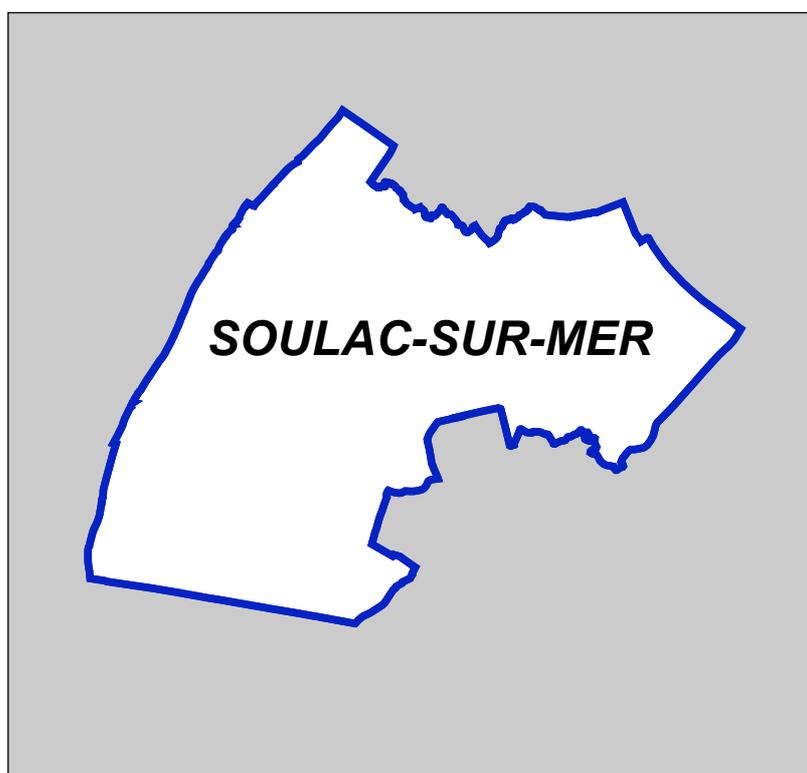


COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



REVISION DU P.L.U.

PROJET DE P.L.U. ARRETE
LE : 24 Avril 2006

PROJET DE P.L.U. soumis à
ENQUETE PUBLIQUE
du 08/08/2006 au 07/09/2006

P.L.U. APPROUVE
LE : 21 Mai 2007

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

Affaire n° 00/39



SOMMAIRE

PREAMBULE

1. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

1.1. Introduction	p. 3
1.1.1. La situation géographique	
1.1.2. Le contexte administratif	
1.1.3. Les moyennes de référence	
1.2. Evolutions démographiques	p. 5
1.2.1. La Pointe du Médoc : un secteur en croissance démographique régulière	
1.2.2. Soulac-S/Mer : une dynamique démographique en rupture avec celle de son contexte	
1.2.3. Un excédent migratoire insuffisant pour compenser un déficit naturel en constante diminution	
1.2.4. Le faible poids des moins de 20 ans dans la population de Soulac-S/Mer	
1.3. Tissu économique	p. 10
1.3.1. Un faible taux d'activité	
1.3.2. Une structure économique dynamisée par le secteur du tourisme	
1.3.3. Un secteur du tourisme largement soutenu par l'offre en hébergement	
1.4. Equipements publics	p. 16
1.4.1. L'Adduction d'Eau potable (AEP)	
1.4.2. La collecte et le traitement des eaux usées	
1.4.3. La défense incendie	
1.4.4. La collecte et le traitement des déchets	
1.5. Habitat	p. 18
1.5.1. Un parc de logements à vocation prioritairement estivale	
1.5.2. Un parc locatif privé limité, car sous influence touristique	
1.5.3. Un parc locatif social qui vieillit et se renouvelle peu	
1.6. Les tendances de l'urbanisation	p. 21
1.6.1. Les vecteurs de développement urbain	
1.6.2. La Pointe du Médoc : un secteur sous forte activité immobilière	
1.6.3. Soulac-s/Mer : un rythme de construction régulier	
1.7. Bilan du fonctionnement urbain	p. 24
1.7.1. De fortes contraintes spatiales	
1.7.2. Fonctionnement et desserte du territoire	
1.7.3. D'une structure urbaine forte à une structure urbaine "décousue"	
1.7.4. Le réseau des voies : état et dimensionnement	

1.8. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS	p. 29
1.8.1. Justification et méthodologie	
1.8.2. La ville constituée : 40 ha	
1.8.3. Le Sud du territoire, entre l'Amélie et Lilhan	
1.8.4. Les zones NA au centre	
1.8.5. En Conclusion sur la capacité d'accueil	

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES PAYSAGES

2.1. Présentation physique générale	p. 42
2.1.1. Topographie	
2.1.2. Les formations géologiques	
2.1.3. Les différentes occupations du sol	
2.2. Le système hydrologique	p. 48
2.2.1. Les étapes de la mise en place du réseau hydrographique Nord-Médocain	
2.2.2. Le réseau hydrographique actuel	
2.3. Les milieux naturels	p. 50
2.3.1. La zone dunaire	
2.3.2. La pinède mixte	
2.3.3. Les prairies humides des palus et des mattes	
2.3.4. Les vasières de l'estuaire de la Gironde	
2.4. Les paysages	p. 62
2.4.1. Entre deux eaux, deux types de paysages	
2.4.2. L'ouverture sur le littoral : un paysage de mouvement	
2.4.3. La ville ancienne de Soulac-S/Mer : un paysage dense	
2.4.4. La cité-jardin : un paysage organisé	
2.4.5. Les diffusions bâties : un paysage linéaire et routier	
2.4.6. Le noyau historique de l'Amélie : un paysage hétérogène	
2.4.7. Les espaces de loisirs : la Forêt Loisir et les Clairières Minéralisées	
2.4.8. La forêt de production : un paysage homogène	
2.4.9. L'ouverture sur l'estuaire : un paysage d'immensités	
2.4.10. Les espaces naturels : un paysage de ciel et d'humidité	
2.4.11. Les espaces artificialités : des paysages réguliers et ouverts – des îlots bâtis	
2.4.12. Le Jeune Soulac : un paysage de faubourg sur palus	

2.5. Patrimoine archéologique	p. 78
--------------------------------------	-------

3. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

3.1. Un projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre	p. 81
3.1.1. L'organisation du développement urbain	
3.1.2. Les principes de protection des milieux, de mise en valeur paysagère et de prévention des risques naturels	
3.2. Un projet qui répond aux besoins identifiés	p. 83
3.2.1. Démographie	
3.2.2. Habitat	
3.2.3. La cohérence avec la capacité d'accueil du PLU	

- 3.2.4. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics
- 3.2.5. Le développement économique
- 3.2.6. La protection des milieux, des paysages et la prévention des risques majeurs

3.3. Justification du zonage, du règlement et des changements apportés p. 97

- 3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)
- 3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)
- 3.3.3. Les zones "N" (zones naturelles du PLU) : la protection des espaces naturels, du paysage et la prise en compte des risques majeurs
- 3.3.4. Les zones A (zones agricoles)
- 3.3.5. Espaces Boisés Classés et plantations à réaliser
- 3.3.6. Emplacements Réservés

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. Incidences sur les eaux de surface, les eaux souterraines et mesures compensatoires p. 113

4.2. Incidences sur la stabilité des sols et mesures compensatoires p. 113

4.3. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires p. 114

- 4.3.1. Le milieu dunaire
- 4.3.2. Les Mattes et palu
- 4.3.3. La pinède

4.4. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires p. 115

- 4.4.1. Le paysage forestier de la pinède
- 4.4.2. Le paysage du palu

5. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PREAMBULE

Article R. 123-2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa L.123-1 ;

- (L.123-1) Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.

2° Analyse de l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du (a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

(L.121-1) Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- **a - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- **b - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- **c - Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise "des besoins" de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sites et paysages naturels ou urbains, la **réduction des nuisances** sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, **la prévention des risques** naturels prévisibles des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

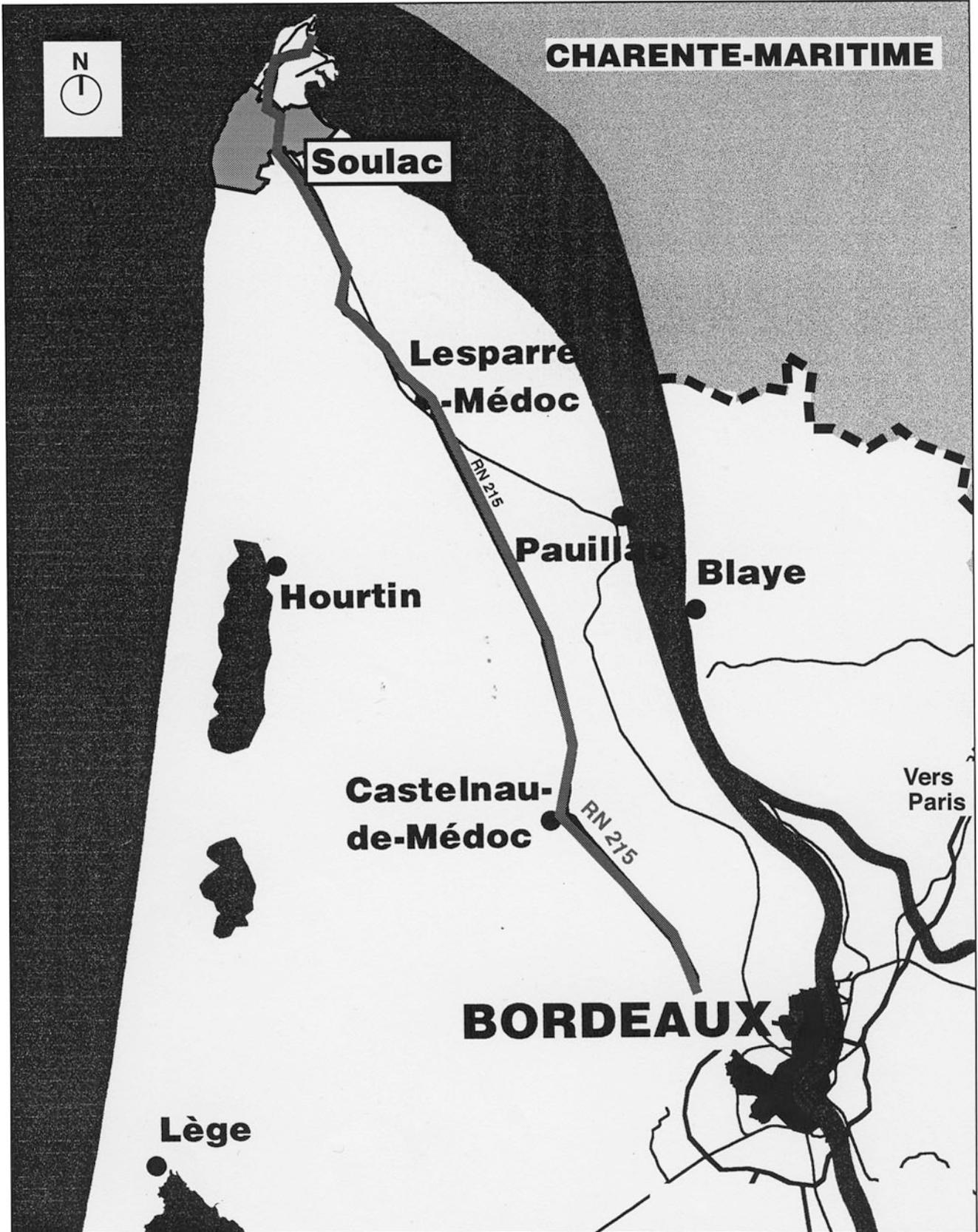
Les dispositions des a), b), c) sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

(L. 111-1-1 – 1^{er} alinéa) : Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application "des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du présent livre", adaptées aux particularités géographiques locales (il n'existe pas de directive territoriale d'aménagement en Gironde).

(a de l'article L.123-2) Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut constituer des servitudes consistant à interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Outre le rapport de présentation, le PLU comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, des orientations d'aménagement sur les lieux d'enjeu urbain, le règlement, les documents graphiques et les annexes.



Révision du P.L.U
Commune de Soulac-sur-Mer
Carte de Situation
Juillet 2004

M. É. F. A.
P. H. O. R. I. E.

***I. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT
COMMUNAL***

1.1. INTRODUCTION

1.1.1. La situation géographique

La Commune de Soulac-S/Mer s'étend sur un vaste territoire de 3.889ha en façade atlantique de la Pointe du Médoc.

D'origine rurale, forestière, et balnéaire depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, Soulac-S/Mer se présente comme un des points d'appel fort du Médoc en matière d'attractivité touristique, en synergie avec la station de Montalivet et prochainement Port-Médoc au Verdon-S/Mer.

La commune est traversée par la RN 215 (voie de 1^{ère} catégorie), épine dorsale du territoire médocain, desservie par la voie de chemin de fer Bordeaux-Le Verdon-S/Mer, et deux voies départementales (de 2nd catégorie), la RD n° 1 E4 et la RD n° 101 vers Hourtin.

1.1.2. Le contexte administratif (cf. page suivante)

Soulac-S/Mer s'inscrit dans le canton de St-Vivien-de-Médoc qui comptait en 1999, 15 087 habitants, et adhère au Communauté de Communes de la Pointe du Médoc qui associe les 11 communes suivantes : Soulac-S/Mer, Le Verdon-S/Mer, St-Vivien-de-Médoc, Jau-Dignac-et-Loirac, Vensac, Grayan-et-l'Hôpital et Talais qui prennent le canton de St-Vivien-de-Médoc ainsi que Vendays-Montalivet, Naujac-S/Mer, Queyrac, Valeyrac qui appartiennent au canton Lesparre-Médoc.

C'est sur la base de ce découpage territorial, qu'un premier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme a été élaboré et approuvé le 3 Février 1977. Ce document d'urbanisme a été mis en révision en Mars 1997 et son périmètre d'étude étendu à la commune Naujac-S/Mer.

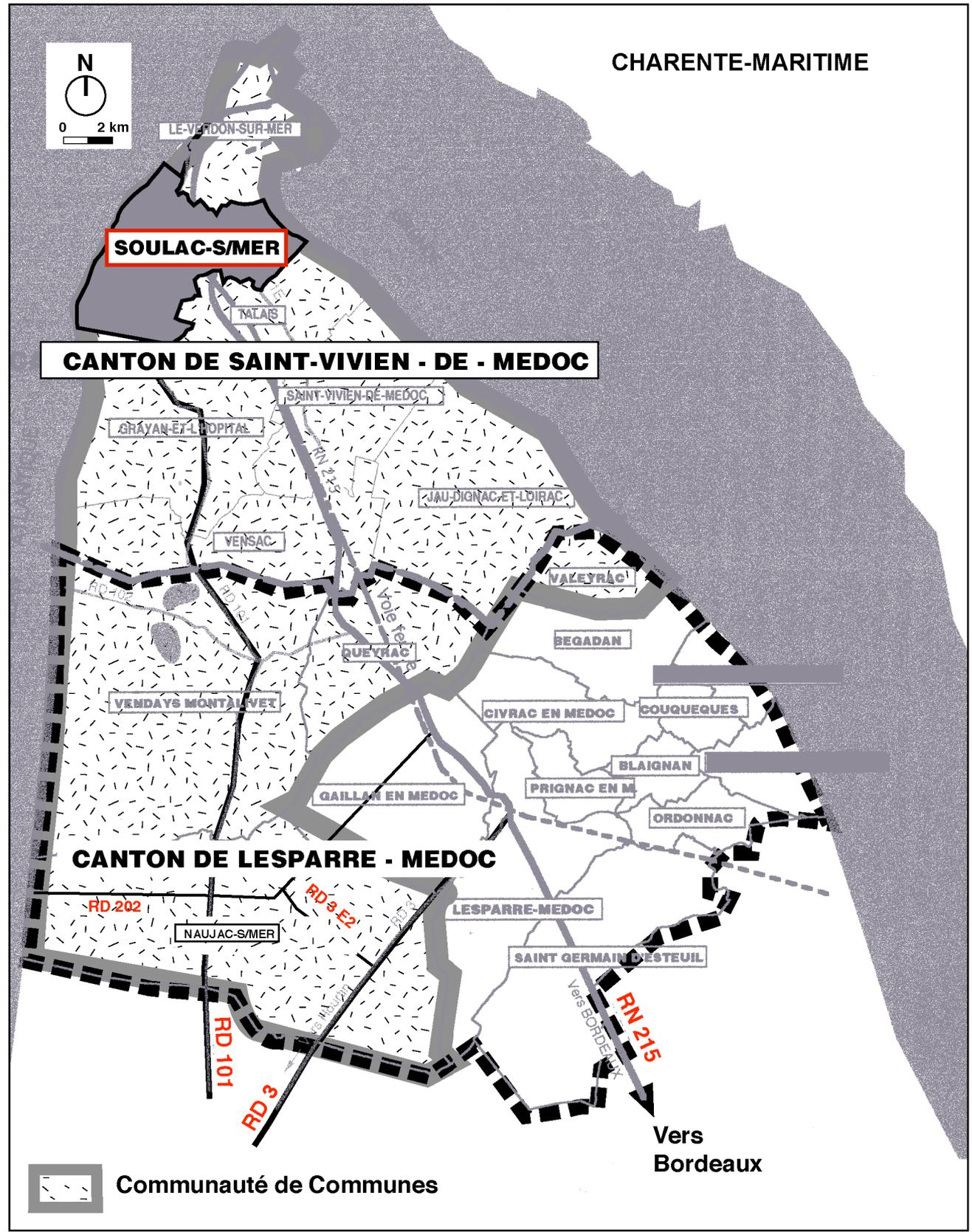
Le Schéma Directeur de la Pointe du Médoc a été approuvé en Mars 2002. La procédure d'élaboration du PLU de Soulac-S/Mer doit se référer aux orientations retenues dans le cadre du Schéma Directeur approuvé.

1.1.3. Les moyennes de référence

Compte tenu du caractère touristique et urbain et de la taille démographique de Soulac-S/Mer, il sera fait alternativement référence à plusieurs moyennes afin de restituer les données statistiques communales dans leur contexte proche, à savoir :

- la moyenne districale et cantonale,
- la moyenne des deux chefs-lieux de canton les plus proches, St-Vivien-de-Médoc et Lesparre Médoc,
- la moyenne des communes de Vendays-Montalivet, le Verdon-S/Mer, Grayan-et-l'Hôpital,
- la moyenne des communes girondines de 2 000 à 5 000 habitants.

CARTE DES ENTITES ADMINISTRATIVES

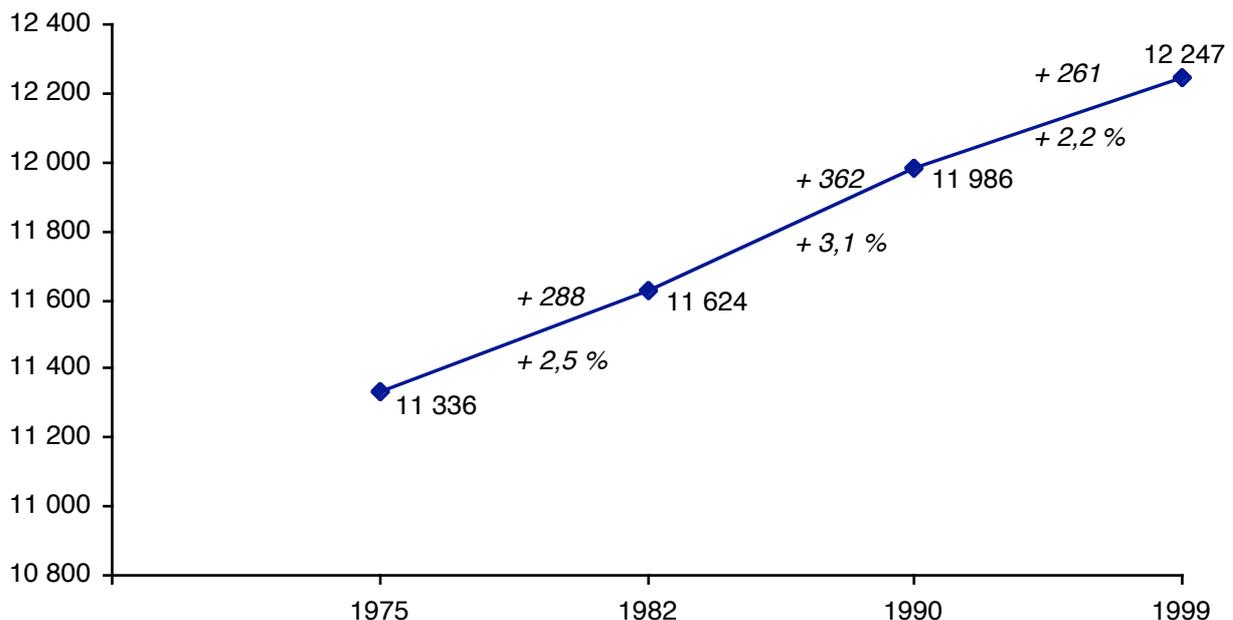


1.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

1.2.1. La Pointe du Médoc : un secteur en croissance démographique régulière

L'observation des données issues du RGP 1999 indique un contexte démographique en croissance pour le territoire districale de la Pointe du Médoc (+ 2,2 %), tendance retrouvée pour les chefs-lieux de canton de St-Vivien-de-Médoc (+ 6,6 %) et Lesparre-Médoc (+ 4 %).

Evolution de la population⁽¹⁾ de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

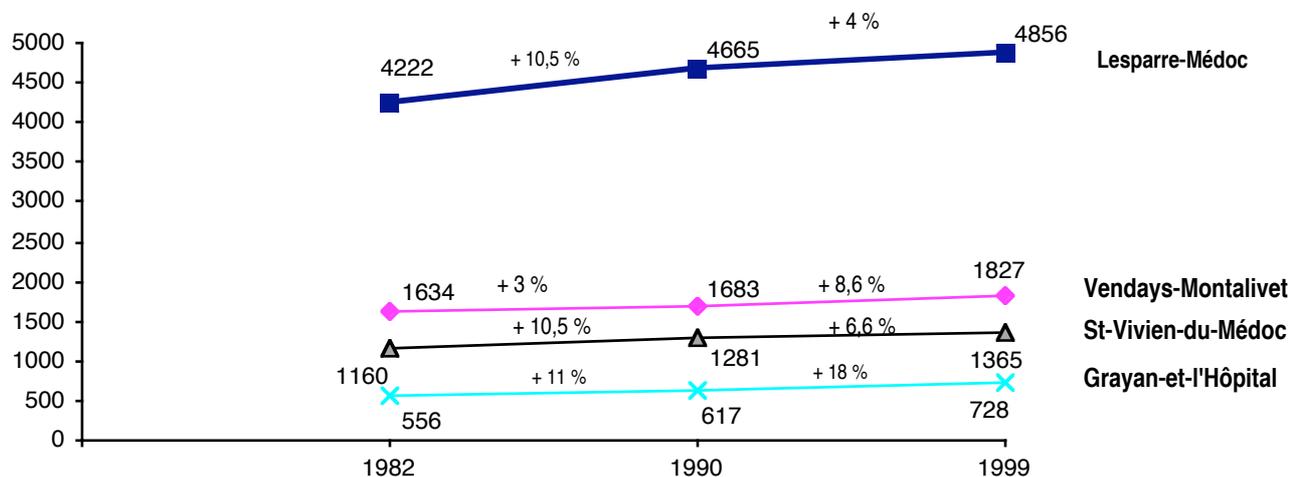
(1) sans double compte

Toutefois, la croissance sur le territoire de la Communauté de Communes n'est pas homogène entre 1990 et 1999, on constate que :

- Dans leur majorité, les petites communes, principalement de l'estuaire et le chef-lieu de canton, ont maintenu leur croissance (St-Vivien-du-Médoc + 6,5 %, Jau-Dignac-et-Loirac + 3,6 %, Queyrac + 2,8 %, Valeyrac + 6,4 %, Vensac + 5,5 %) à l'exception de Talais (- 8,7 %) et Naujac-S/Mer (- 4 %).
- Deux communes littorales ont connu un développement soutenu : Vendays-Montalivet (+ 8,6 %) et Grayan-et-L'Hôpital (+ 20 %).
- Les deux pôles de concentration démographique que sont Soulac-S/Mer et Le Verdon-S/Mer ont enregistré une décroissance, respectivement modérée (- 2,3 %) pour Soulac-S/Mer et significative (- 5,4 %) pour Le Verdon-S/Mer.

La prise en compte des données démographiques relatives aux deux chefs-lieux de canton et aux deux communes les plus dynamiques du littoral, permet de relever la caractère continu de l'augmentation de population dans le secteur Sud de Soulac-S/Mer.

Une augmentation de 16 % de la population totale des communes de référence entre 1982 et 1999



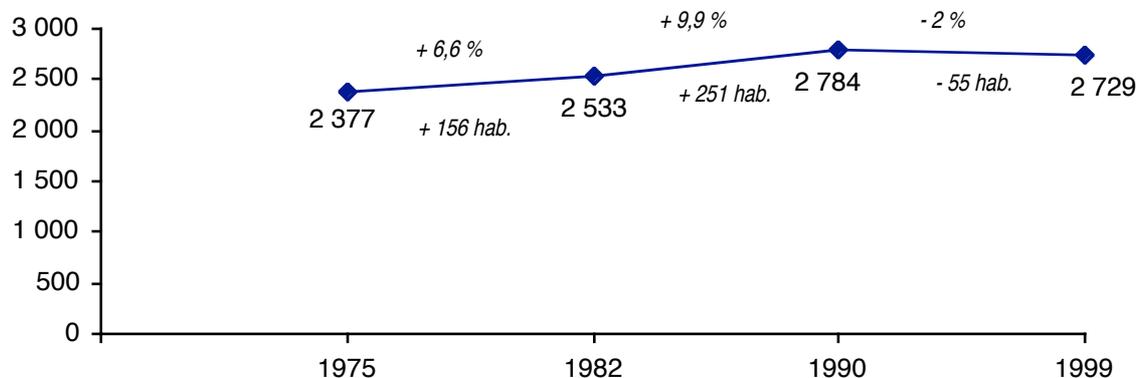
Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

Les communes "de cadrage" situées dans le secteur Sud de Soulac-S/Mer présentent un gain cumulé de 530 habitants au cours des dix dernières années. Il ressort également une perte de vitesse de la croissance démographique des chefs-lieux de canton, tandis que les communes du littoral se révèlent être les plus dynamiques.

1.2.2. Soulac-S/Mer : une dynamique démographique en rupture avec celle de son contexte

La perte de 55 habitants sur la période 90-99 engendre la seule baisse de population enregistrée depuis 1975. Cette baisse crée une rupture tendancielle avec les communes présentées auparavant.

Une légère décroissance de la population totale de Soulac-S/Mer



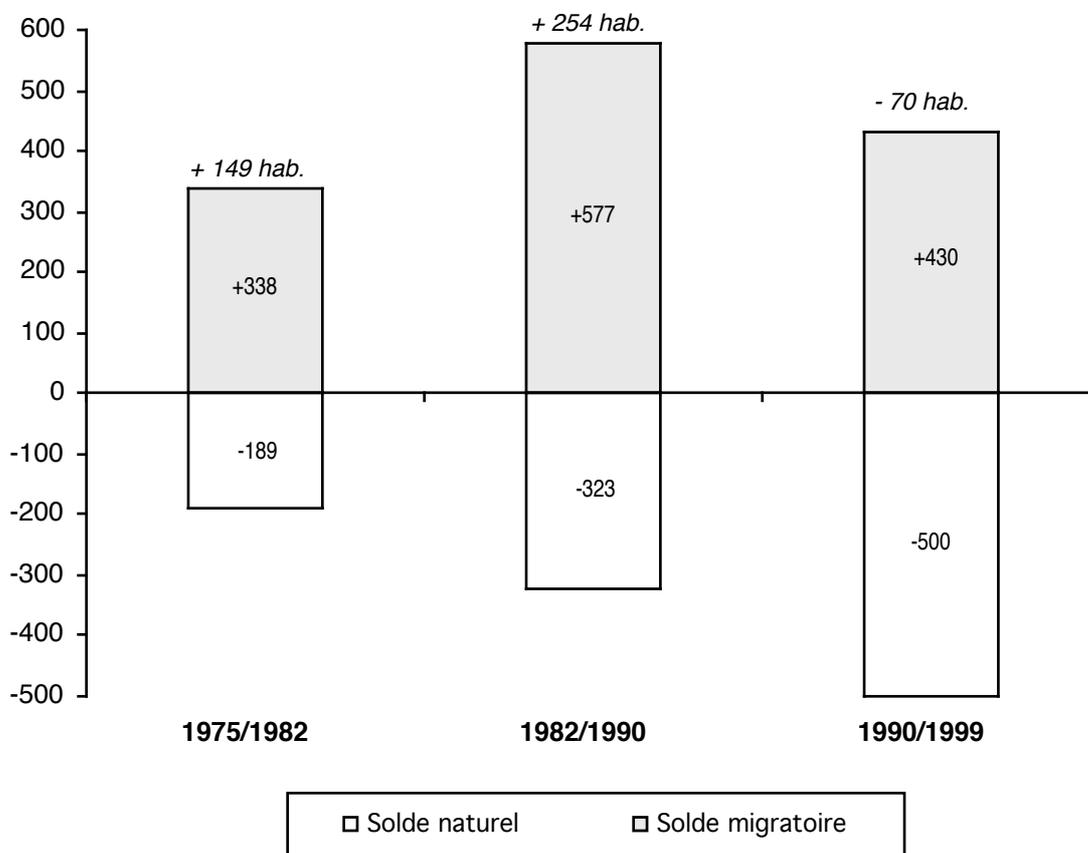
Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999.

1.2.3. Un excédent migratoire insuffisant pour compenser un déficit naturel en constante diminution

L'attention portée aux soldes naturel et migratoire permet d'apporter une explication au ralentissement démographique observé durant la dernière période recensée. A l'instar des autres communes de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc à l'exception de Vensac et de Naujac-S/Mer, Soulac-S/Mer enregistre un nombre de décès (653, RGP 1999) bien supérieur à celui des naissances (153, RGP 1999), tendance qui tend à s'alourdir puisque le solde naturel n'a cessé de baisser (- 189 entre 1975/82, puis - 323 entre 1982/90 et - 500 entre 1990/99) lors du dernier quart de siècle.

Or, si le solde migratoire demeure largement excédentaire, il enregistre une baisse sensible depuis 1982. Ainsi, la rupture observée lors du dernier recensement en terme de dynamique démographique s'explique par un excédent migratoire insuffisant pour compenser un déficit naturel en constante augmentation.

Vers un déséquilibre entre le solde migratoire¹ et solde naturel² entre 1975 et 1999



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999.

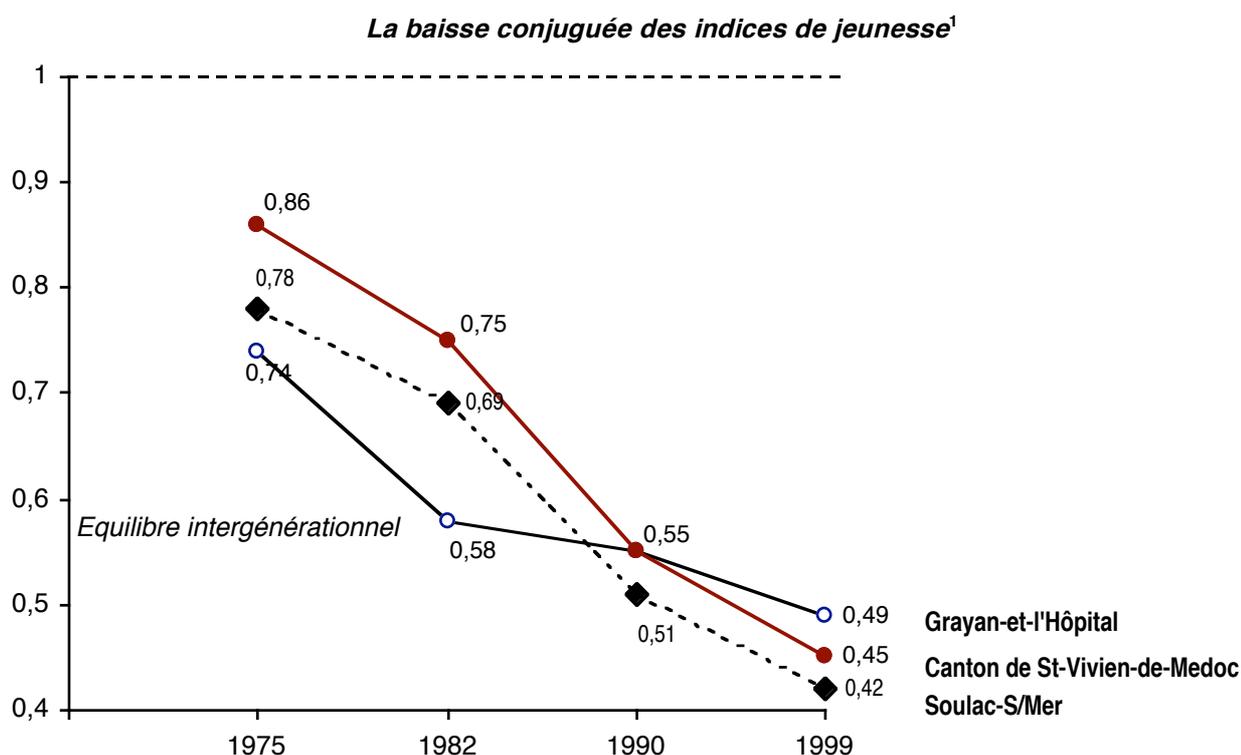
¹ Solde migratoire : nouveaux résidents - ceux qui quittent la commune

² Solde naturel : naissances - décès

1.2.4. Le faible poids des moins de 20 ans dans la population de Soulac-S/Mer

Le déficit naturel exposé précédemment se retrouve, logiquement, dans le déséquilibre intergénérationnel enregistré lors des 4 derniers recensements. Ces derniers, en révélant la faiblesse des indices de jeunesse, illustrent la forte prédominance des 60 et + sur les 0 – 19 ans : en 1999 on comptait 2 personnes âgées pour un jeune.

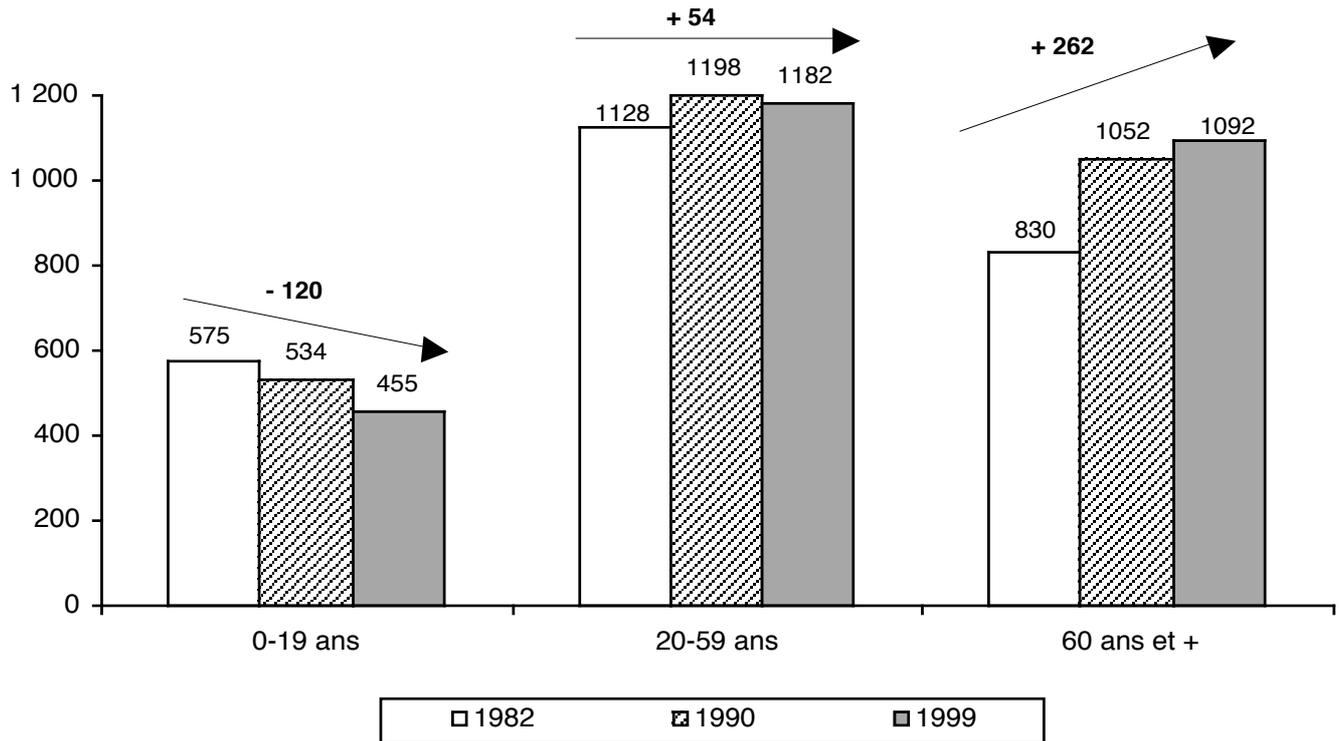
Au regard du graphique, Soulac-S/Mer ne constitue aucunement une exception, la commune de Grayan-et-l'Hôpital et, à plus grande échelle, le canton de St-Vivien-de-Médoc connaissant une tendance similaire.



La ventilation par classe d'âge alimente le constat selon lequel l'indice de jeunesse est faible et en régression constante. De part et d'autre d'une tranche 20 – 59 ans marquée par une relative stabilité (+ 54 personnes entre 1982 et 1999), la population des moins de 20 ans a diminué de 120 personnes (soit – 20 %) entre 1982 et 1990 tandis que celle des plus de 60 ans augmentait de 262 personnes (soit + 31 %) sur la même période. Ce mouvement croisé a conduit à une baisse de l'indice de jeunesse.

¹ Indice de jeunesse : Rapport entre les classes d'âge 0-19 ans et 60 ans et + ; inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et inversement lorsqu'il est supérieur à 1.

Ventilation par âge de la population entre 1982 et 1999



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

1.3. TISSU ECONOMIQUE

1.3.1. Un faible taux d'activité

La commune de Soulac-S/Mer recensait, en 1999, 990 personnes actives, soit 36,3 % de sa population totale. Ce taux d'activité s'avère particulièrement faible comparativement à la moyenne girondine (46 %) mais comparable à ce qui s'observe sur le secteur (37,3 % sur le canton de St-Vivien-de-Médoc), au regard d'une part importante de personnes âgées de 60 ans et plus.

A noter toutefois une légère évolution (+ 12 %) au cours des 10 dernières années qui a permis au taux d'activité de gagner 2,5 points.

En outre, Soulac-S/Mer représente une manne d'actifs importante pour son environnement : avec Vendays-Montalivet et le Verdon-S/Mer, ces 3 communes concentrent 48 % des actifs de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc.

Enfin, cette population demeure géographiquement stable puisque 59 % habite sur le territoire communal (contre 60,3 % en 1990 et 63,4 % en 1982).

1.3.2. Une structure économique dynamisée par le secteur du tourisme

A l'instar de ce qui est observé sur l'aire de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, la représentativité du secteur tertiaire domine largement celles des autres secteurs recensés sur le secteur de Soulac-S/Mer. Nonobstant une part non négligeable de secondaire, la vocation touristique de la commune alimente largement un processus de substitution des activités traditionnelles par des activités liées aux services marchands guère pourvoyeurs d'emplois.

Toutefois, avant de mener plus avant les réflexions sur chacun des 3 secteurs, il convient de s'arrêter sur 2 éléments qui participent à conditionner le devenir économique de Soulac-S/Mer :

➤ **La zone de revitalisation rurale (ZRR)**

Le classement en ZRR concerne le canton de St-Vivien-de-Médoc et la moitié Ouest du Canton de Lesparre-Médoc. Il induit différents avantages fiscaux pour les PME du périmètre parmi lesquels peuvent être cités : l'exonération de TP pendant cinq ans pour toute création ou extension d'entreprise ; l'exonération des charges fiscales patronales à l'embauche pour une année à partir du 4^{ème} salarié ; l'exonération des cotisations d'allocations familiales pour les salaires inférieurs à 1,5 fois le SMIC ; la réduction de la taxe départementale de publicité foncière ; l'amortissement exceptionnel pour la construction d'immeubles à vocation industrielle et commerciale. L'ensemble de ces mesures contribuent à soutenir économique du secteur.

