

A I F F R E S

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le 26 Mars 2009

P.A.D.D. (Projet d'Aménagement & de Développement Durable)

DOSSIER APPROUVE

Le 3 juillet 2012

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire :



atelierurbanova – Eric ENON – Eve LAGLEYZE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune d'Aiffres permet de mettre en place une vision stratégique d'aménagement du territoire à long terme en assurant¹ :

1° *L'équilibre entre :*

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

¹ Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

En répondant aux enjeux et aux besoins mis en lumière par le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Aiffres traite des thèmes suivants, sans priorité mais plutôt en constante interaction les uns avec les autres :

- **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**

1 – Organiser le projet communal pour préserver l'environnement

> Tenir compte et valoriser le patrimoine écologique :

Le patrimoine écologique d'Aiffres fait déjà l'objet de diverses protections. Elles concernent le patrimoine de plaine et plus particulièrement la richesse ornithologique. Une vaste partie de la Commune est concernée par Natura 2000 et le risque, supposé le plus important d'impacter la richesse contenue sur Natura 2000, est composé par l'occupation du sol sur la plaine. Les **développements (même très modestes) ou la gestion des franges urbaines vers la plaine** auront des **conséquences sur l'habitat et la reproduction des oiseaux** présents sur le site.

La **protection de la plaine** est donc une priorité ce qui sous entend :

- une vigilance accrue sur l'occupation de la plaine et des ses abords (urbains, agricoles et naturels) ;
- le développement de protections sur les éléments qui la composent. Par exemple des protections fermes (zone N, Espaces Boisés Classés, L123-1-7...) seront utilisées pour répondre aux exigences de protections et de valorisation du patrimoine écologique recensé.

> Protéger les grands écosystèmes :

Les grands écosystèmes de la commune sont : la **plaine**, la **vallée de la Guirande** et les **entités bâties**.

La plaine fait donc déjà l'objet de protections mais elles ne seront pertinentes que si elles sont en lien avec la protection et la mise en valeur des autres composantes environnementales.

Ainsi, la protection et l'aménagement de la vallée de la Guirande est une donnée importante. La richesse écologique est bien moindre que celle présente sur la plaine. Cependant il s'agit d'une zone humide, d'un patrimoine de haies, de prairies... avec ses cortèges floraux et faunistiques associés qui, même s'il s'agit d'espèces plus communes et peu fragiles, n'en constituent pas moins le patrimoine local et le paysage de la commune.

La composition de la richesse écologique des espaces urbains est, elle aussi, faible mais reste à améliorer et à construire pour **parfaire la continuité écologique** plaine / vallée / jardins (clôture parcs et jardins de l'espace urbain). Il sera d'ailleurs plus important de penser sa reconstitution et sa création sur les futurs projets en particulier sur les jardins publics ou privés et surtout sur le **traitement des franges urbaines**.

Cela permettra également de lutter contre les éléments pouvant porter atteinte à la préservation de l'environnement et particulièrement de **limiter l'implantation de végétaux exogènes** ou de pratiques impliquant des **difficultés de gestion**. La **promotion des végétaux locaux**, de la gestion par **technique douce pour l'eau**... permet, en plus de la préservation de l'environnement, une parfaite adéquation avec le territoire et une plus grande facilité d'implantation et de gestion.

L'objectif de la commune est donc de protéger toute cette richesse pour préserver et permettre le développement d'écosystèmes locaux. Dans le respect des objectifs fixés par le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Niort, la commune veut veiller à assurer des continuités écologiques (« trames verte et bleue ») sur tout son territoire par :

- La préservation de l'ensemble de la vallée de la Guirande, avec une attention toute particulière portée à la portion traversant la zone urbaine (maintien de la « coulée verte »).
- La valorisation des zones humides.
- Le maintien et le développement de « respirations vertes » intégrées aux zones bâties, comme autant de relais pour le développement de la biodiversité.
- La protection des espaces naturels les plus riches et sensibles

Ce développement, dans le respect des continuités écologiques (« trames verte et bleue »), trouvera sa traduction par l'intermédiaire des orientations d'aménagements et de programmation, du zonage et d'un règlement adaptés.

