

**Niort Agglo  
Commune d'Aiffres**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification simplifiée du PLU  
de la Commune d'Aiffres**

PLU approuvé le 03 juillet 2012, modifié le 29 janvier 2013 (modification simplifiée n°1), le 12 novembre 2015 (modification simplifiée n°2), le 30 mai 2016 (modification simplifiée n°3), le 26 juin 2017 (modification simplifiée n°4) et le 21 décembre 2017 (modification simplifiée n°5).

**Modification simplifiée n°06**

**Notice de présentation**

## PREAMBULE

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aiffres a été approuvé le 03 juillet 2012, modifié le 29 janvier 2013 (modification simplifiée n°1), le 12 novembre 2015 (modification simplifiée n°2), le 30 mai 2016 (modification simplifiée n°3), le 26 juin 2017 (modification simplifiée n°4) et le 21 décembre 2017 (modification simplifiée n°5).

La modification simplifiée du PLU est réalisée en vertu de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme : «Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En effet, dans le cas présent, les évolutions apportées n'entraînent ni majoration de plus de 20 % des droits à construire, ni diminution des possibilités de constructions, ni réduction d'une zone U ou AU, ni la réduction d'un Espace Boisé Classé. Cette modification est donc sans incidence sur les possibilités de construire.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comprend :

- La présente notice de présentation.
- Les parties de règlement, tel qu'il est souhaité de les modifier, en présentant en vis-à-vis les éléments relatifs au document existant et ceux après modification.
- Les parties des Orientation d'Aménagement de Programmation qu'il est souhaité de modifier, en présentant en vis à vis l'OAP existante et l'OAP modifiée.
- L'emplacement réservé qui est souhaité de supprimer, en présentant en vis-à-vis l'ER existant et sa suppression
- En annexe :
  - Les dossiers des OAP avant et après modification
  - La liste des emplacements réservés à jour

## MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

### 1.1 Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone A

Cet article autorise les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11, tout en limitant ces nouvelles destinations à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux. Cette limitation est restrictive et bloquante pour des projets qui n'entrent pas dans ces trois catégories.

Le code de l'urbanisme, quant à lui, fixe deux objectifs :

- Ne pas compromettre l'activité agricole
- Ne pas compromettre la qualité paysagère du site

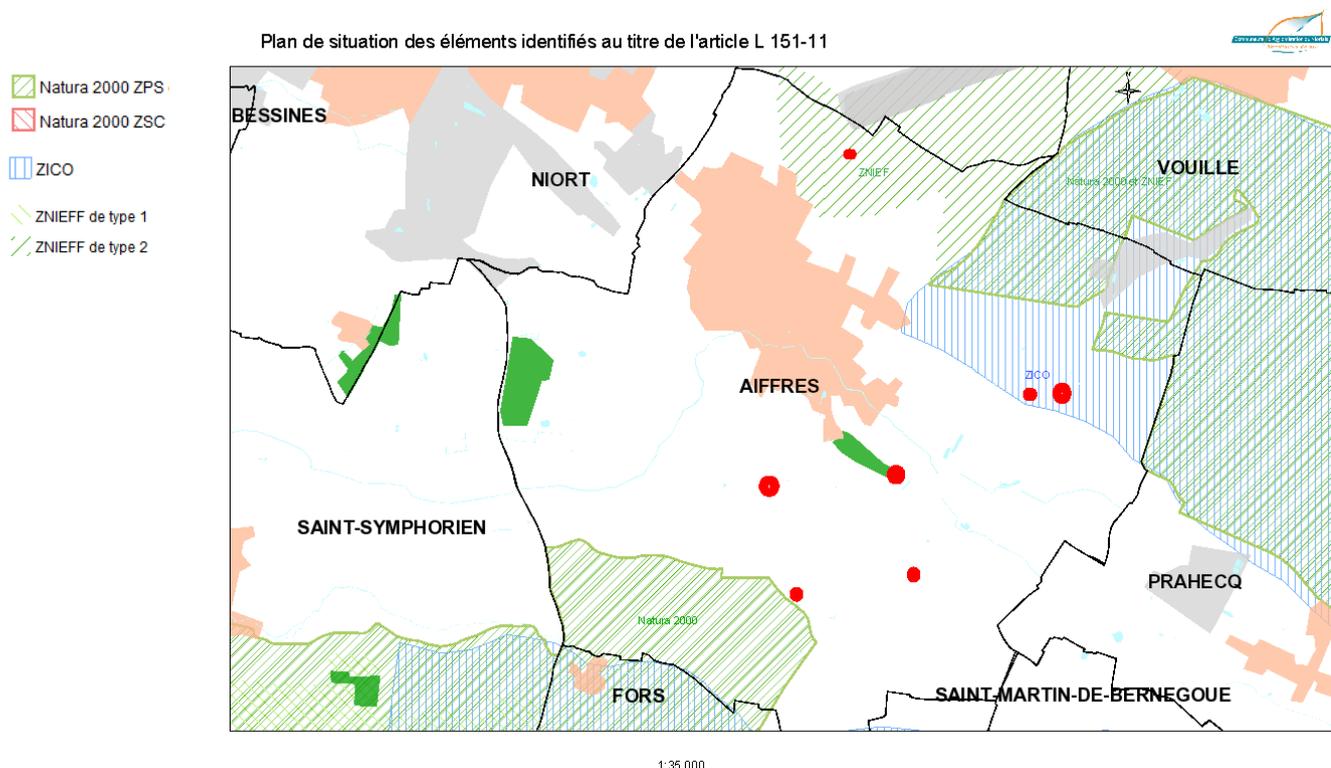
La nouvelle rédaction reprend textuellement celle du code de l'urbanisme. Elle s'inscrit dans l'esprit de la future rédaction des règlements de PLU en introduisant de la souplesse pour « *choisir la norme la plus intelligente* » afin d'éviter par exemple de renoncer à des projets qui ne rentreraient pas dans les cases réglementaires mais qui auraient un intérêt pour autant.

Les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aiffres, approuvé le 3 juillet 2012.

Aucun des bâtiments identifiés n'est situé en zone Natura 2000 et bien que deux bâtiments soient situés en ZICO et un en ZNIEFF, cette modification sera sans incidence environnementale supplémentaire. En effet, le changement de destination ne sera possible que si l'activité agricole initialement prévue et la qualité paysagère du site ne sont pas compromises.

Par ailleurs, les projets de changements de destination n'entraînent pas de modification du volume du bâti existant et sont sans incidence sur les droits à construire.

Enfin, chaque projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF.



## **1.2 Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone AU**

Cet article est modifié sous deux aspects :

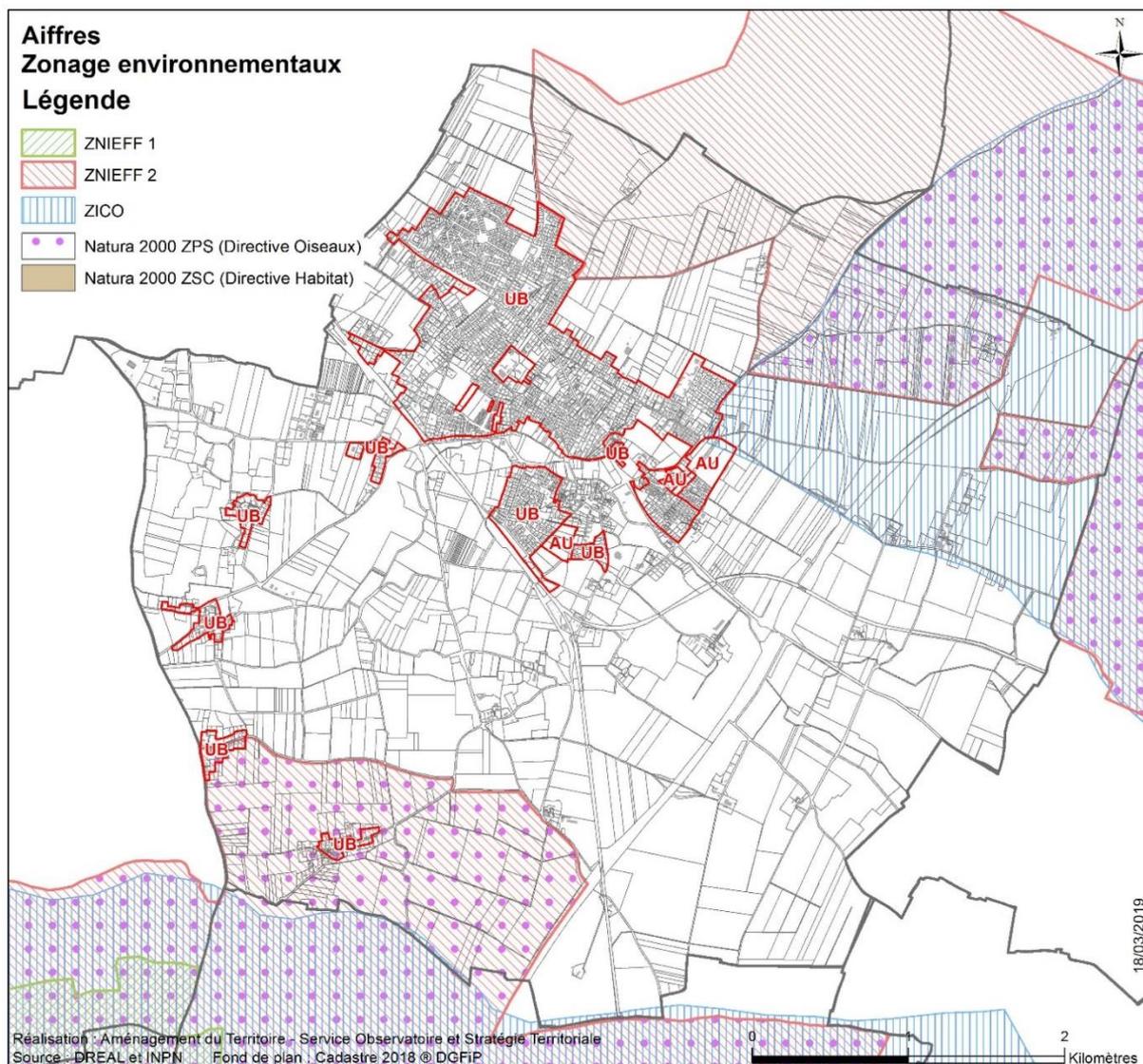
- La rédaction actuelle exige une superficie minimum de 1,5 ha pour permettre une opération d'aménagement (lotissement, permis groupé..). Cette mesure est très contraignante et est un frein à l'urbanisation de ces zones. La densification et la réduction de la taille des parcelles permettent maintenant de réaliser des opérations d'aménagement sur des parcelles de taille considérablement réduite. La modification vise donc à réduire la superficie minimale exigible à 10 000 m<sup>2</sup>.
- Le règlement imposait la réalisation de 18 logements hectares et ne prenait pas complètement en compte les données du SCOT qui impose des nombres de logements à l'hectare de 14 à 67 selon la nature de l'opération. Le règlement fera dorénavant référence à ce tableau qui figure dans le document des OAP (voir au point 2).

## **1.3 Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone UB**

Cet article est modifié sous deux aspects :

- La rédaction actuelle exige une superficie minimum de 5000m<sup>2</sup> pour permettre une opération d'aménagement (lotissement, permis groupé..). Cette mesure est très contraignante et est un frein à l'urbanisation de ces zones urbaines morcelées et concernées souvent par de nombreux propriétaires. La modification vise donc à réduire la superficie minimale exigible à 3000 m<sup>2</sup>.
- Le règlement imposait la réalisation de 18 logements hectares et ne prenait pas complètement en compte les données du SCOT qui impose des nombres de logements à l'hectare de 14 à 67 selon la nature de l'opération (tableau au point 2). Le règlement fera dorénavant référence à ce tableau qui figure dans le document des OAP.

Les zones concernées par la modification de cet article sont représentées sur la carte ci-dessous. Celles concernées par les OAP sont essentiellement situées dans la partie urbaine de la commune et ne sont pas situées en zone naturelle ou concernées par une ZICO ou une ZNIEFF. La modification va juste permettre la réalisation de l'aménagement par des opérations de plus petite envergure. Elle est donc sans conséquence sur l'aménagement final des secteurs concernés et n'apportera pas non plus de nouvelles contraintes environnementales.



#### **1.4 Modification de la rédaction de l'article 11 de la zone AUX**

Cet article impose que le portail soit reporté à 18 m à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un véhicule de livraison. Compte tenu de la largeur de 10 m minimum imposée pour les accès, cela a pour effet de neutraliser une superficie de 180 m<sup>2</sup> sur la parcelle privée. Cette règle n'est pas conforme aux dispositions de l'article 647 du code civil « Tout propriétaire peut clore son héritage ». Elle est donc supprimée.

