

Commune d'Aiffres

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2b

Approuvée le

Note de présentation

> Contexte

La commune d'Aiffres dispose d'un document d'urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, depuis 1981. La révision de ce document a été prescrite le 26 mars 2009 et a permis de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Ce document a été approuvé le 3 juillet 2012. Une modification n°1 a été ensuite prescrite le 4 décembre 2012 et approuvée le 29 janvier 2013.

> Motif de la modification

La présente modification simplifiée prescrite le 6 juillet 2015 concerne l'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation pour répondre aux objectifs suivants :

- Au niveau du quartier de la Roussellerie : ne pas imposer la mutualisation du stationnement privatif et permettre, si besoin, l'accès des véhicules aux parcelles
- Adaptation suite à l'acquisition de certains emplacements réservés
- Modification en lien avec les compléments de rédaction apportés à l'article UB2 (voir modification simplifiée 2c)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernées plus particulièrement par cette modification sont les suivantes :

- OAP n°4 Le Petit Fief
- OAP n°5 Autour de la Roussellerie
- OAP n°6 La Guirande
- OAP n°9 multi-sites

> Intérêt du projet et justification

L'intérêt de ce projet de modification des orientations d'aménagement et de programmation est justifié par les points suivants :

- **Concernant l'OAP n° 5 Autour de la Roussellerie :**
La nécessité de prévoir une formulation différente pour le paragraphe relatif au stationnement et plus particulièrement le principe de mutualisation du stationnement, sans accès des véhicules aux logements.

Extrait de l'OAP n°5, partie écrite :

« Dans la continuité des aménagements récents voisins, une mutualisation des stationnements privatifs est à prévoir, avec des accès piétons vers les zones bâties. Des accès exceptionnels pour véhicules peuvent cependant être autorisés (sécurité, protection incendie, riverains pour cas exceptionnels ...). La priorité est donnée aux piétons dans ce nouveau quartier. »

En effet, depuis l'approbation du PLU, un quartier voisin de la Roussellerie a été aménagé suivant ce principe de stationnement mutualisé, avec uniquement un accès piéton aux parcelles. Ce type d'aménagement semble poser quelques problèmes en termes de gestion du stationnement et de nuisances vis-à-vis des parcelles voisines, en raison de la distance entre les véhicules et les constructions. Le fait d'imposer, au niveau de l'OAP, ce principe de stationnement mutualisé et de nonaccès direct à la parcelle par les véhicules s'avère trop restrictif. Une certaine souplesse est donc

recherchée au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur, afin de permettre une bonne gestion des véhicules et du stationnement dans le quartier, tout en maintenant, malgré tout, l'attention particulière portée aux piétons.

- **Concernant l'OAP n° 6 La Guirande :**
Le besoin de revoir la partie graphique de cette OAP, afin de l'actualiser avec la suppression de l'emplacement réservé n°14 (voir modification n°2a du PLU). En effet, il y était fait mention d'une liaison vers la Guirande, correspondant à cet emplacement réservé.
- **Concernant l'OAP n°4 Le Petit Fief, l'OAP n°5 autour de la Roussellerie et l'OAP n° 9 multi-sites :**
Le besoin de revoir la partie écrite de ces OAP, afin de l'accorder avec la rédaction de l'article UB2 du règlement du PLU (voir modification simplifiée 2c du PLU), en rendant possible l'urbanisation de zones d'une superficie inférieure à 5000m², lorsque cela correspond à un reliquat suite à l'aménagement de la zone concernée.

Extrait de l'OAP n°4 Le Petit Fief, partie écrite :

« 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 5000m² sont autorisées. Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n°118, 121 et 220. »

Extrait de l'OAP n°5 Autour de la Roussellerie, partie écrite :

« A noter : Dans le périmètre de cette orientation 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 5000m². »

Extrait de l'OAP n° 9 multi-sites, partie écrite :

« A noter : Dans le périmètre de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-sites suivantes, seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m² sont autorisées. »

> Compatibilité avec le PADD

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, car elle s'inscrit au contraire dans les objectifs énoncés (*extraits du PADD du PLU en vigueur*) :

