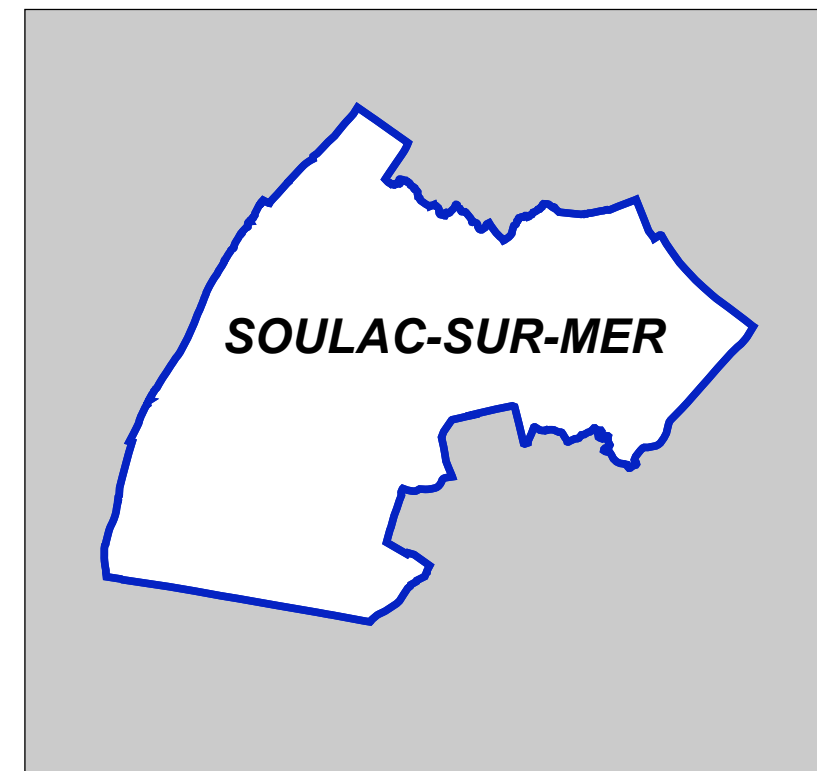


COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



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. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUADRANT SUD	2
1.1. Principes généraux	2
1.1.1. Les principes de fonctionnement	
1.1.2. Les principes de développement et de renouvellement urbain, de mixité sociale	
1.1.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère	
1.2. Principes de traitement de la "Pinède-Parc"	7
1.3. Les principes d'aménagement de la pinède urbanisée	11
1.3.1. Entre la Passe de la Clotte et la RD 101 E2	
1.3.2. L'Amélie	
1.3.3. L'Allée Montaigne	
1.4. Principes d'aménagement de la chênaie des Cousteaux	17
2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUADRANT EST	20
2.1. Principes généraux	20
2.1.1. Les principes de fonctionnement	
2.1.2. Les principes d'organisation urbaine	
2.1.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère	
2.2. Principes d'aménagement des zones bâties du Palu	23
2.2.1. Le Jeune Soulac	
2.2.2. La zone d'activité du Palu de Bert	

PREAMBULE

Ce document intitulé "Orientations d'Aménagement" présente les dispositions particulières venant préciser les "orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune" dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme indique que "ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUADRANT SUD

1.1. PRINCIPES GENERAUX

Cf. carte page suivante

1.1.1. Les principes de fonctionnement

• Création de voies tangentielles :

=> **Tangentielle Est / Ouest** entre le Boulevard de l'Amélie et Boulevard Marsan de Montbrun ; cette nouvelle voie doit permettre d'assurer les liaisons Est / Ouest qui manquent aujourd'hui et de prolonger la composition radioconcentrique des quartiers Sud. Cette voie devra assurer une fonction de transit et non de desserte, c'est la raison pour laquelle elle ne supportera aucun débouché particulier et sera par conséquent maillée avec des voies secondaires assurant la desserte des parties urbanisées (essentiellement la zone AU de la Forêt).

Les principes de traitement de ce nouvel axe s'inspirent des gabarits des voies structurantes que sont le boulevard Marsan de Montbrun et le boulevard Jean Moulin, soit deux chaussées séparées par un terre-plein central supportant l'éclairage public, bordées de chaque côté d'un espace partagé piéton / cycle avec plantations d'arbres de haute tige (cf. coupes pages 4 et 5).

