

Commune
d'AULNAY-DE-SAINTONGE

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Le Projet d'Aménagement et
de Développement Durable**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

orientation 1 : développer le centre-bourg

orientation 2 : développer l'économie

orientation 3 : développer l'habitat

orientation 4 : préserver le cadre de vie et un patrimoine exceptionnel

Orientation 1 : Développer le centre-bourg

Réaliser le développement en continuité du centre, à proximité de l'ensemble des équipements, services et commerces existants. Aulnay doit être une ville de proximité. Chef-lieu de canton la commune assume des fonctions qualifiantes en terme de services publics et de commerces (santé, accueil des personnes âgées, écoles...).

Aménager de nouveaux quartiers en liaison avec le centre et les équipements existants, en mettant en valeur le caractère rural et aéré et la qualité des espaces publics.

Cette orientation implique :

- *de concentrer l'ensemble des nouvelles urbanisations à proximité directe du bourg*
- *de choisir les secteurs à urbaniser en fonction de leur lien avec les équipements, services, commerces et de leur qualité potentielle d'aménagement*
- *de concevoir les nouveaux quartiers comme des lieux de vie agréables et valorisant le cadre de vie rural*

Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable porteront sur :

- *le choix de secteurs d'habitat en fonction de leur potentiel d'aménagement*
- *des esquisses d'aménagement des espaces publics au sein de ses nouveaux secteurs (espaces verts communs, stationnement...)*
- *de restructurer certains espaces non aménagés (ancienne coopérative agricole...)*
- *le traitement des liaisons, notamment douces, avec le centre-bourg*
- *la qualité des nouveaux quartiers, qui devront favoriser le recours à la qualité environnementale et paysagère (bioclimatisme, traitement des eaux pluviales...)*

Orientation 2 : développer l'économie

Au regard du poids de la commune dans l'économie du territoire, l'un des enjeux du Plan Local d'Urbanisme est d'offrir des perspectives d'implantation et de développement aux entreprises afin de créer des richesses et de l'emploi.

La zone de l'Ormeau ne sera pas en mesure de répondre à ces besoins à long terme. Il faut donc dès à présent préparer une nouvelle offre, qu'elle soit artisanale, industrielle ou de grands commerces en complémentarité de l'offre du centre-bourg.

Le commerce du centre-bourg tient une place importante, à côté du marché, dans l'animation de la commune et la satisfaction des services offerts aux habitants d'Aulnay. Le parti d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme doit préserver le lien entre habitants et commerces du centre-bourg.

L'activité touristique présente un potentiel de développement, tant pour les touristes visitant la commune que pour ceux souhaitant y résider. La mise en valeur des atouts touristiques d'Aulnay (chemin de saint-Jacques, église Saint-Pierre, donjon...) permettra de développer l'économie touristique (restauration, hébergement, loisirs...).

Enfin, l'activité agricole doit être préservée, tant dans ses possibilités d'extension ou de diversification. A ce titre, c'est la proximité des exploitations ou espaces agricoles qui mérite un soin très particulier.

Cette orientation implique :

- de programmer les réserves foncières nécessaires à l'extension de la zone de l'Ormeau*
- d'assurer une liaison naturelle entre le centre-bourg, ses commerces, et les futures zones d'habitat*
- de développer les atouts touristiques de la commune afin de favoriser l'émergence de cette activité*
- de ne pas développer l'urbanisation à proximité des secteurs agricoles ou sièges d'exploitation*
- faciliter la diversification des activités ou espaces agricoles notamment en terme de tourisme ou de production d'énergies renouvelables*

Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable porteront sur :

- l'extension de la zone de l'Ormeau, en continuité et en liaison avec les activités existantes et future (maison de santé, futurs quartiers d'habitat...)*
- l'implantation des futurs quartiers d'habitat de manière stratégique par rapport aux commerces du centre-bourg (itinéraires, liaisons douces...)*
- la protection des espaces et sièges d'exploitation agricoles avec notamment l'arrêt de l'urbanisation des hameaux*
- l'insertion de dispositions, au sein du règlement de la zone agricole, de mesures favorisant la diversification de l'activité agricole (énergies renouvelables, agro-tourisme...)*



la place Aristide Briand, ses commerces, son marché, le point central du projet de développement



zone existante de l'Ormeau et réserves foncières potentielles



La zone de l'Ormeau : un développement naturel à l'est, avec la requalification de la voie en voie de desserte en voirie interne



Zone d'activités : env. 16.0 hect.
 - 30 parcelles d'environ 5000m² chacune
 - 1 bassin de rétention

Orientation 3 : développer l'habitat

L'un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme est de développer le parc de logement d'Aulnay-de-Saintonge afin de favoriser son développement.

