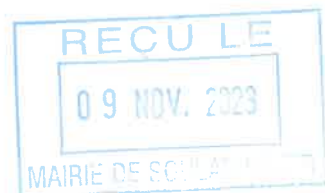
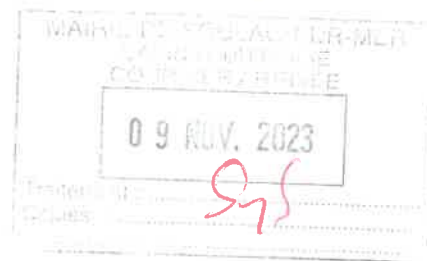


Direction générale adjointe chargée des territoires
Direction de l'habitat et de l'urbanisme



MONSIEUR XAVIER PINTAT
MAIRE
HÔTEL DE VILLE
2 RUE HOTEL DE VILLE
BP 25- 33780 SOULAC-SUR-MER

Un B.

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-PT-L n° 2023-729 (2023-703)
Affaire suivie par TOUZEAU Philippe
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 2 4951

Bordeaux le, *02/11/2023*

Objet : PLU de Soulac-sur-Mer – avis sur la modification n°2
V/Réf. : courrier du *18/09/2023*
PJ : Annexe BBPN

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 18 Septembre 2023 me notifiant le projet de modification N°= 2 du PLU pour avis. Cette modification apporte les remarques suivantes :

✓ *Paysage et patrimoine naturel*

La commune a créé un emplacement réservé pour la réalisation d'une piscine. Elle a retenu à cet effet deux parcelles situées au cœur même de Soulac-sur-Mer, au niveau d'une ancienne usine à gaz. Classées en zone UAb, elles s'intègrent dans un paysage d'architecture typique soulacaise, qui d'ailleurs est protégé par un secteur de ZPPAUP. Il est donc recommandé que la piscine soit en cohérence avec l'environnement du bourg.

✓ *Gestion de l'eau et prévention des risques liés à l'eau*

- Concernant l'emplacement réservé 19 de la déchetterie, la modification préconise une réduction de la surface de cet ER afin de permettre une extension du stand de tir (sans imperméabilisation ni équipements de consommation ou rejet d'eau supplémentaire) : Il s'agit d'une parcelle soumise au risque d'inondation potentielle de caves, voire de remontée de nappes. Par conséquent, cette parcelle est non appropriée à l'installation d'une déchetterie. Cette parcelle nécessiterait un remblais, une imperméabilisation afin d'éviter les risques de contamination de nappe par les lixiviats. Enfin, il est souhaitable de situer les ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) hors zones d'aléas. Il est recommandé de rechercher une autre parcelle plus adaptée.

- Concernant les parcelles AP147 et 148 pour la création de l'ER dédié à la piscine municipale, une attention particulière sur la ressource en eau est attendue tout particulièrement dans le contexte actuel de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Par conséquent, une économie sur les usages est recommandée par les moyens suivants : circuits hydrauliques fermés, réutilisation des eaux de vidange et de nettoyage des filtres à développer dès la construction pour le recyclage dans les WC (en complément d'eau de pluie), nettoyage de voiries ou de défense incendie (SDIS situé face à l'ER).

Le Département émet un avis favorable avec les réserves expliquées ci-dessus.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,

Le Directeur Général des Services Départementaux



Renaud HELFER-AUBRAC

RETOUR DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE GIRONDE
DIRECTION ENVIRONNEMENT – SERVICE ENVIRONNEMENT
BUREAU DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL
Soulac-sur-Mer

1) INTRODUCTION

La pluralité et la diversité des espaces naturels protégés et ordinaires en Gironde en font un territoire à fort enjeu qu'il est essentiel de préserver et de valoriser.

La valorisation des espaces naturels, du patrimoine naturel ainsi que des paysages pourraient être un levier d'ampleur pour le développement du territoire et sa résilience.

Certains outils fonciers du Département, au premier rang desquels figure les démarches de création et d'animation de périmètres de préemptions au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) et les opérations d'acquisition qui en découlent, pourraient servir cet objectif.

En effet dans le cadre de la mise en œuvre de sa compétence, le Département de la Gironde poursuit le déploiement d'une stratégie foncière en partenariat avec les acteurs locaux et les opérateurs fonciers. Le classement des ZPENS en zone N (voire A) qui est également préconisé, permet d'assurer une cohérence avec les objectifs recherchés.

