



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune d'Aiffres

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aiffres

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) et le 26 juin 2017 (modification simplifiée n°4).

Modification simplifiée n°05

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) et le 26 juin 2017 (modification simplifiée n°4).

La présente modification simplifiée a pour objectif de modifier le règlement écrit du PLU et de corriger une erreur matérielle du document graphique.

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. Cette modification est donc sans incidence sur les possibilités de construire : l'implantation en limite de propriété reste possible.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comprend :

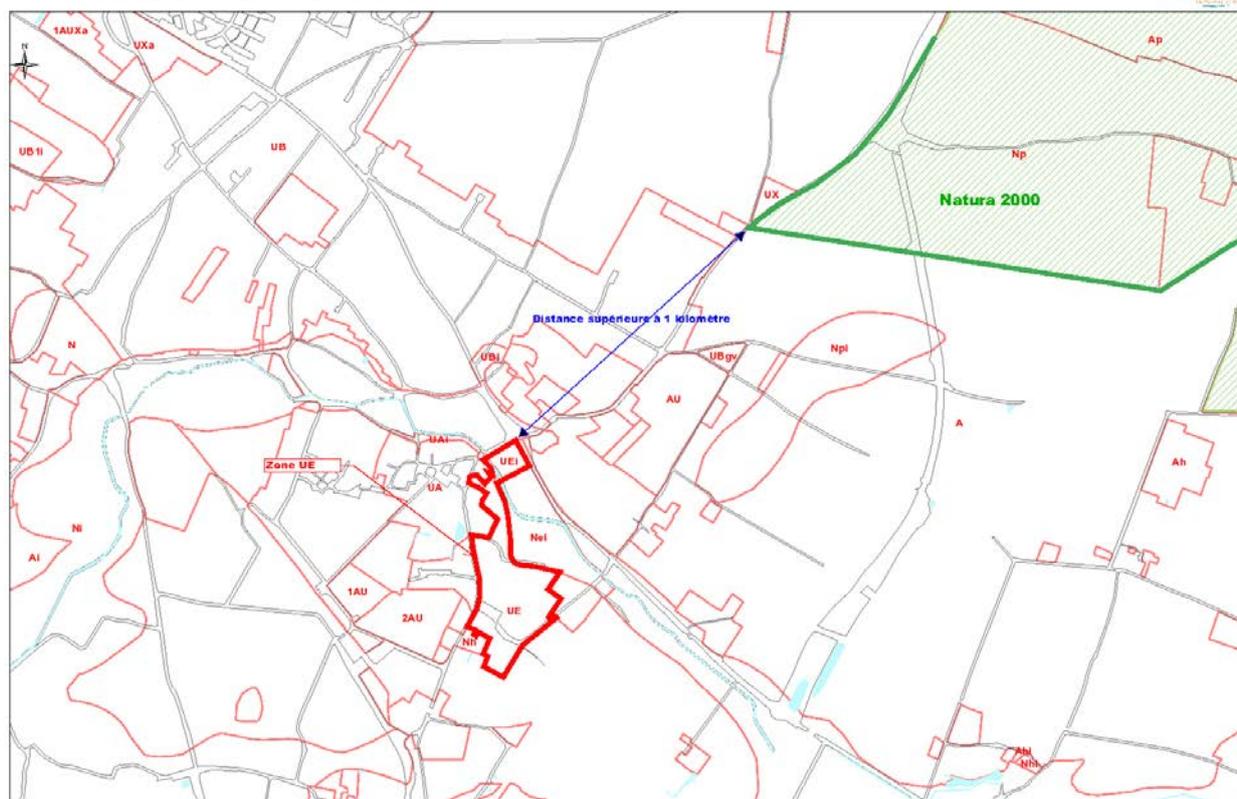
- La présente notice de présentation
- Les parties de règlement, tels qu'il est souhaité de les modifier, en présentant en vis-à-vis les éléments relatifs au document existant et ceux après modification
- La partie du document graphique tel qu'il est souhaité de le modifier en présentant le document actuel et à la suite le document modifié

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1.1 Modification de la rédaction de l'article 10 du règlement de la zone UE