- **Concernant le fait de permettre l'urbanisation de reliquats de zones au niveau des zones UB correspondant aux OAP multi-Sites, à l'OAP n°5 autour de la Roussellerie et à la partie habitat de l'OAP n°4 Le Petit Fief (dans lesquelles seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000 m² sont autorisées) :**

Extrait du PADD :

Maîtriser le développement des zones bâties (éviter leur banalisation), en lien avec l'identité patrimoniale et en favorisant la mixité sociale

> Conforter la zone urbaine et les principaux hameaux, privilégier la densification :

L'urbanisation nouvelle comblera tout d'abord les espaces demeurant libres de constructions (appelés « dents creuses »), au sein des zones déjà urbanisées de la zone urbaine et de certains gros hameaux (...).

Investir ces « dents-creuses » permet d'étoffer et de renouveler ces principaux noyaux construits, sans en dénaturer les contours. C'est aussi l'occasion de repenser les liaisons entre les différentes zones pavillonnaires, afin de les faire communiquer et de penser la zone urbaine comme un

ensemble et non comme une succession de micro-opérations repliées sur elles-mêmes, renforçant ainsi le lien social entre les habitants (ceux en place et les nouveaux arrivants).

> Garantir une modération des consommations des espaces naturels dans le projet de développement
Entre 1999 et 2011, Aiffres a consommé environ 48.6 hectares d'espaces naturels au profit de l'habitat.

Afin de respecter les objectifs fixés par le Grenelle II, la commune s'engage à limiter ou modérer la consommation de ses espaces naturels (surfaces agricoles, naturelles, forêts), notamment par le biais de l'encouragement à l'urbanisation des dents creuses.

La modification simplifiée permet d'urbaniser d'éventuels reliquats qui seraient créés suite à l'aménagement de certaines zones. L'idée est de maintenir le principe de prévoir, sur les secteurs concernés, des opérations d'ensemble répondant à une certaine superficie minimale (pour éviter l'urbanisation au « coup par coup »), tout en laissant ensuite la possibilité d'urbaniser des « reliquats » de zone (inférieurs à la superficie minimale demandée au niveau du règlement), tout en respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation du secteur. Ceci s'inscrit dans une logique de densification qualitative et maîtrisée de l'existant.

- **Concernant le fait de ne pas imposer la mutualisation des stationnements privatifs et le non-accès des véhicules aux parcelles (secteur de la Roussellerie) :**

Extrait du PADD :

Clarifier l'emplacement de la centralité et la raccorder qualitativement (liaisons douces) aux autres polarités

> Travailler à réduire la place de la voiture dans les déplacements

La modification simplifiée permet, en rendant possible (sans le rendre obligatoire) le stationnement à la parcelle, de répondre aux possibles besoins des ménages et ainsi de prévenir des éventuels problèmes et nuisances liés à cette difficile gestion du stationnement, qui peut avoir des répercussions directes sur la qualité des espaces publics et lieux de convivialité à l'échelle du quartier et vis-à-vis des quartiers voisins.

De plus, même si la volonté de base était « vertueuse » (mutualisation des stationnements obligatoire et accès piéton aux parcelles), elle peut aboutir à l'effet contraire d'augmenter la place de la voiture et le stationnement anarchique sur l'espace public, davantage dédié à la convivialité et au lien social importants pour la vie du quartier.

> Conformité avec l'article L123-13 du Code de l'urbanisme

La modification simplifiée envisagée : (selon les articles L 123-13-1 et L 123-13-3 du code de l'urbanisme)

- Ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1 du Code de L'Urbanisme.

Voir les justificatifs au paragraphe précédent.

- Ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La présente modification n'impacte pas ces éléments.


- Ne doit pas comporter de graves risques de nuisances.

La présente modification ne présente pas de nuisances spécifiques.