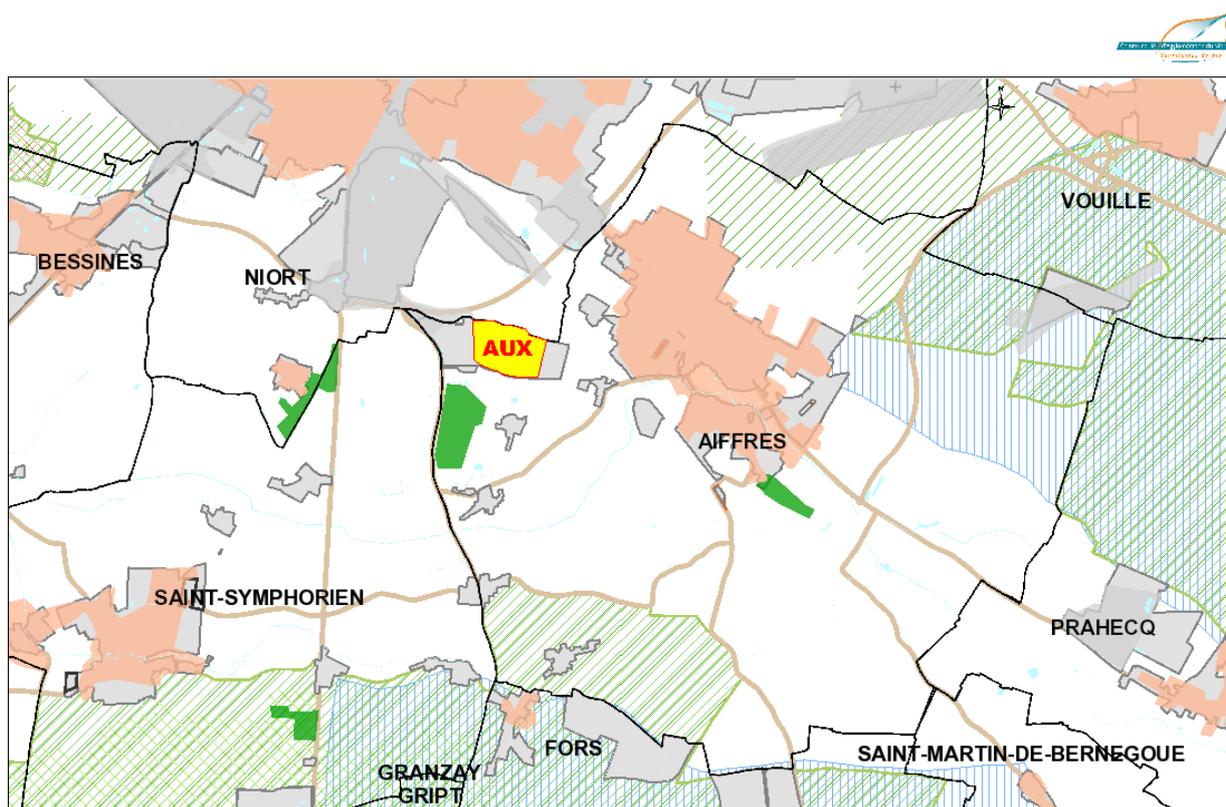
#### **1.5 Modification de la rédaction de l'article 12 de la zone AUX**

La rédaction de cet article est reprise afin de respecter les destinations et sous-destinations mentionnées par le code de l'urbanisme, et redéfinir des besoins en stationnement plus appropriés. L'objectif est d'harmoniser les règles de stationnement sur l'ensemble des ZAE de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Pour les cycles, la règle ne fixera plus de superficie minimum, mais une superficie répondant au besoin des opérations.

La zone AUX correspond à un seul secteur, il s'agit de la ZAC Bâtipolis (plan ci-dessous). Cette zone n'est pas située en zone Natura 2000 et n'est pas concernée non plus par une ZICO ou une ZNIEFF.

Les modifications réglementaires apportées : modification des règles de stationnement dans l'enceinte des parcelles privées ainsi que la modification concernant l'implantation des portails, afin de rendre le règlement du PLU conforme aux dispositions de l'article 647 du code civil n'apportent de contraintes environnementales supplémentaires.

Les droits à construire ne sont pas non plus modifiés par ces deux changements.



## MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2 Modification apportée à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation

En préambule des différentes OAP, il est rappelé que celles-ci doivent respecter les prescriptions du **SCOT** notamment la densité. A cet effet le tableau de densité moyenne minimale de logements à l'hectare prescrits par le SCOT est rajouté au cahier des OAP.

Densité moyenne minimale de logements à l'hectare					
Densité de logements par hectare dans les extensions urbaines	Logements			Moyenne par ha	Marge de fluctuation (*)
	Pavillons	groupés	Collectifs		
CAN	15,7	32,2	74,5	26	de 8,3 à 28,6
Zone Métropolitaine	16	36	76	32	de 16,6 à 28,5
<i>Niort</i>	20	40	77	42	
<i>Aiffres Bessines Chauray Vouillé</i>	14	25	67	18	
Zone SUD	14	25	67	18	de 8,3 à 21,2
Zone périurbaine NORD	14	25	67	18	de 8,3 à 20
MARAIS	14	25	67	18	de 10 à 17,2
(*) Marge de fluctuation moyenne recommandée pour la zone pour les pavillons					
Les densités recommandées comprennent les VRD et espaces publics hors espaces verts					

Les OAP multi sites stipulaient que : « seules les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> sont autorisées ». Cette superficie trop importante est un frein à l'aménagement de ces zones. La densification et la réduction de la taille des parcelles permettent maintenant de réaliser des opérations d'aménagement sur des parcelles de taille considérablement réduite. La modification vise donc à réduire la superficie minimale exigible à 3000 m<sup>2</sup> pour ces secteurs urbains morcelés et concernés par de nombreux propriétaires. Ce même principe est adopté sur les autres OAP, réduisant la superficie minimum de 15 000m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup>.

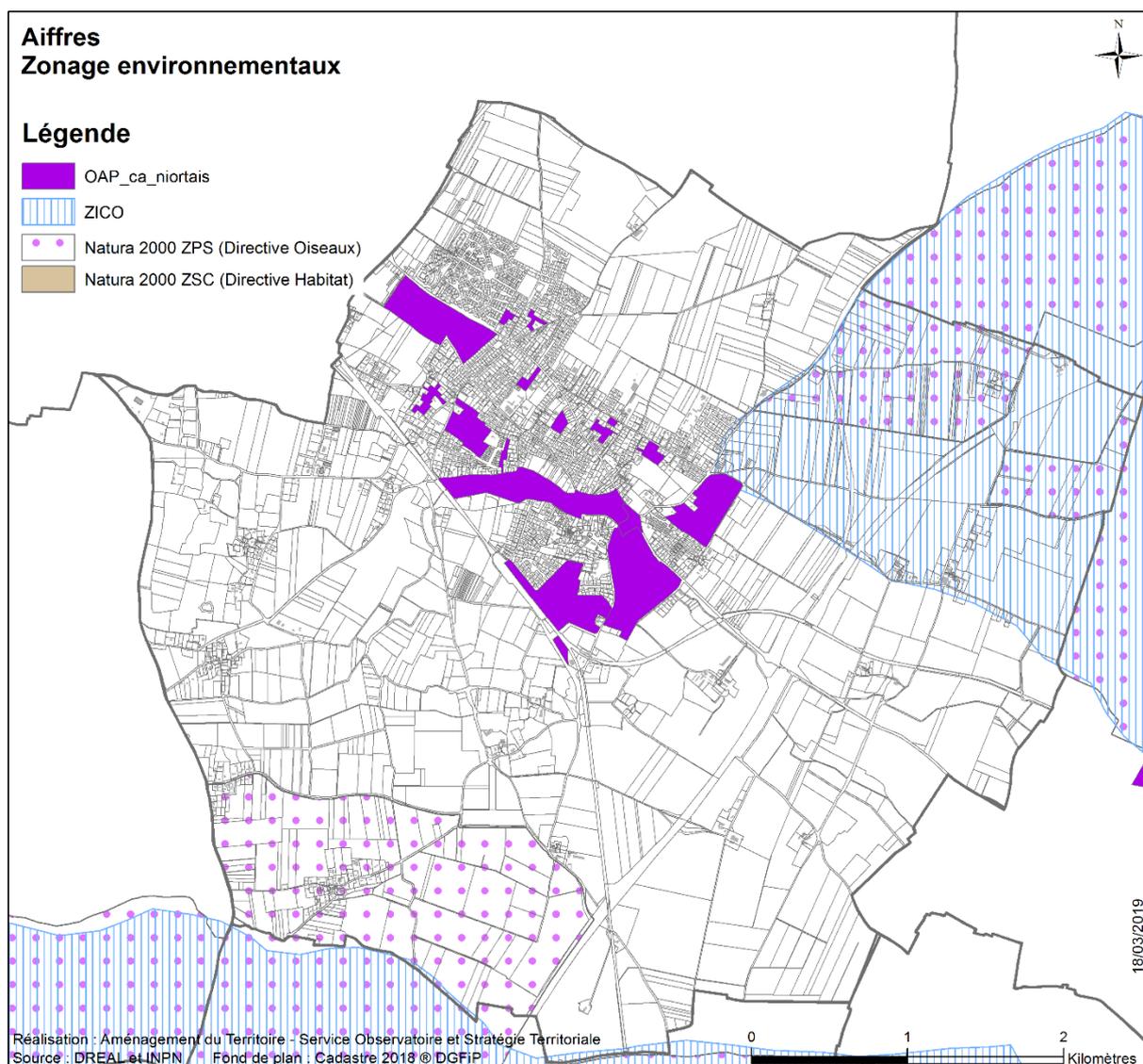
Les modifications concernent essentiellement les OAP situées dans les zones urbaines principalement en zone UB. Ces orientations dont l'objectif est de favoriser la densification et de maîtriser cette densification en cœur d'îlot, sont revues notamment afin de prendre en compte la situation existante, de limiter les travaux d'infrastructure et de lever les obstacles à leur réalisation.

Les changements envisagés ne modifient pas les règles régissant les droits à construire pour lesquels il n'y a aucune incidence.

Le plan ci-dessous permet de situer l'ensemble des OAP sur le territoire de la commune d'Aiffres dont aucune n'est située en zones Natura 2000 ni concernée par une ZNIEFF ou une ZICO.

De même, les changements envisagés n'ont pas vocation à changer le caractère des aménagements initialement prévus mais simplement de permettre leur réalisation : ils n'apporteront donc pas de contrainte environnement supplémentaire

## Plan de situation des OAP



## **2.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°1 Site de la Gare**

Cette OAP prévoyait la création d'un front urbain le long de la rue de la gare. Ce type d'urbanisation n'est pas du tout adapté à ce secteur qui est essentiellement pavillonnaire, comme l'illustre la photographie ci-dessous. L'OAP est donc modifié pour supprimer le fait d'imposer un front urbain.



## **2.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°4 Le Petit Fief**

Cette OAP est concernée par quatre modifications :

- Une liaison douce reliant la rue du Fief Chevalier à la rue du Petit Fief en cheminant parallèlement à la RD 740 et à la rue du Petit Fief était prévue. Cette liaison a été réalisée en cheminant de chaque côté de la rue du Petit Fief ; le cheminement initialement prévu est supprimé de l'OAP.

### **Liaison douce réalisée**



- Une zone d'habitat social était matérialisée. Elle avait pour effet de concentrer tous les logements sociaux en un même lieu. L'obligation réglementaire de créer 25% de logements sociaux est maintenue mais la matérialisation de leur implantation est supprimée. Cette modification est souhaitée afin de mieux répartir les logements sociaux et de favoriser la mixité sociale.
- La liaison située au Sud de l'OAP et reliant la placette à la rue du Petit Fief est supprimée : cette voie qui dessert 14 habitations n'est ni dimensionnée (largeur insuffisante) ni structurée pour supporter un flux de circulation plus important (photographies ci-dessous)



- Le quatrième point concerne la correction d'une erreur de représentation des haies existantes à conserver. Une haie a été représentée alors qu'elle n'existe pas et une seconde est surdimensionnée (voir photo aérienne ci-dessous).



### **2.3 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°8 Rue du Moulin**

Une zone d'habitat social est matérialisée dans cette OAP. Elle a pour effet de concentrer tous les logements sociaux en un même lieu. La modification prévoit de maintenir l'obligation réglementaire de créer 25% de logements sociaux, mais la matérialisation de leur implantation est supprimée. Cette modification est souhaitée afin de mieux répartir les logements sociaux et de favoriser la mixité sociale.