=> **Tangentielle Sud** entre la RD 101 E2 et la Route des Lacs est également appelée à établir une liaisons Est / Ouest afin d'offrir un cheminement vers le centre équestre.

La piste du Franc-Tireur doit conserver son statut de piste forestière insuffisamment équipée en réseaux publics afin de pouvoir marquer une limite claire à l'urbanisation au Sud. Afin d'y maintenir une lisière de forêt, une protection des boisements sur 50 m de profondeur devra être mise en œuvre.

Par ailleurs, par rapport au projet du Centre Equestre, le stationnement en linéaire le long de la limite séparative pourrait être décalé d'une dizaine de mètres afin de permettre une re-végétalisation entre la Passe et le Centre Equestre (cf. planche, page 6).

• Prolongement de la rue St-Exupéry :

La rue de St-Exupéry est une voie rayonnante qui assure une importante liaison Nord/Sud depuis la Place de la Basilique jusqu'à la Forêt. Le futur plan de composition de la voirie prévoit un prolongement de la rue de St-Exupéry au niveau de l'actuel parcours santé. Le profil projeté de cette voie nouvelle reprend le principe d'une chaussée de 5 m, d'un espace partagé cycles/parcours-santé, protégé de la voie par une plantation arbustive. Cette voie qui n'aura qu'une fonction de transit et non de desserte d'habitat, ne comprend pas de stationnement. Une noue de 3 m permet d'absorber les eaux pluviales (cf. planche, page 5).

• Requalification du boulevard de l'Amélie :

Le boulevard de l'Amélie assure une liaison structurante importante entre le Nord et le Sud de la commune. Si dans sa séquence Sud (après le camping des Sables d'Argent) le boulevard présente une ambiance forestière remarquable, il n'est pas de même dans la séquence Nord au niveau des équipements sportifs où le profil de la voie est très minéral ; le large dimensionnement de la voie (20 m) permettrait de supporter un alignement d'arbres de haute tige sur le terre-plein qui protège l'espace cycle/piéton côté littoral (cf. planche, page 6).

• Plan des circulations douces :

Soulac-S/Mer connaît en période estivale des difficultés de déplacement liés à l'importance de la population accueillie et à l'inachèvement du maillage urbain.

Le territoire déjà équipé de pistes cyclables en site propre, doit faire l'objet d'un véritable schéma de circulations alternatives à la voiture et dans des conditions de sécurité, c'est-à-dire en site propre. Tous les profils de voie projetée prennent en compte cette dimension.

Les cheminements piétons à travers la forêt sont également nombreux et relèvent fréquemment d'un itinéraire lieu de résidence => plage. Afin d'éviter que ces cheminements ne se réalisent de façon anarchique surtout sur le linéaire de forêt de protection très sensible au piétinement, un plan des chemins piétons doit permettre un meilleur encadrement et maillage des chemins entre eux.

1.1.2. Les principes de développement et de renouvellement urbain, de mixité sociale

• Les secteurs de restructuration urbaine :

Le secteur au Sud de la Passe de la Clotte s'est urbanisé au gré des opportunités foncières en bord de voie sur de très grandes parcelles (~ 1 ha) ; ce mode d'urbanisation ne peut plus répondre à une organisation rationnelle de l'espace et à une gestion cohérente des voies et des réseaux.

Une réflexion de restructuration est menée sur le secteur entre la Clotte et la RD 101 E2. Il s'agit d'y projeter une forme urbaine respectueuse de l'ambiance forestière des lieux, c'est-à-dire celle d'une pinède faiblement urbanisée.

• Les secteurs d'extension urbaine :

Il demeure de vastes entités foncières vierges pouvant être porteuses du développement futur de la commune qui de part leur étendue vont nécessiter une réflexion globale d'organisation afin qu'elles s'insèrent avec cohérence et articulation dans le tissu environnant et qu'elles respectent un plan de composition dans l'esprit de la ville balnéaire comme la zone AU de la Forêt ou encore respectent l'esprit des lieux comme la zone AU de la chênaie des Cousteaux.