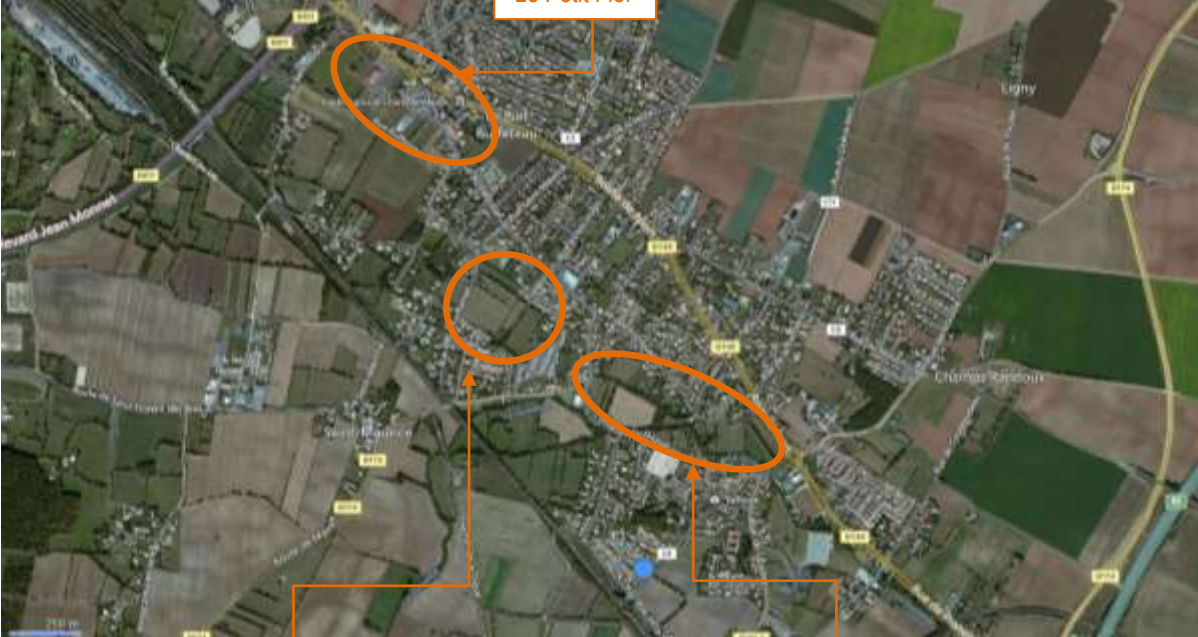
> **Présentation du projet en lien avec la modification simplifiée**

Localisation des sites plus particulièrement concernés (hors ceux concernés par l'OAP multi-Sites):


Le site du Petit Fief correspond à une zone mixte, regroupant des activités autour de celles existantes en entrée de commune et des zones à vocation résidentielle.




Le Petit Fief



Autour de la Roussellerie



La Guirande



Le site de la Roussellerie correspond à une vaste zone entourée de bâti (grande dent creuse). Cet espace présente une réelle qualité paysagère et correspond à un site à enjeu pour le développement résidentiel d'Aiffres.

Ce site correspond à la vallée de la Guirande pour sa partie traversant le bourg d'Aiffres. La présence de ce cours d'eau est difficilement perceptible au cœur de la zone urbaine. Un des enjeux de l'OAP est de réfléchir à la création d'accès piétons vers la Guirande, ainsi que l'aménagement de ses abords.

> Prise en compte de l'environnement

Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

Aucune nuisance particulière n'est attendue (autres que celles déjà présentes actuellement).

Les modifications effectuées au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'augmenteront pas les incidences possibles sur l'environnement.

Le fait de permettre l'urbanisation de reliquat de zone va dans le sens de la densification et de la compacité bâtie. Les secteurs concernés sont intégrés au tissu existant et leur urbanisation est bien cadrée par le biais de ces OAP.

Le fait de permettre le stationnement à la parcelle (de ne pas strictement imposer le stationnement privatif mutualisé avec accès piéton aux parcelles) permet de varier les aménagements possibles pour cette zone et de les adapter au mieux aux besoins des ménages visés, tout en maintenant, malgré tout, la possibilité de cette mutualisation et en restant soucieux de la place du piéton et de la qualité des espaces publics, comme vecteurs de lien social.