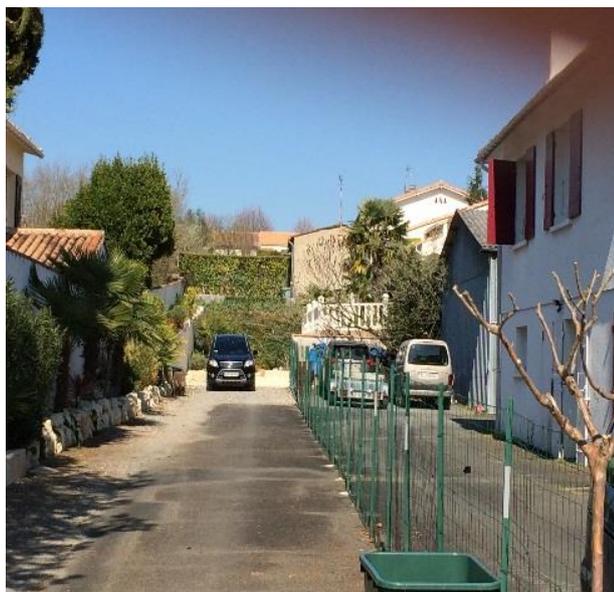
## **2.4 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Site n°1 : Au niveau du quartier du Fief Chevalier**

En complément de l'accès principal impasse Saint-Lambin, cette OAP prévoit deux liaisons (plan ci-dessous) :

- Une première avec la rue de Souché, cette réalisation est très hypothétique étant donné qu'elle est implantée sur une parcelle privée en partie aménagée.  
Il est proposé de conserver cette liaison mais de changer son caractère en la rendant facultative.



- Une seconde avec la Départementale D 740 qui n'est pas réalisable : Il s'agit d'une allée desservant une maison d'habitation qui passe en bordure d'une terrasse et d'une habitation, et qui présente en son extrémité un dénivelé de plusieurs mètres.  
Il est proposé de la supprimer.



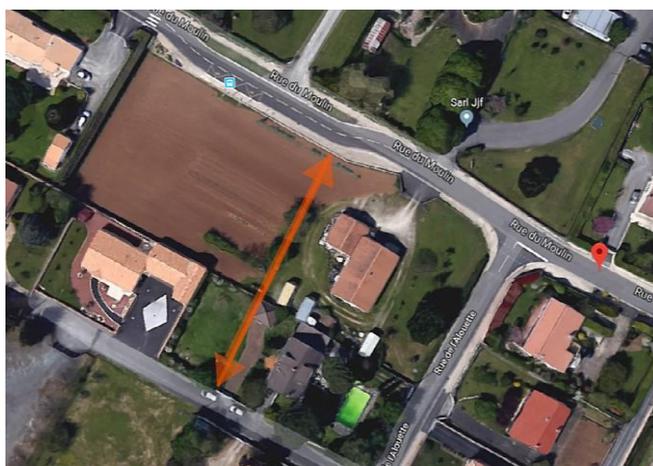


## **2.5 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Site n°2 : Au niveau de la Haute Perrière (Entre RD740 et la rue du Moulin)**

Cette OAP comprend plusieurs modifications :

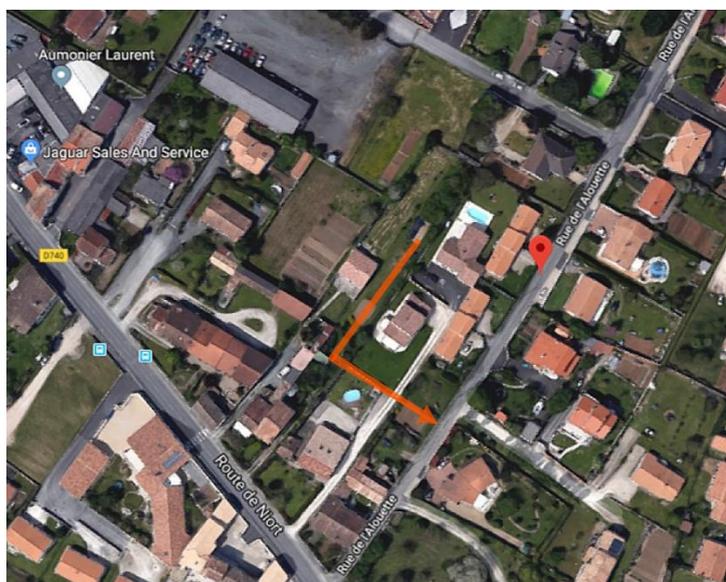
- Une liaison entre le cœur d'îlot et la rue du Moulin était prévue. Cette liaison n'est pas possible en raison des constructions existantes : elle est donc supprimée. Par conséquent l'OAP est divisée en deux secteurs qui peuvent être aménagés indépendamment l'un de l'autre.

### **Liaison initialement prévue**



- Une liaison entre le cœur d'îlot et la rue l'Alouette était prévue. Cette liaison n'est pas possible en raison des constructions existantes (habitations, dépendances et piscine) : elle est donc supprimée.

### **Liaison initialement prévue**



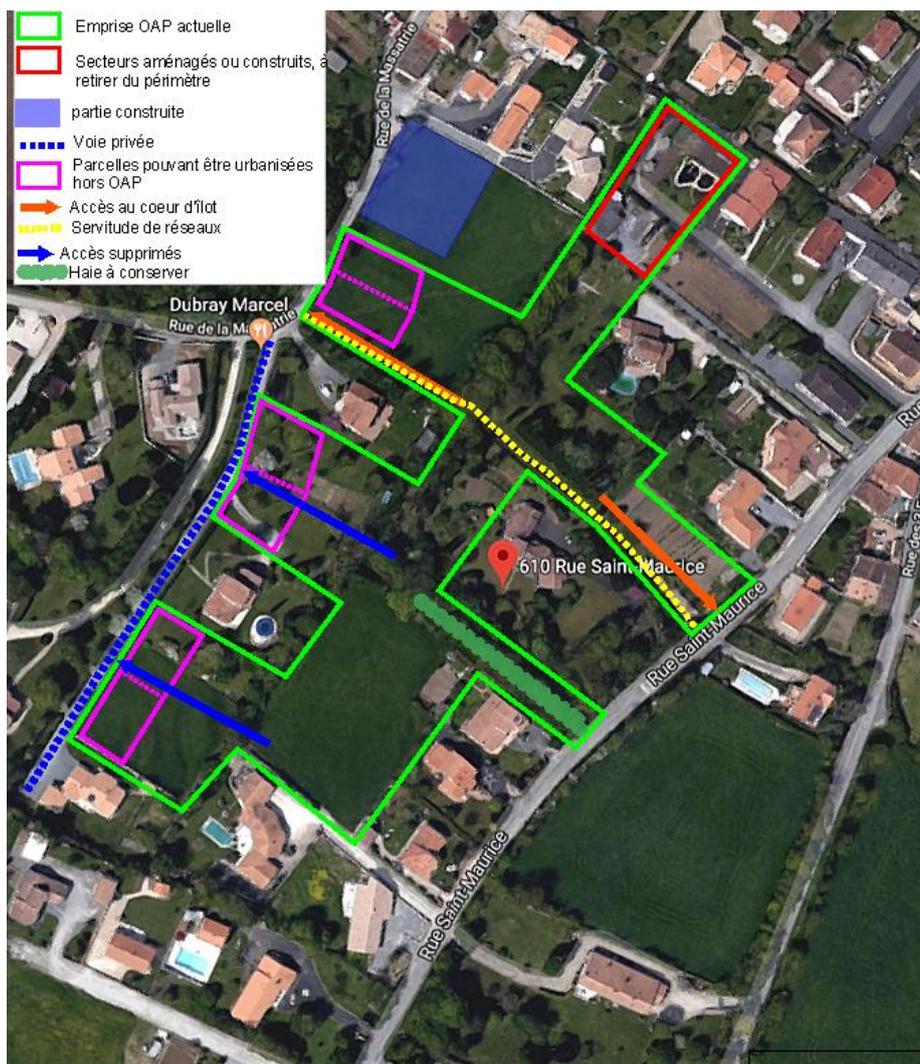
- L'emprise de l'OAP est modifiée pour prendre en compte la situation existante et notamment les parcelles construites et aménagées (voir vue aérienne ci-dessous).



## 2.6 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Site n°3 : Au niveau d'Egoulevent (près de la rue Saint-Maurice)

Cette OAP est revue sous plusieurs aspects.

- Trois accès sont prévus pour désenclaver ce cœur d'îlot dont deux aboutissent sur une voie privée (plan général à suivre). Cette voie n'est ni structurée, ni dimensionnée pour servir de liaison inter quartiers. De plus, son appartenance privée à plusieurs propriétaires rend cette possibilité de desserte très hypothétique. Ces deux liaisons sont remplacées par une située un peu plus au Nord et se raccordant sur la rue de la Massatrie qui est une voie publique.
- Le périmètre de l'OAP est diminué pour prendre notamment en compte :
  - o Les parties déjà aménagées et construites qui n'avaient pas été identifiées au moment de l'élaboration du PLU.
  - o Les parcelles qui peuvent être urbanisées immédiatement sans compromettre l'aménagement de ce secteur et en utilisant les dessertes existantes.



### **3.1 Suppression de l'emplacement réservé ER 10**

Suppression de cet emplacement réservé, destiné à la réalisation de logements sociaux à la Garenne, conformément à la modification de l'OAP n°8 Rue du Moulin (point 2.3). Pour rappel l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux est maintenue, mais leur implantation devient libre afin de favoriser la mixité sociale.

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT

### 1.1 Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone A

EXISTANT	MODIFICATION
<p><u>ARTICLE A 2</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admis :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve qu'elles soient implantées dans la limite d'un rayon maximal de 100 mètres à partir de l'exploitation principale (construction ou installation affectée aux activités agricoles), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.</li> <li>2. Les extensions de 30% de la Surface de plancher des logements existants non considérés comme nécessaires à l'activité agricole.</li> <li>3. Les constructions à usage économique et agrotouristique, à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas présenter l'activité principale.</li> <li>4. La reconstruction après sinistre.</li> <li>5. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher.</li> <li>6. Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés sur les documents graphiques, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne compromettent pas l'exploitation agricole,</li> <li>- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,</li> <li>- soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux</li> </ul> </li> <li>7. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>8. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service</li> </ol>	<p><u>ARTICLE A 2</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admis :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve qu'elles soient implantées dans la limite d'un rayon maximal de 100 mètres à partir de l'exploitation principale (construction ou installation affectée aux activités agricoles), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.</li> <li>2. Les extensions de 30% de la Surface de plancher des logements existants non considérés comme nécessaires à l'activité agricole.</li> <li>3. Les constructions à usage économique et agrotouristique, à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas présenter l'activité principale.</li> <li>4. La reconstruction après sinistre.</li> <li>5. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher.</li> <li>6. Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés sur les documents graphiques, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, <b>dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</b></li> <li>7. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>8. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</li> <li>9. L'implantation d'éoliennes.</li> </ol>

d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 9. L'implantation d'éoliennes.	
---	--

## 1.2 Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone AU

EXISTANT	MODIFICATION
<p><u>ARTICLE AU 2</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble de 1.5 hectare minimum (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté), sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, <u>si et seulement s'ils</u> s'inscrivent dans une opération d'ensemble et s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.</li> <li>- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus, Par conséquent : <u>Pour une opération de 3 logements</u> : 1 logement social doit être prévu. <u>Pour une opération de plus de 3 logements</u> : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)</li> <li>2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.</li> </ul>	<p><u>ARTICLE AU 2</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble de 10000m<sup>2</sup> minimum (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté), <b>sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles aucune superficie minimale n'est imposée.</b></li> </ul> <p>Dans tous les cas, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, <u>si et seulement s'ils</u> s'inscrivent dans une opération d'ensemble et s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.</li> <li>- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus, Par conséquent : <u>Pour une opération de 3 logements</u> : 1 logement social doit être prévu. <u>Pour une opération de plus de 3 logements</u> : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)</li> <li>2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.</li> </ul> <p><b>Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, les dispositions du SCOT et notamment la densité (voir tableau en début de document OAP)</b></p>

