



Communauté d'Agglomération du Niortais Ville d'Aiffres

PLU approuvé le 03 juillet 2012

Modifié le 29 janvier 2013 (MS n°1), le 12 novembre 2015 (MS n°2),
le 30 mai 2016 (MS n°3), le 26 juin 2017 (MS n°4), le 21 décembre
2017 (MS n°5) et le 23 septembre 2019 (MS n°6)

Modification n°1



Rapport de présentation

Table des matières

I. Préambule.....	3
II. Eléments de diagnostic	4
III. Bilan des capacités d'urbanisation de la commune (en matière d'économie).....	7
IV. Les zones économiques identifiées dans le PLU	9
V. Contenu de la Modification.....	12
1. Modification du zonage	14
2. Modification de l'OAP	16
3. Mise à jour des Emplacements Réservés.....	20
4. Modification du règlement.....	26
5. Modification du d'une erreur matérielle	27
VI. Comparatif des surfaces en hectares des zones avant et après Modification	33
VII. Justification de la Modification	34
VIII. Evaluation environnementale	35
IX. Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020	36

I. Préambule

La Ville d'Aiffres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 3 juillet 2012.

Depuis, différentes Modification Simplifiées ont été approuvées.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires.

Cette procédure est effectuée selon une procédure de Modification conformément au Code de l'urbanisme.

Calendrier prévisionnel d'exécution

- Juin 2021 : Engagement de la M1
- Décembre 2021 : Capacités d'urbanisation
- février 2022 : Envoi aux PPA
- Mai 2022 : Enquête publique + Retour Commissaire-enquêteur
- CA de Septembre 2022 : Approbation de la M1

II. Éléments de diagnostic

Aiffres est une ville de 5432 habitants située dans le département des Deux-Sèvres, en Nouvelle-Aquitaine. La commune se situe en bordure de Niort (Préfecture), est traversée par la Guirande et s'étend sur une superficie de 2571 hectares.



Population : une diminution de la population sur la commune

- 5 432 habitants au 1^{er} janvier 2021.

- Evolution annuelle moyenne : -0,1% sur 5 ans ; +0,5% pour Niort Agglo et +0,6% pour l'unité urbaine.
- Solde naturel positif : +0,2%
- Solde migratoire positif : -0,2%.

Age des habitants : un vieillissement démographique en lien avec l'augmentation des personnes âgées sur la commune.

- Majoritairement des personnes de 45 à 59 ans (24,4%) et 60-74 ans (21,8%).
- Vieillissement démographique de la commune par l'augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans : +15,1% et -9,5% de personnes de moins de 30 ans.
- L'indice de jeunesse de la commune est de 0,7; il est 0,8 pour l'unité urbaine et Niort Agglo.

Ménages : une augmentation du nombre de personnes seules plus forte sur la commune que sur la strate.

- 2 391 ménages ; +0,8% de ménages en moyenne annuelle soit +95 ménages en 5 ans.

- 39,4% de ménages de couples sans enfant.
- +2,9 % de ménages de personnes seules contre +1,7% pour Niort Agglo.
- 2,2 personnes par ménage contre 1,9 pour l'unité urbaine et 2,1 pour Niort Agglo.

Emplois : une diminution du nombre d'emplois sur la commune à la différence de l'unité urbaine et de Niort Agglo et un secteur de la construction plus fortement représenté à Aiffres que sur la strate.

- 983 emplois.

- -0,3% : évolution annuelle moyenne ; +0,6% pour l'unité urbaine et +0,4% pour Niort Agglo.
- La commune fournit 43 emplois pour 100 actifs occupés.
- 40,2% des emplois pour le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et l'action sociale.
- 14,4% des emplois de la commune dans le secteur de la construction contre 4,4% pour l'unité urbaine.
- 28,7% des emplois de la commune sont pourvus par des aiffreains et 17,4% sont occupés par des niortais.
- 13,2% des actifs d'Aiffres travaillent sur la commune ; 51,8% des actifs d'Aiffres travaillent à Niort et 9,6% à Chauray.

Etablissements économiques : le secteur de la construction plus présent sur Aiffres que sur Niort Agglo.

- 250 établissements économiques à Aiffres.
- 39,6% des établissements de la commune d'Aiffres relèvent du secteur des services.
- La répartition des établissements relevant du secteur de la construction est plus forte sur Aiffres que sur Niort Agglo.

Actifs : une diminution du nombre d'actifs sur Aiffres.

- 2 641 actifs soit un taux d'activité de 76,7%.
- Ce taux est supérieur à celui de l'unité urbaine (75,8%) et quasiment équivalent à celui de Niort Agglo: 76,9%.
- 75,2% : Le taux d'activité des femmes
- Diminution du nombre d'actifs : -0,9% en moyenne annuelle sur 5 ans contre +0,1% pour l'unité urbaine et pour Niort Agglo.
- La catégorie des ouvriers et celle des cadres et professions intellectuelles supérieures progressent, respectivement +1,6% et +1,4% en moyenne annuelle.

Revenus disponibles : des inégalités sociales moins marquées que sur Niort Agglo et que sur la région Nouvelle-Aquitaine.

- 23 440€ : revenu médian à Aiffres, contre 22 690€ sur Niort Agglo.
- Le rapport interdécile est plus faible à Aiffres que sur Niort Agglo.

Logements : un parc en croissance presque exclusivement constitué de résidences principales de type maison.

- 2 519 logements
- +1,2% en moyenne annuelle soit +140 logements en 5 ans.
- 94,8% de résidences principales.
- 72,3% sont propriétaires de leur résidence principale.
- 96,1% de maisons et 3,6% d'appartements.
- 55,8% des résidences principales ont 5 pièces et plus contre 35,3% pour l'unité urbaine.

III. Bilan des capacités d'urbanisation de la commune (en matière d'économie)

Extrait des justifications de la consommation des espaces (PLU 2012)

- « Le projet de PLU modère les consommations d'espaces agricoles et naturels, en limitant les zones à ouvrir à l'urbanisation, que ce soit pour l'habitat ou pour les activités. En effet, le PLU prévoit **environ 21.5 hectares en extension d'urbanisation à vocation d'habitat** (contre **environ 88 hectares dans le POS**), sachant que 13.5 hectares sont ouverts de suite, 2 hectares sont ouverts à moyen terme et 6 hectares à très long terme (au-delà de 2021). Cette différence s'explique également par le fait que beaucoup de zones à urbaniser (habitat) du POS sont passées en zones U, car se sont urbanisées. D'autres ont été retirées, comme par exemple, la zone située au nord du bourg, au niveau de la plaine.
- En ce qui concerne les zones d'activités, le PLU prévoit environ **44 hectares pour ces zones d'extension** (dont environ 41 hectares pour la ZAC Bâtipolis, projet communautaire) et 3 hectares en réserve foncière pour une éventuelle extension de la zone du Petit Fief. Il faut noter que sur les 41 hectares retenus pour la ZAC Bâtipolis, une partie est prévue pour l'aménagement de l'accès vers cette zone (gestion du carrefour et accompagnement paysager) et que 15 hectares environ ont été « neutralisés », suite à des fouilles archéologiques. Le POS prévoyait **92 hectares** pour les zones de développement des activités. »

Le PLU de la commune d'Aiffres approuvé le 3 juillet 2012 a identifié trois secteurs à vocation économique :

- Le Parc d'Activités Batipolis ayant une vocation d'activités (artisanat, tertiaire, industrie...)
- La zone du Petit Fief ayant une vocation d'activités artisanales, tertiaires et commerciales uniquement (hors industrie...)
- La zone des Herses ayant une vocation d'activités (artisanat, tertiaire, industrie...)

La présente modification porte sur la zone du Petit Fief. Aucun terrain n'est aujourd'hui disponible.

Par ailleurs, sur les deux autres zones de la commune, il reste aujourd'hui 3 parcelles sur la zone de Batipolis (0,9 / 0,8 / 0,8 hectares) de disponibles mais sur une zone « isolée » sans visibilité qui convient mieux à des activités sans réception de clients ni « enseigne » à faire valoir.

De même, l'offre foncière apparaît « limitée » sur les communes limitrophes :

- Saint-Symphorien : Pas de zone artisanale (uniquement la zone des Pierrailleuses)
- Vouillé : Pas de zone artisanale
- Prahecq : Zone de la Fiée des Lois dédiée à la logistique (deux terrains restants mais avec des prospects dessus donc potentiellement commercialisés)
- Fors : Zone Les Grolettes : Deux terrains restants mais zone très isolée et la Commune de Fors a déjà un projet sur ces terrains

Nous sommes donc dans une situation de raréfaction de l'offre pour des artisans que l'on peut étendre à l'Ouest de l'Agglomération.

C'est pourquoi, il apparaît opportun d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la réserve foncière identifiée sur la zone du Petit Fief. Toutefois, sur un total de 3 hectares, il est prévu d'ouvrir 10 564 m² de la réserve foncière pour répondre à la demande de façon cohérente et raisonnée.

IV. Les zones économiques identifiées dans le PLU

La zone UX caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond aux zones d'activités localisées au nord-ouest de la commune : la zone des Herses et de Champ-Prot, ainsi qu'au site de la Coopérative Agricole, située sur la Route de Vouillé.

