

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SOULIGNONNES**

PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (**PADD**)

REÇU
- 7 JUL. 2016
Sous-Préfecture
de SAINTES

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	09/01/2012	05/10/2015		04 JUL. 2016

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du

04 JUL. 2016

Le Maire,



Le PADD a été introduit par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) et confirmé avec la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat. » Il s'agit **d'une nouvelle composante** des documents d'urbanisme qui, en vertu de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, « **définit** dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, **les orientations** retenues pour l'ensemble de la commune ».

Les principes directeurs de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme impose aux documents d'urbanisme, dans un objectif de **développement durable**, le respect :

➤ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- Le **renouvellement** pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles,
- Le **développement maîtrisé** introduit quant à la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,
- Le **développement de l'espace rural** est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale.
- La **préservation des espaces affectés aux activités agricoles** et forestières et la **protection des espaces naturels et des paysages**.

➤ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural

➤ de l'**utilisation économe et équilibrée des espaces**

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux **exigences des sociétés présentes**, en terme d'économie, de cadre de vie, **sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures**. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation **claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen**. D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers**. Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier. Ce dernier garantit ainsi l'équilibre juridique des dispositions réglementaires du PLU, opposables à toute demande d'autorisation d'occuper le sol (permis de construire, permis de démolir...).

Le fil conducteur du projet d'urbanisme

Située à proximité de l'agglomération de Saintes, la commune de Soullignottes se caractérise par un patrimoine riche, à la fois marqué par la vallée de l'Arnoult ainsi que ses étendues agricoles et boisées concourant à l'identité du territoire. La commune profite d'une **démographie en augmentation depuis la dernière décennie, liée en particulier à la réalisation d'un lotissement communal**.

Le territoire compte 747 habitants en 2010 ([source](#) : INSEE). La révision du document d'urbanisme devenait nécessaire compte tenu de l'évolution du territoire, des nouvelles réglementations et de l'élaboration du SCOT.

La municipalité souhaite cependant inscrire son document d'urbanisme dans une logique de maîtrise de l'urbanisation au regard des objectifs légaux d'une gestion plus économe des sols. Le PLU doit également répondre à l'enjeu d'une préservation des sensibilités écologiques, paysagères et architecturales du territoire, tout en satisfaisant au mieux les besoins liés à la pérennisation des activités économiques, de l'offre commerciale ainsi que des services publics présents sur le territoire. Le PADD s'appuie ainsi sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs.

1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet

- 1.1 Le patrimoine naturel, support du cadre de vie et vecteur de l'identité du territoire
- 1.2 Préserver l'identité rurale du territoire, fondée sur ses paysages agricoles et bâtis anciens
- 1.3 Un projet d'urbanisme économe en énergie, préservant la qualité de l'environnement et du cadre de vie

2. Développer une offre d'habitat équilibrée au regard des enjeux de mixité sociale et d'économie des sols

- 2.1 Soutenir un croissance démographique maîtrisée
- 2.2 Conforter l'offre du parc de logements en cohérence avec les objectifs de croissance démographique
- 2.3 Objectifs de pondération de la consommation des sols par l'urbanisation
- 2.4 Proposer une offre de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle

3. Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre

- 3.1 Mettre en œuvre un développement urbain équilibré, valorisant le cadre de vie rural
- 3.2 Soutenir le développement d'une économie rurale

1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet

1.1 Le patrimoine naturel, support du cadre de vie et vecteur de l'identité du territoire

1.1.A – Placer la préservation et la remise en état de la continuité écologique de l'Arnoult au cœur du projet d'urbanisme

La vallée humide de l'Arnoult représente un facteur d'identité majeur pour le territoire, tant au regard des paysages qu'au vu des usages économiques associés. C'est un « axe bleu » inscrit au sein de la « Trame Verte et Bleue » du SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Cependant, il s'agit d'un patrimoine fragile, soulevant par conséquent des enjeux de préservation et de mise en valeur importants.

Afin de concourir à la préservation et à la valorisation de cet ensemble naturel patrimonial, la municipalité souhaite **garantir le caractère inconstructible de la vallée ainsi que ses affleurements calcaires boisés intégrant le Bois de Leuzois, d'intérêt patrimonial.**

La municipalité poursuit également **le souhait d'une « remise en état »** des habitats naturels associés à la vallée de l'Arnoult, au travers d'une logique de concertation avec le monde agricole. Il s'agit notamment de promouvoir une meilleure gestion des écosystèmes humides associés à la vallée (gestion des ripisylves et des fossés, favoriser les prairies naturelles humides, soutien aux pratiques agricoles raisonnées et écologiques, au maraîchage...).