### 1.3 Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone UB

EXISTANT	MODIFICATION
<p><u>ARTICLE UB 2</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.</p> <p>Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB1, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus.</li> </ul> <p>Par conséquent :</p> <p><u>Pour une opération de 3 logements</u> : 1 logement social doit être prévu.</p> <p><u>Pour une opération de plus de 3 logements</u> : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs du présent Plan local d'Urbanisme.</li> </ul> <p><b><u>Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-sites</u></b> (voir dossier OAP : OAP n°9 multi-sites, à savoir : au niveau de Fief Chevalier – de la Haute Pierrière – d'Egoulevant – de la rue Victor Hugo et de la rue de Haut de la Roussellerie), seules sont autorisées les opérations d'ensemble de 5000m<sup>2</sup> minimum.</p> <p><b><u>Au niveau de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5, sur le secteur de la Roussellerie</u></b> : Dans le périmètre de cette Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les opérations de plus d'1.5 hectares sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m<sup>2</sup>. Conformément aux dispositions du SCOT, les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter, sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, une densité minimale de 18 logements par hectare.</p>	<p><u>ARTICLE UB 2</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.</p> <p>Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB1, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus.</li> </ul> <p>Par conséquent :</p> <p><u>Pour une opération de 3 logements</u> : 1 logement social doit être prévu.</p> <p><u>Pour une opération de plus de 3 logements</u> : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs du présent Plan local d'Urbanisme.</li> </ul> <p><b><u>Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-sites</u></b> (voir dossier OAP : OAP n°9 multi-sites, à savoir : au niveau de Fief Chevalier – de la Haute Pierrière – d'Egoulevant – de la rue Victor Hugo et de la rue de Haut de la Roussellerie), seules sont autorisées les opérations d'ensemble de 3000m<sup>2</sup> minimum.</p> <p><b><u>Au niveau de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5, sur le secteur de la Roussellerie</u></b> : Dans le périmètre de cette Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les opérations de plus de 10 000 m<sup>2</sup> sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles aucune surface minimale n'est exigée.</p> <p>Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, les dispositions du SCOT et notamment la densité (voir tableau en début de document OAP)</p>

**Au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, sur le secteur du Petit Fief :** sur la zone d'habitat, seules sont autorisées les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m<sup>2</sup>. Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n° 118, 121 et 220

Conformément aux dispositions du SCOT, les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter, sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, une densité minimale de 18 logements par hectare. Dans tous les cas et au niveau de toutes ces orientations d'aménagement et de programmation, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble et s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

**Au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, sur le secteur du Petit Fief :** sur la zone d'habitat, seules sont autorisées les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 3000m<sup>2</sup>. Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n° 118, 121 et 220

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, les dispositions du SCOT et notamment la densité (voir tableau en début de document OAP)

Dans tous les cas et au niveau de toutes ces orientations d'aménagement et de programmation, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble et s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

## 1.4 Modification de la rédaction de l'article 11 de la zone AUX

<b>EXISTANT</b>	<b>MODIFICATION</b>
<p><b>ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><b>1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.</p> <p>Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.</p> <p>Les appareillages et objets servant au fonctionnement du bâtiment (bloc de climatisation, ventilation...) devront être cachés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.</p> <p>1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.</p> <p>1.3 La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.</p> <p><b>2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>2.1. Clôtures</b></p> <p>2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Il peut être dérogé à cette hauteur limite dans le cas où la construction est concernée par une autre</p>	<p><b>ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><b>1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.</p> <p>Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.</p> <p>Les appareillages et objets servant au fonctionnement du bâtiment (bloc de climatisation, ventilation...) devront être cachés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.</p> <p>1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.</p> <p>1.3 La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.</p> <p><b>2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>2.1. Clôtures</b></p> <p>2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Il peut être dérogé à cette hauteur limite dans le cas où la construction est concernée par une autre</p>

réglementation lui imposant une hauteur supérieure (à justifier au moment du projet).

Les clôtures seront de type poteaux métalliques et maille rigide.

2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,...) sont interdits.

## 2.2. Aménagement des entrées :

L'aménagement des entrées devra être calibré par rapport au trafic qu'elle reçoit. Une largeur minimale de 10 mètres est imposée. Le portail pour le passage des véhicules sera reporté à 18m à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un véhicule de livraison.

Un schéma d'aménagement de l'entrée sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

## 2.3. Eléments divers

2.3.1 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

2.3.2 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

réglementation lui imposant une hauteur supérieure (à justifier au moment du projet).

Les clôtures seront de type poteaux métalliques et maille rigide.

2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,...) sont interdits.

## 2.2. Aménagement des entrées :

L'aménagement des entrées devra être calibré par rapport au trafic qu'elle reçoit. Une largeur minimale de 10 mètres est imposée. ~~Le portail pour le passage des véhicules sera reporté à 18m à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un véhicule de livraison.~~

~~Un schéma d'aménagement de l'entrée sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.~~

## 2.3. Eléments divers

2.3.1 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

2.3.2 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

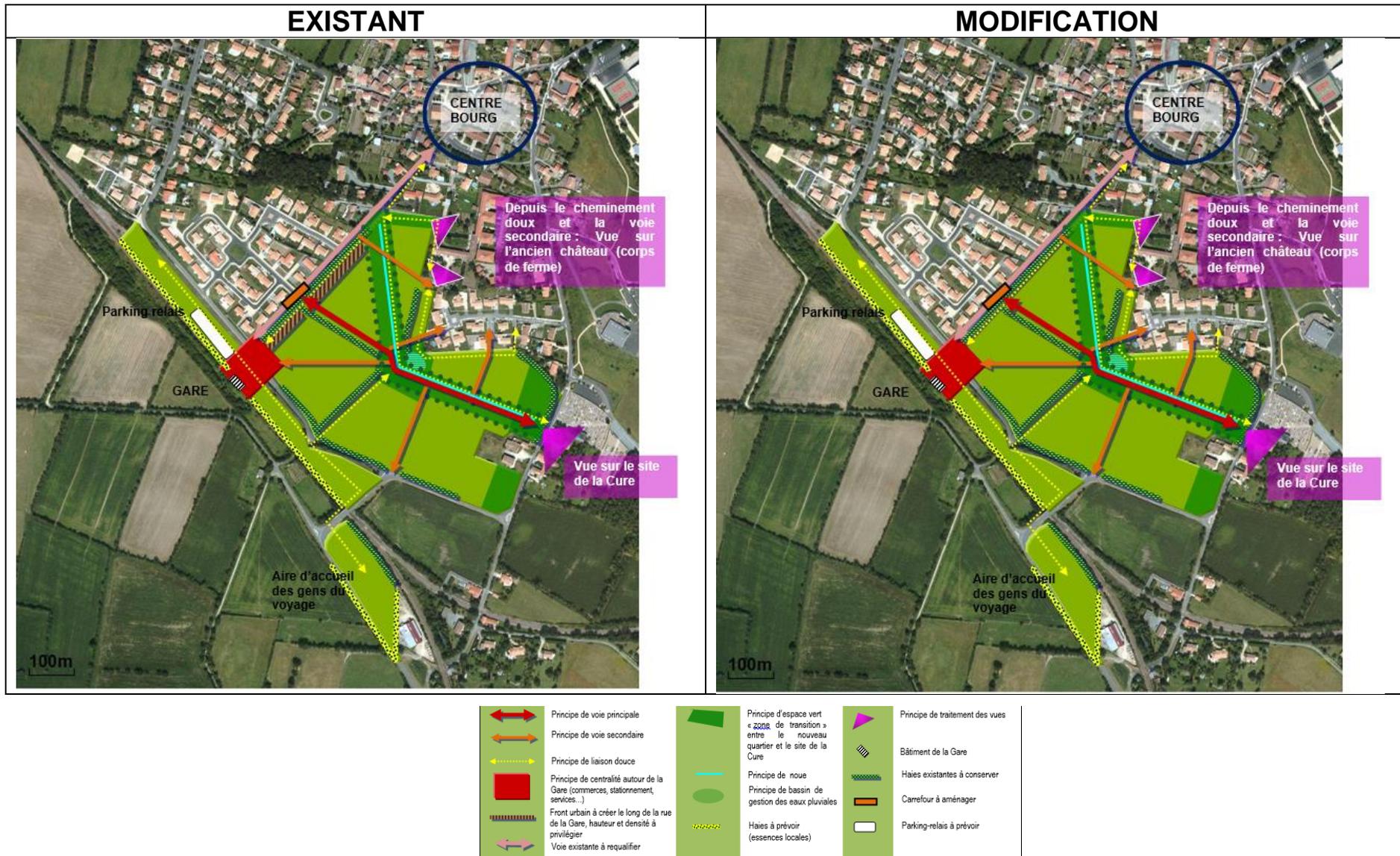
## 1.5 Modification de la rédaction de l'article 12 de la zone AUX

EXISTANT	MODIFICATION
<p><b><u>ARTICLE AUX 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u></b></p> <p>1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Leur emplacement sera étudié en fonction des possibilités d'extension des bâtiments.</p> <p>2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.</p> <p>3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.</p> <p>4. Pour les constructions destinées aux activités économiques, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.</p> <p>5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement couvertes sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.</p>	<p><b><u>ARTICLE AUX 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u></b></p> <p>1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Leur emplacement sera étudié en fonction des possibilités d'extension des bâtiments.</p> <p>2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.</p> <p>3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.</p> <p>4. Pour les constructions destinées aux activités économiques La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou en cas d'impossibilité dans un rayon de 300 mètres maximum de ladite unité.</p> <p><b>ACTIVITE DE SERVICE OU DE BUREAU</b> Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.</p> <p><b>ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL</b> 1 place de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisés</p> <p><b>INDUSTRIEL, D'ENTREPOT OU COMMERCE DE GROS</b> Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisés.</p> <p><b>HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, RESTAURANT</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par chambre.</li><li>- 1 place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li></ul> <p>5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement couvertes appropriées sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.</p>
--	--

## MODIFICATION DES OAP

### 2.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°1 Site de la Gare

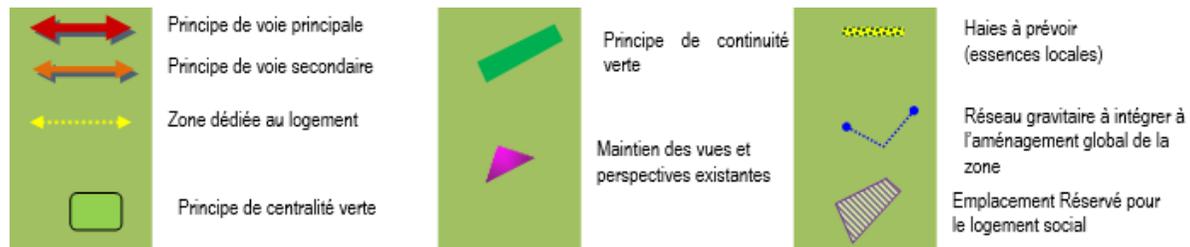
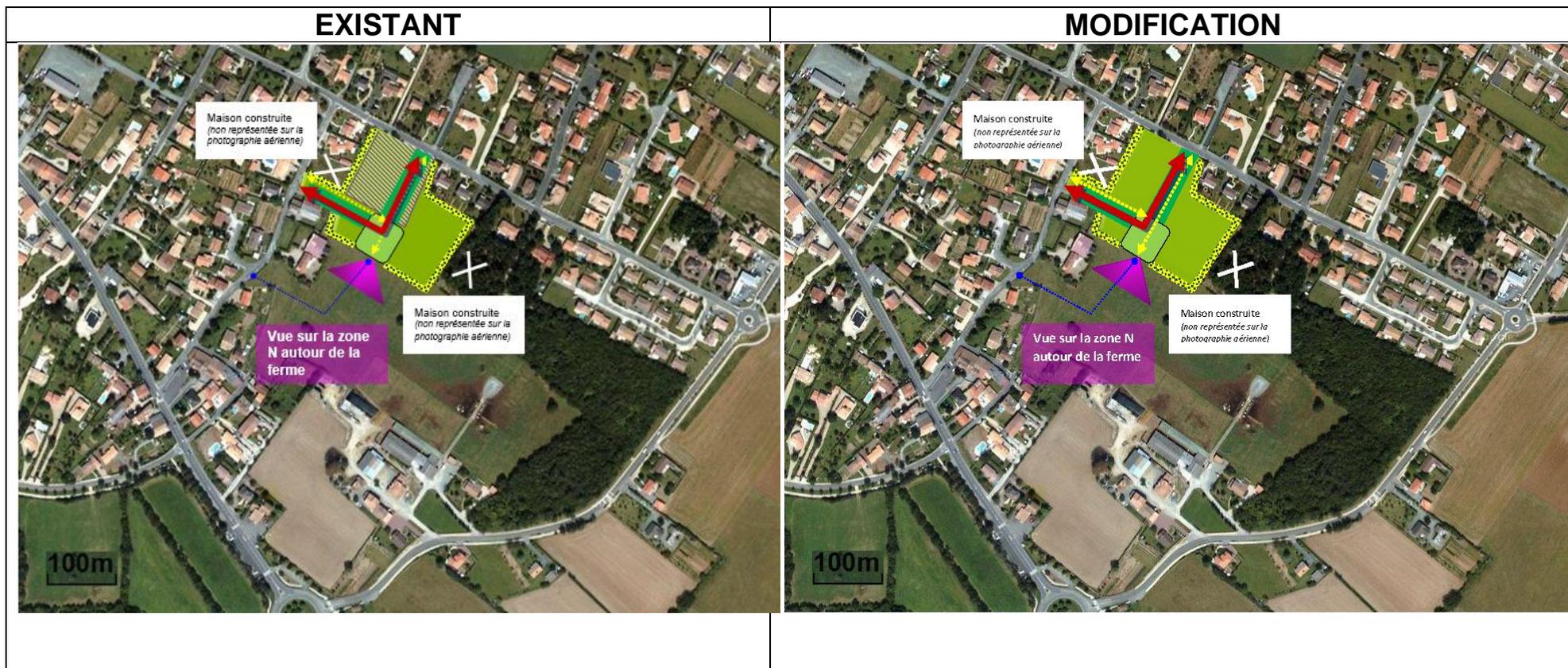


