

version mai 2025

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Révision générale	Prescription	Arrêt	Approbation

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du
Le maire,



AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

Principes d'élaboration du PADD

- Sur la base du diagnostic mettant en exergue les enjeux du territoire et exposé dans le rapport de présentation, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Ce document se doit d'exposer les grandes orientations poursuivies dans le projet de PLU par la municipalité pour les 10 années à venir.
- Ces orientations doivent répondre aux ambitions de la commune tout en assurant l'atteinte des objectifs formulés par le législateur aux **articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme** (cf page suivante).
- Le contenu du PADD est même fixé dans l'**article L151-5 du Code de l'Urbanisme** (cf page suivante).
- Il doit également s'inscrire **en compatibilité avec les documents supra-communaux**, s'agissant principalement du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.
- Le PADD est la « **clef de voute** » du **PLU** dans la mesure où les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU, doivent être en cohérence avec ses orientations.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapport de présentation

Expose le diagnostic du territoire, analyse l'état de l'environnement et évalue les incidences du PLU sur ce dernier, expose et justifie les choix du PLU

Rapport de Cohérence

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définit les orientations générales retenues pour le territoire, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Formulent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements sur les secteurs à projets

Règlement écrit et ses documents graphiques

Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables sur le territoire

Opposable aux tiers

ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) **Le renouvellement urbain**, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, **la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain** ;
 - c) **Une 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** ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques** ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, **la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables** ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;
- 2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables**, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, **le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

1. LE DEFI PATRIMONIAL : PROTEGER ET TRANSMETTRE

1.1 Contribuer à la sauvegarde et la remise en état de la trame verte et bleue locale

- **Assurer la protection et la mise en valeur de la Vallée de la Charente et ses vallons connexes** : La Charente et ses marais qui incarnent la limite nord de la commune forment une continuité écologique majeure à l'échelle régionale, partageant une double fonction de réservoir de biodiversité et de corridor écologique (trame bleue). Leur intérêt patrimonial est d'ailleurs reconnu par leur appartenance au réseau Natura 2000. Les vallons et thalwegs connexes (le vallon du Grand-Ecours, le vallon des Morts, le vallon du Renfermis, le vallon de Saint-Hilaire et le vallon des Jambelles) forment quant à eux la trame verte. La commune entend donc préserver ces ensembles de l'urbanisation et de ses effets.

- **Restaurer la continuité entre la vallée de la Charente et les Marais de Moëze** : La commune souhaite s'engager dans la **restauration des continuités fragilisées** en particulier celle entre La Mornetie et La Mingolière, seule continuité verte entre ces deux grands réservoirs.

- **Protéger et restaurer les zones humides** : Il s'agit d'un des objectifs principaux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente et du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan. La commune qui profite d'un inventaire des zones humides conduit sur l'ensemble de son territoire entend bien relayer ce dernier dans son PLU via des mesures de conservation adaptées.

- **Garantir l'intégrité de la trame boisée et le réseau de haies** : Le territoire de Soube se caractérise par une couverture boisée éparse, composée de bois et boqueteaux relayés par des haies. Ils forment des réservoirs et composent des corridors discontinus (en « pas japonais ») précieux pour les déplacements des espèces... Le bois constitue aussi une ressource pour le bois-de-chauffe. La commune souhaite donc les protéger durablement et les renforcer.

- **Conserver les arbres isolés et les mares** : Ces éléments naturels présentent une multitude de qualités sur le plan écologique. Il s'agit de micro-habitats (niches écologiques) pour les insectes, les petits mammifères ou encore les oiseaux. Les haies et les mares régulent aussi les eaux de pluie et préviennent de l'érosion...

- **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » au sein des zones urbaines** : Il s'agit de conserver des parcs arborés et des jardins (potagers, vergers), publics ou privés, au sein des espaces urbanisés et dans les futures opérations, à la fois pour leur valeur paysagère, nourricière et environnementale (réservoirs, cor-

ridors écologiques dans la trame verte, îlots de fraîcheur, régulation des eaux de pluie...). La commune montre elle-même l'exemple avec le projet de « jardin des convergences » dans le vallon des Morts. En outre, pour les projets de plantations, il conviendra de prêter attention aux choix des essences pour qu'elles soient adaptées au climat et aux substrats locaux ainsi qu'à leurs évolutions.

1.2 S'engager dans la lutte contre le réchauffement climatique en assurant une gestion durable des ressources naturelles

1.2.1 Protéger la ressource en eau

- **Faire de la gestion intégrée des eaux de pluie une priorité dans tous les projets individuels ou collectifs et lutter contre l'imperméabilisation des sols** : Il s'agit de respecter le cycle naturel de l'eau en recherchant l'infiltration à la parcelle. Pour y parvenir, il est essentiel de conserver des espaces verts qui ont parallèlement vocation à enrichir la biodiversité, valoriser les espaces urbains... En outre, la CARO compétente en matière de GIEP travaille en collaboration avec la commune pour la doter d'un nouveau zonage d'assainissement des eaux pluviales que le PLU pourra intégrer.