1.1.B - Protéger et enrichir la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal

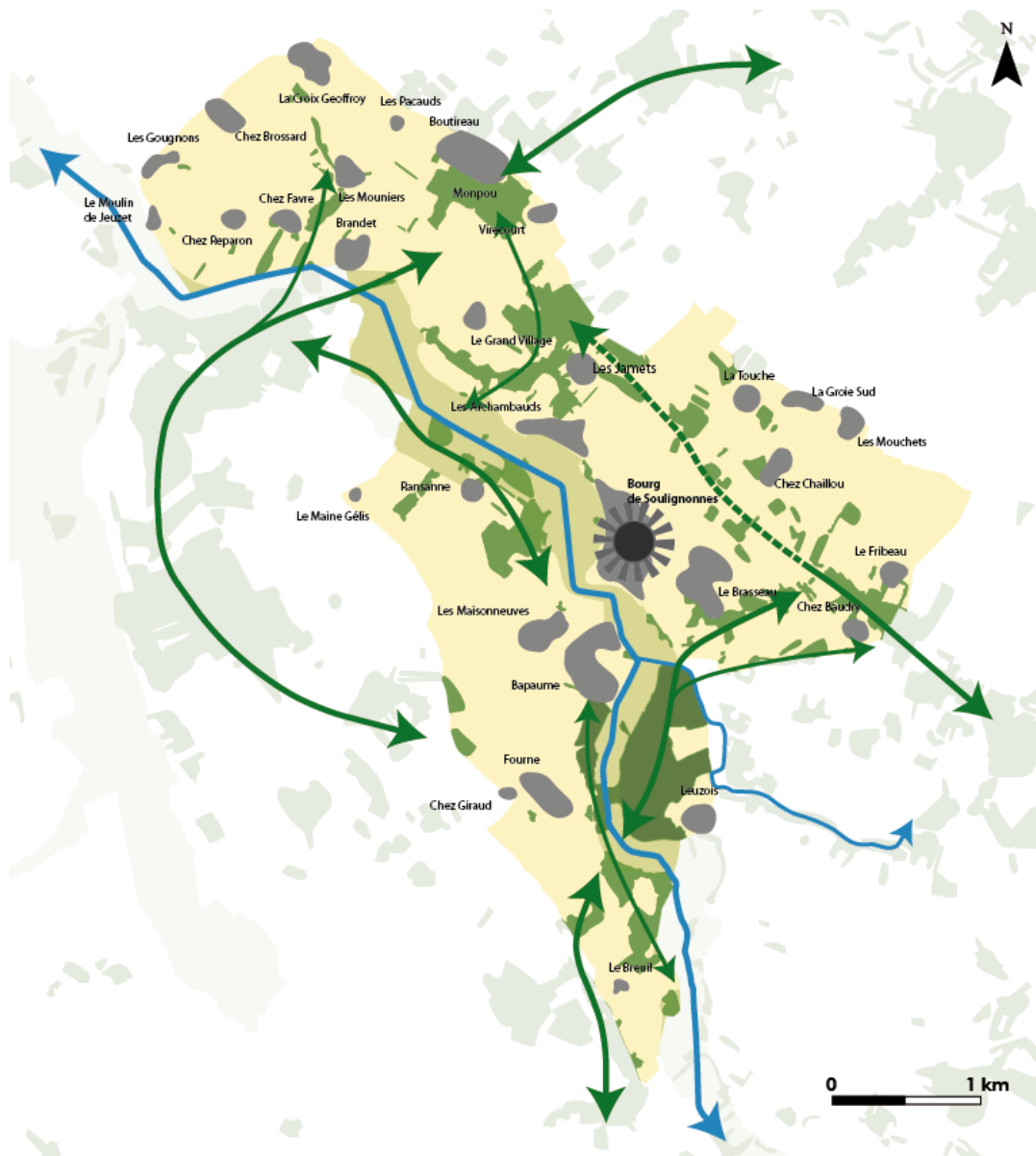
Au-delà de l'objectif de préservation de la vallée de l'Arnoult, le projet d'urbanisme vise à s'inscrire dans une dynamique de préservation de l'ensemble valeurs naturelles du territoire.

A cet effet, **le PLU protège les habitats forestiers, éléments structurels de la « Trame Verte et Bleue » locale.** De même, la municipalité s'engage dans une démarche volontariste et concertée avec le monde agricole envers la protection des haies et arbres isolés présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Le projet d'urbanisme porté par la municipalité a également pour objectif de **concilier développement de l'habitat et préservation/valorisation du patrimoine écologique** : lutte contre l'étalement urbain, choix raisonné des sites de projet au regard de la sensibilité des écosystèmes, pré-verdissements dans le cadre des opérations d'aménagement, gestion environnementale des espaces publics...



1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PLU de Soullignonnes

"La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet"

-  **Protéger les grandes continuités écologiques**, supports de la "Trame Verte et Bleue"
-  **Préserver la vallée humide de l'Arnoult** en tant que réservoir biologique d'importance régionale
-  **Préserver le Bois de Leuzois** en tant qu'ensemble forestier d'intérêt floristique et faunistique
-  **Préserver l'ensemble de la sous-trame forestière**, élément structural du paysage et support des continuités écologiques
-  **Conforter et densifier en priorité le centre-bourg** dans les choix d'urbanisation afin de préserver la matrice agricole et naturelle

1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet

1.2 Préserver l'identité rurale du territoire, fondée sur ses paysages agricoles et bâtis anciens

1.2.A – Préserver les grands équilibres du paysage, de la vallée de l'Arnoult au plateau agricole

Au travers de son projet d'urbanisme, la municipalité fait le choix d'une préservation des grands équilibres paysagers fondant l'attrait et l'identité de son territoire. Ceux-ci sont toutefois fragiles, alors que le territoire se caractérise par une urbanisation « éclatée » en différents hameaux anciens. Ces derniers sont susceptibles de constituer des « accroches » pour une urbanisation diffuse et non-maîtrisée, source de pression sur les paysages agricoles et naturels.

