

Vu pour être annexé à
la délibération du 20 février 2008,

Monsieur le Maire :



COMMUNE DE SOUBISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite le 14 septembre 2005

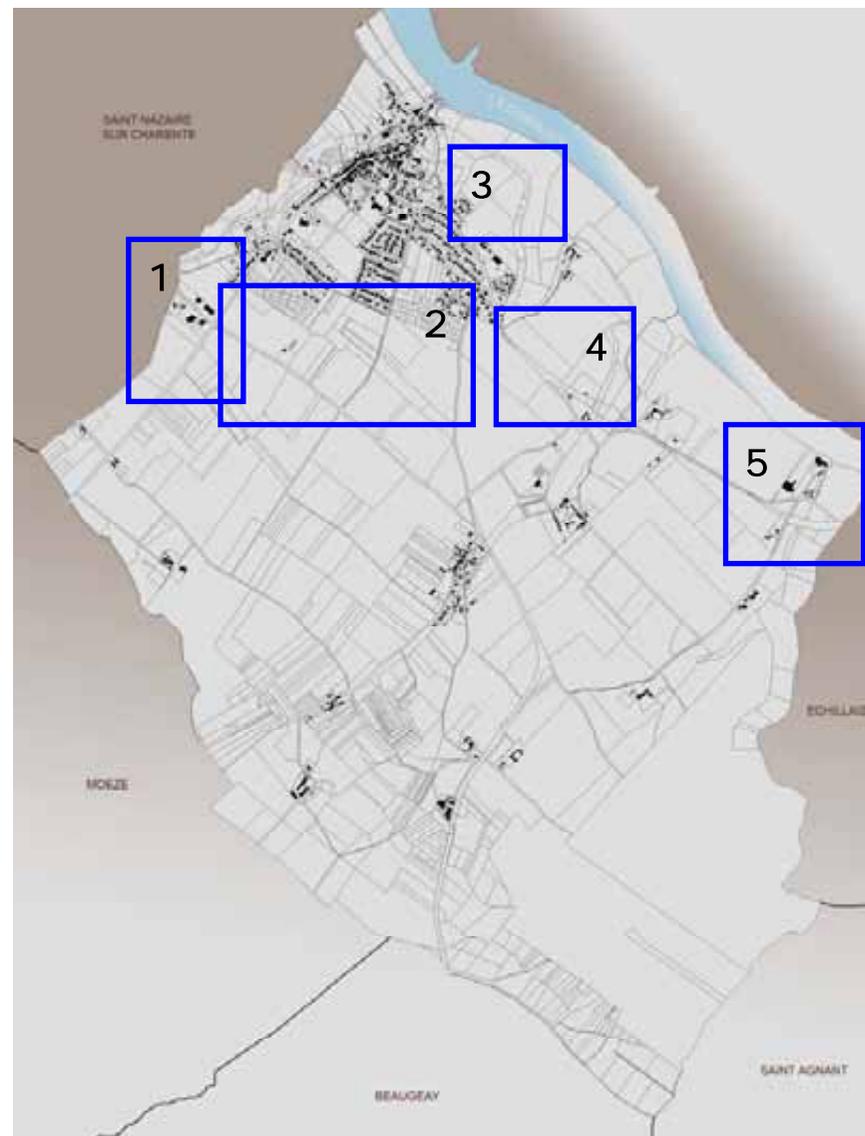
Projet approuvé le 20 février 2008

Orientations d'Aménagement relatives à des secteurs ou à des quartiers

Orientations d'Aménagement relatives à des secteurs ou à des quartiers

Localisation des secteurs

- 1 – Zone d'activités économiques du Chemin Vert
- 2 – Extension sud du bourg
- 3 – Plateau des Groies
- 4 – Entrée de bourg
- 5 – Four de l'Orange



1- Zone d'activités économiques du Chemin Vert



1- Perception de la commune de Saint-Nazaire sur Charente



2- Tas de différents matériaux présents sur la parcelle (agrandissement)



3- Haie observable sur une parcelle limitrophe



4- Perception du paysage vers Moëze depuis la ZI du Chemin Vert

EXTENSION DE LA ZONE D' ACTIVITÉS DU CHEMIN VERT



ENJEUX, la pérennité de la zone d'activités économiques et son intégration paysagère.