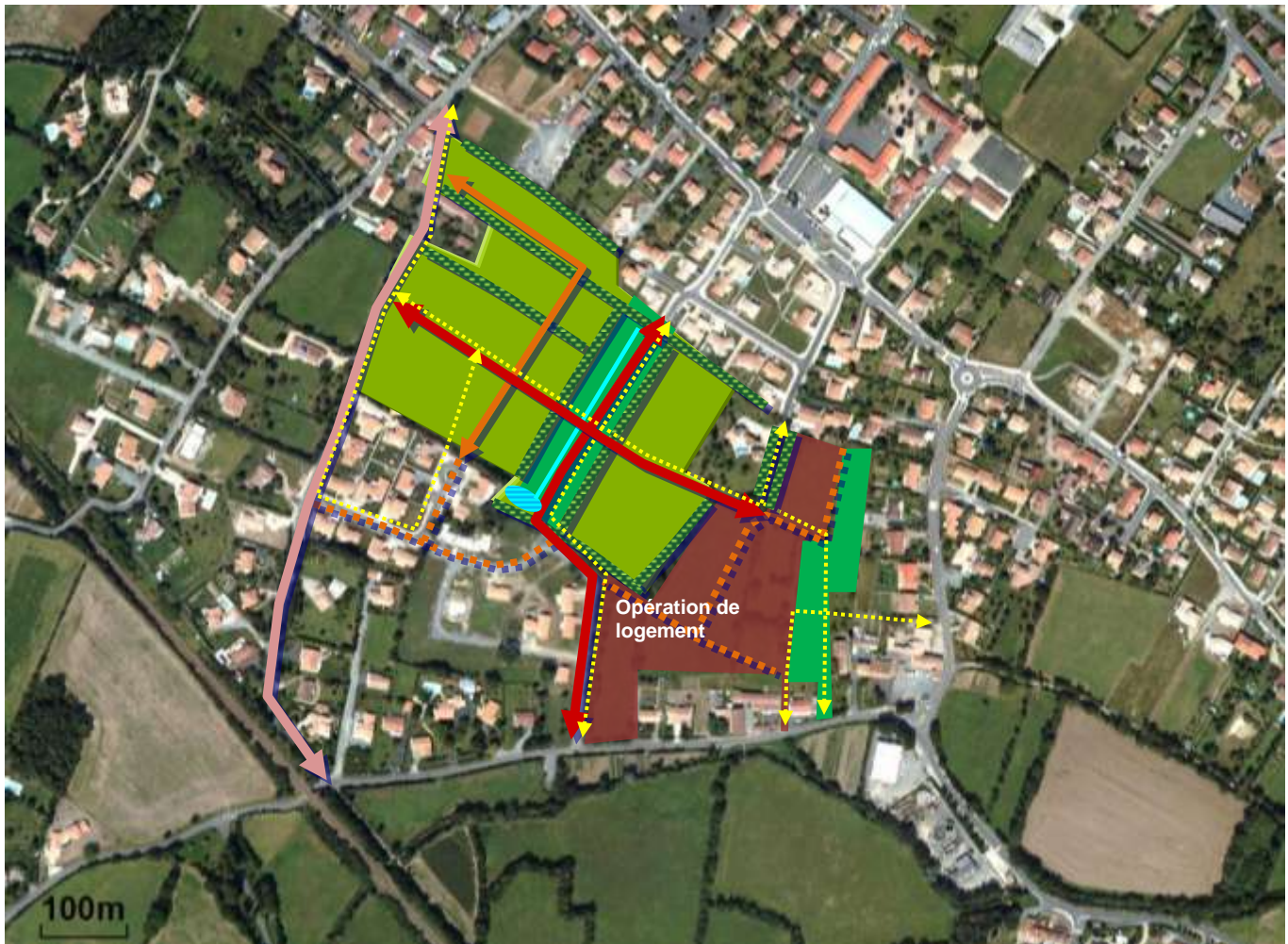
A noter que la commune a, par ailleurs, déjà expérimenté ce principe de mutualisation du stationnement privatif en dehors des lots lui permettant d'évaluer l'intérêt et/ou les désagréments de ce type de dispositif et les modalités requises pour sa mise en œuvre et son bon fonctionnement.

> **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

> **OAP n°5 Autour de la Roussellerie**

- **OAP avant la modification / Partie graphique**

A noter : Dans le périmètre de cette orientation 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 5000m².