Pour ce faire, le bâti devra pouvoir être réhabilité ou transformé (réalisation de logements au sein de bâtiments agricoles inutilisés par exemple).

La réalisation de nouveaux logements nécessitera l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs principalement réservés aux fonctions d'habitat. Au sein de ces secteurs, la qualité environnementale et énergétique des nouveaux logements sera encouragée.

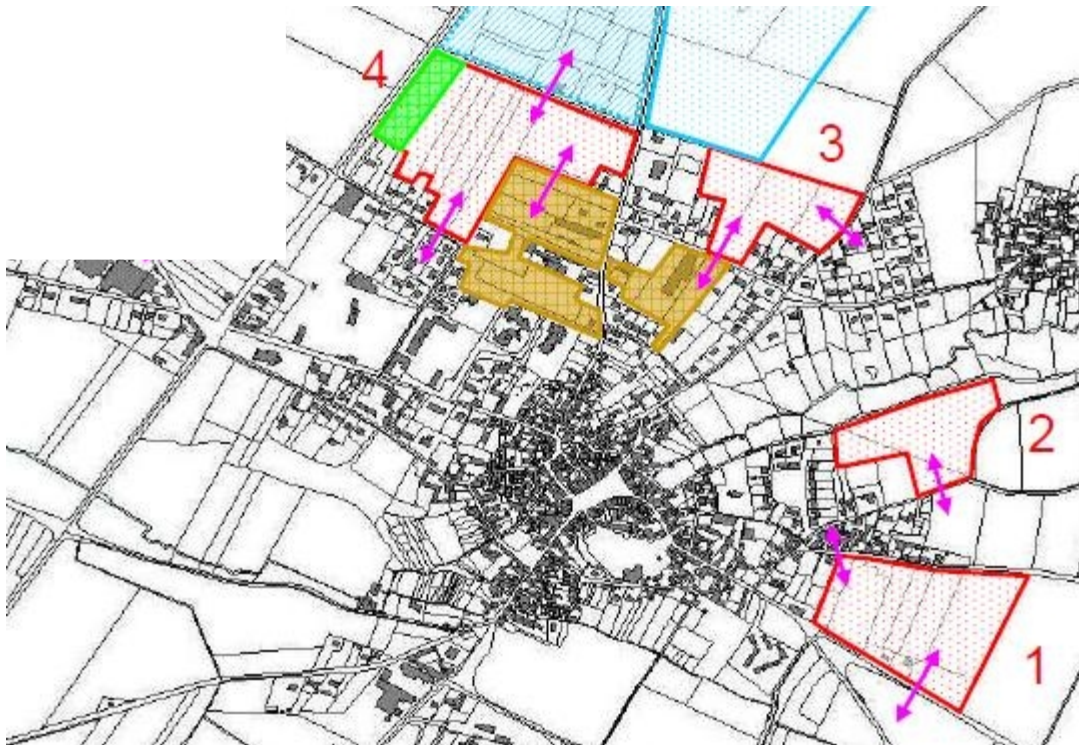
Afin de pouvoir répondre à l'ensemble des demandes et le parcours résidentiel des ménages, la commune souhaite s'engager dans la réalisation d'opérations publiques favorisant la mixité sociale (accession sociale à la propriété, logements locatifs sociaux...)