- Permettre l'extension de la zone d'activités en veillant à son intégration paysagère en traitant ses limites notamment.
- Faire une place aux piétons et cyclistes dans la zone pour circuler dans la zone, la traverser et la relier au bourg en mode doux.
- Veiller à ce que la zone d'activités ne soit pas incompatible par sa proximité avec les espaces d'habitat en constituant des écrans visuels et des marges de recul.
- Anticiper l'éventuelle déviation du bourg qui traversera la zone d'activités par l'aménagement notamment de la nouvelle entrée de bourg.

-  Principe de carrefour paysager ou place à créer
-  Principe d'axe structurant
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce
-  Principe de traitement paysager (Haies)
-  Principe de traitement paysager (Arbres)
-  Voie existante

L'accès principal de la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire d'un carrefour qui devra faire l'objet d'un paysagement.
 La voie principale (ou celle la mieux placée sur la courbe de niveau adéquate) sera accompagnée d'un système de gestion douce des eaux pluviales de type noue.
 Les franges urbaines seront traitées de manière à ce que la perception, vue de l'extérieur, des bâtiments soit amoindrie.
 Au nord, le traitement de la frange végétale est également destiné à préserver une zone tampon entre les activités et l'habitat.
 Les liaisons douces seront aménagées afin de permettre de rejoindre le bourg le plus aisément possible.