➤ **La zone industrialo-portuaire**

Dans la perspective d'une extension de la zone industrialo-portuaire, le Port Autonome de Bordeaux, depuis ces 20 dernières années, a procédé pour le compte de l'Etat à l'acquisition de 420 ha sur le territoire de Soulac.

Compte tenu d'une remise en cause de l'étendue possible de cette extension portuaire, désormais réduite au chenal de Neyran, le P.A.B. s'est engagé dans une démarche de revente et rétrocession d'une partie de ces terrains aux Mattes de Paladon, au Conservatoire du Littoral.

1.3.2-1 Un commerce marqué par une forte saisonnalité

Le caractère balnéaire de la commune se retrouve avant tout dans la structure commerciale. Il ressort ainsi que les commerces dédiés à la vente de produits à fin touristique sont nombreux à Soulac-S/Mer : restauration, fripe et vêtements, bibelots et souvenirs, ... En outre, les commerces liés à la restauration privilégient la rapidité du service à la qualité gastronomique du produit.

Parallèlement à ce commerce de saison perdure le marché communal. Apparu dès 1875, celui-ci bat son plein de Juin à Août, le matin et le soir. Lieu de vente des produits maraîchers locaux, sa forte fréquentation suscite une forte demande de la part des commerçants lors de la période d'attribution des bans (en Avril-Mai). En marge de ce marché puissamment encré dans l'histoire de la commune, un marché forain (camelots, fripes, tableaux, ...) a vu le jour. Toutefois, les modifications d'implantation, en rompant l'effet de masse, a contribué au déclin conjugué de ces deux rassemblements. Enfin, une foire gastronomique se tient deux fois pendant l'été, sur 3 jours.

Pour clore ce tableau de l'activité commerciale sur Soulac-S/Mer, il convient de relever la capacité perfectible du commerce de proximité à s'adapter à la concurrence des supermarchés. L'implantation de deux moyennes surfaces a contribué à baisser la demande envers un commerce de proximité qui propose une offre similaire. Cette concurrence a ainsi engendré la fermeture de nombreux petits commerces. Des tentatives heureuses de relance ont néanmoins été entreprises par des commerçants ayant joué sur la complémentarité avec les moyennes surfaces. Ainsi, en proposant un produit différencié à des horaires décalés, des commerces de proximité ont pu retrouver une clientèle suffisamment conséquente pour faire de ces initiatives un précédent sur lequel pourraient se bâtir les initiatives de demain.

1.3.2-2 Un artisanat essentiellement tourné vers le BTP

Le poids prégnant de l'activité du BTP dans l'artisanat local aujourd'hui tient à deux raisons essentielles. La première est d'ordre patrimonial. Le classement en "village ancien" a entraîné la participation du Conseil Général dans la réhabilitation de 200 des 500 villas soulacaises répertoriées sous ce label. Ce dernier, mis en place en 1990 à Soulac-S/Mer a ainsi permis la constitution d'un réservoir d'activité important. La seconde est d'ordre climatique. L'érosion alimentée par un climat agressif de la côte Atlantique nécessite un entretien régulier du bâti.

En outre, la dynamique du marché foncier en résidence secondaire constitue également un élément moteur à l'activité artisanale, la succession de propriétaires sur un même produit bâti entraînant des modifications au sein de celui-ci.

Aussi, à ce jour, si l'artisanat de restauration supplante celui de la construction pour les raisons pré-exposées (le facteur conjoncturel de la tempête de 1999 asseyant davantage encore cette tendance) il ressort une perte de vitesse notoire de l'activité artisanale dans son ensemble : Soulac-S/Mer a vu disparaître un menuisier, un plâtrier, un charpentier, C'est dans ce contexte que **la zone artisanale Palu de Bert** a vu le jour en Décembre 1989.

Situés à l'intersection de la RN 215 et de RD 1, les 3 ha de la Z.A. Palu de Bert ont été par une décision en Conseil Municipal, sur une zone potentiellement inondable.

Trois tranches ont ainsi été définies et aménagées successivement aux vues des demandes, permettant la création de 15 lots.

La première tranche a été subventionnée par le Conseil Général à hauteur de 30 % du prix des infrastructures. Elle comporte 7 lots dont un seul est encore de propriété communale. Les 6 établissements implantés sont, respectivement, un aluminier, un imprimeur, un carrossier, un électricien, un charpentier et une entreprise du bâtiment.

La deuxième tranche réunit 5 lots en cours de viabilisation. Quatre de ces lots sont déjà acquis : 1 lot est voué à l'extension d'un établissement de la 1^{ère} tranche et les 3 autres à une même entreprise de location de petit et gros matériel. La troisième tranche n'est, elle, pas encore viabilisée.

La réalisation de cette zone s'inscrit dans une double logique locale : d'une part elle induit une meilleure synergie d'activités sur un même site ; d'autre part elle élude les problèmes d'interfaces entre l'habitat et certaines activités sources de pollution (visuelle, sonore, ...).

Aussi, les six artisans déjà présents sur la zone, tous originaires de Soulac-S/Mer, semblent avoir enregistré une hausse de leur chiffre d'affaire. En outre, la zone artisanale Palu de Bert constitue une des 3 zones majeures de développement de la Communauté de Communes avec le Verdon-S/Mer et Naujac-S/Mer.

La zone d'activité de Soulac-S/Mer est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) qui soumet la constructibilité des terrains aux abords des voies à grande circulation, dont la RN 215, à une étude préalable du site afin d'en assurer une cohérence de fonctionnement en terme de sécurité, d'accessibilité et de paysage.

Cette étude pourra s'articuler avec les réflexions liées au doublement de la RN 215 projeté ainsi qu'à l'aménagement du carrefour avec la RD 1 E4.

1.3.2-3 Un secteur agricole

L'activité agricole se situe en bordure de la Gironde sur une bande de marais asséchés ou drainés, on ne compte aucune terre mise en valeur agricole plus à l'Ouest dans la partie forestière.

Recensement Générale de l'Agriculture

Nombre d'exploitations.....	14
dont nombre d'exploitations professionnelles	7
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants.....	16
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	22 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations	18 UTA (équivalent temps plein)
Superficie agricole utilisée des exploitations	776 ha
Terres labourables	221 ha
Superficie toujours en herbe.....	532 ha
Nombre total de vaches	209
Rappel : nombre d'exploitations en 1998	21

La Superficie Agricole Utilisée s'élevait en 2000 à 776ha contre 693ha en 1998, soit une progression de +10%. La majorité de ces terres est consacrée aux prairies (532ha de STH, soit -68%) pâturées ou fauchées, contre 221ha de terres labourables (28%), où la céréaliculture domine.

Bien que divisé par 2 en l'espace de 30 ans, l'élevage bovin reste l'élevage dominant dans la Pointe du Médoc (209 vaches à Soulac en 2000), l'élevage porcin ayant totalement disparu.

Mais la difficulté du secteur agricole se lit dans la baisse régulière du nombre d'exploitants : 7 aujourd'hui (cf. carte P. 47), alors qu'ils étaient 21 en 1988 et 47 il y a tout juste 30 ans. Ce nombre est sans cesse tiré vers le bas, beaucoup d'exploitants à l'orée de la retraite ne voyant pas leur activité reprise, celle-ci n'attirant pas les jeunes. Aussi la reprise des terrains par leurs enfants se traduit généralement par une simple revente. Au niveau spatial, cette tendance se traduit par des exploitations quantitativement modestes mais de grande taille puisque chacune d'elles représente entre 60 et 160 hectares (contre une moyenne de 33 ha en 1988).

Les difficultés rencontrées dans le secteur agricole sont avant tout d'ordre économique. Si les primes perçues semblent suffisantes, les revenus engendrés par la vente ne le sont pas. L'absence de bénéfices qui en résulte compromet de façon notoire l'avenir du secteur qui, à Soulac-S/Mer, se partage entre élevage et culture céréalière.

L'absence de démarche collective est un facteur de fragilité. Chaque agriculteur vend sa production à son propre organisme privé ce qui ne lui permet pas d'influer sur le devenir de son produit et, lors, de son prix ; de plus, nulle coopérative n'a vu le jour ne serait-ce que pour utiliser un matériel coûteux en commun. En outre, des tentatives avortées peuvent être mentionnées. Des contrats territoriaux (CTE) ont été esquissés, des prélèvements ayant même été effectués dans ce sens sur les primes perçues par les agriculteurs sans entrevoir le moindre retour.

Au niveau de l'aquaculture, il faut noter que les salines de Neyran, propriétés du Port Autonome de Bordeaux, n'ont pas connu de réhabilitation fonctionnelle convaincante. Différents projets ont été élaborés sans connaître une réussite suffisante (entre autres projets celui portant sur un élevage de gambas peut être mentionné, celui-ci se heurte à une incompatibilité climatique).

Par ailleurs, le classement de l'estuaire en catégorie D (Arrêté Préfectoral de 1996) rend difficile le développement de l'ostréiculture, seuls le captage et le preigrossissement (-12 mois) restant autorisés à l'exclusion du grossissement et de l'affinage.

1.3.3. Un secteur du tourisme largement soutenu par l'offre en hébergement

L'offre en hébergement touristique est, sur le territoire de la station balnéaire, riche et diversifiée. Il ressort ainsi 3 grands types de pratique d'hébergement : les sites dédiés aux colonies de vacances et comités d'entreprises, les locations "grand public" et l'achat spécifique aux résidences secondaires.

1.3.3-1 Les sites dédiés aux colonies de vacances et comités d'entreprise

Dix sites répertoriés sur l'ensemble de l'espace communal

	Localisation
SNCF région Sud-Ouest	Boulevard de l'Amélie
BNP (CE)	Route de Bordeaux
EDF CCAS	L'Amélie, Route des Lacs
Centre de vacances pour tous	Route de Bordeaux
C.L.E.J.	Rue du R.P. Brottier
MJC du Tarn	Boulevard de l'Amélie
C.E. URSAAF du Pays de Dôme	Route des Lacs
Colonie Ministère des Finances	L'Amélie

Source : Office de tourisme.

Il est difficile à ce jour de dessiner le devenir de ces centres de vacances chaque entité bâtissant sa propre politique à partir de logiques globales parfois déconnectées des seuls sites d'implantation. Autrement dit, un taux de fréquentation élevé sur Soulac-S/Mer ne garanti pas le maintien du site si la structure est en proie à d'autres difficultés financières ou structurelles.

1.3.3-2 Les locations "grand public"

Cet ensemble, qui est de loin le plus diffusé sur le territoire communal, recouvre trois catégories d'hébergements :

■ L'hôtellerie et les meublés

Les hôtels sont au nombre de 7, ils sont destinés à une clientèle socialement proche : hormis un hôtel de 3 étoiles, les 6 autres sont classés ou en cours de reclassement 2 étoiles. Cette offre générale de 126 chambres se complète de chambres meublées (proposées par 4 propriétaires) et d'un appart'hôtel qui, lui également, propose la location de meublés. Ces deux types n'ont pu être quantifiés par l'office de tourisme mais il peut être raisonnablement envisagé une offre inférieure à celle spécifique aux hôtels.

▪ Les villages et résidences vacances

A ce jour, 3 villages ont été créés, cumulant une offre de 816 lits :

	Localisation	Nombre de lits
Le centre Georges Capdeville	Boulevard de l'Amélie	140
L.V.T. La Roseraie	Boulevard de l'Amélie	170
V.V.F. Canterelle "Les châteaux"	Boulevard de l'Amélie	506

Source : Office de tourisme.

Deux autres projets sont actuellement à l'étude.

Le premier concerne la "résidence de l'Oasis", grande villa apparentée à la "villa Marcellus" qui comporterait 6 T2 et 8 T3. La demande d'acquisition de la parcelle communale a été effectuée et le projet déposé. Néanmoins, la réalisation achoppe sur la réalité de la capacité financière du promoteur, d'une part, et sur la nature même du projet, d'autre part. Ce second écueil provient de la future mise en place de la ZPPAUP au regard de laquelle le bâtiment projeté serait trop volumineux, et son implantation en bordure de voirie romprait avec son contexte proche où le bâti est inséré en retrait par rapport à la voie.

Le second projet est porté par la société "Pierre et Vacances" et se compose d'un programme de 110 logements dont l'implantation est envisagée Boulevard Marsan de Montbrun.

▪ Les campings

On recense 11 campings qui cumulent une capacité maximale d'accueil de 7 810 personnes.

	Classement (nbre d'étoiles)	Capacité maximum (nbre de personnes)	Mobil- home	Caravane (ou empla- cement pour ...)	Tente	Bungalow ¹	Chalet ¹	Localisation
Camping des lacs	4	480	X	X	X			Route des lacs
Le Palace ²	3	1 750	X	X	X			Boulevard M. de Montbrun
Le Lilhan	3	510	X	X	X			Allée M. de Montaigne
L'Océan	3	900		X	X			Allée de la Négade
Les sables d'argent	3	450	X	X	X	X	X	Boulevard de l'Amélie
Les genêts	3	750	X	X	X	X		L'Amélie
Amélie plage	2	1 550		X	X	X		L'Amélie
Les puis	2	450	X	X	X	X		L'Amélie
De la prairie	2	160		X	X	X		Allée M. de Montaigne
Le Mussonville	2	585	X	X	X			Route de Bordeaux
Les Oyats	2	225	X		X		X	L'Amélie
<u>Source</u> : Office du tourisme		7 810						

Son statut d'Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC) a permis à l'office de tourisme de se porter acquéreur du camping "Les genêts", ce qu'elle fit en 1997. L'exploitation de cette structure devrait permettre à l'EPIC de connaître des recettes supplémentaires et ainsi concourir à son autonomie financière.

¹ La différenciation de ces 2 types de constructions similaires est à fin strictement commerciale ("chalet" était une dénomination plus prestigieuse)

² totalise également des emplacements réservés aux camping- cars

Deux campings, "Amélie plage" et "Les sables d'argent" ont enregistré la perte de quelques emplacements, du fait d'une érosion marine conséquente. Il est prévu de permettre leur déplacement sur des parcelles moins exposées.

De son côté, la municipalité, déjà propriétaire du camping "Les Oyats", s'est portée acquéreur des campings et villages de vacances "La Grande Forêt". Cette acquisition va dans le sens d'une politique visant à rompre l'extension des campings au profit de résidences de tourisme et d'habitations légères de loisirs (H.L.L.). Cette volonté s'appuie sur des considérations économiques les recettes en terme de taux fonciers et professionnels étant plus importants pour les 2 derniers types nommés. De plus, ceux-ci génèrent une clientèle susceptible, entre autre, de consommer davantage que les adeptes du camping. Aussi la configuration du site "La Grande Forêt" le permettant, la municipalité y projette l'implantation de H.L.L., chalets de bois agrémentés d'un petit terrain privatif.

1.3.3-3 Achat spécifique aux résidences secondaires

Deux sites concourent à l'établissement de cette pratique d'hébergement à Soulac-S/Mer : le hameau de l'Amélie et le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL). De ces deux copropriétés, seule la première a vu la totalité de ses lots achetés. A l'inverse, le PRL n'a pu trouver d'acquéreur pour 28 de ses 84 lots.

Créé en 1984 par une société, l'ensemble les lots libres fut ensuite acheté en 1990 par un particulier. La viabilisation de l'ensemble du terrain étant assurée, chaque propriétaire prend à sa charge la construction de sa propre résidence secondaire selon les prescriptions d'un règlement de jouissance assez strict. Les acquéreurs, originaires des régions Bordelaise et Parisienne, voire de l'étranger (Allemagne et Suisse), ne peuvent ainsi construire qu'en deçà d'une SHON plafonnée à 35 m2 par habitation.

Ce règlement semble constituer un frein conséquent à l'investissement, la demande se faisant pour une SHON de 45/50 m2. Si le propriétaire est favorable à libérer la SHON, les copropriétaires sont, eux, défavorables à une telle initiative.

1.4. EQUIPEMENTS PUBLICS

1.4.1. L'Adduction d'Eau Potable (AEP)

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par la commune de Soulac-S/Mer, la desserte, étant effectuée par le Syndicat de Production de la Pointe de Grave. L'alimentation en eau se fait à partir de 5 captages, dont 2 sont situés sur le territoire communal (à "Neyran" et au "cimetière"). Des périmètres de protection autour de ces points de forages, sont en cours de procédure.

1.4.2. La collecte et le traitement des eaux usées

Le réseau d'Assainissement collectif (de type essentiellement séparatif) dessert la majorité du centre-ville, et en périphérie, une partie du lotissement de la Grande Combe (secteurs Sud et Est), mais aussi les quartiers du Jeune Soulac et de la Douane, de Taffard, le lotissement de la Forêt (dans sa limite Sud) une partie des Cousteaux et de Lilhan, et enfin le centre-bourg de l'Amélie.

Compte tenu de sa position comme station balnéaire présentant une structure importante, et au regard de l'aptitude des sols, la commune de Soulac-S/Mer a décidé en 1998 d'étendre le réseau collectif à l'ensemble des secteurs habités ou habitables (sauf pour le lieu-dit Péchaud, où l'assainissement se fera par la filière autonome).

Le traitement des eaux usées est effectué à la station de Taffard (dont la capacité de 14 500 équivalents-habitants, à été étendue à 22 400 EH).

1.4.3. La défense incendie

La commune de Soulac-S/Mer est classée dans le DDRM (dossier départemental des risques majeurs), en zone sensible, au titre du risque "feux de forêt", en tant que commune forestière et touristique.

La circulaire du 10 Décembre 1951 émanant du ministère de l'intérieur et fixant les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie stipule en autres que :

- Pour assurer une zone de protection efficace, les distances entre les poteaux et bouche d'incendie doivent être de 400 m en zone rurale, 300 m pour les lotissements, 200 m pour les lotissements ou habitations situés en milieu forestier, 200 m en zone urbanisée, industrielle et artisanale.
- Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :
 - * 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles,
 - * 120 m³/h pour les zones artisanales,
 - * 120 à 180 m³/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

Le centre de secours de Soulac-S/Mer souligne que c'est surtout en terme d'insuffisance de débit des points d'eau (dont le nombre semble satisfaisant) que les carences en matière de défense incendie se font ressentir :

➤ **Hydrants présentant un débit insuffisant** (inférieur à 60 m³/h) :

Sur les 138 poteaux ou bouches d'incendie implantés sur la commune¹, le centre de secours de Soulac-S/Mer en a répertorié 60 dont le débit serait insuffisant. Ce sous équipement semble plus particulièrement notable sur les quartiers de la Grande Combe, des Arros (où des nouvelles canalisations devraient être réalisées) et dans une moindre mesure au Jeune Soulac.

Il serait nécessaire de procéder à un renforcement et/ou un maillage du réseau de manière à obtenir des caractéristiques hydrauliques suffisantes ou de créer des points d'eau de 120 m³ dont la conception (aire de manœuvre, prise d'aspiration, etc ...) devra être étudiée en accord avec le chef du centre de secours de Soulac-S/Mer.

➤ **Remarques complémentaires :**

Le porter à la connaissance fait état de différents secteurs où la défense incendie est difficile à réaliser :

* Sur la route des Lacs, dans le secteur de la "Passe des Crohots", cinq constructions sont implantées au milieu de la forêt. Le manque d'accès à la zone, renforcé par l'implantation de clôture, rendent la défense de ces habitations très difficile en cas de sinistre. Une extension vers l'Ouest par des enclos servant à l'implantation de caravanes en période estivale, vient renforcer la sensibilité de la zone. Il convient d'y stopper les implantation anarchiques de constructions légères et de cloisonner les parcelles pour assurer une défense efficace.

* Sur la RD 101, un dispositif incendie a été récemment réalisé aux abords des ateliers municipaux.

1.4.4. La collecte et le traitement des déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères relèvent de la compétence du SMICOTOM, qui, avec Soulac-S/Mer, regroupe 32 communes du Médoc. Une partie des déchets ménagers la fraction fermentescible est traitée à l'usine de compostage de Naujac-S/Mer tandis que le centre de tri sélectif de Saint-Laurent assure la récupération du verre, des papiers/cartons et des plastiques. La déchetterie la plus proche se situe actuellement au Verdon-S/Mer, mais un projet est à l'étude pour en créer sur Soulac-S/Mer, le long de la Route des Lacs, au lieu-dit "Le Claugeot".

A ce titre, le SMICOTOM a évoqué la nécessité de prévoir, dans le centre-ville, 1 ou 2 sites de regroupement de la collecte des déchets qui auront fait l'objet d'un apport volontaire de la population notamment, en période estivale, celle des touristes.

Sur Soulac-S/Mer, il existe par ailleurs une décharge qui accueille déblais et gravats de démolition et produits des coupes et abattage d'arbres, au Sud de la commune, sur laquelle le Conseil Général a signalé (dans le Porter à la Connaissance) la présence de fumées, sources de gênes pour l'environnement et les riverains.

Néanmoins cette décharge est appelée à disparaître, conformément aux orientations de la loi du 13 Juillet 1992 qui vise à promouvoir l'élimination et la valorisation des déchets.

¹ CIS de Soulac-S/Mer / Le Verdon-S/Mer - Décembre 2000, d'après les données de Juin 2000.
Mai 2007

1.5. HABITAT

1.5.1. Un parc de logements à vocation prioritairement estivale

La répartition des logements par statut d'occupation donnée par l'INSEE pour la commune de Soulac-S/Mer entre 1990 et 1999 est la suivante :

**Parc des logements par statut d'occupation
entre 1990 et 1999**

	RGP		Evolution 1990-1999	
	1990	1999	en V.A.	en %
Résidences principales	1 165	1 236	+71	+6%
Résidence secondaires	2 731	2 442	-289	-11%
Logements vacants	52	211	+159	+306%
Total logements	3 948	3 889	-59	-1%

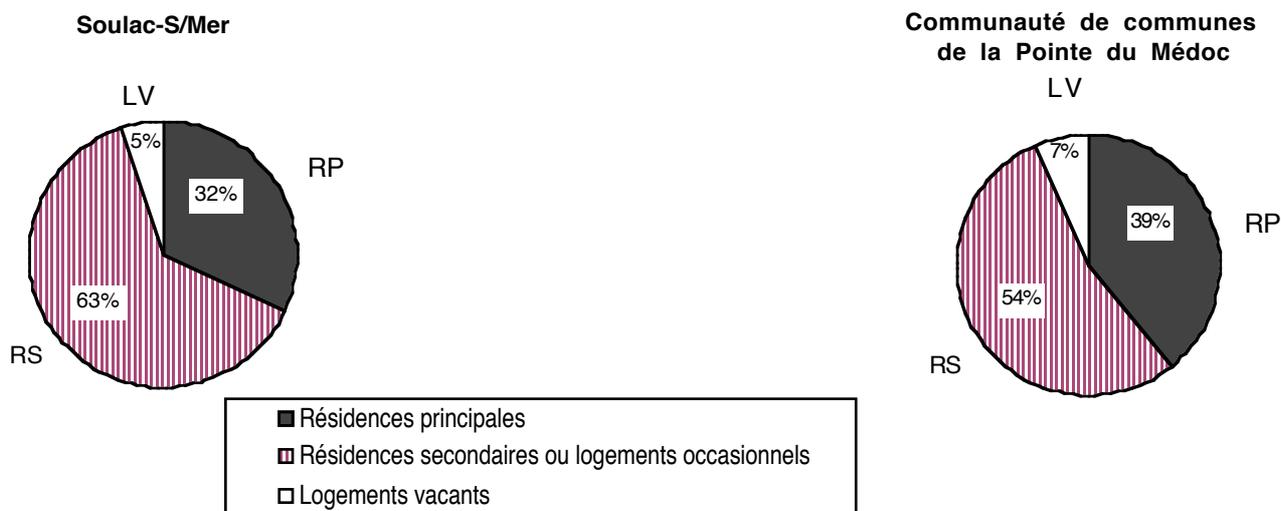
Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Si la donnée concernant l'évolution des résidences principales paraît probable (+ 71 logements soit + 6 %), les données concernant les résidences secondaires (- 289 unités) et les logements vacants (+ 159 unités), semble relever d'un changement dans le mode d'inventaire de l'INSEE plutôt que d'une réelle tendance.

En effet, un logement neuf sur deux revêt un statut de résidence secondaire ou logement estival, ce qui concorde peu avec une baisse de 289 résidences secondaires sur les 10 dernières années ; on ne peut que faire l'hypothèse que l'INSEE a comptabilisé abusivement un certain nombre de logements à vocation estivale, peut-être au regard de leur état extérieur parfois précaire car utilisé que quelques semaines par an.

Malgré le manque de cohérence des données INSEE, on peut retenir que le parc des logements sur Soulac-S/Mer, comme sur l'ensemble de la Communauté de Communes, est dominé par l'habitat à vocation estivale.

Répartition du parc des logements en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

Soulac-S/Mer est la commune qui présente le parc de résidences secondaires (2 442 unités) le plus important de tout le Communauté de Communes, avec Vendays-Montalivet à un niveau comparable (2 396 résidences secondaires).

1.5.2. Un parc locatif privé limité, car sous influence touristique

Parmi les 1 236 résidences principales recensées en 1999, un peu moins d'une sur trois était occupée par un locataire (362 logements).

Parc des logements locatifs

	Résidences principales occupées par un locataire en 1999	
	En VA	en %
Soulac-S/Mer	362	29%
Le Verdon-S/Mer	144	24%
St-Vivien-de-Médoc	112	19%
Vendays-Montalivet	185	22%
Gironde		27%
Moyenne des communes de 2 000 à 5 000 hab.		22%

Source : INSEE, RGP 1999

Bien que ce taux (29 %) s'avère supérieur à ce qui s'observe sur les autres communes proches et sur les communes girondines de même taille démographique (22 %), le parc à vocation locative s'avère insuffisant à répondre aux besoins qui s'exprime sur le bassin d'habitat médocain.

En effet, la pression qu'exerce l'activité touristique sur le marché immobilier, tend à détourner une partie du parc des logements vers un usage strictement estival plutôt que résidentiel à l'année ; cet usage assure une rentabilité équivalente voire supérieure en quelques semaines entre Juin et Septembre, pour un moindre "souci de gestion", et fréquemment pour un investissement moindre car en été même les logements au confort précaire trouvent locataire.

En vue d'encourager le développement d'un secteur locatif au sein du parc privé, le Communauté de Communes de la Pointe du Médoc a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui entrera dans sa phase opérationnelle en Janvier 2001.

1.5.3. Un parc locatif social qui vieillit et se renouvelle peu

Parmi ces 362 logements locatifs, 85 sont à caractère social, gérés par GIRONDE HABITAT, et se localisent en bordure de la RD 101.

Ce parc se compose d'une 1^{ère} tranche de 40 logements collectifs, le lotissement des Genêts, puis de 3 tranches de logements individuels, Mimosa I, II, III, qui ont été mises en vente auprès des locataires. Sur ce parc d'habitat social individuel qui comprenait 83 logements avant 1992, 38 ont été vendus et il ne reste plus aujourd'hui que 45 logements à vocation locative.

A noter que GIRONDE HABITAT, propriétaire d'un terrain en continuité de la Résidence Mimosa, a récemment vendu son bien en lots constructibles à des particuliers.

Parc locatif social réalisé et projeté

Communes	Logements sociaux				% rapporté aux résidences principales RGP 99	
	réalisés au 01/01/98	projetés et/ou en construction	individuels	collectifs		
Soulac-S/Mer	85	0	44	40	1237	7%
Le Verdon-S/Mer	46	0	46	0	588	8%
St-Vivien-du-Médoc	24	0	0	24	592	4%
Vendays-Montalivet	20	10	30	0	821	4%
Total District	175	10	120	64	3238	6%
Moyenne départementale des communes de - 2 000 hab.	2450	-	-	-	100128	2%
Gironde	-	-	-	-	-	14%

Source : Enquête HLM 1998, DRE ; entretiens auprès des bailleurs sociaux

1.6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION

1.6.1. Les vecteurs de développement urbain

L'urbanisation de Soulac-S/Mer s'est réalisée sous différentes formes, qui ont chacune eu un impact variable sur la "ville" :

- **Sous forme pavillonnaire**, de façon historique depuis la création de la station avec les premiers lotissements (le Bain des Olives, la concession Trouche, le lotissement Constant, ...), puis sous l'impulsion d'opérations "grande consommatrices" d'espace avec les lotissements de la Grande Combe (380 lots) et de la Forêt dans les années 60.

Le développement urbain sous forme de lotissement pavillonnaire a connu au cours de la décennie 1980 un net ralentissement ; seules des opérations de petites tailles ont vu le jour (Terres Marines, 7 lots en 1980 ; Clairière du Tottoral, 7 lots et au Jeune Soulac, 7 lots en 1990).

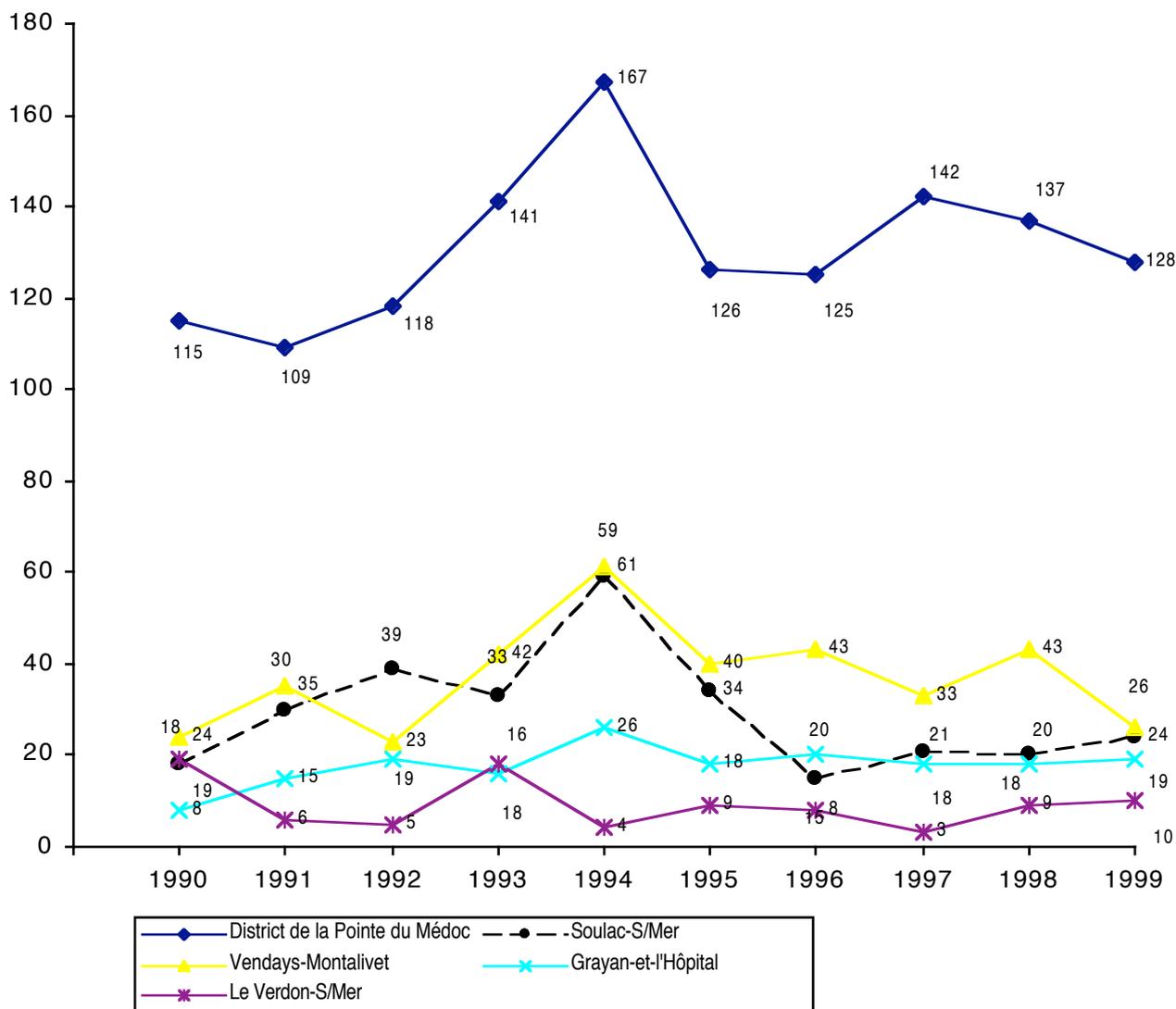
A noter la réalisation entre 1982 et 1984 d'une opération groupée d'habitat à vocation estivale, les villas de l'Atlantique, composée de 116 logements selon un programme semi-collectif dans un contexte forestier aéré.

La décennie 1990 semble marquer le retour d'opérations de taille plus significative avec le lotissement des Mimosas de GIRONDE HABITAT (20 lots) et celui du Marsan de Montbrun (49 lots en 2 tranches).

- **L'habitat collectif**, est un mode d'urbanisation qui semblait avoir "épargné" le paysage urbain de Soulac-S/Mer jusque au cours des années 1980, à l'exception de l'immeuble le Signal. La décennie 80 a donc vu se construire plusieurs immeubles en front de Mer : la résidence Océane (43 logements en 1981), la résidence Grand Large (146 logements en 1982), Cap Atlantique (84 logements en 1984).
- **L'habitat diffus**, vers le Sud a enfin touché le territoire de façon récente, essentiellement porté par les structures d'hébergement de plein air (campings, colonies, centre de vacances) et des opérations groupées du type les hameaux de l'Amélie (130 logements de 30 m² en 1980) ou le PRL de l'Amélie (84 HLL sur 200 à 400 m² en 1983).

1.6.2. La pointe du Médoc : un secteur sous forte activité immobilière

Le recensement des logements commencés réalisé dans le cadre du fichier SITADEL par la Direction Régionale de l'Équipement, permet d'apprécier le volume global de production immobilière sur un secteur. Il ressort de ces données une production supérieure à une centaine de logements/an depuis 1990, avec des années de pointe d'activité (entre 140 et 160 logements en 1993, 1994, 1997, ...).

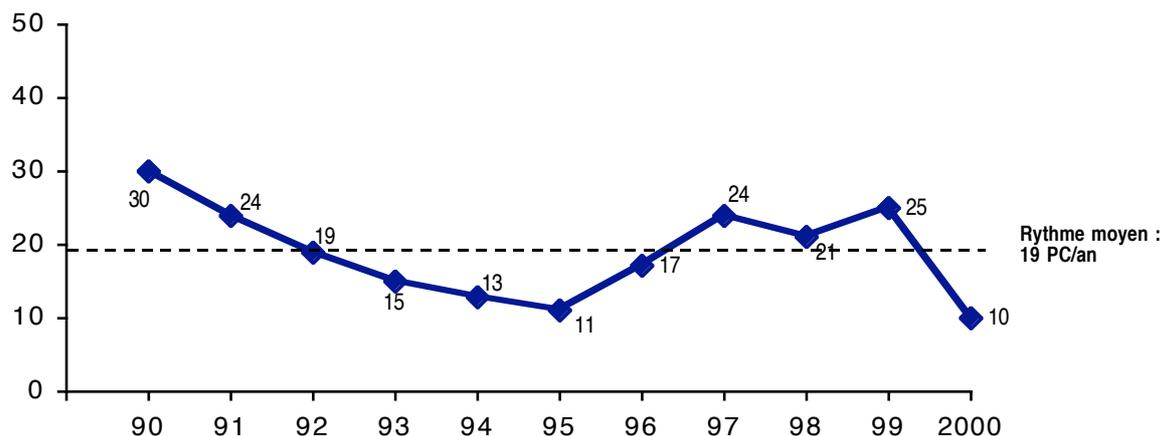
Evolution du nombre de logements commencés entre 1990 et 1999

Source : DRE Aquitaine, Fichier SITADEL

Soulac-S/Mer et Vendays-Montalivet apparaissent comme les moteurs de cette activité immobilière en totalisant certaines années 50 % de la production districtale.

1.6.3. Soulac-S/Mer : un rythme de construction régulier

Depuis 1990, 209 PC pour un usage d'habitation ont été déposés et acceptés soit un rythme moyen de 19 PC/an. L'observation du graphique ci-dessous indique un rythme relativement régulier sans années de forte production ou de période creuse.

Rythme de construction entre 1990 et 2000

Source : Mairie de Soulac-S/Mer, fichier des PC, novembre 2000

D'un point de vue spatial, cette urbanisation s'est principalement réalisée à l'Est de la voie ferrée avec la réalisation en plusieurs tranches du lotissement de la Grande Combe (61 PC), et plus modérément au Jeune Soulac (28 PC), en partie au regard de la zone inondable qui a conduit au refus de certains PC sur des parcelles présentant une côte de sol inférieure à la côte d'eau atteinte lors de la rue de référence, la crue centennale, c'est-à-dire 3,80 m NGF.

Localisation des PC délivrés entre 1990 et 1999

	PC	CU
La ville constituée	70	84
Est voie ferrée	93	82
• dont Grande Combe	61	39
• dont Jeune Soulac	28	33
Le Sud-Ouest forestier	31	18
L'urbanisation linéaire RD 101 / Route de Talais	15	59
TOTAL COMMUNE	209	243

Source : Mairie de Soulac-S/Mer, fichier des PC, novembre 2000

Ce que l'on peut qualifier de "ville constituée" a également été un important vecteur de développement urbain avec 70 PC.

Le reste du territoire, le Sud-Ouest et le long de la RD 101 et Route de Talais apparaissent moins porteur d'urbanisation, tout au moins d'un point de vue quantitatif, au regard d'une part de la très faible densité qui est exigée dans les zones NB (surface minimale constructible 7 000 à 8 000 m²) et d'autre part du parcellaire parfois très morcelé le long de la RD 101.

1.7. BILAN DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Cf. planche photos n° 1, page suivante

Soulac-S/Mer comme toutes les stations à vocation touristique, doit faire face à un double fonctionnement, de petite ville de 3 000 habitants en hiver mais dimensionnée pour accueillir en période estivale une population dix fois supérieure au plus fort de la saison.

1.7.1. De fortes contraintes spatiales

Le développement du territoire s'est réalisé sous l'effet de multiples contraintes physiques et spatiales :

- Celle de l'Océan à l'Ouest, qui se traduit par un phénomène d'érosion dunaire important au regard duquel l'Etat a élaboré un Plan de Prévention des Risques,
- De la voie ferrée à l'Est, qui ne se franchit qu'en trois points de passage supérieur,
- Celle de la zone inondable plus à l'Est, au sein de laquelle le Jeune Soulac constitue une extension urbaine en ligne de crête "conquise sur les eaux",
- Celle de la limite communale avec le territoire du Verdon-S/Mer.

Face à ces contraintes, le développement s'est "naturellement" orienté vers le Sud-Ouest.

1.7.2. Fonctionnement et desserte du territoire (cf. carte page 28)

Le territoire communal est traversé par l'axe structurant du Médoc, la RN 215 itinéraire de 1^{ère} catégorie, dont la mise à 2 x 2 voies entre Bordeaux et Le Verdon est programmée ; les comptages routiers indiquaient en 1997 à la hauteur de Soulac-S/Mer 3 500 véhicules/jour (source CDES).

L'entrée dans la ville se réalise donc par deux axes :

- la RD n° 1 E4 depuis la RN 215, itinéraire de 2^{ème} catégorie, à travers la séquence urbanisée du Jeune Soulac,
- la RD n° 101 dite Route des Lacs depuis Grayan-et-l'Hôpital.

Afin de pallier l'effet de surcharge du trafic routier sur ces deux axes qui supportent déjà une urbanisation linéaire et génératrice de débouchés particuliers, et qui par ailleurs manquent de lisibilité et de mise en valeur urbaine, le POS prévoyant un nouvel accès à Soulac-S/Mer par les Cousteaux.

Son emprise future, qui s'inscrit entre les Cousteaux Sud et le voie ferrée est déjà maîtrisée par la commune de Soulac-S/Mer (cf. photo n° 1). Son raccordement avec la RN 215 se situerait sur la commune de Talais après le croisement surélevé avec la voie ferrée, soit presque à la hauteur de la VC n° 2 de Lilhan vers Talais.

En ce qui concerne son articulation à l'Ouest, un emplacement réservé du POS permet de positionner son débouché face à la rue Jean Moulin (cf. photo n°2). Ce nouvel itinéraire permettrait donc un accès direct au cœur de la ville, la Place de la Basilique espace public majeur, via le boulevard de Marsan de Montbrun et l'axe historique qu'est la rue Trouche.