1.1.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère

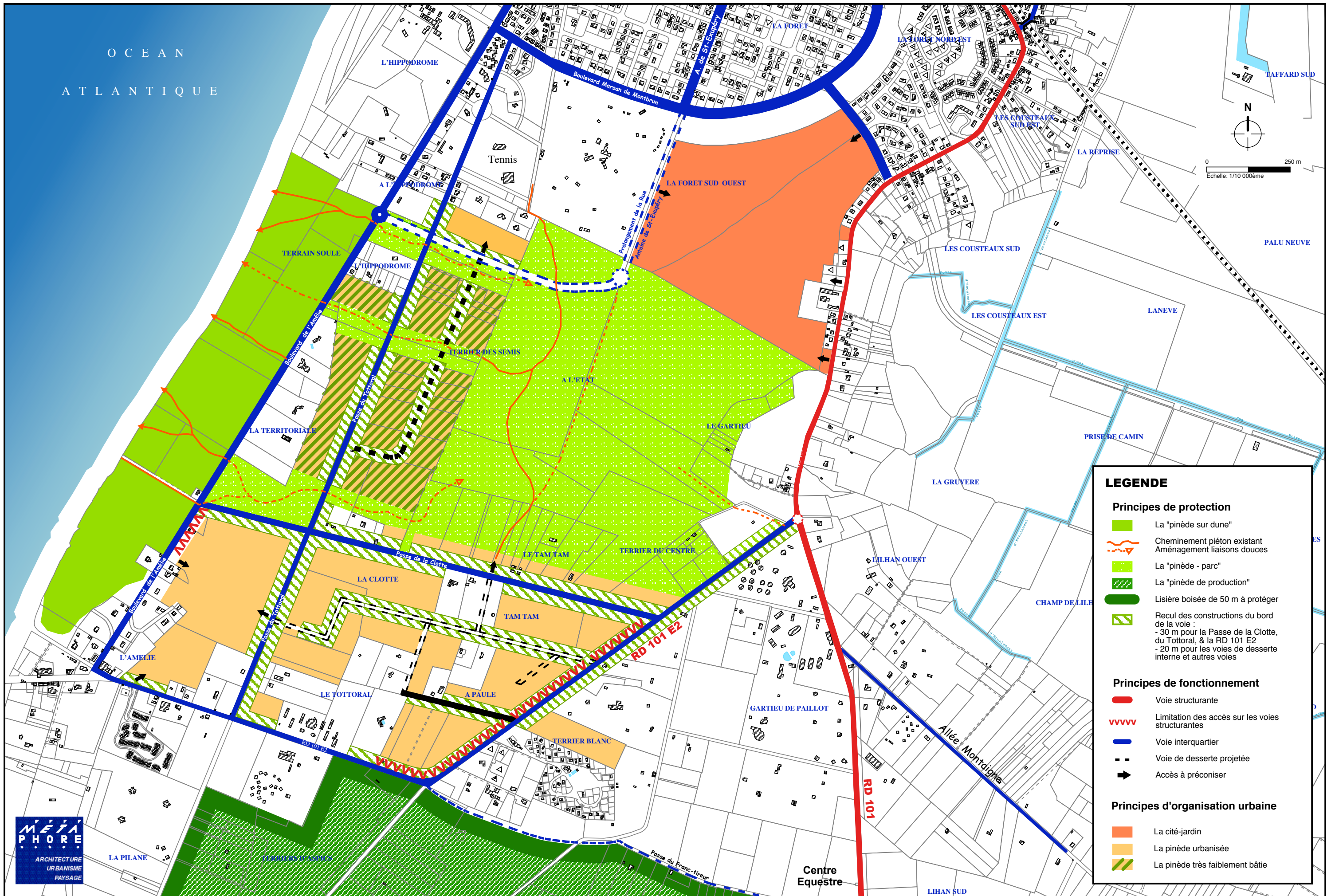
• La "Pinède-Parc" :