## 2.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°4 Le Petit Fief

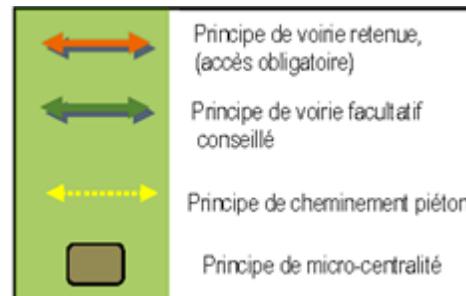
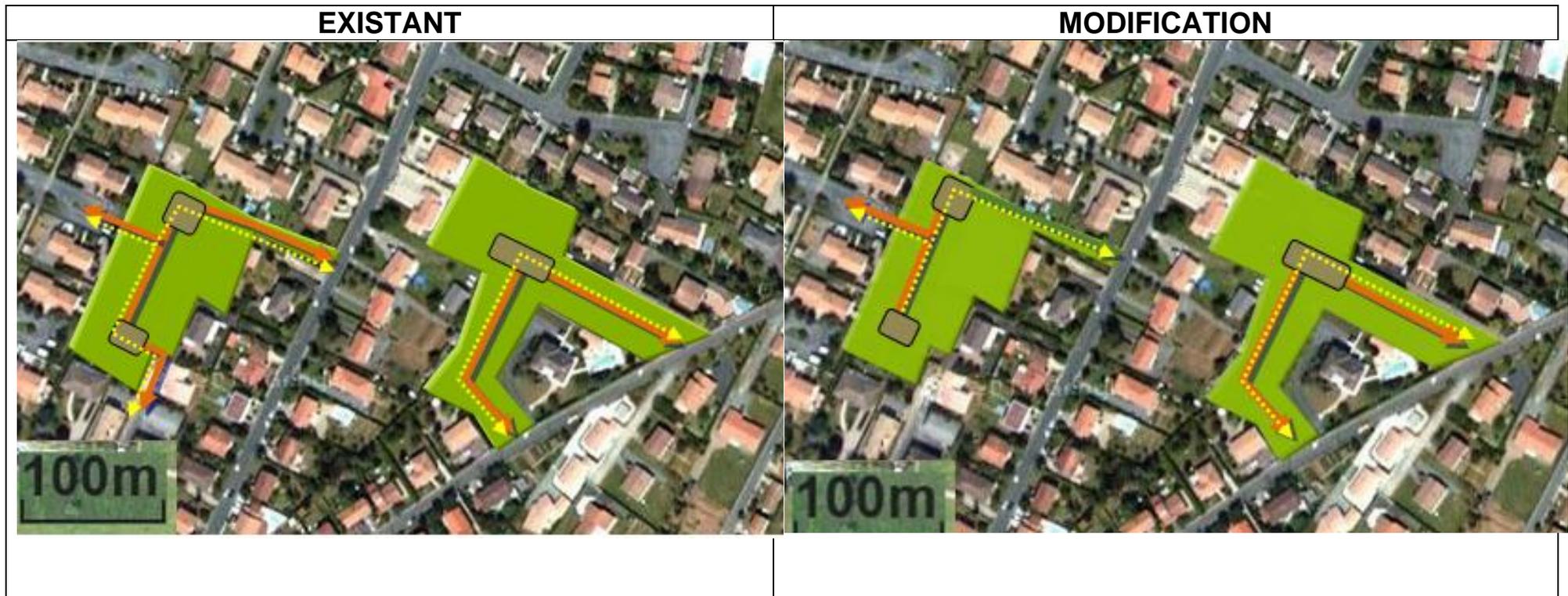


	Principe de voie principale		Emplacement réservé à prévoir		Principe d'espace vert ou de « coulée verte » accompagnant ou non la voie structurante
	Principe de voie secondaire (à étudier avec le réaménagement global de la RD740)		Création d'un parvis sur la RD740		Haies existantes à conserver
	Voie existante, gabarit à préserver		Obligation d'avoir une vitrine ouverte sur le parvis (côté RD740)		Haies à prévoir (essences locales)
	Principe de liaison douce		Principe de centralité urbaine		Principe de noue
	Réservation verte pour un éventuel accès futur (en attente de la création de l'accès, prévoir une voie verte et une liaison douce)		Zone de stationnement mutualisée		Bassin existant
	Principe d'accès de service (livraison)		Zone d'habitat social		Zone verte « tampon » entre les activités et l'habitat (située à l'emplacement du passage de la ligne électrique enterrée)
	Aménagement du carrefour				
	Principe de centralité verte				

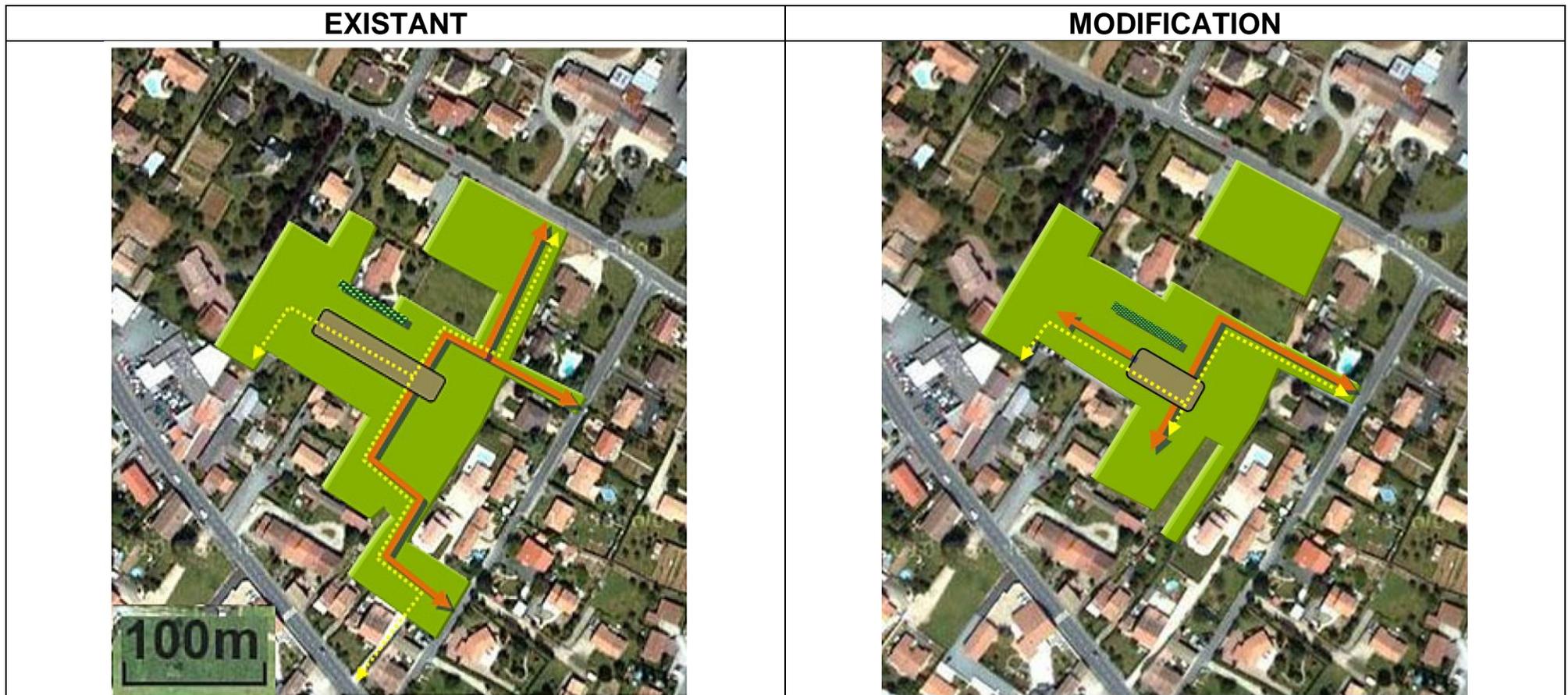
## 2.3 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°8 Rue du Moulin



## 2.4 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Site n°1 : Au niveau du quartier du Fief Chevalier

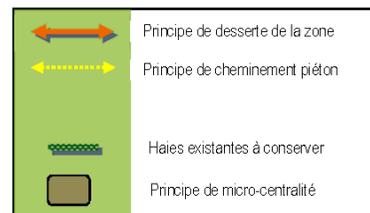
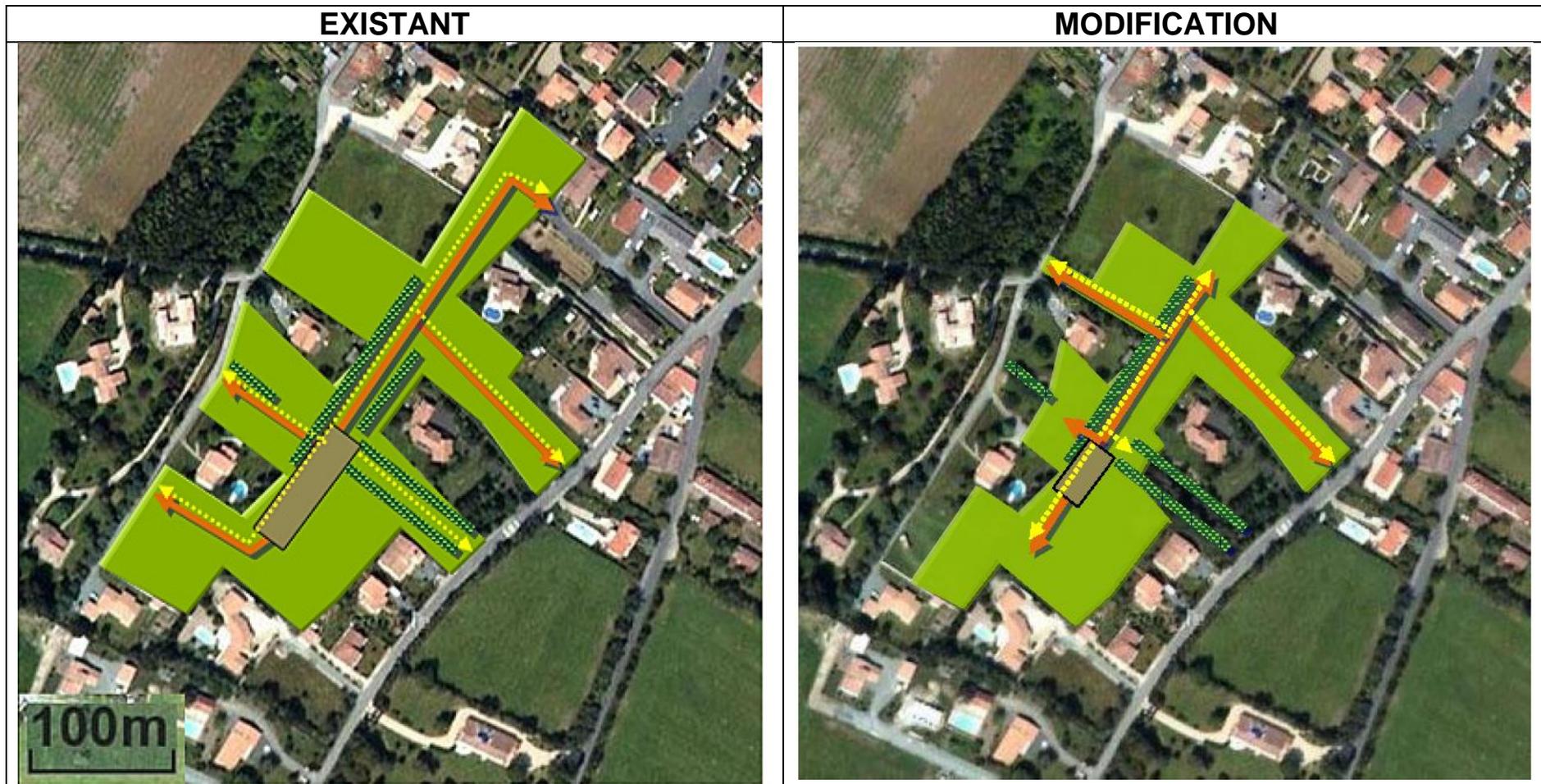


**2.5 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Site n°2 : Au niveau de la Haute Perrière (Entre RD740 et la rue du Moulin)**