Bien que ce principe soit repris dans le cadre du Schéma Directeur de la Pointe du Médoc, cette nouvelle infrastructure routière s'avérerait probablement très perturbante pour les milieux traversés ; si son bien fondé demeure pour un usage de découverte du palu, à titre de itinéraire piéton, cyclable et équestre éventuellement, son usage routier semble peu opportun.



1



2



3



4



5



6



7

- 1 Future voie d'accès à Soulac par les Cousteaux Sud
- 2 ... débouchant dans l'axe de la rue J. Moulin
- 3 Faible lisibilité urbaine de l'entrée vers le centre de Soulac depuis le carrefour RD 1 E4 / rue Laporte
- 4 Carrefour RN 215 à requalifier
- 5 Chemin de Lilhan Ouest
- 6 Chemin de l'Amélie
- 7 Chemin des Cagouilles

Révision du P.L.U.

Fonctionnement urbain

Planche photos n° 1 : Le réseau des voies

Juillet 2004

M. E. J. A.
P. H. O. R. E.

Enfin, l'aménagement du carrefour RD 215 / RD n° 1 E4 projeté dans le cadre du Schéma Directeur, sera également l'occasion de requalifier l'entrée sur Soulac-S/Mer dans un souci de traitement un peu moins routier que le carrefour actuel (cf. photo n° 4) et de réduction du caractère accidentogène de ce secteur (7 accidents entre 1993 et 1997 – source CDES).

En terme de desserte, Soulac-S/Mer présente l'avantage d'être desservie par la ligne de chemin de fer Bordeaux-Le Verdon-S/Mer, qui constitue une importante alternative aux déplacements automobiles, ainsi que par une ligne de transport en commun interurbain, la ligne Trans-Gironde Lesparre-la pointe de Grave.

Autre alternative à l'usage de l'automobile, ce sont les pistes cyclables, dont la compétence relève de la Communauté de Communes de la Pointe. Deux pistes sur Soulac-S/Mer permettent de réaliser un itinéraire Nord/Sud entre le quartier des Arros et la Négade, (la piste océane) et un liaison Est-Ouest vers les palus de l'estuaire.

1.7.3. D'une structure urbaine forte à une structure urbaine "décousue"

La structure de la ville de Soulac-S/Mer superpose 3 types de formes urbaines qui correspondent aux différentes étapes de constitution du site :

- ◆ **Un trame orthogonale** résultat d'un quadrillage simple sur la base de deux axes, l'un parallèle au rivage et l'autre perpendiculaire depuis le noyau historique qui constitue la Basilique Notre Dame de la Fin des Terres. Ce dispositif en damier a été le principal mode de composition urbaine jusqu'à la fin des années trente, et constitue l'hyper-centre et la 1^{ère} couronne d'urbanisation.
- ◆ **Une trame radioconcentrique**, développée au lotissement de la Forêt, organisée à partir d'un point central, la Place Clémenceau, d'où rayonnent plusieurs axes (rue du Maréchal Joffre, rue Alsace-Lorraine, rue A. de St-Exupéry, rue Perier de Larsan) qui mettent en relation une série de voies tangentielles (rue G. Mandel, rue Pasteur, rue des Genêts, rue de la Coubre, rue Ravel, rue du Docteur Mourtan) ; le boulevard Marsan de Montbrun constitue l'axe périphérique structurant qui permet de tangenter cet ensemble radioconcentrique. A noter toutefois que cette trame radio-concentrique présente un caractère mixte dans sa partie Sud avec un principe d'organisation basé sur une succession de voies en impasses.
- ◆ **Une trame de rayonnantes** permettant un parcours Nord-Sud, le long du boulevard de l'Amélie, la Passe du Tottoral et la RD n° 101, mais que très peu de tangentielles permettent de relier en l'occurrence la Passe de la Clotte et la RD 101 E2.
Sur la base de ce maillage de voies peu fourni, une troisième couronne d'urbanisation s'est développée, lâche et linéaire en bord de voie.
Le caractère incomplet du maillage des voies a conduit à circonscrire au Sud un vaste espace boisé de part et d'autre de la forêt domaniale. La partie Sud-Ouest du territoire, spatialement peu structurée a été le siège, spatialement peu structurée a été le siège d'implantation de nombreux complexes d'hébergement touristiques (campings, PRL, colonies, ...).

En conclusion, le réseau de voies, conçu au début de la création de la station dans un souci de fonctionnement global à l'échelle de la ville, s'est figé au cours de la période récente, pour ne plus évoluer qu'à l'occasion de micro-opérations.

En effet, la voirie résultant de l'urbanisation récente, n'assure qu'une cohérence interne aux opérations et ne participe pas à la composition urbaine globale de la ville ; les opérations suivantes en sont particulièrement illustratives, les lotissements du Tottoral, de Terrier Blanc, du Comptoir du Bois : elles finissent toutes en impasses, selon un schéma d'organisation peu composé. Seul le lotissement de Marsan de Montbrun présente une ambition en terme de composition mais pâtit d'un manque d'articulation avec son contexte proche.

1.7.4. Le réseau des voies : état et dimensionnement

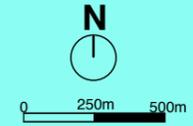
Alors que le réseau des voies principales structurantes présente généralement un fort dimensionnement avec de larges emprises publiques parfois plantées (Boulevard Marsan de Montbrun, RD n° 1 E4, rues A. Briand, Périer de Larsan, ...) on relève un certain nombre de voies ou chemins ou passes communales qui tendent à supporter une urbanisation à caractère diffus, alors qu'elles ne présentent ni le dimensionnement ni le revêtement nécessaires. Ce phénomène est particulièrement patent sur le secteur d'habitat linéaire le long de la RD n° 101, chemin de Lilhan qui prend au carrefour de la RD n° 101 et de la rue Montaigne (cf. photo n° 5), passe communale du Crohot, passe communale du Cros, chemin du Terrier du Centre, chemin des Oiseaux, chemin de l'Amélie (cf. photo n°6).

En effet, outre l'aspect fonctionnel (desserte de l'habitat dans de bonnes conditions, permettent à 2 véhicules de se croiser, ...) ces voies doivent permettre l'accessibilité aux services de défense incendie dans des bonnes conditions (largeur minimale de 3 m, force portante de 130 kilo-mewton).

En terme de fonctionnement, on peut relever le cas du Chemin des Cagouilles, qui supporte un trafic de véhicule lié à la décharge municipale, et qui par ailleurs, au regard de son gabarit permet difficilement le croisement de 2 véhicules (cf. photo n°7).

LEGENDE

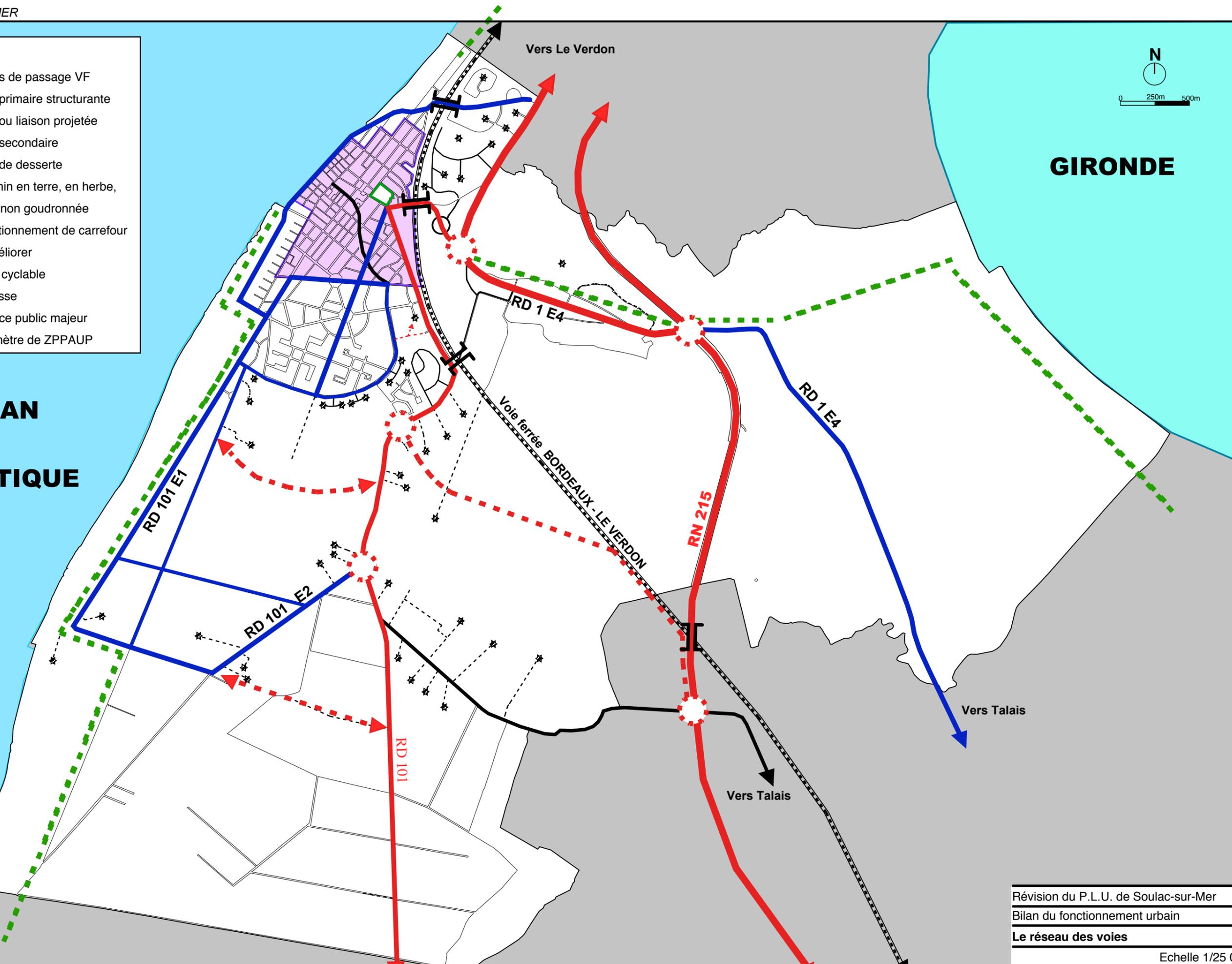
-  Points de passage VF
-  Voie primaire structurante
-  Voie ou liaison projetée
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte
-  Chemin en terre, en herbe, piste non goudronnée
-  Fonctionnement de carrefour à améliorer
-  Piste cyclable
-  Impasse
-  Espace public majeur
-  Périmètre de ZPPAUP



GIRONDE

OCEAN

ATLANTIQUE



Révision du P.L.U. de Soulac-sur-Mer
 Bilan du fonctionnement urbain
Le réseau des voies
 Echelle 1/25 000

1.8. EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU POS

1.8.1. Justification et méthodologie

La loi littoral du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement la protection et la mise en valeur du littoral, introduit dans l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme la notion de capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de 3 principes suivants :

- Préservation des espaces et milieux littoraux fragiles,
- Protection des espaces nécessaires au maintien et développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels du rivage et des équipements qui y sont liés.

L'évaluation suivante est une première approche de cette capacité d'accueil, que la révision du PLU sera amenée à réorienter quantitativement et spatialement.

Elle s'appuie sur la méthodologie suivante :

- Recensement de toutes les parcelles non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, ainsi que non soumises à un emplacement réservé ou un espaces boisé classé, telles qu'elles se présentaient en octobre 2000.
- En zones urbaines (UB, UC, UD) :
 - prise en compte d'un lot par parcelle libre.
 - pour les grandes unités foncières en zone UB (Jeune Soulac, Rue Laporte, RD 101), application d'un ratio variant entre 7 et 7,7 lots/ha, soit des parcelles de 900 à 1 000 m².
 - pour les grandes unités foncières en UC :
 - * UCa des Cousteaux, prise en compte de 1/10 de l'unité foncière (article UC9), SHON divisée par 100 m² par logement¹ ; ce calcul résultant de l'application du R.U revient à un taux de 11 logements/ha,
 - * UCb de l'Amélie, application d'un COS de 0,20, SHON divisée par 100 m² de logement¹ ; ce calcul résultant de l'application du R.U, revient à un taux de 20 logement/ha.
- En zone NB, prise en compte d'un lot par unité foncière de plus de 8 000 m², prise en compte de 2 lots par unité foncière de plus de 20 000 m² (soit 10 000 m²/lot dans le cas d'une division foncière article NB5). Prise en compte d'un lot par parcelle de plus de 7 000 m² en NBa. Etude de la structure foncière de façon à raisonner sur la base de l'unité de propriété et non de la parcelle ².
- En zone NA Marsan de Montbrun, application d'un ratio de 7 lots à l'hectare soit des lots de 1 000 m² comme ce qui va se réaliser au sein du futur lotissement FRANCE-TERRE.
- En zone 1 NA, application d'un ratio de 2 lots à l'hectare, soit des lots de 5 000 m² (article 1 NA₂) sachant que cette zone peut-être ouverte à l'urbanisation pour des constructions isolées.
- Application aux résultats d'un coefficient d'abattement susceptible de traduire les effets de rétention foncière (au titre d'autres occupations du sol, notamment forestière ou de stratégie patrimoniale) et des effets négatifs dont pâtissent certains secteurs (parcellaire en lanière, parcelles en baïonnette, en pente, caractère hydromorphe de certains terrains, ...) :
 - 1 parcelle sur 3 en zones U et NB,
 - 1 parcelle sur 2 en zones NA.

¹ Il s'agit d'une surface moyenne de logement beaucoup plus élevée que ce qui se pratique en logement estival (30 à 40 m²) et qui par conséquent tend plutôt à sous estimer plutôt que surestimer la capacité d'accueil.

² En zone NB, le droit à construire d'un terrain est lié à l'unité de propriété (possibilité de réaliser au maximum 2 lots) et non à la parcelle.

Cette méthodologie conduit donc à approcher la capacité d'accueil actuelle du POS sous deux formes, celle du nombre de lots constructibles pour un logements qu'il soit à caractère de résidence principale ou résidence secondaire et celle du nombre de logements réalisables à travers des opérations groupées en vue d'une occupation plus strictement estivale.

1.8.2. La ville constituée : 40 ha

Cf. planche photo n° 2, page suivante

On compte près de 40 ha encore libres à la construction sur la partie agglomérée de la ville, c'est-à-dire les zones urbaines situées au Nord.

Capacité d'accueil brute de la "ville constituée"

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots	Logements
UD	Lotissement la Grande Combe	1,8	20	20
UC	Lotissement la Forêt	5	32	32
UB	Rue Laporte / RD 101	19,5	128	128
UCa	Les Cousteaux	1,1	-	110
UBa	Jeune Soulac	12,6	97	97
Total Ville Constituée		40	277	387

Source : METAPHORE, Octobre 2000

Au sein de la ville constituée, les secteurs de développement ne revêtent pas les mêmes potentialités et présentent un certain nombre de contraintes :

1.8.2-1 Les lotissements en fin d'urbanisation et leurs abords

La Forêt et la Grande Combe présentent encore une cinquantaine de lots non encore construits, pour certains au regard de contraintes de topographie (Rue de Grâce à la Grande Combe).

Aux abords de la Forêt, on note deux vastes entités foncières pour lesquelles on peut s'interroger sur l'opportunité d'un zonage UC :

- Les terrains du Comptoir du Bois (1,2 ha) s'étendent à l'angle du Boulevard Marsan de Montbrun et de la Rue Foch, détournant une enclave foncière maîtrisée par la commune ; une autorisation de lotir a été accordée sur une partie des terrains desservis par les deux voies citées en vue de réaliser 7 lots en dent de peigne ; le "projet" se termine en impasse au bout d'une voie de statut privé (cf. photo n° 1). Il s'agit là, d'une opération qui va se réaliser de façon "opportuniste" par rapport à la présence de la voie et qui ne projette pas sur le reste des terrains d'organisation cohérente du site. Il existe en bordure de la RD 101 un accès qui permettrait de désenclaver ces terrains et la réalisation d'une voie de bouclage entre la RD 101 et le Boulevard Marsan de Montbrun (cf. photo n° 2).
- Le terrain au Sud du lotissement du Tottoral, s'étend sur presque 2 ha, et compte tenu de sa morphologie en bande perpendiculaire à la Passe du Tottoral suscitera certainement le même type de forme urbaine en dent de peigne et en impasse que le lotissement du Tottoral, qui n'enrichit pas la composition urbaine de la ville.



1



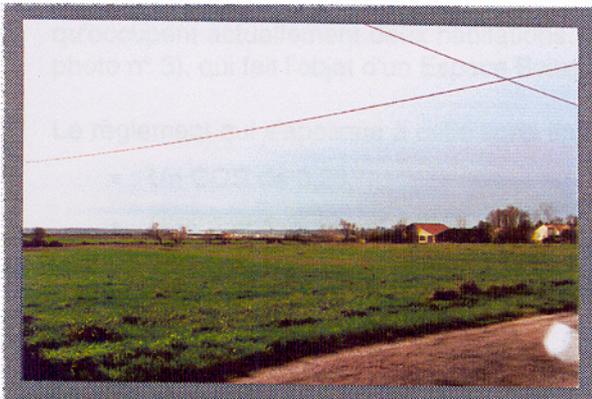
2



3



4



5



6



7

- 1 Lotissement Comptoir du Bois qui se termine en impasse
- 2 Accès depuis la RD 101 aux terrains Comptoir du Bois
- 3 Remarquable chênaie aux Cousteaux Nord
- 4 Les contreforts boisés de la dune de Lespine au bout du chemin de la Briqueterie
- Au Jeune Soulac :
- 5 Terrains agricoles
- 6 Terrains hydromorphes
- 7 Terrains mieux drainés

Révision du POS de Soulac-S/Mer

Evaluation de la capacité d'accueil

Planche photos n° 2 : La ville constituée

Juillet 2004

M
H
O
R
E

1.8.2-2 L'urbanisation linéaire le long de l'axe RD 101 / Rue Laporte

Il se développe le long de l'axe Nord/Sud – RD 101/Rue Willy P. Signoret/Rue Laporte, un chapelet de zones urbaines de 19 ha susceptibles de générer 128 lots et pour lesquelles on peut retenir les problèmes suivants :

- Un caractère très humide des terrains situés en lisière du marais des Cousteaux Est actuellement occupés par des roselières. Outre leur hydromorphie, ces terrains présentent l'inconvénient d'être en contrebas du futur réseau d'assainissement collectif qui passera le long de la RD 101.
- Une tendance à un développement linéaire sans épaisseur suscitant de nombreux débouchés particuliers sur un axe départemental (RD 101).
- Une tendance à une organisation spontanée sous la forme d'une série de chemins privés parallèles les uns aux autres et finissant en impasse sur le marais.
- Une morphologie de parcellaire en lanière peu à même de générer une forme urbaine homogène et qualitative.
- Le passage d'une ligne électrique à haute tension.

1.8.2-3 Le secteur des Cousteaux Nord

Le POS circonscrit aux Cousteaux Nord une zone UCa qui s'étend sur une vaste entité foncière de 11 ha, qu'occupent actuellement deux habitations. Ce vaste ensemble est le siège d'une remarquable chênaie (cf. photo n° 3), qui fait l'objet d'un Espace Boisé Classé sur toute la partie Nord.

Le règlement qui s'applique à cette zone impose :

- Un COS de 0,20.
- Une emprise au sol définie doublement : quantitativement d'une part à hauteur de 1/5 de l'unité foncière (20 %) et spatialement d'autre part en stipulant que *"les constructions devront être regroupées sur 1/10 de l'unité foncière"* (article UC9).

Il ressort de cette double approche un effet pervers selon lequel, on autorise une importante constructibilité 22 000 m² de SHON (au regard d'un COS trop élevé) regroupée sur un espace réduit (1/10 de l'unité foncière soit 11 000 m²), qui ne pourra se réaliser qu'en générant une masse bâtie compacte au détriment du couvert boisé ; ce principe est complètement à l'opposé de ce qui a fait la spécificité urbaine de Soulac-S/Mer, l'urbanisation peu dense sous la pinède.

Par ailleurs en continuité Nord de cette entité foncière, chemin de la Briqueterie, une bande de terrains fait l'objet d'un zonage UC, qui compte tenu de sa morphologie (300 m de large sur 200 m de long) ne pourra conduire qu'à une urbanisation en dent de peigne peu valorisante au regard de la grand qualité paysagère du site.

1.8.2-4 Le Jeune Soulac

On compte à l'Est de la Rue Willy P. Signoret 12,6 ha en zones UB et UBa susceptibles de générer 97 lots.

Il s'agit d'un quartier relativement bien structuré en terme de voies, sur la base d'une trame orthogonale, mais qui s'étend sur des terrains à caractère hydromorphe pour ce qui concerne surtout les terres agricoles de Tafford-Nord (cf. photos n° 5 et 6), mais mieux drainées à l'intérieur de la passe communale du Cros (cf. photo n°7).

La totalité du secteur se situe en zone jaune du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Pointe du Médoc approuvé en 25/10/2002 ; la constructibilité y est autorisée sous réserve de prescriptions particulières¹

1.8.3. Le Sud du territoire, entre l'Amélie et Lilhan

Cf. planche photo n°3, page suivante

La partie Sud de la ville de Soulac-S/Mer se dilue après une vaste réserve verte de 1,5 km de long sur 1 km de large, dont la forêt domaniale constitue le "centre d'inertie".

L'embryon urbain de l'Amélie en constitue le point de départ ; les zonages qui s'appliquent sur ces secteurs sont par ailleurs relativement contrastés dans la forme urbaine qu'ils sont censés susciter :

- Un tissu urbain très dense en UCb grâce à un COS de 0,20 qui peut conduire à un taux de 20 logements/ha.
- Un tissu très lâche en NBa et NB avec respectivement une taille de parcelle minimum constructible de 7 000 à 8 000 m², voire 10 000 m² dans le cas d'une division d'unité foncière, soit un taux de un logement/ha.

Capacité d'accueil brute au Sud du territoire

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots	Logements
UCb	Amélie Terrier blanc	15	-	267
NB	Passe de la Clotte	25	16	16
	Gartieu de Paillot	18	15	15
NBa	Route de Talais	26	27	27
Total Sud du territoire		84	58	325

Source : METAPHORE, Octobre 2000

Plusieurs remarques sont à retenir de ces secteurs et du droit à construire qui leur est associé.

¹ Paragraphe 2.3. du PPRI



1



2



3



4



5



6



7

Zones UCb :

- 1 A l'Est du chemin du camping de l'Amélie
- 2 A l'angle de la RD 101 / passe du Tottoral
- 4 Allée du Terrier du Centre
- 3 Les hameaux de l'Amélie
- 5 Mise en perspective de la chapelle de l'Amélie
- 6 Très belle ambiance forestière passe de la Clotte
- 7 Passe communale en terre à Gartieu de Paillet

Révision du P.L.U.

Capacité d'accueil

Planche photos n°3 : Le Sud, entre l'Amélie et Lilhan

Juillet 2004

P
H
O
R
E
A
M
E
L
I
E

1.8.3-1 Les zones UCb de l'Amélie et Terrier Blanc

Il s'étend de vastes entités au Sud qui revêtent un zonage à caractère urbain (UCb), soit 15 ha entre l'Amélie et Terrier Blanc et qui au regard d'un COS de 0,20 sont susceptibles de générer 267 logements dans le cadre d'opérations groupées.

- Un terrain de 2 ha en bordure du chemin qui mène au camping de l'Amélie, d'actuel piètre intérêt végétal (cf. photo n°1).
- Un terrain de 4,3 ha à l'angle de la RD 101 et de la Passe du Tottoral, composé d'une chênaie mixte très éclaircie (cf. photo n° 2).

Ces deux secteurs sont à même de conforter le développement urbain de l'Amélie tel que cet objectif ressortait des orientations du Schéma Directeur, avec toutefois le souci de ne pas y promouvoir une trop grande densité, bien qu'un exemple proche, les hameaux de l'Amélie, soit une opération qui puisse être tenue comme réussie (cf. photo n° 3).

- Un terrain de 4,3 ha allée du Terrier du Centre, planté de jeunes pins et qui présente une intéressante mise en scène d'un bâtiment ancien, en fond de chemin depuis la RD 101. Il serait souhaitable que cet élément de patrimoine bâti mais aussi urbain qui n'est pas sans rappeler la mise en perspective de la chapelle de l'Amélie au bout de la RD 101 (cf. photo n°4), soit pris en compte dans le cadre d'un aménagement futur.
- Un terrain de 2,4 ha à Terrier Blanc au Nord de l'opération de PRL, totalement boisé, au sein duquel il sera difficile d'éviter la réalisation d'une opération conçue sur la base d'un fonctionnement introverti.

1.8.3-2 Les zones NB

Parallèlement aux zones urbaines susceptibles de générer une forte densité bâtie, la partie Sud du territoire, se caractérise par de vastes zones NB, définies comme naturelles, peu équipées et ne pouvant accueillir de nombreuses constructions.

- La zone NB de la Passe de la Clotte comprend 25 ha libres constructibles (c'est-à-dire dont la structure foncière permet la réalisation de lots supérieurs à 8 000 m²) seules 3 parcelles n'ont pu être prises en compte au regard de l'article NB5. Il s'agit d'un espace de très belle ambiance forestière, mixte et dense (cf. photo n° 6). L'urbanisation qui s'y développera au regard de son statut réglementaire ne pourra conduire à une autre organisation que celle d'aujourd'hui : les 16 lots réalisables sont tous en bord des 3 voies que sont la Passe de la Clotte, la RD 101 E2 et le chemin du Terrier du Centre.
- La zone NB de Gartieu de Paillot présente la même problématique, de très grandes unités foncières parfois 4 ha sur lesquels ne sont réalisables que 2 lots en 10 ans. Cette zone NB est traversée par un réseau de passe communale, qui dans la séquence Sud n'est pas en mesure de supporter une urbanisation au regard de son caractère de chemin en terre (cf. photo n°7).

A noter en bordure de la RD 101 des terrains acquis par la commune pour y réaliser un équipement hippique. D'une façon générale, le couvert forestier sur le secteur au Sud de Gartieu de Paillot est peu dense et discontinu.

Cf. planche photo n° 4, page suivante

- La zone NBa Route de Talais, malgré une taille minimum de terrain légèrement plus petite (7 000 m²), présente les mêmes symptômes : une urbanisation en dent de peigne le long de la voie, un secteur à l'Ouest du chemin qui mène à la ferme de Lilhan inconstructible au regard du morcellement de la propriété en longues lanières étroites de terrain.

Ce secteur supporte de beaux boisements mixtes auxquels on accède par une série de passes communales (cf. photo n°1), mais qui ponctuellement au gré de la topographie enregistrent un caractère dépressionnaire et humide (cf. photo n°2) qui correspond en quelque sorte à une pénétration du palu de Lilhan dans la forêt (cf. photo n° 3).



1



2



3



4



5



6

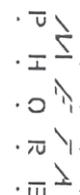
- 1 Belle forêt mixte de Lilhan
- 2 Dans laquelle pénètre des zones dépressionnaires
- 3 Les prairies humides de Lilhan dans la zone NBa
- 4 et 5 Très belle traversée forestière dans la séquence Nord
- 6 Boisements plus clairsemés dans la séquence Sud

Révision du P.L.U.

Capacité d'accueil

Planche photos n°4 : Le Sud et les zones NA

Juillet 2004



1.8.4. Les zones NA au centre

On compte trois zones NA sur le territoire, zones naturelles non-équipées, destinées à l'urbanisation future selon 2 échéances :

- A moyen terme, pour les zones 1 NA,
- à long terme, par révision, pour les zones 2 NA.

Capacité d'accueil brute des zone NA

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots	Logements
1NA	Passe du Tottoral	25,5	51	51
NA	Boulevard de Marsan de Montbrun	37,6	263	263
2NA	Front de Mer Sud	4,26	-	16
Total Zones NA		67,36	314	330

Source : METAPHORE, Octobre 2000

1.8.4-1 La zone 1NA Passe du Tottoral

Cf. planche photo n° 4, page précédente

Il s'étend de part et d'autre de la Passe du Tottoral une vaste zone 1NA de 50 ha affectée de 25 ha d'Espaces Boisés Classés ; le règlement qui régit cette zone est à mi-chemin entre celui d'une zone NA (les lotissements y sont autorisés sur des superficies minimales de 2 ha) et celui d'une zone NB car les constructions isolées y sont acceptées, à condition qu'elles portent sur une parcelle de 5 000 m² minimum.

En terme de forme urbaine générée, la morphologie de l'espace constructible très linéaire conduit à une succession de parcelles perpendiculaires à la voie. En terme de paysage urbain, un souci particulier a été apporté au maintien du couvert boisé par la mise en place d'une trame d'Espaces Boisés Classés ; toutefois c'est en bord de voie qu'il serait souhaitable que ces boisements soient maintenus, afin de préserver le long de la Passe du Tottoral une traversée forestière (cf. photos n° 4 et 5), et non en fond de parcelles comme cela est actuellement le cas.

On notera que la séquence Sud-Ouest de la Passe du Tottoral présente une couverture forestière plus claisemée (cf. photo n°6 de la planche photo n° 4, page précédente et photo n°1 de la planche photo n° 5, page suivante) et moins remarquable que la séquence Nord où abonde le chêne vert.

Enfin, on relève un relatif faible morcellement de la propriété foncière sur cet espace.

1.8.4-2 La zone NA Marsan de Montbrun

Cf. planche photo n° 5, page suivante

La Société Immobilière et Industrielle de Soulac-S/Mer, qui a été un important acteur de la création de la station fin XIX^{ème} / début XX^{ème}, est encore aujourd'hui propriétaire d'une vaste réserve foncière de 37,6 ha au Sud du lotissement de la Forêt, la zone NA Marsan de Montbrun (cf. photos n° 2 et 3).

Le règlement de la zone NA, contrairement à la zone 1NA, n'autorise qu'une urbanisation pour des opérations importantes (3 ha minimum) faisant l'objet d'un schéma d'aménagement. Un lotissement en 2 tranches de 21 et 28 lots y a été autorisé sur une étroite bande de terrains (80 m de profondeur) bordant le boulevard Marsan de Montbrun.

Cette opération qui "gèle" tout accès au Sud de la zone depuis le boulevard Marsan de Montbrun, pose la question de la desserte de cette vaste entité.

Mai 2007



1



2



3



4



5

- 1 Boisements clairsemés à l'angle de la Passe du Tottoral et la Passe de la Clotte
- 2 et 3 Zone NA Marsan de Montbrun
- 4 Zone 2NA du Front de Mer Sud
- 5 Dune grise "du Signal"

Révision du P.L.U.

Capacité d'accueil

Planche photos n°5 : Les zones NA

Juillet 2004

M
 H
 O
 R
 E

Il serait souhaitable qu'une réflexion plus globale soit projetée en terme de fonctionnement de cet espace, afin que par exemple une prochaine opération ne viennent pas se réaliser en façade le long du boulevard Jean Moulin et enclaver ainsi le cœur de la zone.

Par ailleurs, cette réflexion pourrait s'appuyer sur la maîtrise foncière communale réalisée sur des terrains le long de la RD 101 au Sud des ateliers municipaux, ainsi que sur la présence de quelques parcelles encore libres le long de la RD 101 et qui pourraient constituer d'éventuels accès.

1.8.4-3 La zone 2NA du Front de Mer

Il s'étend sur la façade littorale comprise entre l'Avenue El Burgo de Osma et l'Avenue d'Ospedaletti, une réserve foncière 2 NA, au sein de laquelle la commune de Soulac-S/Mer maîtrise plus de 4 ha à l'Est du boulevard du Front de Mer.

Cet espace, qui correspond dans le schéma dunaire, à la lette grise (cf. photo n°5), supporte une frange de forêt de protection (cf. photo n°4) à l'arrière de laquelle se développe une urbanisation pavillonnaire, dont l'accès direct à la mer est assuré par une série de cheminements à travers la dune.

Cette zone apparaît dans le cadre du Schéma Directeur de la Pointe du Médoc en espace urbanisé, mais compte tenu de sa sensibilité morphodynamique, ne pourrait supporter qu'une faible densité bâtie ; une hypothèse de 16 logements a été retenue dans le cadre du calcul de la capacité d'accueil.

1.8.5. En conclusion sur la capacité d'accueil

Au regard de l'état des lieux communal tel qu'il se présentait en Octobre 2000, il ressort du bilan de la capacité d'accueil du POS de Soulac-S/Mer après pondération, une centaine d'hectares libres à l'urbanisation (115) sur lesquels au regard du règlement d'urbanisme en vigueur, il est possible de réaliser 378 lots constructibles et logements dans la cadre d'opérations groupées à caractère semi-collectif.

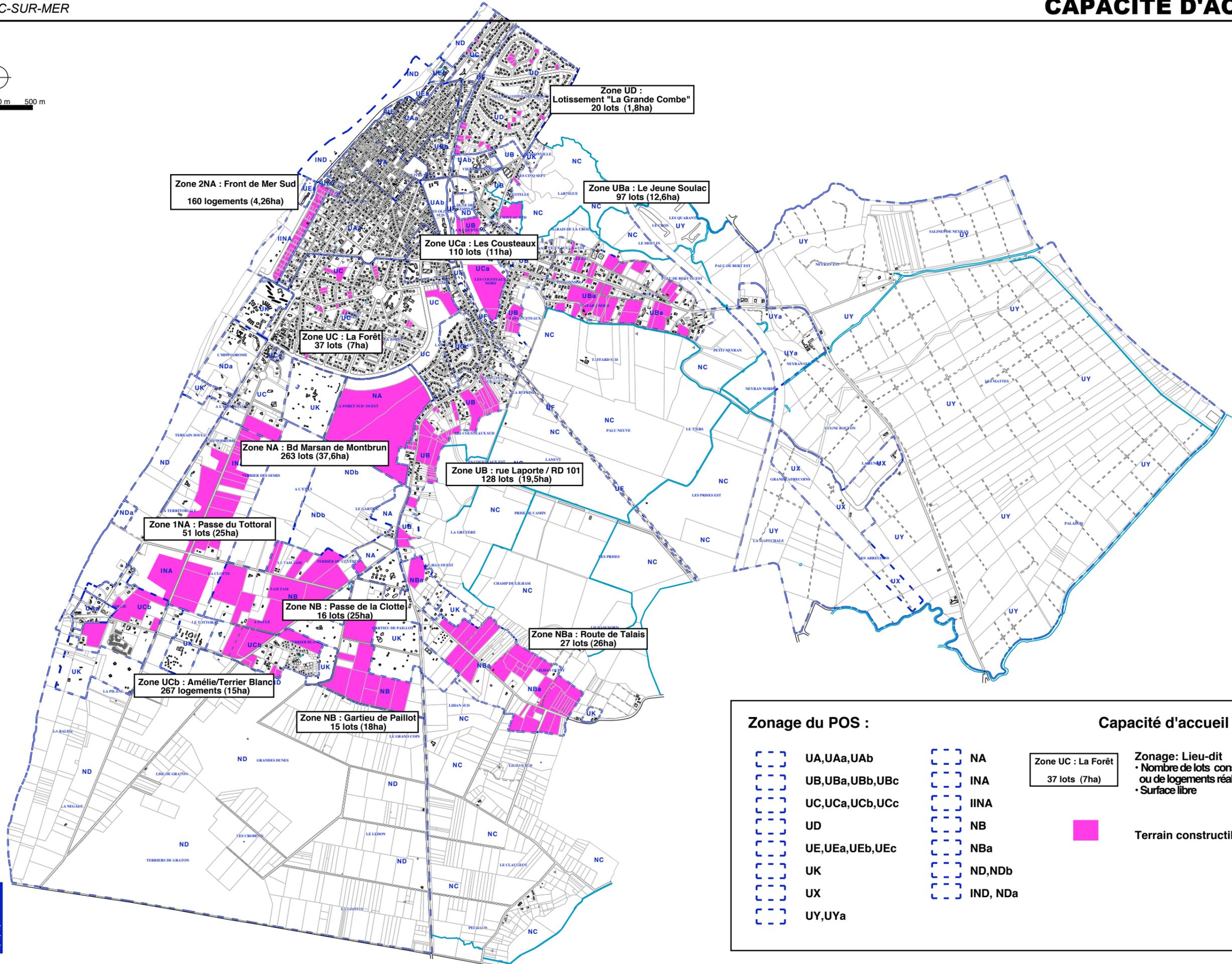
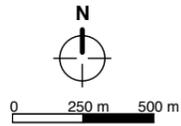
	Capacité d'accueil brute			Coefficient pondérateur	Capacité d'accueil nette		
	Superficie	Lots	Logements		Superficie	Lots	Logements
La ville constituée	40	277	387	1/3	26,4	183	255
Le Sud, entre l'Amélie et Lilhan	84	58	325	1/3	55,4	38	214
Les zones NA	67	314	330	1/2	33,5	157	237
Total commune	191	649	1 042		115,3	378	706

Source : METAPHORE Octobre 2000

Plusieurs observations ressortent de ces calculs et de l'analyse spatiale qui vient d'être dressée :

- D'un point de vue quantitatif, la capacité d'accueil grandement dimensionnée, serait susceptible de répondre d'ici les 10 prochaines années à un rythme de construction de 20 PC/an¹ en ne s'appuyant que sur les zones urbaines et NB (183 lots + 38 lots) sans faire appel aux réserves foncières NA.
- D'un point de vue spatial, il ressort un certain déséquilibre entre les zones où la densité est fixée à un logement à l'hectare, comparativement à d'autres secteurs où il est possible de générer une densité supérieure à 20 logements/ha.
- Du point de vue de la composition urbaine, dont on a constaté l'appauvrissement, le zonage NB n'est pas un zonage à même de permettre sa mise en œuvre.

¹ Rythme observé au cours de la période 1990 – 2000.



Zonage du POS :

- UA, UAa, UAb
- UB, UBa, UBb, UBc
- UC, UCa, UCb, UCc
- UD
- UE, UEa, UEb, UEc
- UK
- UX
- UY, UYa
- NA
- INA
- IINA
- NB
- NBa
- ND, NDb
- IND, NDa

Capacité d'accueil brute :

Zone UC : La Forêt
37 lots (7ha)

Zonage: Lieu-dit
• Nombre de lots constructibles
• ou de logements réalisables
• Surface libre

Terrain constructible



**2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES
PAYSAGES**

2.1. PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE

Soulac-S/Mer est la seule commune, avec celle du Verdon-S/Mer, à présenter un territoire développé à la fois en façade atlantique et en façade estuarienne. Cette double orientation géographique associée à une vaste étendue de territoire (2 889 ha) a conduit à la juxtaposition de milieux naturels diversifiés, source de diversité et richesse environnementales.

L'examen des différentes caractéristiques physiques suivantes (topographie, nature des sols, système hydrologique, ...) permet de comprendre la mise en place de ces milieux.

Ce diagnostic tend à apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le cadre du futur document d'urbanisme.

2.1.1. Topographie (cf. carte page suivante)

La topographie épousée par le territoire communal est peu contrastée ; on trouve synthétiquement :

- Une séquence Ouest qui développe une altitude variant entre 5 et 20 m NGF, en fonction de petits édifices dunaires.
- Une séquence Est dont la RD 101 marque schématiquement la limite, qui s'inscrit en deçà de 5 m NGF, jusqu'à 1 m NGF soit à peine plus que le niveau de l'eau de l'estuaire de la Gironde. Résultat des différents travaux de conquête des terres sur l'eau, cet espace est inondable et s'avère lié au système d'endiguement des eaux le long de l'estuaire.

Bien que le territoire de Soulac-S/Mer s'avère essentiellement plan, la moindre différence de relief y revêt un impact significatif en terme de milieu et de paysage.