Cette orientation implique :

- de programmer les réserves foncières nécessaires au développement de l'habitat*
- de réaliser au moins un lotissement communal en favorisant la mixité sociale*
- de faciliter la réalisation de constructions plus respectueuses de l'environnement et recourant aux énergies renouvelables (maisons bois, photovoltaïque...)*
- de faciliter la réhabilitation ou la reconversion du bâti existant utilisé à un autre usage ou vacant.*

Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable porteront sur :

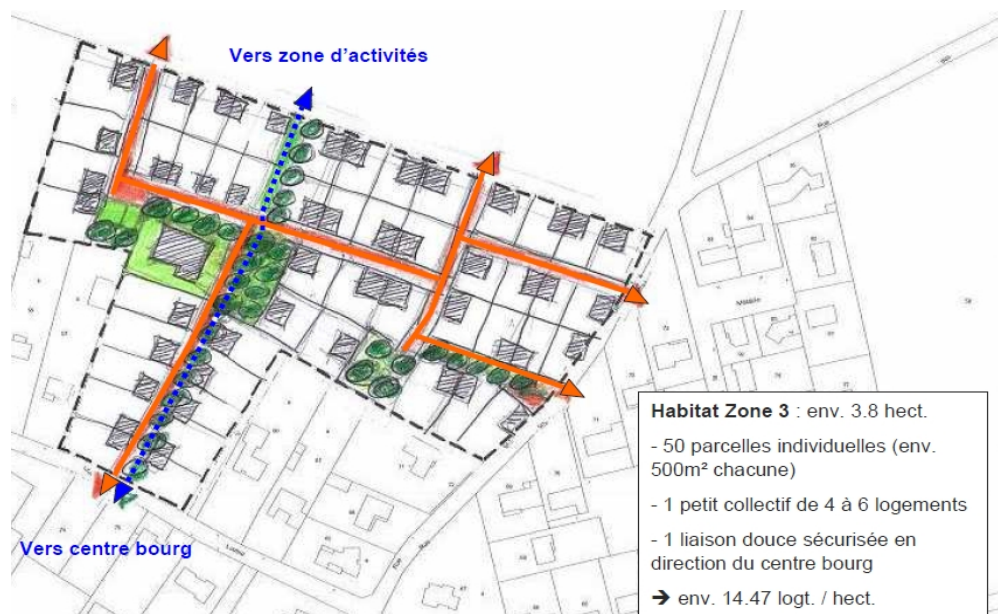
- l'inscription au sein du Plan Local d'Urbanisme de secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, à court ou long terme*
- la réalisation d'un lotissement à l'est du bourg*
- la réservation, au sein du lotissement communal, de petites parcelles destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété, sous forme de Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou de pass-foncier*
- la possibilité de recourir aux constructions plus respectueuses de l'environnement et à la production d'énergies renouvelables afin notamment de réduire le coût des charges liées au logement*
- la rédaction, dans le règlement du PLU, de mesure facilitant la réhabilitation ou le changement de destination du bâti existant en faveur du logement*



vision d'ensemble des 4 secteurs potentiels en terme d'habitat



Chemin de la Loubie : un potentiel d'une cinquantaine de logements en plein secteur résidentiel



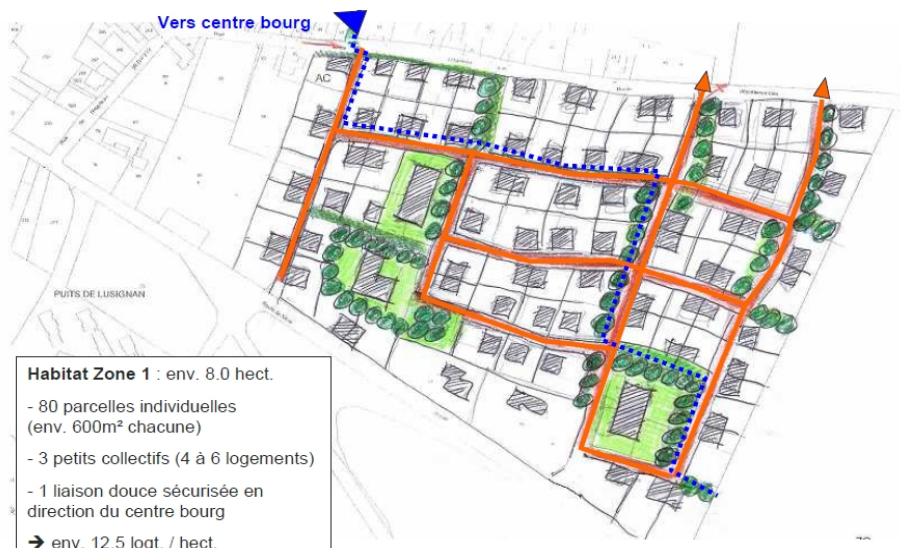
Ensemble de terrains situés au sud de la maison de santé : un nouveau quartier au coeur des équipements et services à développer sous forme d'habitat individuel et/ou collectif (7 hectares)



Habitat Zone 4 : env. 7.0 hect.
 - 70 parcelles individuelles (env. 650m² chacune)
 - 1 foyer logement (env. 30 locataires)
 - 1 square
 - 1 liaison douce sécurisée en direction du centre bourg
 → env. 14.0 logt. / hect.