- **Garantir le bon traitement des eaux usées domestiques en optimisant le réseau de collecte public** : Pour rappel, le bourg est desservi par un réseau d'assainissement collectif depuis une station située sur à l'Est de la commune. Or, dans une logique d'optimisation de l'infrastructure, de lutte contre les risques de pollutions diffuses, ou encore de densification, le projet consiste à privilégier le développement des zones desservies collectivement où les futurs logements pourront être raccordés immédiatement.

1.2.2 Économiser les sols, lutter contre l'étalement urbain

- **Encourager le réinvestissement des grandes maisons de ville et la remise sur le marché des logements vacants** : Le PLU a été l'occasion d'inventorier précisément les logements vacants sur le territoire en vue de bien appréhender leur potentiel de réinvestissement. S'il ne s'agit pas à ce jour d'un levier important pour le projet communal, il s'avère néanmoins essentiel d'encourager ce type d'initiatives à l'avenir. En outre, le projet mise aussi sur la réhabilitation d'anciennes maisons de bourg qui peuvent être transformées en appartements. La commune soutient par exemple, un projet visant à réinvestir l'ancien hôtel du cœur de

bourg en logements.

- **Se donner les moyens de requalifier les anciens bâtiments agricoles :** Cette orientation s'inscrit dans le prolongement de la précédente, s'agissant de permettre le changement de destination en logement d'anciens bâtiments de valeur patrimoniale.
- **Miser sur la densification de l'enveloppe urbaine :** Il s'agit d'exploiter les espaces «libres» de l'enveloppe urbaine en y tolérant et facilitant les nouvelles constructions. De grands terrains peuvent ainsi être divisés
- **Au final, produire plus de 50% des logements dans l'enveloppe urbaine sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :** Le projet communal vise ainsi à respecter les objectifs fixés par le SCOT de la CARO qui favorise la densification et le réinvestissement à l'étalement urbain.
- **Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'en garantir la qualité et notamment d'y encadrer la densité :** Les opérations d'ensemble nécessitent une réflexion globale que le PLU peut guider grâce à ses orientations d'aménagement et de programmation. En l'occurrence, en compatibilité avec le SCOT, une densité globale de 15 log/ha sera attendue à l'échelle des futures opérations dans leur ensemble. Chaque projet en fonction de son contexte, donnera donc lieu à un travail de composition urbaine allié à une recherche d'optimisation des sols.
- **Poursuivre l'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et s'inscrire dans la trajectoire ZAN :** La commune qui a enregistré un développement résidentiel associée à une forte consommation d'espaces agricoles ces dernières années, entend mieux réguler son développement au profit d'une économie d'espace. Le projet de PLU se doit de respecter le cadre législatif et les orientations du SCOT de la CARO visant d'ici 2031, à afficher 50% de modération par rapport à la consommation d'ENAF enregistrée entre 2010 et 2020 et au delà, à poursuivre les efforts jusqu'au zéro artificialisation nette.

1.3 Relever le défi de la transition énergétique

- **Penser sobriété et efficacité énergétique :** Il est devenu essentiel de faciliter les initiatives visant à réduire la consommation d'énergie et de privilégier les projets « d'habitat bioclimatique ». Or, cela implique un peu plus de souplesse des règlements d'urbanisme en termes d'implantation et de gabarit des bâtiments, (pour plus de compacité et de meilleurs apports solaires) ou encore de matériaux . Il s'agit ainsi de **promouvoir le recours aux matériaux biosourcés et éco-matériaux**.
- **Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les projets de constructions nouvelles d'habitation autant que pour les projets de rénovations :** La collectivité encourage et soutient les dispositifs exploitant les énergies renouvelables pour les constructions anciennes comme pour les neuves, dès lors qu'ils s'insèrent au mieux à leur environnement urbain et paysager.
- **Poursuivre et encourager de nouveaux projets de production locale d'énergie renouvelable :** La commune opte pour doter ses équipements et éventuellement leurs aires de stationnement de panneaux photovoltaïques. D'autres sites pourraient également être équipés comme la zone d'activités du Chemin vert, ou encore à plus long terme la carrière de Renfermis. A ce jour, il n'existe pas d'autres projets sur la commune qui par ailleurs de par ses qualités paysagères notamment ne présente pas de potentiel pour le développement de l'éolien.
- **Préserver le végétal et revégétaliser :** Le défi de l'adaptation au changement climatique implique de conserver et adapter la végétation d'une part et de revégétaliser les zones urbaines notamment les espaces publics au caractère souvent trop routier et minéral d'autre part. Il s'agit donc de préserver les espaces verts existants, les valoriser, protéger les jardins (parcs et jardins) et poursuivre la requalification des places de la commune avec des essences adaptées.
- **Promouvoir les déplacements piétons et cyclistes :** L'objectif consiste à privilégier les modes doux pour les trajets de courte distance du quotidien. Pour cela, à l'échelle du bourg, la commune entend étoffer le réseau de cheminements doux notamment pour accéder aux équipements et sécuriser les déplacements en réduisant davantage la vitesse des véhicules au sein des lotissements. A l'échelle de l'agglomération, elle soutient aussi la CARO qui porte le projet d'aménagement cyclable **Echillais-Port-des-Barques** nécessitant notamment de traiter les entrées de bourg.