2.1.2. Les formations géologiques (cf. carte page 45)

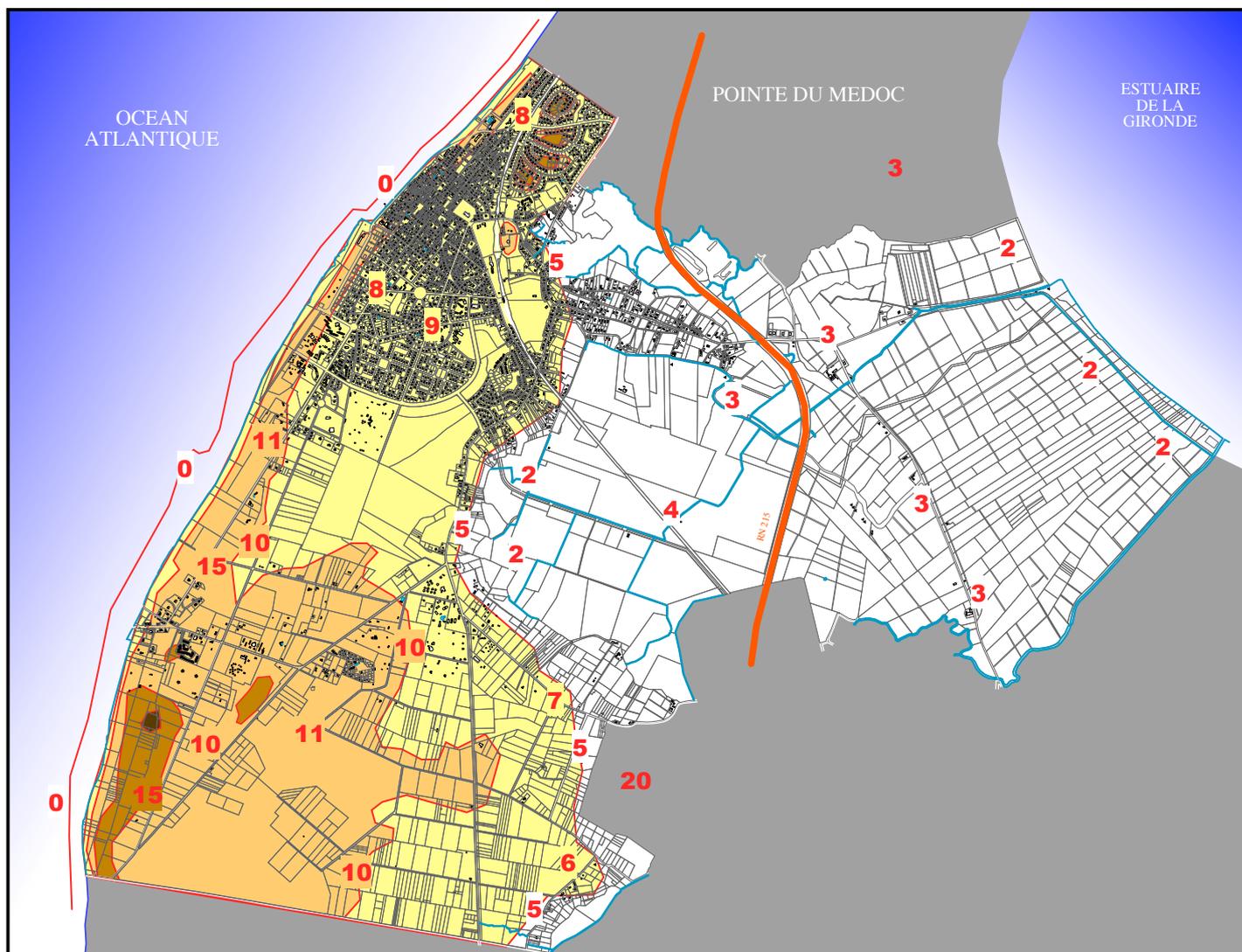
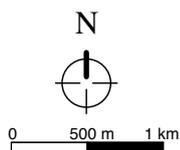
La description du contexte géologique s'appuie sur la carte géologique au 1/50 000^{ème} de St-Vivien-de-Médoc / Soulac-S/Mer publiée en 1972.

L'histoire géologique du Médoc s'inscrit dans celle très mouvementée de l'Aquitaine soumise à de nombreuses périodes de transgression et régression marines ; cette particularité explique la présence de nombreuses formations d'origine fluviatile et marine.

Les formations rencontrées sur le territoire de Soulac-S/Mer sont essentiellement des formations superficielles récentes c'est-à-dire datant du quaternaire.

2.1.2-1 Les formations d'origine éolienne

- **Colluvions d'origine mixte** (CFD), cette formation, constituée de sables limoneux d'origine typiquement éolienne associe également des matériaux non éolisés issus de dépôts fluviatiles (gravier et plus rarement galets). Elle borde le côté interne de la zone dunaire et constitue une transition avec le secteur des Argiles des Mattes.
- **Formations résiduelles d'origine éolienne** (RD), cette formation existe sur une grande partie du Médoc à l'état de résidus, de placages d'épaisseur variable, sur diverses autres formations du tertiaire et quaternaire. Leur âge s'échelonne depuis la première trace d'éolisation (- 40 000 ans) jusqu'au XVIII^{ème} siècle.
Cette formation recouvre toute la partie des palus, entre la RD 101 et la RD 1 vers Talais.



LEGENDE

-  Grand axe routier
- 20** Point altitudinal
-  Niveau de 0 à +5 m
-  Niveau de 5 à +10 m
-  Niveau de 10 à +15 m
-  Niveau de 15 à +20 m
-  Niveau de + de 20 m

Révision du P.L.U. de Soulac-S/Mer

Etude d'environnement et de paysage

Carte topographique

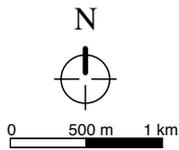
Echelle : 1/ 50 000ème

MÉTAPHORE

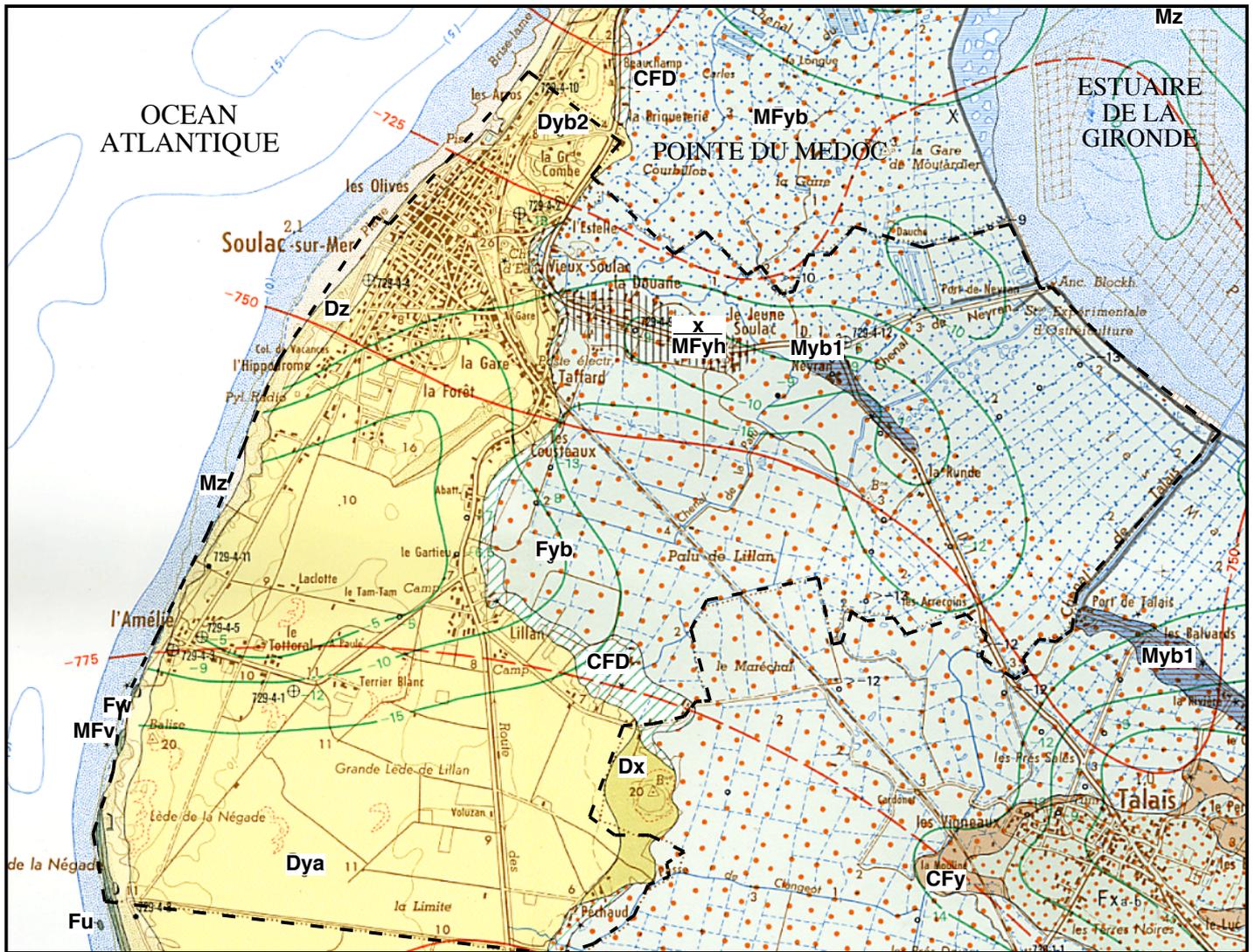
- **Dunes anciennes (DX)**, mésolithique à néolithique, elles constituent la partie la plus ancienne de la zone dunaire et se réduisent à Soulac-S/Mer au seul secteur de Péchaud ; cette formation se compose de sables éoliens jaunâtres à minéraux lourds abondants.
- **Dunes protohistoriques (Dya)**, et dunes historiques (Dyb2) s'étendent sur toute la partie située à l'Ouest de la RD 101.
Ces formations se composent de sables jaune clair, dont la fraction arénitique représente plus de 99 % de l'échantillon. Ce sédiment résulte du remaniement de matériaux déjà éolisés provenant de la formation DX et de matériaux d'origine fluviatile n'ayant subi qu'une éolisation très faible ou nulle.
- **Dunes actuelles (DZ)**, correspond au **cordon dunaire actuel** du littoral atlantique, frange continue de quelques centaines de mètres de large. Il est constitué de sables d'origine marine, éolisés de débris coquilliers et de sables issus des formations éoliennes antérieures ; très légèrement carbonatés, ils sont bien classés.

2.1.2-2 Les formations fluviatiles et marines

- **Dépôts d'origine marine (MZ)**, se rencontrent sur la bordure atlantique et sur la bordure estuarienne. En bordure atlantique, ces dépôts se composent uniquement de sables, de granulométrie variable, liée à divers facteurs (profil de la plage interaction des vents et ...) alors qu'en bordure de l'estuaire elles constituent une série de plages de sables vaseux coquilliers jusqu'à la Pointe du Verdon.
- **Les Argiles des Mattes (Fyb)** d'origine fluviatile sont des dépôts à dominance argileuse, argiles brunes compactes, relativement constants, admettant de fines passées sableuses et lentilles de petits graviers. Cette formation s'étend sur toute la partie du Palu et des Mattes et se trouve surmontée **d'un placage de sables et limons (RD) et d'alluvions d'origine fluvio-marine (MFyb)** dans la partie en bordure de l'estuaire.
- **Cordon littoral de Richard** dit "Passe Castillonnaise" (Myb1), composé d'argiles et sables coquilliers constitue une levée naturelle qui a servi dès le Moyen-Age à établir une liaison hors d'eau entre divers ouvrages fortifiés (Tour de By, fort de Castillon, ...).
- **"La Digne des Hollandais"** $\left[\frac{x}{FMyb} \right]$ est polder sur les marais entrepris à partir de 1628 par les Flamands, sur lequel s'est développé le Jeune Soulac-S/Mer ; il prolonge en quelque sorte la "Passe Castillonnaise".
- **Trois formations argilo-sableuses** affleurent sporadiquement au pied d'estran notamment au Sud de l'Amélie, il'agit :
 - des sables fluviatiles du Gulp (FW), à caractère argilo-sableux,
 - des argiles du Gulp (MFV), verdâtres, compactes,
 - des sables argilo-sableux de la Négade (FU), représentés par 40 cm de sables argilo-graveleux vert clair.
 Les phases argileuses de ces formations sont en majorité composées de kaolinite et montmorillonite.



Source : Carte géologique de la France, feuille de St-Vivien-de-Médoc - BRGM



LEGENDE

FORMATIONS RESIDUELLES

RD Sables et limons en placages

FORMATIONS EOLIENNES

- DZ** Dune actuelle
- Dyb** Dune historique
- Dya** Dune protohistorique
- Dx** Dune mésolithique à néolithique (anciennes)

FORMATIONS FLUVIATILES ET MARINES

- MZ** Dépôts d'origine marine (plage)
- Fyb** Argiles des mattes
- Myb1** Cordon coquilliers dit "Passe Castillonnaise"
- X** Polder du Jeune-soulac
- MFyb** Polder du Jeune-soulac
- FW** Sables fluviaux du Gurg
- MFv** Argile du Gurg
- Fu** Formation de la Négade (gravier et sables argileux)



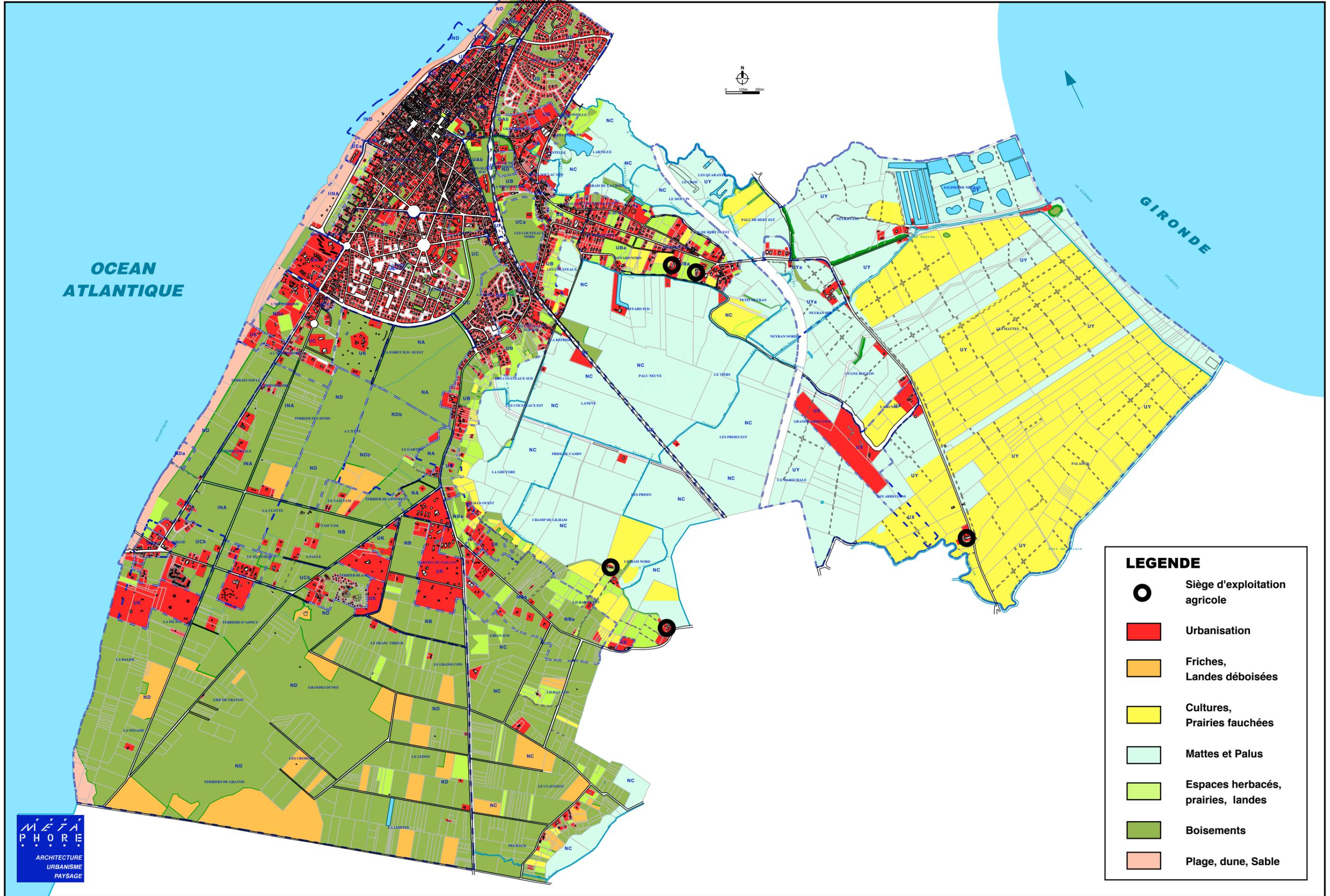
Révision du P.L.U. de Soulac-S/Mer
 Etude d'environnement et de paysage
Carte géologique
 Echelle : 1/ 50 000ème

MÉTAPHORE

2.1.3. Les différentes occupations du sol (cf. carte page suivante)

On relève en fonction des conditions pédologiques et topographiques, 3 grands types d'occupation du sol :

- des espaces à vocation forestière qui s'étendent sur 913 ha à l'Ouest, soit 31 % du territoire,
- des espaces agricoles (257 ha, soit 9 %) et naturels (853 ha, soit 29 %) principalement à l'Est en secteur inondable des palus et des mattes,
- des espaces urbanisés, principalement implantés en façade littorale, sur les secteurs surélevés par rapport à la zone dépressionnaire des palus.



LEGENDE

- Siège d'exploitation agricole
- Urbanisation
- Friches, Landes déboisées
- Cultures, Prairies fauchées
- Mattes et Palus
- Espaces herbacés, prairies, landes
- Boisements
- Plage, dune, Sable



2.2. LE SYSTEME HYDROLOGIQUE

La pointe du Médoc se caractérise par un fonctionnement hydrologique particulier lié à son histoire géologique.

2.2.1. Les étapes de la mise en place du réseau hydrographique Nord-Médocain

- **Période holocène** : il y a 6 000 ans, l'estuaire était très ouvert vers la mer et le substratum calcaire éocène était immergé sauf au niveau de Cordouan, de Saint-Nicolas et de la pointe de la Négade.

A cette époque l'estuaire de la Gironde s'apparentait plutôt à un delta et rejoignait l'Océan atlantique par trois voies d'eau :

- une au Nord qui prolongeait le chenal principal le long des falaises de Saintonge,
- une deuxième entre Soulac-S/Mer et le Verdon-S/Mer,
- une troisième plus fugace située au Sud dans la région du Gurg.

A l'Est se trouvaient des lagunes (bassins de Talais et de Queyrac) largement ouvertes aux influences marines et séparées de façon discontinue du Chenal principal par les îlots de Talais et de Jau. Ces hauts de plage entrecoupés par des chenaux de marée constituaient au Moyen-Age une voie de passage naturelle improprement appelée "cordon littoral" de Richard ou Passe Castillonnaise.

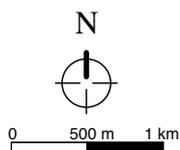
- **A l'époque gallo-romaine (2 000 BP)** : l'estuaire est beaucoup moins ouvert vers la mer du fait du comblement des bassins de Queyrac et de Talais par l'argile à Scrobiculaires, et du grand développement des édifices dunaires côtiers.
- **Au Moyen-Age** : le littoral prend à peu près l'aspect que nous lui connaissons aujourd'hui, le cordon dunaire s'épaissit et les dunes poussées par les vents d'Ouest s'avancent vers l'intérieur des terres.
- **Jusqu'au XVI^{ème} siècle** : les cartes représentent les territoires de Jau et Talais comme des îles séparées du continent par de larges chenaux. Mais les terres situées en arrière de ces îles, quoique encore envahies par les fortes marées, sont de plus en plus colmatées par les apports turbides des eaux douces.
- **Au XVII^{ème} siècle** : le Duc d'Epéron, Sire de Lesparre signa avec les Flamands plusieurs traités pour l'assèchement de 5 000 ha de terrains marécageux. De là viennent les désignations anciennes de "Petite Hollande" et de "petite Flandre" données respectivement aux marais de Queyrac et de Talais. Des canaux de drainage furent drainés et en 1739 une première digue fut élevée le long du fleuve, à l'Est de la passe Castillonnaise.

C'est à la suite de ces travaux, que durant la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle, commencèrent à se former la "Matte" actuelle entre la digue et la passe Castillonnaise et les "Palus" à l'Ouest de la passe.

2.2.2. Le réseau hydrographique actuel (cf. carte page suivante)

Le réseau hydrographique est essentiellement développé à l'Est dans le secteur des Palus et des Mattes ; il est constitué d'un quadrillage de passes et chenaux destiné à l'évacuation des eaux des bassins-versants amont.

L'évacuation des eaux continentales repose sur des dispositifs hydrauliques : écluses, vannages, placés sur les chenaux. Actuellement deux syndicats se partagent la gestion hydraulique des marais, le syndicat des Mattes de Valeyrac et le syndicat des Mattes de la Gironde pour les communes du Verdon-S/Mer, Soulac-S/Mer, Talais, Jau-Dignac et Loirac et St-Vivien-de-Médoc.



LEGENDE

- Limite communale
- Grand axe routier
- Réseau hydrographique
- Bassin



Révision du P.L.U. de Soulac-S/Mer

Etude d'environnement et paysage

Carte hydrographique

Echelle : 1/ 50 000ème

MÉTAPHORE

2.3. LES MILIEUX NATURELS

CF. PLANCHES PHOTOS N° 6, 7

La particularité géomorphologique liée à la double façade du territoire soulacais, atlantique et estuarienne, a conduit à la juxtaposition de biotopes différents :

- la zone dunaire,
- la pinède mixte,
- les prairies humides des Palus et des Mattes,
- les vasières de l'estuaire.

C'est dans l'effet de "mosaïque" environnementale et de complémentarité fonctionnelle qui résident l'originalité et le grand intérêt de cet ensemble naturel. Tous ces milieux sont en interaction et dépendants les uns des autres.

La nécessité de protéger l'environnement et de répondre aux obligations de la construction européenne a conduit l'Etat à établir depuis plusieurs années un recueil des connaissances en matière d'espaces naturels. Des inventaires scientifiques ont été ainsi menés à l'initiative des services de l'Etat (Ministère de l'Environnement) et sous le contrôle du Muséum d'Histoire Naturelle, les ZNIEFF, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ; ces documents recensent les milieux présentant un écosystème riche et/ou des espèces de plantes ou d'animaux rares ou protégés au titre de listes nationales ou européenne.

Les ZICO (Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux) sont également des inventaires institués suite à une directive européenne relative à la conservation des oiseaux sauvages de 1979.

La démarche consiste à recenser les zones naturelles indispensables aux besoins biologiques des espèces rares inscrites à l'annexe 1 de la dite directive et les sites fréquentés par les espèces migratrices. Les pré-inventaires ZICO ont été réalisés en 1980, réactualisés en 1991.

Les ZNIEFF et ZICO, bien que n'ayant pas de portée réglementaire, doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme, tant dans le rapport de présentation, dans le règlement que dans le zonage.

L'objectif de ces inventaires est de conduire d'ici 2004, dans le cadre du projet Natura 2000, à une liste de zones de protection, les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Chacune de ces zones devra faire l'objet d'un document d'objectif visant à établir les objectifs de conservation et les moyens de gestion de ces sites.

La liste des sites appelés à être retenus ZSC n'ayant pas encore été validée par l'Administration, les mesures de protection à traduire réglementairement doivent s'appuyer sur les inventaires ZNIEFF et ZICO ; même si ces documents n'ont pas de valeur réglementaire, il convient pour répondre à l'obligation de prise en compte de l'environnement dans les documents de planification, d'inclure dans le rapport de présentation ces connaissances et d'en tenir compte dans la mise en œuvre du garage et du règlement.

2.3.1. La zone dunaire

CF. PLANCHE PHOTO N° 6, page 54

2.3.1-1. Description

Le cordon dunaire, orienté Nord-Sud, forme la zone de contact avec l'Océan. Il comprend la plage, la dune maritime mobile et la lède (ou lette) située juste en arrière, encore appelée dune grise.

Le linéaire dunaire s'étend à Soulac-S/Mer sur 7 km de long et se décompose en plusieurs séquences aux caractéristiques différentes :

a) Les arros :

Le profil en travers de cette séquence est resté relativement stable car le phénomène d'érosion s'est trouvé freiné par l'implantation de structures en béton, les piscines. Malgré cela, la dune enregistre un piétinement important qui a conduit à morceler le couvert végétal en fourrés arbustifs épars.

Contiguë à la limite communale Nord, se trouve "la Place des Arros", espace arrière-dunaire propriété du PAB sur la commune du Verdon-S/Mer qui sert l'été de parking pour les estivants qui viennent à la plage ou prennent le petit train de la Pointe de Grave ; cet espace accueille également des activités récréatives estivales (cirques, tauropiscine, ...) qui viennent en représentation et de nombreux campings car (une centaine en période de haute affluence) (cf. photo n° 1).

L'ensemble de ces usages se réalisent en l'absence de tout équipement public ; si leur pratique n'est pas à remettre en cause, ils nécessiteraient toutefois un souci d'accompagnement (aire de camping car avec point d'eau, ramassage des ordures ménagères, évacuation des eaux usées, dispositif de défense incendie, ...), d'organisation (accès, cheminement, départ du petit train, aménagement des stationnements automobiles et de protection des espaces dunaires afin d'éviter la multiplication des cheminements).

Bien que cet espace se situe sur la commune du Verdon-S/Mer, son fonctionnement est étroitement lié au territoire de Soulac-S/Mer ; son étude pourrait faire l'objet d'un dispositif plan-plage.

b) Le front de mer Sud :

Il s'étend entre l'Avenue El Burgo de Osma et celle d'Ospedaletti, un secteur dunaire sur lequel a été implanté une double voie, le Boulevard du Front de Mer.

Cet espace se décompose d'Ouest en Est en 3 séquences :

- 120 m de dune blanche mobile à l'Ouest de la voie, sur laquelle se trouvent implantés 4 blockhaus,
- Une vingtaine de mètres de dune grise à l'Est de la voie,
- Une cinquantaine de mètres de forêt de protection, à l'Est de laquelle, sous couvert forestier se développe un tissu bâti.

Des observations réalisées le 16 Juin 2000 par Messieurs F. SARGOS¹ et J. LAPORTE-CRU², à la demande de la DIREN Aquitaine, ont permis de relever la présence d'un cortège floristique classique des dunes aquitaines associant quelques espèces rares ou en régression, pour certaines protégées :

- **Astragale de Bayonne** (*Astragalus baionensis*),
- **Linnaire à feuille de Thym** (*Linaria thymifolia*),
- **Œillet des dunes** (*Dianthus gallicus*).

Ces trois espèces sont des endémiques de la côte atlantique franco-espagnole globalement rares car, en régression face à la destruction de leurs habitats par l'urbanisation, la cueillette et le piétinement engendré par la fréquentation touristique. Elles sont toutes trois protégées au titre de la Liste Nationale, annexe 1.

Il est relevé également la présence d'espèces peu fréquentes en Aquitaine et bien représentées ici comme giroflée des dunes (*Matthiola sinuata*), Silène conique (*Silene conica*), Luzerne marine (*Médicago marina*), Asperge couchée (*Asparagus officinalis prostratus*).

¹ Agent chargé de la Protection de la Nature, commissionné par le Ministère de l'Environnement et assermenté auprès du TGI de Bordeaux.

² Professeur de Botanique à l'Université de Bordeaux I.

D'un point de vue morpho-dynamique, on assiste à un recul du transept dunaire : la dune blanche gagne sur la piste cyclable qui marquait autrefois la limite dune blanche / dune grise (cf. photo n° 2) ; la dune grise se déplace vers la mince frange boisée, qui sous l'effet de l'ensablement et de la pression humaine se dégrade rapidement.

Des couvertures de branchages sur la dune grise sont réalisées à base de déchets végétaux, mais leur mise en œuvre parfois aléatoire et non régulière, tend à provoquer des micro-phénomènes d'érosion éolienne.

Sous l'effet conjugué de l'érosion et de la fréquentation humaine cet espace connaît un important phénomène de régression, tant végétale que morpho-dynamique ; certaines interventions simples pourraient en freiner l'évolution, visant notamment à canaliser les cheminements par la mise en place de clôtures ou ganivelles, et la pose régulière de branchages afin de permettre à la dune blanche de retrouver un profil de pente de + ou - 30 %. Ces dispositifs pourraient s'articuler avec les réflexions d'aménagement de l'espace public qui sont en cours sur le Front de Mer.

c) La dune de l'hippodrome :

Les dunes au Sud du Front de Mer développent le même profil de falaise sableuse abrupte, qu'un entretien drastique en pied de dune à l'aide de pelles mécaniques tend à accuser.

La dune blanche se réduit en certains secteurs en un mince cordon sableux, comme au camping des Sables d'Argent implanté sur la dune grise et la forêt de protection. Le recul inexorable de l'abrupt dunaire remet en question la localisation de cette activité (cf. photo n° 3).

d) La dune de l'Amélie :

Entre le camping des Sables d'Argent et le bourg de l'Amélie, s'étend 1,8 km de dunes sur plus ou moins 200 m de large ; le Conseil Général de la Gironde en a acquis 2 ha au titre des ZPENS et le Conservatoire du Littoral et les Rivages Lacustres, 21 ha, en vue de leur préservation mais également de leur ouverture au public. Il n'existe actuellement pas de plan de gestion de cet espace.

La synthèse des bilans écologiques, technico-financier et l'évaluation de la gestion sur la dune de l'Amélie réalisées en Septembre 1999 par le bureau d'étude BIOTOPE permet de retenir les données suivantes :

- La végétation et la flore de la dune embryonnaire, pionnières des hauts estrans qui sont à l'origine du début de la dynamique dunaire, sont peu représentées voire totalement absentes du fait de l'érosion dunaire et du nettoyage des hauts de plages qui empêchent tout développement.
- La dune blanche supporte une végétation classique de dune mobile bordière, dominée par l'Oyat avec Euphorbe maritime (*Euphorbia paralias*), Panicaut des Mers (*Eryngium maritimum*), Care des sables (*Convolvulus soldanella*) ; au sein de ce cortège, se retrouvent les trois endémiques relevées sur la dune du front de Mer : Astragale de Bayonne, Linaire à feuilles de Thym et œillet des dunes.
- La dune grise qui succède à la dune blanche présente un cortège floristique plus étoffé car la mobilité des sables se réduit. On y relève la présence d'une pelouse à Raisin de mer (*Ephedra distachya*) qui annonce la dune à fourrés.
- La dune à fourrés, stade de transition avant la forêt, abrite de nombreuses espèces méditerranéennes fréquentes sur le littoral charentais et qui disparaissent rapidement plus au Sud. On peut citer la Phyllaire à feuilles larges (*Phyllirea latifolia*), le Garou ou Sainbois (*Daphne gnidium*) chêne vert (*Quercus ilex*). Ces milieux constituent le matorral ou brousse littorale de grand intérêt biogéologique, mais qui tend à se réduire à une étroite bande entre la forêt et la dune blanche du fait du recul du trait de côte.
- Le milieu forestier présente une importante pluristratification (6 stades de futaie), et diversité, les Chênes vert et pédonculé sont aussi fréquents que le Pin maritime (*Pinus pinaster*). Des espèces d'orchidées, rares sur le littoral aquitain ont été observées à l'occasion de clairière, l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*), l'Ophrys araignée (*Ophrys sphegodes*) et la Platanthère verdâtre (*Platanthera chlorantha*), *Cephalanthera longifolia*.
- Une grande richesse en espèces d'oiseaux forestiers dont 4 remarquables : le Torcol fourmilier et l'Engoulevent d'Europe en déclin dans toute l'Europe ainsi que le Faucon hobereau rapace typique des pinèdes en bordure de marais et la Locustelle luscinoïde.

- La présence d'une communauté de reptiles (Lézard des murailles, Lézard vert, couleuvres verte et jaune) et d'amphibien (Grenouille agile) répandue en Aquitaine, avec toutefois à mentionner l'Orvet (*Anguis fragilis*) de moins en moins fréquent en zone littorale.
- Une entomofaune recensée assez banale, la dune de l'Amélie possédant pas les atouts qui lui permettrait d'abriter des espèces remarquables : suppression des laisses de mer par nettoyage du haut de plage et dunes blanche et grise fragmentaires.

D'un point de vue morpho-dynamique, le recul du trait de côte le plus critique se situe à l'Amélie où la dune s'effondre (cf. photo n° 4), nécessitant des aménagements par enrochement afin de ménager l'accès à la plage depuis le haut de plage (cf. photo n° 5).

e) La dune de la Négade :

La Pointe de la Négade, en limite Sud de Soulac-S/Mer avec la commune de Grayan et l'Hôpital, malgré une composition pédologique plus riche en argiles¹ (cf. photo n° 6) offre à peine plus de résistance à l'érosion, comme la trace des blockhaus autrefois sur le haut de la dune et aujourd'hui dans l'eau, en atteste.

Ces dunes supportent également une importante pression humaine en période estivale qui nécessiterait un encadrement en terme de sécurité, de cheminement et de stationnement.

2.3.1-2. Les mesures d'inventaire

Les Dunes Littorales entre Le Verdon-S/Mer et Lacanau font l'objet d'un recensement au titre de ZNIEFF de type II (n° 3647), au regard de la flore spécifique qui s'y développe composée de nombreuses espèces rares ou endémiques avec une diversification maximale dans la région du Gurg. La faune entomologique y est également identifiée comme particulière et riche en coléoptères adaptés à ce milieu. En ce qui concerne l'avifaune, on relève la présence du Circaète "Jean Le Blanc" dans le secteur du Gurg, et de nombreuses autres espèces migratrices.

Les dunes de la Pointe de Grave jusqu'aux Arros sont par ailleurs recensées en ZICO (AN 02).

2.3.1-3. Les mesures de protection

Afin de mettre en œuvre la politique des milieux naturels les plus remarquables et vulnérables du département, le Conseil Général a délimité des Zones de Prémption en vue d'y assurer la maîtrise foncière, leur gestion et leur ouverture au public.

On compte sur le littoral soulacais, 3 Zones de Prémption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) délimitées par arrêté préfectoral en date du 20/12/1984 :

- la dune de l'Hippodrome (2A),
- la dune de l'Amélie (2B),
- la dune de la Négade (2C).

23 ha ont déjà été acquis, 21 ha à l'Amélie et 2 ha à la Territorial ; des acquisitions en continuité des sites déjà acquis en direction de l'Amélie sont envisagées.

Par ailleurs, dans le cadre de l'article L 146-6 de la loi littoral, relatif à la protection des espaces littoraux fragiles, le Schéma de Cohérence notifié par le Préfet le 24 Décembre 1991 pour le Médoc, retient deux zones d'intérêt majeur :

- le littoral Nord au niveau des Arros,
- le littoral Sud de l'hippodrome jusqu'à la limite communale.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du réseau européen Natura 2000, le site FR 7200678 Dunes du Littoral girondin, qui s'étend de la Pointe de Grave au Cap-Ferret, a été retenu site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats.

¹ Formation des Argiles du Gurg et de la Négade, Kaolinite et montmorillonite
Mai 2007



1



2



3



4



5



6

- 1 La place des "Arros"
- 2 Recul de la dune blanche Avenue du Front de Mer
- 3 Camping des Sables d'Argent à l'arrière de l'abrupt dunaire
- 4 Effondrement dunaire à l'Amélie
- 5 Enrochement et linéaire de pieux à l'Amélie
- 6 Falaise argilo-sableuse à la Négade

Révision du P.L.U

Etude d'environnement et de paysage

Planche photos n° 6 : Les zones dunaires

Juillet 2004

M
É
R
I
E

2.3.1-4. L'érosion dunaire et le recul du trait de côte

Le littoral de Soulac-S/Mer est soumis à d'importants mouvements naturels (transit sableux, effet de houle, vents d'Ouest) qui concourent à un phénomène d'érosion qui se traduit par un recul du trait de côte et de l'abrupt dunaire : de l'ordre en moyenne de 3 à 5 m/an.

Face à ce risque naturel, un Plan de Prévention des Risques a été approuvé le 31/12/2001 et révisé en 2004 qui comprend une note de présentation, des documents graphiques et un règlement ; il vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU.

L'analyse du phénomène qu'expose le rapport de présentation du PPR s'appuie sur l'étude réalisée par le groupement SOGELERG – SOGREAH et le Laboratoire de Recherche et Applications géologiques (LARAG) de l'Université de Bordeaux I ; il en ressort que les évolutions futures prévisibles à 100 ans en terme de recul du trait de côte sont les suivants :

- **Les Arros** : les brise-mers stabilisent actuellement le littoral, mais sont soumis aux agitations qui conduisent à approfondir les fonds au devant des ouvrages, dont la tenue est liée à d'importants entretiens futurs ; toutefois, il est à prévoir que si l'érosion au droit de Soulac-S/Mer sera diminué, le littoral voisin non protégé subira une érosion plus intense comme aux Huttes car l'alimentation par le transit sableux Nord / Sud aura été stoppé.

- **Rue de la plage** : le trait de côte à 100 ans peut être évalué en prenant en compte le taux d'érosion de 3 m/an mis en évidence au cours du siècle dernier, soit un trait de côte dans 100 ans situé à 300 m en arrière de l'actuel.

Un tel recul, qui conduit à un trait de côte à l'intérieur de la zone urbanisée ne tient pas compte de la présence du front de mer ni des ouvrages des Arros.

Le front de mer et notamment ses fondations insuffisamment ancrées ne pourront résister face à un tel processus d'érosion. Ceci montre qu'à moyen terme et long terme, la pérennité de la grange littorale de la ville de Soulac-S/Mer ne pourra être assurée que par l'entretien et le renforcement des protections (front de mer, brise-mer des Arros).

- **Pylône de radio** : le trait de côte à 100 ans peut être évalué en prenant en compte la tendance mise en évidence sur le siècle dernier (1,5 m/an), soit 150 m en arrière de celui relevé actuellement.

- **L'Amélie** : le trait de côte à 100 ans peut être évalué sur les reculs pris sur les 89 dernières années (3,4 m/an), soit 340 m en retrait par rapport au trait de côte actuel.

Un tel recul qui conduit à un trait de côte à l'intérieur de la zone urbanisée ne tient pas compte des dispositifs de défense qui sont projetés dans le cadre du programme de lutte contre l'érosion engagé par la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc.

- **La Pointe de la Négade** : pour établir le trait de côte à 100 ans, il a été pris un taux de recul moyen de 2,4 m/an, soit un trait de côte à 100 ans à 240 m en retrait de l'actuel.

En ce qui concerne le phénomène d'avancée dunaire, le massif dunaire entre Le Verdon-S/Mer et le Nord de Soulac-S/Mer paraît stable et la même position au revers de dune que l'actuel a été prise pour la situation à 100 ans. Au Nord immédiat et au Sud de Soulac-S/Mer une avancée dunaire de 1 m/an a été prise en compte, soit un tracé à 100 ans de 100 m en retrait par rapport à l'actuel.

Pour le secteur de la Pointe de la Négade, l'avancée dunaire est plus importante avec une valeur moyenne de 2,5 m/an, soit un tracé dunaire à 100 ans de 250 m en retrait par rapport à l'abrupt d'invasion actuelle.

2.3.1-5. Les travaux de lutte contre les érosions marine et éolienne

Face à cette problématique, le Communauté de Communes de la Pointe du Médoc a lancé une réflexion sur un programme d'action à mettre en œuvre ; Françoise Durand, géologue consultant a proposé en Juin 2000 des aménagements pour la plage centrale de Soulac-S/Mer :

- Installation du procédé Ecoplage sur l'estran, système de drainage côtier, installé parallèlement au trait de côte, qui permet à l'eau des vagues qui déferlent sur l'estran, de percoler très vite et abandonner aisément les sables qu'elle transporte ; les sables n'étant plus saturés en eau, la pression interstitielle diminue et les sables deviennent durs et résistants à l'érosion. Le phénomène d'engraissement peut alors être favorisé.
- Reprofilage de la plage à l'aide d'un scraper dont les performances sont supérieures à celles d'un chargeur (14 m³ contre 3 à 4 m³).
- Etude de comportement de l'épi n° 1 des Arros en vue de son éventuelle modification.
- Aménagements dunaires traditionnellement réalisés par l'ONF dans le cadre des plans-plages : plantations, couvertures, brise-vents et ouvrages de franchissement.
- ... et des aménagements pour la plage de l'Amélie :
- Reconstruction de l'enrochement parallèle au trait de côte déjà présent sur le site.
- Redisposition des pieux en pins, également présents sur le site.
- Re-ensablement de la plage.
- Confortement et reconfiguration de l'enrochement existant.
- Construction d'un épi court (60 m) au Nord de la zone.
- Aménagements de lutte contre l'érosion éolienne de la dune (reboisement et pose de brise-vents).