L'habitat, un enjeu de développement à l'est, sur la route de Néré, à proximité de la déviation, qui se traduira par la réalisation d'un programme d'accès à la propriété communal (lotissement de 80 lots)



Habitat Zone 1 : env. 8.0 hect.
 - 80 parcelles individuelles (env. 600m² chacune)
 - 3 petits collectifs (4 à 6 logements)
 - 1 liaison douce sécurisée en direction du centre bourg
 → env. 12.5 logt. / hect.

Orientation 4 : Préserver le cadre de vie et un patrimoine exceptionnel

La commune d'Aulnay est en terme de patrimoine l'un des joyaux du Pays, avec un patrimoine exceptionnel lié notamment au chemin de Saint-Jacques de Compostelle. L'église Saint-Pierre est ainsi classée Patrimoine Mondial par l'UNESCO. Il convient également de citer le site féodal du donjon, et de manière plus générale l'ensemble des éléments de patrimoine qui participent activement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité d'Aulnay. La commune a d'ailleurs étudié une démarche de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

La mise en valeur du site de l'église Saint-Pierre, afin d'améliorer l'accueil et l'information des visiteurs, sera l'un des projets majeurs à traduire dans le PLU.

Cette qualité du cadre de vie dépend également très fortement de la qualité de l'environnement. La proximité de la forêt domaniale d'Aulnay-Chizé, les paysages, les haies, sont autant d'éléments qu'il convient de préserver aujourd'hui. Cette qualité environnementale passera pour demain par l'encouragement à la production d'énergies renouvelables et à l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement sur le territoire.

Le cadre de vie dépend enfin aussi du niveau d'infrastructures et d'équipements, qui doit continuer de constituer un facteur favorable pour l'installation de nouveaux ménages.

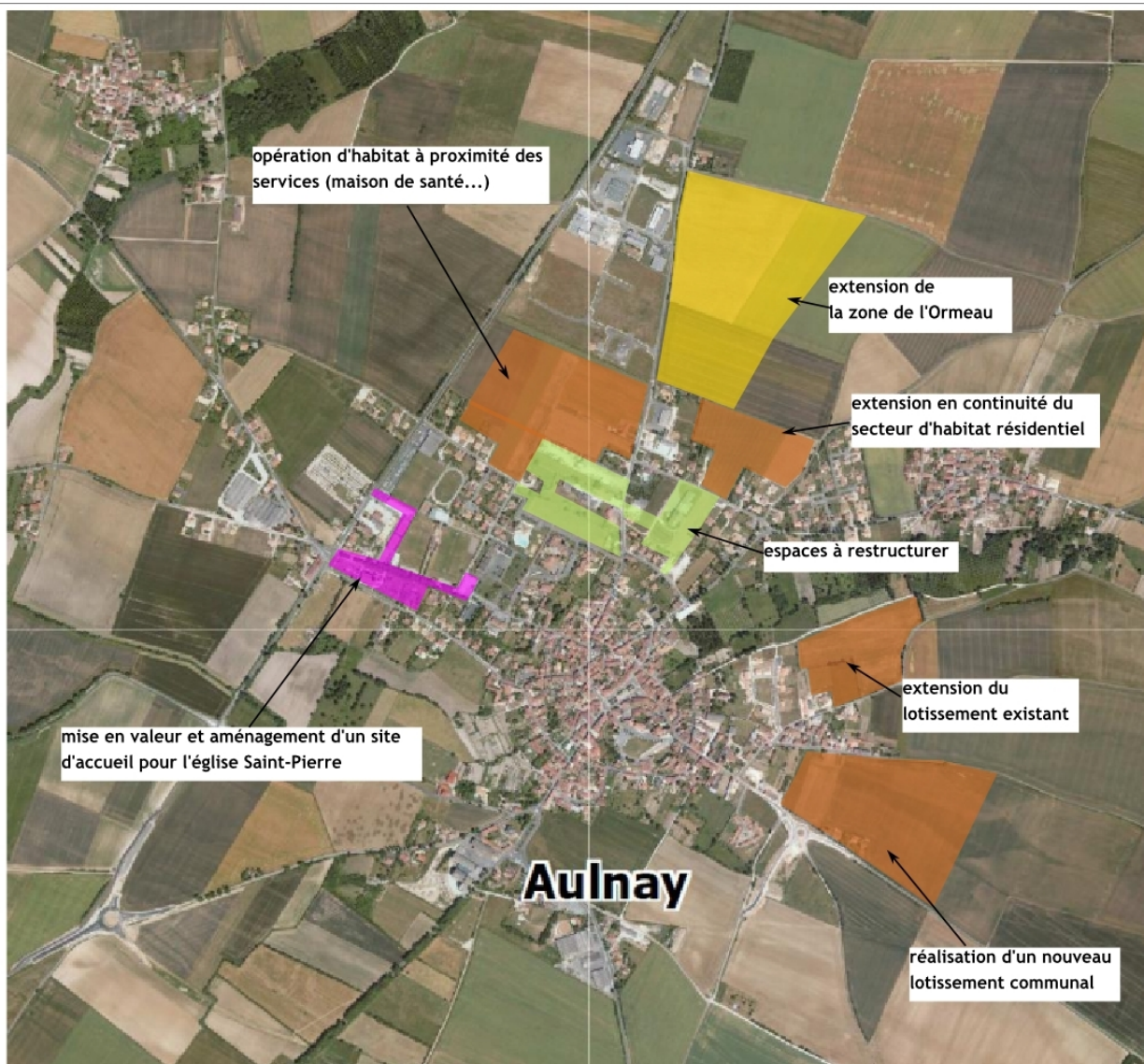
Cette orientation implique :