- **Continuer à soutenir le déploiement d'un système alimentaire sain et local en favorisant les circuits courts :** En collaboration avec la CARO, dans le cadre de son Projet Alimentaire Territorial (PAT), la commune s'est engagée pour une restauration des scolaires de qualité et en provenance des fermes locales. Elle encourage et entend soutenir les projets des agriculteurs en faveur des circuits courts et de la vente directe.

1.4 Réduire la vulnérabilité aux risques et aux nuisances

- **Prendre en compte le risque de submersion marine et anticiper de la montée des eaux :** La vallée de la Charente et une partie du bourg de Soubise sont exposées au risque inondation. Ce dernier donne lieu à un plan de prévention des risques dont le règlement et le zonage s'imposent au PLU en tant que servitude d'utilité publique et vise à protéger au mieux les personnes et les biens. Sur un plan plus opérationnel, dans le cadre du Plans d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI), la commune fait l'objet d'un projet de digue visant à protéger le bourg à bien intégrer aux projets concernant le port.
- **Poursuivre les efforts pour contenir et au delà lutter contre le risque d'inondation par ruissellement :** Il existe quelques points noirs en termes de gestion des eaux pluviales que la commune entend résorber et le PLU est un outil intéressant pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, et relayer les dispositions du nouveau zonage d'assainissement des eaux pluviales en projet en parallèle de la révision du PLU.
- **Informier et prévenir des risques de mouvement de terrain dans le bourg :** Le bourg ancien sur son promontoire rocheux est ponctuellement exposé **au risque d'effondrement de cavités** et d'anciens murs (anciennes murailles du château). La commune qui ne dispose pas d'une cartographie officielle du risque, entend porter à la connaissance du public les secteurs ayant donné lieu à des arrêtés de péril et y appliquer un principe de précaution dans le cadre de son PLU.
- **Limiter le développement résidentiel aux abords des activités sources de risques et/ou de nuisances :** Il existe plusieurs activités concernées par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement notamment aux abords de la carrière et la commune est pour partie intégrée au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Agnant, des contraintes à prendre en compte dans le cadre du PLU pour préserver les personnes et les biens.

La trame verte et bleue

Éléments de contexte

- Bâti
-  Zone urbaine (agglomération/village)
-  Cours d'eau
-  Route principale
-  Espace à dominante agricole
-  Site Natura 2000
-  Carrière
-  Site à enjeux en termes de gestion des eaux pluviales

Sauvegarder les réservoirs biologiques

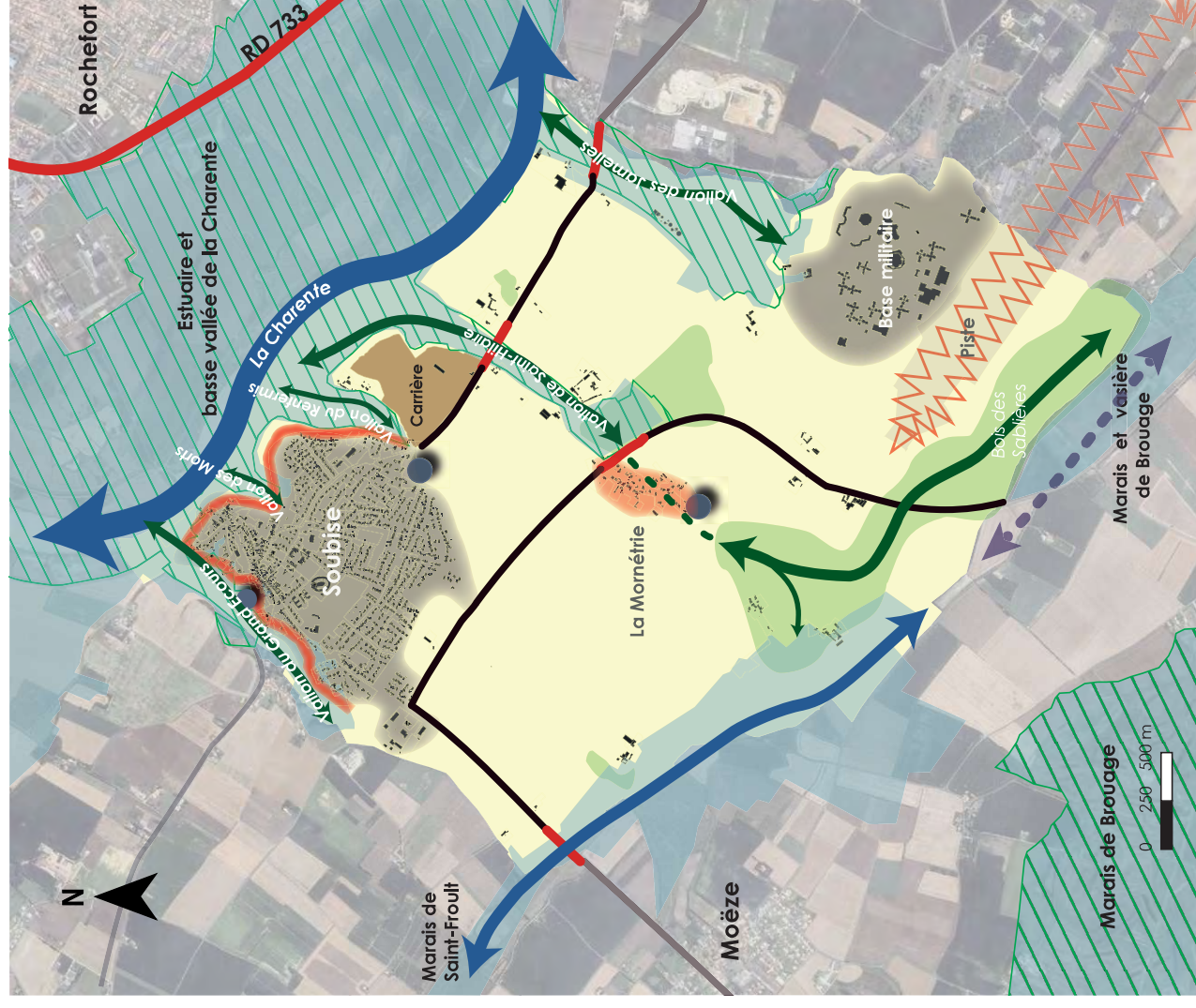
-  Vallée de la Charente, Marais
-  Trame boisée