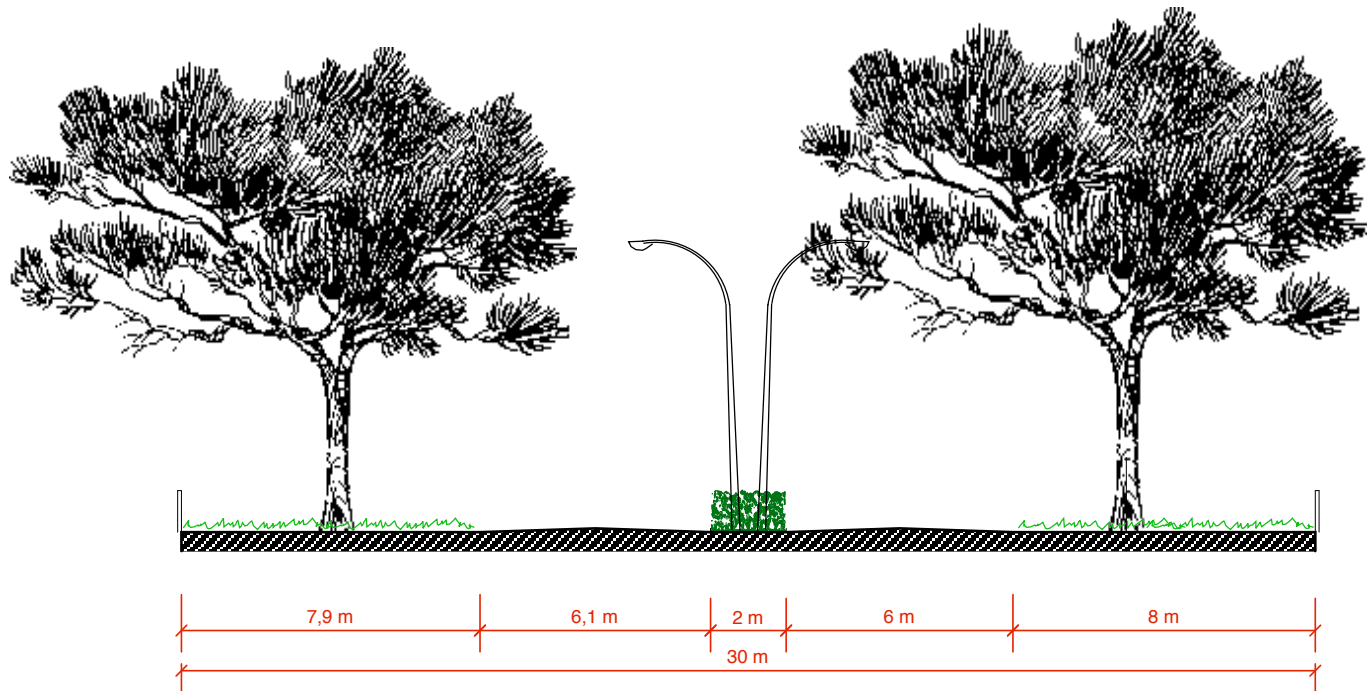
Soulac présente entre la ville constituée et le quartier de l'Amélie une vaste entité encore boisée ; relevant d'une logique urbaine forte, cet espace doit constituer un élément dynamique structurant dans la recomposition de la ville. Cet espace de respiration peut décliner différents statuts (protection, récréation, patrimonial, faible urbanisation) dont les principes de traitement tendent tous à respecter l'identité forestière de Soulac-S/Mer.

• L'ambiance forestière :

Elle fonde l'identité visuelle de Soulac-S/Mer, les principes d'urbanisation et de traitement des voies (requalifiées et projetées) proposés en respectent l'esprit à travers des mesures de recul des constructions, de faible densité bâtie, de plantations, de protection des lisières boisées de la pinède de production...