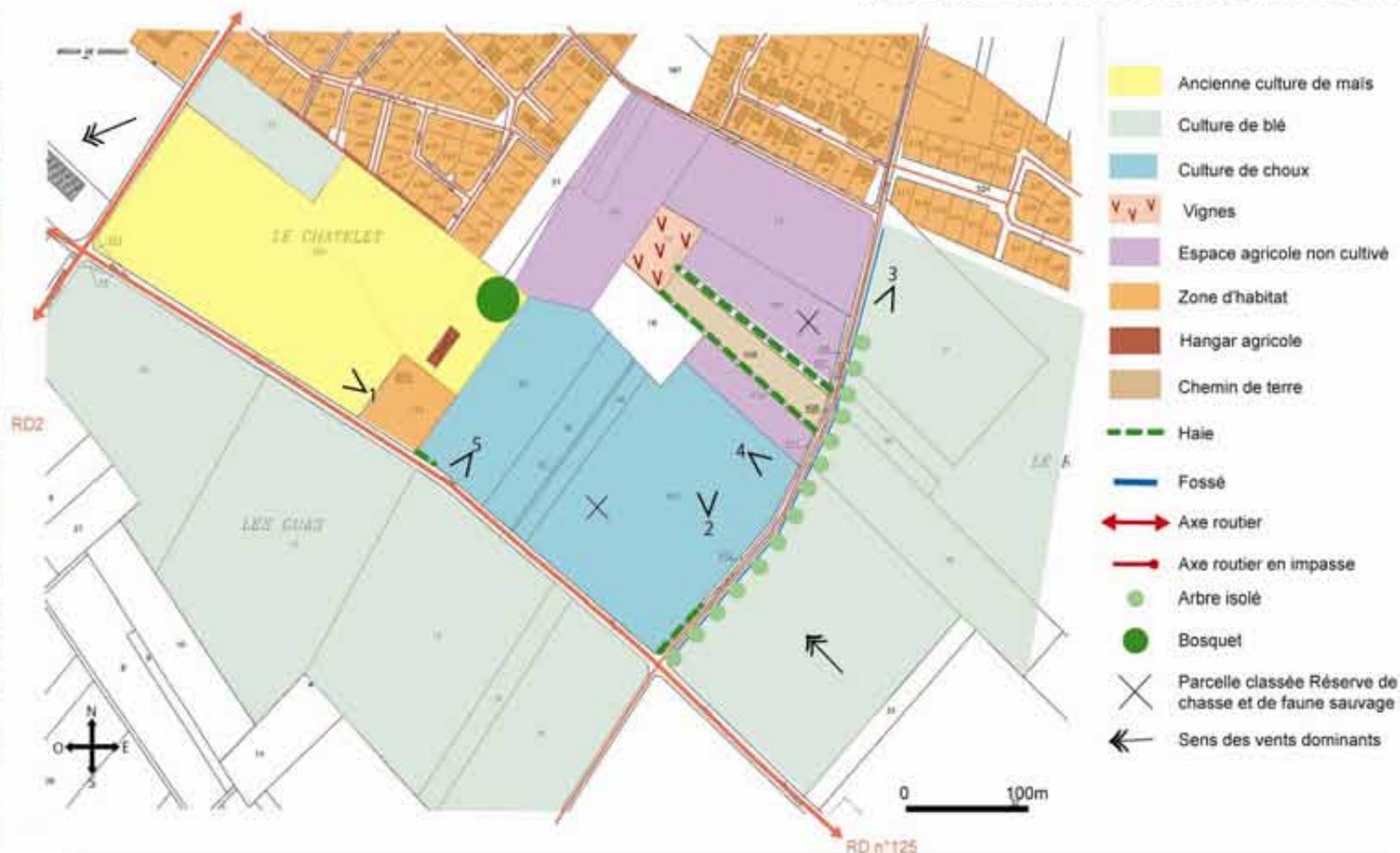
Orientation d'Aménagement



1- Zone d'activités économiques du Chemin Vert

2 - Extension sud du bourg

EXTENSION DU BOURG DE SOUBISE



ENJEUX d'un nouveau quartier et d'une frange urbaine:

- Constituer des transitions de qualité entre l'espace urbanisé et l'espace agricole aussi bien d'un point de vue paysager qu'écologique.
- Créer des liaisons douces sur la voirie et en dehors de la voirie pour favoriser les déplacements doux au sein du nouveau quartier et pour le relier aux quartiers attenants et au bourg.
- Créer des espaces publics paysagers en s'appuyant sur les éléments existants (haie, vigne etc.) dans le nouveau quartier pour constituer un cadre de vie agréable et convivial et favoriser la biodiversité.

Orientation d’Aménagement



- Principe d’axe structurant
- - - Principe de voie de desserte
- - - - Principe de liaison douce
- ● ● Principe de traitement paysager (Haies)
- ● ● Principe de traitement paysager (Arbres)
- Voie existante

2- Extension sud du bourg

La zone la plus à l’ouest présente un principe de voirie qui propose une alternative à la circulation sur la départementale située plus au sud, celle ci risquant d’être affectée par la présence de véhicules lourds liée à la ZA du Chemin Vert. Afin de protéger l’habitat à venir par rapport à cette voie, il est d’ailleurs prévu une zone verte, en frange urbaine, agrémentée d’une liaison douce.

La voie principale (ou celle la mieux placée sur la courbe de niveau adéquate) sera accompagnée d’un système de gestion douce des eaux pluviales de type noue.

Deux zones vertes sont par ailleurs identifiées, elle correspondent à des espaces existants (vigne au nord) à conserver où à un espace vert de proximité type coulée verte à créer. Ces espaces pourront également être utilisés pour la gestion des eaux pluviales de l’opération.

