



NIORT AGGLO
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Déplacement (PLUi-D)
Étude de dérogation Loi Barnier

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	8 février 2024

Sommaire

Introduction	4
1. Diagnostic	5
1) Contexte de la commune.....	5
2) Contexte règlementaire.....	6
A. Le SCoT Niort Agglo	6
B. Le PLUi-D de Niort Agglo	7
C. Loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier »	7
3) Diagnostic environnemental, paysager et urbain.....	10
A. Fonctionnement urbain et déplacements.....	10
B. Topographie	11
C. Géologie	13
D. Zones humides	14
E. Natura 2000.....	15
F. Patrimoine naturel	16
G. Risques naturels	16
H. Nuisances sonores.....	17
I. Prises de vue du périmètre d'étude	18
2. Enjeux et objectifs	22
3. Orientations d'aménagement proposées	23
1) La prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages	23
A. Les impacts visuels	23
B. Les nuisances sonores	23
C. La qualité de l'air	23
D. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	24
E. La prise en compte de la sécurité.....	24
F. La prise en compte de la qualité architecturale	24
G. Volumétrie.....	24
H. Aspects extérieurs et matériaux	25
I. Implantation des constructions.....	25

J.	Traitement paysager des aires de stationnement	25
K.	Clôtures	25
2)	Schéma d'aménagement	26

Introduction

Le territoire de la commune d'Échiré est traversé par la RD743, axe de communication important à l'échelle du département des Deux-Sèvres. Cette voie est classée route à grande circulation par Décret du 3 juin 2009.

La RD743 est ainsi concernée par la loi « Barnier » imposant un recul inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la route, comme disposé à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Niort Agglo et la commune d'Échiré, souhaitent optimiser le foncier situé dans la zone concernée par ce retrait, afin de rendre constructible un secteur dans lequel de nouvelles constructions permettraient à la commune et au territoire intercommunal de poursuivre leur développement.

Dans le but de lever cette règle de recul sur le périmètre d'étude correspondant à un secteur d'extension à vocation d'habitat au Nord d'Androlet à Échiré, une réflexion d'ensemble prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages et de l'architecture doit permettre d'aboutir à un projet intégré au document d'urbanisme en conditionnant l'urbanisation du secteur concerné.

1. Diagnostic

1) Contexte de la commune

Échiré est une commune du département des Deux-Sèvres qui comptabilise plus de 3 500 habitants. Elle est située à 8 kilomètres au Nord de la commune de Niort, dont elle est limitrophe.

Échiré appartient à la Communauté d'Agglomération du Niortais. Cet EPCI regroupe 40 communes et plus de 121 000 habitants. Niort Agglo dispose notamment de la compétence urbanisme.

La commune est majoritairement composée de surfaces agricoles et boisées. De plus, elle est traversée par la Sèvre Niortaise sur 18 kilomètres, ce qui lui confère un cadre de vie agréable et représente un véritable atout d'attractivité, tant en termes de population que de tourisme.

Cette attractivité se mesure au regard du taux de variation annuelle moyen de la population. Celui-ci est de +0,9% entre 2013 et 2019, entièrement dû au solde migratoire, ce qui démontre la capacité de la commune à attirer et accueillir de nouveaux habitants.

La commune est traversée par la RD743 qui relie Niort à Parthenay, ce qui la situe sur un axe stratégique facilitant les déplacements entre les principaux pôles d'emplois et de services à proximité.