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUADRANT SUD

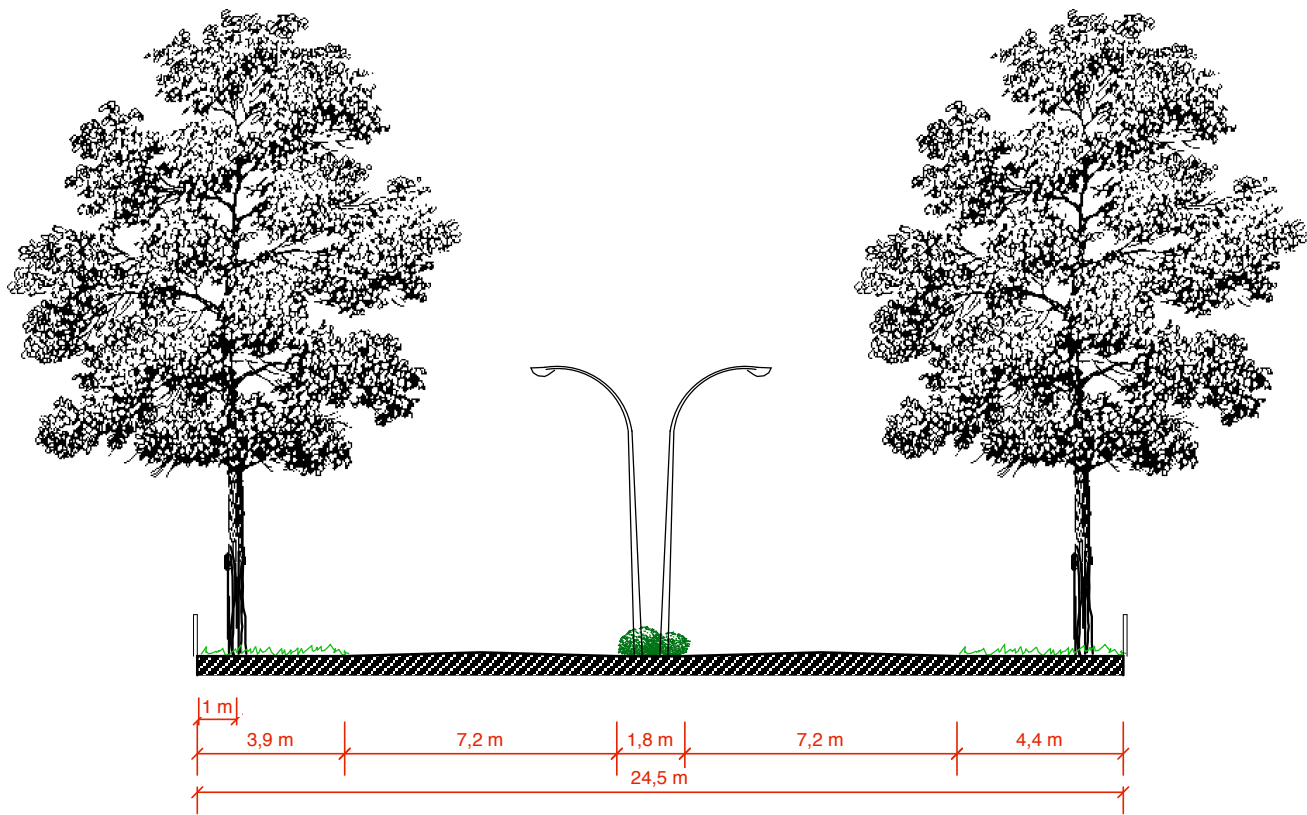




Etat existant - Bd Marsan de Montbrun
Echelle 1/200ème