> Porter une vigilance particulière à la ressource en eau :

En complément de la protection de la faune et de la flore, la **protection de la ressource en eau** est une donnée essentielle, dans un contexte de patrimoine écologique de vallée. Ici c'est la **vallée de la Guirande** qui focalise la problématique.

Les impacts les plus forts, dans un développement urbain, pour la ressource en eau, se concentrent particulièrement sur les **eaux pluviales et les eaux de ruissellements afin de limiter les risques de pollution, engorgement, submersion...** De fait, la gestion du réseau (souterrain ou hors sol), la gestion des plantations et de la végétation en générale, l'imperméabilisation des sols et le respect du réseau hydrographique, sont des points importants à intégrer dans le **projet communal global mais également à l'échelle de chaque projet.**

Le vaste ensemble, composé de terres agricoles et de constructions, entre la vallée de la Guirande et la route départementale, sera, sur cette problématique, une zone à appréhender avec finesse. L'objectif étant de **ne pas aggraver les risques ou les dégradations** pouvant porter atteinte à une bonne gestion des eaux de ruissellement **voire d'améliorer la situation actuelle.**

> Optimiser la gestion des déchets et réduire les circuits de collectes :

Anticiper l'organisation de la collecte des déchets avec la prise en compte des **points d'apports volontaires et des points de collecte.** Configurer ainsi les futurs quartiers dans l'optique de faciliter les circuits de collectes.

Proscrire les végétaux à croissance rapide pour les haies de clôtures de type Thuya, laurier palme, cupressus afin de **réduire les volumes de déchets verts** difficilement compostables.

2 - Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune

> Préserver et mettre en valeur du patrimoine naturel lié à l'eau :

L'identité de la commune est marquée par la **présence de la Guirande**, qui traverse le territoire d'est en ouest.

La Guirande marque une **continuité entre le paysage rural et le paysage urbain**, en traversant la zone urbaine d'Aiffres. Sa mise en valeur est importante en termes d'**ambiance paysagère et de continuité écologique**. Il faut considérer les différents aspects que la Guirande présente : asséché ou en eau selon les saisons et les lieux, car le lit du ruisseau doit se révéler qualitatif à sec et en eau. Les espaces inondables dans Aiffres sont, aujourd'hui, des prairies avec une densité de haies importante pour un cœur de bourg, et qu'il convient de conserver. Ces éléments forment une transition idéale entre le paysage bâti et le paysage « naturel ». Leur protection et valorisation permettront de **maintenir des coulées vertes importantes dans le bourg** et de **garantir la continuité écologique de la Guirande**.

Les aménagements de cette **vallée de la Guirande** devront permettre de développer la convivialité et de créer un lien fonctionnel (cheminements), social et symbolique (identité), en prolongement des aménagements déjà réalisés sur la commune (*Jardin des 105 parfums*).

Outre le lit du ruisseau, la **végétation de type bords de rivière** qui l'accompagne est essentielle, pour la protection des berges, de la faune et de la flore qu'elle abrite... Son maintien est important. Son entretien doit être doux et respectueux des végétaux. La palette végétale qui compose ces berges de rivière doit être conservée et valorisée. Elle est liée au milieu humide et est indigène (=locale). Les **frênes têtards**, témoins de la proximité du marais poitevin, seront conservés et entretenus de façon adaptée.

> Préserver les paysages de la commune :

Le **bocage et la plaine cultivée** qui composent les paysages d'Aiffres doivent être maintenus voir confortés.

La trame verte du bocage est formée par des arbres isolés, des haies bocagères, des alignements d'arbres, des bosquets, des boisements, etc. Il apparaît nécessaire de maintenir cette végétation qui participe à la qualité des paysages.

La trame verte de la plaine est moins visible, d'où l'importance de conserver les éléments végétaux existants.

Les **haies remarquables existantes** seront protégées et le **maillage de haies bocagères sera renforcé** en collaboration avec les agriculteurs et d'autres acteurs du territoire.