2.3.2. La pinède mixte

CF PLANCHE PHOTOS N° 7, page 58

La partie Ouest du territoire, du fait de son niveau au moins supérieur à 10 m NGF et de sa composition pédologique principalement sableuse supporte une couverture boisée importante que seule l'urbanisation concurrence.

La principale formation boisée et celle de la pinède, la forêt de Pins maritimes, dont l'origine remonte à l'enrésinement pratiqué à la fin du XVIII^{ème} siècle en vue de la fixation des dunes ; cette première expérience de fixation des dunes, plus tard généralisée sur tout le littoral aquitain, fut inaugurée à la Pointe de Grave.

En effet, le Pin maritime trouve ici des conditions de développement satisfaisantes, un sol sableux relativement pauvre, des conditions de drainage, qui permettent sa culture extensive.

A l'état spontané le Pin maritime, s'accompagne d'autres essences feuillues, parfois concurrentielles comme le chêne vert (*quercus ilex*) en station drainée, et le chêne pédonculé (*quercus pedunculata*) en station plus humide vers la lisière du palu à l'Est.

Les conditions pédologiques particulières de la Pointe du Médoc, comme la présence d'un sol carbonaté, et les conditions pluvio-thermiques (température moyenne annuelle supérieure à 13°, faible pluviométrie de 3 à 4 mois secs, forte insolation, ...) conduisent au développement d'une série subméditerranéenne, dont le Chêne vert est particulièrement représentatif, au même titre qu'en strate arbustive la Phyllaie à feuilles larges (*Phyllirea latifolia*) Sainbois ou Garou (*Daphne gnidium*), Petit houx (*Ruscus aculeatus*).

Le Chêne vert présente par ailleurs une forte adaptabilité aux conditions extrêmes qui dominent en front de mer (vent, embrun, projection de sable) où il s'avère une composante importante de la forêt de protection aux côtes du Pin maritime.

Cette densité est propre au secteur de la Pointe de Grave et tend à se réduire plus au Sud et plus à l'Est où le Chêne vert n'apparaît plus que de façon ponctuelle.

Le contingent d'espèces atlantiques est également très présent, le Chêne pédonculé en est l'essence indicatrice ; aiment les sols frais, plus ou moins acides, il va abonder plutôt sur les secteurs mésophiles à humides en bord de palu, où le faciès calcaire s'estompe. Il s'associe au Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) qui affectionne les stations à faciès calcaire et très ponctuellement au Chêne tauzin (*Quercus toza*) ; et en strate arbustive à l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), la Genet à balai (*Cytisus scoparius*), la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*).

La forêt à Soulac-S/Mer est essentiellement de statut privé, on ne compte que quelques ha de forêt domaniale, au sein d'un plus vaste massif circonscrit par la Passe de la Clotte, la Passe du Tottoral, le Boulevard Marsan de Montbrun et la RD 101.

Cet ensemble présente un grand intérêt patrimonial et récréatif, au regard du caractère mixte des peuplements qui s'y développent et de l'étendue de l'entité boisée.



1



2



3



4



5



6



7

- 1 Forte densité de chênes vert Passe du Tottoral
- 2 Pinède mixte à Gartieu
- 3 Prédominance du chêne pédonculé en lisière de palu
- 4 Zone en eau Chemin des Oiseaux
- 5 Elevage extensif
- 6 Anciennes salines de Neyran
- 7 Zone "lagunaire" au Sud du chenal de Neyran

Révision du P.L.U.

Etude d'environnement et de paysage

Planche photos n° 7 : Pinède mixte et
secteur des palus

Juillet 2004

M
I
N
I
S
T
È
R
E
D
E
L
'E
N
V
I
R
O
N
N
E
M
E
N
T
E
T
D
E
P
A
Y
S
A
G
E

2.3.3. Les prairies humides des palus et des mattes

CF PLANCHE PHOTOS N° 7, page précédente

2.3.3-1. La conquête des marais et leur mise en valeur

Les terres basses du Nord-Médoc ont été conquises sur des zones de marécages, les palus, et sur l'estuaire, les mattes ; cette conquête s'est réalisée en deux périodes distinctes :

- L'assèchement des palus par les ingénieurs hollandais au XVI^{ème} siècle, qui a conduit à la création de marais desséchés ou polders d'assèchement de marécages ; certaines zones ont ainsi pu être exploitées en marais salants ou en marais doux pour l'élevage et l'agriculture.
- L'atterrissement des mattes s'est réalisé postérieurement en protégeant les terres inondées contre les forts marées, grâce à la mise en place d'un système de digues le long de l'estuaire.

2.3.3-2. Description

Les zones humides connaissent des états périodiques d'émersion et d'inondation selon les fluctuations du niveau de la nappe phréatique (voire des marées) et des saisons. Il y a la période sèche, en été, et la période de crue de Novembre à Avril-Mai où la nappe est au plus haut et les précipitations sont les plus abondantes (cf. photo n° 4).

D'un point de vue occupation du sol, le secteur des palus à l'Ouest de la RN 215 est resté majoritairement en prairies naturelles, sur lesquelles se pratique encore un élevage extensif (bovins, chevaux, cf. photo n° 5) ; on y relève quelques prairies fauchées (Palu de Bert Est, Petit Neyan, aérodrome, ...).

Ces prairies hygrophiles se composent de formations herbacées rases, que seules ponctuent quelques formations arbustives de Tamaris, Saules, Prunellier, Aulnes formant une trame bocagère discontinue.

Les secteurs les plus hydromorphes, les marais mouillés, supportent une végétation caractéristique des zones marécageuses (rosières, massette, iris des marais, renoncule, jonc, lentille d'eau, ...).

Le secteur des mattes a fait l'objet d'une mise en valeur agricole plus importante (céréaliculture) ; l'organisation de l'espace y est très anthropisé totalement quadrillé au gré du réseau d'évacuation des eaux, que soulignent quelques formations arbustives linéaires composées d'aulnes et de saules.

Les bords de chenaux supportent une végétation associée à ces milieux, constituée de salicornes (*Salicornietum* sp.), obiones (*Obionetum portula coïdes*).

Malgré l'importante mise en culture on trouve encore des espaces spontanés, comme les anciens marais salants, les salines de Neyran (cf. photo n° 6), soumis à l'influence des eaux saumâtres de l'estuaire, et une bande de terrain au Sud du chenal de Neyran, traversé par un important coulage et ponctué d'une série de petites lagunes (cf. photo n° 7).

La diversité zoologique de ces zones humides est importante (insectes, amphibiens, ...), et surtout en terme avifaunistique car ces zones constituent un lieu privilégié où nichent de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau (héron, aigrette, bécassine des marais, courlis, chevalier gambette, vanneau, pluvier, canard, ...) qui trouvent tranquillité et nourriture notamment pour les espèces migratrices (tourterelle des bois, tourterelle turque, ...).

La Pointe aux Oiseaux, ou milieux dunaires en cours de végétalisation (présence de pelouses sèches et de lande rase) associés à des dépressions humides et un schorre se développant sur l'estuaire, constitue à ce titre un des plus importants stationnements hivernaux de limicoles observé dans l'estuaire.

Ces milieux sont également un lieu de prédilection pour certains rapaces de milieux ouverts (buse, milan, épervier, faucon crécerelle, nombreux busards, ...).

2.3.3-3. Mesures d'inventaires et de protection

L'ensemble des caractéristiques des Marais du Bas-Médoc a conduit à l'inventaire de ce milieu en ZNIEFF de type 2 (n° 3503) et en ZICO (n° AN 23).

En terme de mesures de protection, ces espaces ont été retenus comme zone d'intérêt fort dans le cadre du Schéma de Cohérence notifié par le Préfet le 24 Décembre 1991 pour le Médoc, ceci au regard de l'application de l'article L 146-6 de la loi littoral relatif à la protection des espaces littoraux fragiles.

Dans le cadre de l'élaboration du réseau européen Natura 2000 :

- le site FR 7200680 qui concerne l'ensemble du marais du Bas-Médoc a été retenu, par décision de la Commission Européenne de Décembre 2004, comme Site d'Importance Communautaire (SIC),
- le site FRR 72/0065 Marais du Nord-Médoc a été désigné par arrêté ministériel du 26 Avril 2006, comme Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux,

A ce titre, tout programme, projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation, dont la réalisation serait de nature à affecter de façon notable ces sites, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement.

2.3.3-4. Les usages du marais et leur évolution

L'utilisation de ces terrains est ancienne, notamment au titre de marais salants dès le Moyen-Age, leur conquête sur les eaux les a ouverts à d'autres usages, mise en valeur agricole et élevage.

L'économie rurale du Nord-Médoc a reposé jusque dans les années 1950 sur une agriculture et un élevage de type extensif ; les marais procuraient pacage, litière et possibilités de chasse et de pêche. L'utilité du marais, porteur d'activités agricoles diversifiées, est devenue secondaire au cours des années 1960 lorsque un nouveau secteur économique apparaît, le tourisme.

Le déclin de l'économie rurale traditionnelle est lié à plusieurs facteurs, le vieillissement des exploitants, une importante déprise des exploitations et le processus d'intensification des cultures, notamment céréalières.

D'autres tendances, pèsent sur l'équilibre de ces espaces, il s'agit tout d'abord de l'évolution physique propre aux zones humides, qui tend ici vers l'atterrissement puis de diverses pressions liées à l'urbanisation.

On relève au Palu de Bert le développement de la zone d'activité communale, plus au Sud, Route de Talais, l'aérodrome de Soulac-S/Mer et l'école de parachutisme.

En ce qui concerne le projet d'extension de la zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer, son étendue sur les Mattes de Soulac se trouve désormais réduite aux terrains situés au Nord du chenal de Neyran ; tous les autres terrains au Sud acquis par l'Etat en vue de constituer une réserve foncière sont en cours de rétrocession au Conservatoire du Littoral.

2.3.4. Les vasières de l'estuaire de la Gironde

2.3.4-1. Description du milieu

L'estuaire de la Gironde est le plus grand estuaire d'Europe avec 6 km de large au Verdon-S/Mer qui s'évase plus au Nord pour atteindre une largeur de 10 km, 70 km de longueur depuis l'embouchure du Bec d'Ambès, soit 40 à 50 km² de zones humides.

Soumis à la double influence de la mer et du fleuve, la mer pénètre profondément dans l'estuaire où l'effet de la marée se fait sentir jusqu'à 70 km en amont de Bordeaux.

Le marnage atteint 5 m au Verdon-S/Mer, et les deux fleuves, Garonne et Dordogne, apportent chaque année un flux sédimentaire estimé à 2 millions de tonnes ; ces sédiments à l'origine de la turbidité des eaux de l'estuaire, varient de 1g/l à 10 g/l dans la zone appelée "bouchon vaseux".

Mai 2007

Ces sédiments, continuellement en mouvement, se déposent sur les rives en pente douce de l'estuaire pour constituer de vastes étendues alternativement couvertes et découvertes par les eaux au gré des marées : les vasières.

Le bas de la vasière est appelé slikke – du néerlandais slijk (boue) – est inondé à chaque marée haute. Le sédiment est fin, de molle consistance au moins en surface, dépourvu de plante dressée si ce n'est quelques espèces pionnières, en peuplements discontinus (spartine, salicorne).

Le haut de la vasière est appelé schorre – du néerlandais schor (pré-salé ou herbu) est également constitué de matériaux fins mais le sol y est plus ferme. Recouvert par la mer seulement aux fortes marées, il est tapissé de végétation basse et dense (obione, soude, ...).

Il s'agit de zones d'eaux calmes, de contact entre les eaux marines et les eaux douces, particulièrement riches sur le plan biologique car à forte production organique en particulier pour les micro-organismes qui sont à l'origine des chaînes alimentaires marines. Elles constituent également une zone à haute valeur halieutique au regard des différentes fonctions qu'elles remplissent pour de nombreuses espèces, certaines protégées¹ : alose, lamproie, esturgeon, civelle et anguille viennent frayer ou grossir dans le haut des rivières, et poissons de mer tels que plies, bars, sols dans la partie avale près de la mer.

En ce qui concerne l'avifaune, l'estuaire participe également du couloir migratoire évoqué précédemment, notamment pour les limicoles et canards, et constitue une zone d'alimentation pour l'ensemble des espèces en présence.

Si le débouché en mer des fleuves a toujours constitué un lieu privilégié de développement humain et économique, l'estuaire de la Gironde, contrairement à d'autres grands estuaires (La Meuse, la Loire, ...) a pu conserver un caractère relativement peu artificialisé.

Toutefois, de nombreux usages ont pesé ou pèsent encore sur la qualité biogénique de ce milieu (l'industrie extractrice, la centrale thermique d'Ambès, la centrale nucléaire du Blayais, ...) dont la plus proche de l'embouchure demeure le site industrialo-portuaire du Verdon-S/Mer, même si une forte industrialisation a été évitée au regard de ce que les documents de planification prévoyaient il y a 25 ans.

2.3.4-2. Mesures d'inventaire et de protection

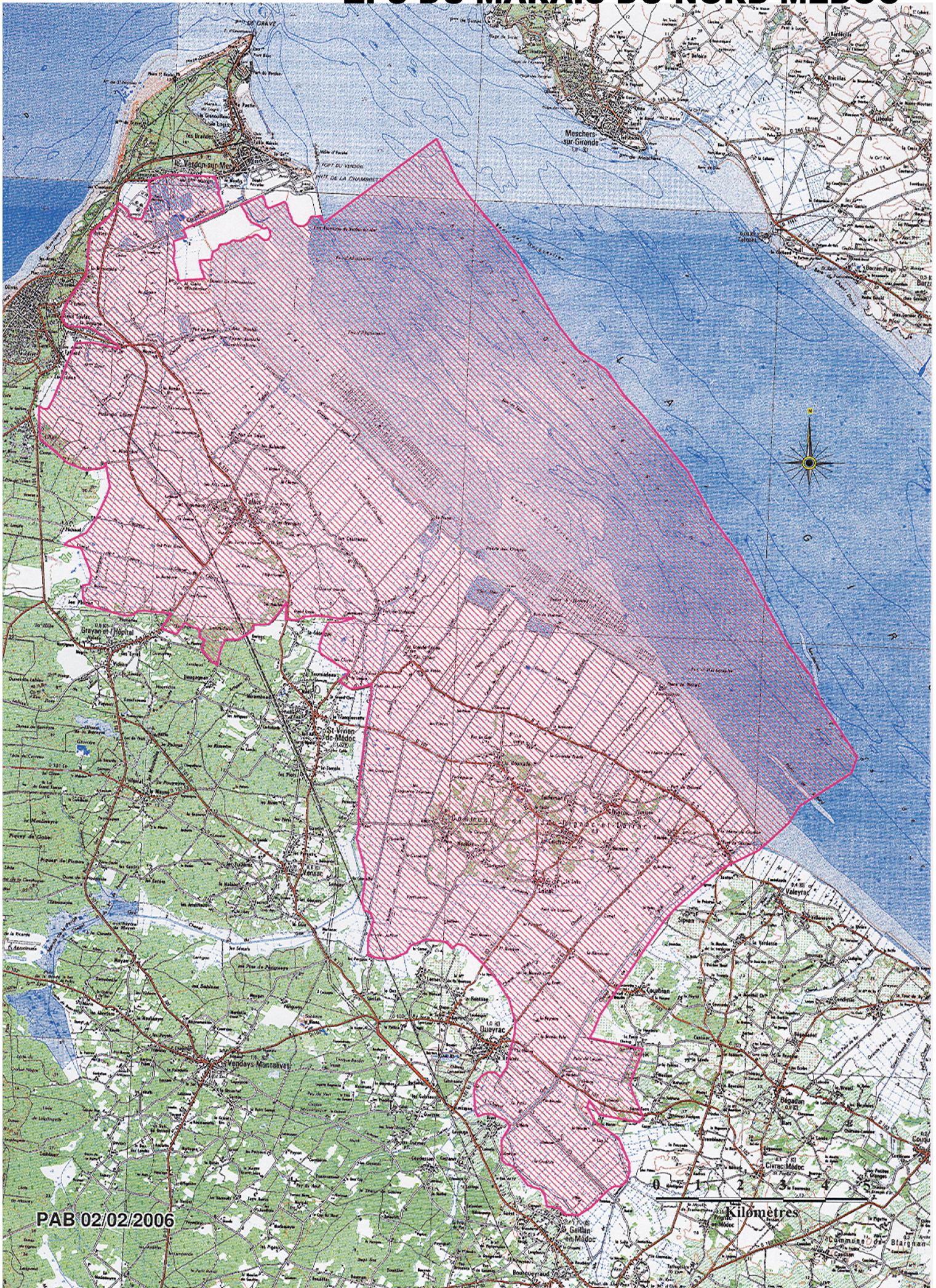
L'estuaire de la Gironde fait l'objet d'une inscription en ZNIEFF de type II depuis le Bec d'Ambès jusqu'au Verdon-S/Mer (n° 3646), ainsi qu'en ZICO (estuaire de la Gironde : Marais du Bas-Médoc n° AN 23).

A ce titre, ils nécessitent une protection particulière, et seules les activités et aménagements directement liés à l'estuaire peuvent y être autorisés.

Au même titre que la zone des Palus et des Mattes, les vasières de l'estuaire au niveau de Soulac-S/Mer, ont été classées en zone d'intérêt fort dans le Schéma de Cohérence notifié par le Préfet le 24 Décembre 1991 pour le Médoc au titre de l'article L 146-6 de la loi littoral, visant à la protection des espaces littoraux fragiles.

¹ L'esturgeon
Mai 2007

ZPS DU MARAIS DU NORD MEDOC



PAB 02/02/2006

Kilomètres

2.4. LES PAYSAGES

L'étude paysagère développée ci-après a conduit à l'élaboration d'une typologie de paysages, dans le cadre de laquelle, pour chaque type :

- une analyse permet d'en dégager les caractéristiques et dynamiques propres, les dysfonctionnements,
- des enjeux de protection ou/et de requalification sont dégagés, afin de mettre en œuvre dans le document d'urbanisme futur, les dispositions nécessaires à répondre à ces enjeux.

2.4.1. Entre deux eaux, deux types de paysages (cf. carte page suivante)

Les paysages de la commune se divisent très facilement en deux grandes unités du fait de leur position à la quasi-extrémité de la Pointe du Médoc :

- des paysages influencés par l'Océan, à l'Ouest,
- des paysages marqués par l'estuaire, à l'Est.

2.4.1-1. Forêt sur façade océanique

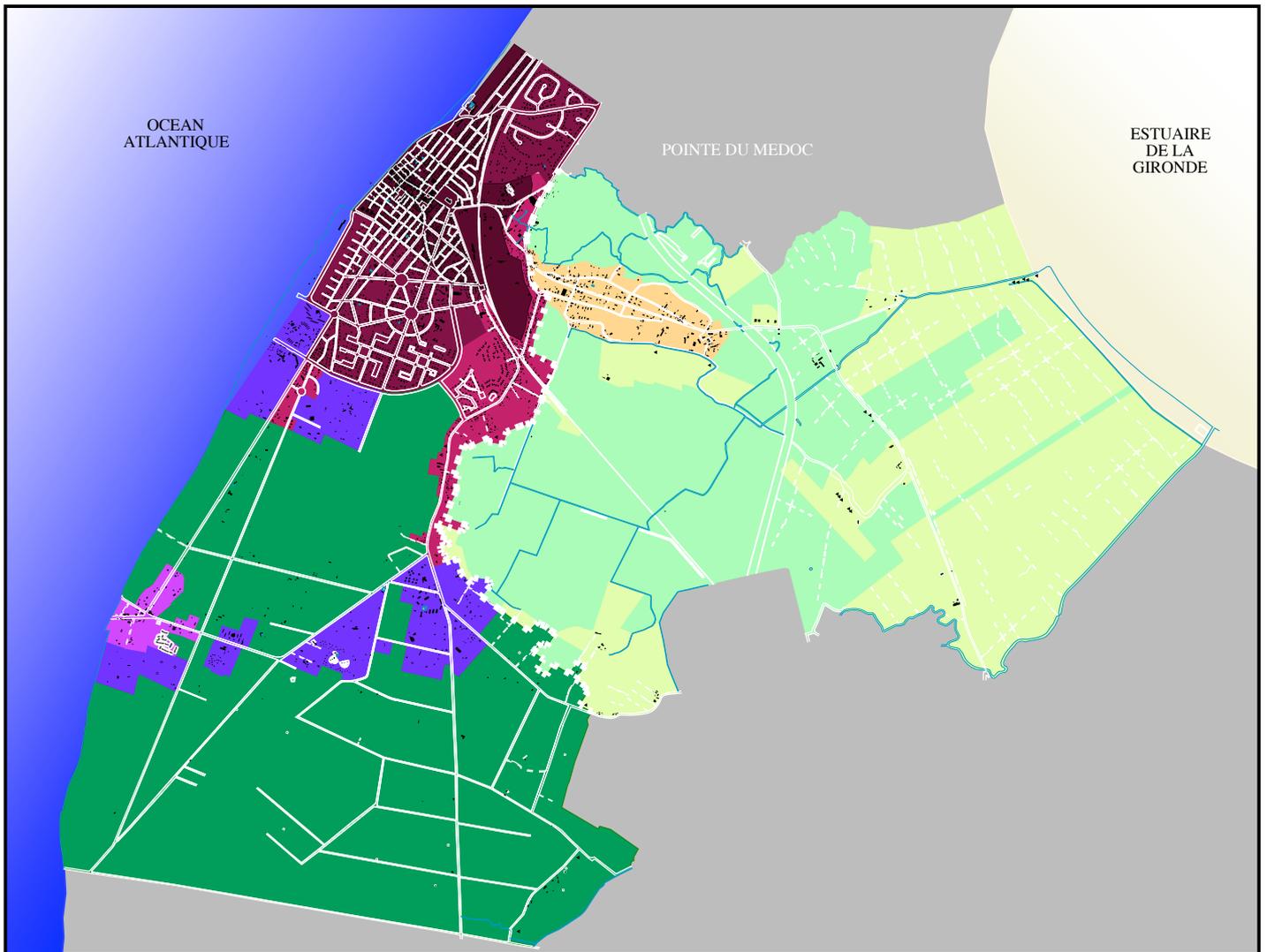
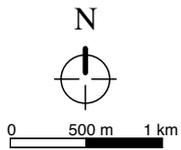
A l'Ouest, la forêt de pins, prolongement de la grande forêt du plateau médocain, englobe dans un même environnement les différentes sous-unités paysagères qu'on y rencontre. Les deux grands éléments fondateurs que sont l'urbanisation et la forêt sont à l'origine de la création des six paysages variés composant cet ensemble, tandis que l'océan en marque à la fois le début et la fin.

- | | |
|---|--|
| ▪ L'OUVERTURE SUR LE LITTORAL
Un paysage de mouvement | • LE NOYAU HISTORIQUE DE L'AMELIE
Un paysage hétérogène |
| ▪ LA VILLE ANCIENNE DE SOULAC-S/MER
Un paysage dense | • LES ESPACES DE LOISIRS
La forêt loisir
Les clairières minéralisées |
| ▪ LA CITE-JARDIN
Un paysage organisé | • LA FORET DE PRODUCTION
Un paysage homogène |
| ▪ LES DIFFUSIONS BATIES
Un paysage linéaire et routier | |

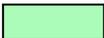
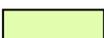
2.4.1-2. Marais sur façade estuarienne

A l'Est, dès l'interruption du volume boisé des pins, le paysage fait place à de grands espaces horizontaux ouverts sur un ciel immense, jusqu'à leur accomplissement le long d'un estuaire composé des seuls éléments que sont l'eau et le ciel, en réponse à son homologue occidental, l'océan.

- L'OUVERTURE SUR L'ESTUAIRE
Un paysage d'immensités
- LES ESPACES NATURELS
Un paysage ouvert et humide
- LES ESPACES ARTIFICIALISES
Des paysages réguliers et ouverts
Des îlots bâtis
- LE JEUNE SOULAC
Un paysage de faubourg sur palus



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | L'OUVERTURE SUR LE LITTORAL
<i>Un paysage de mouvement</i> |  | LIMITE ENTRE PAYSAGES OCEANIQUES ET ESTUAIERIENS |
|  | LA VILLE ANCIENNE DE SOULAC
<i>Un paysage dense</i> |  | L'OUVERTURE SUR L'ESTUAIRE
<i>Un paysage d'immensités</i> |
|  | LA CITE-JARDIN
<i>Un paysage organisé</i> |  | LES PAYSAGES NATURELS
<i>Un paysage ouvert et humide</i> |
|  | LES DIFFUSIONS BATIES
<i>Un paysage linéaire</i> |  | LES ESPACES ARTIFICIALISES
<i>Des paysages réguliers et ouverts
Des îlots bâtis</i> |
|  | LE NOYAU HISTORIQUE DE L'AMELIE
<i>Un paysage hétérogène</i> |  | LE JEUNE SOULAC
<i>Un paysage de faubourg sur palus</i> |
|  | LES ESPACES DE LOISIRS
<i>La forêt loisir
Les clairières minéralisées</i> | | |
|  | LA FORET DE PRODUCTION
<i>Un paysage homogène</i> | | |
|  | | | |

Révision du P.L.U. de Soulac-S/Mer

Etude d'environnement et de paysage

Typologie des paysages soulacais

Echelle : 1/ 50 000ème

P H O R E
M É T A

2.4.2. L'ouverture sur le littoral : un paysage de mouvement

CF. PLANCHE PHOTOS N° 8, page 68

▪ **Situation :**

Depuis le cordon littoral, jusqu'à l'infini.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : à la platitude de l'infini s'oppose le mouvement des vagues et les ondulations irrégulières des dunes avançant plus ou moins dans les terres.

Végétation arborescente : aucune, exceptés quelques pins anémomorphosés s'installant en dégradé vers la forêt droite.

Eau : l'infini des flots et les piscines côtières qui dessinent des bassins triangulaires reflétant le ciel sur la plage (au Nord de la commune).

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Ce paysage, longitudinal par son sol, s'étend en réalité dans toutes les directions y compris vers le ciel et jusqu'à perte de vue. Le long d'un transect (ligne parcourant la plus grande diversité) Est => Ouest, on découvre une transition tout en dégradé depuis la forêt aux pins droits et jusqu'à la plage de sable blond mouillée par les vagues. Le passage graduel s'élabore le long de doux mouvements de terrain sableux, d'abord au creux des pins rampants marqués par le vent, puis sur une couverture végétale grise tachetée. Le mouvement s'exprime également à travers l'instabilité de la ligne de côte, le recul de la forêt, etc ...

L'ambiance paysagère de cet espace est liée à deux phénomènes qui se conjuguent :

- Le recul du trait de côte qui altère fortement le milieu et le paysage en suscitant des aménagements comme les enrochements à l'Amélie (cf. photo n° 1),
- Les activités humaines implantées au plus près du trait de côte, parfois peu soucieuses de leur contexte, et sans souci d'intégration.

Les opérations de logement collectif (Cap Atlantique, Grand Large, Résidence Océane) dont l'immeuble Le Signal a initié le mouvement dans les années 60, sont représentatives de cette tendance ; le camping des Sables d'Argent est quant à lui l'exemple de la conjugaison simultanée de ces deux phénomènes.

▪ **Enjeux paysagers :**

Se pose la question de l'évolution de ces paysages ouverts, due d'une part aux éléments naturels, et d'autre part aux implantations humaines, des enjeux de requalification se dégagent et doivent conduire :

- à mieux prendre en compte la forêt de protection dans le cadre d'aménagements futurs (celui à venir du Front de Mer Sud par exemple) et non plus la nier ou la supprimer comme sur le secteur de l'hippodrome / camping des Sables d'Argent.
- à cesser de chercher à rentabiliser l'espace Front de Mer par la promotion d'une forte densité,
- à un plus grand souci de formes architecturales en Front de Mer, qui est "la vitrine" de Soulac-S/Mer,
- à travailler une typologie de formes architecturales et urbaines à l'échelle d'une station balnéaire de taille moyenne.

2.4.3. La ville ancienne de Soulac-S/Mer : un paysage dense

CF. PLANCHE PHOTOS N° 8, page 68

▪ **Situation :**

Sur façade océanique, au Nord du territoire communal.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : quelques dunes sur la partie Est ; point haut sur la dune de Lespine.

Végétation arborescente : l'ancienne forêt sur laquelle la ville s'est implantée reste présente par quelques sujets ou groupes de pins isolés, mais ce sont surtout les plantations des jardins privés qui confèrent une ambiance végétale discrète à ce paysage : vieux cyprès, chênes verts, mimosas, ...

Eau : reste absente de ce paysage densément construit.

Parcellaire : trame orthogonale dictée par la direction de la côte, finement redécoupée en un parcellaire de petite taille. Parcelles plus grandes pour la zone boisée Est.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Ce qui marque avant tout, c'est l'ordonnement de ces rues rectilignes, perpendiculaires, étroite et régulièrement cernées par du bâti de qualité.

Son architecture faite de pignons sur rue, de murs de brique, de toits de tuiles, de modénature en bois sculpté, ainsi que ses petits jardinets lui confèrent une véritable identité d'ambiance paysagère.

Il ressort de la partie "historique" de Soulac-S/Mer, un paysage urbain de très grande qualité, que la servitude d'utilité publique de ZPPAUP sera à même de préserver.

Deux sites particulièrement remarquables sont à relever, celui de la dune boisée de Lespine, où abonde le chêne vert et celui des Cousteaux, siège d'une belle chênaie.

Deux espaces publics en marge de la ville ancienne manquent par ailleurs de qualité urbaine :

- la Place du Souvenir devant le cimetière, se résume à un vaste espace engravé où l'infiltration des eaux pluviales se réalise mal ; à noter toutefois une présence végétale de qualité à travers un arrière-plan boisé derrière le cimetière et un bouquet de grands pins maritimes sur pelouse (cf. photo n° 2),
- le terrain de foot face à la dune de Lespine, dont l'accès et les abords demeurent peu mis en valeur (voie d'accès sous dimensionnée, au revêtement et clôture ciment dégradés, ...).

▪ **Enjeux paysagers :**

- Les problématiques paysagères, très peu nombreuses dans ce paysage urbain de qualité, se résument principalement à la question du vieillissement de l'ensemble de la strate arborescente (cf. photo n° 3), accentuée par les effets de la tempête de Décembre 1999 et à l'évolution du bâti, désormais mieux encadrée au regard de la ZPPAUP.
- Enjeu de protection de la dune de Lespine.
- Enjeu de qualité de l'aménagement susceptible de se réaliser sur la chênaie des Cousteaux.
- Enjeu de traitement urbain de la Place du Souvenir au regard des problèmes hydrauliques qui y président, et des abords du terrain de foot "de Lespine".

2.4.4. La cité-jardin : un paysage organisé

CF. PLANCHE PHOTOS N° 8, page 68

- **Situation :**
Au Nord et au Sud de la ville ancienne : les lotissements de la Grande Combe et de la forêt.
- **Caractéristiques :**
 - Relief : relativement plan pour la partie Sud, il s'arrondit en petites dunes pour la Grande Combe au Nord.
 - Végétation arborescente : très présente dans ces quartiers, qu'elle soit issue des restes de la forêt d'origine (pins maritimes, robiniers faux-acacias, chênes pédonculés, chênes verts) ou plantée sur l'espace public (tilleuls, platanes, mimosas, pins parasols, lilas des indes, ...).
 - Eau : très peu présente, excepté les quelques points bas ou l'humidité se retrouve.
 - Parcellaire : le tracé géométrique et organisé de ce paysage permet d'obtenir un petit parcellaire régulier, aéré par quelques plus grandes parcelles végétales publiques (cf. photo n° 5).
- **Qualités spatiales et paysagères :**
Ce paysage de cité-jardin confère une qualité aux lieux de vie et aux déplacements, essentiellement due à l'organisation de son réseau viaire (très bien maillé dans le lotissement de la forêt), aux parcelles encore boisées, aux plantations de voies et espaces publics (cf. photo n° 4) ainsi qu'à la présence visuelle des jardins privés.
- **Enjeux paysagers :**
On relève dans ces espaces le problème récurrent de la diversité des clôtures de parcelles, qui de part leur hétérogénéité dévalorisent l'espace public de la rue et nuisent à l'unité des quartiers.

2.4.5. Les diffusions bâties : un paysage linéaire et routier

CF. PLANCHE PHOTOS N° 8, page 68

- **Situation :**
Le long de la D 101, en frange boisée ; le long de la voie ferrée et de la Route de Grayan ; le long du Boulevard de l'Amélie, dans le prolongement de la ville.
- **Caractéristiques :**
 - Relief : plat.
 - Végétation arborescente : pins maritimes et chênes pédonculés visibles en arrière de la ligne bâtie ; peu de plantations privées arborescentes.
 - Eau : invisible.
 - Parcellaire : parcelles perpendiculaires aux voies, légèrement plus grandes que celles des espaces urbains.
- **Qualités spatiales et paysagères :**
Ces extensions bâties le long des voies ne forment pas à proprement parler un espace, mais leur répétition permet d'y distinguer un type de paysage. Ce paysage linéaire se forme par une succession de parcelles : la voie, les bas-côtés, les clôtures, les maisons individuelles, la forêt en arrière. Il en résulte un paysage banalisant de type péri-urbain où le seul vecteur d'urbanisation est la voie ; aucun espace public ne vient structurer ni qualifier ce paysage répétitif car strictement routier (cf. photo n° 6).

L'implantation du bâti y est aléatoire et opportuniste, pas forcément en retrait, parfois à l'alignement ; de ce fait, cet espace est plus spontanément le siège d'implantations commerciales liées au trafic automobile. A ce titre deux exemples peu soucieux d'intégration urbaine, les moyennes surfaces Champion et Lidl. Dans les deux cas, les réalisations s'avèrent d'une certaine pauvreté architecturale (le concept de la "boîte"), et d'un traitement minimaliste des abords ("enrobé" pour les parkings, peu de plantations qui par ailleurs ne s'avèrent pas à l'échelle des lieux (plantations d'arbustes alors qu'une strate arborescente aurait permis de compenser le caractère devenu très minéral, du lieu) (cf. photo n° 7).

- **Enjeux paysagers :**

Il pèse sur ces espaces un lourd enjeu d'image, car cet axe tangente Soulac-S/Mer sans le traverser dans sa partie la plus qualifiante et véhicule une image un peu banalisante de quartier périphérique à connotation routière. A ce titre, il serait souhaitable :

- d'avoir une plus grande exigence d'accompagnement et d'intégration urbaine de la part des opérateurs commerciaux candidats à une implantation sur le territoire,
- de limiter l'urbanisation de bord de voie généralement génératrice d'un paysage urbain de piètre qualité,
- de porter un regard plus attentif au traitement du seuil urbain qu'entretient cette séquence avec le palu, afin d'éviter l'effet de dilution de l'habitat et constituer une limite claire.

2.4.6. Le noyau historique de l'Amélie : un paysage hétérogène

CF. PLANCHE PHOTOS N° 9, page 70

- **Situation :**

Autour du noyau historique sur façade océanique, au Sud de la commune.

- **Caractéristiques :**

Relief : relativement plat, traces de mouvements de terrain plus ou moins remodelés par les implantations bâties.

Végétation arborescente : peu présente ; quelques conifères et chênes auprès des plus vieux bâtiments et dans le hameau de l'Amélie ; présence importante de la forêt de pins entourant le site.

Eau : pas de réseau hydrographique mais proximité de l'océan.

Parcellaire : hormis le hameau de l'Amélie redécoupé en parcelles de tailles très réduites, les parcelles sont plutôt de grande taille.

- **Qualités spatiales et paysagères :**

Cet îlot englobé dans la forêt et en contact avec la plage se caractérise spatialement par sa grande diversité, marquée par des références hétérogènes. Quelques éléments bâtis indiquent le passé du lieu, et le valorise, notamment la théâtralisation de l'arrivée sur l'Amélie par la mise en perspective de la chapelle. Cependant, des bâtiments de valeurs architecturales inégales et de facture récente ont complété un tableau qui, au fil des ans n'a pas su générer des qualification spatiale (cf. photo n° 7).

- **Enjeux paysagers :**

Fort enjeu de composition urbaine, de traitement des espaces publics et des espaces d'accompagnement des constructions privées, ceci au regard des contraintes d'érosion dunaire qui s'y développent.



1



2



3



4



5



6



7

- 1 Conséquence visuelle de l'enrochement
- 2 1er plan dévalorisant pour arrière-plan de qualité
- 3 Non renouvellement du patrimoine végétal
- 4 Paysage de cité-jardin = forêt et plantations
- 5 Noue boisée en emprise publique (Lot. de la forêt)
- 6 Extensions linéaires = quel seuil urbain ?
- 7 Implantation dévalorisante le long de la voie

Révision du P.L.U.

Paysage : Forêt sur façade océanique

Planche photos n° 8

Juillet 2004

M
E
R
E
P
H
O
R
E

2.4.7. Les espaces de loisirs : la Forêt Loisir et les Clairières Minéralisées

CF. PLANCHE PHOTOS N° 9, page 70

▪ **Situation :**

Ilots à l'Ouest de la commune, soit en contact avec la ville ancienne ou l'Amélie, soit en pleine forêt, à vocation estivale, qui se sont implantés en milieu forestier.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : plat.

Végétation arborescente : pins maritimes et chênes pédonculés en vestiges ou sous forme de couvert forestier préservé.

Eau : invisible.

Parcellaire : issues du parcellaire de la forêt de production, les parcelles sont grandes et régulières.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

L'ambiance paysagère est directement liée à la façon dont l'activité s'est implantée dans son milieu d'accueil :

- de façon douce en s'intégrant de façon respectueuse sous couvert boisé, c'est la FORET LOISIR, où une transition douce s'opère entre les espaces de camping ou d'hébergement de vacances et les espaces de forêt. Plus la strate arborescente a été préservée, moins ces lieux se distinguent comme des espaces à part, et plus ils semblent faire partie de la forêt. Le secteur des tennis municipaux est à ce titre représentatif.
- de façon hégémonique en minéralisant l'espace boisé, ce sont les CLAIRIERES MINERALISEES où pour un même type de vocation (touristique, de loisir, de sport, ...), ces lieux créent des paysages totalement différents par une présence du minéral plus forte, la quasi-disparition de la strate arborescente présente à l'origine de leur implantation, une ouverture parfois plus grande sur les voies de circulation (cf. photo n° 3).

• **Enjeux paysagers :**

Les problématiques qui se dégagent de ces sous-unités paysagères rejoignent la question d'une transition fluide avec le paysage de forêt dans lequel elles s'insèrent :

- La préservation de la strate arborescente initiale, et son renouvellement :
 - les espaces littoraux, très sollicités par le vent et les embruns, voient leur végétation disparaître d'autant plus vite qu'elle a été partiellement abattue (perte de cohésion de la forêt de protection). Ex : camping les Sables d'Argent.
 - les lieux où seuls quelques arbres rendus isolés ont été préservés forment une rupture dans le paysage et laissent l'impression d'espaces dépouillés.
- La délimitation des parcelles rejoint la notion de fluidité : les clôtures ciment, le choix de couleur vive (rose dans le cas du camping des lacs) les plantations épaisses sous forme de haie continue (ex : la haie de laurier cerise du CCAS VT Soulac), coupent l'espace de son environnement et banalisent les parcours par un vocabulaire minéral ou végétal trop urbain. Les clôtures plus discrètes et transparentes permettent un meilleur lien avec le contexte (ex : camping les Genêts : cf. photo n° 2).
- L'intégration des édifices d'hébergement et autres dans leur environnement se distingue comme un enjeu fondamental pour la qualité du paysage (en terme de volume, de couleurs, de matériaux, ...). Ainsi, les constructions légères en bois et dans des tons sombres de la villa Formose (cf. photo n° 1) entrent en cohérence avec leur contexte forestier, tandis que les tentes de couleur vive du camping les Genêts (cf. photo n° 2), de par leurs aspects voyants marquent davantage une rupture qu'une intégration.



1



2



3



4



5



6



7

- 1 Création d'un espace en harmonie avec la forêt
- 2 Rupture avec la logique paysagère contextuelle
- 3 Nudité après disparition systématique de la forêt
- 4 Frontière entre paysages océanique et estuarien
- 5 Micro-espaces créés par les stocks de bois
- 6 La tempête : du chaos dans un univers régulier
- 7 Hétérogénéité et manque de traitement de l'Amélie

Révision du P.L.U.