Les Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) sont essentielles à prendre en compte

La présence d'une ZPENS peut être vérifiée via l'**outil de visualisation des ZPENS (Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels)** suivant : [Zones de préemption des espaces naturels sensibles, où sont-elles ? | Gironde.FR](#)

2) ENJEUX PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL MAJEURS AU SEIN DES COMMUNES DE GIRONDE

Le Département met en avant les éléments suivants susceptibles de favoriser la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie des citoyens :

Synthèse des enjeux communs à toutes les communes du Département de la Gironde :

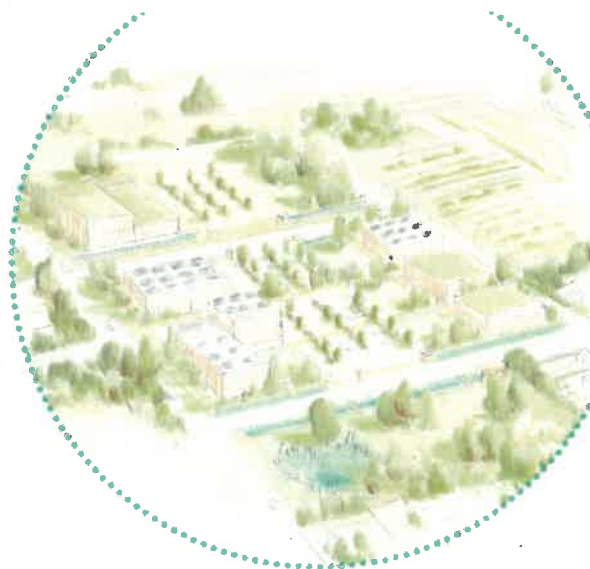
ENJEUX	COMMENT ?
Favoriser une densification des centres bourgs	<ul style="list-style-type: none">• Par un habitat continu, tout en conservant, le cas échéant, les boisements d'intérêt, espaces de nature et prairies.• Par la valorisation d'aménités et d'équipements publics en cœur de bourg (écoles, mairie, transports, commerces etc.)

<p>Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger règlementairement les corridors écologiques et zones humides (TVB, Nm, EBC etc.) • Favoriser les zones tampons non constructibles aux abords des corridors écologiques et zones humides • Limiter strictement l'urbanisation linéaire le long des voies, • Préserver des espaces non bâtis afin de préserver des espaces ouverts, « zones de respiration » de qualité • Valoriser les abords de voies, • Inscrire ces coupures d'urbanisation dans une trame paysagère intercommunale, • Gérer et même reconquérir ces coupures par des plantations judicieusement placées pour les coupures fragilisées.
<p>Maîtriser les extensions urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à ce que les extensions urbaines n'empiètent pas sur des espaces à enjeux environnementaux forts (zones humides, boisement d'intérêts...) : maîtrise du foncier en bordure de village, aménagement des entrées de village, densification des zones urbaines lâches, inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées d'essences indigènes, • Favoriser le développement de la commune dans les espaces résiduels ou en second rideau d'une urbanisation existante afin d'éviter les développements linéaires préjudiciables à la qualité paysagère des bourgs, • Eviter le mitage • Préserver les terres cultivées ou ayant un potentiel agronomique • Favoriser les modes alternatifs à la voiture (voie vertes, pistes cyclables, trottoirs larges etc.)
<p>Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages (forêt/urbain, viticulture/urbain, sylviculture/urbain,etc) :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les rencontres entre forêt/viticulture/sylviculture et urbanisation : valoriser les points de rencontre entre l'urbanisation et les différents types de paysages, développement de lisières habitées, inscription des arbres dans la trame urbaine, protection incendie, développement possible d'espaces publics en transition entre l'urbain et la forêt, développer des liens sécurisés inter-quartiers, • Maintenir des zones tampons limitant les phénomènes d'appropriation des espaces de "nature" à des fins privatives et s'assurer de traiter la problématique des transitions paysagères, • Aménager des espaces accueillants dans les bourgs, aménager des lieux d'aménité urbains, réduire les espaces minéralisés, privilégier la sobriété, faire appel à des professionnels concepteurs (architectes, paysagistes), <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les formes urbaines qui permettent la pénétration de la nature dans les zones urbanisées. - Maintenir ou réhabiliter la qualité paysagère des villages et des entrées de ville - Favoriser une gestion sobre des espaces paysagers (gestion différenciée, massifs de vivaces rustiques etc.)
<p>Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les extensions commerciales sur des surfaces déjà artificialisées et préserver ainsi les sols de pleine terre • Imposer au minimum 50% de stationnements perméables (places les plus éloignées des entrées et donc les moins utilisées) • Valoriser la totalité des toitures comme surfaces productrices d'énergies • Inscrire ces zones dans le contexte paysager du lieu : accompagnement végétal des installations, aménagement des lisières bâties, maintien d'un recul par rapport à la voie, • Privilégier la requalification des friches, la densification des constructions sur les parcelles et la mutualisation des espaces de stationnement. • Privilégier la densification des espaces commerciaux existants • Favoriser la densification des infrastructures (mutualisation, optimisation des m2 etc.) • Valoriser les commerces de centre bourg. Menier une réflexion sur les équilibres économiques et sur le développement des centres commerciaux situés en entrées de villes et villages.

