

Département des Deux-Sèvres

COMMUNE D'AIFFRES



**Projet de Modification simplifiée n°3**  
**du Plan Local d'Urbanisme**  
(Arrêté du 25 novembre 2015)

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160530-C27-05-2016-1-  
DE  
Date de télétransmission : 08/06/2016  
Date de réception préfecture : 08/06/2016

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160530-C27-05-2016-1-  
DE  
Date de télétransmission : 08/06/2016  
Date de réception préfecture : 08/06/2016

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aiffres a été approuvé par délibération du 3 juillet 2012.

Il a fait l'objet de deux modifications :

- Modification simplifiée n° 1 pour erreur matérielle approuvée le 29 janvier 2013,
- Modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 novembre 2015.

La présente modification simplifiée, prescrite le 25 novembre 2015, concerne la suppression de l'emplacement réservé n° 34 « Restructuration commerces et logements sociaux - Centre Bourg » et l'adaptation du zonage et du tableau des emplacements réservés en résultant.

La suppression de cet emplacement réservé entre dans le champ d'application des articles L 123-13, en son paragraphe III, et L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement dans le cadre de la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L 123-13-3 du même code. Dans ce cas, il s'agit de mettre le projet de modification à disposition du public pendant une durée d'un mois lui permettant de formuler ses observations.

➤ Procédure de modification prévue par les textes :

- . Décision engageant la procédure de modification et délibération de l'organe délibérant précisant les modalités de la mise à disposition au public,
- . Élaboration du dossier de modification simplifiée,
- . Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées,
- . Avis annonçant la modification et les modalités de la mise à disposition (durée, lieu et horaires où le public pourra consulter le dossier et formuler son avis),
- . Publication de cet avis dans la presse et par voie d'affichage au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,
- . Consultation du dossier pendant un mois en Mairie,
- . Bilan de la mise à disposition et délibération motivée de l'organe délibérant de l'autorité compétente adoptant le projet de modification du P.L.U., éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public,
- . Publication et affichage de la délibération selon les dispositions de l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

La commission Urbanisme et Cadre de Vie, lors de ses réunions des 15 juin et 25 août 2015, a examiné deux déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.) reçues en Mairie qui portaient sur la vente de deux immeubles concernés par l'emplacement réservé n° 34 inscrit au P.L.U. « Restructuration commerces et logements sociaux - Centre Bourg ».

Dans la mesure où les bailleurs sociaux ne sont plus intéressés par les logements anciens, les deux logements objets de ces D.I.A. ne représentent plus d'intérêt pour la collectivité.

Le Maire, dans le cadre de sa délégation d'attribution, a donc renoncé au Droit de Préemption Urbain sur ces deux immeubles.

Néanmoins, ceux-ci sont toujours concernés par l'emplacement réservé n° 34. L'acquisition de cet emplacement réservé, d'une surface totale de 3.658 m<sup>2</sup>, représente une charge financière que la collectivité ne peut envisager et dans ce contexte, la commission Urbanisme et Cadre de Vie s'est prononcée pour sa suppression par le biais d'une modification simplifiée du P.L.U.

Il est rappelé qu'une modification simplifiée ne doit pas avoir pour objet de majorer ou de réduire les possibilités de construire et ne doit pas affecter les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Sur ce dernier point, il convient de préciser que les thèmes traités dans le P.A.D.D., notamment ceux concernés par cet emplacement réservé, ne sont pas remis en cause par cette modification, à savoir :

**3- Maîtriser le développement des zones bâties (éviter leur banalisation), en lien avec l'identité patrimoniale et en favorisant la mixité sociale (pages 7 à 9 du P.A.D.D.) :**

***« ... » Rechercher une mixité sociale et générationnelle : ...Le logement social se développera par l'intermédiaire de zones réservés à la mixité sociale (emplacements réservés), mais aussi de manière plus large au niveau de toutes les zones urbaines.***

Le document d'urbanisme de la commune d'Aiffres, et notamment la liste des emplacements réservés, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévoit des dispositions qui permettent d'atteindre cet objectif de mixité sociale et générationnelle sans que la suppression de l'emplacement réservé n° 34 n'y porte atteinte :

➤ **Emplacements réservés dédiés aux logements sociaux :**

- N° 3 : Emplacement réservé pour du logement social à Engoulevent (7852 m<sup>2</sup>)

- N° 6 : Emplacement réservé pour du logement social à proximité du pôle V. Hugo (5220 m<sup>2</sup>)
  - N° 10 : Emplacement réservé pour le logement social à la Garenne (7985 m<sup>2</sup>)
  - N° 16 : Emplacement réservé pour du logement social et aménagement paysager + stationnement (680 m<sup>2</sup>)
  - N° 17 : Emplacement réservé pour le logement social à Catinion (1555 m<sup>2</sup>)
  - N° 39 : Emplacement réservé pour du logement social, rue de Vouillé (11810 m<sup>2</sup>).
- Règlement : Les articles 2 des zones UA, UB et AU prévoient 25 % de logement social pour toutes les opérations créant 3 logements et plus.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : Zone d'habitat social prévue dans les principes d'aménagement de l'O.A.P. n° 4 Le Petit Fief.