Conserver et renforcer les continuités écologiques

-  Continuité terrestre
-  Continuité aquatique
-  Continuités « en pas japonais »

Ne pas accentuer les risques de rupture, fragmentation...

-  Frange sensible
-  Infrastructure routière
-  Espace urbanisé de La Mornéttrie
-  Aérodrome (piste)



1.5 Préserver et faire vivre le patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune

1.5.1 S'inscrire dans la poursuite des objectifs « Grand site »

- **Poursuivre la protection et la mise en valeur de l'estuaire de la Charente et des marais et vallons connexes associés au fleuve** : L'estuaire de la Charente qui couvre 13% du territoire fait l'objet d'un site classé au titre de la loi de 1930 et implique au PLU de répondre aux exigences de la loi « littoral » à l'exception de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage. Des prescriptions qui visent toutes à protéger et mettre en valeur les paysages rares et sensibles à retranscrire dans le projet communal.

- **Garantir le maintien de la trame végétale qui rythme les terres hautes** : Bois, buissons, haies et arbres isolés jouent un rôle majeur dans l'appréhension des paysages. Ils ponctuent les perspectives cloisonnent ponctuellement les vues, forment des repères paysagers... et à ce titre méritent d'être protégés et confortés.

- **Préserver les cônes de vue emblématiques depuis les terres hautes et maintenir les paysages caractéristiques de l'interface terre-mer** : Les terres hautes au cœur du territoire offrent de belles perspectives sur l'agglomération et les marais de Rochefort au nord, et les marais de Brouage au sud. Le projet consiste donc à protéger de tout élément « perturbateur » ces points hauts, ainsi que les vues qui s'en dégagent sur les pré-salés, l'estuaire...

- **Lutter contre les risques de friches** : Il existe plusieurs sites économiques isolés sur le territoire lesquels sont des risques de « points noirs » paysagers auxquels la commune souhaite porter attention dans le cadre de son projet de PLU en vue de leur requalification.

- **Assurer l'insertion des constructions à leur environnement** : Il s'agit de respecter les pentes, de préserver autant que possible la végétation en présence, ou encore de contenir la hauteur des constructions en particulier en frange urbaine et d'encadrer leur aspect extérieur pour ne pas perturber les équilibres paysagers.

- **Traiter les franges urbaines** : Le projet mise d'une part sur des clôtures soignées et d'autre part sur la création ou le maintien d'espaces naturels « tampon » plantés en transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles ouverts, pour faciliter l'insertion des constructions.

- **Contribuer à une meilleure sensibilisation sur les marais dans le cadre du projet d'opération de Grand Site « Marais de Brouage » et du projet de Parc Naturel Régional** : Ces espaces méconnus par la population (habitants, néoruraux, visiteurs) sont au cœur de grands projets de territoire. Le PLU est donc l'occasion de sensibiliser et d'anticiper...

1.5.2 Concilier protection et valorisation du patrimoine urbain et architectural

- **Donner aux Soubisiens la possibilité de valoriser leurs habitations** : En vue d'éviter l'abandon des constructions existantes dont certaines sont de qualité architecturale, le projet consiste à permettre les projets de rénovations, d'extensions ou encore de construction d'annexes, sur l'ensemble du territoire, le tout en intégrant néanmoins les exigences de la loi « littoral ».

- **Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial** : La commune a pris soin de repérer d'anciennes constructions agricoles qui de par leur situation, leur desserte, leur volumes et leurs matériaux (nobles) présentent du potentiel pour être transformés en logements.

- **Respecter l'architecture traditionnelle sans pour autant renoncer aux projets d'architecture contemporaine et bioclimatique** : La commune est favorable à la préservation des qualités du bâti traditionnel mais aussi aux projets de création architecturale et bioclimatique pour la rénovation et la construction neuve dès lors que ces projets s'insèrent à leur environnement et participent à valoriser les paysages.