La **palette végétale** locale sera maintenue, préservée et entretenue.

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

> Densifier le tissu de la zone urbaine en place : effectuer des « greffes » sur l'existant :

Aiffres a connu un développement urbain significatif à partir des années 70. Cette urbanisation récente a privilégié **un tissu construit** peu dense et sans réelle réflexion globale : de grandes parcelles, certaines voies aux gabarits trop importants, de grands espaces publics peu investis par les riverains ... Dans un souci de densification et de limitation de l'étalement urbain, il convient de **repenser les zones résidentielles existantes en venant greffer sur l'existant de nouvelles constructions**. Ce principe permet de porter un regard nouveau sur certains quartiers actuellement peu propices à la convivialité et de les adapter aux modes de vie plus contemporains et il s'inscrit directement dans les principes de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). L'arrivée de nouvelles formes d'habitat, donc de nouvelles populations et de nouvelles manières d'appréhender l'espace public, au sein de quartiers existants, encouragera une **mutation générale de la zone urbaine**.

> 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. Les autres éléments bâtis, correspondant davantage à des **petits hameaux ou à des écarts**, n'accueilleront pas de nouvelles constructions, mais **permettront uniquement les extensions et annexes mesurées**, dans un souci de **préservation des espaces naturels** et de **maintien de l'identité** de ces entités bâties.

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).

La confortation, en priorité, de la zone urbaine s'inscrit dans la **nécessité de limiter les déplacements routiers** créateurs de gaz à effet de serre. L'urbanisation nouvelle doit être localisée à proximité des services et commerces.

> Penser les extensions urbaines :

Au niveau de la zone urbaine en général, les éventuelles nouvelles opérations seront programmées **en continuité de l'existant** et **stratégiquement localisées à proximité des équipements et des réseaux de transports en commun**.

> Maitriser l'urbanisation en veillant à conserver un rythme de construction raisonnable et diversifié, en accord avec les objectifs du S.C.O.T. de la C.A.N. :

En adéquation avec les attentes du S.C.O.T. et du P.L.H. de la C.A.N., le PLU prévoit :

- la production de **41 logements neufs par an** (pour la **période 2010-2015**). La commune doit également assurer une production de **12 logements locatifs sociaux par an, dont 10 neufs**.

Pour la **période 2016-2021**, la production est de **59 logements par an**.

Dans un souci d'enrayement de l'étalement urbain les moyennes parcellaires seront plus réduites que celles qui se sont développées ces dernières années sur le territoire communal. Il faudra veiller également à offrir une diversité en termes de logements et de taille de terrains.

> 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**.

> Limiter l'imperméabilisation des sols et urbaniser en dehors des zones inondables :

La **protection de la ressource en eau** est primordiale sur la commune d'Aiffres, afin de préserver la Guirande (milieu récepteur). C'est pourquoi il est nécessaire de limiter impérativement **l'imperméabilisation des sols (génératrice d'eaux de ruissellement porteuses de pollutions)**.

Une partie de la zone urbaine d'Aiffres est classée en **zone inondable**. Aucun **développement de l'urbanisation au niveau de ces zones** (qui seront reportées sur le plan de zonage) ne **sera autorisé** au niveau du PLU.

> Encourager le développement de nouvelles formes architecturales et urbaines

Autoriser les nouvelles formes architecturales et notamment celle se référant à **l'architecture bioclimatique**. Optimiser les projets en recherchant des composantes identitaires pour **s'intégrer à la typologie locale**.

Composer les pièces réglementaires du PLU pour permettre à la fois la **densification de l'urbanisation** mais également **l'optimisation des apports solaires passifs**. **Communiquer** auprès des habitants et des futurs porteurs de projet sur les modalités : d'implantation, de construction voire de restauration, pour optimiser son habitat sur les aspects énergétiques et la consommation de l'espace.

Donner les outils (« cahier de recommandation ») pour assurer des implantations intégrées des nouveaux équipements, du type panneau solaire.