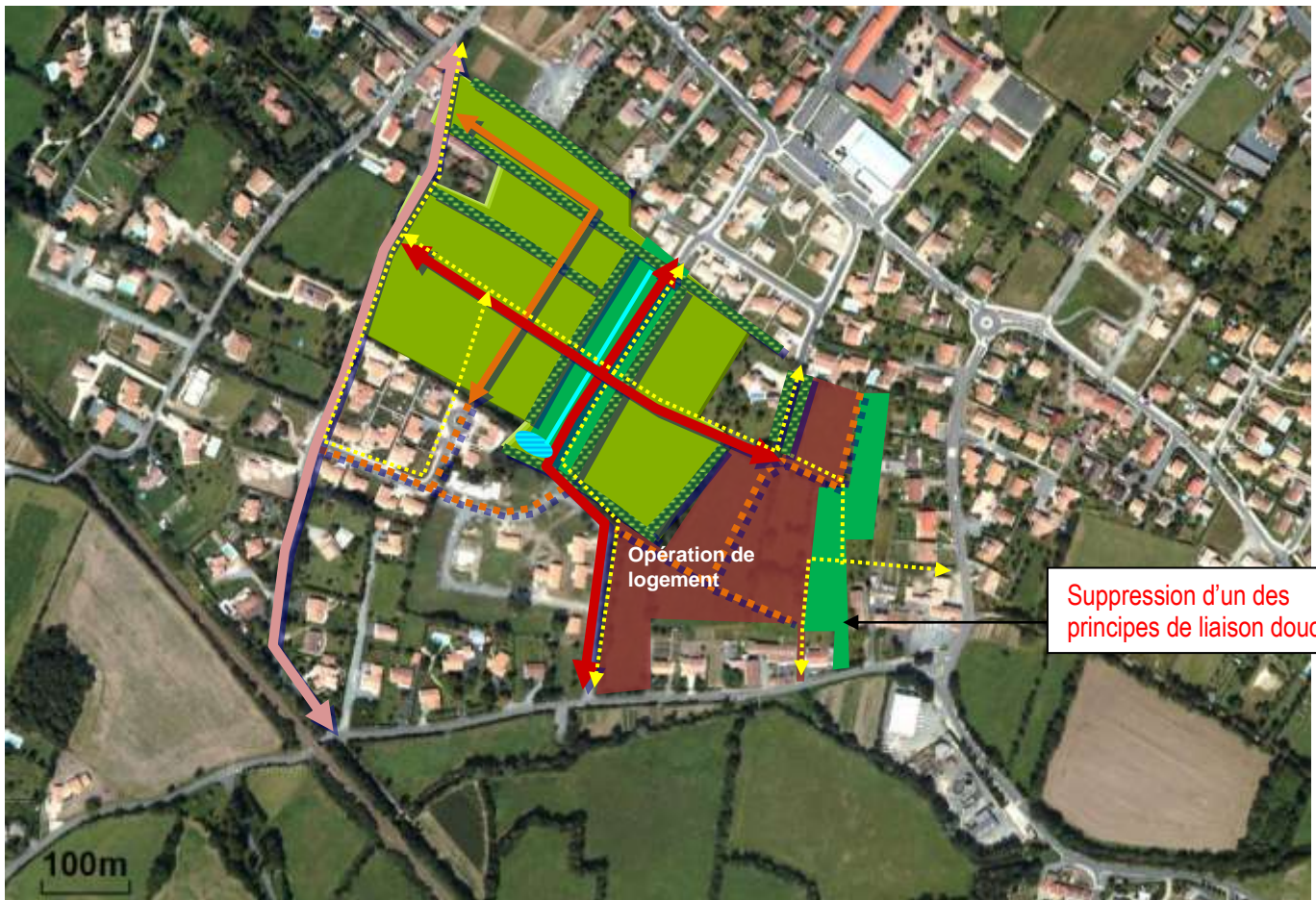


	Principe de voie principale		Principe d'espace vert ou de « coulée verte » Zone de convivialité		Haies existantes à conserver
	Principe de voie secondaire		Principe de noue		Haies à prévoir (essences locales)
	Principe de desserte existant		Mare existante		
	Principe de cheminement piéton				
	Voie existante à requalifier				

• OAP après la modification / Partie graphique

A noter : Dans le périmètre de cette orientation 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 5000m².