La zone UE correspond dans la commune d'Aiffres à plusieurs sites spécifiques : le site de la station d'épuration, les ateliers communaux, la plaine de loisirs de Tartalin, le pôle Victor Hugo et le site du cimetière (La Cure). La rédaction actuelle limitant la hauteur des constructions à 12,50 mètres maximum ne permet pas d'autoriser les antennes de radiotéléphonie. La couverture radiotéléphonique du secteur de Chaillé est insuffisante, tant pour la zone d'activités que pour les habitations et hameaux de ce secteur. La modification a pour objectif de permettre la réalisation d'une antenne permettant de desservir l'ensemble des constructions, tout en favorisant une implantation en dehors de la zone d'habitat.

Plan de situation de la zone UE



1:10 000

1.2 Modification de la rédaction de l'article 11 du règlement de la zone AUX

La zone AUX caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation, principalement destinés aux activités économiques.

Elle correspond à la ZAC Bâtipolis, future zone d'activités, localisée à l'ouest de la commune, à proximité immédiate des actuelles zones des Herses et de Champ-Prot.

La zone AUX est destinée à accueillir des activités principalement liées à la construction, aux travaux publics et à la production d'énergie durable... Le rapport de présentation du PLU la caractérise comme une zone destinée « aux Activités, l'Artisanat, le Tertiaire, l'Industrie... »

Le règlement de la zone AUX limite la hauteur des clôtures à 1,80 mètre. Cette limite peut s'avérer réductrice pour certains projets dépendant d'une autre réglementation imposant une hauteur minimum supérieure à 1,80 mètre. La modification vise à permettre de déroger à cette règle dans ce cas précis.

1.3 Modification de la rédaction des articles 1 et 2 du règlement de la zone AUX

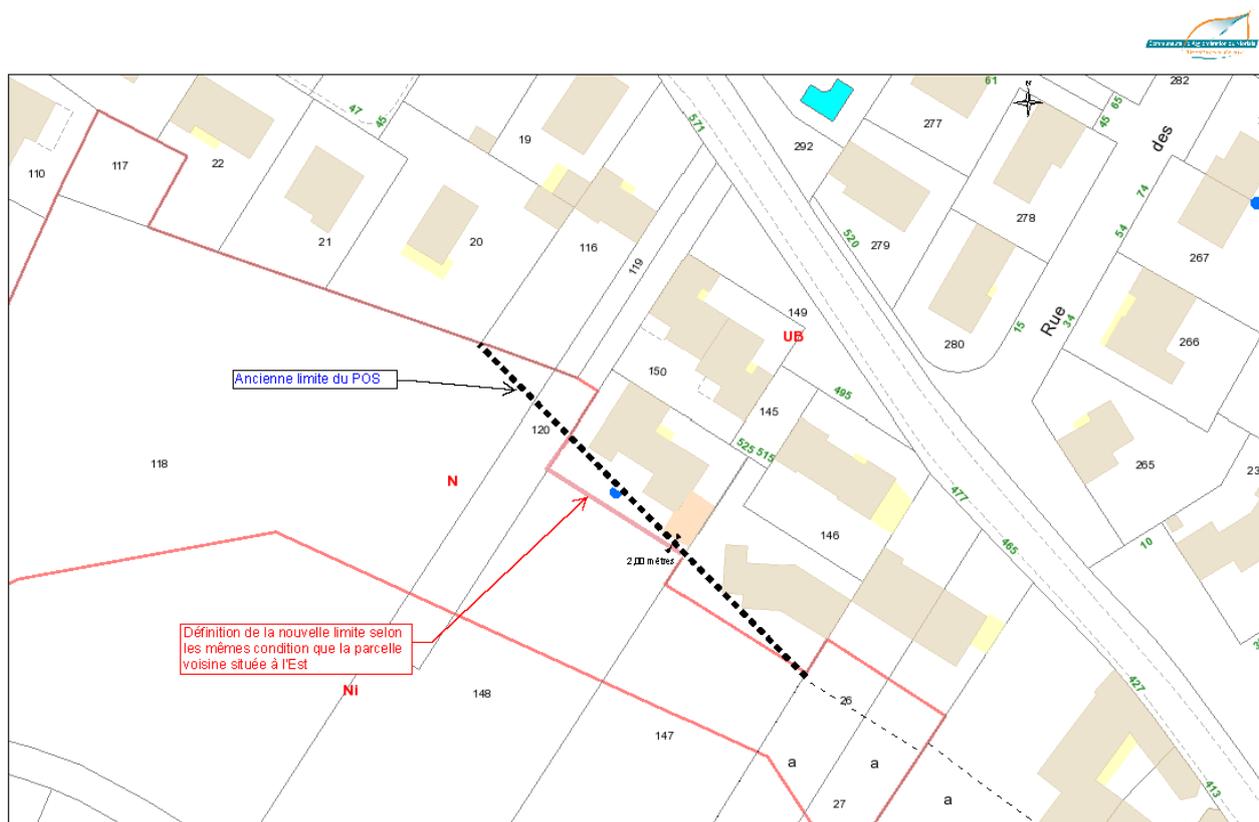
La zone AUX caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation, principalement destinés aux activités économiques.