- **Conserver et sensibiliser à l'entretien du patrimoine, au-delà des monuments historiques** : Corps de ferme, logis ou encore fontaines, pigeonniers... sont des témoignages de l'histoire de la commune et des vecteurs d'identité qui ne font pas l'objet de protections. Ils constituent également des supports d'intérêt pour partir à la découverte du territoire... et méritent donc une attention particulière en vue de les conserver.

- **Continuer à promouvoir et étoffer le réseau de cheminements piétons et cyclables** : Le territoire présente grâce à la qualité de ses paysages et notamment son port sur la Charente un potentiel pour les ballades et le tourisme que la commune souhaite conforter. Elle travaille donc dans ce sens actuellement avec la CARO sur la liaison cyclable Echillais - Port des Barques qui passe par le bourg ainsi qu'à la valorisation du vallon des Morts.

Le projet patrimonial / Loi « littoral »

Éléments de contexte

- Bâti
- Réseau viaire
- Boisement
- ★ Monument historique
- Site classé de l'estuaire de la Charente

Préserver l'équilibre des grands paysages

- Paysage des terres hautes
- Paysage des marais
- Paysage de la vallée de la Charente

Retranscrire les objectifs de protection des paysages de la loi « littoral »

- Coupure d'urbanisation
- Espace remarquable
- Boisement significatif
- Village / agglomération
- Secteur déjà urbanisé

Penser valorisation du patrimoine

- Cône de vue remarquable
- Coeur de bourg patrimonial (Périmètre des abords de l'église)
- Frange urbaine à traiter
- Bâti d'intérêt patrimonial - Petit patrimoine
- Port
- Projet de jardin des convergences
- Point noir à résorber



PROMOUVOIR LE CADRE DE VIE DES SOUBISIENS : 2. LE DÉFI HUMAIN :

2.1 Maîtriser davantage le développement démographique et l'offre en logements au profit d'un projet visant à dynamiser le bourg

2.1.1 Maintenir le poids démographique de la commune et la mixité intergénérationnelle

- **Poursuivre une croissance mesurée** : Ces dernières années, Soubise a subi une très forte hausse démographique enregistrant un gain moyen de plus de 100 habitants par an entre 2015 et 2021 et un taux de croissance annuel très élevé de +3.5%. Mais force est de constater que parallèlement les effectifs scolaires se réduisent entraînant des fermetures de classes successives. Dans un contexte de vieillissement de la population, la commune souhaite donc davantage parvenir à assurer le renouvellement des générations qu'à poursuivre un développement démographique soutenu. Le projet consiste donc à maintenir une croissance mesurée sur la base d'un gain de 5 habitants par an soit 50 d'ici 10 ans via une production de l'ordre de 90 nouveaux logements.

- **Diversifier l'offre en logements pour relancer le parcours résidentiel** : La croissance démographique s'est accompagnée d'une hausse du nombre de logements et d'une « homogénéisation » du parc. En effet, sur la commune le produit dominant est la maison individuelle, en accession à la propriété (78% de propriétaires), issue de grandes opérations de lotissements. Or ce modèle ne permet pas de répondre aux besoins des plus petits ménages ; des jeunes aujourd'hui très dépendants de l'offre locale comme des seniors qui occupent de grands logements difficiles à entretenir. Le défi de la commune consiste donc à s'orienter vers plus de mixité en encadrant davantage les futurs programmes voire à conduire elle-même des opérations.

2.1.2 Privilégier les opérations de renouvellement urbain aux projets d'extension

- **Continuer à soutenir les projets visant à rénover et restaurer les habitations existantes** : Force est de constater que ces dernières années, le nombre de logements vacants dans le cœur de bourg a diminué grâce à des opérations de réinvestissement. Ce type de projets permettant notamment de transformer de grands logements anciens en plusieurs, favorables à la valorisation et l'animation du bourg, sont soutenus par la collectivité dès lors qu'ils créent des logements de qualité. Celle-ci rappelle d'ailleurs que la CARO a mis en place des dispositifs d'accompagnement (Caro Renov').
- **Encourager la densification du tissu du bourg et la conduite d'opérations de renouvellement urbain** : Le projet est l'occasion de mobiliser tout le potentiel existant au sein du bourg actuel pour construire de nouvelles habitations et réinvestir les anciens bâtiments d'activités pour éviter les friches. A titre d'exemple, le projet de réinvestissement de l'ancien hôtel dans le centre bourg est une opportunité pour produire des petits logements locatifs très bien situés, à proximité des services et des commerces.
- **Temporiser les projets de développement résidentiel en extension** : Au travers de son PLU, la commune souhaite maîtriser l'urbanisation dans l'espace mais aussi dans le temps. Son projet consiste ainsi à limiter l'étalement de l'urbanisation dans l'immédiat au profit de la densification et du renouvellement urbain, avant de prévoir de nouvelles opérations en extension.