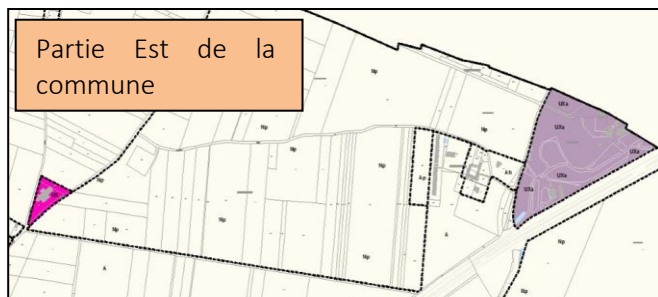
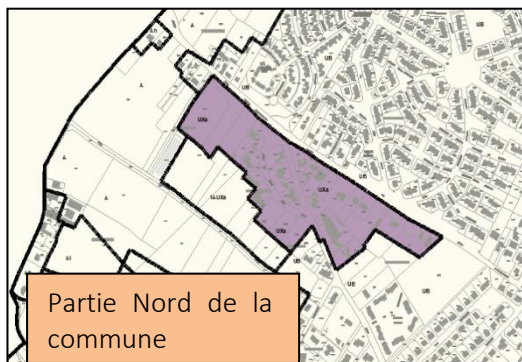
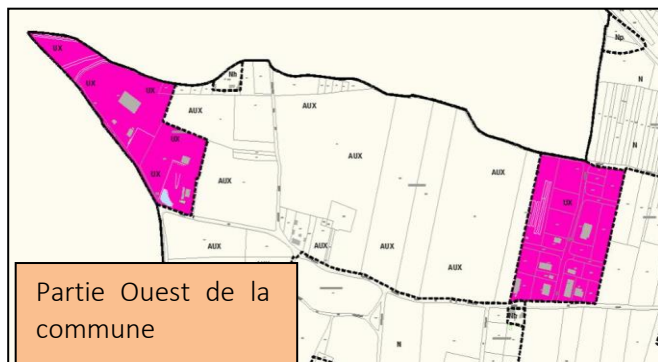
Cette zone comprend le secteur UXa, qui n'autorise pas l'implantation d'activités industrielles. Ces secteurs correspondent à la zone du Petit Fief et à l'aire autoroutière de Poitou-Charentes (pour sa partie située sur Aiffres).

La zone UX du PLU correspond en partie aux anciennes zones NAz et NAz1 du POS. Une grande zone NAz du POS n'est pas reportée au niveau du PLU, à savoir la zone située au sud de la voie ferrée au lieu-dit « Les Javignes – Chaillé ». Une partie de ces parcelles ont été zonées en UE pour la station d'épuration, mais le reste a été redonné aux espaces agricoles. La coopérative agricole était classée en NC au niveau du POS et est maintenant zonée en UX.

Les secteurs UXa correspondent en partie aux zones UE de l'ancien POS (Petit Fief et aire autoroutière de Poitou-Charentes).

Nom de la zone	Occupation admise	Commentaires
UX Zones d'activités (artisanat, industrie, tertiaire...)	Urbanisation à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales (sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels = bonne intégration	Préconisations paysagères renforcées pour une bonne intégration Retrait d'au moins 6m par rapport aux voies et emprises publiques Règle sur les hauteurs : 12m maximum. Préconisations en matière de stationnement mutualisé et de stationnement pour les cycles Règles spécifiques sur les clôtures (pas de grillage à nu)
Secteur UXa Activités commerciales	Urbanisation à vocation d'activités artisanales, tertiaires et commerciales uniquement	Les activités industrielles sont interdites Retrait d'au moins 10m par rapport aux voies et emprises publiques (sauf dans le cas d'opération d'ensemble) Règle sur les hauteurs (entrée de ville) : 8m maximum. Préconisations en matière de stationnement mutualisé et de stationnement pour les cycles Doivent respecter les Orientations d'Aménagement & de Programmation (requalification de la zone du Petit Fief)

Sur les extraits de plan ci-dessous, la zone UX est représentée en fuchsia et les secteurs UXa en parme.



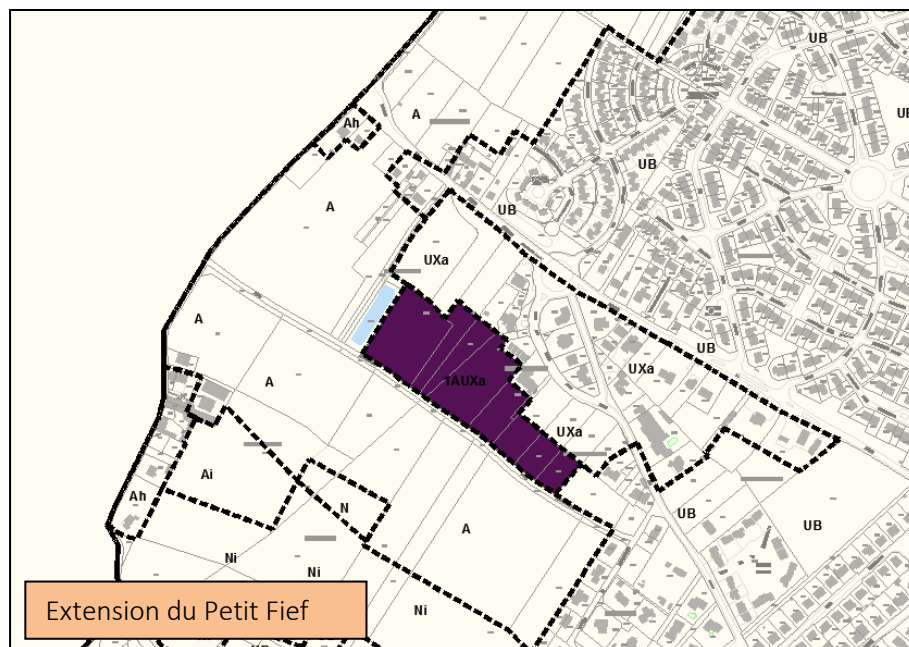
La zone 1AUXa

La zone 1AUXa caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à l'éventuelle extension du Petit Fief.
Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification du PLU.

Elle se situe sur une partie de l'emplacement de la zone NAe de l'ancien POS.

Nom de la zone	Occupation admise	Commentaires
AUX A urbaniser (activités)	Activités (artisanat, tertiaire, industrie...)	Règles spécifiques pour l'aménagement des entrées Des aires de stationnement couvertes pour les cycles seront exigées Préconisations paysagères Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble
1AUXa A urbaniser suite à une modification du PLU, (activités commerciales et artisanales)	Activités (artisanat, tertiaire, commerce uniquement ...) : réserve foncière	Le règlement applicable, suite à la modification du PLU Les activités industrielles y sont interdites. Doivent respecter les Orientations d'Aménagement & de Programmation

Sur l'extrait de plan ci-dessus, la zone 1AUXa est représentée en violet.



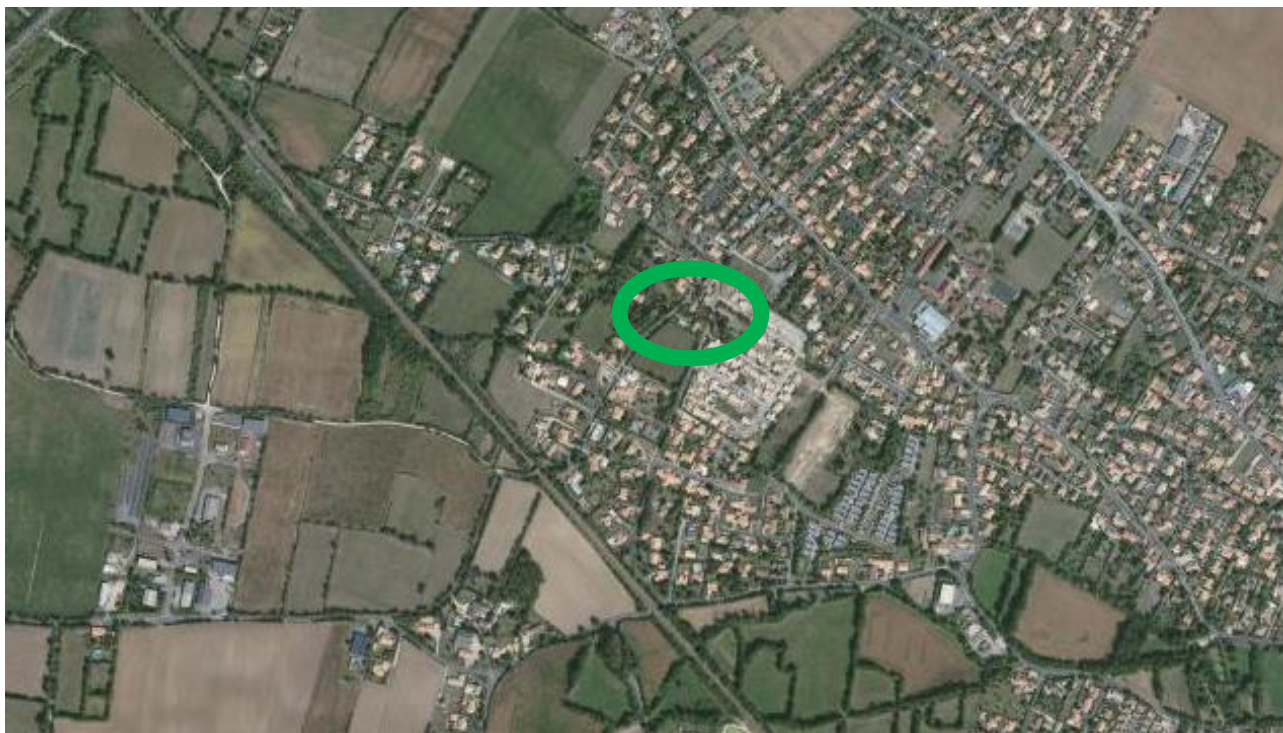
V. Contenu de la Modification

Les lieux faisant l'objet de demandes de modification sont ici repérés :