Elle correspond à la ZAC Bâtipolis, future zone d'activités, localisée à l'ouest de la commune, à proximité immédiate des actuelles zones des Herses et de Champ-Prot.

La zone AUX est destinée à accueillir des activités principalement liées à la construction, aux travaux publics et à la production d'énergie durable... Le rapport de présentation du PLU la caractérise comme une zone destinée « aux Activités, l'Artisanat, le Tertiaire, l'Industrie... ». La rédaction actuelle est contraignante et elle ne permet pas l'implantation d'activités de type logistique, commerce de gros ou encore services qui n'ont pas leur place dans les zones commerciales. La modification vise donc à assouplir cette règle afin de permettre l'autorisation de ces constructions et de ne pas entraver le développement de cette zone.

2.1 Modification de zonage : correction d'une erreur matérielle

Lors de la révision du POS en PLU, il n'a pas été tenu compte de l'extension de la construction qui avait été autorisée antérieurement, ni de la limite de zone définie par le POS. La limite actuelle empiète en partie sur la construction. La modification consiste à corriger cette erreur matérielle dans les mêmes conditions que celle appliquées à la parcelle voisine. La limite de la zone est réalisée en traçant une perpendiculaire à la limite séparative de propriété, à partir du point d'intersection entre ladite limite et l'ancienne limite du POS (croquis ci-dessous). Cette erreur qui nous a été signalée par le propriétaire compromet la réalisation d'un projet de piscine.



1:780

EXTRAITS DU REGLEMENT

1.1 Modification de la rédaction de l'article 10 du règlement de la zone UE

EXISTANT	MODIFICATION
<p><u>ARTICLE UE 10</u> HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.</i></p> <p>1. PRINCIPE</p> <p>La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 12.50 mètres.</p> <p>2. DISPOSITION PARTICULIERE</p> <p>Une hauteur différente - jusqu'à 13 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.</p> <p>D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.</p>	<p><u>ARTICLE UE 10</u> HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.</i></p> <p>1. PRINCIPE</p> <p>La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 12.50 mètres.</p> <p>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none">- Une hauteur différente - jusqu'à 13 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. <p>D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.</p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif tels que pylônes, antennes...

1.2 Modification de la rédaction de l'article 11 du règlement de la zone AUX

<p><u>ARTICLE AUX 11</u> ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. 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. 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. 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>2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>2.1. Clôtures</p>	<p><u>ARTICLE AUX 11</u> ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. 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. 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. 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>2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>2.1. Clôtures</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 mètres.

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.

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 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.

1.3 Modification de la rédaction des articles 1 et 2 du règlement de la zone AUX

ARTICLE AUX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage de commerce sauf si elles sont l'accessoire d'une construction à vocation industrielle, artisanale ou de services ;
- Les constructions à usage de services sauf s'il s'agit d'activités qualifiées de "services aux usagers de la zone" ou en lien avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUX 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de commerce et de services sous certaines conditions

ARTICLE AUX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage de commerce **de détail** sauf si elles sont l'accessoire d'une construction à vocation industrielle, artisanale, logistique ou de commerce de gros;
- **Les constructions à usage de services sauf s'il s'agit d'activités qualifiées de "services aux usagers de la zone" ou en lien avec la vocation de la zone.**