Situation de la commune d'Échiré sur le territoire de Niort Agglo

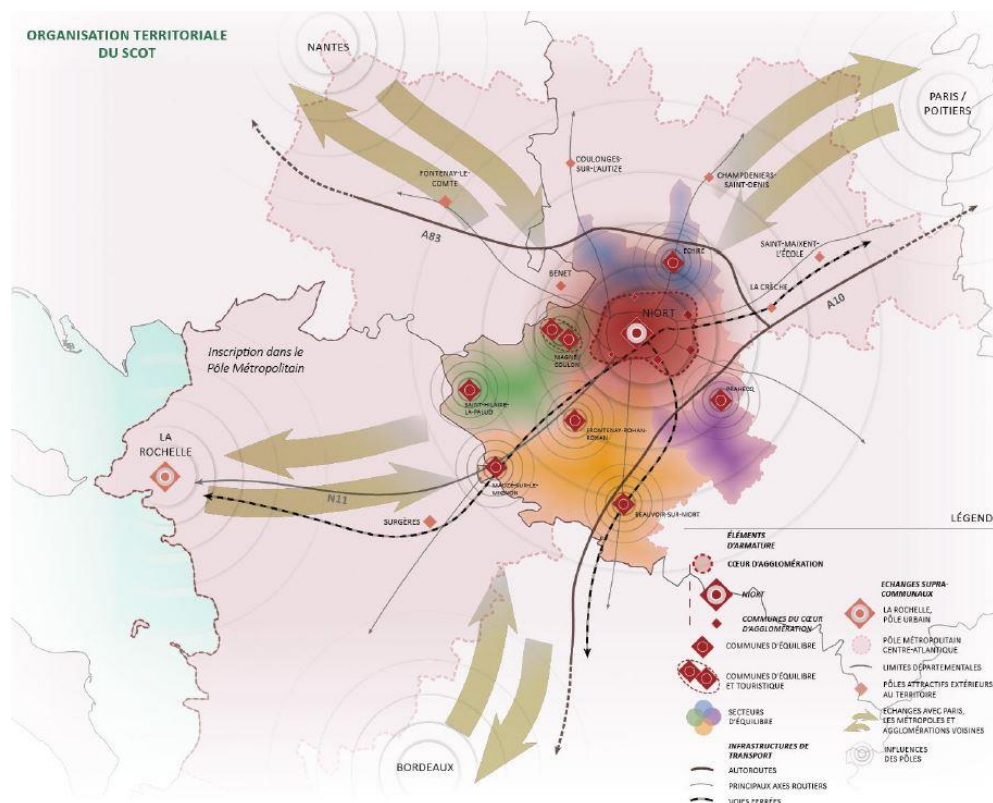
2) Contexte règlementaire

A. *Le SCoT Niort Agglo*

La Commune d'Échiré fait partie du SCoT de Niort Agglo, approuvé le 10 février 2020.

Elle est identifiée dans l'armature du SCoT comme l'une des 8 communes d'équilibre du territoire.

Véritable pôle en termes de commerce et de santé, la commune dont le développement démographique ne cesse de croître s'avère être un maillon structurant du territoire qu'il convient de valoriser pour démontrer l'attractivité et le dynamisme du territoire intercommunal.



Organisation territoriale (source : DOO du SCoT de Niort Agglo)

B. Le PLUi-D de Niort Agglo

Le PADD du PLUi-D de Niort Agglo prévoit l'accueil de 0,6% de population supplémentaire en déclinant ce développement démographique selon l'organisation territoriale du SCoT. Ainsi, les communes d'équilibre auront à charge de produire 19,25% des logements au cours de la durée de vie du PLUi-D.

Par ailleurs, ces mêmes communes offrent ou ont vocation à offrir une gamme intermédiaire de services entre ceux du cœur d'agglomération et des communes de proximité, notamment en termes de transport (leur niveau de desserte a vocation à se développer), de commerces, de développement touristique et d'équipements. Cet objectif vise notamment à définir les bases d'une nouvelle gestion des flux en répartissant mieux l'offre en services et réduisant ainsi les obligations de déplacements vers l'agglomération pour satisfaire à des besoins de proximité.

Pour asseoir leur rôle polarisant et véritablement complémentaire à l'échelle de l'agglomération, les communes d'équilibre doivent se développer plus intensément que les communes de proximité et diversifier leurs fonctions urbaines.

C. Loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier »

Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Actuellement, la marge de recul qui s'applique est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD743.

L'objet de la présente demande est de réduire cette marge de recul à 10 mètres de la limite parcellaire privée du périmètre d'étude.

Il s'agit alors de définir des modalités d'urbanisation adaptées vis-à-vis des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.