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 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 la zone.



	Principe de voie principale		Principe d'espace vert ou de « coulée verte » Zone de convivialité		Haies existantes à conserver
	Principe de voie secondaire		Principe de noue		Haies à prévoir (essences locales)
	Principe de desserte existant		Mare existante		
	Principe de cheminement piéton				
	Voie existante à requalifier				

A noter : un complément de rédaction du même type sera repris au niveau de l'article UB2 du règlement du PLU (voir modification 2c).

- **OAP avant la modification / Partie écrite**

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

La zone de la Roussellerie est desservie par deux voies structurantes : une plutôt Nord/Sud et une autre Nord-Ouest/Sud-Est.

Ce site possède une véritable richesse paysagère qu'il est impératif de protéger : réseau de haies bocagères, mare ...

Les haies existantes sont donc préservées et viennent accompagner certaines liaisons douces et encadrer la voie structurante Nord/Sud. Cette dernière, encadrée de haies, est aménagée comme une grande coulée verte structurante, regroupant aménagements paysagers, liaisons douces et noues.

La récupération des eaux pluviales se fait en contrebas du site. La mare existante doit donc être aménagée en conséquence (tout en veillant à sa valorisation). Le parcours de l'eau est alors mis en scène et participe à la scénographie des lieux. Cette coulée verte constitue donc la « colonne vertébrale » de ce site.

La voie existante au niveau de la rue des Trois Fontaines est requalifiée afin de favoriser les déplacements doux.

Le principe de voirie vise donc à éviter les voies en impasse, autant que possible et en essayant au maximum de se raccorder sur les voiries existantes.

Des connexions douces sont à créer vers les quartiers alentour.

Dans la continuité des aménagements récents voisins, une mutualisation des stationnements privatifs est à prévoir, avec des accès piétons vers les zones bâties. Des accès exceptionnels pour véhicules peuvent cependant être autorisés (sécurité, protection incendie, riverains pour cas exceptionnels ...). La priorité est donnée aux piétons dans ce nouveau quartier.

L'implantation des maisons favorise des expositions au Sud et encourage la mitoyenneté.

La gestion des déchets se fait 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.

Le stationnement public, hors des parcelles est géré sous forme de poches mutualisées qui sont reliées aux différentes zones bâties par le biais de liaisons douces. Des abris-vélos doivent aussi être prévus sur le site.

- **OAP après la modification / Partie écrite**

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

La zone de la Roussellerie est desservie par deux voies structurantes : une plutôt Nord/Sud et une autre Nord-Ouest/Sud-Est.

Ce site possède une véritable richesse paysagère qu'il est impératif de protéger : réseau de haies bocagères, mare ...

Les haies existantes sont donc préservées et viennent accompagner certaines liaisons douces et encadrer la voie structurante Nord/Sud. Cette dernière, encadrée de haies, est aménagée comme une grande coulée verte structurante, regroupant aménagements paysagers, liaisons douces et noues.

Commune d'Aiffres – modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La récupération des eaux pluviales se fait en contrebas du site. La mare existante doit donc être aménagée en conséquence (tout en veillant à sa valorisation). Le parcours de l'eau est alors mis en scène et participe à la scénographie des lieux. Cette coulée verte constitue donc la « colonne vertébrale » de ce site.

La voie existante au niveau de la rue des Trois Fontaines est requalifiée afin de favoriser les déplacements doux.

Le principe de voirie vise donc à éviter les voies en impasse, autant que possible et en essayant au maximum de se raccorder sur les voiries existantes.

Des connexions douces sont à créer vers les quartiers alentour.

Dans la continuité des aménagements récents voisins, une mutualisation des stationnements privés est possible, avec des accès piétons vers les zones bâties. Dans ce cas-là, des accès exceptionnels pour véhicules peuvent cependant être autorisés (sécurité, protection incendie, riverains pour cas exceptionnels ...). La priorité est donnée aux piétons dans ce nouveau quartier.

L'implantation des maisons favorise des expositions au Sud et encourage la mitoyenneté.