Citations :

La commune a créé un emplacement réservé pour la réalisation d'une piscine Elle a retenu pour ce projet deux parcelles situées au cœur même de Soulac-sur-Mer, au niveau d'une ancienne usine à gaz. Classées en zone UAb, elles s'intègrent dans un paysage d'architecture typique soulacaise, qui d'ailleurs est protégé par un secteur de ZPPAUP.

>> la création de cette future piscine devra être en cohérence avec l'environnement du bourg.

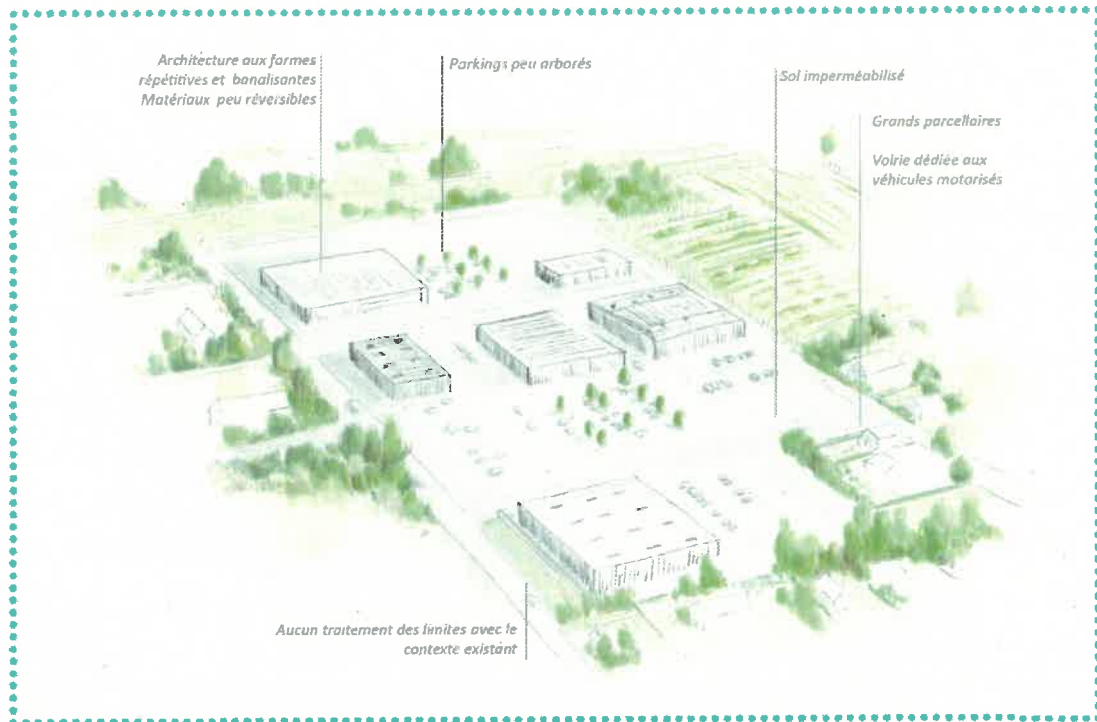


Vers la résilience des territoires girondins

*Réinventer les zones d'activités