> Rechercher une mixité sociale et générationnelle

Afin de pouvoir accueillir tout le monde, l'offre en nouveaux logements devra être adaptée en conséquence avec une diversification dans la taille et la typologie des logements (favoriser les petits collectifs, les logements de petite taille pour les personnes vivant seules ...).

Le logement social se développera par l'intermédiaire de zones réservées à la mixité sociale (emplacements réservés), mais aussi de manière plus large au niveau de toutes les zones urbaines.

> Permettre un accès pour tous aux équipements, espaces publics et réseaux de communication

Des espaces et équipements publics devront être prévus et idéalement positionnés pour encourager le lien social et favoriser les rencontres intergénérationnelles. Ces derniers devront répondre aux normes d'accessibilité.

Cette question de l'accessibilité pour tous des espaces et équipements publics devra s'appréhender à une échelle globale et non au cas par cas.

Les technologies d'accès aux réseaux de communications dans leur globalité évoluent. Le déploiement de ces nouveaux réseaux « nouvelle génération » devra donc être anticipé.

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

> Aménager des espaces de transition urbaine et rurale :

Ce sont des espaces sensibles qui ont un impact important en termes **d'image et de lisibilité de l'identité de la commune**. Il s'agira de:

- créer des **franges végétales** significatives et en harmonie avec la végétation locale afin d'atténuer l'impact du nouveau bâti dans le paysage. Ces franges sont également des couloirs écologiques à connecter avec les unités naturelles existantes.
- Porter un soin particulier aux **façades urbaines en contact avec la plaine cultivée au nord**, très visibles depuis la rocade de Niort, l'autoroute A10 et bientôt le rabattement à l'est d'Aiffres.

> Anticiper l'ouverture du rabattement de la RD740 sur la RD948 d'Aiffres (nouvelle entrée de ville et impact sur la traversée d'Aiffres)

Le projet de rabattement de la RD740 sur la RD948 va inévitablement **modifier (physiquement et visuellement) la limite de l'entrée de la zone urbaine d'Aiffres**. Une attention particulière devra être portée au traitement de cette « nouvelle entrée » et des différentes séquences de la RD740.

Ce projet aura également une **incidence sur le trafic de la RD740** (axe qui va être désengorgé), qui devrait être considérablement réduit.

Ces mutations au niveau du territoire doivent donc être anticipées et prévues au niveau du PLU et dans le projet de développement communal.

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

Travailler à réduire la place de la voiture dans les déplacements en particulier en :

- **favorisant les déplacements doux** sur l'agglomération : confortement des circuits, pédibus scolaire, réorganisation des parkings, sécuriser les déplacements à vélos sur la RD...
- **recréer un arrêt rail sur la commune**, intégrer ce pôle de mobilité au projet urbain avec des liens directs sur les pôles urbains les plus porteurs (ceux qui feront vivre la gare et en particulier les zones résidentielles)
- intégrer les **équipements d'accompagnement du covoiturage** (parking relais, zone d'information...)
- former et informer sur **l'optimisation de la mobilité pour tous** notamment dans le cadre des déplacements pendulaires
- rechercher le **regroupement des commerces et des services** pour annuler la nécessité du « tout voiture » dans la zone du Petit Fief
- créer un **nouvel espace de commerces de proximité** dans le secteur du centre bourg.

> Favoriser les traversées piétonnes sur la RD740. Ne plus ressentir cette voie comme une « barrière » mais comme un axe structurant

Il est primordial de **permettre les traversées piétonnes au niveau de cet axe pour se le réapproprier**, il vient en effet aujourd'hui scinder en deux le territoire. Un **dialogue** doit s'instaurer de part et d'autre de la RD740 : **principe de partage de voirie** concernant plutôt le **partage des flux** et la **mise en commun de l'espace**. Ces aménagements seront pensés de manière globale.

Ces liaisons transversales permettront également de relier certains quartiers, jusqu'alors ressentis comme « lointains » par rapport au centre bourg ancien, à la vie locale.