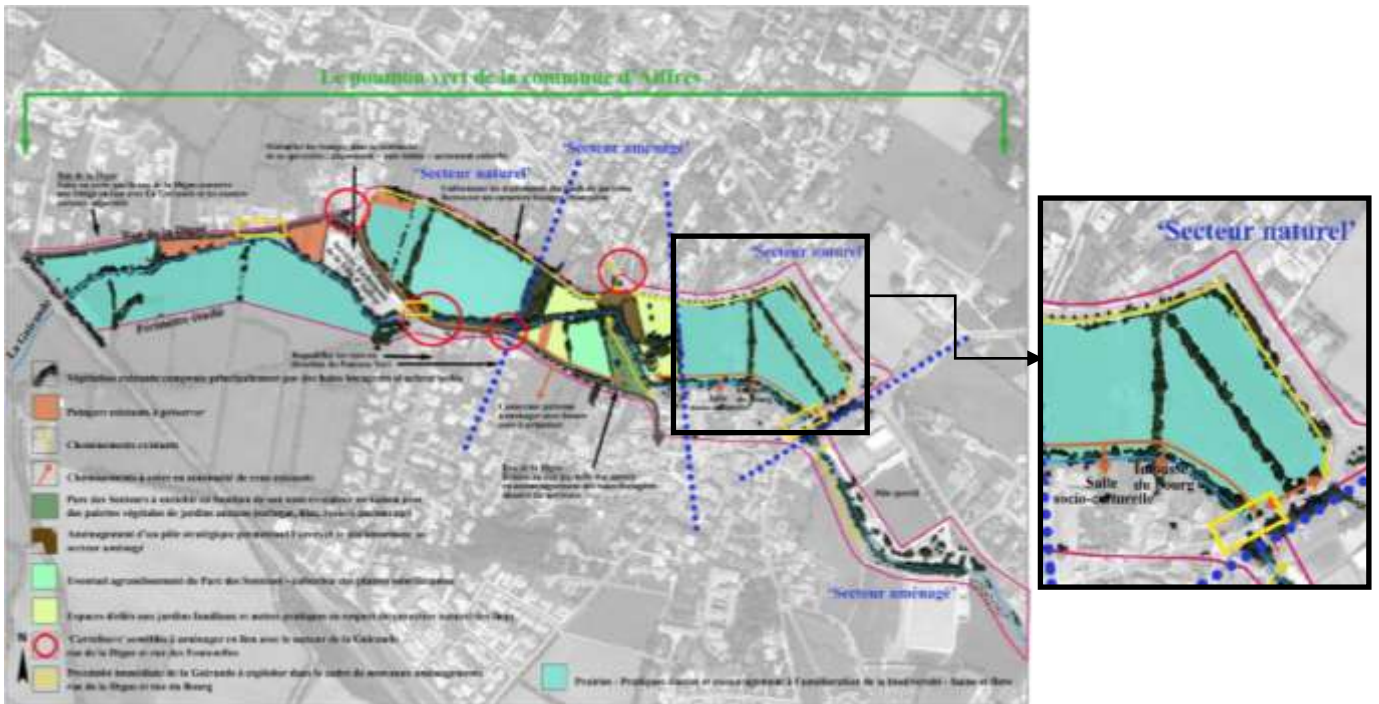
La gestion des déchets se fait sous forme de points de collecte mutualisés, évitant aux engins de ramassage de pénétrer au cœur de l'opération.