2.2 Consacrer le bourg comme un lieu de vie et de convivialité

2.2.1 Entretenir l'offre en équipements et services et la qualité des espaces publics

- **Proposer des espaces publics source de convivialité** : Au delà de la requalification des places, la commune a initié un projet de jardin situé rue de la Fontaine des Morts. Ce type d'initiatives durables visant à créer des « espaces de convergence », pourrait être reconduit sur d'autres sites.
- **Maintenir le niveau de services et d'équipements** : La commune profite d'un bon niveau de services et d'équipements confortant son attractivité. Elle joue d'ail-

leurs le rôle de pôle relai au sein de l'armature urbaine pour toutes les communes du sud de la CARO. Il est essentiel qu'elle puisse conserver ces derniers notamment l'école via l'accueil de jeunes ménages.

- **Poursuivre les efforts en faveur de la mise en accessibilité pour tous :** La commune qui est dotée d'un PVD compte poursuivre les travaux visant à améliorer l'accessibilité de ses établissements recevant du public aux personnes à mobilité réduite.

- **Moderniser l'offre en équipement en réponse aux besoins des Associations :** La commune compte de nombreuses associations culturelles, sportives... utilisant notamment le dojo et la salle polyvalente, mais cette offre en équipements est vieillissante. La collectivité soucieuse de soutenir ses associations qui animent le territoire, a donc pour ambition de moderniser son offre pour des équipements de meilleure qualité et plus économes sur le plan énergétique.

2.2.2 Garantir la fluidité et la sécurité des déplacements

- **Continuer à réguler et adapter l'offre en stationnement dans le cœur de bourg :** Il s'agit d'anticiper sur les besoins liés aux futurs projets de réinvestissement. A cet effet, la commune entend optimiser les aires existantes via notamment une meilleure signalétique pour guider à la fois l'automobiliste et les piétons (habitants, visiteurs...) et porte des projets de requalification des espaces publics comme la Place Emont et la Rue Mériadec. Dans le même esprit, la commune réfléchit à la requalification de l'avenue des Rohan.
- **Travailler encore à sécuriser la circulation dans les nouveaux quartiers :** En l'absence de hiérarchisation du réseau viaire et dans une logique de juxtaposition rapide d'opérations de lotissement, les déplacements n'ont pas été pensés à grande échelle. Cela a généré de l'insécurité sur certaines séquences avec des flux importants. Des expérimentations ont donc été conduites et ont abouti à la mise en place de sens de circulation. Les opérations futures devront anticiper cette problématique.
- **Encourager le recours aux modes doux de déplacement pour les trajets de courtes distances et vers les pôles d'emplois locaux :** La commune ambitionne de réduire les déplacements automobiles au profit du piéton et du cycliste. Pour cela, il s'agit bien de mobiliser tout le potentiel du bourg au plus près des équipements, services et commerces et d'assurer la perméabilité des quartiers, en les connectant les uns aux autres par des liaisons douces traversantes et sécurisées d'une part. D'autre part, il s'agit de sécuriser les liaisons avec la base militaire et de soutenir les projets d'itinéraires doux de la CARO pour développer le vélo au quotidien.

Fonctionnement urbain

Éléments de contexte

- Bâti existant
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire
- La Charente

Renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg

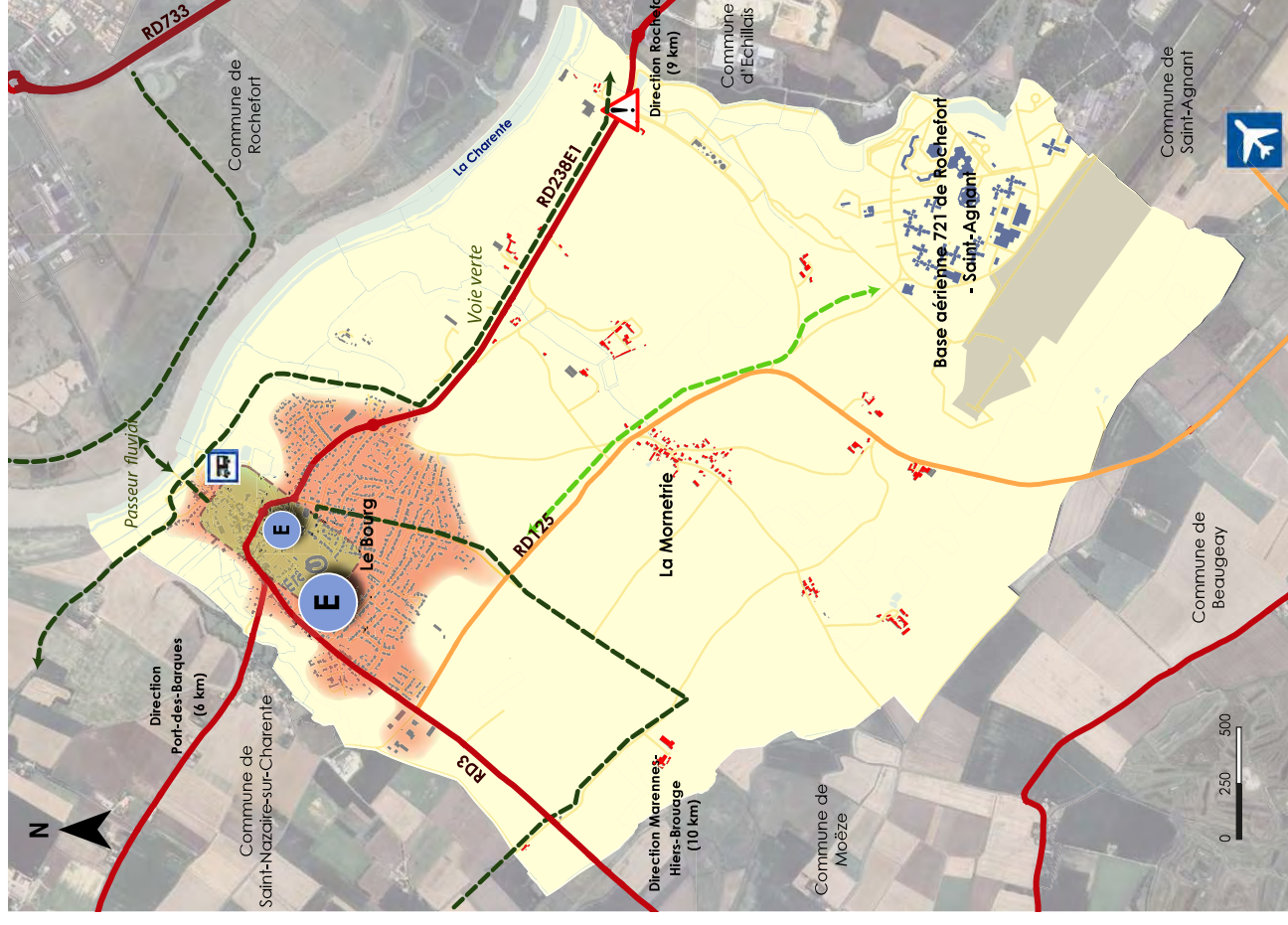
-  Privilégier les opérations en réinvestissement et en densification au sein du tissu du bourg
-  Permettre la valorisation de l'habitat existant diffus