- Zone du Petit Fief



- Rue Saint-Maurice et rue des Trois Fontaines



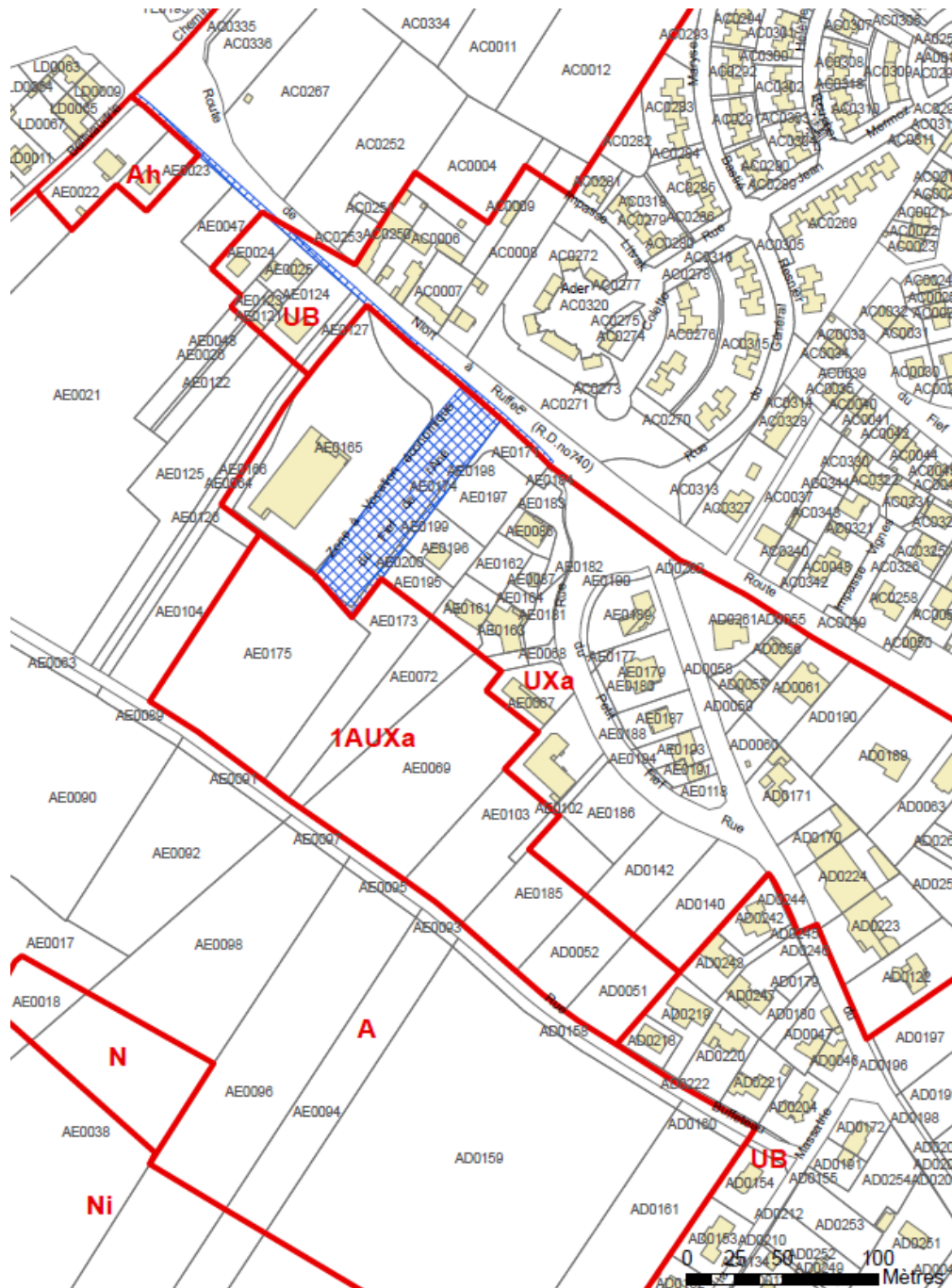
- Le Buisson

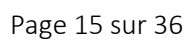


1. Modification du zonage

Nous sommes dans une situation de raréfaction de l'offre pour des artisans que l'on peut étendre à l'Ouest de l'Agglomération. C'est pourquoi, il apparait opportun d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la réserve foncière identifiée sur la zone du Petit Fief. Toutefois, sur un total de 3 hectares (zone 1AUXa), il est prévu d'ouvrir 10 564 m² de la réserve foncière pour répondre à la demande de façon cohérente et raisonnée.

Zonage avant modification





2. Modification de l'OAP

Le secteur modifié possède une OAP qu'il paraît nécessaire d'adapter.

Texte avant Modification

A noter : Concernant la zone d'habitat, sur cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 3000m² sont autorisées.

Les parcelles AD n° 118, 121 et 220.

Dans tous les cas, 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 de cette orientation d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de cette zone.

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)

A noter que l'aménagement de cette zone sera conditionné par la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

L'aménagement de cette zone tend à réorganiser l'existant et prévoir le développement du site.

Afin de percevoir ce site comme une micro-centralité, un principe de « place centrale » y est envisagé. S'ouvrent sur cet espace tous les commerces actuels, situés de part et d'autre de la rue du Petit Fief. Cet aménagement permet de valoriser les vitrines et de créer une harmonie d'ensemble.

Cet espace, accompagné d'alignements d'arbres donne la priorité aux piétons.

Une zone de stationnement mutualisée est à prévoir à proximité de cette centralité, évitant la multiplication des zones de stationnement individualisées par activités.

L'ancienne voie, située en arrière des commerces Nord de la rue du Petit Fief doit être requalifiée, en privilégiant les circulations douces et les aménagements paysagers, sans contraindre les accès livraisons nécessaires.

Au Sud et Sud-Ouest de la zone actuelle, une zone est prévue pour le développement de ce secteur (zone 1AUxa sur le plan de zonage du PLU). Une voie structurante part de la route de Niort et rejoint la rue du Petit Fief. Cette voie est accompagnée d'un espace vert et de liaisons douces. Un principe de noues suit le tracé de la voie structurante, pour acheminer l'eau jusqu'à un bassin de récupération des eaux pluviales (un existe déjà au Sud du supermarché existant).

Un accès est prévu à proximité du supermarché actuel, pour permettre la desserte de cette extension de zone (emplacement réservé). De l'autre côté de cette voie, face au supermarché, l'éventuelle implantation de commerces ou services doit respecter le principe d'une ouverture sur la route de Niort avec la création d'un parvis.

La zone de stationnement actuelle du supermarché est mutualisée avec ces éventuels commerces ou services proches.

A l'Est du site, entre la route de Niort et la rue du Petit Fief, se développe une zone d'habitat sur des opérations d'ensemble d'une surface minimale de 3.000 m². Par le biais de liaisons douces, elle est reliée à la zone du Petit Fief, permettant aux habitants de ce quartier d'aller à pied à ces commerces ou services.

Les haies existantes sont maintenues.

Tant que faire se peut, les accès vers les quartiers alentours et notamment vers le Fief Chevalier, sont multipliés et les traversées de la Route de Niort sécurisées.

La Route de Niort (RD740), malgré le rabattement de la RD740 sur la RD948, restera un axe très fréquenté et son aménagement, avec l'objectif de redonner sa place aux piétons, devra être pensé comme une logique de réaménagement global.

La gestion des déchets peut se faire sous forme de points de collecte mutualisés, évitant aux engins de ramassage de pénétrer au cœur de l'opération.

Les porteurs de projet devront systématiquement entrer en contact avec le service « déchets » de la Communauté d'Agglomération de Niort, en amont du projet.

Des zones vertes « tampons » sont à prévoir en transition entre les zones bâties et les parcelles d'activité.

Texte après Modification

A noter : Concernant la zone d'habitat, sur cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 3000m² sont autorisées.

Les parcelles AD n° 118, 121 et 220.

Dans tous les cas, 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 de cette orientation d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de cette zone.

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)

A noter que l'aménagement de cette zone sera conditionné par la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

L'aménagement de cette zone tend à réorganiser l'existant et prévoir le développement du site.

Afin de percevoir ce site comme une micro-centralité, un principe de « place centrale » y est envisagé. S'ouvrent sur cet espace tous les commerces actuels, situés de part et d'autre de la rue du Petit Fief. Cet aménagement permet de valoriser les vitrines et de créer une harmonie d'ensemble.

Cet espace, accompagné d'alignements d'arbres donne la priorité aux piétons.

Une zone de stationnement mutualisée est à prévoir à proximité de cette centralité, évitant la multiplication des zones de stationnement individualisées par activités. **Plus largement, le stationnement pourra être mutualisé et s'affranchir des normes écrites du règlement.**

L'ancienne voie, située en arrière des commerces Nord de la rue du Petit Fief doit être requalifiée, en privilégiant les circulations douces et les aménagements paysagers, sans contraindre les accès livraisons nécessaires.

Au Sud de la zone actuelle, une voie structurante part de la rue du Petit Fief vers le cœur de la zone. Elle est accompagnée d'un espace vert et de liaisons douces, notamment vers la rue du Fief de l'Ane. Un principe de noues suit le tracé de la voie structurante, pour acheminer l'eau jusqu'à un bassin de récupération des eaux pluviales (un existe déjà au Sud du supermarché existant).