Situation du périmètre d'étude par rapport à la RD743

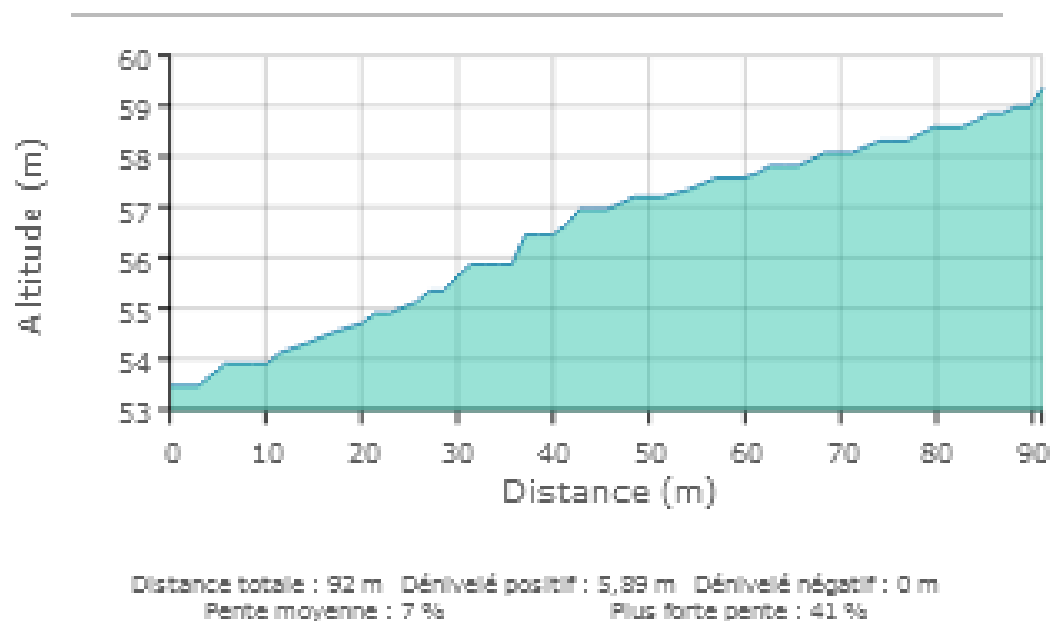


Schéma de la dérogation à la Loi Barnier souhaitée

B. Topographie

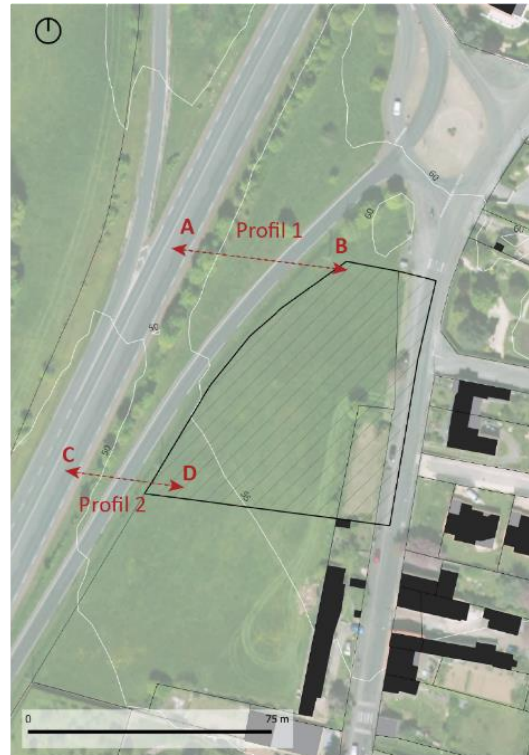
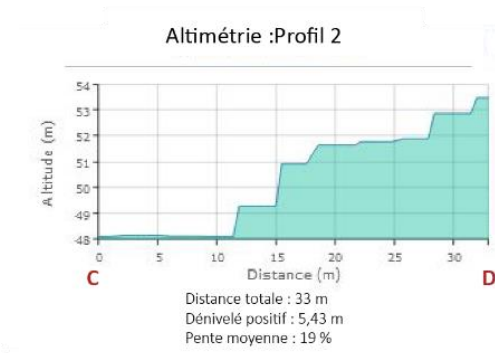
Le site connaît un léger dénivelé, observable du Sud-Ouest vers le Nord, avec une pente moyenne de 7%.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Profil altimétrique du périmètre d'étude (source : Géoportail)

Toutefois, la topographie se révèle beaucoup plus importante vis-à-vis de la RD743. En effet, le site surplombe fortement la voie départementale : au Nord comme au Sud du site, il existe une pente de 19% entre l'axe de la RD743 et la limite Ouest du site, soit un dénivelé de plus de 5 mètres au Sud et de plus de 8 mètres au Nord.