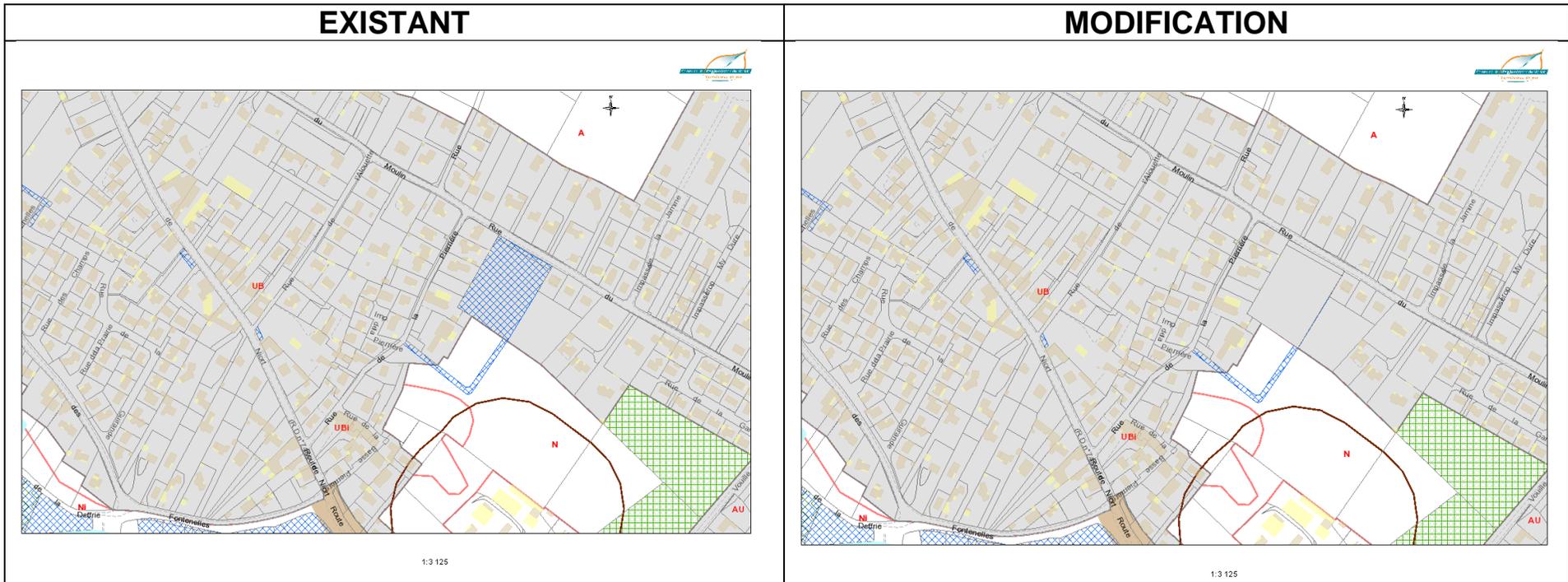
-  Principe de voirie retenue, malgré la présence d'un bâtiment
-  Principe de cheminement piéton
-  Haies existantes à conserver
-  Principe de micro-centralité

2.6 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Site n°3 : Au niveau d'Egoulevant (près de la rue Saint-Maurice)



## EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.1 Suppression de l'emplacement réservé ER10



**Niort Agglo  
Commune d'Aiffres**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification simplifiée du PLU  
de la Commune d'Aiffres**

PLU approuvé le 03 juillet 2012, modifié le 29 janvier 2013 (modification simplifiée n°1), le 12 novembre 2015 (modification simplifiée n°2), le 30 mai 2016 (modification simplifiée n°3), le 26 juin 2017 (modification simplifiée n°4) et le 21 décembre 2017 (modification simplifiée n°5).

**Modification simplifiée n°06**

**Notice complémentaire suite à l'avis de la  
DDT**

Dans son avis du 28 mai 2019, le Directeur Départemental Territorial fait part de deux remarques :

1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

- a. Les OAP imposaient jusqu'ici dans chaque secteur d'aménagement un minimum de 18 logements par hectare, moyenne indiquée dans le SCOT en vigueur pour la commune d'Aiffres. Cette disposition est supprimée pour ne plus faire référence qu'au seul tableau des densités sur la CAN, extrait en intégralité du SCOT. Cette présentation, si elle donne plus de souplesse dans le choix des densités pour chaque secteur, ne garantira plus le respect d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des surfaces à urbaniser sur la commune d'Aiffres.

**Si le SCOT impose une moyenne générale de 18 logements à l'hectare, il définit aussi précisément les moyennes à respecter par type d'habitat la moyenne minimale à respecter et notamment pour la commune d'Aiffres :**

- **Habitat pavillonnaire 14 logements minimum/hectare**
- **Habitat groupé 25 logements minimum/hectare**
- **Habitat collectif 67 logements minimum/hectare**

**En se référant à la seule moyenne de 18 logements minimum à l'hectare le règlement de l'OAP n'est pas compatible avec le SCOT puisqu'il ne permet pas, si l'on se réfère qu'à cette seule règle, d'imposer un minimum de 25 logements pour de l'habitat groupé et de 67 logements en habitat collectif. A contrario, il impose de réaliser 18 logements pour l'habitat pavillonnaire alors que le SCOT a prévu d'en imposer 14. La modification a donc pour objectif de rendre compatible le règlement des OAP avec le SCOT et d'en respecter l'esprit qui a été précisé par le tableau des densités sur la CAN.**

- b. La réduction du périmètre de l'OAP n°9 apparaît préjudiciable à la qualité de l'aménagement futur de ce secteur. En effet, le détachement de parcelles périphériques tel qu'il est proposé, accroît l'enclavement du terrain central restant couvert par l'OAP et en limite les possibilités d'aménagement. Sur les parcelles ainsi extraites du périmètre (d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> à 1200 m<sup>2</sup>) aucune garantie n'est plus apportée quant au respect des densités, il serait donc opportun d'y introduire en remplacement un nombre minimal de logements sur ces parcelles.

**La desserte de cette OAP était prévue par quatre accès dont trois aboutissaient sur des impasses privé. Leur réalisation était très hypothétique et n'a jamais pu être réalisée à ce jour. Le projet ne prévoit plus que deux accès qui aboutissent sur des voies publiques avec une maîtrise par conséquent garantie. Ce nombre est largement suffisant pour permettre un maillage au travers de ce secteur dont la superficie a été réduite.**

**Les parcelles extraites présentent effectivement des superficies se situant entre 1000 et 1200 m<sup>2</sup> mais le découpage a été réalisé de façon à ce que chaque lot (500 à 650 m<sup>2</sup>) extrait sur une même unité foncière (hors parcelle 183) ait une surface variant entre 400 et 800 m<sup>2</sup> (plan ci-dessous). La règle concernant les parcelles hors OAP est la règle générale du PLU et introduire un nombre minimal de logements serait sans effet : cette « obligation » qui existe notamment pour la création du nombre de lots dans un lotissement est**



nouveaux outils pour compenser la disparition de cet emplacement réservé afin de garantir le respect des objectifs de projection communaux.

**Comme le mentionne la notice de présentation de modification simplifiée n°6, au point 3.1 de la page 16, la suppression de cet emplacement réservé ne remet pas en cause l'objectif des 25% de logements sociaux sur le territoire de la commune. En effet le règlement de la zone UB par lequel est concernée cette parcelle au site de la Garenne impose bien que «soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus ».**

**L'intention de cette modification est de favoriser la mixité sociale en évitant une forme de « ghettoïsation » tout en maintenant l'obligation de créer 25% de logements sociaux**

**Par ailleurs la commune très attachée à l'atteinte de cet objectif est à l'initiative de la construction de:**

- **12 logements individuels avec Deux-Sèvres Habitat sur le lotissement de la Roussellerie (permis de construire délivré en juin 2019)**
- **4 logements individuels sur les jardins d'Aiffres 3 avec NEXITY en VEFA pour DSH également (permis d'aménager déposé en juin 2019)**
- **16 logements sur les jardins d'Aiffres 3 (4 lots pour 4 logements sociaux en PLS)**

**Par ailleurs, en plus des 25% de logements sociaux, la commune est en train de développer des logements sociaux de type PSLA (Prêt Social Location-Accession)**

Votants : 76  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 29 mars 2019  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 9 avril 2019

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 8 avril 2019

### ORGANISATION DE L'ESPACE – ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AIFRES ET AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Robert GOUSSEAU, Michel HALGAN, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Jacques TAPIN, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Yvonne VACKER, Patrice VIAUD

#### **Titulaires absents ayant donné pouvoir :**

Marie-Christelle BOUCHERY à Patrice VIAUD, Christelle CHASSAGNE à Alain BAUDIN, Alain GRIPPON à Marc THEBAULT, Véronique HENIN-FERRER à Thierry DEVAUTOUR, Anne-Lydie HOLTZ à Marie-Paule MILLASSEAU, Agnès JARRY à Jeanine BARBOTIN, Dominique JEUFFRAULT à Jacqueline LEFEBVRE, Rabah LAICHOURL à Michel HALGAN, Josiane METAYER à Pascal DUFORESTEL, Michel PANIER à Jérôme BALOGE

#### **Titulaires absents suppléés :**

Dany MICHAUD par Jean-Claude CHATELIER

#### **Titulaires absents :**

Jean-Michel BEAUDIC, Yamina BOUDAHMANI, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Fabrice DESCAMPS, Isabelle GODEAU, Simon LAPLACE, Marcel MOINARD, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE, Michel VEDIE

#### **Titulaires absents excusés :**

Marie-Christelle BOUCHERY, Christelle CHASSAGNE, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Rabah LAICHOURL, Josiane METAYER, Michel PANIER

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190423-C63-00-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

### CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 8 AVRIL 2019

#### ORGANISATION DE L'ESPACE – ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AIFFRES ET AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le Code de l'Urbanisme ; Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais annexés à l'arrêté préfectoral du 8 février 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aiffres approuvé le 3 juillet 2012, modifié le 29 janvier 2013 (modification simplifiée n°1), le 12 novembre 2015 (modification simplifiée n°2), le 30 mai 2016 (modification simplifiée n°3), le 26 juin 2017 (modification simplifiée n°4) et le 21 décembre 2017 (modification simplifiée n°5);

Vu la demande de la commune d'Aiffres en date du 21 août 2018 sollicitant la Communauté d'Agglomération du Niortais pour modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aiffres;

La présente modification simplifiée a pour objectif de modifier :

- Le règlement écrit notamment l'article 2 de la zone A afin d'adapter les changements de destination possibles pour les bâtiments identifiés et l'article 2 des zones UB et AU afin d'adapter la superficie minimum pour opération d'aménagement
- Certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Ces éléments n'ayant pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme; de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée suivant les dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément à la procédure de modification simplifiée d'un PLU, une mise à disposition du public de la modification simplifiée n°6 du PLU d'Aiffres est prévue du 5 août au 6 septembre 2019 inclus et se déroulera à la mairie d'Aiffres et au siège de la CAN, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Un dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations seront présents en ces lieux, afin de recueillir les observations du public.

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190823-C62-00-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

Des observations pourront également être transmises par courrier postal adressé au Président de la CAN à l'adresse suivante : 140, Rue des Equarts – CS 28770 79027 NIORT Cedex durant cette période.

Une annonce légale sera publiée au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public, dans un journal habilité.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Engager une procédure de modification simplifiée suivant les dispositions des articles L 153-45 et suivants, du code de l'urbanisme.
- Définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°6 du PLU d'Aiffres dans les conditions suivantes :
  - Le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public à la mairie d'Aiffres et à l'accueil du siège de la CAN (140, Rue des Equarts – CS 28770 79027 NIORT Cedex), du 5 août au 6 septembre 2019 inclus.
  - Les observations du public seront consignées dans un registre disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'Aiffres (les lundis, mercredis, et vendredis de 8 heures à 17 heures, les mardis de 8 heures à 14 heures, les jeudis de 12 heures à 17 heures) et du siège de la CAN (du 5 août au 31 août du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h et du 1er septembre au 6 septembre du lundi au vendredi de 8h30 à 17h), durant toute la durée de mise à disposition du dossier.
  - Durant la période de mise à disposition, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à la CAN. Elles seront annexées au registre.
  - Ces modalités seront portées à la connaissance du public par affichage à la mairie d'Aiffres et au siège de la CAN et par insertion dans la presse locale, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
- Autoriser le Président ou le Vice-Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.
- **Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Pour : 76

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

**Jacques BILLY**

**Vice-Président Délégué**

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20190023-C62-00-2019-DE Date de télétransmission : 27/09/2019 Date de réception préfecture : 27/09/2019
--

**DIRECTION DES ROUTES**

**Agence Technique Territoriale du Niortais**

Affaire suivie par : Yves PERES

Poste : 05 49 77 19 81

Réf. : 2019-174-YP

Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président de la CAN  
Communauté d'Agglomération du Niortais  
Chargé de l'Aménagement du Territoire  
140, rue des Equarts  
79027 NIORT CEDEX

Niort, le **- 3 SEP. 2019**

OBJET : Modification simplifiée du PLU n°6 sur la commune de Aiffres

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 3 juin 2019, vous m'avez adressé pour avis le projet de modification simplifiée n°6 du PLU de la commune de Aiffres.

