

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**

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

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune de Soubise permet de mettre en place une vision stratégique d'aménagement du territoire à long terme en assurant<sup>1</sup> :

- *l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat*
- *une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.*

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 de Soubise traite des thèmes suivants :

- **1- Développer la commune en cohérence et respect avec son environnement**
- **2- Protéger le patrimoine naturel et bâti de la commune**
- **3- Urbaniser la commune en veillant à l'insertion des nouveaux quartiers**
- **4- Diversifier l'offre en logement, répondre aux besoins des futurs habitants**
- **5- Permettre aux activités de se développer, affirmer la centralité du bourg**

<sup>1</sup> Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme



## 1- Développer la commune en cohérence et respect avec son environnement

La richesse écologique du territoire communal est issue de la complémentarité de divers écosystèmes, les nombreux zonages de protection de l'environnement en attestent.

Le PLU doit permettre de **protéger la richesse existante, en limitant ou en interdisant les occupations du sol des sites fragiles.**

De plus la diversité écologique peut être développée et accrue par la **réalisation de corridors biologiques.**

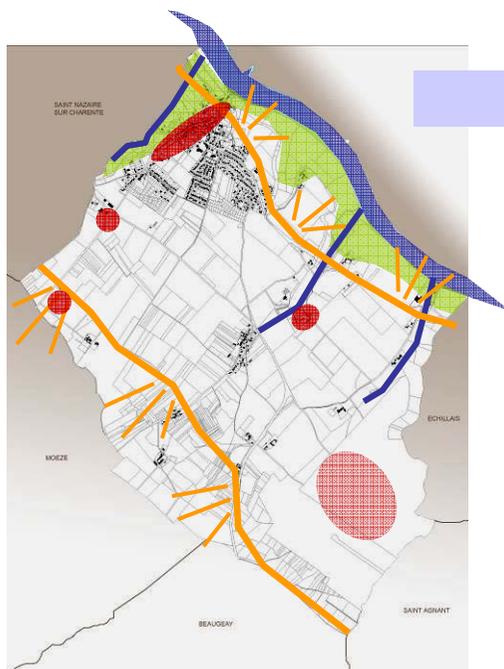
Concrètement cela passerait par la plantation de haies, bosquets...dans le prolongement des abers et par des actions auprès des futurs habitants pour qu'ils puissent participer au développement de la diversité faune / flore notamment par le choix des essences des haies de clôtures.

Au-delà de cette première approche globale l'évaluation environnementale définit précisément les enjeux écologiques à l'échelle de chaque site.

Au-delà de la problématique liée à la biodiversité, **la commune s'engage dans une action plus globale pour la protection de l'environnement par le biais d'une AEU** (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ou elle aborde les thèmes de : l'eau, les déchets, l'énergie, les déplacements, le bruit, le climat, et la biodiversité.

Cette démarche globale associe tous les acteurs du territoire et en particuliers les habitants afin de définir des **bonnes pratiques et de réaliser les équipements nécessaires.** Ainsi, dans les orientations d'aménagement, le zonage et le règlement, une attention particulière sera portée à :

- La **gestion des eaux pluviales intégrée** par des techniques douces, et ou la récupération, sur les parcelles à investir pour limiter les écoulements et préserver le système hydrologique et en particulier la Charente.
- La **réduction à la source des déchets** et l'optimisation des collectes.
- Un programme de **développement des énergies renouvelables** avec l'intégration de règles inspirées de l'architecture bioclimatique, et parallèlement la recherche de solutions pour réduire la dépense énergétique actuelle.
- La réalisation d'un plan de circulation basé sur le **développement des liaisons douces.**
- L'anticipation de l'**application du PEB** (Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport).



## 2- Protéger le patrimoine naturel et bâti de la commune

Le **maintien de deux perceptions** depuis la presqu'île est indispensable à la bonne lecture du paysage: une au sud vers Moëze et l'autre au nord vers Rochefort et le marais.

L'écoulement des eaux vers d'une part l'exutoire naturel de la Charente, et d'autre part celui en limite sud de la commune sera favorisé, ainsi que les écoulements transversaux (les Ecourts, les Jamelles..)