**3- Clarifier l'emplacement de la centralité et la raccorder qualitativement (liaisons douces) aux autres polarités (page 10 du P.A.D.D.) :**

**« ... » Travailler à réduire la place de la voiture dans les déplacements : ... Créer un nouvel espace de commerces de proximité dans le secteur du Centre Bourg.**

L'équipe municipale ne souhaite aucunement remettre en cause cette orientation et réaffirme sa volonté de redynamiser et de développer le Centre Bourg, notamment avec un projet de maison de la santé dans le cadre d'un pôle santé.

La Commune d'Aiffres est propriétaire d'immeubles actuellement vacants qui sont susceptibles de répondre à cet objectif de commerces de proximité notamment les biens cadastrés section AN n° 63 (43 rue Neuve), AM n° 23 (307 rue de la Baraudrie), BA n° 22 et 24 (180 et 200 rue de l'Église).

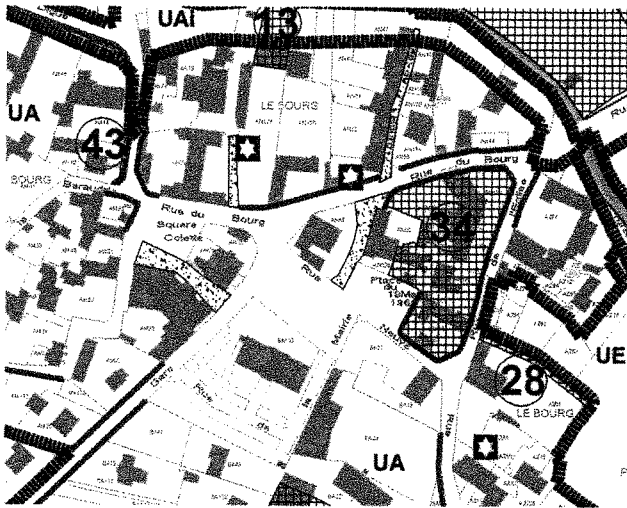
Ces immeubles sont soit situés à proximité de zones de stationnement existants, soit avec des emprises de terrain qui permettent d'en créer.

L'emplacement réservé n° 34, de par sa situation entourée de voie de circulation, ne répond pas à ce critère.

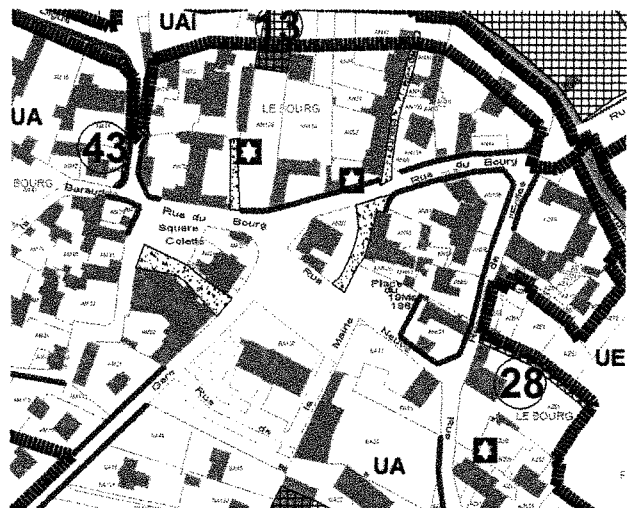
➤ Modification envisagée :

Suppression d'un Emplacement Réservé (ER)

N° de l'ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface
34	Restructuration commerces et logements sociaux - Centre Bourg	Commune	3.658 m <sup>2</sup>



Avant modification



Après modification

A noter : le tableau récapitulatif des emplacements réservés sera revu pour tenir compte de cette modification.

## PIECES ANNEXES

Annexe 1 : Extrait du plan de zonage.

Annexe 2 : Liste des Emplacements Réservés.



Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160530-C27-05-2016-1-  
DE  
Date de télétransmission : 08/06/2016  
Date de réception préfecture : 08/06/2016