Paysage : Forêt sur façade océanique

Planche photos n° 9

Juillet 2004

M
É
R
I
T
A
I
E

2.4.8. La forêt de production : un paysage homogène

CF. PLANCHE PHOTOS N° 9, page 70

▪ **Situation :**

Toute la partie Ouest du territoire communal, exceptés les paysages bâtis.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : plat, hormis quelques dunes littorales au Sud.

Végétation arborescente : toute la flore de la forêt, composée essentiellement de pins maritimes, de chênes pédonculés et de chênes verts.

Eau : cette portion de forêt ne comprend pas de réseau hydrographique.

Parcellaire : deux situations se présentent, soit de très grandes parcelles, soit un laniéragé de parcelles étroites parallèles, accessibles par des passes, elles-mêmes parallèles.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Depuis l'espace ouvert à l'Est de la commune, le volume sombre de la forêt représente une véritable barrière s'arrêtant brusquement et dessinant une limite franche dirigée du Nord au Sud (cf. photo n° 4).

Depuis l'intérieur, ce paysage d'une grande homogénéité, se présente comme une sorte de grand volume plein formé par des parcelles de pins de hauteurs diverses, dans lequel se sont taillées quelques clairières après exploitation et au sein duquel se sont percées les longues perspectives rectilignes des routes et chemins (les "Passes"). L'absence de relief et le trait de côte ont dicté un maillage orthogonal Nord-Sud et Est-Ouest.

La dynamique due à la nature même de cette forêt de production en fait un paysage relativement évolutif au gré des coupes qui peuvent survenir en créant subitement des ouvertures spatiales (surtout dans la partie Sud), tandis que d'autres parcelles se referment lentement. Le stockage du bois en longs murs temporaires (cf. photo n° 5), recrée lui-même des espaces longitudinaux dont la géométrie répond de la régularité des troncs verticaux et du maillage de chemins.

Des variations spatiales surviennent à l'occasion du changement de la nature du sous-bois plus ou moins dense et selon qu'une lisière de feuillus habille ou pas les bas-côtés de la route : le regard s'infiltré profondément dans l'épaisseur ouverte de la forêt ou butte sur sa peau extérieure et glisse le long de la perspective des voies.

Enfin, les effets de la tempête de Décembre 1999 ont eux-mêmes modifié la protection des lieux : ajout d'un certain chaos dans un paysage traditionnellement ordonné, (cf. photo n° 6).

▪ **Enjeux paysagers :**

Les éventuels problèmes paysagers sont essentiellement dus :

- A son mode de gestion (violence visuelle des coupes rases ne préservant pas les lisières de chênes, nettoyage des sous-bois en attente après la tempête, ...).
- Aux rapports avec les enclos s'installant en son sein, comme les espaces de loisirs et les extensions urbaines linéaires qui s'étendent peu à peu.

2.4.9. L'ouverture sur l'estuaire : un paysage d'immensités

CF. PLANCHE PHOTOS N° 10, page 74

▪ **Situation :**

A l'Est de la commune, et jusqu'à la bande lointaine de terre de la rive opposée de l'estuaire.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : en pente douce depuis les digues vers les berges.

Végétation arborescente : aucune.

Eau : présente sur la bande de marais côtiers, mais surtout dans les courants et tourbillons de la Gironde, plus ou moins proches en fonction de la fluctuation des marées.

Parcellaire : prolongement des parcelles laniérées de l'espace des mattes.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Malgré l'étroite bande de terrain du "rivage", l'immensité de l'espace qui s'étend sur les eaux de la Gironde ouvertes sur le ciel, en fait un paysage à part, très singulier.

La vue s'étend jusqu'à l'horizon où la rive opposée apparaît comme un mince filet de terre venant nous rappeler qu'il ne s'agit pas d'un océan mais bien d'un estuaire.

Le vent, les embruns, les brise-lames, l'immensité des eaux, la plage de sable fin, tout porte à croire à un océan (cf. photo n° 1).

Cette impression est pourtant détrompée par quelques indices comme la couleur de l'eau chargée en limons, l'absence de rouleau ... et la vase découverte à marée basse (la slikke).

▪ **Enjeux paysagers :**

L'unique route de la commune accédant à l'estuaire, butte sur une zone abandonnée, sans aucune mise en valeur, bien que comportant des éléments intéressants, outre l'estuaire en lui-même : le débouché du chenal de Neyran, le support possible pour un observatoire, un itinéraire de découverte de l'estuaire.

2.4.10. Les espaces naturels : un paysage de ciel et d'humidité

CF. PLANCHE PHOTOS N° 10, page 74

▪ **Situation :**

Partie Est du territoire communal, entre forêt et estuaire.

↻ **Caractéristiques :**

Relief : très plat.

Végétation arborescente : quasiment absente. Les groupes de platanes et de tilleuls accompagnant les corps de bâtiments du lieu-dit Neyran forment un point de repère dans ce paysage plat. Le tamaris est l'essence la plus structurante des marais. On trouve quelques haies champêtres et frênes, saules, aulnes, prunellier, peuplier blanc.

Eau : très présente sous forme de canaux de drainage quadrillant la surface, de lagunes recueillant en un point plus bas les eaux, particulièrement nombreuses autour du chenal de la Palu dans sa partie aval.

Parcellaire : d'immenses parcelles divisent le palus tandis que des parcelles moins grandes segmentent les mattes.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Spatialement, les marais sont marqués par une structure très simple : une surface horizontale totalement ouverte sur le ciel avec quelques rares émergences verticales. En effet, la 3^e dimension est donnée par les seules haies de tamaris encore présentes qui longent les canaux de drainage, perpendiculaire à l'estuaire (cf. photo n° 5).

Les variations d'ambiance paysagère viennent alors de la couleur et de la texture de la couverture végétale de ces espaces naturels : le type de graminées, de plantes hydrophiles, les formes des différentes colonies végétales qui s'interpénètrent (cf. photo n° 3). Les saisons voient également les couleurs changer (cf. photo n° 2).

▪ **Enjeux paysagers :**

- La disparition progressive des haies de tamaris (vieillesse, non renouvellement) entraîne une perte d'identité pour ces paysages caractéristiques.
- Le futur accès au centre-ville depuis la RN 215, à travers les palus représente une potentialité pour une mise en scène de l'arrivée sur la station ancienne de Soulac-S/Mer.

2.4.11. Les espaces artificialisés : des paysages réguliers et ouverts – des îlots bâtis

CF. PLANCHE PHOTOS N° 10 et 11, pages 74 et 76

▪ **Situation :**

Sur les espaces proches de l'estuaire ou des zones urbanisées.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : très plat.

Végétation arborescente : absente. Vestiges de haies de tamaris.

Eau : même système de canaux de drainage que les espaces naturels, cependant les lagunes ont été résorbées.

Parcellaire : les grandes directions sont dirigées vers l'estuaire, les parcelles étant redivisées perpendiculaires.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Sont inclus dans ces paysages artificialisés :

- Les grandes étendues cultivées ayant aplani, unifié et drainé davantage encore leur support d'origine. On remarque cependant la présence d'une roselière en plein champ, trace explicite de l'artificialité de ces terres labourées (cf. photo n° 4).
- LES ESPACES D'AQUACULTURE
La géométrie des pièces d'eau posées sur un sol plat (cf. photo n° 7), restes d'une activité passée, accentue le contraste avec les zones laissées encore très naturelles. Les reflets sur ces plans d'eau agrandissent encore la part du ciel dans le paysage.
- LES ANCIENS MARAIS SALANTS
Au Nord du Jeune Soulac, une géométrie dans les sols et des variations de couleurs structurent ces marais, mais qui peu à peu, par l'abandon de l'activité, retrouvent la souplesse d'une couverture végétale plus spontanée.
- L'AERODROME, LA DECHARGE, ...
Alors que l'aérodrome s'intègre relativement discrètement au regard de la faible emprise des infrastructures, la décharge se perçoit de très loin du fait de la surélévation du stockage et des fumées de combustion.
- LA ZONE D'ACTIVITE DU PALUS DE BERT
Visible de très loin du fait de l'absence d'émergence de ce paysage, la zone d'activité s'implante à proximité de la RN 215.



1



2



3



4



5



6



7

- 1 Rivage ou berge ?
- 2 Les couleurs d'automne du marais
- 3 Un paysage de ciel et d'humidité
- 4 Entre Nature et Artificialité ... roselière dans labour
- 5 La trame de haies de tamaris
- 6 Une zone d'activités dans un paysage ouvert ...
- 7 Géométrie des étangs d'aquaculture

Révision du P.L.U.

 Paysage : Marais sur façade estuarienne

Planche photos n° 10

 Juillet 2004

▪ **Enjeux paysagers :**

Les enjeux qui peuvent se dégager de ces espaces relèvent essentiellement de l'opposition entre artificialité et naturalité, ainsi que de la grande profondeur de champ des points de vue :

- Se pose la question de l'intégration de la zone d'activité dans ce paysage ouvert (cf. photo n° 6) et du type de rapports visuels qu'ils peuvent entretenir. La situation actuelle ne permet pas de raccrocher la zone à un quelconque support. De même, à l'échelle plus fine, la nature des espaces "publics" et celle des bâtiments ne prédisposent pas à une image de qualité (cf. photo n° 1, planche n° 11).
- La décharge de bois et de matériaux de démolition, posée sur remblais dans un espace ouvert au sol humide, soulève le problème de son intégration (cf. photo n° 2, planche n° 11).
- L'ensemble de l'arc Sud-Ouest qui sépare la forêt-urbanisation des marais se confronte à la problématique des "arrières" des parcelles et de la qualité de la frange du contact entre deux paysages.

2.4.12. Le Jeune Soulac : un paysage de faubourg sur palus

CF. PLANCHE PHOTOS N° 11, page 76

▪ **Situation :**

Proche de la ville ancienne dont il est séparé par la voie de chemin de fer, le Jeune Soulac s'étend sur les palus.

▪ **Caractéristiques :**

Relief : plat.

Végétation arborescente : essentiellement celle des espaces privés (mimosas, cyprès, ...) dans la partie polderisée ; essences hygrophiles aux abords du palu (saule, aulne) et tamaris.

Eau : le réseau de canaux de drainage encadre le polder, et l'eau inonde en hiver les terrains les moins bien drainés comme les terres encore en herbe destinés à l'élevage.

Parcellaire : petites parcelles pour le bâti, plus grandes pour les parties en attente d'urbanisation.

▪ **Qualités spatiales et paysagères :**

Ce quartier présente une structure relativement organisée sur une trame orthogonale avec une voie principale (RD 1) et quelques voies secondaires à caractère rural ; la vocation "routière" de l'axe principal (anarchie de panneaux publicitaires, poteaux électriques, éclairage public, ...) ne concourt pas à valoriser l'image d'entrée de Soulac-S/Mer.

D'un point de vue paysage bâti, il en va de même : au-delà du fait que ce quartier se compose d'un habitat hétérogène associant ancien bâti à caractère agricole et bâti pavillonnaire récent, de nombreuses activités commerciales se sont implantées sans souci d'intégration urbaine (volumétrie, matériaux, traitement des abords, ...). Ce manque de qualité se lit parfois également au niveau de projets à vocation résidentiel comme l'opération en photo n° 6 : studio en bande traité de façon aussi minimaliste qu'une association de garage.

En ce qui concerne l'ambiance végétale, elle s'avère très discrète, à l'exception des boisements de jardin, aux essences très disparates, ou ne trouve aucune plantation publique, ni en bord de voie ni sur espaces publics quasiment inexistantes d'ailleurs. Seules quelques haies de tamaris subsistent en bordure du CR de Neyran, d'autant plus remarquables qu'elles en sont les dernières représentantes sur le territoire de Soulac-S/Mer ; à noter leur présence plus fréquente sur Talais.

La présence de la bande de forêt de pins en légère surélévation, ainsi que celle de la dune de Lespine représente un élément fondamental dans la perception du paysage : ce front végétal formant un fond de décor sur lequel les premiers plans bâtis se détachent (cf. photo n° 5) rappelle la frontière entre forêt et marais, ici unifiés par l'urbanisation.

Ce paysage urbain gagné sur les palus garde la trace de son support : percée visuelle sur les prairies humides, végétation hydrophile recolonisant les espaces non entretenus.



1



2



3



4



5



6

- 1 Absence d'intégration de la zone d'activités
- 2 Une décharge dans les marais drainés ...
- 3 Entrée banalisée du Jeune Soulac
- 4 Difficile insertion urbaine du supermarché (RD1)
- 5 Dune de Lespine : un fond de décor boisé
- 6 Quelle intégration ?

Révision du P.L.U.

Paysage : Marais sur façade estuarienne

Planche photos n° 11

Juillet 2004

M
É
T
A
P
H
O
R
E

▪ Nuisances visuelles et enjeux paysagers :

Les principaux enjeux se posent en terme d'image et de mise en valeur des lieux car l'entrée principale du centre de Soulac-S/Mer se fait par le Jeune Soulac et par conséquent, son image se trouve dépendante de la qualité des espaces traversés depuis la RD n° 1. Il s'agira donc pour ce quartier de veiller à un plus grand souci du paysage urbain le long de la traversée que représente la séquence de la RD n° 1, à travers notamment :

- la réglementation de la publicité, le traitement des bas-côté, l'enterrement des réseaux, des plantations sur le domaine public,
- une plus grande exigence en matière de qualité bâtie, tant pour les activités économiques (que pour celles liées à l'habitat,
- une palette végétale adaptée à la nature du site, favorisant notamment la rentabilisation du tamaris, essence caractéristique de l'identité végétale du palu,
- une plus grande harmonie et homogénéité dans le traitement des clôtures.

2.5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE

2.5.1. Le patrimoine bâti

Soulac compte un édifice protégé :

- L'église Notre Dame de la Fin des Terres, classée Monument Historique.

2.5.2. Le patrimoine archéologique

Cf. carte page suivante

La DRAC, par l'intermédiaire de son Service Régional de l'Archéologie, a recensé 2 zones à risques archéologiques sur le territoire de Soulac :

- **Zone 1** : bande côtière ; occupations mésolithique, antiquité.
- **Zone 2** : église Notre Dame de la Fin des Terres et abords ; occupation antiquité, époque moderne.

Sites non localisés :

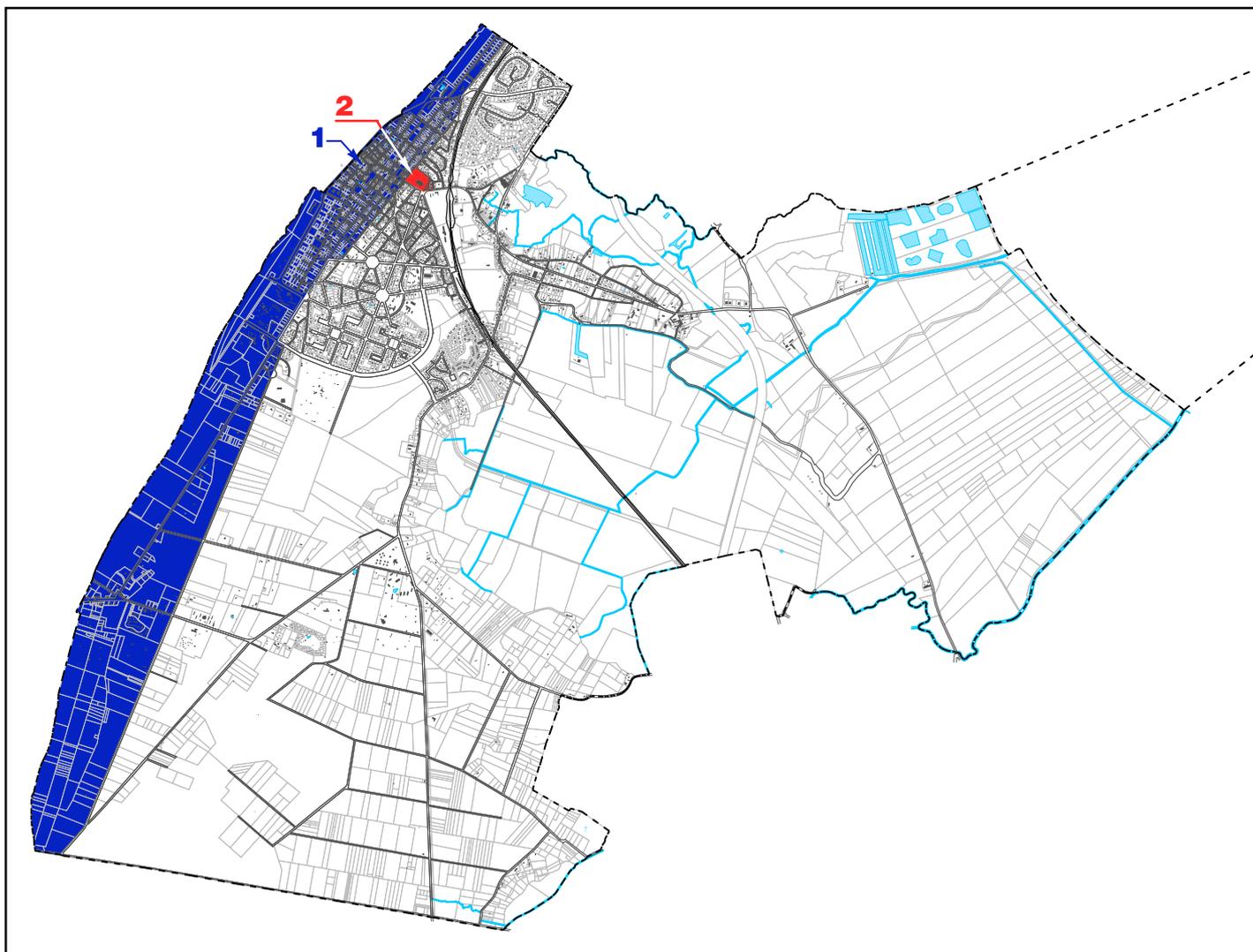
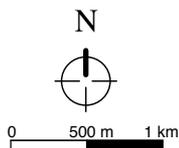
- Le tertre (Prairies de la Motte), possible motte cadastrale médiévale,
- Ancienne paroisse et église St Pierre de Lillan.

Risques importants de découverte fortuites sur le territoire de Soulac-S/Mer.

En application de la loi sur l'archéologie préventive (loi 2003-707 du 01/08/2003 modifiant la loi de 2001) :

"Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine".



LEGENDE :

 **Zone à risques archéologiques 1 : Bande cotière**
(Occupation dense de la préhistoire à l'Antiquité)

 **Zone à risques archéologiques 2 : Eglise Notre-Dame de la Fin des Terres**

***3. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION
DES ORIENTATIONS DU P.L.U.***

PREAMBULE :

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation ne jouant plus qu'un rôle de relais explicatif et justificatif entre PADD, zonage et règlement.

3.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Soulac-sur-Mer témoigne du souci de s'inscrire dans le **respect du principe d'équilibre** défini à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le schéma d'organisation territoriale du PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe de cette philosophie. Décliné en 3 volets principaux, à savoir les principes de fonctionnement, les principes de développement/renouvellement urbain et les principes de protection, il rend lisible sa traduction.

3.1.1. L'organisation du développement urbain

Face aux fortes contraintes naturelles à l'Ouest (érosion dunaire), à l'Est (zones inondables) et au Sud (la pinède) qui conduisent à "imposer" un "espace résiduel urbanisable", la commune souhaite y optimiser et organiser au mieux son développement futur.

Pour cela, elle souhaite mettre en œuvre à travers le PLU les principes suivants :

- Favoriser la mise en œuvre de principes d'organisation en fonction des morphologies urbaines suivantes :
 - La **Cité-Jardin** : plan de composition de la voirie basée sur une hiérarchie claire des voies (boulevards, avenues, rues, ...) associé à une qualité de traitement des espaces publics (emprises publiques plantées, placettes, ...) et le maintien maximum du couvert forestier ;
 - La **pinède urbanisée** : développement d'une urbanisation peu dense sous couvert forestier, en favorisant une restructuration des voies d'accès et de desserte intérieure des secteurs ;
- Identifier des sites stratégiques de développement urbain, appelant une vigilance de la part de la Collectivité sur la qualité urbaine projetée :
 - **L'emprise foncière de la forêt située à l'Est du camping Le Palace** (≈ 37 ha) : cette vaste unité foncière est l'occasion de reconduire au Sud du Boulevard Marsan de Montbrun la trame radioconcentrique qui structure le quartier de "La Forêt" ;
 - **L'emprise foncière des Cousteaux-Nord** revêt, au regard de la qualité paysagère du site, un enjeu important de forme urbaine ; afin d'y préserver la chênaie, le projet devra respecter une faible densité bâtie ainsi qu'un parti d'aménagement respectueux du caractère des lieux (éviter les voiries lourdes, des traitements de l'espace trop artificialisant, ...).
- Permettre la création de logements locatifs sociaux au Jeune Soulac et le long de la RD 101 (Route des Lacs).
- Permettre le développement économique dans le respect de l'identité paysagère du palus, en continuité de la ZA du palus de Bert.
- Conforter et développer les activités aéronautiques en liaison avec l'aérodrome de Soulac.

3.1.2. Les principes de protection des milieux, de mise en valeur paysagère et de prévention des risques naturels

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec plusieurs entités naturelles qui grâce à leur protection permettront une mise en valeur des espaces bâtis :

- La "**pinède sur dune**", espace de transition propriété du Conservatoire du Littoral, conserve sa vocation de "forêt de protection" ouverte au public ; celle développée le long du Front de Mer est mise en valeur dans le cadre d'un projet de "parc dunaire". Les dunes des Arros et de Lespine sont également protégées.
- La "**pinède-parc**", au cœur de l'espace bâti de la ville, répond à la nécessité de ménager un espace public de qualité pouvant accueillir les différentes activités récréatives associées aux fonctions résidentielles : itinéraire de promenade, parcours santé, ... ;
- Des **liaisons douces mettant en relation la "pinède sur dune" et la "pinède-parc"** seront ménagées afin de permettre une fluidité entre le littoral et l'intérieur forestier. Afin de participer à l'effet de continuité boisée le long de l'axe Nord/Sud du Boulevard de l'Amélie, seule une très faible densité bâtie sous couvert forestier sera envisageable entre les points de passage Est/Ouest ; ceux-ci pourront revêtir un statut public en liaison avec le futur parc urbain ;
- La "**pinède de production**", vaste entité boisée au Sud doit être préservée de la tendance au "grignotage" observé jusqu'alors, au même titre que le palus à l'Est ;
- Le "**palus**", espace paysagèrement caractéristique du Nord-Médoc, est soumis au risque inondation ; le Plan de Prévention du Risque Inondation en fixe les modalités d'évolution au même titre que son classement en ZPS dans le cadre du réseau Natura 2000.
- Des **limites claires d'urbanisation entre la ville et ses "ceintures naturelles"**, la forêt au Sud, le palus à l'Est, sont définies.

L'organisation urbaine doit également prendre en compte un certain nombre de risques naturels portés à la connaissance de la collectivité, à savoir :

- Le risque d'inondation, à travers le PPRI de l'Estuaire de la Gironde en Pointe du Médoc, approuvé le 25/10/02 ;
- Le risque d'érosion dunaire, à travers le PPR du Littoral approuvé le 31/12/01 et révisé en 2004 ;
- Le risque feux de forêt, à travers le Dossier Départemental des Risques Majeurs communiqué par le Conseil Général de la Gironde le 19/03/96.

3.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

3.2.1. Démographie

Ce chapitre vise à dresser des hypothèses d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon d'une part à évaluer les besoins en matière de logement pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics.

Cet exercice difficile, qui s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente de Soulac-S/Mer mais également de son proche contexte intercommunal, ne vise pas à tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans 10 ans, mais à dresser une "fourchette" au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

☞ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE :

Indicateurs démographiques

	1975	1982	1990	1999
Population totale	2 377	2 533	2 784	2 729

Rythme de croissance	1982 / 1990	1990/1999
SOULAC-S/MER :	+ 31 hab/an	- 6 hab/an
• Annuel	+ 1,2 %	- 0,2 %
• Total	+ 10 %	- 2 %
<i>Communes proches de Soulac-S/Mer :</i>		
LE VERDON :	- 35 hab/an	- 8 hab/an
• Annuel	- 2 %	- 0,6 %
• Total	- 17 %	- 5,5 %
GRAYAN ET L'HOPITAL :	+ 7 à 8 hab/an	+ 12 hab/an
• Annuel	+ 1,4 %	+ 2 %
• Total	+ 11 %	+ 18 %
VENDAYS MONTALIVET :	+ 6 hab/an	+ 16 hab/an
• Annuel	+ 0,4 %	+ 0,1 %
• Total	+ 3 %	+ 8,5 %
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA POINTE DU MEDOC :	+ 45 hab/an	+ 32 hab/an
• Annuel	+ 0,39 %	+ 0,24 %
• Total	+ 3,1 %	+ 2,2 %

Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Plusieurs remarques sont à retenir de ce tableau :

- Le contexte de la Pointe du Médoc enregistre une dynamique globale modérée (+0,2% par an) mais qui a pu s'avérer localement soutenue (Vendays-Montalivet, Grayan et l'Hôpital, respectivement +0,1% et +2% par an).
- La stagnation démographique de Soulac-S/Mer tient davantage à un excédent de décès qu'à un déficit de nouveaux résidents puisque la commune a accueilli 915 migrants¹ au cours des 10 dernières années, sachant que cette nouvelle population était fréquemment le fait de retraités (seuls 40 % des 915 migrants étaient actifs). Parallèlement à ces 915 personnes, 485 ont quitté entre temps la commune, soit un solde des migrations positif de + 430 habitants.

➤ HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

Trois hypothèses d'évolution pour les 10 prochaines années, 2000-2010 ont été dressées, s'appuyant non pas sur les taux de croissance démographique mais sur une projection des différentes composantes de l'évolution de la population, solde migratoire et solde naturel.

- **Une hypothèse basse** prenant comme principe un prolongement des tendances observées entre 1990 et 1999, c'est-à-dire un solde migratoire insuffisamment excédentaire pour compenser le solde naturel déficitaire.
- **Une hypothèse médiane** à travers laquelle l'évolution de la population connaîtrait :
 - un rééquilibrage du solde naturel par une reprise des naissances et une évolution stabilisée des décès,
 - un solde migratoire légèrement plus excédentaire au regard d'une masse de nouvelles arrivées identique à la période 1990-1999 mais une réduction du nombre d'habitants quittant Soulac-S/Mer.
- **Une hypothèse haute** conduisant :
 - à un solde naturel légèrement moins déficitaire qu'au cours de la période précédente,
 - un solde migratoire significativement excédentaire.

Hypothèses de croissance démographique 2001-2010

	Hypothèse basse		Hypothèse médiane		Hypothèse haute	
Naissances	153		200		250	
Décès	653		660		690	
Solde naturel		-500		-460		-440
Migrants	915		950		950	
Départs	485		400		350	
Solde migratoire		+430		+550		+600
Evolution démographique		-70		+90		+160
Population 2010 soit une évolution pp à la population 1999 (2 729 hab.)	2 659 - 2,5 %		2 819 + 3,3 %		2 889 + 5,5 %	

Ces trois hypothèses d'évolution permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec, au terme des 10 prochaines années, une population susceptible de varier approximativement entre 2 650 et 2 900 habitants.

¹ L'INSEE appelle "migrants" les personnes dont la commune de résidence au 1^{er} Janvier de l'année du recensement 1999 était différente de la commune de résidence au recensement de 1990

➤ COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA POINTE DU MEDOC :

Deux hypothèses d'évolution de la démographie sur le territoire de la Pointe du Médoc sont envisagées :

1. **Un scénario tendanciel**, au "fil de l'eau", dans lequel les quotients de natalité, mortalité et solde migratoire sont considérés égaux à leur moyenne enregistrée sur les périodes 1990-1999 ; cela donne pour Soulac-sur-Mer 2 637 habitants en 2010 ;
2. **Un scénario volontariste**, résultat d'une politique attractive en matière de démographie faisant l'hypothèse, pour la commune de Soulac-S/Mer, d'une population de 3 003 habitants en 2010.

On constate ainsi que les hypothèses démographiques élaborées dans le cadre du PLU et celles élaborées dans le cadre du Schéma Directeur sont compatibles.

3.2.2. Habitat

➤ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE IMMOBILIERE

Evolution du nombre de logements commencés en 1990 et 1999

	Logements commencés	dont résidence secondaire
Soulac-S/Mer	284 logements soit 28 logts/an	150 soit 53 % soit 15 logts/an
Communauté de Communes de la Pointe du Médoc	749 logements soit 75 logts/an	306 soit 41 % soit 30 logts/an

Sources : SITADEL, DRE Aquitaine

Logement commencés par type entre 1990 et 1999

Soulac-S/Mer	Total	dont résidence secondaire
Logements individuels	225 79 %	124 82 %
Logements collectifs	59 21 %	26 18 %
Total logements commencés	284 100 %	150 100 %

Sources : SITADEL, DRE Aquitaine

Plusieurs observations sont à retenir de ces 2 tableaux :

- 1 logement sur 2 produit à Soulac-S/Mer est une résidence secondaire,
- la production des logements neufs à Soulac-S/Mer représente 37 % de la production communautaire valeur qui monte à 50 % en ce qui concerne les résidences secondaires,
- 4 logements sur 5 sont des logements individuels (79%), la part du collectif étant réduite à 1 logement sur 5 (21%),

- les résidences secondaires se réalisent majoritairement en habitat individuel (82 %) et plus ponctuellement en collectif (18 %).

➤ LA PROBLEMATIQUE

Il va s'agir à travers cet exercice de prospective de cerner les besoins des populations futures en matière de logements à la fois en terme quantitatif mais également en terme qualitatif.

Quantitativement, on constate que l'évolution démographique et la production de logements neufs, ne sont pas liées puisque depuis 1990, malgré une légère décroissance de – 55 habitants, il s'est créé 284 logements dont 150 à titre de résidence secondaire (fichier SITADEL).

L'évaluation des besoins en logements neufs pour les 10 prochaines années prendra donc en compte les besoins issus des populations résidentes et ceux issus des populations extérieures.

D'un point de vue politique de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré à l'échelle communautaire est en cours d'élaboration. Il a pour objectif de définir les besoins et les réponses en matière d'habitat pour chaque commune. Le PLU doit être en compatibilité avec les objectifs du PLH ; dans l'hypothèse où les dispositions du PLU s'avèreraient non compatibles avec celles du PLH, le PLU devrait être révisé dans un délai de 3 ans.

En tout état de cause, le PLU tente d'appréhender les différentes modalités de logements d'habitat offertes par le PLU.

➤ APPROCHE QUANTITATIVE

1 - Les besoins en logement des populations résidentes

Ces besoins émanent des nouveaux résidents venant s'installer à Soulac-S/Mer à titre de résidence principale, ainsi que des jeunes soulacais souhaitant décohabiter et/ou accéder à la propriété sur leur commune d'origine.

Ces besoins peuvent s'exprimer à travers le parc des logements locatifs, qu'ils soient privés ou publics, à travers le parc des logements existants amenés à changer de statut (résidence secondaire ou logement vacant devenant résidence principale) et à travers la construction neuve.

Les deux premières variables étant difficiles à évaluer seule la troisième a été approchée. Sachant que 50 % des logements neufs sont destinés à la résidence secondaire, sur 209 PC déposés entre 1990 et 1999, 105 ont concerné une résidence principale. Cette valeur multipliée par le nombre moyen de personne par logements au dernier RGP 99 soit 2,2, indique la part de la population installée à Soulac-S/Mer entre 1990 et 1999 dont les besoins en logements se sont exprimés à travers la construction neuve, soit 231 personnes sur 430 nouveaux résidents, soit 54 %.

Ce taux, appliqué aux 3 hypothèses d'évolution de population d'ici les 10 prochaines années, permet d'estimer les besoins en logements neufs destinés aux futures populations résidentes.

2 - Les besoins en logement des populations extérieures

Sachant qu'un logement sur 2 produit en neuf est à destination d'une occupation strictement estivale, c'est cette valeur qui a été retenue pour estimer les besoins en résidences secondaires.

Toutefois, vis-à-vis du paramètre habitat touristique, afin de prendre en compte les aspirations de la commune de s'orienter vers un hébergement plus structuré de type résidence de tourisme, plutôt que vers un hébergement de plein air, les besoins en matière de logement estival ont été estimés croissants entre l'hypothèse basse (25 logements), l'hypothèse médiane (50 logements) et l'hypothèse haute (100 logements).

3 - Total des besoins en logements neufs

Sur la base des 3 hypothèses d'évolution démographique dressés précédemment, les besoins en terme de logement neuf sont susceptibles de se situer entre 200 et 300 logements.

Mai 2007

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
Solde migratoire	+ 430	+ 515	+ 600
Population logée en logement neuf (54 %)	232	278	324
Besoins en logement (sur la base de 2,2 personnes/logt)	105	126	147
Besoins en résidence secondaire (même valeur que les RP)	105	126	147
Besoins en hébergement touristique	25	50	100
Total besoins en logements neufs	235	312	394

➤ APPROCHE QUALITATIVE

Si la baisse démographique depuis 1990, cache malgré tout, l'implantation de + 430 nouveaux résidants, se pose toutefois la question du profil de cette nouvelle population qui s'avère en majorité non active car retraitée.

L'accueil des ménages d'âge actif s'avère donc une des orientations à promouvoir et si la dimension économique, marché de l'emploi en est un préalable, celui d'offrir une gamme de produits habitat adaptés également.

La diversification des statuts des logements futurs est en ce sens nécessaire afin que l'accession à la propriété ne constitue plus la seule réponse. Il s'agit à ce niveau de ré-associer à la production des logements neufs les acteurs de l'habitat social qui dans le cas de Soulac-S/Mer se sont progressivement désengagés du marché immobilier local en revendant leur patrimoine bâti sans le renouveler en parallèle. C'est en ce sens qu'un projet d'une vingtaine de logements locatifs est à l'étude sur un terrain communal, par Gironde Habitat.

L'OPAH est également un autre outil à même de peser sur l'initiative privée en la motivant à remettre en état le parc locatif existant mais également à susciter des changements de statut de certains logements (logements vacants, résidence secondaire) dans un statut de résidence principale. Toutefois, la pression touristique très importante sur le parc immobilier soulacais, associée à la baisse régulière des taux de subvention, n'ont pas permis, en 3 ans d'OPAH, de remettre sur le marché des logements locatifs subventionnés.

En réponse à ces besoins d'installation de jeunes ménages à ressources modérées :

- Une opération de 25 logements (16 PLUS et 9 PLS) est en cours de réalisation sur un terrain communal (en zone UD), le long de la RD 101 (Route des Lacs) sous la maîtrise d'ouvrage de Gironde Habitat. Cette localisation bénéficie d'un environnement particulièrement qualitatif au voisinage du parc urbain (Npu) et permet de ne pas concentrer l'habitat social dans le seul secteur de la Résidence des Genêts.
- La commune prévoit un lotissement communal sur ~ 3 ha de terrains en zone 1AUc du Jeune Soulac afin de produire une offre foncière concurrentielle et accessible au plus grand nombre.
- Le PLU associe les acteurs de la promotion immobilière privée en imposant dans le cadre des zones 1AU au Jeune Soulac, une part de 10 % de logements sociaux (locatif ou accession) dans le cadre des programmes neufs.

En terme de forme urbaine, plusieurs dimensions méritent d'être abordées afin de réorienter la production immobilière :

- Vers un meilleur équilibre entre le tout pavillonnaire (80 %), l'habitat collectif (20 %) et semi-collectif. Que ce soit en habitat permanent ou habitat saisonnier, l'excès que peuvent représenter les opérations immobilières du front de Mer Nord sont à éviter, afin de tendre plutôt vers des programmes plus qualitatifs du type des Villas de l'Atlantique : l'objectif étant de promouvoir une forme urbaine permettant d'associer une certaine densité bâtie (supérieure au pavillonnaire strict) dans un contexte aéré où les espaces privés de l'opération concourent à la qualité de l'espace public.
- Vers un plus grand souci de la qualité architecturale des opérations, même hors secteur ZPPAUP, afin d'éviter des opérations du type de ce que l'on peut observer au jeune Soulac : studios en bande dans un bâtiment d'une grande pauvreté architecturale.

➤ COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA POINTE DU MEDOC

Les prévisions concernant la traduction physique de l'évolution démographique, données dans le Schéma Directeur, sont exprimées en surfaces en hectares et à l'échelle communautaire, sans détail par commune. Il est difficile sur cette base d'apprécier la compatibilité des choix retenus par la Collectivité avec le Schéma Directeur.

La pertinence de ces choix s'exprimera plutôt en terme de compatibilité avec les moyens d'équipement de la Collectivité.

3.2.3. La cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

Ce calcul suit la méthodologie suivante :

- Recensement de toutes les parcelles et entités foncières non bâties.
- Application d'un coefficient d'abattement de x 0,50 afin de traduire les effets de rétention foncière et le frein que représente la nécessité d'un investissement public important en terme de réseau, afin que ces parcelles puissent s'urbaniser.
- Hypothèse de calcul n° 1 : application de l'article 5, taille minimum des parcelles en fonction de la zone.
- Hypothèse de calcul n° 2 : application du COS en zones AU (et de l'emprise au sol en UD), pour obtenir la SHON autorisée puis division par une taille moyenne de logement de 120 m².

Capacité d'accueil du PLU révisé

Zones	Lieux-dits	Surfaces constructibles		Calcul de la capacité en lots et logements		
		Surface brute en ha	Surface nette x 0,50	Hypothèse 1 :	Hypothèse 2 :	
				• UD et AUc : x 7 lots/ha • AUd et AUe : x 4,6 lots/ha • AUf : x 3,5 lots/ha	• UD : x 20 % emprise au sol • AUc : x 0,25 COS • UDa, AUf, AUe : x 0,15 COS	• UD : / 120 m ² • AUc : / 120 m ² • AUe : / 200 m ²
UD	RD 101	8	4	28 lots	8 000 m ² SHON	66 logts
	Passe Tottoral	2	1	7 lots	1 000 m ² SHON	8 logts
Uda	Allée Montaigne	28	14	64 lots	21 000 m ² SHON	175 logts
<i>Sous-Total UD</i>		<i>38</i>	<i>19</i>	<i>99 lots</i>	<i>30 000 m² SHON</i>	<i>249 logts</i>
1AUc	Jeune Soulac	9	4,5	31 lots	11 250 m ² SHON	94 logts
1AUf	Terrier Blanc	3	1,5	5,25 lots	2 250 m ² SHON	19 logts
	Amélie	14	7	24,5 lots	10 500 m ² SHON	88 logts
	La Clotte/Tam-Tam	33	16,5	57,75 lots	24 750 m ² SHON	206 logts
1AUe	Cousteaux	7	3,5	12,25 lots	5 250 m ² SHON	26 logts
<i>Sous-Total 1AU</i>		<i>66</i>	<i>33</i>	<i>131 lots</i>	<i>54 000 m² SHON</i>	<i>433 logts</i>
TOTAL COMMUNE		104	52	230 lots	84 000 m² SHON	682 logts

Compte tenu du caractère naturel de réserve foncière à long terme non équipées que revêtent les zones 2AU, celles-ci ne sont pas prises en compte dans le calcul de la capacité d'accueil du PLU mais rappelées à titre indicatif :

Zones 2AU	Superficie (ha)
Passe du Tottoral	20
La Forêt	37
Allée Montaigne	7
Lilhan	2,5
TOTAL	66,5

La nouvelle capacité d'accueil est portée à 40 % par les zones urbaines (38ha) et à 60 % par les zones AU (66ha), soit après pondération une capacité nette d'une cinquantaine d'hectares ; en fonction du mode de calcul, cette capacité serait susceptible de générer entre 200 et 700 logements, en fonction de l'hypothèse de calcul ; l'hypothèse n° 2 étant maximaliste, la valeur la plus probable devrait se situer entre ces deux chiffres.

On constate ainsi que cette capacité est en mesure de répondre aux besoins de l'hypothèse haute des besoins en logements estimée à \simeq 400 logements (394).

On peut par ailleurs constater que la nouvelle capacité d'accueil du PLU est mieux dimensionnée que la capacité d'accueil du POS mis en révision qui présentait en Octobre 2000 lors de l'analyse une surface constructible brute de 187 ha (hors zones 2NA).