A cet effet, le PLU opère **une hiérarchisation du développement urbain** : certains hameaux pourront accueillir une urbanisation limitée au vu de leur moindres sensibilités paysagères et de certains critères d'ordre fonctionnel (desserte, proximité avec le bourg et ses équipements...).

En outre, le PLU fixe **des règles d'urbanisme limitant toute possibilité de construire ex-nihilo au sein des espaces agricoles et naturels**, au titre de la lutte contre le « mitage ». Cependant, ces règles d'urbanisme n'entraveront pas la possibilité d'extension des activités agricoles sur les secteurs appropriés. Celles-ci seront toutefois encadrées par des prescriptions architecturales visant à garantir leur insertion au sein du paysage (volumétrie, aspect extérieur...).

En outre, le projet définit **clairement et durablement les limites du bourg**, afin de lutter contre l'étalement urbain. **Seront ainsi proscrites toutes formes d'urbanisation linéaire** susceptibles d'entraver la qualité visuelle des entrées de bourg, notamment sur les routes départementales RD 119 et RD 125. **Les futures extensions du bourg feront l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble** afin de contribuer à leur insertion au sein du paysage et de redessiner ainsi durablement les limites du bourg.

Le paysage sera également un axe fort pour l'aménagement du bourg : la municipalité formule ainsi le souhait de **requalifier** certains espaces publics centraux, tel que les abords de l'église Sainte-Geneviève, ceci afin de promouvoir la qualité du cadre de vie offert par le bourg.



1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet

1.2.B - Protéger les ensembles bâtis et naturels à l'origine de l'identité rurale du territoire

La commune de Soulignonnes bénéficie d'un patrimoine riche sur le plan architectural, évoquant l'identité rurale du territoire ainsi que ses activités agricoles actuelles ou passées. Le territoire compte notamment plusieurs corps de ferme anciens, des moulins, ainsi que des éléments de « petit » patrimoine rappelant le quotidien d'autrefois : puits, timbres, calcaires, petites dépendances...

Relevons également les nombreux arbres d'ornement agrémentant les hameaux anciens, et contribuant à la richesse des paysages. Au sein du bourg et des hameaux, ce patrimoine architectural et végétal constitue tout autant de points de repères historiques, agrémentant le cadre de vie.

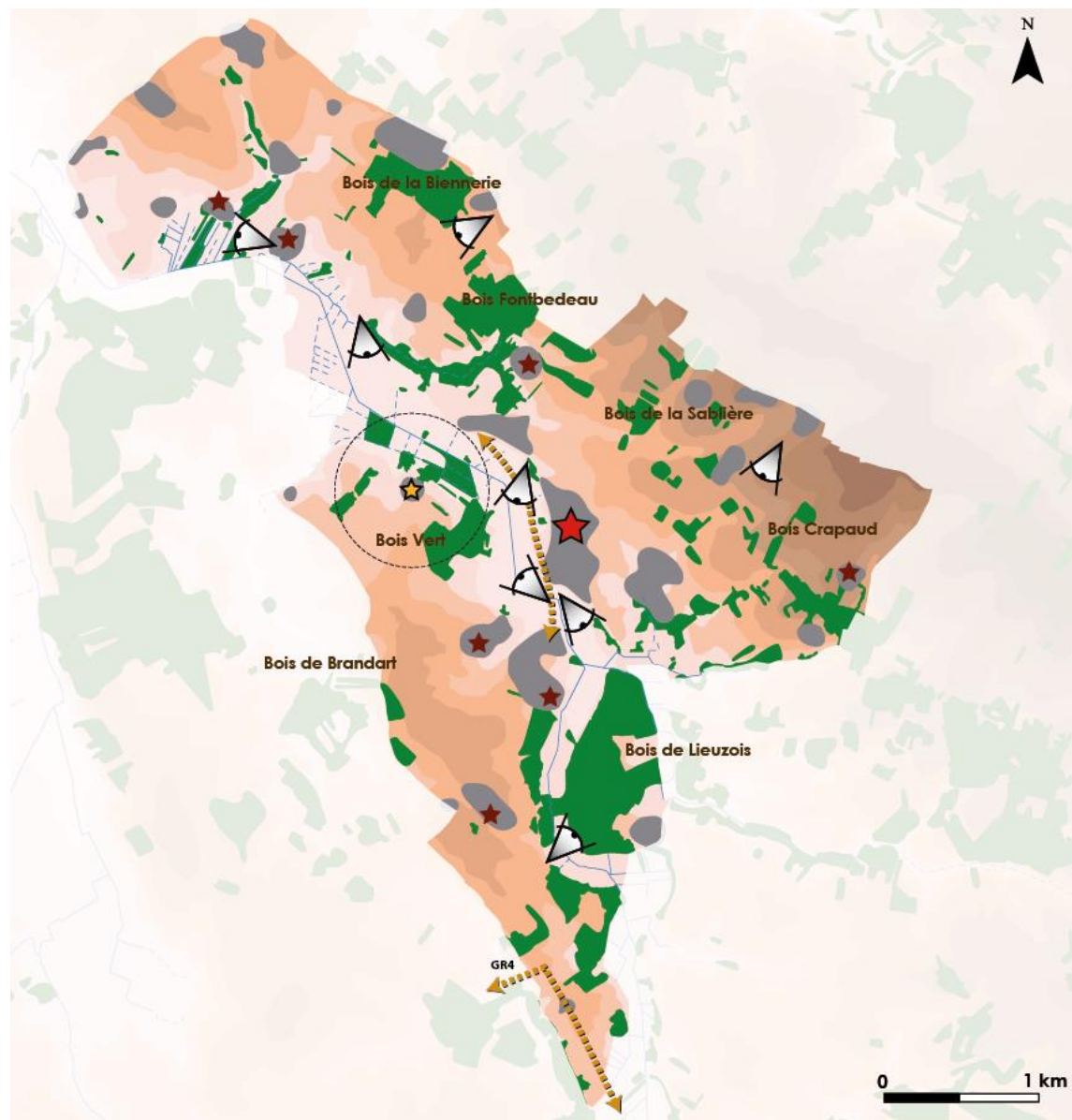
La municipalité a choisi d'utiliser **le PLU comme outil de protection de ces éléments patrimoniaux** : ce dernier a vocation à agir comme un levier de sensibilisation auprès des habitants disposant de la propriété de ce patrimoine rural fragile.