5 – Se positionner sur la place d'Aiffres dans le territoire de la C.A.N. : affirmer clairement l'identité de la commune et accueillir de nouvelles populations

> Prendre place dans la stratégie de territoire à l'échelle du S.C.O.T. de la C.A.N. tout en affirmant son identité propre :

La commune d'Aiffres appartient à l'espace métropolitain de la C.A.N. Afin de respecter au mieux les objectifs fixés par le S.C.O.T. sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme des communes de l'agglomération niortaise doivent être compatibles avec les documents supra-communaux existants (S.C.O.T. (Schéma de Cohérence Territoriale), P.L.H. (Plan Local de l'Habitat), P.D.U. (Plan de Déplacement Urbain)).

La **position d'Aiffres, en continuité directe de la ville-centre** (pas de discontinuité bâtie depuis la RD 740) entraîne une **double conséquence** sur le territoire communal : à la fois une **attraction positive** (Aiffres bénéficie de la proximité de Niort et attire nombre de personnes travaillant à Niort et souhaitant habiter à l'extérieur (loyers moins élevés que dans la ville-centre, recherche d'un cadre de vie « plus rural » ...) mais aussi « **subit** », **en quelque sorte, cette proximité** (évasion commerciale, forte pression foncière, répercussion des flux sur certains axes de la commune : congestion ...).

C'est pourquoi, Aiffres doit **réussir à redéfinir son identité, tout en s'inscrivant dans la stratégie de développement communautaire** et en proposant une complémentarité des compétences, services, activités et cadre de vie.

> Tirer profit de la présence de la voie ferrée à l'échelle élargie de la C.A.N. et rouvrir le trafic voyageur de la gare d'Aiffres :

L'**essor des liaisons ferroviaires au sein de la C.A.N.** et les **objectifs affichés dans le S.C.O.T. et le P.D.U.** sont autant d'arguments tangibles pour la **remise en fonctionnement du transport ferroviaire des personnes**, au niveau de la gare d'Aiffres. Les orientations générales du document d'objectif du S.C.O.T. indiquent qu' « *il faut conserver les infrastructures existantes, même si elles ne sont plus ouvertes au trafic voyageur (...) réhumaniser et réaménager les gares, leurs accès et en faire des pôles de développement(...)* ».

De plus, le réseau ferré fait partie intégrante de l'histoire locale aiffricaine. En effet autrefois, les trains s'arrêtaient en gare d'Aiffres, le matin et le soir. Jusqu'au 31 mai 1992, les aiffricains bénéficiaient de 2 ou 3 trains sur la ligne de Ruffec, et ce, dans chaque sens. En période estivale, le train pouvait aller jusqu'à Royan. Le transport ferroviaire sur Aiffres était aussi très lié à l'agriculture (transports de betteraves pour la distillerie de Celles).

De plus, Aiffres a la chance d'avoir sa gare à proximité directe des zones d'habitat. Beaucoup d'aiffricains travaillent sur Niort et utilisent leur voiture pour s'y rendre. La réouverture de la Gare d'Aiffres permettrait de désengorger les axes menant à Niort (principalement la RD740) tout en assurant un trajet jusqu'à Niort très rapide (du fait de la proximité géographique).

Le développement du réseau ferré sur Aiffres peut aussi s'envisager au niveau du transport des marchandises, en liaison avec la future ZAC Bâtipolis et le projet de plateforme Niort Terminal.

> Constituer un réseau local de liaisons douces et le connecter avec le reste de l'agglomération

La commune d'Aiffres possède une véritable richesse patrimoniale paysagère, architecturale et urbaine. Cette dernière s'appréhende tout particulièrement par le biais des cheminements doux existants (venelles, passages dans le bourg et chemins dans l'espace plus naturel). La ville de Niort a monté le projet du Chemin du IIIème Millénaire, qui borde les limites de la ville-centre et donc, en certains points, la ville d'Aiffres. C'est l'occasion de prolonger cette action et de **poursuivre ce tissage des liens. Un réseau local de circulations douces doit être constitué, qu'il conviendra de connecter vers toutes les communes limitrophes.** Aiffres possède de nombreux espaces publics (au niveau du centre bourg, mais aussi au niveau des zones résidentielles de la zone urbaine)

souvent sous-utilisés. Il faut mettre ces derniers en réseau, pour créer des parcours doux à l'échelle de la commune et pouvant aussi rayonner au niveau de l'agglomération.