La **préservation du marais existant** sera mise en œuvre en développant des activités en cohérence avec cet espace naturel de transition (activités portuaires, tourisme, cheminements.)

La **grande diversité de la palette végétale** sera conservée : celle locale (frênes, chênes..) seront maintenus selon le type de paysage auquel elle conviendra (marais, plaine..), la palette méditerranéenne (chênes verts) devra également être préservée et entretenue. D'une manière générale, la végétation en place sur la commune sera conservée : Bois- boisements, haies, arbres isolés, alignements d'arbres..

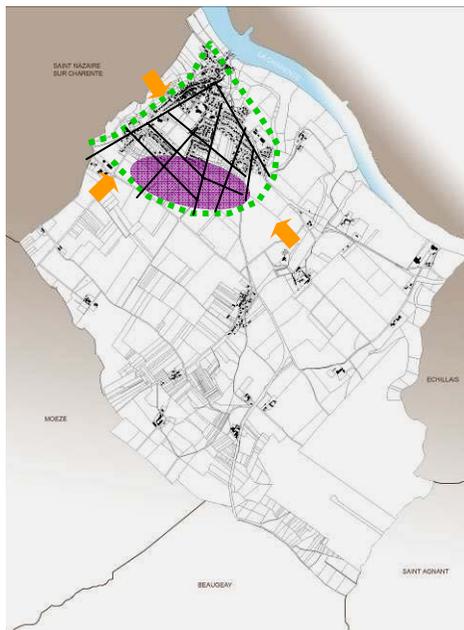
Sur les espaces en mutation comme les carrières qui feront l'objet de **reconquête paysagère**, l'offre végétale devra être diversifiée. Une vocation touristique pourra être favorisée sur ces espaces.

Les friches feront l'objet d'une gestion raisonnée : une sensibilisation auprès des acteurs et les propriétaires concernés pourra être engagée afin de favoriser le développement de la végétation locale, la suppression des végétaux invasifs (robinier, ailanthe...), et **limiter ainsi l'impact des délaissés et décharges sauvages sur le paysage.**

Le patrimoine bâti devra être préservé : les éléments classés ou inscrits, mais également le patrimoine plus modeste qui participe activement à la **richesse du cadre bâti du bourg et des villages.**

La **cohérence des ensembles bâtis** qui composent certains espaces publics dans la commune (places, rues..) devra être également être préservée. Ainsi, l'incitation à une implantation des bâtiments à l'alignement sur la rue et en continuité les uns avec les autres permettra de conserver et prolonger cette forme urbaine qui fait le charme du bourg et de certains villages.

Enfin, **le petit patrimoine sera valorisé.** Qu'il soit implanté dans les espaces privés ou exposé sur l'espace public, ce petit patrimoine est à la fois le témoin de la vie quotidienne d'antan (puits..) et l'élément qui met en valeur une construction modeste (encadrements et modénatures sur façades, piliers et colonnes...). Il conviendra donc de sensibiliser la population à l'intérêt de cette préservation.



### 3- Urbaniser la commune en veillant à l'insertion des nouveaux quartiers

La commune souhaite développer une **urbanisation maîtrisée** de son territoire. Elle souhaite pouvoir accueillir environ 20 logements nouveaux par an.

Ainsi, l'insertion paysagère et écologique pour toute nouvelle extension urbaine sera nécessaire afin que **l'impact sur l'environnement et le paysage soit limité**.

En compatibilité avec la **loi littorale**, le **développement urbain s'effectuera essentiellement en prolongement du bourg**, les hameaux quant à eux ne pourront que se densifier en complétant les « dents creuses » si elles existent.

Afin de **préserv**er leur **identité**, les villages qui pourront se densifier devront favoriser une forme urbaine compatible avec l'environnement existant en respectant le principe du regroupement du bâti.

Dans le bourg, on veillera à assurer la **continuité de la trame viaire et urbaine**. Les voies en impasses seront dans la mesure du possible évitées afin de permettre une vraie fluidité dans la circulation automobile.

De plus, la hiérarchisation des voies de circulation dans les zones à construire sera favorisée, en privilégiant un traitement diversifié dans leur typologie. De même, la mise en œuvre de véritables espaces publics de proximité, à l'échelle des quartiers, sera garant de la préservation du lien social dans les espaces de vie.