En outre, la municipalité a choisi d'utiliser **le PLU comme outil de connaissance et de promotion des chemins de randonnée**, vecteurs de valorisation et de découverte du patrimoine rural de la commune. Ces cheminements sont également promus dans les futures opérations d'habitat au travers de leurs schémas d'aménagement respectifs, afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Très concrètement, **la municipalité souhaite développer un cheminement piéton valorisant les paysages de la vallée de l'Arnoult**, au sud du bourg. Ce cheminement aura pour but de valoriser les paysages remarquables de la vallée. De même, la municipalité souhaite valoriser un site remarquable de chênes verts sur affleurements calcaires en bordure de la vallée (« point de découverte de l'Arnoult »). Ces projets sont détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Enfin, la municipalité souhaite promouvoir **le PLU comme outil de cohérence architecturale**, en optant pour des règles d'occupation du sol adaptées à la typologie architecturale du bâti.

1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PLU de Soullignonnes

"La valorisation du patrimoine naturel et rural au cœur du projet"

-  **Préserver la trame boisée** structurant les paysages de la commune
-  **Pérenniser les protections au titre des Monuments Historiques**
-  **Protéger les ensembles architecturaux et le bâti rural** support d'identité locale
-  **Conforter l'image du bourg et ses équipements** ainsi que sa qualité architecturale
-  **Valoriser les sentiers piétonniers** supports de découverte des paysages et de liaison entre le bourg et la vallée de l'Arnoult
-  **Préserver les perspectives paysagères** d'intérêt conférant au territoire son identité rurale

1. La valorisation du patrimoine naturel et rural de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet d'urbanisme

1.3 Un projet d'urbanisme économe en énergie, préservant la qualité de l'environnement et du cadre de vie

1.3.A - Gérer la ressource en eau afin de protéger l'Arnoult et ses milieux aquatiques

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu majeur sur le territoire, alors que la vallée de l'Arnoult constitue un milieu récepteur fragilisé par des pressions agricoles et urbaines. A ce titre, la municipalité accorde à la préservation de l'Arnoult une place de première importance, et souhaite adopter des mesures de gestion adaptées.

Ainsi, le centre-bourg, desservi par un réseau d'assainissement collectif d'une capacité marginale satisfaisante, sera urbanisé en priorité. Les secteurs présentant des contraintes d'aptitude de sols trop importantes ne seront pas urbanisés. En outre, afin d'améliorer l'assainissement des eaux usées sur le territoire, la municipalité renouvelle son souhait de la création d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées à l'échelle du hameau « Les Maisons Neuves ».

Egalement, la municipalité prête attention à la gestion des eaux pluviales au travers de son projet d'urbanisme, compte tenu de leur propension à générer la pollution des milieux aquatiques récepteurs. Ainsi, le PLU intègre **des dispositions réglementaires visant à imposer une gestion des eaux pluviales favorisant l'épuration naturelle** (par le biais d'ouvrages de récupération, filtres plantés...), en place d'une logique de canalisation et d'évacuation directe dans les milieux récepteurs.

1.3.B - Promouvoir un urbanisme économe en énergie, favorisant les énergies renouvelables

Les pratiques de l'aménagement doivent aujourd'hui évoluer au regard de l'enjeu majeur d'économie des ressources énergétiques. A cet égard, la municipalité affiche la volonté de promouvoir les principes de l'habitat « bioclimatique », resserré et prenant davantage en compte l'implantation du bâti par rapport au vent, à l'ensoleillement... De même, le document d'urbanisme veillera à **ne pas compromettre le recours aux énergies renouvelables** en insistant néanmoins sur la nécessité de ne pas porter atteinte aux équilibres architecturaux du bâti ancien.