La municipalité a déjà créé des itinéraires mixtes (piétons/cyclistes) avec piétons prioritaires. Cet effort est à encourager.

Ce type de parcours est particulièrement apprécié des autochtones (les chemins aménagés le long de la Guirande sont le lieu de prédilection pour les promenades), mais permet aussi d'attirer des randonneurs et peut ainsi devenir un **bon levier d'animation du territoire**.

Ces liaisons « douces » viendront converger, depuis les nouvelles zones d'habitat et les différentes polarités jusqu'au centre bourg ancien.

D'une manière générale et à l'échelle de la zone urbaine, ces liaisons devront permettre une **accessibilité pour tous** des espaces et des équipements publics.

Cette réflexion sur les liaisons douces est à mener **conjointement avec les actions du P.M.A.V.** (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie).

> Pouvoir accueillir de nouveaux habitants tout en veillant à la diversité :

Afin de **favoriser une diversité de population** (sociale, générationnelle,...), il sera nécessaire de veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous.

D'une manière générale, il conviendra d'**être en cohérence avec l'évolution de la population** : desserrement des ménages et donc besoin de logements plus petits (T1 et T2), vieillissement de la population, familles recomposées (modularité des espaces ...).

L'habitat individuel, grand consommateur d'espace, pourra donc être décliné sous des **formes architecturales plus diversifiées et plus denses**.

Le **logement social** sera encouragé (pour rappel : le P.L.H. demande la **production de 12 logements sociaux (dont 10 neufs) par an** sur la commune d'Aiffres entre 2010 et 2015).

> Offrir des équipements adaptés :

L'**ajustement de la capacité des équipements** publics sera également nécessaire afin de répondre aux besoins croissants et diversifiés de la population.

Le tissu associatif (déjà très actif sur la commune) bénéficiera de locaux appropriés et adaptés aux nouveaux besoins des populations. Des phasages au niveau de l'urbanisation permettront de **réguler le développement urbain**.

.> Valoriser le patrimoine existant (porteur de l'identité aiffricaine) mais demeurant assez « confidentiel »:

Aiffres possède une riche histoire locale. Le patrimoine urbain, architectural et paysager demeure le témoin de ce passé. Ces éléments patrimoniaux seront repérés au niveau du plan de zonage (article L123-1-5 7°), afin de permettre leur **conservation et leur valorisation**.

6 – Développer les activités économiques, commerciales, touristiques et agricoles en adéquation avec les besoins communaux et favorisant également un rayonnement extra-communal

> Préserver l'activité agricole dans la commune :

L'activité agricole est encore bien développée sur la commune. Il est important que cette dernière puisse perdurer et qu'une **bonne cohabitation soit permise entre l'urbanisation et l'agriculture**. Beaucoup d'exploitations aiffricaines sont pérennes et vont s'agrandir, pour certaines (regroupement en GAEC ...). Ces développements devront **respecter la richesse paysagère et environnementale en place** (maintien des haies, intégration des bâtiments agricoles dans le paysage (choix des matériaux ...), ...).

Il sera nécessaire, pour les exploitations en place présentant une **contrainte de périmètre d'isolement**, de ne pas confirmer l'urbanisation des zones résidentielles situées à proximité.

> Anticiper le développement des activités au niveau de la ZAC Bâtipolis (dialogue avec la zone des Herses et Champ Prot) :

Le projet de ZAC Bâtipolis est en cours de réflexion. Elle sera implantée entre les actuelles zones des Herses et de Champ Prot, en contact direct avec l'espace naturel. C'est pourquoi, son **intégration et l'impact** que cette dernière pourra avoir **sur le milieu environnant** devront faire l'objet d'une attention toute particulière. Les **franges de cette zone devront au mieux se « fondre » dans le paysage**.