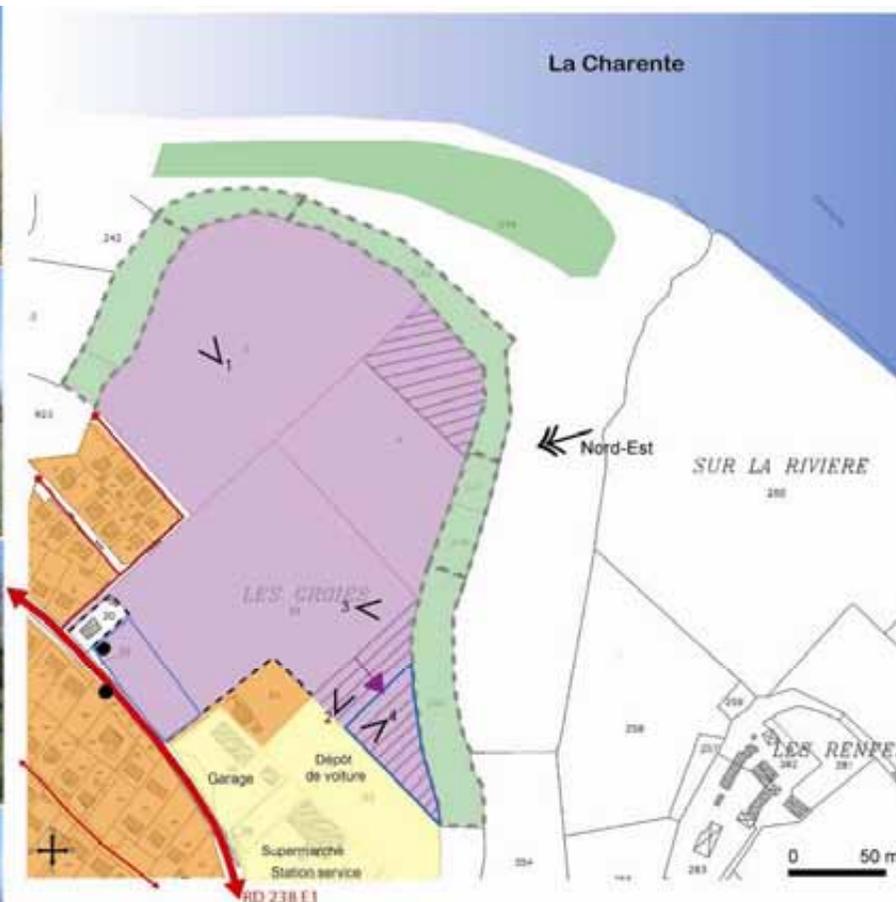
La continuité des liaisons douces des opérations déjà réalisées devra être assurée par l’intermédiaire de cheminements traités en matériaux perméables.

Les accès sur les routes départementales seront limités.

Chaque opération devra comporter un minimum de 10 %de logement locatif social.

3- Plateau des Groies

LE PLATEAU DES GROIES



- Espace agricole non cultivé
- Roselières
- Coteau boisé
- Activités économiques
- Zone d'habitat
- Axe routier
- Axe routier en impasse
- Clôture
- Abris bus
- Zone en pente (sens de la pente)
- Zone plus sensible au bruit induit par l'activité de la carrière et par le trafic routier
- Vents dominants

ZONAGE DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE (Faune et Flore)



- Directive habitats (Basse vallée de la Charente) et Directive Oiseaux (Estuaire et basse vallée de la Charente)
- ZICO de l'estuaire de la Charente
- Zone communée aux 2 ZNIEFF (Basse vallée de la Charente type 1 n°0604 et estuaire de la Charente type 2 n°0712)

ENJEUX, un site sensible en belvédère sur la Charente

- Protéger la biodiversité du site en interdisant l'urbanisation dans les zones naturelles sensibles et en la limitant aux abords.
- Conserver la qualité paysagère du site pour ne pas nuire aux perspectives visuelles que l'on a du site.
- Eviter les risques de pollution des écoulements d'eaux pluviales vers la Charente.

-  Principe d'axe structurant
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce
-  Principe de traitement paysager (Haies)
-  Principe de traitement paysager (Arbres)
-  Voie existante