1.3.C - Prémunir les biens et les personnes contre les risques, les pollutions et les nuisances

La prévention des risques naturels vis-à-vis des personnes et des biens constitue localement un enjeu majeur, car le territoire est exposé au risque d'inondation de l'Arnoult, cartographié au sein d'un Atlas des Zones Inondables. A ce titre, aucune zone constructible n'a été créée dans les secteurs exposés au risque d'inondation. La municipalité rappelle également que la plupart des constructions sur le territoire communal sont exposées à un aléa faible de sismicité et au retrait-gonflement des sols argileux.

Par ailleurs, le projet d'urbanisme vise à **limiter toute forme d'urbanisation aux abords des aménagements et activités sources de nuisances**, tel que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les activités agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental. Il s'agit également de ne pas compromettre le développement de ces activités en favorisant le développement de l'habitat dans leur voisinage.

2. Développer une offre d'habitat équilibrée au regard des enjeux de mixité sociale et d'économie des sols

2.1 Soutenir une croissance démographique maîtrisée

Un objectif de croissance démographique « au fil de l'eau », dans un contexte présentant une certaine attractivité

La commune de Soulignonnes s'inscrit au sein d'un territoire rétro-littoral ainsi que dans la proximité d'un pôle d'emploi majeur de l'agglomération de Saintes (10 minutes de la ZA des Coteaux). Par sa situation, elle bénéficie d'une forte attractivité résidentielle attestée par un solde migratoire important enregistré sur ces dix dernières années. **Cette dynamique est très favorable au développement du territoire et soutient sa vitalité. Toutefois, elle soulève parallèlement un phénomène d'extension de l'urbanisation qu'il s'agit de maîtriser.**

Afin de poursuivre une croissance démographique positive pour son territoire sur les 10 prochaines années, la municipalité a fait le choix d'un scénario de développement « au fil de l'eau », soit un gain de population légèrement inférieur à la précédente décennie.

Ce dernier correspond à une volonté de stabilisation de la population d'environ 850 habitants d'ici 2025.

En outre, la municipalité souhaite favoriser l'accueil de **jeunes foyers avec enfants** afin contrer la tendance au vieillissement de la population attendue pour les prochaines années. L'enjeu est ainsi de garantir la pérennité des services publics du territoire (groupe scolaire), et envisager à moyen-long terme la réintroduction d'une offre commerciale de proximité au sein du bourg.

Scénarios des tendances démographiques						
Périodes de référence				Scénarios projetés	TCAM 2015-2025	Projection démographique à 10 ans 2015-2025
	Pop. 1999	Pop. 2006	Pop. 2011			Pop. 2025
Population	544	670	727	Scénario de croissance pondérée	+1%	70
				Scénario de croissance raisonnée « au fil de l'eau »	+1,5%	110
						850
TCAM	+1%	+2,6%	+1,4	Scénario de croissance forte	+2 %	140
						970

Source : INSEE RP1999-2011

2. Développer une offre d'habitat équilibrée au regard des enjeux de mixité sociale et d'économie des sols

2.2 Conforter l'offre du parc de logements en cohérence avec les objectifs de croissance démographique

Afin de permettre l'accueil d'un peu plus de 100 résidents supplémentaires à l'échéance de 10 ans, le projet porté par la municipalité poursuit **un rythme de 5 à 6 constructions par an** sur la prochaine décennie, soit un rythme similaire à la période 2005-2014 pour une consommation d'espace fortement rationalisée.

Il s'agit d'assurer la création d'un logement pour 2 nouveaux résidents sur la commune, soit 50 à 60 nouveaux logement d'ici 2025.

L'hypothèse de 55 nouveaux logements en 10 ans s'appuie sur une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2 personnes par ménage. Il s'agit de pondérer le nombre de personnes par foyer actuellement à 2,5 sur le territoire en prenant en compte le phénomène de « desserrement » des ménages.

*Précisons que la commune comptabilise 57 nouveaux résidents entre 2006 et 2011. Corrélativement, elle enregistre un gain de 28 nouveaux logements soit une production de 5,6 logements par an. **Cela représente bien pour la commune environ 2 habitants pour 1 logement créé.***

Précisons en outre qu'une opération de lotissement comptabilisant plus de 20 lots est ouverte à l'urbanisation au lieu-dit « fief des Tartes », située à l'Est du bourg. Cette opération, bien qu'en cours de réalisation, se voit intégrée aux objectifs de création de nouveaux logements pour les dix prochaines années.

2. Développer une offre d'habitat équilibrée au regard des enjeux de mixité sociale et d'économie des sols

2.3 Objectifs de pondération de la consommation des sols par l'urbanisation

Au vu de l'enjeu d'une plus ample maîtrise de l'urbanisation et conformément aux objectifs formulés par le législateur, au niveau intercommunal, le projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane s'inscrit dans une volonté **de réduction des surfaces moyennes consommées par logement** au cours des dix prochaines années.