artisanales et économiques.*

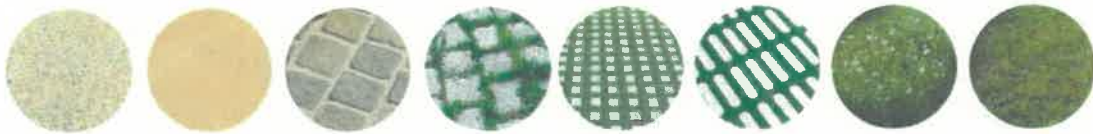
Document de travail - 10 pages - 2019 - 100% financé par le département de la Gironde
Document à usage personnel et non commercial - 100% financé par le département de la Gironde

Limites et dérives actuelles



Palettes et Inspirations pour passer à l'action I

Inspiration palettes de sols perméables

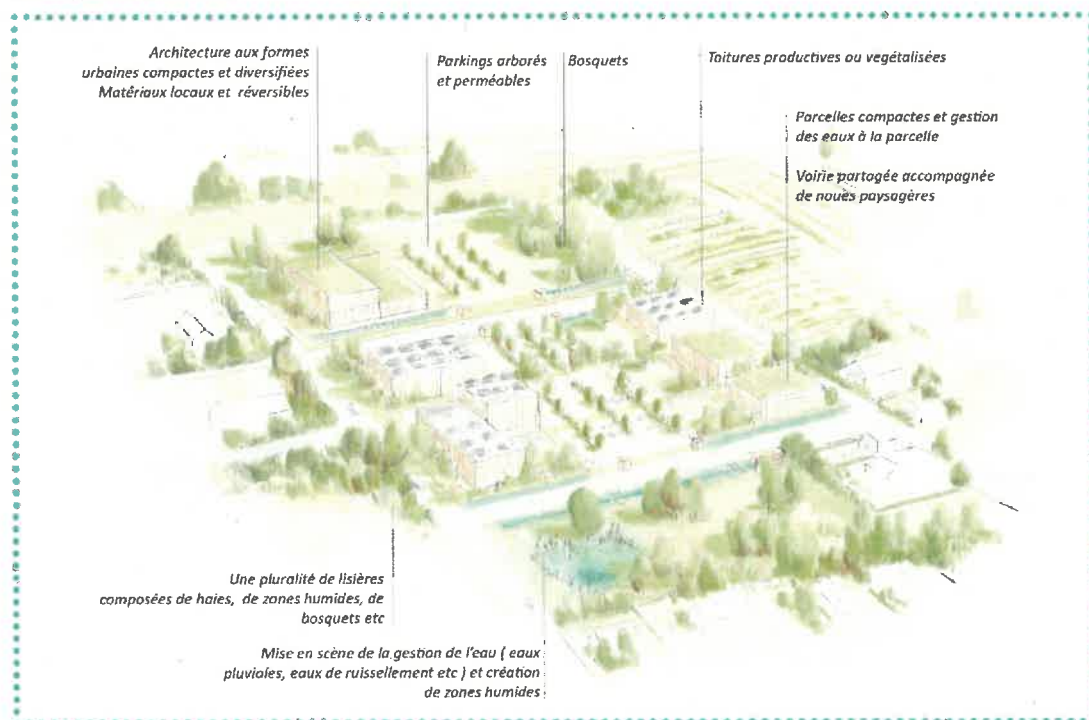


Atmosphères et Ambiances



*Équipement de l'environnement, Bureau du Paysage et du Patrimoine naturel
A. Sébastien graphique et mise en page - A. Sébastien*