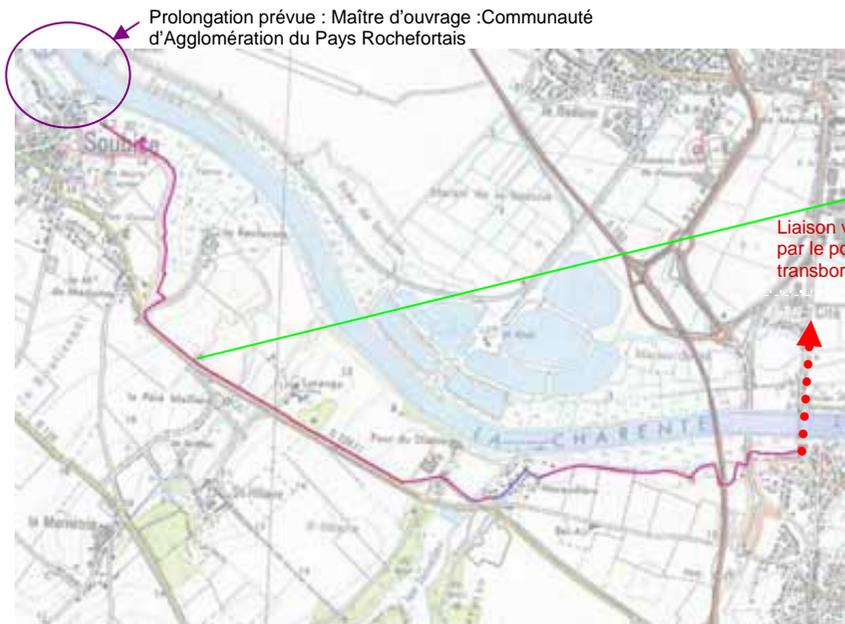
La voie principale (ou celle la mieux placée sur la courbe de niveau adéquate) sera accompagnée d'un système de gestion doux des eaux pluviales de type noue.
 Les franges urbaines seront paysagées grâce à la plantation de haies épaisses d'essences locales.
 L'axe planté d'un mail présent dans l'opération à proximité sera prolongé par un cheminement vers la Charente. Celui-ci permettra également de rejoindre l'espace commercial par le nord.
 Chaque opération devra comporter un minimum de 10 % de logement locatif social.

Orientation d'Aménagement



3- Plateau des Groies

Le contexte :



Prolongation prévue : Maître d’ouvrage : Communauté d’Agglomération du Pays Rochefortais

Liaison vers Rochefort par le pont transbordeur

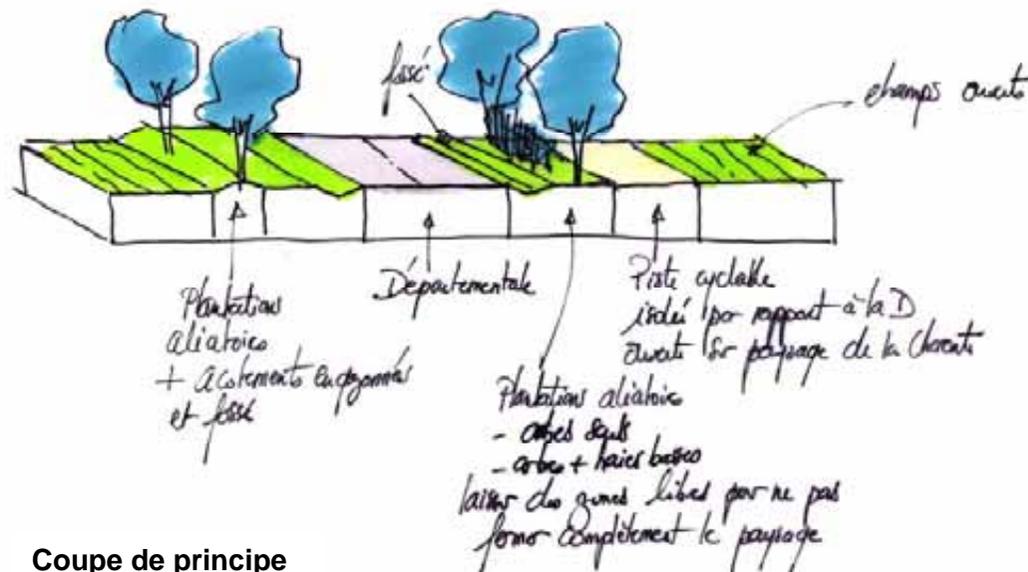
— Projet de cheminement rive de Charente
Maître d’ouvrage : Conseil Général, réalisation pour été 2007

Dans le cadre de l’aménagement d’une piste cyclable entre Echillais et Soubise et de la préservation de l’espace naturel lié à la Charente, le tronçon de voie qui longe les carrières représente une entrée de ville qu’il convient d’aménager afin de valoriser l’image de la commune.
Un accompagnement de la voie automobile par des arbres de haute tige de part et d’autre de la voie sera mis en œuvre, mais la plantation devra s’effectuer de manière aléatoire afin que la vue vers les champs et la Charente soit dégagée.
La piste cyclable sera isolée par rapport à la voie dans un souci de sécurité mais également afin de permettre au cycliste de profiter pleinement de la vue.