Un accès est prévu à proximité du supermarché actuel, pour permettre la desserte de cette extension de zone (emplacement réservé). De l'autre côté de cette voie, face au supermarché, l'éventuelle implantation de commerces ou services doit respecter le principe d'une ouverture sur la route de Niort avec la création d'un parvis.

La zone de stationnement actuelle du supermarché est mutualisée avec ces éventuels commerces ou services proches.

A l'Est du site, entre la route de Niort et la rue du Petit Fief, se développe une zone d'habitat sur des opérations d'ensemble d'une surface minimale de 3.000 m². Par le biais de liaisons douces, elle est reliée à la zone du Petit Fief, permettant aux habitants de ce quartier d'aller à pied à ces commerces ou services.

Les haies existantes sont maintenues.

Tant que faire se peut, les accès vers les quartiers alentours et notamment vers le Fief Chevalier, sont multipliés et les traversées de la Route de Niort sécurisées.

La Route de Niort (RD740), malgré le rabattement de la RD740 sur la RD948, restera un axe très fréquenté et son aménagement, avec l'objectif de redonner sa place aux piétons, devra être pensé comme une logique de réaménagement global.

La gestion des déchets peut se faire sous forme de points de collecte mutualisés, évitant aux engins de ramassage de pénétrer au cœur de l'opération.

Les porteurs de projet devront systématiquement entrer en contact avec le service « déchets » de la Communauté d'Agglomération de Niort, en amont du projet.

Des zones vertes « tampons » sont à prévoir en transition entre les zones bâties et les parcelles d'activité.

Schéma avant Modification

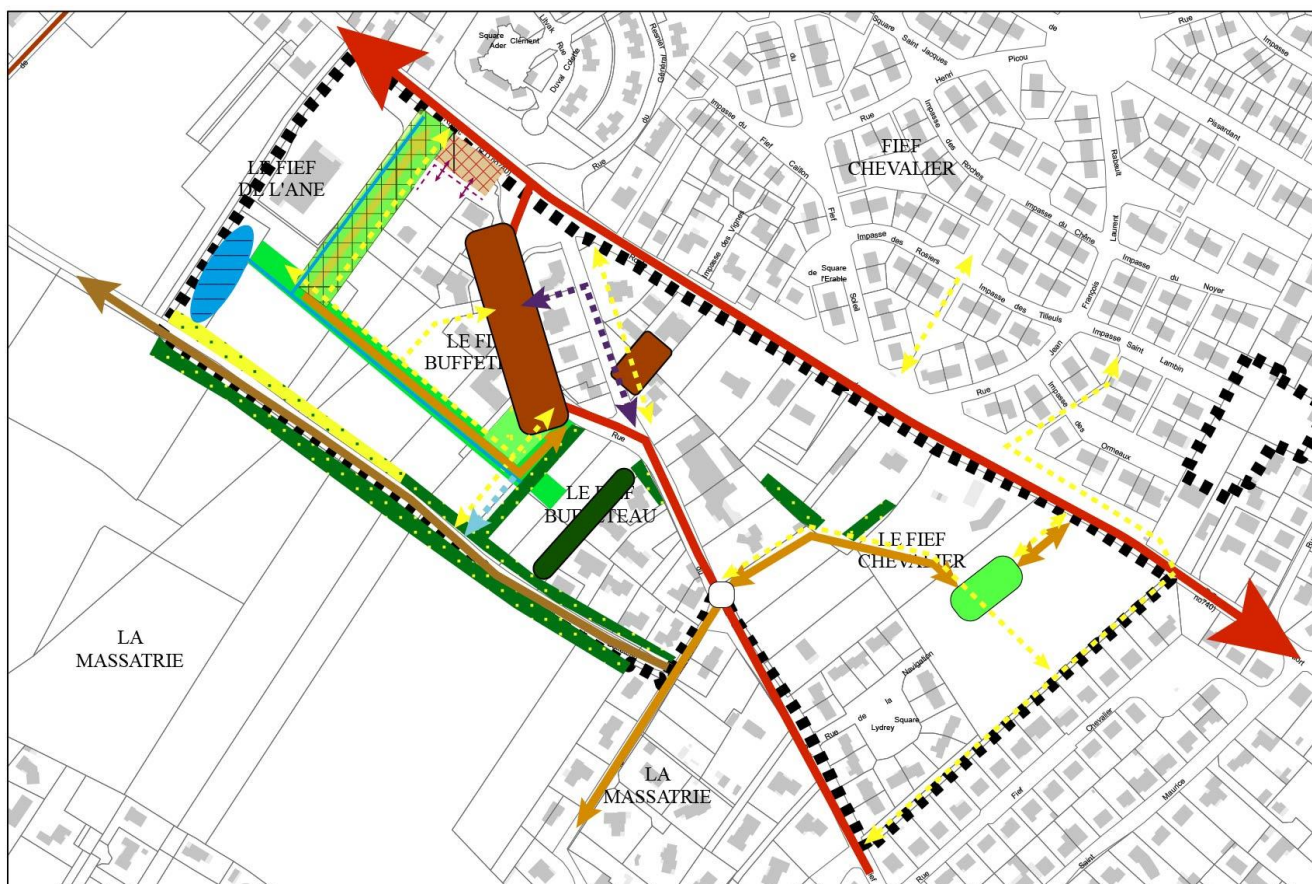
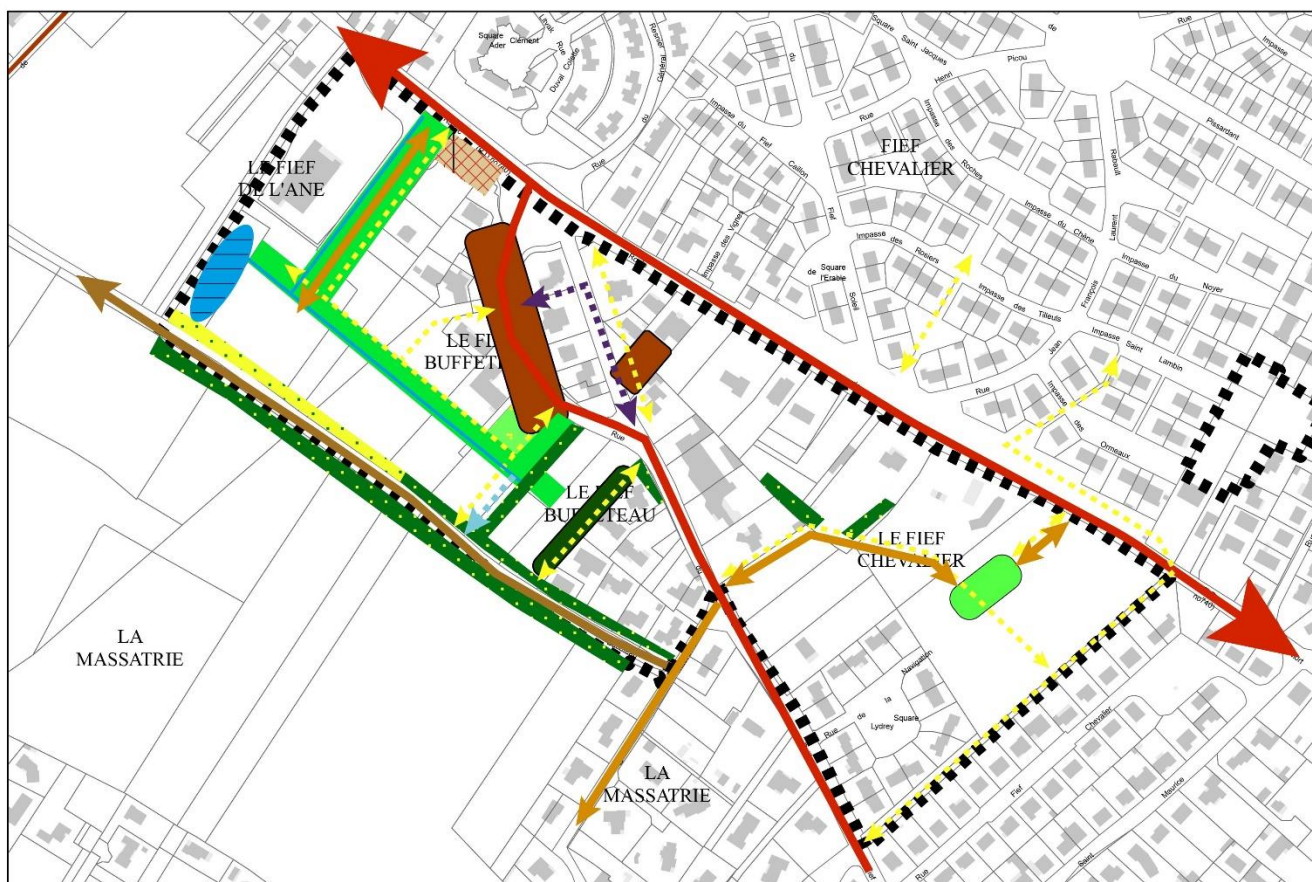