Conserver le niveau et la diversité de l'offre en équipements

-  Pôle d'équipements (sportifs et scolaires)
-  Aire de camping-cars

Assurer la fluidité et sécurité des déplacements

-  Poursuite des projets de requalification du centre bourg ancien
-  Promotion du réseau de liaisons douces (dans le bourg et pour les liaisons inter-villages)
-  Création d'une liaison avec la base
-  Réflexion avec le département pour améliorer la sécurité des carrefours dangereux



2.3 Mieux structurer le tissu économique de la commune

2.3.1 Eviter de diluer l'offre de commerces et de services au profit d'un centre bourg attractif

- **Conserver la vitalité du centre-bourg avec des petits commerces et des services de proximité** : La collectivité a pour ambition de conforter le dynamisme économique du centre bourg, de la place Camille Emon jusqu'au port. Elle souhaite ainsi pouvoir y maintenir voire y accueillir de nouveaux commerces ainsi que des services du quotidien, compatibles avec le résidentiel. Toutes ses initiatives visant à faciliter le renouvellement urbain, améliorer les circulations douces, l'accessibilité et le stationnement participent d'ailleurs à favoriser le maintien et le développement de cette offre de proximité qui elle-même est un atout en termes de qualité de vie dans le centre.
- **Pérenniser et optimiser le pôle commercial de l'avenue Jean Moulin en complémentarité avec les activités du centre-bourg** : Il s'agit de conserver voire conforter le pôle d'activités de l'entrée Est du bourg mais pour y accueillir des activités de commerces qui ont besoin de plus d'espace et proposent des surfaces de ventes plus conséquentes que celles du centre-bourg, dans une logique de complémentarité et non de concurrence.

- **Eviter une dilution des activités de commerces et de services dans les quartiers résidentiels** : La commune souhaite éviter une démultiplication des activités générant des flux, des besoins en stationnement... dans les lotissements, privilégiant leur implantation dans le cœur de bourg autour des places structurantes.

2.3.2 Participer au maintien des activités industrielles et artisanales sans impacter les paysages

- **Soutenir les entreprises implantées dans la zone du Chemin Vert, voire se donner les moyens d'en accueillir de nouvelles tout en valorisant la zone** : Cette zone d'activités située à l'entrée du bourg est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la CARO. Elle constitue donc un atout en termes de potentiel économique que les élus souhaitent valoriser et même orienter vers des activités innovantes et durables.

- **Lutter contre les friches économiques** : La commune présente plusieurs sites d'activité isolés et artificialisés à l'image du Four de l'Orange. Le projet consiste à éviter qu'ils ne se transforment en friche en parvenant à les réinvestir dans de bonnes conditions notamment environnementales et paysagères, comme l'exige la loi « littoral »

- **Prendre en compte les activités implantées aux abords de la RD 238E1** : En direction d'Echillais, il existe plusieurs activités au droit de l'ancienne carrière en cours de recouvrement, avec notamment une entreprise de travaux publics. La collectivité entend bien les intégrer mais aussi les contenir pour ne pas altérer davantage l'image de la commune. A terme, il s'agirait de pouvoir renaturer ou réinvestir pour l'agriculture ou pour la production d'énergies renouvelables l'emprise de l'ancienne carrière.