Nouvelles perspectives

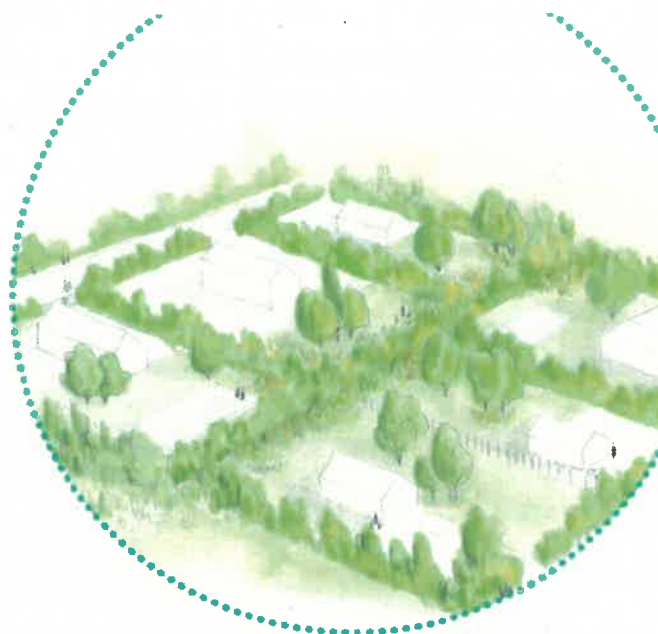


Inspiration palettes végétales selon les périmètres girondins (label végétal local, par exemple : aubépine, noisetier, alisier torminal, chêne pédonculé, érable champêtre, prunelier, charme commun, frêne commun etc.)



Atmosphères et Ambiances



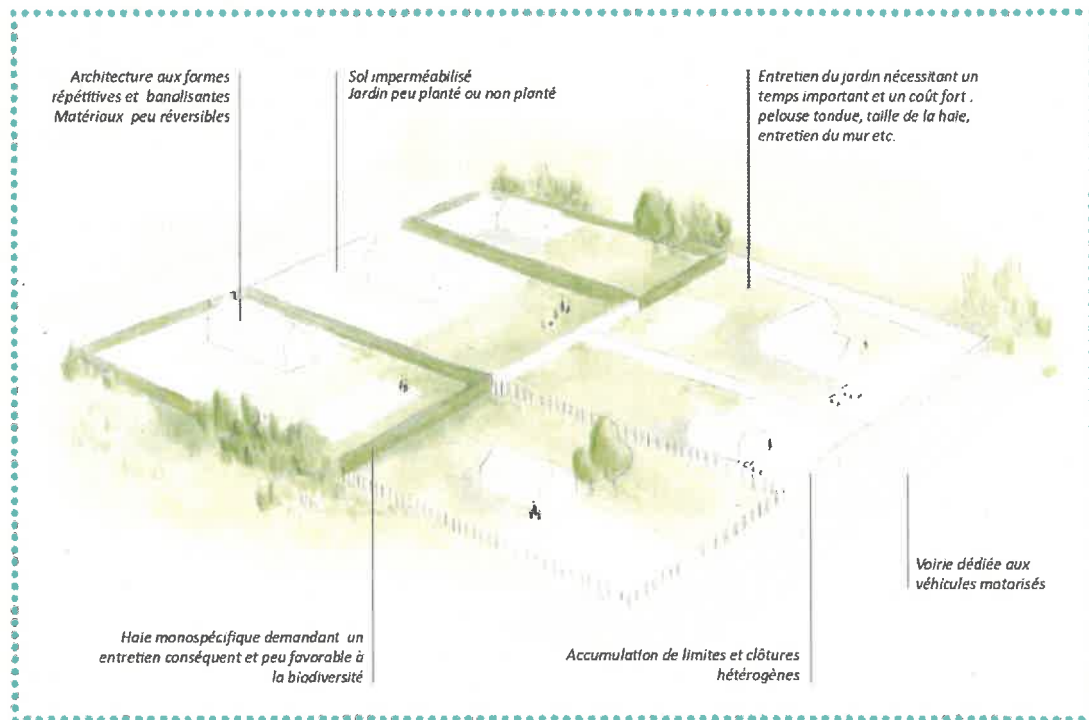


Vers la résilience des territoires girondins

Et si le pavillonnaire devenait fertile ?

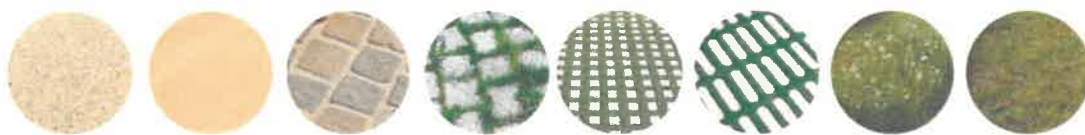
Document de l'Elaboration concept - Bureau du Paysage et du Patrimoine naturel
Concertation publique et mise en page - B. Stiphan

Limites et dérives actuelles



Palettes et inspirations pour passer à l'action !