Schéma après Modification

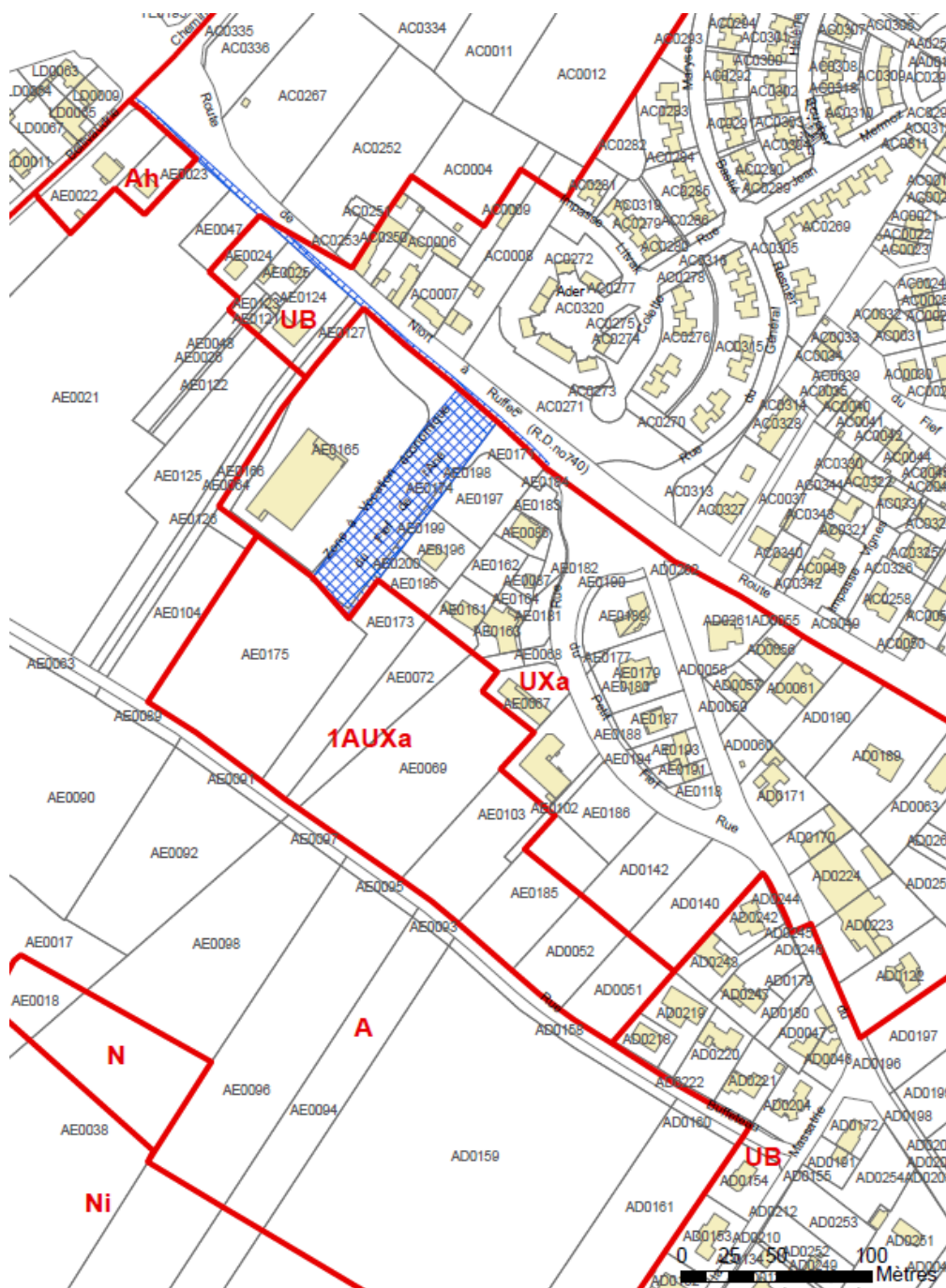


- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | Principe de voie principale | | Création d'un parvis sur la RD740 | | Principe d'espace vert ou de « coulée verte » accompagnant ou non la voie structurante |
| | Principe de voie secondaire (à étudier avec le réaménagement global de la RD 740) | | Obligation d'avoir une vitrine ouverte sur le parvis (côté RD740) | | Haies existantes à conserver |
| | Voie existante, gabarit à préserver | | Principe de centralité urbaine | | Haies à prévoir (essences locales) |
| | Principe de liaison douce | | Zone de stationnement mutualisée | | 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) | | | | Bassin existant |
| | Principe d'accès de service (livraison) | | | | Zone verte « tampon » entre les activités et l'habitat |
| | Aménagement du carrefour | | | | |
| | Principe de centralité verte | | | | |

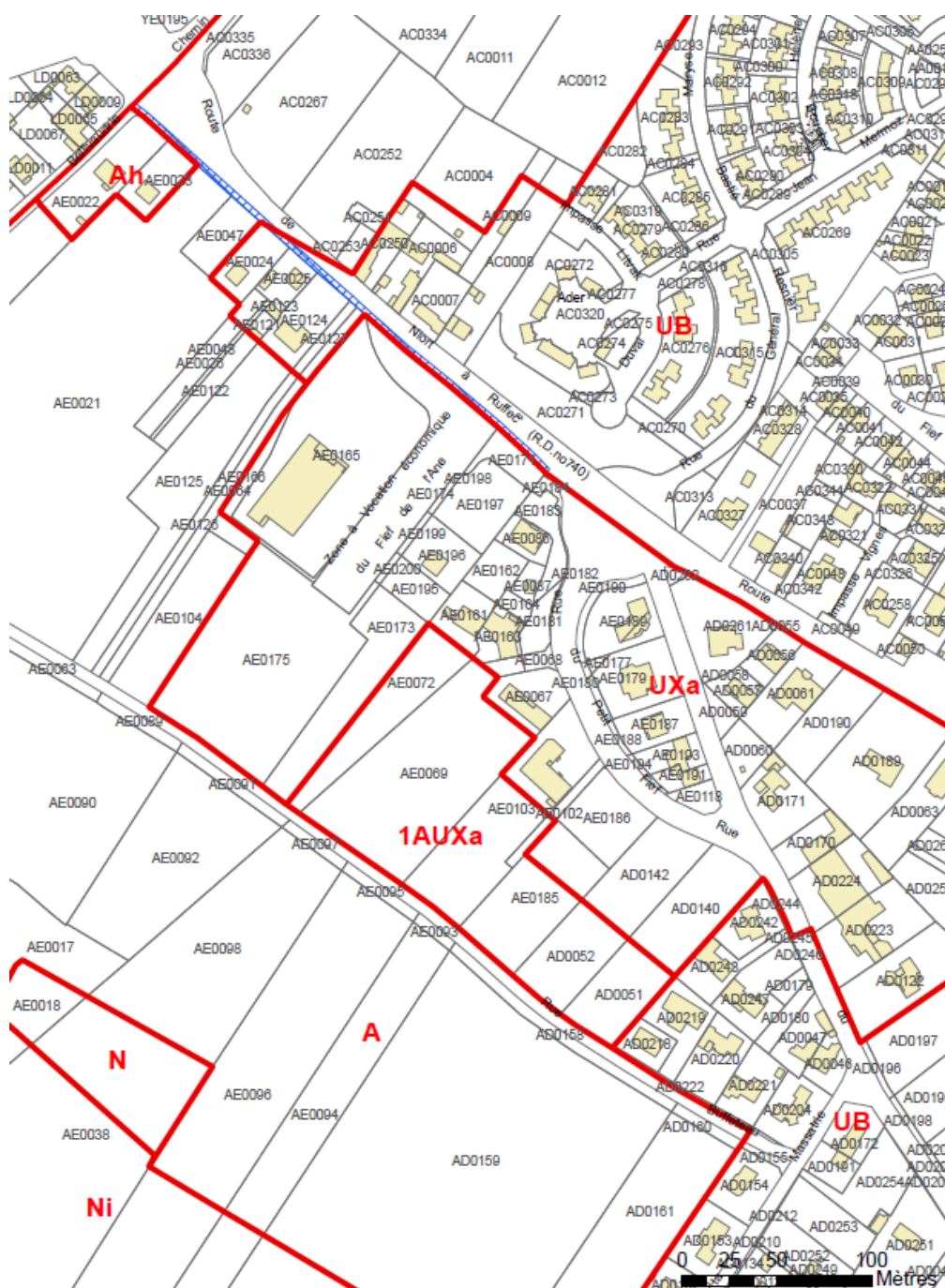
3. Mise à jour des Emplacements Réservés

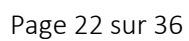
La présente Modification est aussi l'occasion de supprimer deux Emplacements Réservés, les terrains concernés ayant été acquis.

