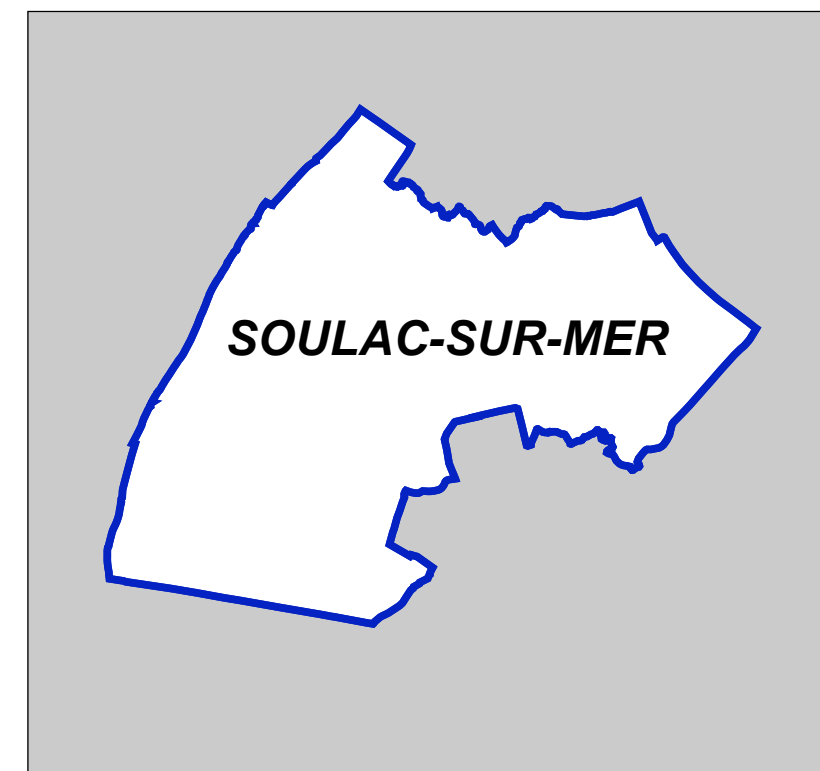


COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



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 :

mtph@agencemetaphore.fr

Affaire n° 00/39



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE	2
2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	3
2.1. Les principes de fonctionnement	3
2.2. Les principes de développement, de renouvellement urbain et de mixité sociale	3
2.3. Les principes de protection des milieux et de mise en valeur paysagère	3

PREAMBULE

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations générales sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire ; elles ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Dans un souci de clarté, les orientations générales du PADD sont traduites par le règlement et le zonage qui ont une portée réglementaire à caractère obligatoire (dont la lettre doit être respectée), et sont précisées par les orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, et qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement.

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La révision du PLU intervient à un moment de reprise du mouvement de développement urbain en Pointe du Médoc ; ce nouveau document d'urbanisme est l'occasion pour la Collectivité de l'orienter dans le sens :

- d'une meilleure organisation des espaces ouverts à l'urbanisation grâce à la mise en œuvre de schéma d'aménagement de zone et la création de voies nouvelles de bouclage et désenclavement ;
- d'une prise en compte des nécessités liées à la mixité sociale à travers une opération d'habitat social au Jeune Soulac ;
- du respect de l'identité balnéaire d'une part et forestière d'autre part de la commune, que devront traduire le PADD et les Orientations d'Aménagement dans la déclinaison des différentes modalités d'aménagement ;
- d'une prise en compte des risques naturels qui pèsent sur le devenir du territoire : inondation, érosion dunaire et feux de forêt ;
- d'une protection des vastes espaces remarquables que supporte le territoire : la forêt de protection en bordure du littoral, la forêt de production, les mattes et palus de l'Estuaire de la Gironde.

2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Cf. carte page 4

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagés, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement, les principes de développement – renouvellement urbain et les principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune est proposée page 4 sous la forme d'un schéma d'organisation du territoire.

2.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- Mise en œuvre d'une hiérarchie plus claire du réseau de voies :
 - Réserver les **axes structurants** aux échanges et itinéraires d'entrée et de traversée du territoire ; de ce fait, éviter qu'ils ne soient support d'urbanisation. La nouvelle entrée sur Soulac par les Cousteaux annoncée dans le cadre du Schéma Directeur de la Pointe du Médoc n'est pas reprise par le PLU au regard de son impact trop important sur les milieux, et remplacée par une deuxième entrée plus au Sud par la Passe de Claugeot.
 - Structurer un réseau de **voies interquartiers** qui apporte de la fluidité aux déplacements locaux et évite de surcharger les axes primaires grâce à des itinéraires alternatifs. Des bouclages sont à ce titre projetés entre le Boulevard de l'Amélie et Boulevard Marsan de Montbrun, ainsi qu'entre la RD 101 E2 et la Route des Lacs via la Passe du Franc-Tireur pour un itinéraire de liaison douce.
 - Favoriser un **maillage de voies de desserte du parcellaire** constructible de façon à limiter les débouchés de parcelles construites directement sur les voies interquartiers ou les voies structurantes comme la RD 101 par exemple.

2.2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT, DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE MIXITE SOCIALE

- 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 ;
 - La **pinède très faiblement bâtie** : la faible densité bâtie autorisée sur cet espace doit permettre de maintenir sur le Tottoral une coupure urbaine en cohérence avec le parc urbain et les liaisons douces protégées.
- Identifier des sites stratégiques de développement urbain, appelant une attention 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 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 dans le cadre de l'urbanisation du quadrant Est et le long de la RD 101.
- Favoriser la poursuite d'installations d'activités de services et l'extension d'un pôle de technologies de pointe.
- Permettre le développement économique dans le respect de l'identité paysagère du palus en continuité de la ZA du Palu de Bert.
- Conforter et développer des activités aéronautiques sur le site de l'aérodrome.

2.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

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,. Le maintien du caractère naturel de cet espace répond en ce sens à l'exigence de coupure d'urbanisation au titre de la loi Littoral entre Soulac et l'Amélie.
- 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 ; la constructibilité notamment le long de la RD 101 et Avenue de Montaigne est ramenée aux espaces supportant encore des boisements par exemple afin de conduire, depuis le palus, à une meilleure intégration paysagère ;

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 et révisé en 2004.
- Le risque d'érosion dunaire, à travers le PPR du Littoral approuvé le 31/12/01 ;
- 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.