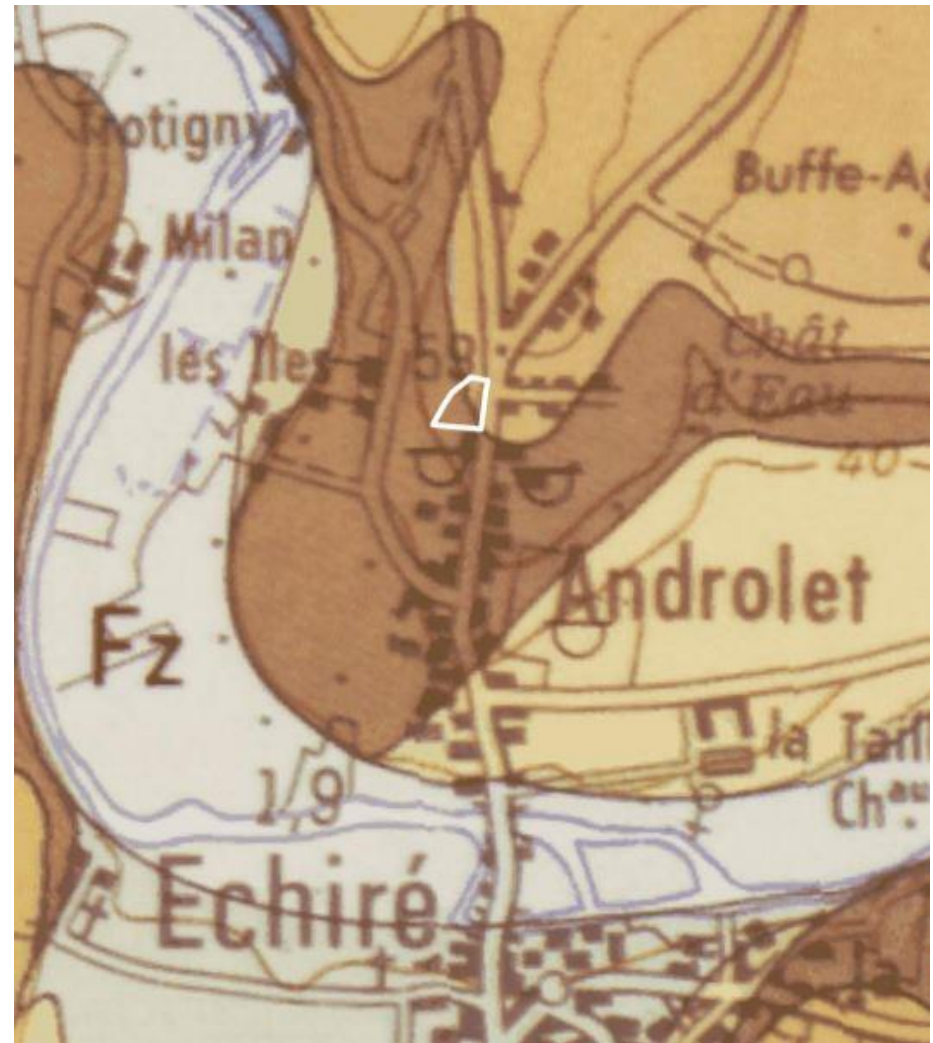
Profils altimétriques du site par rapport à la RD743 (source : Géoportail)

C. Géologie

Le site est situé sur la plaine calcaire du bassin niortais, à cheval sur deux ensembles géologiques.

Ceux-ci sont visibles sur la carte ci-contre, extraite des données du BRGM au 1/50 000.

Les deux formations géologiques sont constituées de calcaires graveleux à filaments, l'une d'entre elles, au Nord-Est est également composée de calcaires à silex.



Géologie du périmètre d'étude (source : carte géologique 1/50 000 du BRGM)

D. Zones humides

Aucune zone humide n'est identifiée sur le périmètre d'étude.

Les zones humides les plus proches sont celles qui ensèrent la Sèvre Niortaise.

Elles sont situées à plus de 300 mètres du périmètre d'étude, très largement en contrebas.