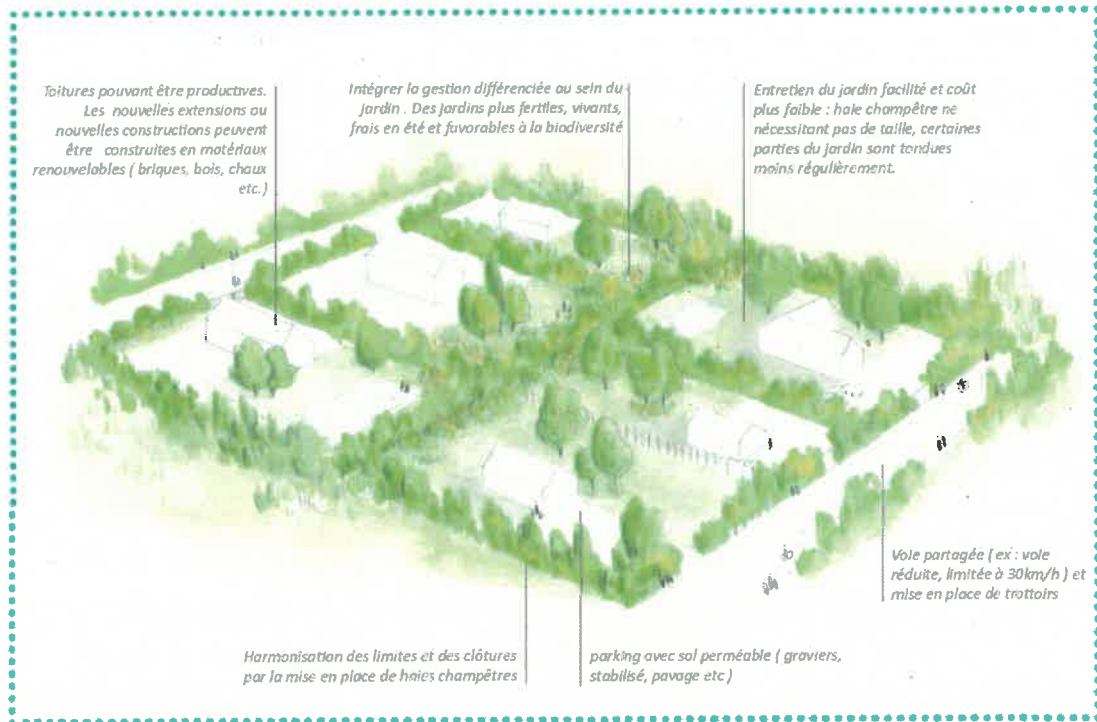
Inspiration palettes de sols perméables



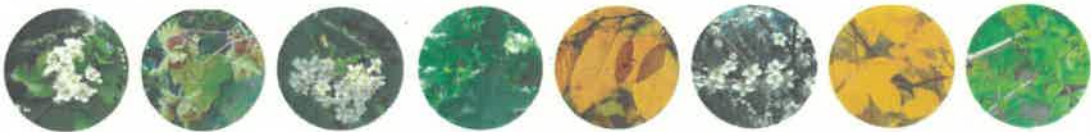
Atmosphères et Ambiances



Nouvelles perspectives



Inspiration palettes végétales selon les périmètres girondins (label végétal local, par exemple : aubépines, noisetiers, alisiers torminal, chênes pédonculé, érable champêtre, prunier, charmes commun, frêne commun etc.)



Atmosphères et Ambiances



Diversification de l'environnement : Pluie, du paysage et du territoire rural et
C'est aussi une manière de vivre ensemble et de s'ouvrir

LES ORGANISMES RESSOURCES

Les organismes à contacter pour vous aider à mieux préserver le paysage et le patrimoine naturel intercommunal