ARTICLE AUX 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- **Les constructions à usage de logistique**
- **Les constructions à usage de commerce de gros**

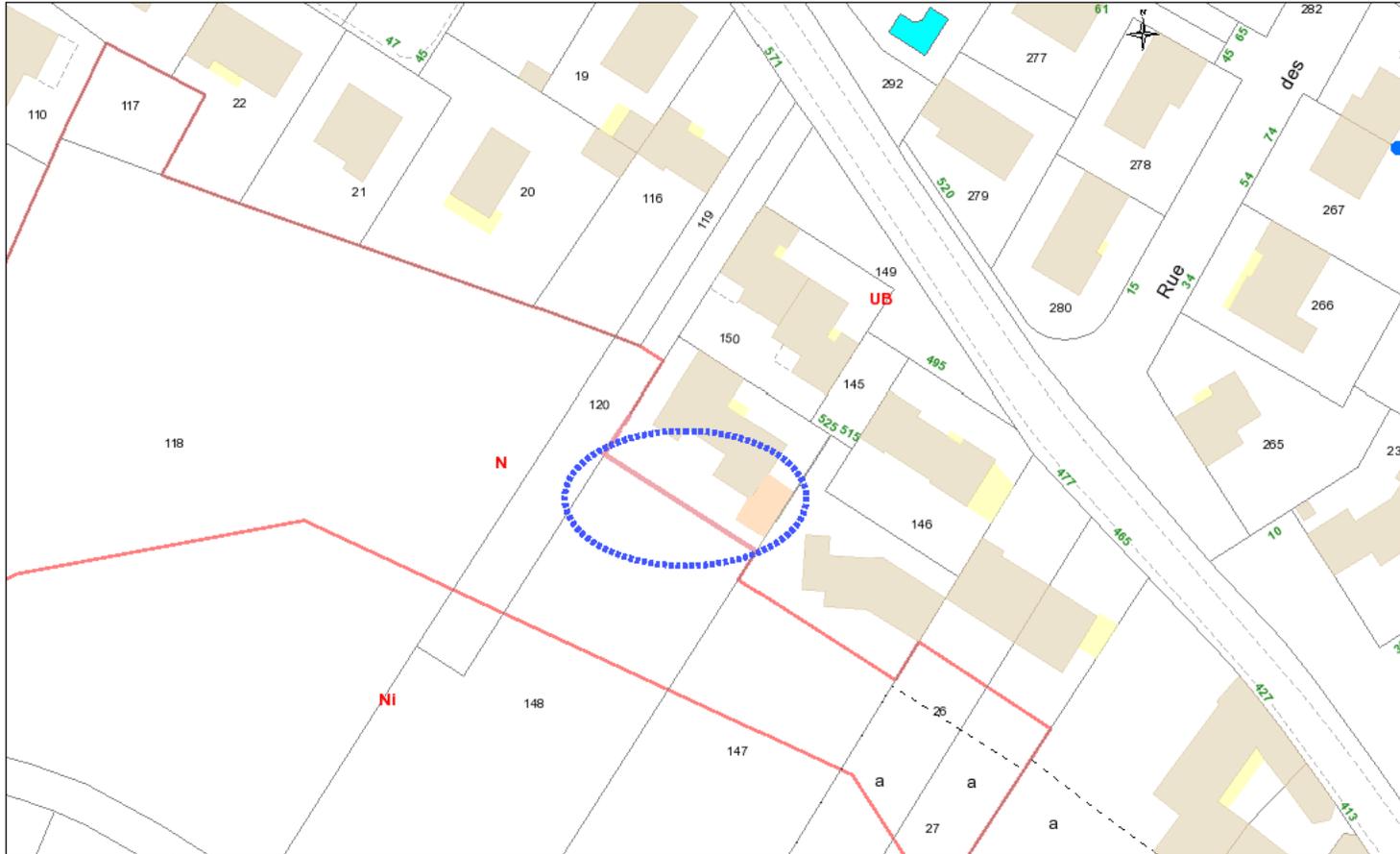
2.1 Modification de zonage : correction d'une erreur matérielle

Existant



1:780

Modification



1:780