Le développement de cette zone doit impérativement être anticipé, notamment en termes de liaisons et de dessertes. En effet, les **répercussions sur la RD 106 et le VC9** seront inévitables. **Le passage, en lisière de la zone, du chemin du Illème Millénaire**, doit encourager le développement et la mise en réseau des liaisons douces, entre la zone urbaine d'Aiffres, la future ZAC Bâtipolis et la ville de Niort. La présence de ce chemin impose un traitement paysager particulier pour permettre la valorisation de ce dernier, tout en assurant une transition douce entre le site des activités et le chemin (prévoir une « zone verte tampon »).

La proximité de la ZI St Florent (située à Niort), de la rocade de Niort et du futur projet de plateforme Niort Terminal sont autant d'éléments à intégrer à la réflexion sur la future ZAC. En effet, tout cela doit être pensé comme un ensemble, adaptant au mieux les accès et liaisons pour un **fonctionnement global optimal**.

> Réfléchir à un aménagement global pour la zone commerciale du Petit Fief :

La zone du Petit Fief est idéalement placée à proximité de la RD 740 et regroupe nombre de commerces et d'activités. Cependant, son développement s'est réalisé au « coup par coup », sans réflexion globale d'aménagement, au préalable. C'est pourquoi, une **certaine « confusion urbaine » plane sur cette zone** : les accès ne sont pas toujours lisibles, les cheminements piétons sont absents ou peu sécurisés, les zones de stationnement peuvent être réorganisées.

Cette zone revêt également la qualité **d'entrée de bourg**. C'est l'image même d'Aiffres qui découle directement de cette **vitrine** sur la RD 740. C'est pourquoi, un soin tout particulier doit être porté sur cette zone et sa **perception depuis l'espace public** (accompagnement végétal, traitement des franges et clôtures, mutualisation des stationnements, création d'espaces publics conviviaux ...).