Plan avant Modification (Zone du Petit Fief)



Plan après Modification (Zone du Petit Fief)





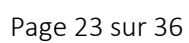


Tableau des Emplacements Réservés avant Modification

Description physique de la prescription	Surface en m²
001 ER : Elargissement rue de la Massatrie (largeur AD n°6 : 2 m et AN n°6 et 7 : 5 m) (commune)	747,69
002 ER : Création d'un bassin d'eaux pluviales - La Massatrie (CAN)	517,72
003 ER pour du logement social à Engoulevent (commune)	7 853,42
004 ER : Elargissement rue des Trois Fontaines + abords du puits (commune)	522,17
005 ER : Aménagement carrefour rue du Haut de la Roussellerie/route de Niort (profondeur 10 m) (commune)	513,22
006 ER pour du logement social, à proximité du pôle V. Hugo (commune)	5 228,58
007 ER : Equipements scolaires et périscolaires (commune)	7 441,59
008 ER : Sentier piéton la Deffrie (largeur : 5 m) (commune)	432,55
009 ER : Aménagements ponctuels route de Niort (largeur : 8 m) (commune)	212,19
011 ER : Aménagement chemin d'exploitation n°4 derrière le CAT (largeur : 5 m) (commune)	1 681,10
012 ER : Espace vert de la Guirande et équipements de loisirs (commune)	88 073,98
013 ER : Liaison le Bourg / jardin public (commune)	531,18
015 ER : Elargissement rue de Couteaudeau (largeur : 2 m) (commune)	284,10
016 ER pour du logement social et aménagement paysager + stationnement (commune)	679,76
017 ER pour du logement social à Catinion (commune)	1 554,91
018 ER : Aménagement plaine de Tartalin (équipements sportifs, création de voirie, zone de stationnement, aménagement paysager) (commune)	12 505,44
019 ER : Extension du cimetière actuel en cimetière paysager (commune)	7 652,06
020 ER : Sentier piéton Bois de l'Ane Cuit (largeur : 5 m) (commune)	8 826,02
021 ER : Sentier piéton la Chaume Martigny - les Rôtis (largeur : 5 m) (commune)	3 775,63
022 ER : Sentier piéton la Chaume à Fradet (commune)	16 332,79
023 ER : Equipements scolaires et périscolaires + accès + stationnement (commune)	2 674,53
025 ER : Aménagement carrefour route de Niort / rue de l'Alouette (largeur : 5 m) (commune)	80,06
026 ER : Création d'un accès pour passage réseaux à la Garenne (largeur : 6 m) (commune)	1 070,78
027 ER : Elargissement voie communale n°6 et aménagement du carrefour avec la route de Vouillé (largeur : 3 m) (commune)	856,32
028 ER : Accès piéton rue de l'Eglise / Espace Tartalin (Largeur : 5 m) (commune)	328,82
029 ER : Elargissement voie à Pied Blanc (largeur : 4m) (commune)	349,59
031 ER : Aménagement carrefour entre rue Saint-Maurice et rue des Trois Fontaines (garage) (commune)	77,21
032 ER : Aménagement piétonnier le long du bois (largeur : 3 m) (commune)	276,96
033 ER : Aménagement rue de Tartalin (largeur : 4 m) (commune)	559,52
035 ER : Elargissement rue Saint-Maurice et carrefour (commune)	141,58
036 ER : Accès piétonnier vers l'Impasse des Fontenelles (commune)	284,86
037 ER : Piste mixte (vélos + piétons) le long de la route de Niort (largeur : 3 m) (commune)	879,92
038 ER : Aménagement du carrefour à Pied Blanc (CG 79)	88,34
039 ER pour du logement social, rue de Vouillé (commune)	11 811,63
040 ER : Création d'un accès vers l'arrière de la zone du Petit Fief (largeur : 12 m) (commune)	3 610,36
041 ER : Création d'une liaison douce en jonction avec le Chemin du IIIème Millénaire (largeur : 5 m) (commune)	2 673,68
042 ER : Création d'une liaison douce le long de la RD174 (largeur : 5 m) (commune)	2 728,85
043 ER : Création d'une liaison douce (largeur : 2 m) (commune)	175,11
044 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	524,79
045 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	404,91
046 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	3 091,18
047 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	5 375,78

Tableau des Emplacements Réservés après Modification

Description physique de la prescription	Surface en m²
001 ER : Elargissement rue de la Massatrie (largeur AD n°6 : 2 m et AN n°6 et 7 : 5 m) (commune)	747,69
002 ER : Création d'un bassin d'eaux pluviales - La Massatrie (CAN)	517,72
003 ER pour du logement social à Engoulevent (commune)	7 853,42
004 ER : Elargissement rue des Trois Fontaines + abords du puits (commune)	522,17
005 ER : Aménagement carrefour rue du Haut de la Roussellerie/route de Niort (profondeur 10 m) (commune)	513,22
006 ER pour du logement social, à proximité du pôle V. Hugo (commune)	5 228,58
007 ER : Equipements scolaires et périscolaires (commune)	7 441,59
008 ER : Sentier piéton la Deffrie (largeur : 5 m) (commune)	432,55
009 ER : Aménagements ponctuels route de Niort (largeur : 8 m) (commune)	212,19
011 ER : Aménagement chemin d'exploitation n°4 derrière le CAT (largeur : 5 m) (commune)	1 681,10
012 ER : Espace vert de la Guirande et équipements de loisirs (commune)	88 073,98
013 ER : Liaison le Bourg / jardin public (commune)	531,18
015 ER : Elargissement rue de Couteaudeau (largeur : 2 m) (commune)	284,10
016 ER pour du logement social et aménagement paysager + stationnement (commune)	679,76
017 ER pour du logement social à Catinon (commune)	1 554,91
018 ER : Aménagement plaine de Tartalin (équipements sportifs, création de voirie, zone de stationnement, aménagement paysager) (commune)	12 505,44
019 ER : Extension du cimetière actuel en cimetière paysager (commune)	7 652,06
020 ER : Sentier piéton Bois de l'Ane Cuit (largeur : 5 m) (commune)	8 826,02
021 ER : Sentier piéton la Chaume Martigny - les Rôtis (largeur : 5 m) (commune)	3 775,63
022 ER : Sentier piéton la Chaume à Fradet (commune)	16 332,79
023 ER : Equipements scolaires et périscolaires + accès + stationnement (commune)	2 674,53
025 ER : Aménagement carrefour route de Niort / rue de l'Alouette (largeur : 5 m) (commune)	80,06
026 ER : Création d'un accès pour passage réseaux à la Garenne (largeur : 6 m) (commune)	1 070,78
027 ER : Elargissement voie communale n°6 et aménagement du carrefour avec la route de Vouillé (largeur : 3 m) (commune)	856,32
028 ER : Accès piéton rue de l'Eglise / Espace Tartalin (Largeur : 5 m) (commune)	328,82
029 ER : Elargissement voie à Pied Blanc (largeur : 4m) (commune)	349,59
032 ER : Aménagement piétonnier le long du bois (largeur : 3 m) (commune)	276,96
033 ER : Aménagement rue de Tartalin (largeur : 4 m) (commune)	559,52
035 ER : Elargissement rue Saint-Maurice et carrefour (commune)	141,58
036 ER : Accès piétonnier vers l'Impasse des Fontenelles (commune)	284,86
037 ER : Piste mixte (vélos + piétons) le long de la route de Niort (largeur : 3 m) (commune)	879,92
038 ER : Aménagement du carrefour à Pied Blanc (CG 79)	88,34
039 ER pour du logement social, rue de Vouillé (commune)	11 811,63
041 ER : Création d'une liaison douce en jonction avec le Chemin du IIIème Millénaire (largeur : 5 m) (commune)	2 673,68
042 ER : Création d'une liaison douce le long de la RD174 (largeur : 5 m) (commune)	2 728,85
043 ER : Création d'une liaison douce (largeur : 2 m) (commune)	175,11
044 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	524,79
045 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	404,91
046 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	3 091,18
047 ER : Création d'un sentier pédestre (largeur : 3 m) (commune)	5 375,78

4. Modification du règlement

a) Modification des articles UX6 et UX7

La Modification a pour objectif d'assouplir les articles UX6 et UX7 afin de permettre une densification de cette zone.

Règlement avant Modification - article UX6

Pour le secteur UXa : Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 10 mètres (sauf pour les opérations d'ensemble), mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Règlement après Modification - article UX6

Pour le secteur UXa : Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Règlement avant Modification - article UX7

En secteur UXa, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Règlement après Modification - article UX7

En secteur UXa, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait au moins égal à $R=Ht/2$, avec un minimum de 3 mètres.

b) Modification de l'article UX3

La Modification a pour objectif de simplifier le règlement afin de faciliter sa lecture en supprimant une notion de marche arrière.

Règlement avant Modification

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Règlement après Modification

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone d'effectuer un demi-tour.

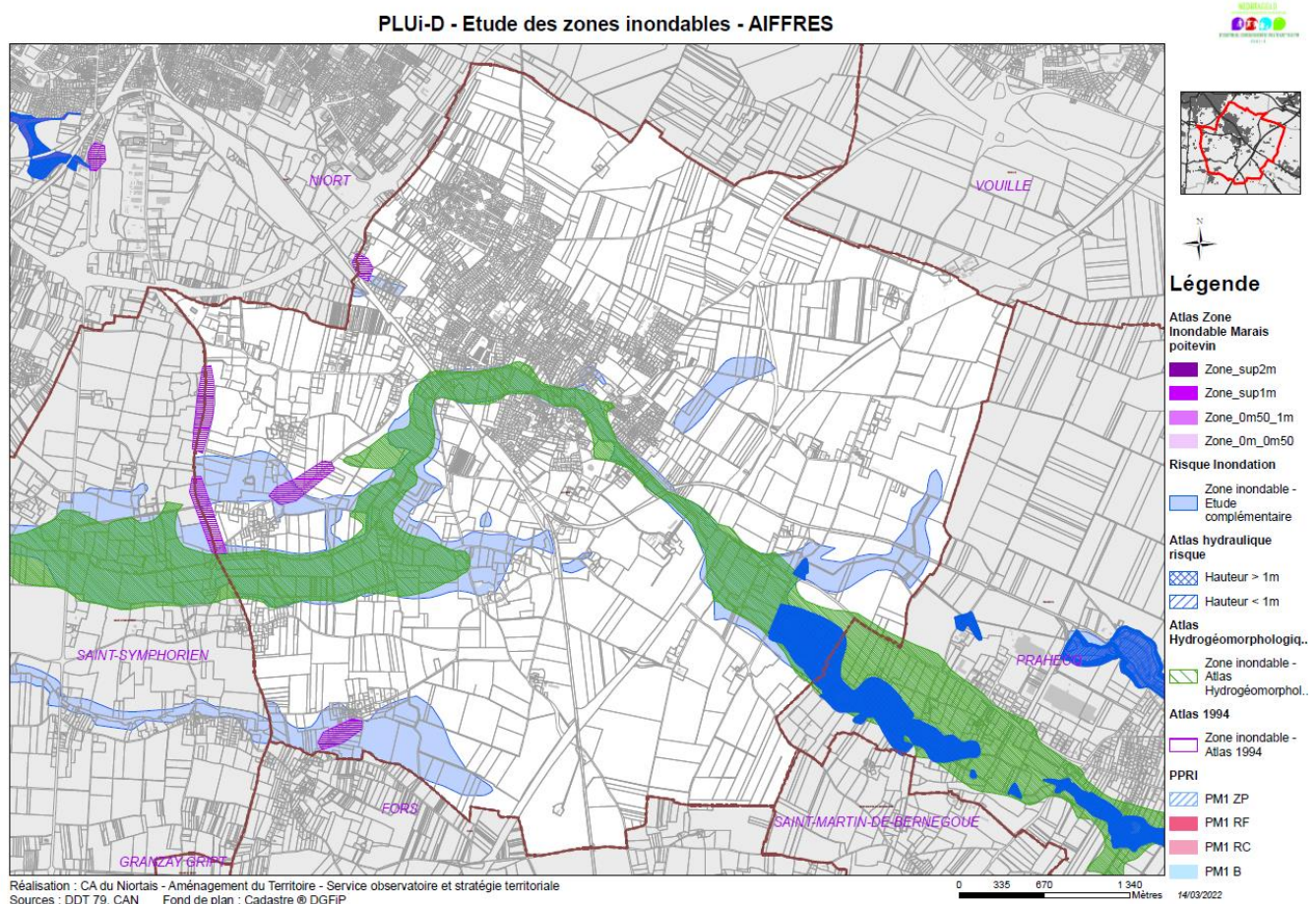
5. Modification du d'une erreur matérielle