A la lecture des documents fournis, je n'ai pas de remarque à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président



Philippe BRÉMOND

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES**

Service Prospective Planification  
Habitat

Dossier suivi par :  
Dominique PAROT/  
Gilles DUMARTIN  
Tél. : 05.49.06.89.00

[gilles.dumartin@deux-sevres.gouv.fr](mailto:gilles.dumartin@deux-sevres.gouv.fr)

N°68

Niort, le **28 MAI 2019**

Monsieur le Vice-Président,

Vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aiffres. Cette procédure d'évolution du PLU porte sur les orientations d'aménagements et de programmation (OAP), le règlement, et la suppression d'un emplacement réservé. Sa mise à disposition du public pour une durée de 1 mois est programmée à compter du 5 août prochain.

Sur la forme, la procédure de modification simplifiée n'appelle pas d'observation de ma part, les évolutions envisagées entrent bien dans le cadre d'une telle procédure. Sur le fond, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation :

Les évolutions souhaitées pour les OAP concernent les principes d'aménagement qu'elles définissent ou leurs délimitations.

Les OAP imposaient jusqu'ici dans chaque secteur d'aménagement un minimum de 18 logements par hectare, moyenne indiquée dans le SCOT en vigueur pour la commune d'Aiffres. Cette disposition est supprimée pour ne plus faire référence qu'au seul tableau des densités sur la CAN, extrait en intégralité du SCOT. Cette présentation, si elle donne plus de souplesse dans le choix des densités pour chaque secteur, ne garantira plus le respect d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des surfaces à urbaniser sur la commune d'Aiffres.

La réduction du périmètre de l'OAP n°9 apparaît préjudiciable à la qualité de l'aménagement futur de ce secteur. En effet, le détachement de parcelles périphériques tel qu'il est proposé, accroît l'enclavement du terrain central restant couvert par l'OAP et en limite les possibilités d'aménagement. Sur les parcelles ainsi extraites du périmètre (d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> à 1200 m<sup>2</sup>) aucune garantie n'est plus apportée quant au respect des densités, il serait donc opportun d'y introduire en remplacement un nombre minimal de logements sur ces parcelles.

Cette seconde modification est justifiée par la difficulté d'acquérir les terrains concernés. Il convient de rappeler que vous avez la possibilité de faire appel aux services de l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine pour vous aider à mobiliser le foncier au sein de tissu urbain.

Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président de la CAN  
Chargé de l'Aménagement du territoire  
140 rue des Equarts  
79027 NIORT CEDEX

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

À noter enfin qu'il conviendra de mettre en cohérence le règlement et les OAP (la taille minimale des opérations n'est pas la même, par exemple, selon que l'on se réfère à l'OAP ou au règlement écrit).

## 2 - Suppression de l'emplacement réservé n°10 :

L'emplacement réservé n°10, d'une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> environ, est dédiée à la réalisation de logements sociaux sur le site de la Garenne. Cette modification est justifiée par la volonté de ne pas créer des ensembles importants de logements à caractère social au sein des quartiers à dominante pavillonnaire.

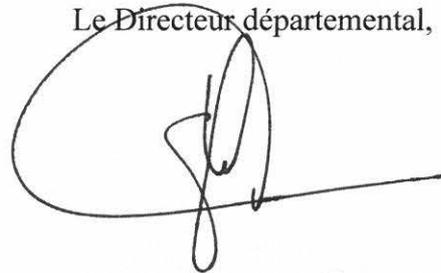
Or, le rapport ne précise pas, malgré cette suppression, si la commune sera toujours en mesure, d'une part, d'atteindre les objectifs de son PLU en la matière, et d'autre part de répondre aux obligations législatives de construction de logements sociaux de 25 %. Or, on rappelle que le taux actuel sur Aiffres se maintient à 20 %, et qu'en 2017 une procédure d'évolution du PLU a déjà conduit à supprimer un emplacement réservé destiné à la réalisation de logements sociaux.

Il serait donc pertinent d'introduire de nouveaux outils pour compenser la disparition de cet emplacement réservé afin de garantir le respect des objectifs de projection communaux.

Au regard de l'importance de ces observations, j'émet à un avis réservé sur ce projet de modification simplifiée n°6 du PLU. Mes services restent néanmoins à votre disposition pour vous accompagner autant que de besoin dans la finalisation de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée *et très cordiale*.

Le Directeur départemental,



Thierry CHATELAIN

11 JUL. 2019

Réf : TERRITOIRES/MPR/PAL/2019/017  
Pôle Gestion Espace  
Dossier suivi par Magali Prévost  
☎ 05 49 77 15 15  
✉ magali.prevost@deux-sevres.chambagri.fr

Communauté d'Agglomération du  
Niortais  
M. DUFAU Franck  
140 rue des Equarts  
CS28770  
79027 NIORT

Vouillé, le 1er juillet 2019

**Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°6 du PLU de Aiffres**

**Siège Social**

Chemin des Ruralies  
79230 VOUILLE

**Adresse postale**

Maison de l'Agriculture - CS 80004  
79231 PRAHECQ cedex

**Antenne de Bressuire**

65 boulevard de Nantes - CS 80015  
79301 BRESSUIRE cedex

**Antenne de Melle**

Route de la Roche  
79500 MELLE

**Antenne de Parthenay**

11 avenue de Verdun - CS 90008  
79201 PARTHENAY cedex

**Antenne de Saint Maixent**

7 boulevard de la Trouillette  
79400 SAINT MAIXENT L'ÉCOLE

**Antenne de Thouars**

4 boulevard Alfred de Vigny  
79100 THOUARS

Tél. : 05 49 77 15 15  
Fax : 05 49 75 69 89

Monsieur le Vice-Président,

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aiffres. Reçu en date du 05/06/19 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

Les modifications apportées concernent :

➤ La modification du règlement

L'article 2 de la zone A est modifié puisqu'il permet aujourd'hui le changement de destination des bâtiments en zone A mais interdit les destinations de type : habitations, bureaux, gîtes ruraux. Or, cette restriction est contradictoire avec l'essence même de cette règle.

L'article 2 de la zone AU est revu afin d'exiger des opérations d'ensemble dès 1 ha et non plus 1,5 ha tel que cela est actuellement rédigé. De plus, une moyenne de 18 logements à l'hectare était imposée ne tenant pas compte des densités du SCoT comprises entre 14 et 67 lgt/ha.

L'article 2 de la zone UB est revu afin d'exiger des opérations d'ensemble dès 3 000 m<sup>2</sup> et non plus 5 000 m<sup>2</sup> tel que cela est actuellement rédigé. De plus, une moyenne de 18 logements à l'hectare était imposée ne tenant pas compte des densités du SCoT entre 14 et 67 lgt/ha.

L'article 11 de la zone AUX exigeant un recul du portail de 18 m à l'intérieur de la parcelle est supprimé car illégal.

L'article 12 de la zone AUX fixant une règle de surface minimum pour les cycles est revue et les règles de stationnement harmonisées à l'échelle de Niort Agglo.

Nous n'avons pas de remarques sur ces différents points.

➤ Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le principe de réduction des surfaces pour permettre les opérations d'ensemble est repris dans les OAP.

OAP n°1 Site de la Gare : la création d'un front urbain est supprimée au vu de l'aspect pavillonnaire de la zone.

Entreprise certifiée  
pour ses activités de  
conseil et de formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Siret 187 900 030 00029

APE 9411Z

accueil@deux-sevres.chambagri.fr

www.deux-sevres.chambagri.fr

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

OAP n°4 le Petit Fief : les cheminements ayant été réalisés, ils sont supprimés de l'OAP, il en est de même de la liaison vers la placette qui ne correspond pas aux besoins envisagés. La matérialisation des 25% de logements sociaux est supprimée. En fin, des haies sont revues dans leur dimensionnement afin de correspondre à l'existant.

OAP n°8 rue du Moulin : La matérialisation des 25% de logements sociaux est supprimée.

OAP Site n°1 Fief Chevalier : Les deux liaisons envisagées sont revues, la première est rendue facultative car implantée sur une parcelle privée, la seconde est supprimée car non réalisable.

OAP Site n°2 La Haute Perrière : Les deux liaisons envisagées sont supprimées car elles ne peuvent être réalisées en l'état. Le secteur est donc revu en 2 OAP.

OAP Site n°3 Egoulevant : Les contours de l'OAP sont revus pour tenir compte des constructions existantes et des possibilités de dessertes. Le projet de desserte interne est ainsi retravaillé.

Nous n'avons pas de remarques sur les modifications apportées

✦ La suppression d'emplacements réservés

L'emplacement réservé n°10 est supprimé, l'emplacement des 25% de logements sociaux n'étant plus matérialisés.

Nous n'avons pas de remarque sur ce point.

Dès lors, la **Chambre d'agriculture émet un avis favorable**, au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, ni au titre de l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.

Le Président  
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres



Jean-Marc RENAUDEAU

*Destinataires par voie électronique : DDT, Commune d'Aiffres*

24 JUIN 2019

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU NIORTAIS  
Monsieur Jacques BILLY  
140 rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT Cedex

Niort, le 17 juin 2019

Dossier suivi par : Xavier ROBIN  
Tél. 05 49 28 79 94 ou 06 16 44 74 87  
x.robin@cci79.com  
Réf : 2019000202

Objet : Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aiffres

Monsieur le Vice-Président,

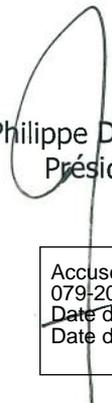
Vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aiffres et nous vous en remercions.

Nous avons noté l'assouplissement des règles d'aménagement des entrées des entreprises (zone Aux), le principe du report des portails d'accès à 18 m à l'intérieur des parcelles est supprimé.

Pour les autres éléments du dossier, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de notre parfaite considération.

  
Philippe DUTRUC  
Président

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Niort, le - 2 JUL. 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

Service Prospective Planification  
Habitat

Dossier suivi par :  
Dominique PAROT  
Tél. : 05.49.06.89.64

[dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr](mailto:dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr)

n°89

Monsieur le Vice-Président,

Vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aiffres. Cette procédure d'évolution du PLU porte sur les orientations d'aménagements et de programmation (OAP), le règlement, et la suppression d'un emplacement réservé.

Une première version de ce projet a fait l'objet de différentes remarques par courrier en date du 28 mai 2019.

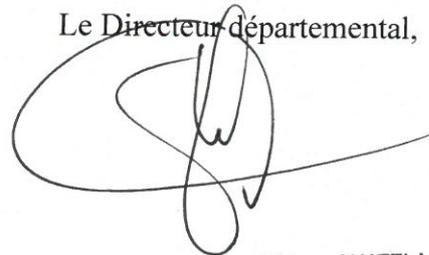
Ainsi, en réponse aux observations émises sur la réalisation de logements sociaux, ce nouveau projet propose, en accompagnement de la suppression de l'emplacement réservé n°10 sur le site de la Garenne, de ne plus imposer de surface minimale pour la réalisation d'opérations dédiées au logement social sur ce site. Cette mesure devrait permettre de favoriser la répartition des logements à caractère social au sein de ce quartier à dominante pavillonnaire, sans créer d'importants ensembles.

Il conviendra néanmoins de compléter le rapport de présentation par l'explication de cette mesure, de démontrer qu'elle permettra à la commune d'Aiffres de garantir l'atteinte des objectifs fixés dans le PLU et de répondre aux obligations législatives de construction de logements sociaux de 25 %.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée. *et cordiale*

Le Directeur départemental,



Thierry CHATELAIN

Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président de la CAN  
Chargé de l'Aménagement du territoire  
140 rue des Equarts  
79027 NIORT CEDEX

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019  
COURRIEL : [ddt@deux-sevres.gouv.fr](mailto:ddt@deux-sevres.gouv.fr)



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur  
la modification simplifiée n°6  
du plan local d'urbanisme d'Aiffres (Deux-Sèvres)**

n°MRAe 2019ANA121

dossier PP-2019-8178

**Porteur du plan :** commune d'Aiffres

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 12 avril 2019

**Date de consultation de l'Agence régionale de santé :** 17 avril 2019

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 4 juillet 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

La commune d'Aiffres, dans le département des Deux-Sèvres, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°6 de son PLU approuvé le 3 juillet 2012.