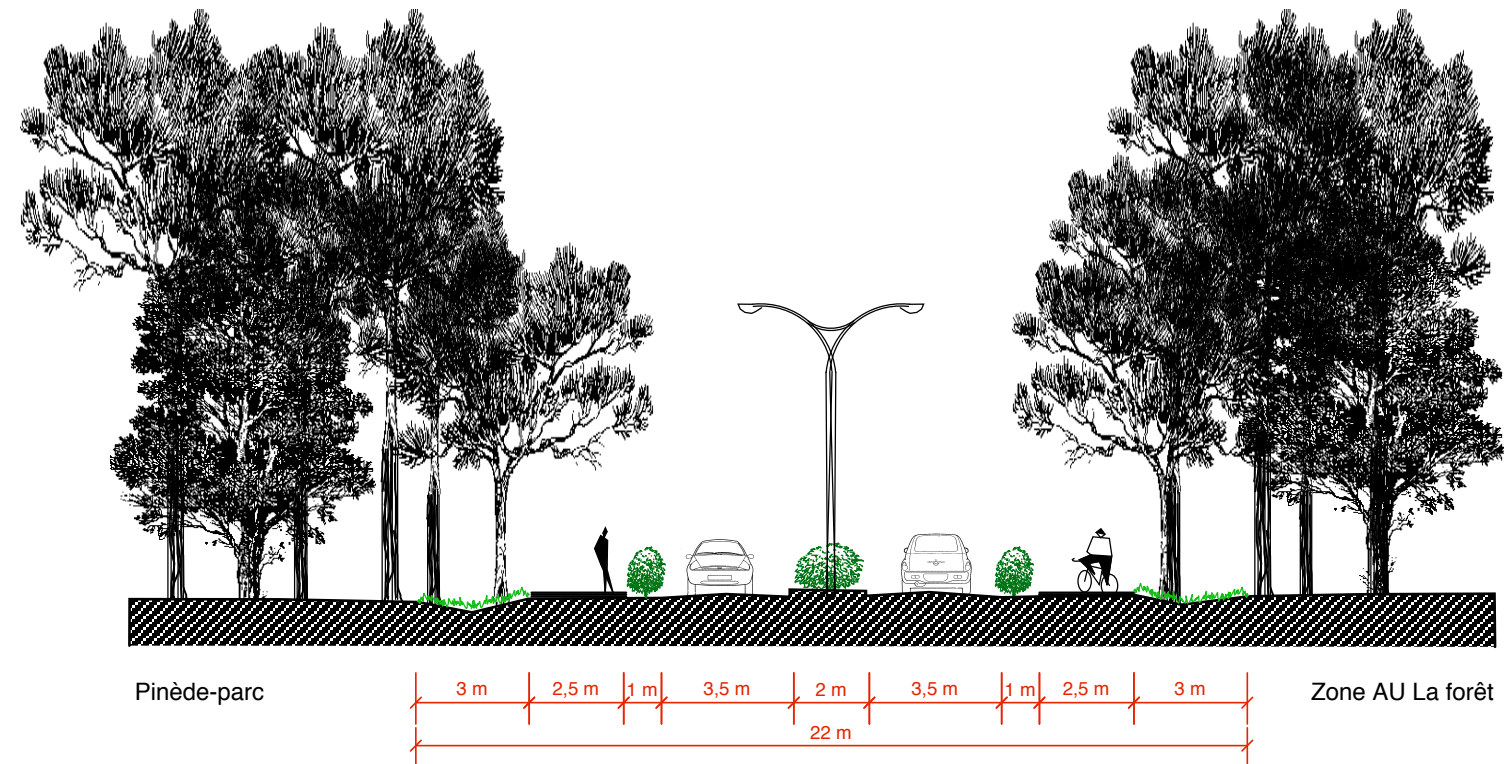
Boulevard Marsan de Montbrun



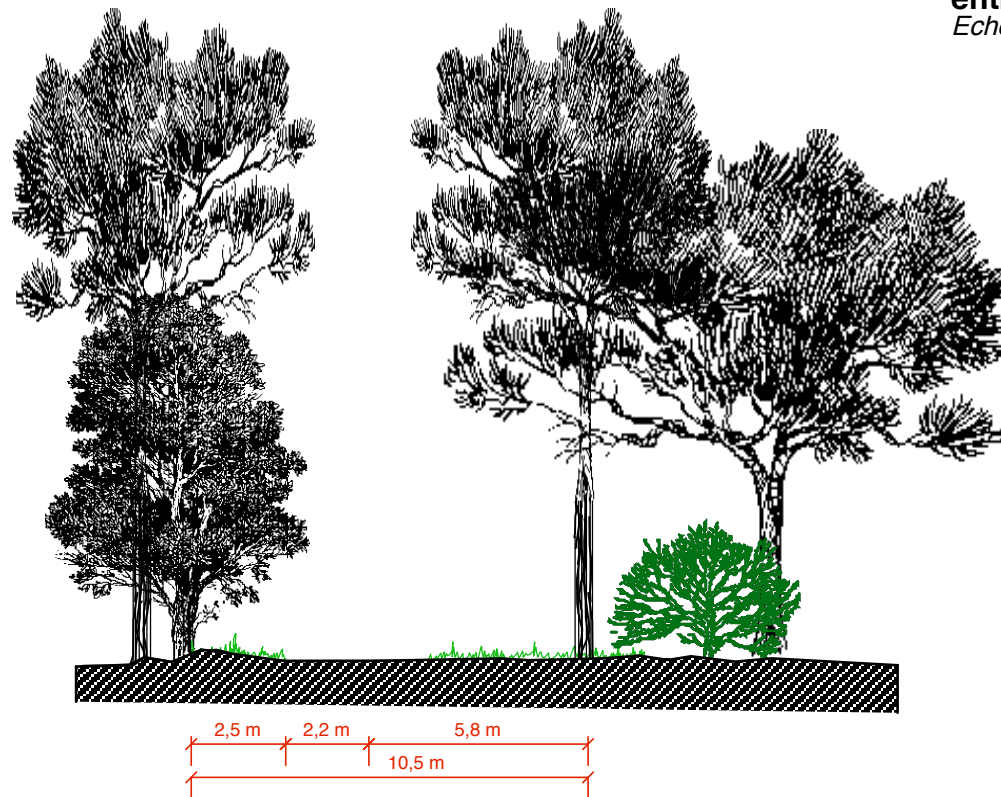
Etat existant - Bd Jean Moulin
Echelle 1/200ème