Cette volonté est déclinée à l'échelle de la commune de Soullignottes :

Afin de lui permettre de tenir **un rythme de 5 à 6 constructions par an nécessaire à son évolution démographique projetée, la municipalité mobilise environ 4,6 hectares de terrains constructibles correspondant à une moyenne de 12 logements à l'hectare.**

Ainsi, le projet municipal permet de soutenir **une pondération de la consommation d'espace significative.** En considérant la consommation d'espace de la période 2000-2009, **cette pondération projetée s'élève à 50% pour la période 2015-2025, soit une division par deux de la consommation d'espace.**

Le projet d'urbanisme établit son objectif de réduction de la consommation des sols par l'urbanisation à travers la réalisation d'opérations d'ensemble rationnelles proposant pour certaines une densité de 14 constructions à l'hectare (hors comptabilisation des espaces publics).

Cet objectif entre pleinement en résonnance avec les exigences légales portées par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Données relative à la consommation d'espace sur les décennies passées :

	1990-1994	1995-1999	1990-1999	2000-2004	2005-2009	2000-2009
Nombre de permis de construire à destination du logement	7	10	17	28	53	81
Superficie totale construite à destination du logement (ha)	1,37	1,41	2,78 ha	4,80	8,01	12,8 ha
Moyenne annuelle de PC accordés	1,4	2	1,7	5,6	10,6	8,1
Superficie annuelle moyenne construite (m²/an)	2749	2826	1 700 m²	9602	16021	12 800 m²
Taille moyenne des parcelles (m²)	1963	1413	1 040 m²	1714	1511	1 580 m²

Source : données SITADEL interprétées par URBAN HYMNS, DREAL Poitou-Charentes

2. Développer une offre d'habitat équilibrée au regard des enjeux de mixité sociale et d'économie des sols

2.4 Proposer une offre de logement favorisant la mixité sociale et générationnelle

2.4.A - Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité

Au travers de son projet d'urbanisme, la municipalité souhaite favoriser le renouvellement des générations tout en permettant le maintien des personnes âgées sur le territoire, afin de répondre à l'enjeu du vieillissement attendu de la population pour les prochaines années. A cet effet, la municipalité aspire à **une diversification de son parc de logements**, principalement constitué de logements répondant aux besoins de la famille avec enfants en accession à la propriété.

Il s'agit donc **d'encourager des formes bâties alternatives et complémentaires au modèle dominant de l'habitat pavillonnaire et du « tout-propriétaire »** afin de répondre aux besoins spécifiques des familles monoparentales, jeunes ménages, ménages paupérisés, personnes âgées seules... Au travers du PLU, la municipalité souhaite ainsi poursuivre une démarche de mixité du parc de logements **engagée depuis plusieurs années** sur le territoire communal.

2.4.B – Favoriser une offre de logement adaptée aux ménages de faible revenu

Le logement constitue un levier d'action susceptible de garantir une plus grande mixité sociale sur le territoire. A cet effet, la municipalité compte poursuivre ses efforts en faveur d'une **plus ample mixité sociale, conformément aux incitations communément formulées par les cadres légaux de l'urbanisme ainsi que le projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane**.

La municipalité souhaite ainsi **promouvoir une offre en logements locatifs dans le cadre des futures opérations d'habitat, susceptible d'encourager l'accueil** de ménages jeunes sur le territoire et de concourir ainsi au maintien des équipements publics du bourg, tel que le groupe scolaire. Des bailleurs sociaux pourront être sollicités au travers des futurs projets d'aménagement.

3. Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre

3.1 Un développement urbain équilibré, ménageant et valorisant le cadre de vie rural

3.1.A – Un projet d'urbanisme confortant la centralité du bourg de Soullignonnes

La municipalité souhaite que ses objectifs de croissance démographique soient orientés vers le renforcement de la centralité du bourg. En effet, ce dernier concentre les équipements, réseaux et services publics contribuant à l'animation quotidienne du cadre de vie. A moyen et long terme, le renforcement du bourg par l'habitat s'inscrit dans une stratégie de développement de nouveaux équipements et services, ainsi que la réintroduction d'une offre commerciale de proximité.

Le développement du bourg par l'habitat sera encadré au travers d'un schéma d'aménagement global, visant à **organiser les fonctionnalités et garantir la qualité architecturale et urbaine des futures extensions d'habitat**. Deux leviers majeurs seront notamment privilégiés par le projet d'urbanisme municipal :

- Favoriser **une densité et une diversité des formes bâties** afin d'une part, de composer des paysages économes en ressource foncière et d'autre part, de renforcer l'identité du bourg et son caractère de centralité urbaine ;
- Assurer **une qualité du cadre de vie au travers du travail de l'espace public** (rues, places publiques, espaces verts...).

Le projet d'urbanisme communal poursuit ainsi **l'objectif d'un développement du centre-bourg dans une logique de continuité des formes bâties** (densité des constructions, organisation du tissu bâti par l'espace public), et de leur histoire. Cette logique de renfort de la centralité du bourg s'inscrit pleinement dans les orientations formulées par le projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane.