La modification simplifiée n°6 du PLU d'Aiffres porte sur :

- L'autorisation de changement de destination pour les bâtiments identifiés à usage d'habitation, de bureaux ou de gîtes ruraux,
- La réduction de la superficie minimale exigible pour permettre une opération d'aménagement dans les zones à urbaniser à court ou moyen terme AU et dans les zones urbaines UB,
- L'harmonisation des règles de stationnement avec celles pratiquées sur les zones d'activité de la communauté d'agglomération du Niortais,
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce qui concerne le périmètre, les conditions d'accessibilité, les dispositions architecturales, et la répartition des logements sociaux.

L'Autorité environnementale considère que le projet de modification simplifiée n°6 qui lui a été transmis le 12 avril 2019 pour avis n'appelle pas d'observation particulière.

À Bordeaux, le 4 juillet 2019

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre permanent délégué

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO



**MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°6**

**Plan Local d'Urbanisme de la  
commune d'Aiffres**

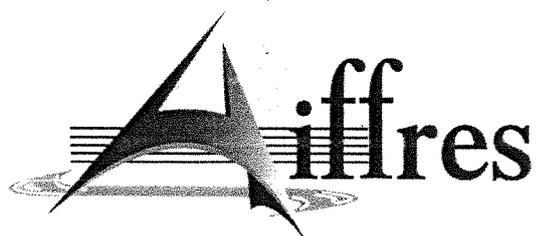
**Du 5 août au 6  
septembre 2019  
inclus**

**A la mairie d'Aiffres et  
au siège de la CAN**

**Exemplaire AIFFRES**

**niort agglo**

Agglomération du Niortais



**MISE A DISPOSITION  
DU PUBLIC**

**\*\*\***

**REGISTRE  
D'OBSERVATIONS**

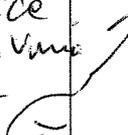
**Ce registre contenant 11 pages a été paraphé et coté par  
Jérôme Baloge, Président de la Communauté  
d'Agglomération du Niortais.**

**Le Président  
Et par délégation Jacques Billy :**

**Mise à disposition clôturée le :**

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

REGISTRE D'OBSERVATIONS – MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

OBSERVATIONS	SIGNATURE
Site n°3 (Au niveau d'Egoutivent) Je suis propriétaire du jardin sans construction actuellement. Que ferons nous si les propriétaires des parcelles attenantes ne sont pas vendeurs. ?	Pineau (110 Rue des 3 Fontaines) 
Site Fief chevalier - Rien de plus à rajouter en courrier du 25/4/2019 adressé à Monsieur le Maire. Toujours pas vendeur (surtout à 20°00)	CLOZERU 200 - 10 rue de Sauché 
pas vendeur ; site fief chevalier. 220 rue Sauché	M. Marc Leuy 110 rue Sauché 
Après examen plus projet du lot 5 et de la parcelle 112 je souhaiterais que le lot soit legerement plus profond au moins jusqu'au riveu de la 112.	DUBRAY Patrice 14 Av. Leonard de Vinci FOSSES 95470 06.95.73.76.05 
J'ai consulté les modifications du plan le 22 Aout 2019. Toujours pas vendeur de mon Jardin potager 115 Rue de Sauché (Fief chevalier) Surtout à 20 € le m² - A plus non plus.	ROBERT Jean 115 Rue de Sauché. Tel: 0549320501 
Courrier n° 1 reçu le 08/08/19	
Courrier n° 2 reçu le 22/8/19	
Courrier n° 3 reçu le 27/8/19	
Courrier n° 4 reçu le 05/9/19	

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

(5)

AIFFRES le 23 Aout 2019

Mairie d'AIFFRES  
27 AOUT 2019  
Courrier arrivé

Monsieur Jacques Billy Maire d'Affres.

Suite à la réunion du 11 mai 2019 au No 170 Rue de  
Saulé concernant les "dents creuses" et à votre demande  
nous faisons un essai pour vous informer.  
Une nous ne sommes pas d'accord pour vendre votre  
jardin potager, vient à un prix autre que celui qui nous  
a été offert. Ce matin, 23 Aout 2019, je suis allé consulter  
le devis mis à votre disposition, mais rien de nouveau.

Nous allons attendre de nouvelles informations de votre part  
soit début 2020, ou 2021.

Decoy Monsieur le Maire nos salutations distinguées.

M. J. M. ROBERT  
115 Rue de Souche.

Indivision BANLIER -

M<sup>me</sup> BANLIER Nicole 530 route de Riort - AIFFRES

et  
M. et M<sup>me</sup> CHOLLET Maurice et Ginette - 538 route de Riort - AIFFRES

à Monsieur le Président de la CAN

Objet : OAP Multi-Site au niveau de la Haute Pierre  
Site 2

Mairie d'AIFFRES  
- 5 SEP. 2019  
Courrier arrivé

Monsieur,

En date du 30 mars 2016 par courrier adressé à M. Nicollet dont double a été remis à la mairie d'Aiffres, nous avons fait connaître notre position concernant les parcelles cadastrées 51 (BANLIER) et 54 (BANLIER-CHOLLET).

Ci-joint double à votre intention -

Notre position n'a pas changé à ce jour -  
Si les conditions que nous avons posées sont respectées, nous serions d'accord pour étudier les offres financières qui nous seraient faites, étant entendu que la partie restante des parcelles 51 et 54 qui demeure notre propriété soit reconnue constructible -

Nous demeurons à votre disposition pour toute

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

information complémentaire et vous prions  
d'agréer l'expression de nos sentiments  
distingués -

Aiffes, le 5 septembre 2019

BANLIER Nicole

~~Banlier~~

CHAOLLET née BANLIER  
Ginette

Chaollet

volet de 17,101 court comme  
depuis modificatif n°6 du PLU  
du 8/4/2019

pas de démolition  
partielle de  
bâtiment pour  
passage TAE

parcelles non  
concernées par le  
projet

reaction  
sage



**Ce que nous souhaitons**

Signatures des  
propriétaires:

*Signatures of owners*

cet ensemble ne  
fait pas partie du  
projet

une voie d'accès de 4 m pour  
désenclaver les parcelles du fond

*Il est bien évident  
que notre démarche  
peut être contestée -*

Passage TAE  
toléré si besoin

**ce que nous proposons et que nous contestons**

Propriétaires Mr Mime Choilet et indivision Banlier  
parcelle 51 52 route de Niort 79230 Aiffres  
Aménagement du secteur de la Haute Pierre Aiffres

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20190923-C82-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019

Michel LAMOUREUX  
34 rue des Fontenelles  
79230 AIFFRES  
tél : 0674622152

Le 7 / 08 / 2019



Remarque pour l'enquête du mois d'août 2019 concernant la modification du PLU sur le site de haute Pierrière à AIFFRES

J'ai contacté les propriétaires qui sont situés à l'est et sud est de ma propriété.  
Parcelle N° 55  
Ils sont tous d'accord pour la vente . Ils doivent porter leurs conditions de vente sur le registre de consultation.

Les propriétaires et les surfaces concernées sont

Lamoureux	1830 m2
Chollet	426
Banlier	623
Hermouet	529
Drapeau	507

Total 3915 m2 pour 8 parcelles à construire ??

Remarque :

La vente de ces parcelles ne pourra se faire que si le prix d'achat de ces terres ,(appelées dents creuses ) est mesuré et raisonnable .  
Il est anormal de lotir des terres agricole achetées à bas prix. C'est l'inverse du but recherché par la CAN et la commune .

Michel LAMOUREUX

## béceleuf

# Les parcelles du lotissement sont à vendre

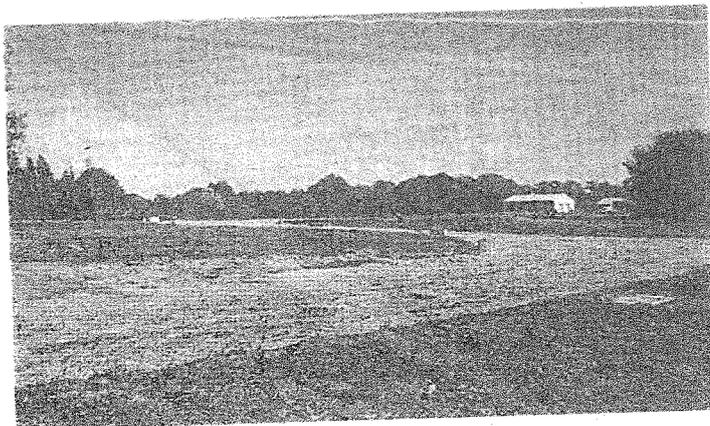
Le conseil municipal de Béceleuf a pris les décisions suivantes.

### Prix de vente des lots du lotissement de la Menoterie.

Les travaux de viabilisation du lotissement de la Menoterie sont achevés (13 lots). L'assemblée décide de vendre les lots au prix de 19 €-le m<sup>2</sup> TTC, sachant que la superficie des parcelles va de 715 m<sup>2</sup> à 1.061 m<sup>2</sup>. Pour tout renseignement, s'adresser à la mairie.

**Plan d'épandage la SAS Safivo.** Le Maire fait état d'une demande concernant la mise en place d'un plan d'épandage pour la SAS Safivo qui est spécialisée dans la transformation des produits laitiers sur la commune de Champdeniers. Le conseil municipal émet un avis favorable.

**Projet voirie.** Le maire rappelle que la commune de Béceleuf a été sollicitée par celle de Fenioux pour refaire une route en limite de territoire qui dessert les haute et basse Courtière de Fenioux. Les deux



Treize lots sont à vendre dans le lotissement de la Menoterie.

communes vont donc prendre à leur charge leur partie respective. Les travaux de réfection de la rue de la Règle sont prévus semaine 43 et le Pata devrait débuter très prochainement.

**Questions diverses.** L'assemblée décide d'installer une écluse provisoire en JII en concertation avec le conseil départemental à l'entrée du bourg côté cimetière, pour accentuer la sécurisation de la traversée du village.

Le maire informe l'assemblée qu'une réunion pour la création d'une commune nouvelle a eu lieu avec les communes limitrophes (Ardin et Faye-sur-Ardin) en présence du sous-préfet et de la trésorière. L'assemblée décide de ne pas donner suite pour l'instant aux rapprochements et se laisse le temps de la réflexion.

Le projet intervillage poursuit sa préparation et la manifestation aura lieu le 31 août 2019.

Nota

les règles de viabilisation ne sont pas  
toutes semblables dans le Département ?

Michel LAMOUREUX

22 AOUT 2019

Courrier arrivé

②

Telle qu'elle apparaît sur le document de programmation OAP site n° 3, la zone concernée (en vert) ampute ma propriété d'une grande partie de sa surface en venant jouxter notamment ma piscine. Cela m'est inacceptable.

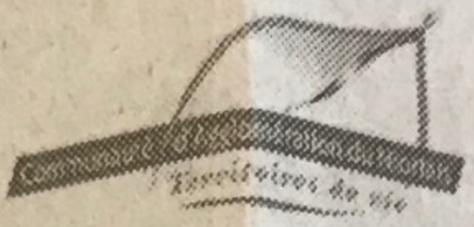
Par ailleurs, les cheminements routiers et piétonniers longent entièrement ma propriété au sud et en partie à l'ouest. Ayant acquis ce terrain pour profiter du calme de ce secteur, je ne peux que refuser la perspective d'être cerné par voitures et piétons. J'ajoute que la création de ces voies entraînerait la destruction des haies existantes alors qu'il est prévu d'en conserver dans d'autres secteurs : la logique de cette proposition m'échappe.

En conclusion, je suis totalement opposé à cette opération et j'utiliserai tous les moyens à ma disposition pour empêcher sa réalisation.

Aiffres, le 19 août 2019



Michel CHAUMET



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 DU PLU D'AIFFRES

Par délibération en date du 8 avril 2019, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a engagé la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aiffres et défini les modalités de mise à disposition au public.

Cette modification simplifiée porte sur l'ajustement de certaines dispositions réglementaires et des OAP.

Le projet de modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme, la notice explicative et les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie et au siège de la CAN, du 5 août au 6 septembre 2019 inclus.

Les observations du public seront consignées dans un registre disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'Aiffres (les lundis, mercredis, et vendredis de 8 heures à 17 heures, les mardis de 8 heures à 14 heures, les jeudis de 12 heures à 17 heures) et du siège de la CAN (du 5 août au 31 août du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h et du 1er septembre au 6 septembre du lundi au vendredi de 8h30 à 17h), durant toute la durée de mise à disposition du dossier.

Durant la période de mise à disposition du dossier, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention de Monsieur le Président de la CAN (140, Rue des Equarts 79027 NIORT Cedex).

## Divers

Par décision du TGI de NIORT en date du 19/06/2017 la Directrice régionale des finances publiques de la Loire Atlantique, Mlle. CHEVALLIER, CS 93503 44035 Nantes

Accusé de réception en préfecture  
074.20041317-20190923-C92-09-2019-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2019  
Date de réception préfecture : 27/09/2019