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

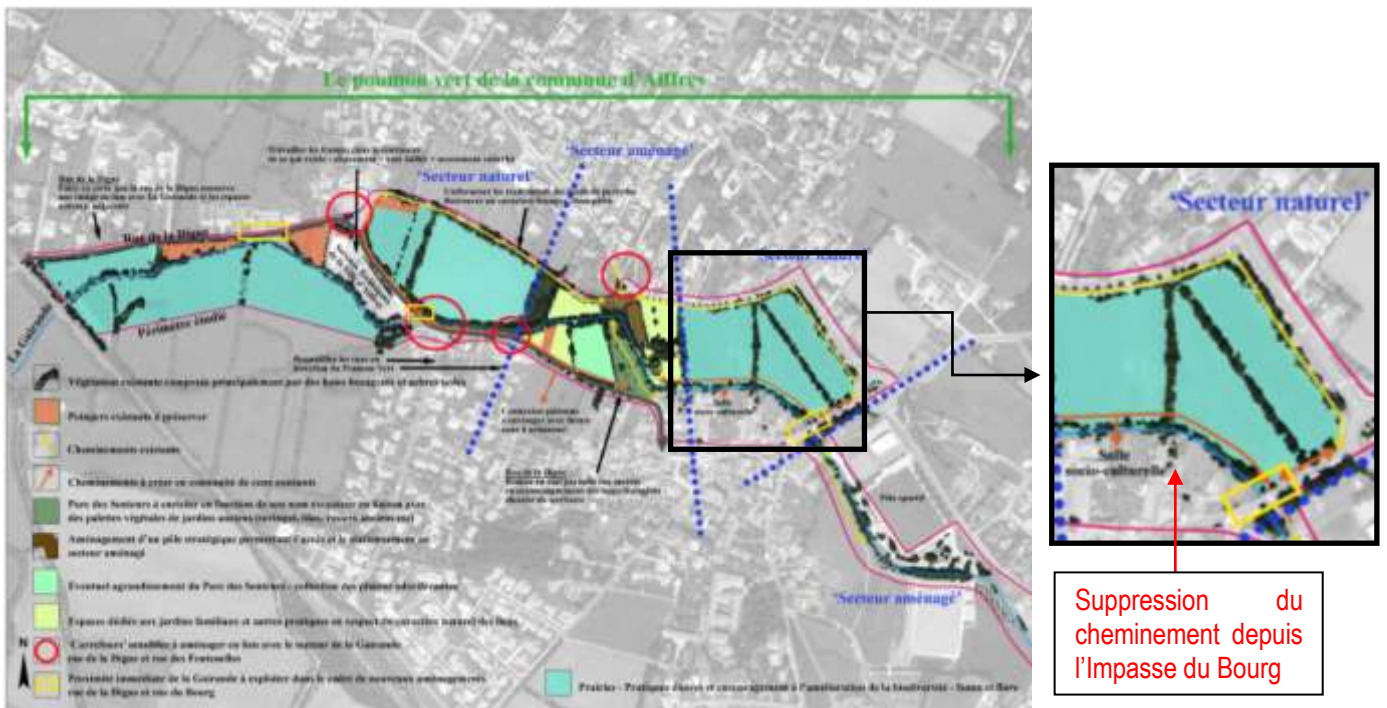
Le stationnement public, hors des parcelles est géré sous forme de poches mutualisées qui sont reliées aux différentes zones bâties par le biais de liaisons douces. Des abris-vélos doivent aussi être prévus sur le site.

> OAP n°6 La Guirande

- OAP avant la modification / Partie graphique



- OAP après la modification / Partie graphique



- OAP / Partie écrite

Il n'y a pas de modifications au niveau de la partie écrite de la présente OAP.

> OAP n°4 Le Petit Fief

- OAP / Partie graphique

Il n'y a pas de modifications au niveau de la partie graphique de l'OAP n°4 Le Petit Fief.

- OAP avant la modification / Partie écrite

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 5000m² sont autorisées. Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n°118, 121 et 220.

- OAP après la modification / Partie écrite

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 5000m² sont autorisées. Cette disposition ne concerne pas 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 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.

> OAP n°9 multi-sites

- OAP / Partie graphique

Il n'y a pas de modifications au niveau de la partie graphique des OAP multi-sites.

- OAP avant la modification / Partie écrite

A noter : Dans le périmètre de ces orientations d'aménagement et de programmation multi-sites suivantes, seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m² sont autorisées.

- OAP après la modification / Partie écrite

A noter : Dans le périmètre de ces orientations d'aménagement et de programmation multi-sites suivantes, seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m² sont autorisées.

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 respectent les principes présentés au niveau de ces orientations d'aménagement et de programmation multi-sites et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

A noter : un complément de rédaction du même type sera repris au niveau de l'article UB2 du règlement du PLU (voir modification 2c).