4- Entrée de bourg

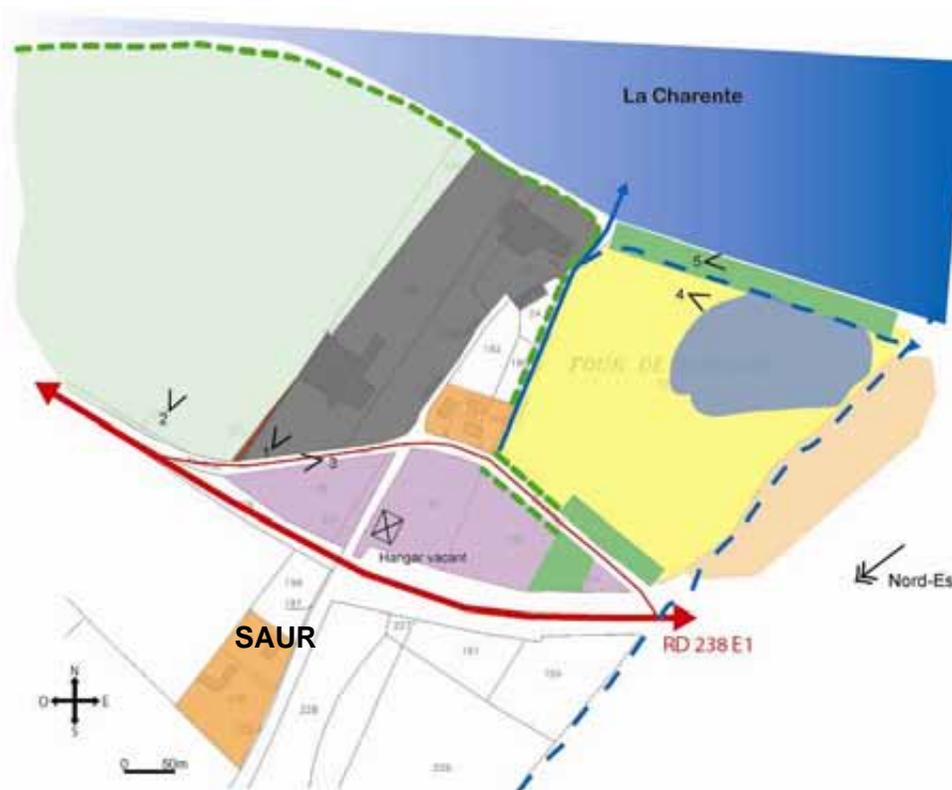


Vue en plan



Coupe de principe

5- Four de l'Orange

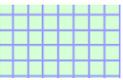


ZONAGE DES SITES DE PROTECTION NATURELLE



ENJEUX, un site industriel historique et un site naturel important

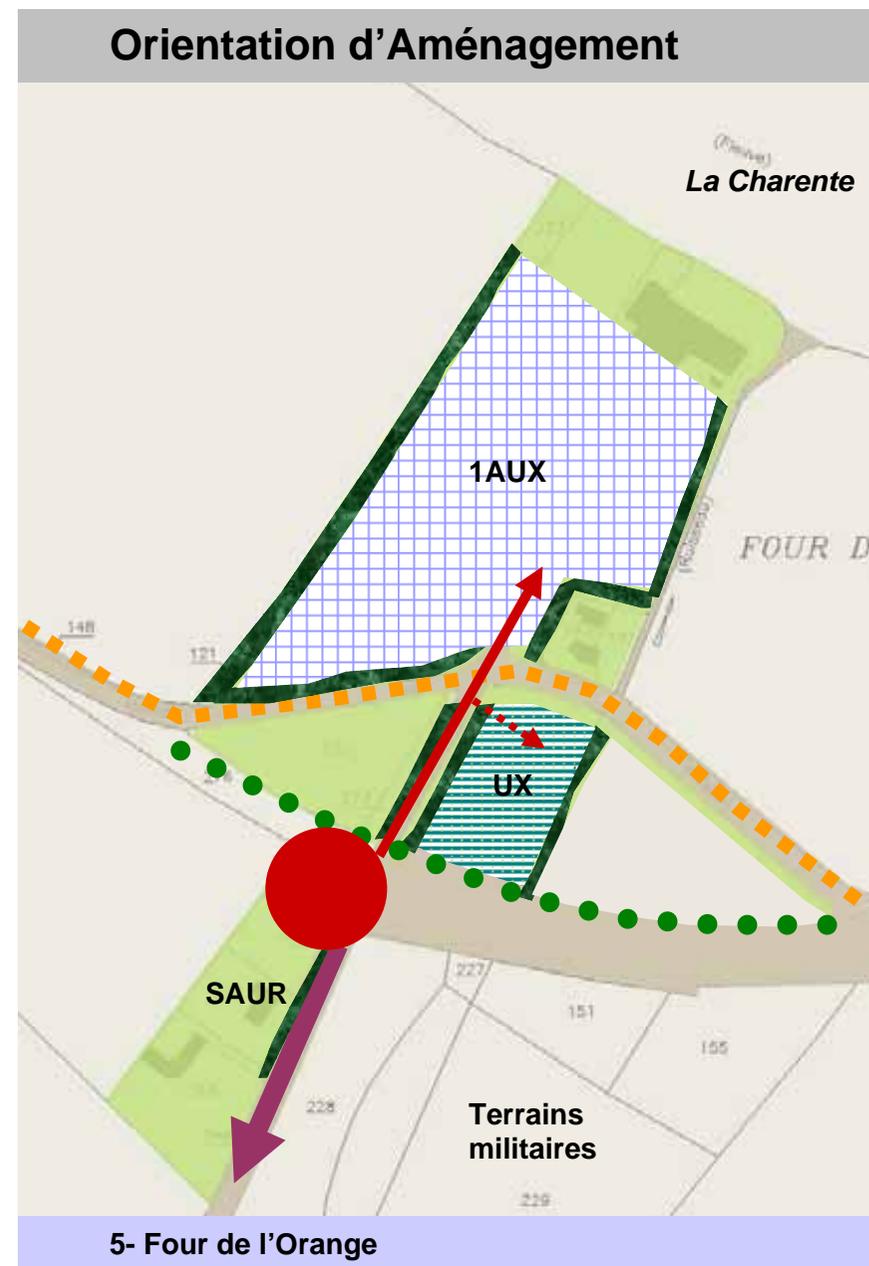
- Démolir ou reconverter les bâtiments existants
- Trouver un usage au site compatible avec les protections environnementales de la Charente
- Retrouver une qualité paysagère

-  Principe de carrefour à créer
-  Principe d'axe structurant
-  Principe de voie de desserte et d'accès
-  Principe de liaison douce
-  Principe de traitement paysager (Haies)
-  Principe de traitement paysager (Arbres)
-  Emprise voie existante
-  Axes de desserte principaux
-  Emprise de l'activité existante avec reconversion possible si modification ou révision du PLU
-  Espace Boisé Classé à protéger, à conserver ou à créer.
-  Implantation d'activités économiques intégrées dans le site, **hauteur des constructions limitée à 8 mètres**

Le site gardera sa vocation de zone économique. Les bâtiments existants sur la zone 1AUX ne pourront cependant changer d'affectation ou de destination que si le PLU est révisé ou modifié.

Il est préconisé de prévoir la plantation de haies d'essence locales ou d'arbres à haute tige (selon localisation ci contre) qui devront autant que possible masquer la perception des bâtiments d'activité existants et à venir.

La hauteur des constructions à venir sur la zone UXa est limitée à 8 mètres, règle qui permet une meilleure intégration dans ce site qui représente une entrée de commune. Les eaux pluviales seront gérées sur le site par le biais d'un système de gestion doux de type noue.



5- Four de l'Orange