La zone humide à proximité du périmètre d'étude

E. Natura 2000

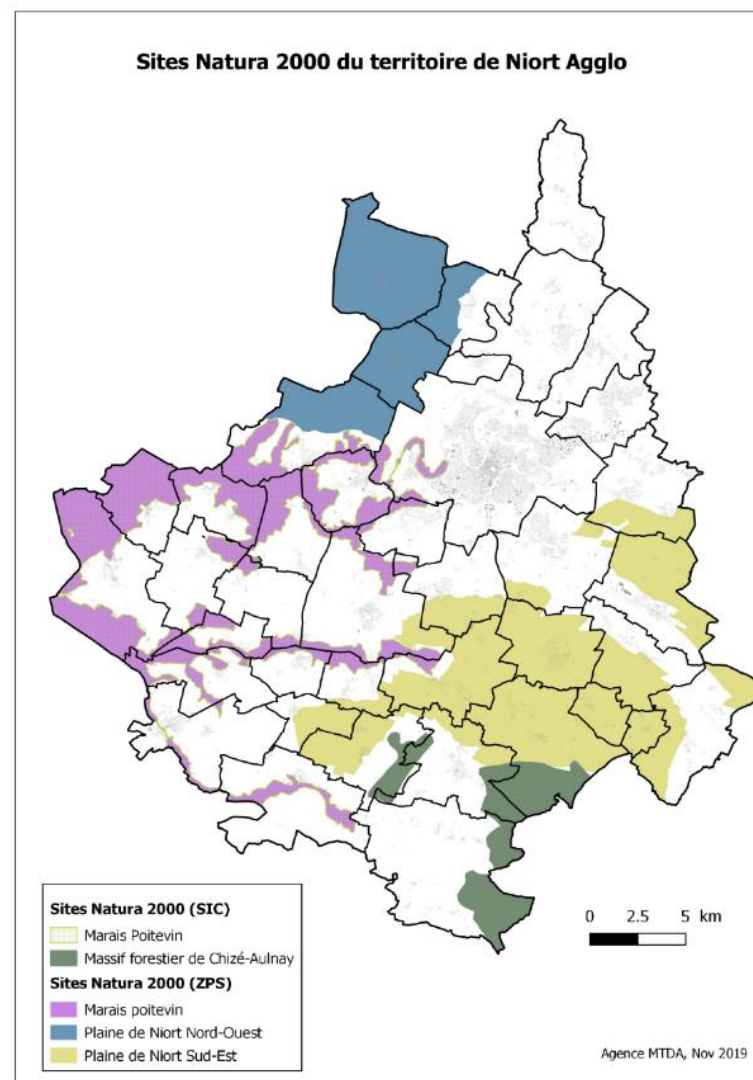
Le territoire de la commune d'Échiré n'est concerné par aucun zonage Natura 2000.

Le zonage Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 4 kilomètres à l'Ouest.

Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Plaine de Niort Nord-Ouest.

Elle a vocation à protéger l'Outarde Canepetière.

Le secteur de projet, ainsi situé, n'impactera pas un tel secteur.



Les zones Natura 2000 sur le territoire intercommunal

F. Patrimoine naturel

Le site comporte quelques éléments végétaux, dans sa partie Sud-Ouest. Ces derniers sont constitutifs d'une haie, délimitant le terrain d'un jardin faisant partie du secteur de projet.



Photographie de la végétation présente sur le périmètre d'étude

Mis à part cette haie, le site ne connaît pas de végétation particulière, il s'agit d'une friche enherbée.

G. Risques naturels

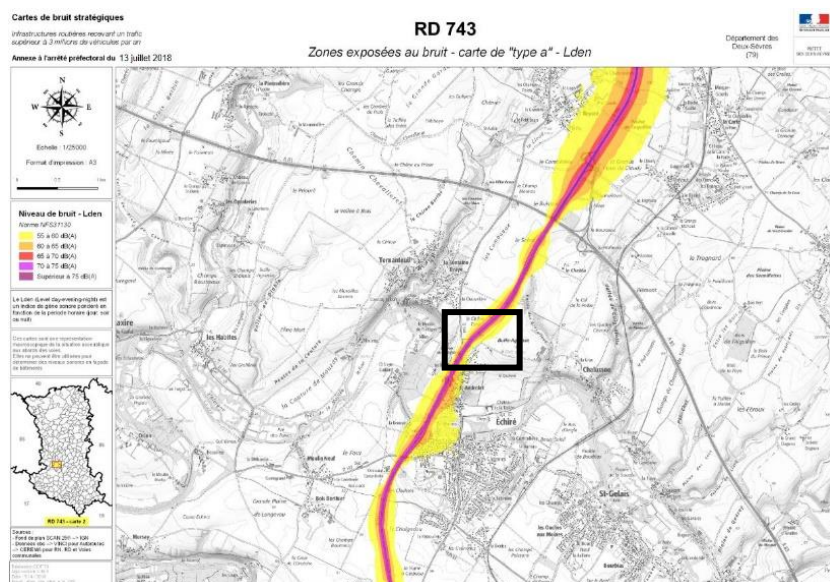
Le site d'Androlet n'est concerné par aucun risque naturel particulier.