3.1.B – Une démarche d'amélioration du fonctionnement du bourg

La municipalité s'inscrit dans une logique de promotion du cadre de vie communal, et souhaite ainsi améliorer le fonctionnement du bourg sur le plan des équipements publics et des déplacements. A cet effet, le projet d'urbanisme porté par le PLU s'inscrit dans la démarche parallèle de requalification des traverses du bourg (RD 119 et RD 125) menées sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de Charente-Maritime. Il s'agit de favoriser la sécurité des déplacements et d'améliorer l'attrait visuel de ces deux axes au caractère excessivement « routier », dont la vocation est de structurer le bourg et ses espaces publics.

La municipalité souhaite également étendre l'offre d'équipement du bourg, et soutient le projet d'installation d'un équipement sportif (club BMX) sur un terrain communal situé à l'entrée sud du bourg. Cet équipement vise à accroître la vie sociale du bourg et s'adresse particulièrement aux jeunes publics. De même, **la municipalité se donne la possibilité d'étendre son aire de loisirs** dans une logique de valorisation du patrimoine naturel et paysager de la vallée de l'Arnoult.

3. Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre

3.1 Un développement urbain équilibré, ménageant et valorisant le cadre de vie rural

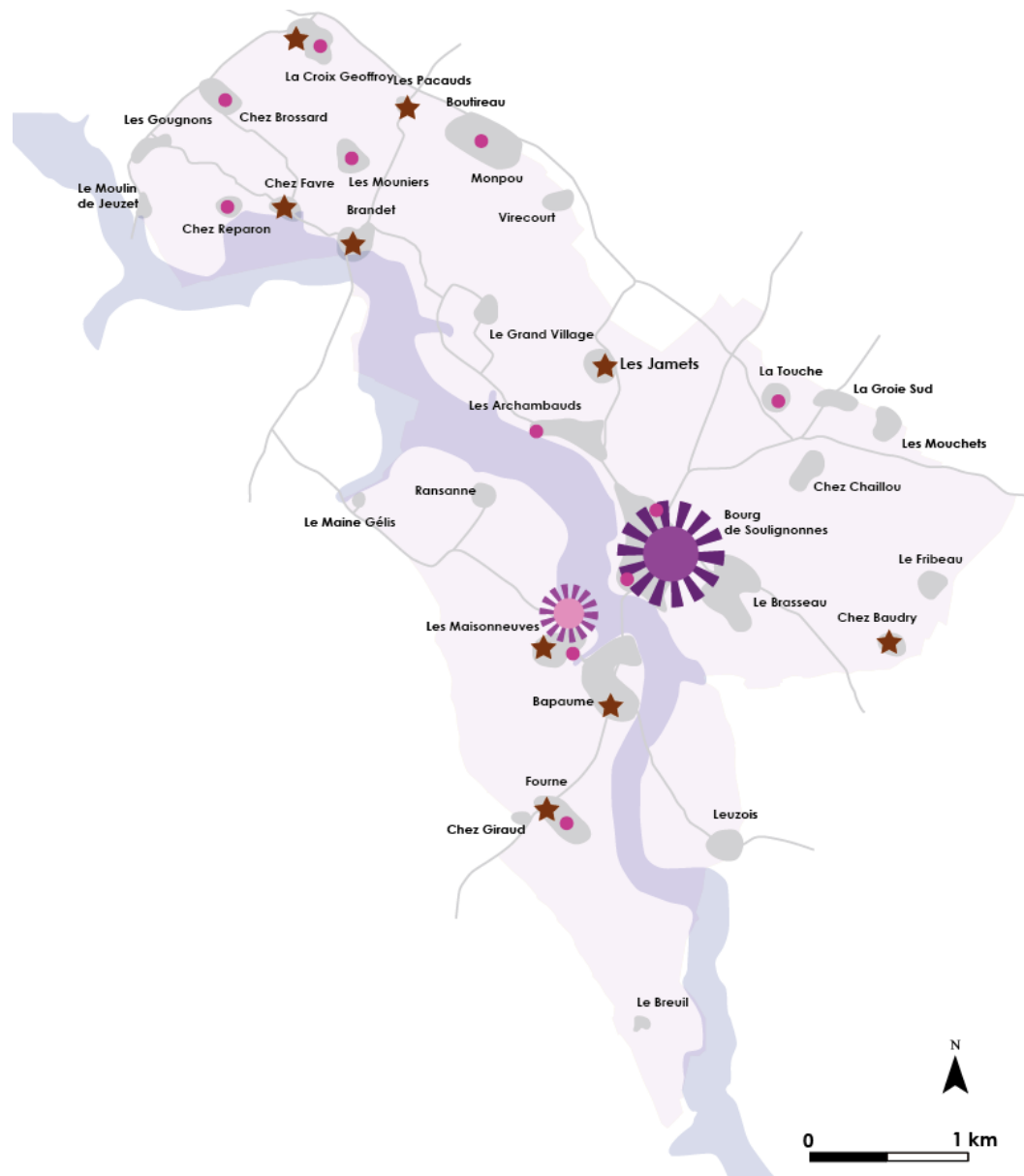
3.1.C – Un développement urbain équilibré et organisé dans une logique de préservation de l'espace rural

Hors du bourg, la municipalité a souhaité autoriser un développement urbain modéré de certains hameaux situés à proximité de cette centralité d'équipements et de services. Les hameaux dits « Les Archambauds » et les « Maisons Neuves » accueilleront ainsi une urbanisation limitée à quelques habitations au regard des opportunités foncières présentes sur le site.