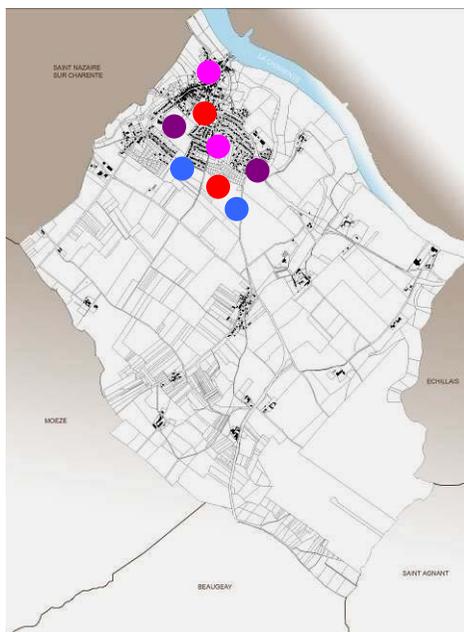
**La maîtrise du phénomène d'étalement urbain** qui a autorisé une extension démesurée du bourg sur la plaine, sera indispensable.

L'habitat individuel, grand consommateur d'espace, pourra être décliné sous des formes architecturales plus diversifiées et plus denses, que les règles d'implantation et de volumétrie du Plan Local d'Urbanisme accompagneront.

La réduction des tailles des parcelles permettra également de **limiter l'emprise du bâti sur le territoire agricole**.

De même, afin de permettre à l'activité agricole et aux espaces résidentiels de bien cohabiter, une attention particulière sera portée sur l'impact de l'emprise du parcellaire bâti sur les champs agricoles ( maintien des accès, désenclavement des parcelles agricoles, proximité habitat et passage des engins agricoles..).

L'insertion paysagère des nouveaux espaces bâtis sera possible grâce au **traitement des franges urbaines et des entrées de ville**. La mise en place de coupures vertes ceinturant les espaces bâtis permettront à la fois de restreindre l'urbanisation et de créer une zone de transition entre l'espace construit et l'espace naturel, en favorisant la plantation d'espèces végétales locales.



#### 4- Diversifier l'offre en logement, répondre aux besoins des futurs habitants

L'urbanisation devra répondre aux **besoins de mixité sociale** : logements pour les personnes âgées, les population défavorisées, les jeunes et les jeunes couples. La Communauté de Commune Sud Charente est compétente en matière de logement social et a prévu de favoriser l'implantation de celui-ci sur son territoire.

Ainsi, il s'agira d'encourager la création de **logements locatifs** et la réalisation d'opérations d'aménagement des terrains à coût maîtrisé. Le logement ancien vacant pourra également faire l'objet de rénovation en vue d'y aménager du logement locatif de qualité.

**Favoriser la construction de typologies de logements intermédiaires**, entre l'individuel et le collectif (maisons de ville), peut aussi répondre aux besoins de certains jeunes couples ou personnes âgées non dépendantes qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas faire l'acquisition de grands terrains pour construire.

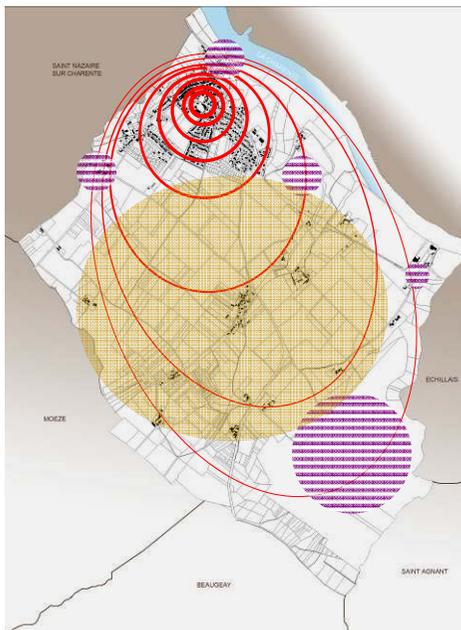
Il conviendra également d'**être en cohérence avec l'évolution de la population** d'une manière générale: la typologie des logements devra s'adapter au desserrement des ménages et donc au besoin de logements plus petits (T1 et T2).