Evolution des surfaces constructibles entre le POS et le PLU

Zonage	Capacité brute en surface		Evolution POS/PLU
	POS approuvé	PLU	
Zones U	55	38	-17
Zones NB	69	-	-69
Zones NA et 1NA (1 AU)	63	66	3
TOTAL	187	104	44%

La révision du document d'urbanisme a conduit à la transformation de certaines zones U de très grande taille en zone de type 1AU de façon à mieux organiser leur devenir ; quant aux zones NB, supprimées dans le cadre de la loi SRU, elles ont été partiellement reconduites en zones 1AU ou réduites en superficie.

Dans l'ensemble, ces redéfinitions réglementaires ont permis une réduction de 44% de zones constructibles.

3.2.4. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

➤ **LES BESOINS EN MATIERE DE RESEAUX PUBLICS**

L'enquête réseaux réalisée dans le cadre du PLU en Juin 2002 en collaboration avec la Régie Municipale de l'eau, les services techniques de la commune, le Centre de Secours Incendie de Soulac et les services concessionnaires, a permis d'établir un diagnostic de l'état actuel ainsi qu'une hypothèse des travaux qu'il serait nécessaire de mettre en œuvre pour la viabilisation des différents quartiers appelés à se développer ; cette analyse vise à cerner les coûts d'équipements qui incombent désormais à la Collectivité au regard de la réforme du régime des participations introduites par la loi SRU.

Le tableau ci-après permet de synthétiser, quartier par quartier, les différents besoins d'équipement public :

➤ **LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

La Commune de Soulac présente un niveau d'équipements publics très satisfaisant, tant en matière :

- d'équipement sportif et de loisir (piscine municipale, stade, 2 terrains de football, terrains de tennis, centre équestre, ...),
- d'équipement socio-culturel (centre socio-culturel, bibliothèque, musée de l'archéologie, Palais des Congrès, cinéma, ...),
- d'équipement scolaire (écoles maternelle, primaire, collège avec une filière sport-étude, ...),
- d'équipement sanitaire et social (deux maisons de retraite, l'une privée, l'autre publique),
- d'équipement de secours et de sécurité (gendarmerie, un centre de secours et de lutte contre l'incendie, et un poste de MNS).

Ce niveau d'équipement particulièrement complet pour une commune de moins de 3 000 habitants s'explique par le fait qu'en période estivale, Soulac doit faire face à des besoins multipliés par 10 ; de ce fait, elle présente un niveau d'équipement public tout à fait à même de répondre à de nouveaux besoins en matière démographique.

SECTEURS	REVISION DU PLU DE SOULAC-S/MER – JUILLET 2004 POUR L'URBANISATION DES SECTEURS SUIVANTS		RENFORCEMENT OU EXTENSION NECESSAIRES
	<u>AEP</u> : Adduction d'Eau Potable <u>EU</u> : Eaux Usées <u>DI</u> : Défense Incendie <u>Ecl.P</u> : Eclairage public (voie primaire : 10 700 € / 100 ml ; voie secondaire : 9 200 € / 100 ml) <u>PI</u> : Poteau Incendie		<u>Voirie, EP</u> : non calculé <u>SDA</u> : Schéma Directeur d'Assainissement
	Diagnostic état actuel	Travaux état projeté (en euros et HT)	
SECTEUR N° 1 Passé Tottoral	<u>AEP</u> : pas de réseau Passe du Tottoral. <u>DI</u> : pas de PI ; le plus proche est au carrefour Tottoral / La Clotte. <u>EU</u> : pas de réseau. A créer obligatoirement en collectif au regard du SDA approuvé. <u>Ecl. P</u> : inexistant.	<u>AEP</u> : création d'un réseau entre les tennis et La Clotte (1 200 m) : 110 000 €. <u>DI</u> : création de 3 PI (3 x 1 710 €) : 5 130 €. <u>EU</u> : création de 1 100 m de réseau : 297 000 €. <u>Ecl. P</u> : 1 100 ml x 10 700 € / 100 ml : 117 700 €.	
		Total secteur n° 1 : 530 000 € HT	
SECTEUR N° 2 La Clotte / RD 101 E2 (schéma d'aménagement)	<u>AEP</u> : réseau en ø 200 Passe de La Clotte, ø 100 et ø 150 RD 101 E2. <u>DI</u> : 1 PI carrefour Tottoral / La Clotte et 3 PI RD 101 E2. <u>EU</u> : réseau Boulevard de l'Amélie et RD 101 E2. <u>Ecl. P</u> : inexistant Tottoral et la Clotte.	<u>AEP</u> : maillage à prévoir Passe du Tottoral, entre la Passe de La Clotte et la RD 101 E2 (650 ml) : 67 000 €. <u>DI</u> : 1 PI à l'occasion du maillage AEP Passe du Tottoral (en milieu de séquence) + 2 PI Passe de la Clotte (3 x 1 710 €) : 5 130 €. <u>EU</u> : maillage à réaliser Passe de La Clotte (1 100 ml) + une partie Passe Tottoral (450 ml) soit 295 000 + 128 000 = 423 000 €. <u>Ecl. P</u> : 600 ml Passe du Tottoral + 1 100 ml Passe de La Clotte x 10 700 € / 100 ml : 182 000 €.	
		Total secteur n° 2 : 677 000 € HT	
SECTEUR N° 3 Amélie	<u>AEP</u> : desserte en ø 250 Boulevard de l'Amélie et Passe de La Clotte. <u>DI</u> : 1 PI carrefour La Clotte / Tottoral + 2 PI RD 101 E2. <u>EU</u> : desserte Boulevard de l'Amélie et RD 101 E2. <u>Ecl. P</u> : existant Boulevard de l'Amélie et RD 101 E2. ; inexistant Passe de la Clotte et Passe du Tottoral.	<u>AEP</u> : même maillage à prévoir que celui envisagé pour le secteur n° 2. <u>DI</u> : Création d'un PI à l'occasion du maillage AEP décrit au secteur n° 2 + création de 2 autres PI Boulevard de l'Amélie (2 x 1 710) : 3 420 €. <u>EU</u> : l'extension prévue Passe du Tottoral dans le cadre du secteur n° 2 pourrait suffire. <u>Ecl. P</u> : à créer 300 ml Passe de La Clotte + 600 ml Passe du Tottoral : 96 300 €.	
		Total secteur n° 3 : 100 000 € HT	
SECTEUR N° 4 Franc-Tireur	<u>AEP</u> : ø 110 Passe de Formose et Passe du Franc Tireur <u>DI</u> : 1 PI Route des lacs à l'entrée de la Passe du Franc Tireur, 1 PI à l'entrée du camping des Pins. <u>EU</u> : secteur d'assainissement autonome au SDA. <u>Ecl. P</u> : inexistant. <u>Voirie, EP</u> : Passe de Formose partiellement goudronnée, Passe du Franc Tireur : passe forestière.	<u>AEP</u> : réseau suffisamment dimensionné au droit des zones constructibles. <u>DI</u> : création de 2 PI Passe de Formose entre la RD 101 et le camping des Pins (3 420 €) d'autres PI seraient nécessaires au Sud du secteur, mais sur la voie nouvelle projetée si on souhaite conserver la Passe du Franc Tireur en piste cavalière. <u>EU</u> : sans objet. <u>Ecl. P</u> : à créer 600 ml Passe de Formose : 55 800 €. <u>Voirie, EP</u> : 1 600 ml de voie nouvelle (tangentielle Sud) à créer.	
		Sous-Total secteur n° 4 : 60 000 € HT	

SECTEURS	REVISION DU PLU DE SOULAC-S/MER – JUILLET 2004 POUR L'URBANISATION DES SECTEURS SUIVANTS		RENFORCEMENT OU EXTENSION NECESSAIRES
	<u>AEP</u> : Adduction d'Eau Potable <u>EU</u> : Eaux Usées <u>DI</u> : Défense Incendie <u>Ecl.P</u> : Eclairage public (voie primaire : 10 700 € / 100 ml ; voie secondaire : 9 200 € / 100 ml) <u>PI</u> : Poteau Incendie		<u>Voirie_EP</u> : non calculé <u>SDA</u> : Schéma Directeur d'Assainissement
	Diagnostic état actuel	Travaux état projeté (en euros et HT)	
SECTEUR N° 5 Allée Montaigne	<u>AEP</u> : ø 160 Allée de Montaigne. <u>DI</u> : 3 PI aux normes. <u>EU</u> : secteur d'assainissement autonome au SDA. <u>Ecl. P</u> : inexistant. <u>Electricité</u> : réseau HTA et BT satisfaisant (aérien).	<u>AEP</u> : réseau suffisamment dimensionné. <u>DI</u> : satisfaisante. <u>EU</u> : possibilité de réaliser une extension de 450 ml du réseau collectif : 128 000 €. <u>Ecl. P</u> : à créer sur 500 ml (x 9 200 € / 100 ml) : 46 000 €. <u>Electricité</u> : sans objet, possibilité d'effacement dans le cadre du réaménagement de la voie.	
		Total secteur n° 5 : 46 000 € HT à 174 000 € HT si collectif	
SECTEUR N° 6 La Forêt	<u>AEP</u> : ø 110 Boulevard Marsan de Montbrun, ø 150 Rue Jean Moulin. <u>DI</u> : 2 PI Route des Lacs, 1 PI Boulevard Marsan de Montbrun. <u>EU</u> : desserte collectif Boulevard Marsan de Montbrun. <u>Ecl. P</u> : satisfaisant Boulevard Marsan de Montbrun.	<u>AEP</u> : réservoir enterré avec distribution par surpression à créer, à dimensionner et chiffrer + 200 ml à créer pour atteindre la zone : 22 500 €.	
		<u>DI</u> : satisfaisante au droit de la zone, compte tenu de futurs PI créés dans le cadre du lotissement des Sables. <u>EU</u> : extension de 300 ml pour desservir la zone : 64 320 €. <u>Ecl. P</u> : sans objet.	
		Sous-Total secteur n° 6 : 86 600 € HT hors réservoir	
SECTEUR N° 7 Les Cousteaux	<u>AEP</u> : ø 100 Rue Willy Signoret mais vétusté des canalisations fonte. <u>DI</u> : 2 PI Rue Willy Signoret non aux normes et n'assurant pas la défense actuelle du secteur. <u>EU</u> : desserte Rue Willy Signoret. <u>Ecl. P</u> : satisfaisant Rue Willy Signoret.	<u>AEP</u> : remplacement nécessaire de la section de réseau en fonte entre la Route de Bordeaux et Route des Lacs pour passer en ø 160 et PVC : 132 500 €.	
		<u>DI</u> : remise aux normes des 2 PI Rue Willy Signoret à l'occasion des travaux AEP + création d'un 3 ^{ème} PI : 5 130 €.	
		<u>EU</u> : sans objet. <u>Ecl. P</u> : sans objet.	
		Total secteur n° 7 : 137 630 € HT	
SECTEUR N° 8 Jeune Soulac	<u>AEP</u> : inexistant Passe du Pigeonnier, ø 110 Passe des 3 écluses. <u>DI</u> : insuffisante 1 PI non aux normes devant l'église, 1 PI non aux normes Passe du Pigeonnier, 1 PI aux normes Route de Bordeaux. <u>EU</u> : réseau actuellement inexistant. <u>Ecl. P</u> : éclairage sur support aérien peu satisfaisant début Passe du Pigeonnier ; inexistant sur 700 m. <u>Electricité</u> : inexistant sur 500 m Passe du Pigeonnier.	<u>AEP</u> : extension prévue au budget 2002 : ø 110 Passe du Pigeonnier et des 3 écluses : 107 364 €.	
		<u>DI</u> : création d'1 PI Passe du Pigeonnier prévue dans les travaux AEP, création d'1 PI Passe des 3 écluses. <u>EU</u> : extension Passe du Pigeonnier prévue en tranche 2003/2004. <u>Ecl. P</u> : reprise et extension Passe du Pigeonnier : 46 000 €.	
		<u>Electricité</u> : création sur 500 m avec effacement : 115 000 €.	
		Total secteur n° 8 : 161 000 € HT (hors AEP, DI et EU déjà budgété)	

3.2.5. Le développement économique

➤ LES BESOINS AGRICOLES

Bien que le secteur primaire, exploitation agricole et forestière, ne pèse que modérément dans l'économie locale, il concerne une grande partie du territoire (le Sud forestier et le palu agricole) dont il permet l'entretien et la gestion : son maintien et son développement est une orientation importante du PLU

Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Pointe du Médoc :

Cette orientation est compatible avec la carte de destination générale des sols qui indique :

- pour le palu et les mattes : *"zone agricole d'intérêt naturel et paysager majeur au titre des articles L. 146-6 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme et ZNIEFF de type 2"* et le rapport de présentation qui définit (page 155) la vocation de ces espaces de la façon suivante : *"espaces, exploités ou non, ayant une vocation d'espaces agricoles ou de sites naturels et constituant des sites patrimoniaux naturels, au titre de la Loi Paysage de 1993. Ces vastes espaces ouverts, non bâtis, plats, sont spécifiques du Nord Médoc. Les constructions n'y seront donc pas autorisées dans le cadre du Schéma Directeur, sauf pour un usage agricole rendu nécessaire par la nature de l'exploitation locale ou au développement de l'estuaire (ostréiculture, aquaculture, ports, ...). Ces constructions devront, autant que possible, se rassembler autour des sièges d'exploitation agricole. Ajoutons que la gestion de ces espaces devra permettre de maintenir la pérennité des activités agricoles"*.
- pour la pinède : *"zone à vocation forestière" définie (page 156) dans le rapport de présentation comme : "couvrant les espaces boisés actuels, qu'ils soient exploités ou non. Ce sont tous les secteurs classés dans les POS au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et les espaces boisés à protéger au titre de la Loi Paysage"*.

➤ LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL TOURISTIQUE

L'activité touristique représente à Soulac-S/Mer le secteur principal de l'économie locale.

Le PLU doit permettre la mise en œuvre de la politique de développement touristique que projette la commune, à travers notamment :

- La diversification des modes d'hébergement estival, objectif à travers lequel il est recherché un développement des structures d'accueil de moyenne et haut de gamme parallèlement à une limitation de l'extension des campings. Il s'agit donc de prévoir dans le cadre du zonage, des espaces pouvant accueillir des opérations d'hébergement touristique d'envergure et de maintenir en l'état actuel la définition des zones destinées aux campings.
- La mise en valeur des sites d'intérêt touristique comme le petit port de Neyran en façade estuarienne, qui s'inscrit dans un projet à l'échelle districale (Ports de Neyran, de Talais, de St-Vivien, Port de Richard, ...).

Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Pointe du Médoc :

Ces orientations s'avèrent compatibles avec les objectifs du Schéma Directeur qui se déclinent de la façon suivante :

- *"extension des unités touristiques existantes"* dans une proportion limitée (page 149),
- *"création de nouvelles unités touristiques"* (page 150),
- *"aménagement des petits ports de l'estuaire"* (page 163) et figuré "petit port estuarien à aménager" à Neyran sur la carte de destination générale des sols.

➤ LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL ECONOMIQUE

Afin de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques et/ou permettre la délocalisation d'activités actuellement installées en milieu urbain, la Collectivité a créé la zone artisanale du Palu de Bert dont le PLU permet le confortement.

Le zonage et le règlement devront prendre en compte :

- Le caractère inondable des terrains, situés dans la zone d'expansion de crue.
- L'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RN 215, qui en l'absence d'une réflexion préalable en terme d'aménagement, de sécurité et de paysage, conduit à un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure.

En ce qui concerne la capacité d'accueil de la zone artisanale, réalisée en 2 tranches de 7 et 8 lots de 1.500m² respectivement, elle se trouve aujourd'hui entièrement commercialisée ; dans la perspective d'une 3^{ème} tranche, 12 demandes s'avèrent contractualisées de façon ferme et le dossier de lotissement en attente de la révision du PLU. Il est à noter que si la demande se portait à l'origine de la création de la zone sur une taille moyenne de 1.500m², la demande actuelle s'oriente vers des lots plus grands, comme le confirme 1/3 des réservations sur deux lots afin d'obtenir 3.000m².

Sur les 14ha de zones destinées au développement économique, 5ha s'avèrent donc dès aujourd'hui utilisés ; le solde de 9ha a pour vocation à répondre aux besoins évalués dans le cadre du Schéma Directeur de la Pointe du Médoc, au regard de la vocation intercommunale de la zone artisanale de Soulac, compte tenu du fait que ce document de planification s'oriente vers le confortement de zones existantes afin d'éviter « la multiplication de nouvelles zones d'activités dans la Pointe du Médoc » (p. 142 du Rapport de Présentation du SD de la Pointe du Médoc).

Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Pointe du Médoc :

Ces orientations sont compatibles avec les objectifs du Schéma Directeur qui recense la zone du Palu de Bert parmi "les 4 zones d'activités de niveau intercommunal à développer à proximité de la RN 215" (page 173). Un figuré "*zone d'activité existante et future*" dans la carte de destination générale des sols vient illustrer cette orientation.

3.2.6. La protection des milieux, des paysages et la prévention des risques majeurs

A l'issue de l'étude d'environnement et de paysage, le PLU va permettre de mettre en œuvre les orientations suivantes :

➤ **LA PROTECTION DES MILIEUX LES PLUS REMARQUABLES** au titre :

- de l'article L. 146-6, dont la délimitation a été notifiée par le Préfet le 24 Décembre 1991 pour le Médoc en zone d'intérêt majeur : le littoral au Nord de la commune au lieu-dit "Les Arros" et le littoral au Sud, entre l'Amélie et Soulac, et en zone d'intérêt fort : palu de Lillan et le secteur des Mattes.
- du réseau Natura 2000, qui désigne en ZPS les marais du Nord-Médoc (FRR 72/10065) et en SIC les Dunes du littoral girondin (FR 7200678) et les marais du Bas-Médoc (FR 7200680).

➤ **LA PROTECTION DU MASSIF BOISE** de la pinède à la fois au Sud de l'Amélie, en partie centrale au lieu-dit "La Forêt" au titre d'espace récréatif urbain, et au lieu-dit "Dune de Lespine".

➤ **LA PRESERVATION DE L'IDENTITE PAYSAGERE DES LIEUX PROPRES A SOULAC** : celle d'une commune à la fois forestière et de palu.

➤ **LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE EROSION DUNAIRE** à l'Ouest et le risque inondation à l'Est grâce aux deux servitudes qui s'imposent au PLU : le PPR du Littoral et le PPRI de l'estuaire de la Gironde.

➤ **LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET**, au titre duquel la commune de Soulac est classée "commune à risque" dans le DDRM de la Gironde.

Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Pointe du Médoc

Ces orientations sont compatibles avec la carte de destination générale des sols qui indique :

- dans le secteur des Mattes, une zone agricole d'intérêt naturel et paysager majeur au titre des articles L. 146-6 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme, à protéger,
- du Sud du territoire de Soulac, une zone forestière à protéger,
- en façade littorale, une plage d'intérêt naturel et paysager majeur au titre des articles L. 146-6 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme, à protéger,
- en forêt sur dune aux Arros et à l'Amélie, un espace naturel majeur remarquable au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme, à protéger,
- une coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral entre l'Amélie et le Gurg à Grayan, à maintenir naturelle.

3.3. Justification du zonage, du règlement et des changements apportés

3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend 6 types de zones urbaines, à savoir :

- la zone UA, ville ancienne correspondant au périmètre de la ZPPAUP et comprenant un secteur UAa et un secteur UAb.
- la zone UB, extensions contemporaines de la ville ancienne.
- la zone UC, urbanisation contemporaine pavillonnaire.
- la zone UD, urbanisation contemporaine de faible densité sous pinède, comprenant un secteur UDa où la taille minimum constructible est limitée à 1500m².
- la zone UE, secteurs d'équipements de sports, loisirs ou remise en forme.
- la zone UK, secteur de camping et d'hébergement touristique sur un secteur UKa correspondant au PRL de l'Amélie.
- la zone UX, aérodrome et activités sportives liées à l'aéronautique.
- la zone UY réservée aux activités incompatibles avec les secteurs d'habitat.

A) LA VILLE CONSTITUEE, LE JEUNE SOULAC, LES EXTENSIONS SOUS PINEDE : à la recherche d'une forme urbaine propre à chacun de ces sites

☞ La zone UA : préservation de l'identité historique de la ville balnéaire

Elle s'étend précisément sur le périmètre de la ZPPAU(P) afin de renvoyer à ses règles et les compléter. Elle correspond à un ensemble bâti et urbain assez homogène dominé par le type de la villa balnéaire XIX^{ème}, avec un hypercentre de grande densité (UAa), et une couronne plus lâche en ordre discontinu (UAb).

Modifications apportées au zonage :

La zone UA a été légèrement redéfinie sur la base du périmètre de la ZPPAU(P) et a conduit à exclure certaines parties bâties de moindre intérêt architectural (secteur de la Résidence Soleil d'or), ou ne nécessitant pas de prescriptions particulières (Quartier de la Rue Brottier et des équipements publics du Casino, Musée, ...) et à prendre en compte d'autres (îlot de part et d'autre de la Rue Barriquand derrière la Basilique).

Règlement :

Objectifs :

- Sauvegarder le style architectural de la maison soulacaise (volumétrie complexe associant pignons, ailes, tourelles, matériaux associant pierre et terre cuite, ...)
- Sauvegarder l'ambiance de la cité-jardin, associant espaces aérés et densément végétalisés ;
- Permettre malgré les prescriptions de protection une évolution contemporaine de ces espaces (renouvellement par d'autres activités, commerces, hôtellerie, services, ...).

Justification des règles :

Seuls les articles non réglementés par la ZPPAU(P) ont été complétés :

- L'emprise au sol n'est pas (en UAa) ou très faiblement limitée (en UAb à 50 %) afin de permettre la création d'activités nouvelles en centre ancien au regard d'un parcellaire de très petite taille ;
- La hauteur des constructions est limitée à 15 m en UAa et 12 m en UAb, hauteurs actuellement observées ;

- Le stationnement des véhicules est pris en compte (un emplacement pour chaque logement) et des dispositions prévoient des solutions de remplacements en cas d'impossibilité ;
- Les règles d'implantation (UA6 et UA7) sont assouplies dans la mesure où elles ne conduisent pas à altérer l'harmonie de l'ensemble bâti.

➤ **Les zones UB et UC : des extensions contemporaines de densité décroissante**

Les zones UB correspondent à un bâti mixte qui s'est développé principalement le long des voies (Route des Lacs dans la partie Nord, Rue Signoret, RD 1 E4), sans qualité ni architecturale, ni urbaine particulière, au même titre que la zone UCa du Jeune Soulac.

Modifications apportées au zonage :

D'une façon globale, l'enveloppe générale des zones urbaines est restée la même, seule leur ventilation par type (UB, UC, ...) a été recomposée. Les principaux changements sont les suivants :

- La Grande Combe, autrefois en zone UD, a été reclassée en UC comme le lotissement de la Forêt ;
- Le Jeune Soulac autrefois en UB est reclassé en UCa ;
- Les espaces bâtis le long de la Route des Lacs, de la Rue W. Signoret, sont reclassés en zone UB ;

Règlement :

Objectif :

- Réorganiser les zones actuellement urbaines afin de prendre en compte leur cohérence bâtie, urbaine et paysagère, notamment par rapport au critère de la densité.

Justification des règles :

Les règles mises en œuvre dans ces zones sont relativement homogènes et conduisent à dégager une légère hiérarchie de densité entre les quartiers où peut être recherchée une optimisation de la constructibilité [grâce à une emprise au sol de 40 % à 60 % pour les locaux à usage d'activité (zones UB, zone UCa du Jeune Soulac), à une hauteur de bâtiment autorisée jusqu'à 12 m (zones UB)] et les quartiers où la densité pavillonnaire actuelle est maintenue (La Grande Combe, La Forêt).

Par ailleurs, concernant la règle UC2 relative aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le caractère mixte habitat/activités économiques du quartier du Jeune Soulac est pris en compte en y autorisant de nouvelles installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec l'habitat.

➤ **Les zones UD : des zones urbaines en transition avec la forêt**

Les zones UD correspondent en partie aux anciennes zones NB qui se sont diffusées au Sud de l'espace défini comme l'enveloppe globale de la ville, en lisière de la pinède.

Modifications apportées au zonage :

N'ont été retenues en UD que les parcelles qui se sont bâties dans les anciennes zones NB, de façon générale le long des voies (Passe de la Clotte, RD 101, Allée Montaigne) ; le reste des zones NB non bâties ont été reclassées en 1AU afin de permettre leur réorganisation.

Règlement :

Objectif :

- Eviter une trop forte densification de ces espaces bâtis sous la pinède de façon à conserver aux lieux leur identité forestière et ménager leur transition de façon intégrée avec le massif boisé.

Justification des règles :

Afin d'atteindre ce double objectif de faible densité bâtie sous couvert boisé et de sauvegarde de l'ambiance forestière des lieux :

- la taille minimum constructible est fixée à 1500m²,
- un recul de 30 m des constructions par rapport aux emprises publiques est demandé pour les constructions neuves,
- l'emprise au sol est fixée à 20 % pour l'habitat et 40 % pour les locaux à usage d'activités,
- la part des espaces verts collectifs et plantés est fixée à 20 % dans les opérations à usage d'habitation.

B) LES ZONES URBAINES SPECIALISEES : zones UE, UK, UX et UY

Le PLU comprend plusieurs zones où seules certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exclusion de l'habitat.

☉ La zone UE : *le confortement des activités sportives et de loisirs*

Cette zone destinée à recevoir des équipements de sports et de loisirs comme le Centre Hippique Passe du Franc-Tireur mais aussi le Centre Sportif Georges Capdeville, Boulevard de l'Amélie.

Modifications apportées au zonage :

Ces deux zones UE faisaient l'objet antérieurement à la révision d'un zonage NB pour le Centre hippique et d'un zonage NDa pour le Centre sportif Capdeville.

Règlement :

Objectifs :

- Permettre la création d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Permettre la création d'hébergement hôtelier ou para hôtelier en complément d'activités de sport, de loisirs ou de remise en forme ;
- Conserver le caractère naturel des lieux.

Justification des règles :

Afin d'atteindre ces objectifs plusieurs règles se conjuguent :

- un recul de 15 m des constructions par rapport aux emprises publiques ;
- une emprise des constructions limitée à 25 %,
- une hauteur des constructions limitée à 9,50 m,
- l'obligation d'aménagement en espace planté d'arbres de haute tige les espaces libres de construction, de planter d'arbres de haute tige les espaces réservés au stationnement et de remplacer chaque arbre abattu,
- un COS de 0,18.

☉ Les zones UK : *la réorganisation des activités d'hébergement touristique de plein-air*

Les zones UK sont destinées à accueillir les terrains de camping, caravaning, les villages de vacances, l'implantation de HLL et la construction des bâtiments nécessaires aux services communs.

Modifications apportées au zonage :

Globalement les anciennes zones UK du POS mise en révision ont été maintenues, dans certains cas reconfigurées vers l'intérieur des terres afin de permettre un redéploiement des campings touchés par l'érosion dunaire, rarement étendues en surface ; les principales modifications sont les suivantes :

- Face à l'érosion dunaire, redéploiement vers le Boulevard de l'Amélie du camping des Sables d'Argent, vers le Sud-Est du camping de l'Amélie, sur des parcelles qui étaient en zone ND ;
- Reclassement de NB en UK du terrain de la colonie Villa Formose (EPAF) au regard du caractère de l'activité conforme à la vocation de la zone UK ;
- Légère extension de 1,5 ha du camping des Pins vers l'Allée de Montaigne ;
- Reclassement de UK en UC du VVF Canterelle Boulevard de l'Amélie, au regard du caractère d'hébergement en dur et non de plein air de l'établissement ;
- Reclassement en UKa du PRL de l'Amélie autrefois en zone UCb et du camping de la 'Estuaire classé au POS en UK et qui se réoriente vers une activité d'hébergement de type PRL.

Règlement :

Objectifs :

- Promouvoir des espaces d'hébergement de plein air de qualité ;
- Permettre l'achèvement du PRL de l'Amélie aujourd'hui en situation de blocage réglementaire.

Justification des règles :

Afin de répondre à l'objectif de qualité paysagère plusieurs règles sont prévues :

- Un recul des constructions de 30 m par rapport aux principales voies publiques identifiées comme véhiculant au Sud l'image forestière de Soulac (RD 101 E2, Passe Formose et Allée de Montaigne) ; ce retrait détermine une bande boisée à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13 ;
- Une hauteur des constructions limitée à 4,50 m ;
- La prescription, sur emprise publique, des seules clôtures constituées de haies vives d'essences locales ;
- Des prescriptions liées aux espaces libres et aux plantations visant à maintenir au maximum la végétation en place ou la renouveler si nécessaire (articles UK13-1 à UK13-5) ;
- Des prescriptions liées à l'aspect architectural des constructions en UKa (façades traitées obligatoirement en bardage bois et toiture en tuile canal ou similaire).

Afin de permettre l'achèvement du PRL de l'Amélie, il est prévu en zone UKa :

- L'implantation d'Habitation Légère de Loisirs (HLL) à condition qu'elles soient liées à un PRL ;
- Une emprise au sol des constructions limitée à 60 m² de SHOB par parcelle ;
- Une hauteur des constructions limitée à 4,50 m.

⇒ **La zone UX : le développement des activités liées à l'aérodrome**

La zone UX correspond à l'aérodrome de Soulac-sur-Mer et aux activités qui lui sont liées comme la pratique du sport aérien ou la création d'un village aéronautique.

Modifications apportées au zonage :

Le contour de la zone UX a été élargie au niveau de la piste d'atterrissage pour prendre en compte un fuseau de 200 m de large (antérieurement 100 m) ainsi que vers la Route de Talais sur 300 m de profondeur.

Règlement :*Objectif :*

- Permettre l'agrandissement si nécessaire des installations liées à l'aérodrome (infrastructure et pistes) ainsi que le développement du sport aérien (parachutisme).
- Permettre la création d'un village aéronautique.

Justification des règles :

L'article UX2 admet la création de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service aéronautique, les constructions à usage d'hébergement ou hébergement léger sous toile réservé aux praticiens du sport aérien et leur famille, les établissements de restauration et de services à condition qu'ils soient liés au sport aérien.

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ne sont autorisés que dans le cadre d'une vocation aéronautique.

⇒ **La zone UY : permettre l'implantation d'activités économiques**

La zone UY correspond aux deux tranches du lotissement communal du Palu de Bert.

Modifications apportées au zonage :

La zone UYa du POS mis en révision s'étendait sur le lotissement communal ainsi que de vastes terrains non équipés jusqu'à la ferme de Neyran-Sud. La nouvelle zone UY du PLU ne prend donc plus en compte que les terrains équipés du lotissement, le reste fait l'objet d'une réserve foncière de type 1AUy.

Règlement :*Objectifs :*

- Promouvoir un développement économique soucieux de l'environnement paysager du palu dans lequel il s'intègre ; d'une façon générale, les règles du lotissement ont été reprises dans le cadre du RU.

Justification des règles :

Afin d'atteindre cet objectif, les règles suivantes sont édictées :

- recul des constructions de 10 m par rapport aux emprises publiques et de 5 m par rapport aux limites séparatives ;
- emprise au sol des constructions limitée à 60 % ;
- hauteur des constructions limitée à 12 m ;
- prescriptions architecturales (articles 11.1 à 11.6) ;
- prescriptions liées aux clôtures ;
- prescriptions liées aux espaces libres et aux plantations visant à maintenir au maximum la végétation en place ou la renouveler si nécessaire (articles UY13-1 à UY13-6).

3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)

Rappel de l'article R.123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comprend 3 types de zones à urbaniser, à savoir :

- Les zones 1AU destinées à une urbanisation future à vocation principale d'habitat encadrée par un schéma d'aménagement défini dans le document 3 ; on y distingue plusieurs secteurs : 1AUc, 1AUe et 1AUf.
- Les zones 2 AU destinées à une urbanisation future à plus long terme qui ne pourront être urbanisées que lorsque la collectivité aura réalisé leur desserte en réseaux publics suffisamment dimensionnée.
- La zone 1AUy qui correspond de la réserve foncière destinée à l'extension du lotissement communal du Palu de Bert ;

A) LES NOUVEAUX QUARTIERS EN CONSTITUTION : des principes d'organisation qui privilégient la réorganisation et l'identité des lieux

D'une façon générale, les zones 1AU du PLU reprennent les anciennes zones NA et NB du POS. Si leur contour s'est peu modifié, l'esprit dans lequel la Collectivité souhaite qu'elles se développent a fait l'objet d'une approche spécifique dans le cadre des orientations d'Aménagement (doc n°3) [(re)composition de la maille urbaine, sauvegarde du caractère forestier].

- ☞ **Les zones 1AUc du Jeune Soulac** correspondent à des dents creuses encore agricoles résiduelles de l'urbanisation soutenue qu'a connu ce quartier. Il pèse sur ces espaces liés à la déprise agricole des enjeux de fonctionnement (bouclage, gabarit des voies qui bordent les zones, ...) et d'identité paysagère liée au palu.

Modifications apportées au zonage :

Toutes les zones 1AUc du Jeune Soulac étaient au POS approuvé en zone urbaine.

Règlement :

Objectif :

- Continuer l'urbanisation du Quartier du Jeune Soulac en reconduisant la forme pavillonnaire actuelle dans un plus grand respect de l'identité paysagère du palu.

Justification des règles :

- Afin de répondre aux enjeux de fonctionnement urbain et de protection de l'identité paysagère des lieux le long de la Passe des Trois Ecluses (système de chenaux bordés de haies de tamaris), des points de passage pour la création des voies de desserte sont définis (points A, B et C), afin d'éviter tout débouché sur la Passe des Trois Ecluses dont on va chercher à conserver le caractère rural. Des principes de traitement des voies sont également définis dans les orientations d'aménagement (doc. n° 3) ;
- Afin de permettre la poursuite de la forme urbaine actuelle du quartier, le règlement reprend les mêmes règles d'emprise au sol, implantation, hauteur ;
- Afin de conserver aux lieux le caractère aéré du palu, seules sont autorisées les clôtures végétales ;
- Des prescriptions liées aux espaces libres et aux plantations visant à maintenir au maximum la végétation en place ou la renouveler si nécessaire (articles 1AU-1 à 1AU-7).

- **La zone 1AUe des Cousteaux** s'étend sur une chênaie de 11 ha dont l'identité forestière mérite d'être sauvegardée dans l'hypothèse de son urbanisation.

Modifications apportées au zonage :

Cet espace faisait l'objet au POS d'un zonage UCa.

Règlement :

Objectif :

- Permettre la réalisation d'une opération de logement de faible densité tout en respectant le couvert forestier. Pour cela il a été choisi de répartir le droit à construire en hauteur (possibilité de faire du R + 2) plutôt qu'en surface (emprise au sol limitée à 15 %), de façon à préserver au maximum le couvert forestier, et promouvoir une faible densité bâtie.

Justification des règles :

Afin d'atteindre cet objectif :

- Le COS est fixé à 0,15 de façon à limiter la SHON autorisée dans le cadre d'une opération groupée ; dans le cas d'une procédure de lotissement une taille minimum de parcelle a été fixée à 1500 m² de façon à maintenir une faible densité ; le COS de 0,15 demeure compatible en autorisant 225 m² constructibles par lot.
 - L'emprise au sol étant fixée également à 15 % la SHON autorisée pour être totalement utilisée, devra être répartie en hauteur pour pouvoir réaliser des annexes aux logements qui entrent dans le calcul de l'emprise au sol.
 - De façon à conserver aux lieux leur caractère forestier seules les clôtures végétales sur limite sont autorisées et l'article 13 décline un certain nombre de prescriptions (20 % d'espaces verts plantés, conservation de chaque plantation existante), dont une qui exige de maintenir boisé 50 % de la surface de l'unité foncière.
- **La zone 1AUf de la Forêt** (au Sud du camping Palace) se positionne à l'articulation des zones urbaines en limite Sud de la "Ville constituée" et des zones naturelles destinées à recouvrir une vocation de parc urbain. De ce fait, son organisation nécessite d'être étroitement orientée de façon à pouvoir y réaliser la voie de bouclage vers le boulevard Marsan de Monbrun.

Modifications apportées au zonage :

La zone 1 AUf de la Forêt était en zone UC.

Règlement :

Objectif :

- Permettre la réalisation d'opération d'habitat dans le respect du couvert boisé, particularité paysagère qui caractérise l'identité de la partie Sud du territoire.

Justification des règles :

- Afin de répondre aux enjeux de fonctionnement urbain notamment en terme de bouclage des voies un point de passage pour la création d'une voie primaire a été défini Passe du Tottoral (point A).
- Afin de permettre une densité en articulation entre le tissu urbain de la cité jardin et celui de la pinède très faiblement urbanisée en continuité de laquelle cette zone s'inscrit, l'emprise au sol est limitée à 20 %, la taille minimum des parcelles à 2.000m², le COS limité à 0,15 et la hauteur des constructions à 9,50 m ;
L'ensemble de ce corps de règles destinés à gérer la densité et plus particulièrement la taille minimum constructible se justifie par la nécessité de limiter la constructibilité au bénéfice du couvrir forestier qui fonde l'identité de la partie Sud du territoire
- Afin de conserver aux lieux le caractère forestier, seules sont autorisées les clôtures végétales et un recul des constructions de 30 m vis à vis de la Passe du Tottoral.
- Des prescriptions liées aux espaces libres et aux plantations visant à maintenir au maximum la végétation en place ou la renouveler si nécessaire (article 1AU – 13.1 à 1AU – 13.7).

- **Les zones 1AUf de l'Amélie**, de la Clotte/Tam-Tam et des Passes Formose/Franc-Tireur correspondent à la partie encore forestière de Soulac, où une urbanisation diffuse et non structurée s'est progressivement développée. L'objectif dans ces espaces est de mieux encadrer ce développement urbain en mettant en œuvre une recomposition des voies et en veillant à la recherche d'une forme urbaine respectueuse de l'identité forestière des lieux : la pinède urbanisée.

Modifications apportées au zonage :

A l'exception du secteur de l'Amélie qui était en zone 1NA, toutes les autres zones étaient en zones NB.

Règlement :

Objectif :

- Promouvoir une forme urbaine de faible densité respectueuse de l'ambiance forestière de la pinède.

Justification des règles :

- Afin de répondre aux enjeux de fonctionnement urbain notamment en terme de bouclage des voies, des points de passage pour la création des voies primaires ont été définis (points A, B, C, D, E, F et G), associés à des principes de traitement des voies développés dans les orientations d'aménagement (doc. n°3) sur la base d'une emprise de 12 m pour les voies primaires et 10 m pour les voies secondaires.
 - Afin de préserver le caractère boisé le long des voies, un recul des constructions est exigé :
 - de 30 m le long des axes structurants (RD 101 E2, Passes de la Clotte et du Tottoral),
 - de 20 m le long des voies internes des lotissements ou opérations d'aménagement.
 - Afin de conserver le couvert forestier qui fonde l'identité paysagère de la partie Sud des dispositions visant à limiter la densité sont adoptées à savoir une emprise au sol limitée à 18 %, une taille minimum de parcelle de 2000 m² un COS limité à 0,15 et la hauteur des constructions limitée à 9,50 m ;
 - Afin de conserver aux lieux le caractère boisé plusieurs dispositions comparables au secteur 1AUf sont prises :
 - clôtures strictement végétales,
 - protection et renouvellement si nécessaire des boisements compris dans la bande de recul des constructions de 30 m et 20 m ; palette végétale des essences de la pinède pour leur renouvellement.
 - Diverses dispositions déclinées dans l'article 13 (20 % d'espaces verts collectifs, plantations des espaces de stationnement, ...).
- **Les zones 2AU** au lieu – dit La Forêt, Allée de Montaigne et Passe du Tottoral : des espaces naturels non-équipés ou insuffisamment pour l'urbanisation future.

Modifications apportées au zonage :

Les zones faisaient l'objet au POS approuvé d'un statut de zone NBa Allée de Montaigne et d'un zonage NA au lieu – dit La Forêt et Passe du Tottoral.

Règlement :

Objectif :

- N'autoriser l'ouverture à l'urbanisation de ces zones que lorsque la collectivité aura réalisé leur desserte en réseaux publics suffisamment dimensionnée ;
- Permettre la réalisation d'opération d'habitat dont la faible densité bâtie sera à même de respecter le couvert forestier, au même titre que ce qui est préconisé en zone 1AUf ;
- Répondre au critère de "très faible densité bâtie" en 2AUf au Tottoral développé dans le Schéma Directeur, afin d'affirmer le principe "d'espace de respiration" entre la ville ancienne et l'Amélie.