Bd Jean Moulin



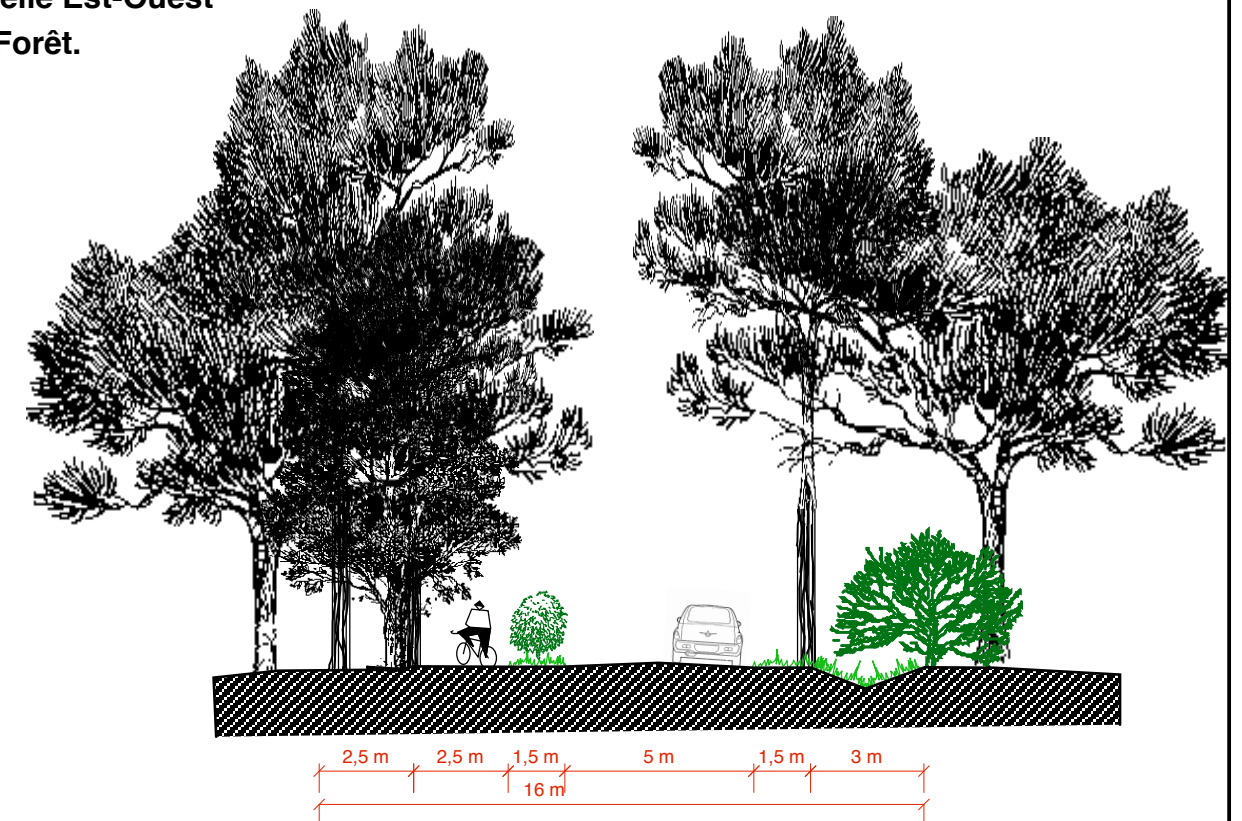
Profil n° 1 : Voie structurante nouvelle - Tangentielle Est-Ouest
entre le Boulevard de l'Amélie et la zone AU de la Forêt.
Echelle 1/200ème