## Liste des emplacements réservés suite à la Modification Simplifiée n°2 du PLU

Numéro de l'emplacement réservé (repéré sur le plan de zonage)	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement rue de la Massatrie (largeur ADn°6 : 2m et ANn°6 et 7 : 5m)	Commune	748 m <sup>2</sup>
2	Création d'un bassin d'eaux pluviales - La Massatrie	Communauté d'Agglomération de Niort	517 m <sup>2</sup>
3	Emplacement réservé pour du logement social à Engoulevent	Commune	7852 m <sup>2</sup>
4	Elargissement rue des Trois Fontaines + abords du puits	Commune	497 m <sup>2</sup>
5	Aménagement carrefour rue du Haut de la Roussellerie/route de Niort (profondeur 10m)	Commune	513 m <sup>2</sup>
6	Emplacement réservé pour du logement social, à proximité du pôle V. Hugo	Commune	5220 m <sup>2</sup>
7	Equipements scolaires et périscolaires	Commune	7440 m <sup>2</sup>
8	Sentier piéton la Deffrie (largeur 5m)	Commune	433 m <sup>2</sup>
9	Aménagements ponctuels route de Niort (largeur 8m)	Commune	212 m <sup>2</sup>
10	Emplacement réservé pour du logement social à la Garenne	Commune	7985 m <sup>2</sup>
11	Aménagement chemin d'exploitation n°4 derrière le CAT (largeur 5m)	Commune	1681 m <sup>2</sup>
12	Espace vert de la Guirande et équipements de loisirs	Commune	88061 m <sup>2</sup>
13	Liaison le Bourg / jardin public	Commune	531 m <sup>2</sup>
15	Elargissement rue de Couteaudeau ( Largeur 2m)	Commune	284 m <sup>2</sup>

16	Emplacement réservé pour du logement social et aménagement paysager + stationnement	Commune	680 m <sup>2</sup>
17	Emplacement réservé pour du logement social à Catinion	Commune	1555 m <sup>2</sup>
18	Aménagement plaine de Tartalin (équipements sportifs, création de voirie, zone de stationnement, aménagement paysager)	Commune	12503 m <sup>2</sup>
19	Extension du cimetière actuel en cimetière paysager	Commune	7728 m <sup>2</sup>
20	Sentier piéton Bois de l'Ane Cuit (largeur : 5m)	Commune	8825 m <sup>2</sup>
21	Sentier piéton la Chaume Martigny – les Rôtis (largeur : 5m)	Commune	3775 m <sup>2</sup>
22	Sentier piéton la Chaume à Fradet	Commune	16329 m <sup>2</sup>
23	Equipements scolaires et périscolaires + accès + stationnement	Commune	2674 m <sup>2</sup>
25	Aménagement carrefour route de Niort / rue de l'Alouette (largeur : 5m)	Commune	80 m <sup>2</sup>
26	Création d'un accès pour passage réseaux à la Garenne (largeur :6m)	Commune	1071 m <sup>2</sup>
27	Elargissement voie communale n°6 et aménagement du carrefour avec la route de Vouillé (largeur : 3m (pour élargissement voie))	Commune	856 m <sup>2</sup>
28	Accès piéton rue de l'Eglise / Espace Tartalin ( Largeur 5m )	Commune	329 m <sup>2</sup>

29	Elargissement voie à Pied Blanc (largeur : 4m)	Commune	349 m <sup>2</sup>
31	Aménagement carrefour entre rue Saint-Maurice et rue des Trois Fontaines (garage)	Commune	77 m <sup>2</sup>
32	Aménagement piétonnier le long du bois (largeur 3m)	Commune	277 m <sup>2</sup>
33	Aménagement rue de Tartalin (largeur : 4m)	Commune	559 m <sup>2</sup>
34	Restructuration commerces et logements sociaux – Centre Bourg	Commune	3658 m <sup>2</sup>
35	Elargissement rue Saint-Maurice et carrefour	Commune	143 m <sup>2</sup>
36	Accès piétonnier vers l'Impasse des Fontenelles	Commune	285 m <sup>2</sup>
37	Piste mixte (vélos + piétons) le long de la route de Niort (largeur : 3m)	Commune	880 m <sup>2</sup>
38	Aménagement du carrefour à Pied Blanc	Conseil Général 79	88 m <sup>2</sup>
39	Emplacement réservé pour du logement social, rue de Vouillé	Commune	11810 m <sup>2</sup>
40	Création d'un accès vers l'arrière de la zone du Petit Fief (largeur : 12m)	Commune	3610 m <sup>2</sup>
41	Création d'une liaison douce en jonction avec le Chemin du IIIème Millénaire (largeur : 5m)	Commune	2673 m <sup>2</sup>
42	Création d'une liaison douce le long de la RD174 (déclassée suite à la mise en service du rabattement de la RD740 sur la RD948) (largeur : 5m)	Commune	2728 m <sup>2</sup>

43	Création d'une liaison douce (largeur : 2m)	Commune	175 m <sup>2</sup>
44	Création d'un sentier pédestre (largeur : 3m)	Commune	525 m <sup>2</sup>
45	Création d'un sentier pédestre (largeur : 3m)	Commune	405 m <sup>2</sup>
46	Création d'un sentier pédestre (largeur : 3m)	Commune	3091 m <sup>2</sup>
47	Création d'un sentier pédestre (largeur : 3m)	Commune	5374 m <sup>2</sup>

*Nota : des plans d'alignement seront à reporter dans les servitudes d'utilité publique :*

- VC n°20 : plan approuvé le 18 septembre 1973
- VC n°16 : plan approuvé le 26 juillet 1973