H. Nuisances sonores

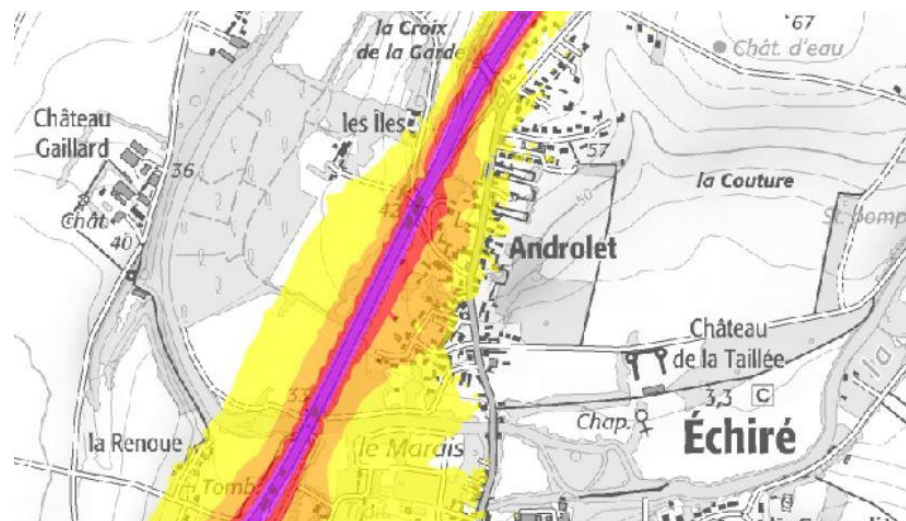
L'arrêté préfectoral du 06 février 2015 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres établit des secteurs de nuisances au sein desquels s'imposent aux constructions des prescriptions particulières d'isolation acoustique.

La RD743 est génératrice de nuisances sonores. Elle est classée en catégorie de niveau 3, ce qui implique une largeur du secteur affecté par le bruit de 100 m.

Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé et les hôtels sont actuellement concernés par ces dispositions en matière d'isolation acoustique. Ainsi, les futures habitations du secteur d'Androlet sont concernées par ces dispositions. Les dispositions applicables sont définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



Carte de bruit stratégique de la RD743 (source : Préfecture des Deux-Sèvres)



Zoom sur le secteur d'Androlet issu de la carte précédente

I. Prises de vue du périmètre d'étude



Répartition des différentes prises de vue du périmètre d'étude



Le périmètre d'étude vu depuis la RD743



Vue du périmètre d'étude depuis le Sud de la bretelle de sortie



Vue du périmètre d'étude depuis l'Ouest



4
Vue de la RD743 depuis le périmètre d'étude



6
Vue du périmètre d'étude depuis le Nord



5
Vue du périmètre d'étude depuis la bretelle de sortie au Nord-Ouest



7
Le périmètre d'étude vu depuis la rue d'Androlet au Nord-Est



Vue du périmètre d'étude depuis la rue d'Androlet à l'Est



Vue du périmètre d'étude depuis la rue d'Androlet au Sud-Est

2. Enjeux et objectifs

Niort Agglo souhaite permettre d'aménager le secteur d'Androlet afin d'y accueillir du logement.

La zone bénéficie d'une position stratégique au sein du territoire intercommunal. Elle est en effet située dans une commune d'équilibre ayant vocation à accueillir population, services, commerces et emplois.

Par ailleurs, sa localisation, proche d'un accès à la RD743 est un réel avantage permettant un accès rapide à la commune de Niort, notamment via un éventuel développement du réseau de transport en commun.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Permettre l'accueil de nouvelles populations dans une commune d'équilibre
- Répondre à un développement intercommunal compatible avec le SCoT de Niort Agglo et le PADD du PLUi-D de Niort Agglo
- Concevoir un projet permettant l'implantation de logements sociaux

Pour se faire, le souhait de Niort Agglo est d'obtenir une dérogation à la Loi Barnier.

Celle-ci serait de raccourcir la marge de recul inconstructible de 75 mètres, à 10 mètres par rapport à la limite parcellaire Ouest du périmètre d'étude.

3. Orientations d'aménagement proposées

1) La prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

A. Les impacts visuels

L'un des objectifs du projet est d'assurer une bonne insertion paysagère du site, notamment en évitant un phénomène de covisibilité avec la RD743. Celle-ci est déjà très faible compte tenu du fort dénivelé existant entre le site d'Androlet et la voie départementale mais également grâce à la présence d'une haie implantée entre le long de la RD743, entre cette dernière et la bretelle de sortie au niveau du périmètre d'étude.

De plus, l'implantation d'un talus surmonté d'une haie multistrate en limites Sud et Ouest du périmètre d'étude achèvera de réduire la covisibilité entre le site et la RD743, tout comme le respect d'une marge de recul inconstructible de 10 mètres en limite Ouest du site. Cette marge de recul fera en outre l'objet d'un aménagement en espace vert en sus du talus planté.