La Modification a pour objectif de modifier une erreur matérielle concernant le risque inondation sur le secteur du Buisson.

La Commune d'Aiffres est concernée par différentes zones inondables :

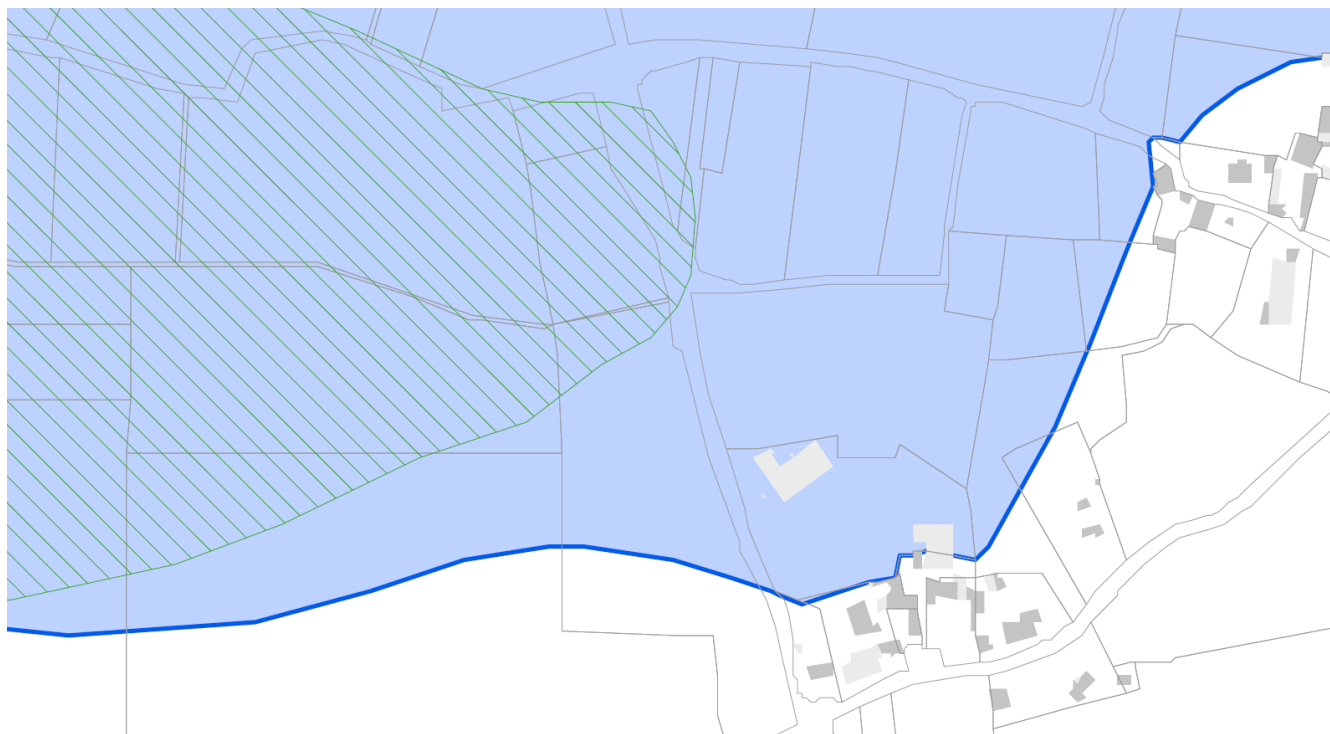
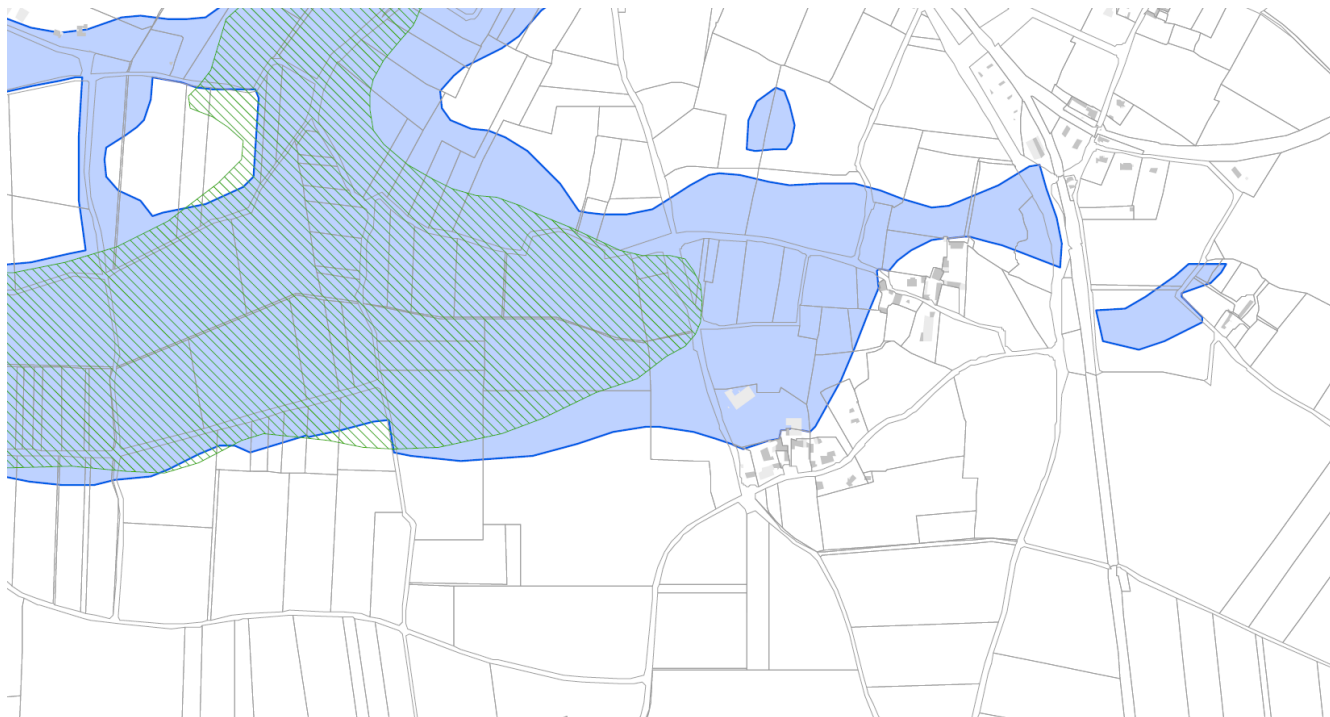
- L'Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique
- L'Atlas des Zones Inondables départemental de 1994
- Une étude complémentaire
- Des zones inondables identifiées dans le PLU

Il est à noter que la Commune d'Aiffres ne trouve aucune trace de l'étude complémentaire en question ; qui n'est pas en l'état une étude hydraulique.



Le secteur du Buisson est concerné par deux zones inondables :

- L'Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique (en vert dans les plans ci-dessous)
- Une étude complémentaire (en bleu dans les plans ci-dessous)



Concernant l'erreur matérielle, un travail cartographique et de terrain a été élaboré avec le Service Unité Planification - Risques de la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres afin de s'assurer de cette erreur.