NOM de l'organisme	Adresse	Mail/téléphone
CAUE de la Gironde	283 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	05.56.97.81.89.
Arbres et paysages en Gironde	31 Bis Rue Hustin, 33185 Le Haillan	05 56 28 12 27
CEN Nouvelle Aquitaine – Conservatoire des Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine	Espace Darwin 87 Quai des Queyries, 33100 Bordeaux	05 56 57 67 73 q.dilasser@cen-na.org antenne33@cen-aquitaine.fr
OAFS – Observatoire Aquitain de la Faune Sauvage (Université Bordeaux 1 – Laboratoire Biogeco)	Laboratoire BIOGECO, Bât. B2 - Allée Geoffroy St-Hilaire, 33615 Pessac	05 40 00.88 95
CBNSA – Conservatoire Botanique National Sud Atlantique – Antenne Audenge	47 Avenue de Certes, 33980 Audenge	05 57 76 18 07 https://obv-na.fr
Agence de l'eau Adour-Garonne (aide technique et financière)	Quartier du Lac Rue du Professeur André Lavignolle 33049 Bordeaux Cedex	05 56 11 19 99 www.eau-adour-garonne.fr
SMEAG (Garonne et ZH)	61 rue Pierre Cazeneuve 31200 Toulouse	05 62 72 76 00 www.smeag@smeag.fr

LES OUTILS FINANCIERS (Subventions départementales)

Le Département de Gironde propose différents outils d'accompagnement :

- **Aide au financement des missions de paysagiste** concepteur pour accompagner les projets de planification (SCOT) et les projets d'aménagement
- **Aide à la valorisation des paysages « Dispositif paysage »** (études paysagères, chartes et plans de paysage, aménagements paysagers, projets de formation, de sensibilisation au paysage)
- **Aides à la réalisation d'atlas de biodiversité communale**
- **Aides à la préservation de la biodiversité** (études, connaissance, inventaires, gestion)
- **Aide à l'acquisition foncière** pour la préservation et valorisation des paysages
- **Aides à l'acquisition foncière d'Espaces Naturels Sensibles**
- **Aides à la préservation et la gestion d'ENS**
- **Aides à la préservation et la gestion des Milieux Aquatiques**

LES RESSOURCES COMPLEMENTAIRES

RESSOURCES DU DEPARTEMENT

Atlas des paysages de Gironde

L'Atlas des paysages de la Gironde constitue une importante base de connaissance partagée sur les paysages du département. Leur diversité est présentée et décrite, leur constitution dans l'espace et

dans le temps est expliquée, leurs représentations culturelles sont mises au jour, et leur valeur culturelle et patrimoniale, économique, sociale et environnementale

Le Département souhaitant en faire un document actif au service de l'aménagement du territoire, l'Atlas des paysages identifie également les processus de transformation des paysages, récents et en cours, et porte un regard critique sur ces évolutions : valorisent-elles ou dévalorisent-elles les paysages Girondins ? Dans quelle mesure représentent-elles des opportunités, des risques ou des problèmes ? Ce diagnostic critique conduit à une formulation d'orientations et de recommandations. Il est consultable et téléchargeable sur : <http://atlas-paysages.gironde.fr>.

Les porteurs de projet d'élaboration de documents d'urbanisme peuvent se servir de cet outil de connaissance et l'approfondir lors de l'analyse intercommunale.

Plaquette « Etre élu et mobiliser les ZPENS (Zones de Préemption au titre des ENS) », Département de Gironde

RESSOURCES DU CAUE 33

Guide des élus 2020, CAUE, 2020 :

https://www.cauegironde.com/files/GUIDE_DES_ELUS_2020_BD.pdf

L'approche écopaysagère : mise en évidence des trames vertes dans les territoires ruraux, Union régionale des CAUE de Nouvelle-Aquitaine : [rehttps://fr.calameo.com/read/004999995cc464792459c](https://fr.calameo.com/read/004999995cc464792459c)

La Gestion des ripisylves : https://www.cauegironde.com/files/La_gestion_des_ripisylves.pdf

Les plantes adaptées au territoire girondin, CAUE :

https://www.cauegironde.com/files/Plantes_adaptees_a_notre_territoire.pdf

Documentation thématique du CAUE :

« Clôturer son jardin », « les plantes adaptées à notre territoire », « une taille respectueuse de l'arbre » etc :

<https://www.cauegironde.com/fr/1/23/faq.html?cfaq=5>

LIENS UTILES

Paysage et patrimoine naturel

- **Atlas des paysages de Gironde**
<https://atlas-paysages.gironde.fr/>
- **Portail cartographique de l'Agence Régionale pour la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine**
<http://geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/visualiseur/>
- **Observatoire de la biodiversité végétale**
<https://obv-na.fr/>
- **Inventaire national du patrimoine naturel**
<https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