Par ailleurs, les dispositions urbaines et architecturales proposées visent à garantir un traitement qualitatif traitant notamment les covisibilités à l'échelle de l'environnement proche et lointain.

B. Les nuisances sonores

Le dénivelé, la haie existante en bordure de la RD743, ainsi que le nouveau talus planté permettront de largement réduire, voire de supprimer, l'impact sonore de l'axe départemental sur le secteur de projet d'Androlet.

C. La qualité de l'air

L'urbanisation du périmètre d'étude induite par la dérogation à la loi Barnier n'aura pas d'impact significatif sur l'augmentation du trafic routier sur la RD743, ce qui n'entraînera pas de dégradation de la qualité de l'air. L'aménagement du site, et notamment sa végétalisation, auront d'ailleurs plutôt pour effet de tendre vers une amélioration de la qualité de l'air sur le secteur.

D. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Le périmètre d'étude ne présente pas d'enjeu important en termes de préservation du patrimoine naturel et de continuité écologique. La haie présente sur site n'est pas composée de végétaux particulièrement qualitatifs. Ainsi, la plantation de nouveaux linéaires de haies multistrates permettra de redonner place à la biodiversité dans le secteur.

Par ailleurs, la marge de recul de 10 mètres par rapport à la limite Ouest du site, devra être traitée par un espace vert, favorisant également la biodiversité sur le site.

E. La prise en compte de la sécurité

Les possibilités de constructions sur le périmètre d'étude induites par la dérogation à la loi Barnier n'auront pas d'impact sur la sécurité. L'accès au site sera mutualisé et se fera uniquement par la rue d'Androlet et en aucun cas par la RD743.

De plus, des cheminements doux seront envisagés afin de maximiser la sécurité des piétons sur le site et ses abords.

F. La prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions envisagées viseront à s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti de la commune, en respectant les formes architecturales traditionnelles locales.

G. Volumétrie

Les volumes des futures constructions devront être cohérents avec le tissu urbain environnant afin que le secteur s'adapte aux formes urbaines du hameau d'Androlet.

H. Aspects extérieurs et matériaux

L'usage de matériaux naturels et durables devra être privilégié, afin que l'aspect des constructions reste satisfaisant dans le temps. Les imitations de matériaux seront interdites, tout comme l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

I. Implantation des constructions

Les constructions devront impérativement respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à la limite Ouest de la parcelle privée du périmètre d'étude. Cette marge de recul sera support d'un talus planté et d'un espace vert.

En outre, elles devront préférentiellement s'accorder avec la topographie naturelle du terrain afin d'éviter les terrassements extérieurs.

J. Traitement paysager des aires de stationnement

Les espaces de stationnement devront privilégier un traitement perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces pourront être mutualisés, et dans ce cas, devront également faire l'objet d'un traitement paysager.

K. Clôtures

Les clôtures, si elles existent, devront être conçues de sorte à être en harmonie avec les constructions.

Les clôtures faites d'éléments préfabriqués sont proscrites. Elles pourront être constituées de murs enduits, de pierres, de matériaux naturels, de grillage de couleur sombre, ou d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites en annexes du présent règlement).

2) Schéma d'aménagement

Les principaux principes d'aménagement proposés sur le périmètre d'étude sont repris dans le schéma suivant.

L'accès ne pourra se faire que sur la rue d'Androlet à l'Est du site. La mutualisation de l'accès pour l'ensemble des lots du site est imposée.

Les limites Sud et Ouest du site devront être aménagées par un talus planté de haies multistrates.

En outre, la limite Ouest fera l'objet d'une marge inconstructible de 10 mètres depuis la limite parcellaire, ce qui donnera lieu, en sus des aménagements précédemment mentionnés, à l'aménagement d'un espace vert permettant de garantir un aménagement paysager de qualité sur le site.