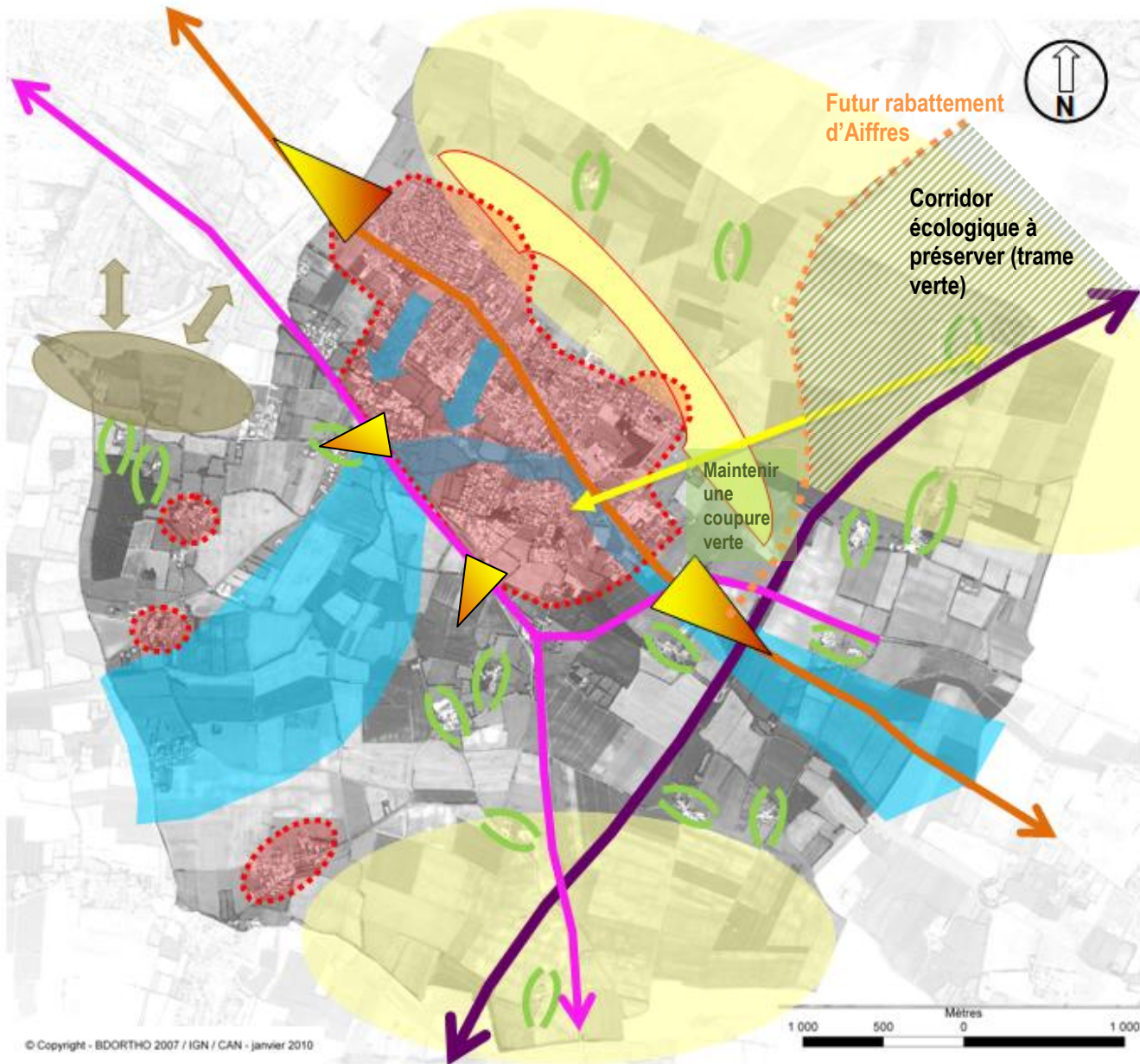
Cette zone, très fréquentée par les aiffricains, devra être **reliée par des liaisons douces** au centre bourg historique, ainsi qu'aux différentes zones d'habitat (continuités piétonnes). Son aménagement futur devra permettre de **capter également la clientèle de passage**.

Une **orientation d'aménagement** sera réalisée sur ce secteur, incluant les éventuels projets de développement, afin de projeter (de manière schématique) aménagement qualitatif et d'optimiser au mieux le devenir de la zone.



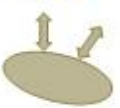


> Relier visuellement et physiquement l'Aire autoroutière du Poitou-Charentes au reste de la commune :

L'Aire autoroutière du Poitou-Charentes a été classée, par arrêté préfectoral du 6 août 2002, en **zone de fréquentation touristique exceptionnelle** et d'animations culturelles permanentes.

Cependant, ce site reste peu ouvert sur le reste de la commune et dialogue essentiellement avec l'autoroute. Ceci est dommageable, car cette aire constitue un atout majeur de la commune, en termes d'attraction. Il est primordial de relier physiquement et visuellement cette aire au reste du territoire aiffricain. Ce peut-être un **bon levier de dynamisation du territoire**, profitable aux **commerces de proximité**.



EXPRESSION GRAPHIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE D'AIFFRES

-  Zones à protéger (richesse écologique à préserver et renforcer)
-  Zones inondables liées à la présence de la Guirande. Berges et ripisylves à valoriser. Lien à valoriser.
-  Coupures d'urbanisation à préserver
-  Entrées de ville à valoriser
-  Attractivité économique à conforter et à mettre en relation avec l'extérieur
-  Trois axes structurants dont il faut tirer profit : la voie ferrée, l'A10 et la RD 740
-  Noyaux bâtis à conforter :
 - au niveau du bourg : investir les « dents creuses » et rester dans l'enveloppe générale du bourg (pour un ensemble équilibré et homogène)
 - au niveau des principaux hameaux : rester dans l'enveloppe originelle
-  Relier physiquement et visuellement l'aire autoroutière du Poitou-Charentes au Bourg historique d'Aiffres