Au-delà, les nombreux hameaux anciens parsemant le territoire **ne connaîtrons un développement de l'habitat qu'à titre exceptionnel, selon des opportunités très limitées de comblement de « dents creuses »** lorsque celles-ci sont compatibles avec le respect de l'identité architecturale et paysagère des secteurs concernés.

En outre, la municipalité a souhaité exprimer **des orientations fortes d'encadrement du développement de l'urbanisation au sein de l'espace agricole** : lutte contre l'étalement linéaire notamment autour des axes départementaux, proscription de l'implantation ex-nihilo de nouvelles constructions au cœur de l'espace agricole sous réserve d'exceptions correspondant au développement des exploitations, proscription du phénomène d'urbain « diffus » au contact des hameaux anciens...

3. Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PLU de Souligonnes

"Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre"



Conforter la centralité du bourg de Souligonnes en tant que pôle de vie, au travers du développement de l'habitat et des activités économiques



Préserver la vallée humide de l'Arnould à plusieurs titres : sensibilité et fragilité écologique, valeur paysagère, aléa de crue



Préserver de toute urbanisation "diffuse" les hameaux anciens présentant une forte valeur architecturale et paysagère



Autoriser le développement maîtrisé de certains hameaux sous réserve d'une qualité de l'habitat et du renfort des liens fonctionnels avec le bourg



Intégrer les activités agricoles au projet d'urbanisme : protéger les abords des sièges d'exploitation, autoriser les extensions dans les secteurs non-affectés par des sensibilités environnementales

3. Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre

3.2 Soutenir le développement d'une économie rurale

Le territoire de Soullignonnes se caractérise par une économie rurale s'appuyant essentiellement sur un tissu dense d'exploitations agricoles ainsi que des activités économiques dites « résidentielles », orientées vers le tertiaire et la construction. Cette économie rurale est gage d'identité pour le territoire, et est susceptible de se développer à l'avenir, dans un contexte démographique dynamique.

3.2.A – Tendre vers le développement d'activités économiques au sein du centre-bourg

Dans une logique de renforcement du pôle de vie que représente le centre-bourg, la municipalité formule le souhait politique **du développement d'une offre d'activités commerciales dans les prochaines années**. Ce objectif s'inscrit dans la volonté municipale de créer une véritable centralité vivante au sein du territoire, fournissant à la population des activités et services répondant à ses besoins du quotidien.

Afin de concourir à cet objectif, la municipalité vise tout d'abord à **orienter le développement du parc de logement en direction du centre-bourg** afin d'accroître la demande en activités commerciales au sein de ce pôle de vie majeur. Par ailleurs, les futures opérations d'habitat groupé à destination du logement rechercheront tant que possible le développement parallèle **des activités de commerce et services du quotidien**.

Par ailleurs, le développement d'un tissu commercial au sein du bourg est intrinsèquement lié **à la qualité des aménagements de l'espace public**, qui, dans le cadre du projet d'urbanisme municipal, auront pour objectif de valoriser le cadre de vie des habitants au bénéfice de la centralité du bourg.

3.2.B – Préserver et valoriser les activités agricoles, gages de l'identité du territoire

Le projet d'urbanisme de la municipalité s'inscrit dans une volonté de soutien aux **activités agricoles, contribuant au dynamisme du territoire et à son identité**. La municipalité tient également à réaffirmer que la vallée de l'Arnoult, patrimoine naturel majeur, accueille des activités maraîchères qui ont fortement marqué l'histoire communale et qu'il convient de préserver.

Ainsi, au travers du PLU, le projet d'urbanisme municipal aspire à offrir **les moyens nécessaire à la pérennité des activités agricoles ainsi que leur développement**. Il conviendra néanmoins d'assurer ce dernier **en cohérence avec les cadres réglementaires relatifs à la protection de l'environnement, mais également avec les objectifs de préservation des grands équilibres du paysage formulés par le PLU**.

En outre, le projet d'urbanisme assurera **le maintien de distances minimales** entre les futures zones d'habitat et les sites d'activités agricoles dans une logique de réciprocité, afin d'éviter les conflits de voisinage.

3. Organiser et hiérarchiser le développement du territoire dans une logique d'équilibre

3.2.C – Les communications numériques, gage de développement des activités économiques et d'amélioration du cadre de vie

Les communications numériques sont aujourd'hui un aspect incontournable du développement du territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins relatifs à la desserte du territoire par les communications numériques, et aspire à l'installation du très haut débit au sein de l'espace communal dans les années à venir.

En effet, les communications numériques constitue **un levier de développement économique d'importance majeure, et doivent faciliter l'installation des entreprises sur le territoire**. Elles constituent également une partie intégrante de la qualité du cadre de vie des habitants, figurant dorénavant parmi les services élémentaires du quotidien.