Justification des règles :

- L'objectif étant de promouvoir sur ces espaces une densité faible (2AUd) à très faible (2AUf), les articles 5, 6, 9 et 14 sont réglementés de la façon suivante :
 - article 5 : taille minimum des terrains fixée à 1 500 m² en 2AUd et à 2 000 m² en 2AUf en cohérence avec les zones 1AUf.
 - article 6 : recul de 30 m des constructions le long de la Passe du Tottoral et Allée Montaigne au même titre que toutes les autres zones constructibles,
 - article 9 : emprise au sol fixée à 20 % en zone 2AUd et 18 % en secteur 2AUf ; cette disposition est associée à une hauteur autorisée à 9,50 m au façonnage de façon à privilégier une constructibilité en hauteur plutôt qu'au sol,
 - article 14 : COS limité à 0,20 en 2AUd et 0,15 en 2AUf.
- Afin de conserver aux lieux le caractère boisé plusieurs dispositions comparables au secteur 1AUf sont prises :
 - clôtures strictement végétales,
 - protection et renouvellement si nécessaire des boisements compris dans la bande de recul des constructions de 30 m et 20 m ; palette végétale des essences de la pinède pour leur renouvellement.
- Diverses dispositions déclinées dans l'article 13 (20 % d'espaces verts collectifs, plantations des espaces de stationnement, ...).

B) LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : le respect de l'identité paysagère du palu

L'objectif de développement économique initialement projeté dans le palu lors de l'élaboration du POS de Soulac, est partiellement maintenu, mais dans une proportion réduite et selon des principes d'organisation plus respectueux de l'identité paysagère du palu.

☞ **La zone 1AUy**, correspond à l'extension prochaine de la zone artisanale du Palu de Bert.

Modifications apportées au zonage :

Les terrains destinés au développement économique dans le cadre du POS en zone UYa, ont été partiellement maintenus mais réduits aux seules prairies de Neyran comprises dans le virage de la Route de Talais ; En effet, les prairies qui s'étendent sur Neyran Sud ont été déclassées au regard de leur sensibilité paysagère vis-à-vis de la RN 215 ; quant à celles comprises dans le virage de la Route de Talais, leur maintien en zone de développement économique se justifie au regard du caractère commun d'habitat anthropisé (cf. mémoire justificatif en partie 5).

Règlement :Objectif :

- Permettre l'extension de l'actuelle zone artisanale du Palu de Bert dans ces conditions de constructibilité comparable, avec un souci d'insertion paysagère dans un milieu particulièrement sensible.

Justification des règles :

- L'article 1AUy2 autorise certaines occupations du sol que l'on ne souhaite pas voir se développer dans les zones d'habitat pour des raisons de voisinage et de qualité du cadre bâti (constructions à usage artisanal et industriel, constructions techniques d'intérêt général – station d'épuration, poste de transformation, ... - installations classées, ...) ;
- Les règles régissant la constructibilité des terrains autorisent une emprise au sol de 60 %, une hauteur de 12 m maximum, et imposent des surfaces affectées au stationnement proportionnelles aux surfaces bâties en fonction de leur nature (bureau, commerce, activités, ...) et des reculs des constructions de 10 m par rapport aux emprises publiques ;
- De façon à promouvoir une image bâtie et urbaine de qualité, le règlement introduit :
 - le principe d'un recul de 75 m des constructions par rapport à l'axe de la RN 215, au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
 - des prescriptions architecturales (articles 11.1 à 11.5), des prescriptions liées aux clôtures et aux enseignes,
 - des prescriptions liées aux espaces libres et aux plantations (articles 13.1 et 13.8).

3.3.3. Les zones "N" (zones naturelles du PLU) : la protection des espaces naturels, du paysage et la prise en compte des risques majeurs

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PLU décompose les zones naturelles de la façon suivante :

- La zone N qui s'étend sur la vaste pinède au Sud du territoire ainsi que sur des espaces déjà bâtis, localisés de façon diffuse dans le palu ;
- Le secteur Nli en façade littorale et sur les Mattes au titre de la prise en compte de l'article L. 146-6 de la loi Littoral sur la protection des espaces remarquables et de la prise en compte des Plans de Prévention des Risques Naturels d'avancée dunaire et du recul du trait de côte ainsi que d'inondation ;
- Le secteur Npu qui recouvre la forêt de pinède mixte aux lieux-dits Etat/La Forêt, destinée à accueillir un espace récréatif de type parc urbain.
- Le secteur Nes qui s'étend sur la partie en eau de l'Estuaire de la Gironde ;
- Le secteur Nm qui s'étend sur le Domaine Public Maritime.

A) LES ESPACES REMARQUABLES ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS MAJEURS

Le PLU prend dorénavant en compte plusieurs nouveaux principes comme la loi Littoral et deux Plans de Prévention des Risques Naturels ; de ce fait des modifications de zones naturelles ont été apportées.

Modifications apportées au zonage :

- Les Mattes et le Palu : autrefois, en zone à vocation économique UY entre la VC de Neyran, la RN 215 et Le Verdon ; ces espaces retrouvent aujourd'hui un statut de zone naturelle à protéger ;
- La pinède au Sud : autrefois en zone NC à l'Est de la Route des Lacs et en zone ND à l'Ouest, tout le massif fait l'objet d'un statut de zone naturelle ;
- La façade littorale : les zones naturelles introduites par le POS ont été maintenues et élargies afin de mieux prendre en compte le risque d'érosion dunaire, notamment à l'Amélie jusqu'à l'immeuble du Signal.

Règlement :

Objectif :

- Prendre en compte le caractère naturel de ces espaces et les risques naturels qui leur sont associés, tout en permettant le maintien et l'évolution des activités primaires, comme l'élevage, moyen de gestion écologique du caractère ouvert du palu, ou la création d'activités touristiques (projets de petits ports estuariens) ;
- Prendre en compte le caractère "habité" de ces espaces, qui supportent quelques constructions, afin de leur permettre une gestion inhérente aux besoins de l'habitat (possibilité d'extension, réaménagement, d'annexes au logement, ...).

Justification des règles :

- La rédaction du règlement du secteur Nli est directement en rapport avec le décret n° 2004-310 du 29 Mars 2004 relatif aux espaces remarquables du Littoral modifiant le Code de l'Urbanisme ;
- Afin de répondre à l'objectif de protection, l'article N2 est défini de façon restrictive en n'autorisant que les constructions d'intérêt général, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, la constructibilité pour des bâtiments à vocation agricole, et des équipements à vocation de loisirs dans la mesure où ils sont liés à la découverte du milieu, les sports nautiques ou le tourisme fluvial.
- Afin de répondre à l'objectif d'insertion paysagère dans un milieu naturel sensible (caractère ouvert des espaces), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m, l'article 11 introduit le bardage bois des bâtiments annexes et les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

B) LE PARC URBAIN

La structure urbaine de Soulac s'est développée en conservant en son sein une vaste pinède que la Commune de Soulac souhaite conserver pour y développer des activités récréatives.

Modifications apportées au zonage :

- Cet espace de pinède faisait au POS l'objet d'une zone ND (zone naturelle non-équipée qu'il convenait de protéger), d'un secteur NDb "réservé pour une urbanisation éventuelle à long terme"¹, le long de la Passe de la Clotte d'une zone NB et le long de la Route des Lacs d'une zone NA.
L'ensemble de ces terrains ont été affectés du secteur de zone Npu, en conservant le long de la Passe de la Clotte une bande constructible UD.

Règlement :Objectif :

- Conserver à cet espace son caractère forestier en tant qu'espace de respiration au sein d'un tissu urbain en plein développement.

Justification des règles :

Afin de permettre l'accueil de différentes activités récréatives, l'article N2 autorise dans le secteur Npu les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemin de randonnée, piste cyclable, ...), l'aménagement de parcs ou jardins ainsi que les terrains de sport ou de loisir à condition de respecter le couvert forestier.

Afin de permettre l'évolution des quelques constructions le long de la Route des Lacs, l'aménagement, l'agrandissement et les constructions annexes à l'habitation existante sont autorisés.

C) LE SECTEUR EN DOMAINE PUBLIC FLUVIALModifications apportées au zonage :

- Autrefois non réglementé dans le cadre du POS, la partie du territoire communal qui s'étend dans l'estuaire fait l'objet d'un secteur de zone Nes.

Règlement :Objectif :

- Permettre, conformément au Porter à la Connaissance communiqué à la commune par le Préfet en Décembre 1999, l'exercice des missions du Port Autonome de Bordeaux et certains usages autres que portuaires.

Justification des règles :

Dans cet objectif, l'article N2 autorise les travaux liés à l'exploitation de la navigation (dragages, ouvrages légers tels que cales, mise en place de câbles ou pipelines sous marins), les travaux et constructions relatifs à

¹ Définition de la zone dans le RU du POS approuvé de Décembre 1986

des prises ou rejets d'eau, la carrières (après avis du Comité National des Etablissements Classés) et les installations off-shore.

D) LE SECTEUR EN DOMAINE PUBLIC MARITIME

Modifications apportées au zonage :

- Autrefois non réglementé dans le cadre du POS, la partie du territoire communal qui s'étend sur le Domaine Public Maritime fait l'objet d'un secteur Nm.

Règlement :

Objectif :

- Réglementer certaines activités susceptibles de s'implanter sur la plage et en mer.

Justification des règles :

Seuls les articles 1 et 2 ont été rédigés de façon à autoriser les différentes utilisations temporaires de la plage (poste de secours, cabines de bain, ...) mais aussi autoriser les ouvrages de défense du littoral ; tout autres occupations de ce fait étant exclues comme par exemple l'installation d'éolienne.

3.3.4. Les zones agricoles

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le PLU décline au sein de la zone agricole un vaste secteur Ali destiné à prendre en compte l'application de l'article L.146.6 de la Loi Littoral sur la protection des espaces remarquables.

Les exploitations agricoles existantes dans le palu font l'objet d'un zonage A.

Modifications apportées au zonage

- La partie Est du palu situé entre la RN 215 et l'Estuaire faisait l'objet au POS d'un zonage UY en vue du développement des activités industrialo-portuaires du Verdon ; il retrouve aujourd'hui un statut de zone Agricole, à protéger au titre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme.
- La partie Ouest du palu entre la RN 215 et la ville, faisait l'objet au POS d'un zonage NC, cette vocation agricole y est maintenue avec la prise en compte de l'application de la Loi Littoral au titre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme (secteur Ali).
- La partie située à l'Est de la Route des Lacs (RD 101) était classée au POS en zone NC ; compte tenu de son caractère plus particulièrement forestier et n'accueillant aucune installation agricole, cette partie est reclassée en zone Naturelle.

Règlement

Objectif :

- Protéger les espaces remarquables des Mattes et du Palu
- Permettre le maintien de l'activité agricole
- Rechercher une bonne intégration paysagère des constructions

Justification des règles:

- Afin de permettre la diversification de l'activité agricole, des installations complémentaires sont autorisées en zone A (gîtes d'étape, chambres d'hôtes, ...) à la condition de s'intégrer dans des bâtiments existants afin d'éviter un mitage de l'espace agricole.
- La rédaction du règlement du secteur Ali est directement en rapport avec le décret n° 2004-310 du 29 Mars 2004 relatif aux espaces remarquables du Littoral modifiant le Code de l'Urbanisme ;
- Afin de répondre à l'objectif d'insertion paysagère dans un milieu naturel sensible (caractère ouvert des espaces), la hauteur maximale des constructions est fixée à 8m, l'article 11 introduit le bardage bois des bâtiments annexes et les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

3.3.5. Espaces Boisés Classés, plantations à réaliser et protections au titre de la loi Paysage

Dans le cadre du projet de PLU, les prescriptions d'Espaces Boisés Classés suivantes ont été :

Maintenues :

- Les parcelles correspondant aux espaces verts collectifs des lotissements de la Grande Combe (AB 109, 43 et 155), de la Forêt (AP 10 ; AR 216 et 320) ;
- Sur la pinède de la dune de l'Amélie, avec une légère adaptation au niveau de la parcelle sur laquelle le camping des Sables d'Argent se relocalise suite au phénomène d'érosion dunaire ; il en est de même plus au Sud pour les campings de l'Amélie qui se localisent vers la Passe de la Négade à l'Est ,
- Sur toute la pinède au Sud qui s'étend entre la RD101E2, la Passe du Franc Tireur et la Route des Lacs.
- Sur la partie Ouest du projet de parc urbain qui s'étend sur la parcelle ONF et jusqu'à la Passe de la Clotte.

Créées :

- Sur la pinède sur dune aux Arros et en pied de dune le long de la voie ferrée à Lespine ;
- Sur certaines parcelles correspondant aux espaces verts collectifs des lotissements de la Grande Combe (AB 58, 68, 266 et 267), de la Forêt (AP 36 et 87 ; AR 197, 274, 247, 254, 303, 57 et 59) et de Beausoleil (AO 55), sachant que dans les deux derniers cas il s'agit de parcelles devenues communales ;
- Sur une parcelle à l'Ouest de la chapelle du Jeune Soulac, au carrefour de la RD n° 1 et de la Passe du Cros pour des raisons paysagères ;
- Sur les parcelles des campings des Sables d'Argent (le long du boulevard de l'Amélie) et des Lacs (le long de l'Allée Montaigne) en vue de maintenir le long de ces voies un espace boisé à même d'intégrer visuellement les installations d'hébergement ;
- Sur les haies de tamaris au jeune Soulac (Passe des Trois Ecluses, Passe du Cros, ...) et de façon + large sur le palu, pour des raisons d'identité paysagère (forte régression des haies de tamaris sur Soulac),
- Sur les haies du palu de Bert identifiées dans le cadre de l'aménagement de la zone artisanale et le long de la VC du Port afin d'assurer une bonne intégration visuelle des constructions neuves.
- Dans le cadre des aménagements des zones AU définies au document n° 3 – orientations d'aménagement, des plantations à réaliser sont traduites au PLU :
 - le long de la Passe des Oiseaux, à l'Est du Jeune Soulac, le long de la Route de Talais et au Nord du domaine de Neyran.

Adaptées :

- Au camping la Palace, réduction sur 100 m, le long du boulevard Marsan de Montbrun afin de régulariser la construction d'un bâtiment nécessaire au fonctionnement du camping ;
- Au sein de la zone 1AU de la chênaie des Cousteaux, déplacement des EBC du Nord le long de la Rue de la Briquetterie, vers la partie centrale et surtout vers le Sud, afin de prendre en compte une plus grande valeur des boisements. En effet, on constate que le long de la Rue de la Briquetterie, les boisements sont quasiment inexistantes contrairement à ceux développés plus au Sud ;
- De part et d'autre de la Passe du Tottoral entre les tennis et la RD101E2 ; afin de protéger le caractère forestier qui se dégage de cet axe, plutôt qu'un principe de "clairières constructibles" autrefois préconisé dans le POS qui "détourait " l'EBC le long de la Passe, le PLU opté pour un principe de 1^{er} plan boisé protégé le long de la voie sur une profondeur de 30 m, en reportant sur l'arrière l'espace constructible. Ce recul de 30 m de la constructibilité est réalisé au titre de la loi Paysage et s'applique aux Passes du Tottoral, de la Clotte, et à la RD101E2.
Parallèlement à cette reconfiguration des protections du couvert boisé Passe du Tottoral, les 3 liaisons douces Est-Ouest entre l'océan et le futur parc urbain sont protégées au titre d'un EBC au sein duquel un cheminement piéton est prévu.

Supprimées :

- Sur la Place de la Basilique, sur le parc de l'ancien monastère bénédictin et sur le parc de la RPA, compte-tenu du fait que ces 3 espaces font déjà l'objet d'une protection au titre de la ZPPAUP ("Espace Planté Protégé").
- Sur la partie littorale disparue suite à l'érosion dunaire (14ha).
- Sur une parcelle le long de la Passe de la Négade destinée à accueillir un futur équipement public (piscine – ER n°20).

3.3.6. Emplacements Réservés

Le PLU prévoit les emplacements réservés, au bénéfice de la commune, suivants :

- N° 1 – Création d'un giratoire au carrefour de la RD1E4 et la Rue Dorgeles ;
- N° 2 – Extension des installations sportives sur le secteur des tennis communaux ;
- N° 3 – Elargissement du chemin des Naiades et création de stationnement pour les usagers de la plage ;
- N° 4 – Acquisition d'une petite parcelle isolée et enclavée au sein des installations sportives communales ;
- N° 5 – Extension du centre équestre ;
- N° 6 – Extension de la RPA ;
- N° 7 – Aménagement de la Place du Marché (création de sanitaires publics) ;
- N° 8 – Création d'une piste cyclable et d'un chemin de découverte des milieux ;
- N° 9 – Création d'une liaison dans le prolongement de la rue St-Exupéry ;
- N° 10 et 11 – Création d'une voie de bouclage Est-Ouest conformément au PADD et aux Orientations d'aménagement ;
- N° 12 – Disposition en réponse à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 1^{er} Juin 1989 qui requiert dans le cadre de la lutte contre les feux de forêt, un espace libre tous les 500 m entre les propriétés clôturées, afin de permettre le passage des engins de défense incendie ;
- N° 13, 14 et 15 – Protection du milieu dunaire face au phénomène d'érosion et recul du trait de côte ;
- N° 16 – Création d'un jardin public dans le parc du domaine des bénédictins, pouvant accueillir du stationnement sous couvert forestier en période estivale ;
- N° 17 – Création d'une piste cyclable et d'une piste équestre ;
- N° 18 – Extension des installations de stockage d'eau potable ;
- N° 19 – Aménagement de la déchetterie ;
- N° 20 – Equipement sportif et de loisir (piscine) ;
- N° 21 – Maintien inconstructible et boisé du pied de la dune de Lespine en vue de sa consolidation ;
- N° 22 – Aménagement du carrefour entre la Passe de Clangeot et la RD 101 ;
- N° 23 – Elargissement de la RD 101 au bénéfice du Conseil Général ;
- N° 24 – Extension du stade Dartial.

**4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Préambule :

Afin d' "évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur", cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues, dans une approche comparable à celle de l'étude d'impact.

4.1. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACE, LES EAUX SOUTERRAINES ET MESURES COMPENSATOIRES

Le réseau hydrographique de surface est sur Soulac peu développé et essentiellement composé d'un quadrillage de passes et chéneaux destinés à l'évacuation des eaux vers l'estuaire de la Gironde.

Les incidences qui pourraient être à attendre du PLU sont essentiellement liées à des rejets dans les eaux de surface. Vis-à-vis de cette question :

- toute l'urbanisation actuelle et projetée est prévue en raccordement à l'assainissement collectif y compris la zone artisanale du palus de Bert et la zone de l'aérodrome ;
- les rejets des eaux traitées issues de la station d'épuration répondent aux paramètres de qualité fixés par la réglementation.
- la conception de la zone artisanale située en palus est étudiée en vue de réduire au maximum les rejets dans les milieux naturels, notamment en terme de ruissellement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner par lessivage des hydrocarbures et autres polluants déposés sur les chaussées et aires de stationnements. Le réseau pluvial qui dessert la zone permet une collecte des eaux potentiellement souillées et un traitement vers la station d'épuration de Taffard située à moins d'1km.

En ce qui concerne les eaux souterraines

- la vulnérabilité de la nappe phréatique potentiellement mise en cause par l'implantation d'installations classées pour l'environnement dans le cadre de la zone du Palu de Bert et ses extensions prévues, sera prise en compte grâce à la réglementation sur les ICPE lors du dépôt de PC ;
- la vulnérabilité de la nappe du Turonien dans laquelle l'eau potable qui alimente Soulac est captée aux forages de Neyran et du Cimetière, est quant à elle prise en compte à travers les périmètres de protection immédiate mis en place.

4.2. INCIDENCES SUR LA STABILITE DES SOLS ET MESURES COMPENSATOIRES

Afin de ne pas accentuer le phénomène d'instabilité de la dune, le PLU prévoit de maintenir inconstructible par un zonage Nli toute la façade océane, depuis la Négade et les Arros, complétés d'EBC. Dans le même objectif, il est prévu un emplacement réservé (n° 21) sur une parcelle située en pied de la dune de Lespine, en vue de son acquisition et entretien par la commune ; une disposition d'EBC vient compléter cet objectif.

4.3. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Les milieux les plus remarquables et les plus sensibles du territoire ont été pris en compte :

4.3.1. Le milieu dunaire

Bien que ne présentant pas sur tout le linéaire dunaire les mêmes intérêt et sensibilité puisque en partie centrale il s'étend aujourd'hui en milieu urbanisé, le cordon littoral fait dorénavant l'objet d'une protection au titre de la loi littoral. Cette nouvelle modalité réglementaire par rapport au POS permettra de limiter les impacts d'une nouvelle urbanisation sur ces milieux à la fois remarquables au titre de leurs valeurs biologiques et paysagère mais aussi très sensibles au titre du phénomène de recul du trait de côte qui les touche.

Dans cet objectif, la commune de Soulac projette l'aménagement d'un parc dunaire sur l'ancienne zone NA du Front de Mer Sud. Ce parc a pour objectif de protéger la flore par des aménagements empêchant le piétinement lié à la fréquentation humaine tout en permettant une découverte didactique du milieu comme dans un jardin botanique.

4.3.2. Les Mattes et palu

Le déclassement de plus de 400 ha de zone Uy en zones Nli et Ali va permettre de véritablement protéger ce milieu toujours au double titre de valeur biologique et paysagère et de risque d'inondabilité.

Les impacts attendus de l'extension de la zone artisanale du palu de Bert vont porter sur le fonctionnement hydraulique du secteur ; de façon à ne pas perturber la fonction de champ d'expansion des crues du palu, le zonage a été élaboré dans une enveloppe constructible relativement compacte de part et d'autre de la Route de Talais ; quant aux orientations d'aménagement, elles préconisent le maintien de tout le réseau de fossés qui permet l'évacuation de l'eau du palu.

4.3.3. La pinède

Elle occupe tout le Sud du territoire soulacais ; les incidences attendues du PLU sur ce milieu vont dans le sens de sa protection vis-à-vis du déboisement, des feux de forêt, en interdisant toute constructibilité grâce au zonage N et en pérennisant le statut forestier grâce à la prescription d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) sur tout le Sud, depuis le camping de l'Amélie et la Passe du Franc-Tireur jusqu'à la limite communale avec Grayan.

En ce qui concerne la partie médiane du territoire, entre le Boulevard Marsan de Montbrun et la Passe de la Clotte, aujourd'hui encore densément boisée, les impacts attendus du P LU vont dans le même sens.

Un zonage Npu, appelant une limitation de la constructibilité tout en permettant la création d'activités récréatives, s'étend sur un vaste espace au cœur de la ville (90 ha), en liaison avec la pinède sur dune grâce à des cheminements doux Est-Ouest, eux aussi protégés grâce à un zonage N et une prescription d'EBC.

4.4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

La prise en compte de la spécificité paysagère de Soulac, diversifiée et contrastée au regard des différents milieux développés sur le territoire, ont été l'un des objectifs prioritaires du PLU. A ce titre, de nombreuses mesures compensatoires ont été développées de façon à ce que l'urbanisation nécessaire à l'évolution de la ville ne se réalise pas au détriment de cette dimension identitaire de Soulac.

4.4.1. Le paysage forestier de la pinède

Le PLU met en œuvre plusieurs modalités de maintien et de sauvegarde du paysage forestier, notamment :

- en exigeant un recul des constructions depuis les emprises publiques, variant de 30 m pour les certaines voies structurantes (passe du Tottoral, Passe de la Clotte, Allée Montaigne, RD 101 E2) à 20 m par rapport aux voies internes des lotissements ; cette bande doit obligatoirement rester boisée et replantée si nécessaire par des essences du sous-bois de la pinède (pins, chênes, arbousiers, article 1AU13) ;
- en n'autorisant qu'une faible densité dans les zones 1AUe et 1AUf grâce à :
 - une emprise au sol limitée à respectivement 15 et 18 %,
 - une taille minimum de parcelle limitée à 1 500 m² et 2000 m²,
 - un COS limité respectivement à 0,20 et 0,15.
- en n'autorisant sur les emprises publiques que des clôtures végétales (haies vives d'essences locales) ; la clôture étant un élément très prégnant dans le paysage bâti, ce choix permet une meilleure intégration visuelle avec le contexte boisé de la pinède et évite l'hétérogénéité des choix privés, généralement peu porteur de qualité urbaine.

4.4.2. Le paysage du palu

Le PLU met en œuvre plusieurs modalités de protection du paysage spécifique du palu, bien explicitées dans le cadre des orientations d'aménagement (document n° 3), à travers :

- la prescription d'EBC sur les structures de haies de tamaris développées le long des fossés ;
- la définition de Plantations à Réaliser dans le cadre de l'aménagement des zones 1AUc du Jeune Soulac et la zone artisanale du Palu de Bert de façon à recomposer une limite paysagère entre les zones bâties et le palu ;
- l'introduction du tamaris dans la palette végétale préconisée dans le cadre des Plantations à Réaliser dans les zones 1AUc du Jeune Soulac et les extensions de la zone artisanale du Palu de Bert ;
- une organisation fonctionnelle des zones 1AUc du Jeune Soulac visant à protéger l'ambiance paysagère typique du palu développée Passe des Trois Ecluses ; cette organisation permet d'éviter tout débouché de véhicule sur cette voie bordée de fossés et de tamaris, le maintien de son caractère permettra de constituer une limite claire de l'urbanisation du Jeune Soulac vis-à-vis du palu qui l'encadre ;

5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Deux décrets ont été pris en application de la directive européenne relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et de l'ordonnance qui a transposé cette directive européenne au droit français :

- Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (décret n°2005-613 du 27 mai 2005)
- Ministère de l'Equipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer (décret n°2005-608 du 27 mai 2005)

Les dispositions de ces deux décrets soumettent à une évaluation environnementale les PLU des communes littorales :

- Qui envisagent une consommation d'espaces naturels ou agricole supérieure à 50 hectares

ou

- Dont le projet de PLU conduit à des effets notables sur un site Natura 2000

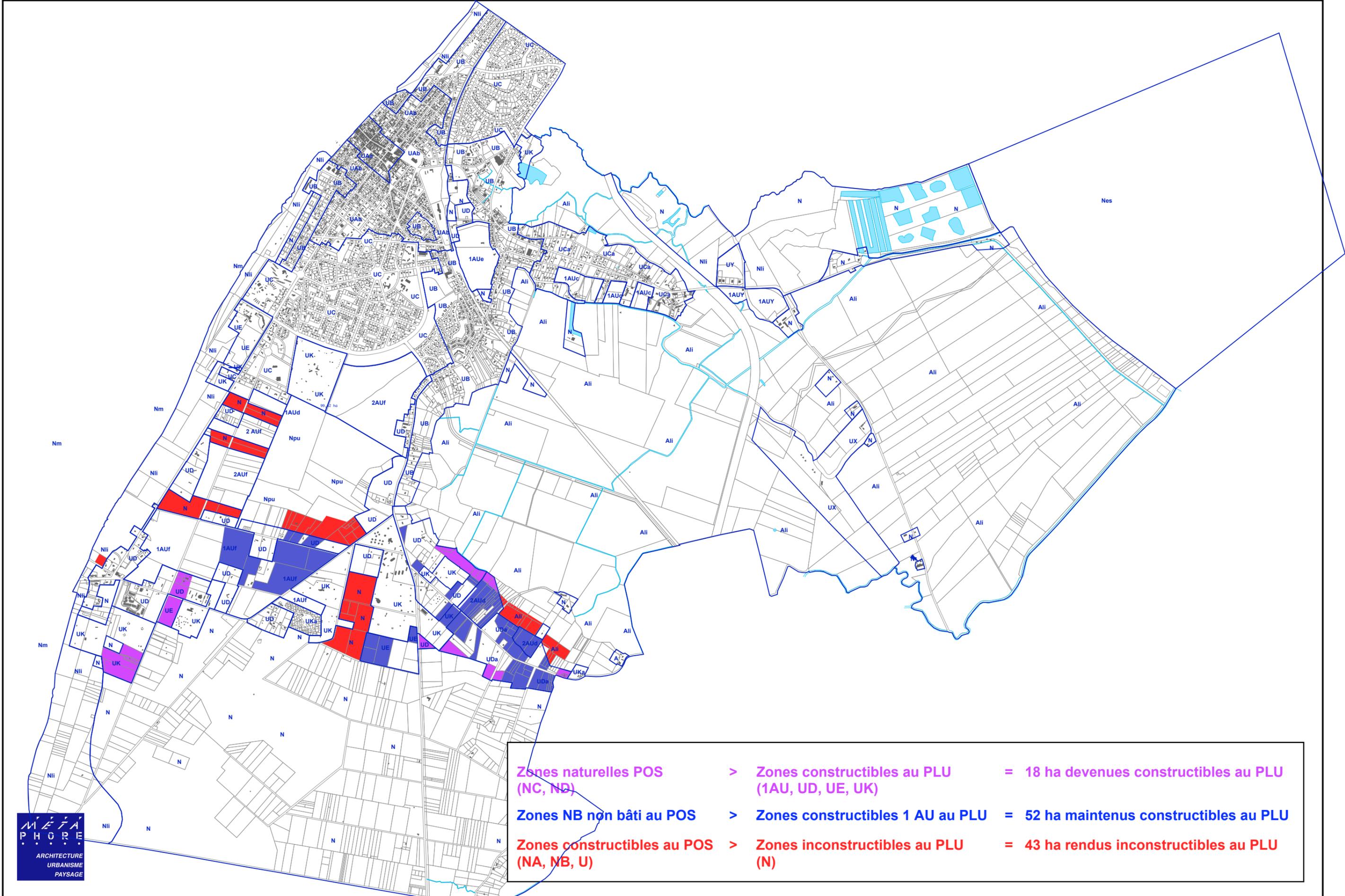
5.1.1. Consommation d'espaces naturels ou agricoles

Le bilan de la consommation des espaces naturels entre le POS et le PLU se décompose de la façon suivante (cf. carte page suivante) :

- Des zones naturelles NC ou ND du POS rendues constructibles au PLU en zones 1AU, UD UE ou UK : +18ha
- Des zones NB non bâties au POS maintenues constructibles au PLU en zone 1AU : +52ha
- Des zones constructibles au POS (NA, NB, U) rendues inconstructibles au PLU (reclassées en zone N) : -43ha

Il résulte de ce bilan une ouverture à l'urbanisation de 27ha.

BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATUREL EN AVRIL 2007 ENTRE LE POS ET LE PLU



5.1.2. Les sites Natura 2000

Le territoire de Soulac-sur-Mer est concerné par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des Marais du Nord-Médoc (FRR 72/0065) par arrêté ministériel du 26 Avril 2006, au titre de la Directive Oiseaux.

A ce titre, le PLU a cherché à localiser le site de développement économique nécessaire à la Pointe du Médoc et identifié comme tel par le Schéma Directeur (p. 142 et 173 du rapport de présentation et carte de destination générale des sols) en compatibilité avec les enjeux écologiques locaux.

Le développement ci-après permet d'apprécier les potentialités écologiques de la prairie de Neyran dans le contexte plus large des Mattes de Paladon.

5.1.2-1. Les Mattes de Paladon

Le site des Mattes de Paladon a été acquis en 2003 par le Conservatoire du Littoral ; morcelé en plusieurs entités, il s'étend sur 360 ha aux abords proches de la zone 1AUY du Palu de Bert, et a fait l'objet d'une étude environnementale en Septembre 2006 par l'atelier BKM en vue d'établir un Plan Initial de Protections ; ce document a pour objectif de définir les mesures conservatoires recommandées quant à l'accueil et la circulation du public et les usages interdits ou limités.

Il ressort de cette analyse 3 types d'habitat présentant une valeur patrimoniale élevée, car classés en habitat d'intérêt communautaire ; il s'agit d'habitats des marais littoraux ou près salés :

- les gazons pionniers salés ; groupement à Suaeda et Salicorne,
- les groupements à Puccinellia maritima des près salés,
- les communautaires du schorre supérieur ; zone à Juncus maritimus.

Les autres habitats sont identifiés comme beaucoup plus communs et bien répandus dans la région.

5.1.2-2. La prairie de Neyran

(cf. planche photo, page suivante)

La prairie de Neyran, que l'on peut ranger au titre de la classification de l'étude sur les Mattes de Paladon, dans la typologie "habitats anthropisés : culture ou prairie de fauche améliorée", se compose essentiellement d'une végétation herbacée, ouverte, dominée par des espèces banales, voire inféodées pour certaines aux lieux incultes de friche :

- **Sablina à feuille de serpolet** (*Arenaria serpyllifolia*) : petite plante plus ou moins tapissante d'inflorescence blanche ; plante à répartition atlantique, des lieux sablonneux, pierreux ; assez répandue dans le Sud-Ouest.
- **Pied d'oiseau** (*Ornithopus perpusillus* L.) : plante herbacée annuelle, pubescente, étalée (5-30 cm) ; pelouses, friches, lieux sablonneux, dunes maritimes décalcifiées ; assez commun dans les régions de l'Ouest maritime.
- **Erodium bec-de-grue** (*Erodium cicutarium* (L.)) : petit géranium de 3 cm de haut, d'inflorescence rouge, rose ou blanche ; pousse sur des terrains pauvres, distribution sub-méditerranéenne, lieux secs, champs sablonneux, chemins, pelouses ; très commun dans toute la France.
- **Oseille des près** (*Rumex acetosa* L. ssp. *Acetosa*) : plante herbacée vivace à saveur acide ; pousse dans les près, les bois, les champs ; très commune dans toute la France.
- **Oseille sanguine** (*Rumex sanguineus*) : plante à feuilles nervurées rouge faisant penser à du sang, de plein soleil ou mi-ombre qui prospère sur sols humides, argileux ou limoneux des bois frais ou humides, clairières, coupes forestières, bords de chemins ; assez commune dans une grande partie de la France.
- **Trèfle blanc** (*Trifolium repens* L.) : plante de 10 à 40 cm aux tiges couchées, s'enracinant aux nœuds ; espèce très commune dans les près, plante de lumière abondante dans les pâturages ras.
- **Luzerne d'Arabie ou luzerne tachetée** (*Medicago arabica* (L.) Huds.) : plante fourragère de 15 à 60 cm dont les feuilles sont maculées au centre, d'inflorescence jaune, qui pousse dans les près où est considérée comme une mauvaise herbe et les terrains vagues ; très commune.
- **Luzerne lupuline** (*Medicago lupulina* L.) : plante herbacée annuelle à feuilles trifoliées, d'inflorescence jaune groupées en grappes serrées ; se rencontre communément dans les pâturages naturels, très commune dans toute la France.

PLANCHE PHOTOS n°12 : PRAIRIES DE NEYRAN



1



2



3



4



5

1 Vue sur la Prairie Neyran depuis la route de Talais

2 Vue sur la prairie de Neyran depuis la propriété Neyran

3 Une présence de l'eau en bordure Ouest

4 & 5 Un axe de fossé Est-Ouest qui permet le drainage de la parcelle

- **Géranium herbe à Robert** (*Geranium robertianum* L. ssp. *Robertianum*) : plante herbacée annuelle (10 à 30 cm), velue ; à odeur fétide ; haies, décombres, forêt de feuillus, éboulis, vieux murs ; très commun dans toute la France.
- **Géranium à feuilles rondes** (*Geranium rotundifolium* L.) : plante herbacée annuelle, velue (15-30 cm), tige dressée, rouge, d'inflorescence rouge violacée ; cultures, bords de chemins, décombres ; commun dans toute la France.
- **Chardon des champs** (*Cirsium arvense* (L.) Scop.) : plante vivace de 40 à 150 cm, à feuilles glabres bordées de cils non épineux, à inflorescence blanchâtres qui prospère sur sols humides de prairies, fossés, marécages, bois tourbeux ; commune partout en France.
- **Ecuelle d'eau** (*Hydrocotyle vulgaris* L.) : plante herbacée vivace, rampante ou flottante, radicante aux nœuds ; lieux humides, siliceux, tourbeux ; assez commun dans le Sud-Ouest de la France.
- **Iris des marais** (*Iris pseudacorus* L.) : vivace rhizomateuse paludéenne, prospère sur sols profonds acides et humides ; zones marécageuses, fossés.
- **Renoncule rampante** (*Ranunculus repens* L.) : plante à port rampant et à stolons (tiges qui courent sur le sol et s'enracinent), d'inflorescence jaune ; plante à caractère invasif qui pose des problèmes dans les pâturages, vénéneuses, le bétail évite d'en consommer ; prairies européennes hygrophiles, bords de routes, sols piétinés, sols argileux lourds ; très commun dans toute la France.
- **Cresson d'eau** (*Nasturtium officinale*) : plante vivace qui forme des pousses rampantes au fond de l'eau ; milieux humides et aquatiques (mares, étangs, ruisseaux) d'eau claire et peu profonde ; très commune dans toute la France.

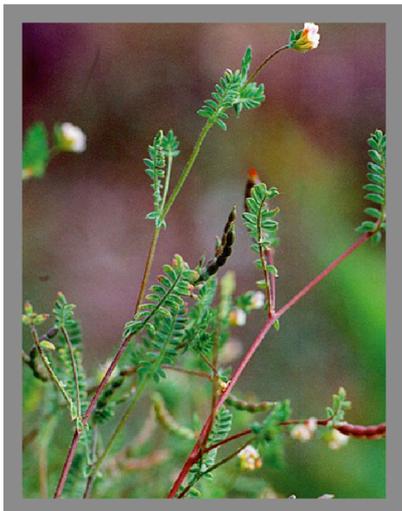
Ce milieu fortement artificialisé par des années de mise en culture et en pâture, est drainé par un fossé Est/Ouest (photos n° 4), qui malgré tout laisse percevoir la proximité de la nappe phréatique, en bordure Ouest du terrain (cf. photo n° 3).

En bordure Ouest du terrain, la prairie se trouve bordée par une épaisse haie dense et continue développée le long du fossé ; composée d'espèces comme l'orme champêtre (*Ulmus minor*), le sureau noir (*Sambucus nigra*) et quelques chênes dispersés (*Quercus robur*), cette formation correspond à la "Fructivée atlantique à *Prunus spinosa* et *Rubus fruticosus*", dont la richesse floristique est qualifiée de peu élevée et le développement défavorable à nombre d'espèces animales et végétales d'intérêt dans l'étude sur les Mattes de Paladon.

PLANCHE PHOTOS n°13 : INVENTAIRE FLORISTIQUE DE LA PRAIRIE DE NEYRAN



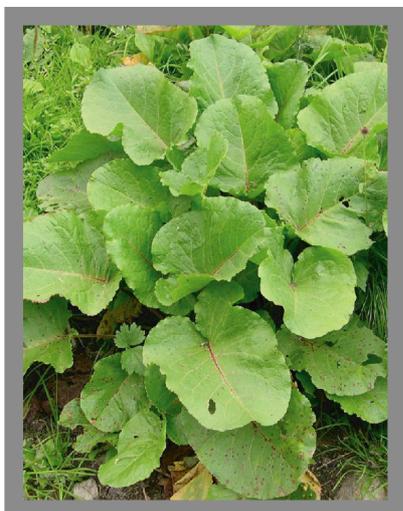
1



2



3



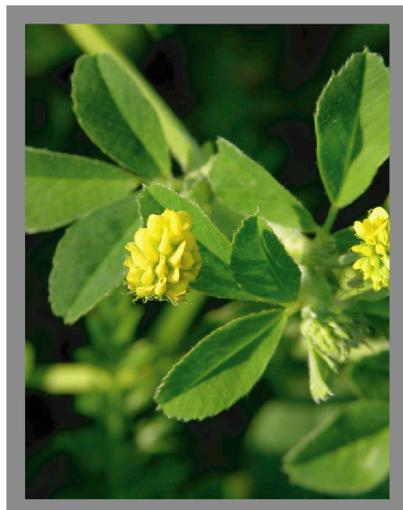
4



5



6



7



8



9

- | | |
|---|---|
| 1 Sabine à feuilles de serpolet (<i>Arenaria serpyllifolia</i>) | 6 Luzerne d'Arabie (<i>Medicago arabica</i>) |
| 2 Pied d'oiseau (<i>Ornithopus perpusillus</i>) | 7 Luzerne lupuline (<i>Medicago lupulina</i>) |
| 3 Erodium bec-de-grue (<i>Erodium cicutarium</i>) | 8 Cirse des champs (<i>Cirsium arvense</i>) |
| 4 Oseille des prés (<i>Rumex acetosa</i>) | 9 Ecuelle d'eau (<i>Hydrocotyle vulgaris</i>) |
| 5 Oseille sanguine (<i>Rumex sanguineus</i>) | |