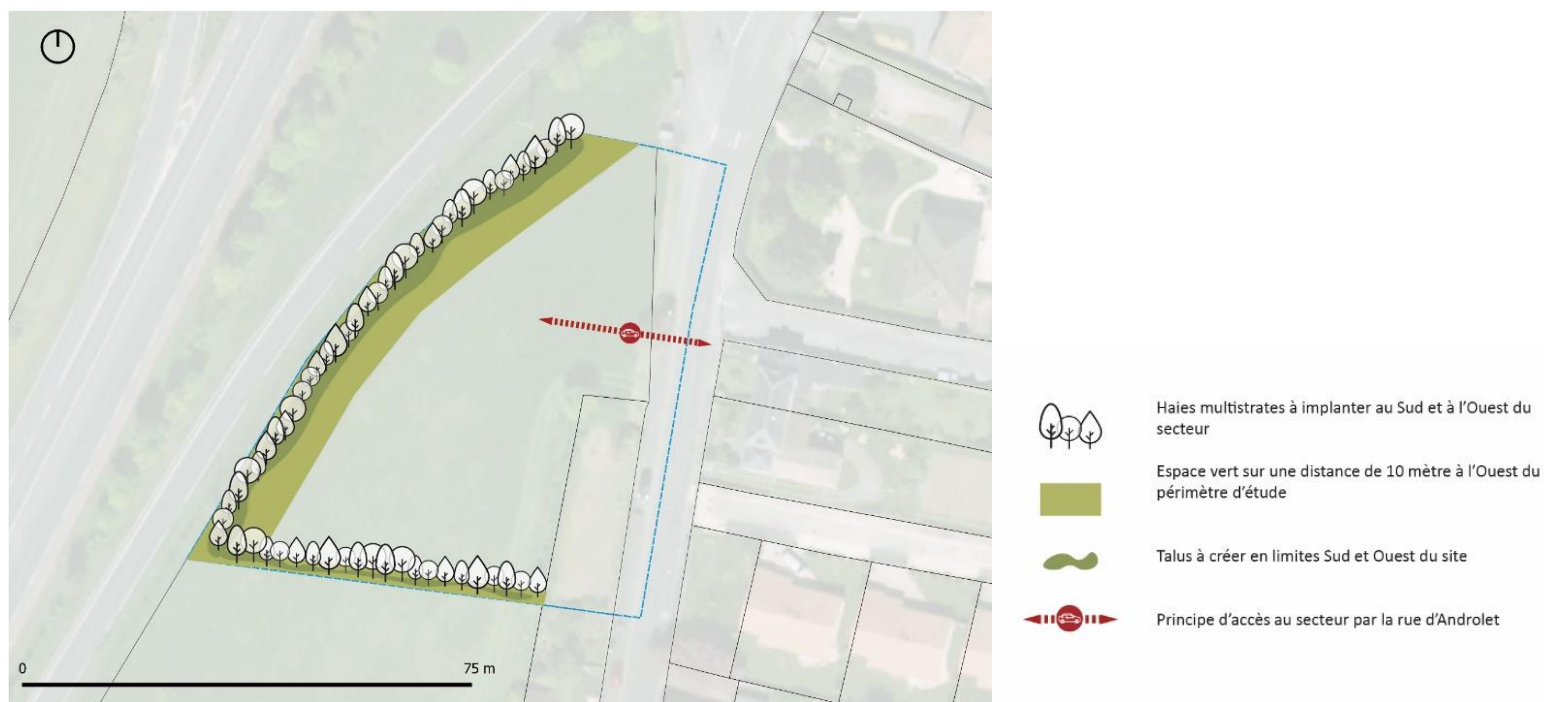


Schéma des principes d'aménagement projetés du périmètre d'étude

Ci-dessous, une coupe représentant l'aménagement d'un talus planté destiné à réduire au maximum les nuisances sonores occasionnées par la voirie.

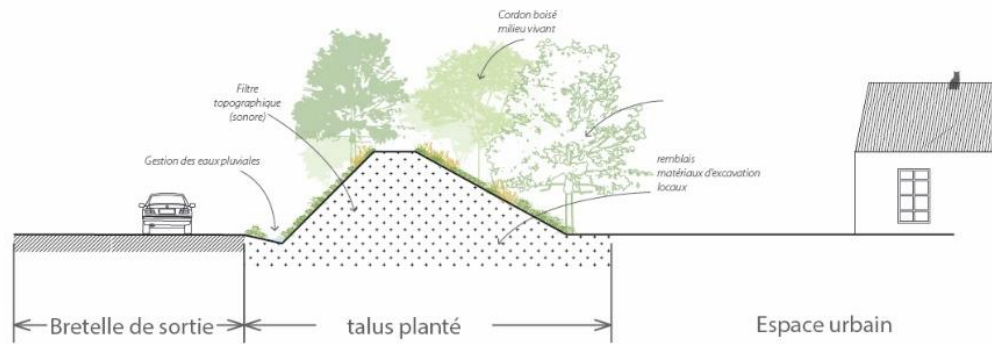


Schéma de principe d'un talus planté pour isolation acoustique