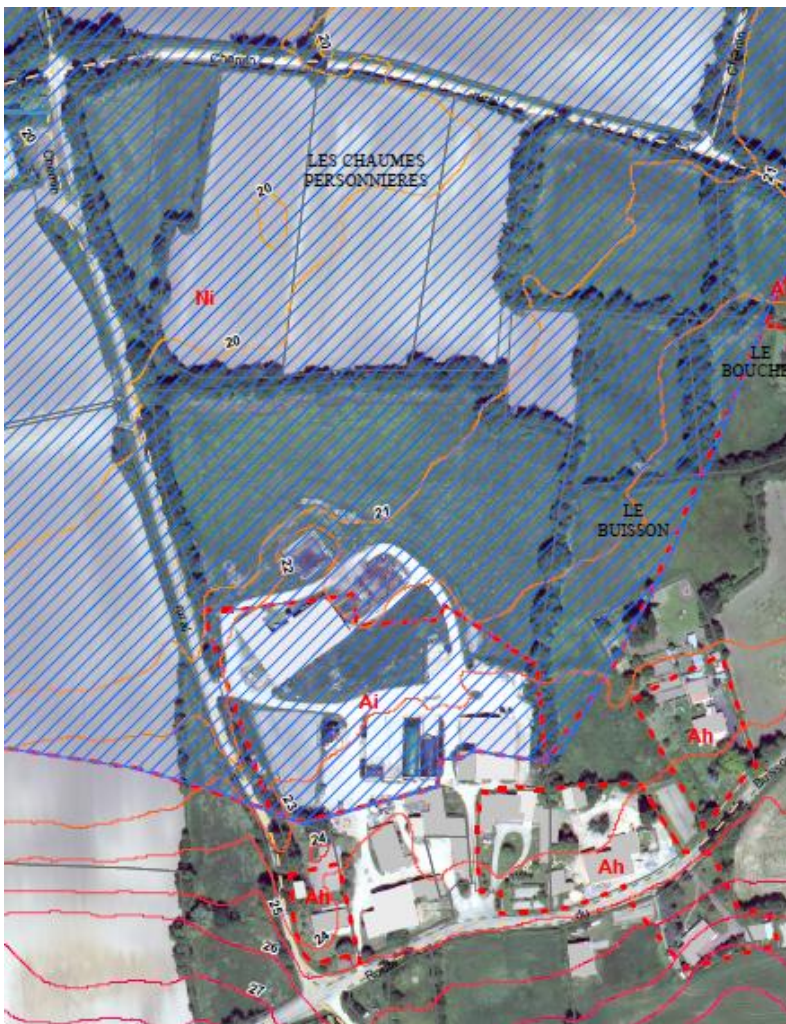
Ainsi, le tracé de la zone inondable a été décalé vers le Nord sur le site du Buisson. Cette Modification concerne le tracé de l'étude complémentaire uniquement. L'Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique n'est pas modifié.

La visite de terrain a permis effectivement de se rendre compte de visu que ce secteur était :

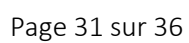
- D'une part remblayé (remblais anciens) au droit de l'exploitation agricole du Buisson
- D'autre part en pente légèrement surélevée pour la partie située juste au Nord de ce site d'exploitation, rendant cette zone difficilement inondable

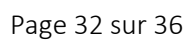
Le travail cartographique a été élaboré avec les données du modèle numérique de terrain de l'IGN (RGE Alti). Ce travail confirme le dénivelé à prendre en compte (Cf. plans ci-après).

Le tracé proposé (Zonage après Modification) est validé par le Service Unité Planification - Risques de la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres.









VI. Comparatif des surfaces en hectares des zones avant et après Modification

Zone	Avant modification	Après modification
1AU	2,13	2,13
1AUXa	2,75	1,73
2AU	6,36	6,36
A	1 330,53	1 333,75
Ah	34,41	34,41
Ahi	0,11	0,11
Ai	15,30	13,97
AU	13,53	13,53
AUX	40,97	40,97
N	102,42	102,42
Nei	6,77	6,77
Nh	3,46	3,46
Nhi	0,71	0,71
Ni	354,03	352,15
NI	0,87	0,87
Np	284,74	284,74
Npi	77,02	77,02
UA	11,10	11,10
UAi	0,62	0,62
UB	239,84	239,84
UB1i	3,17	3,17
UBgv	1,60	1,60
UBi	6,26	6,26
UE	20,28	20,28
UEi	1,67	1,67
UX	15,89	15,89
UXa	17,27	18,29

VII. Justification de la Modification

Article L. 153-41 du Code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Le projet de Modification du PLU de la Ville d'Aiffres ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville d'Aiffres vise à :

1. Organiser le projet communal pour préserver l'environnement
2. Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune
3. Maîtriser le développement des zones bâties (éviter leur banalisation), en lien avec l'identité patrimoniale et en favorisant la mixité sociale
4. Clarifier l'emplacement de la centralité du bourg et la raccorder qualitativement (liaisons douces) aux autres quartiers.
5. Se positionner sur la place d'Aiffres dans le territoire de la C.A.N. : affirmer clairement l'identité de la commune
6. Développer les activités économiques, commerciales, touristiques et agricoles en adéquation avec les besoins communaux et favorisant également un rayonnement extra-communal

Egalement, le projet de Modification n'a pas pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels - une erreur matérielle est toutefois corrigée
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- D'induire de graves risques de nuisance

VIII. Evaluation environnementale

La commune d'Aiffres est comprise dans les sites suivants :

- ZNIEFF 540014411 - « Plaine de Niort Sud-Est »
- Natura 2000 FR5412007 - « Plaine de Niort Sud-Est »
- ZICO PC09 - « Plaine de Niort Sud-Est »

Les secteurs concernés par cette Modification ne sont pas situés à proximité de ces sites.



La Modification proposée ne remet pas en cause les différents espaces protégés qui sont tous éloignés des secteurs étudiés.

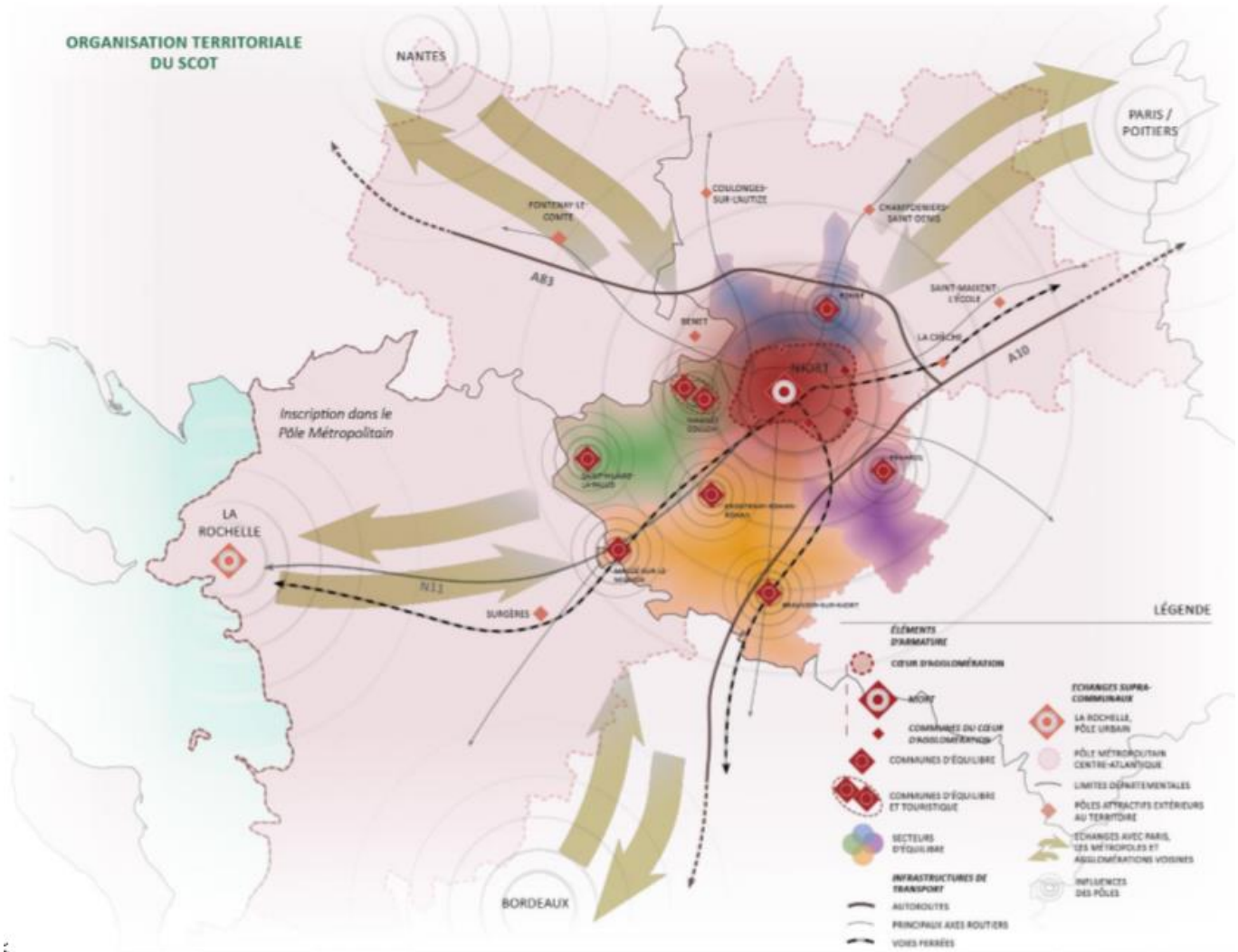
La Modification n'apportera donc pas de contraintes environnementales supplémentaires. Elle est donc sans incidence sur l'environnement et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, des critères de prise en compte de l'environnement et des paysages sont traités dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

IX. Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 10 février 2020 en conseil d'Agglomération.

Aiffres, une commune du cœur d'agglomération au sein de l'organisation territoriale de Niort Agglo



Le projet de Modification est compatible avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 dans le sens où il intègre les prescriptions ou recommandations du document.