- *de prendre en compte les études de la ZPPAUP*
- *de mettre en valeur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle en préservant sa vocation principale (piétonne) et ses abords*
- *de préserver les abords et les vues sur l'église Saint-Pierre*
- *de permettre la réalisation d'un espace d'accueil et de promotion lié aux visites de l'église Saint-Pierre*
- *de permettre la réalisation d'une liaison douce entre le site de l'église Saint-Pierre et le centre-bourg d'Aulnay*
- *de préserver et mettre en valeur les éléments majeurs recensés dans l'inventaire du patrimoine*
- *de préserver la qualité patrimoniale des hameaux*
- *de protéger les boisements et le linéaire de haies*
- *de favoriser la plantations de nouvelles haies*
- *de favoriser la production d'énergies renouvelables sur le territoire*
- *de programmer les besoins futurs en terme d'équipements publics*

Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable porteront sur :

- la prise en compte des études de la ZPPAUP dans le parti d'aménagement du PLU*
- l'interdiction de la réalisation de nouveaux accès ou voiries automobiles sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle*
- l'inconstructibilité des espaces sensibles en terme de vues ou d'archéologie à proximité de l'église Saint-Pierre (zonage inconstructible)*
- la mise en place d'un zonage destiné à la mise en valeur touristique, patrimoniale et culturelle de l'église Saint-Pierre permettant les occupations liées au futur équipement d'accueil*
- la définition d'orientations d'aménagement relatives à la réalisation d'un cheminement doux entre le site de l'église Saint-Pierre et le centre-bourg*
- l'interdiction de nouvelles constructions agricoles au sud du bourg et aux abords de la déviation afin de protéger les vues sur Aulnay*
- l'interdiction de nouvelles ouvertures à l'urbanisation sur les hameaux*
- la préservation des éléments de patrimoine dits majeurs par les dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme*
- l'institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal*
- la protection des boisements et haies en tant qu'espaces boisés classés ou au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme*
- l'autorisation des projets liés à la production d'énergies renouvelables et à l'utilisation de matériaux plus respectueux de l'environnement d'une manière générale*
- la mise en place d'emplacements réservés nécessaires à la réalisation de travaux ou d'équipements d'intérêt public, notamment au-dessus de l'ensemble constitué par les écoles et la maison de retraite*

Synthèse des sites de développement potentiels



Synthèse des espaces et milieux à protéger