2.3.3 Insuffler au port sur l'estuaire de la Charente une nouvelle dynamique et de manière générale développer un tourisme durable

- **Conserver la fonctionnalité du port et ses activités connexes** : Le port est historiquement un site vecteur de dynamisme économique qui a vocation à encore jouer un rôle avec son port à sec, sa capitainerie et ses activités de cabotage et de plaisance. S'agissant du chantier naval, en retrait du port, rue du Docteur Savigny, le PLU le prend en compte mais au regard des contraintes en présence notamment du risque submersion, il ne s'agira pas d'un secteur de développement. Le projet consiste ainsi à concilier enjeux économiques, environnementaux et paysagers.
- **Valoriser et animer le port** : Il s'agit de développer le potentiel touristique du port. Ce dernier accueille une aire de camping-cars de 40 emplacements, un restaurant et se retrouve parmi les étapes des circuits à vélo locaux. Il mérite toutefois de gagner en lisibilité, d'être mieux raccordé au reste du bourg et de revêtir une nouvelle dimension plus culturelle et environnementale. Pour rappel, le bac de Soubise était l'un des trois seuls moyens pour franchir la Charente avant la construction des ponts de Tonnav-Charente et du Pont Transbordeur à la fin du XIXème siècle. Dans la poursuite des objectifs de l'opération Grand Site, la commune souhaiterait donc conduire une réflexion d'ensemble avec tous les partenaires locaux pour valoriser et mettre en scène le site et son héritage.

- **Soutenir les projets touristiques respectueux des ressources patrimoniales paysagères, environnementales ou encore architecturales de la commune** : La commune se montre favorable aux activités telles que les gîtes, le tourisme à la ferme ou encore le cyclotourisme... dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances et participent à promouvoir les richesses du territoire.
- **Promouvoir les itinéraires de la CARO pour découvrir le Grand Site** : La commune est traversée par plusieurs itinéraires de randonnées pédestres et cyclables. Elle est même reliée à Rochefort par un passeur fluvial traversant la Charente en période estivale. Des infrastructures sources de dynamisme touristique.

2.3.4 Intégrer la base aérienne 721 et les projets de l'aéroport de Rochefort- Charente-Maritime

- **Prendre en compte la base 721 de Rochefort** : La base aérienne qui s'étend sur 230 ha est implantée sur les communes de Saint-Agnant, Echillais et Soubise. Cette base école qui assure la formation des sous-officiers de l'Armée de l'air peut accueillir jusqu'à 2500 élèves et stagiaires. Elle est pérenne et utilise la piste qui empiète également sur la commune.
- **Soutenir les projets de l'aéroport Rochefort-Charente-Maritime** : L'aéroport civil est géré par le Syndicat mixte des Aéroports de La Rochelle – Île de Ré et Rochefort – Charente-Maritime. L'infrastructure de l'aéroport permet l'accueil d'aéronefs de différents types d'avions civils et militaires avec une piste de 2280 mètres de long et 45 mètres de large revêtu. Il s'agit là d'un atout stratégique pour l'accueil d'activités spécialisées dans la filière aéronautique. La CARO en partenariat avec le syndicat conduit ainsi un projet de « hub aéronautique » sur la commune voisine de Saint-Agnant alors que Soubise accueille une grande partie de la piste.

2.3.5 Soutenir l'activité agricole

- **Assurer la pérennité des exploitations agricoles** : Il s'agit de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate des sites d'exploitation au risque de générer des conflits de voisinage ou d'entraver le développement ou la reprise des exploitations.
- **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles** : Le projet consiste à préserver de l'urbanisation tout l'outil agricole, des terres aux bâtiments fonctionnels.
- **Traiter les franges urbaines au contact des espaces cultivés** : Il s'agit de prévoir des espaces « tampon » dans la logique d'espace de non traitement aux abords des zones résidentielles accompagné d'un traitement végétalisé.
- **Intégrer les projets de diversification** : Dans le prolongement de l'activité agricole, les exploitants peuvent développer les projets de vente directe à la ferme, d'agritourisme ou encore de tourisme à la ferme (aire de camping, gîtes)... Des initiatives que la commune entend soutenir dès lors qu'elles s'insèrent correctement et participent à promouvoir les richesses du territoire.

Le développement économique

Éléments de contexte

- Bâti existant
- Réseau viaire
- Centre bourg historique
- Tissu mixte du bourg
- Espace à dominante agricole

Conforter la dynamique et l'attractivité économique du bourg

-  Soutien des commerces et des services du centre ville
-  Maintien voire renforcement du pôle à dominante commerciale de l'entrée de bourg en complémentarité du centre
-  Renforcement de la Zone d'activité du chemin vert
-  Développement des activités en lien avec le port (loisirs, tourisme...)

Soutenir les autres activités en présence

-  Prise en compte de la base aérienne
-  Protection des sites d'exploitation agricole existants
-  Réinvestissement et valorisation des sites d'activités isolés
-  Prise en compte de la carrière (site de dépôt), potentiel de réinvestissement futur (énergies renouvelables ?)
-  Soutien aux activités de tourisme
-  Voie verte et chemins de randonnées source de dynamisme touristique