Les répercussions de l'augmentation du nombre d'habitants sur la **capacité des équipements publics** (les écoles notamment pour les effectifs scolaires) seront prises en compte dans l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones. La commune s'est dotée d'une réserve foncière à proximité du stade pour répondre à ces besoins.

De plus, le renforcement des espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs contribue à **renforcer la vie associative et le lien social** sur la commune.

Il conviendra également d'**adapter les infrastructures routières et les réseaux d'assainissement** au développement urbain. En effet, les déplacements des véhicules devront s'effectuer de telle sorte que le piéton se sente en sécurité, et que les véhicules ne soient pas ramenés en un point. Un système de circulation alternatif à celui par la voie principale du centre bourg devra être mis en place.

Par ailleurs, l'assainissement individuel n'est pas compatible avec un dimensionnement de parcellaire économe du sol, il peut également ne pas être réalisable sur certains secteurs de la commune. Il sera donc nécessaire de favoriser le raccordement au réseau d'un plus grand nombre, en adaptant la capacité de la station d'épuration dont l'extension est à l'étude.



### 5- Permettre aux activités de se développer, affirmer la centralité du bourg

Afin de permettre à Soubise de **développer l'activité économique et de proposer des emplois** à la population, il est essentiel de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises tout en permettant à celles déjà en place de s'étendre si nécessaire.

Ainsi, anticiper l'implantation d'activités économiques artisanales et industrielles compatibles avec la vie urbaine sur la zone du Chemin Vert renforcera cet espace dédié aux fonctions économiques. Cela permettra également d'**encadrer l'intégration paysagère** des bâtiments à venir en inscrivant réglementairement des contraintes architecturales sur l'aspect, les volumes et les hauteurs du bâti, ainsi que la démarche paysagère et végétale à mettre en oeuvre.

Par ailleurs, une **trame viaire cohérente avec les besoins des activités** en place devra être étudiée afin de limiter les éventuelles nuisances liées aux accès et déplacements des véhicules lourds.

Dans le secteur du port, pourront être confortées les **activités en relation avec la Charente** sous réserve de leur compatibilité avec les contraintes environnementales du site.

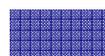
Le centre bourg de Soubise qui accueille déjà la grande majorité des commerces de la commune, devra **affirmer son rôle fédérateur** en renforçant son offre commerciale.

Une synergie des fonctions au sein de cette centralité sera possible en permettant une mise en réseau des équipements publics, des services et des commerces par le biais de liaisons douces reliant les équipements entre eux mais en reliant aussi les zones d'habitat avec le centre bourg.

L'**activité touristique pourra être développée**, notamment en ce qui concerne l'offre en hébergement et en activités de loisirs proposées aux visiteurs. L'aménagement des bords de la Charente et la mise en oeuvre de liaisons piétonnes et cyclistes sont des éléments indispensables à la valorisation du patrimoine naturel de la commune. La traversée de la Charente par un système de bac pourra être développée afin de valoriser le fleuve.

L'**activité agricole**, même si elle ne concerne qu'une minorité de personnes à Soubise, représente un enjeu important en terme d'occupation du sol et de paysage. Cette activité est également **imbriquée dans l'identité communale**. Il convient donc de préserver la valeur agricole des terres et veiller à la bonne cohabitation des exploitations avec les zones d'habitat.

Enfin, la **base aérienne 721**, même si les répercussions de ses activités sur la commune restent minimales, influe sur l'identité de Soubise dans la mesure où elle constitue un potentiel humain important. Le **projet d'extension de l'aéroport** aura sans aucun doute des influences sur le développement communal. Le centre bourg pourrait en effet profiter indirectement d'un accroissement des activités liées à l'aéroport, il est donc d'autant plus important de le rendre attractif.

-  Zone naturelle sensible à protéger
-  Zone à urbaniser
-  Patrimoine bâti et urbain à protéger
-  Zone d’activité à conforter
-  Zone d’exposition au bruit
-  Entrée de ville à valoriser
-  Centralité à conforter
-  Coupure verte à préserver  
Frange urbaine à paysager

**SOUBISE**  
Projet d’Aménagement et de Développement Durable