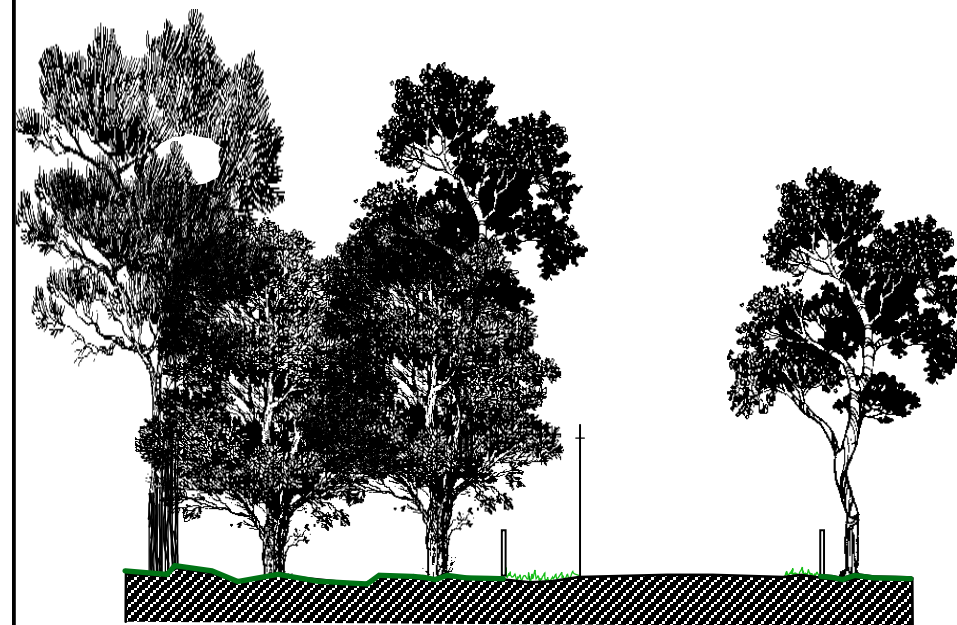
Etat existant - Parcours santé dans le
prolongement de la rue de St-Exupéry.
Echelle 1/200ème



Parcours santé dans le prolongement de
la rue de St-Exupéry.



Profil n° 2 : Voie nouvelle
Prolongement de la rue de St Exupéry
Echelle 1/200ème



Etat existant - Passe du Franc-Tireur
Echelle 1/200ème

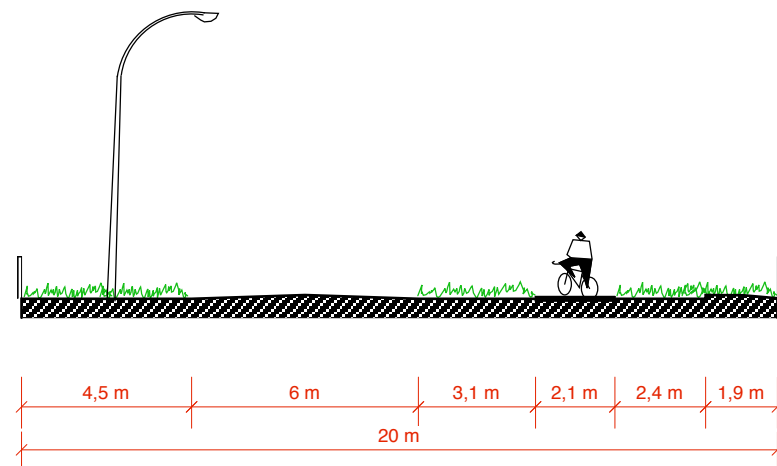
Passe du Franc-tireur



Limite boisée

Centre Equestre

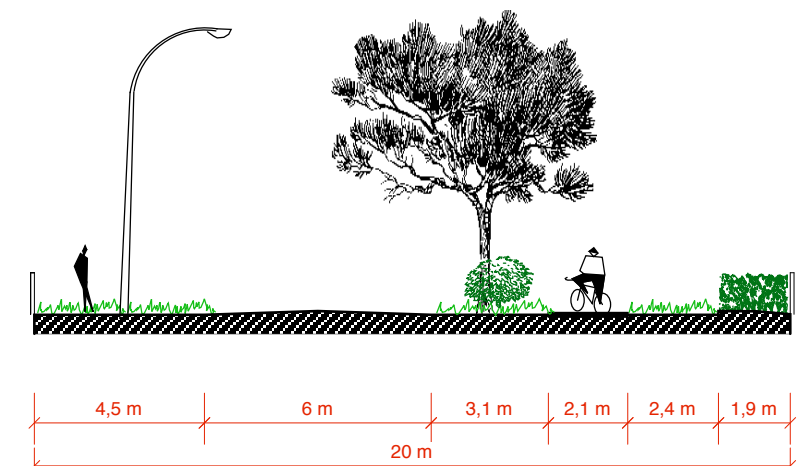
Profil n° 3 : Etat projeté - Passe du Franc-Tireur
Echelle 1/200ème



Etat existant - Boulevard de l'Amélie
Séquence des équipements sportifs
Echelle 1/200ème



Boulevard de l'Amélie



Profil n° 4 : Etat projeté - Bld de l'Amélie
Séquence des équipements sportifs
Echelle 1/200ème



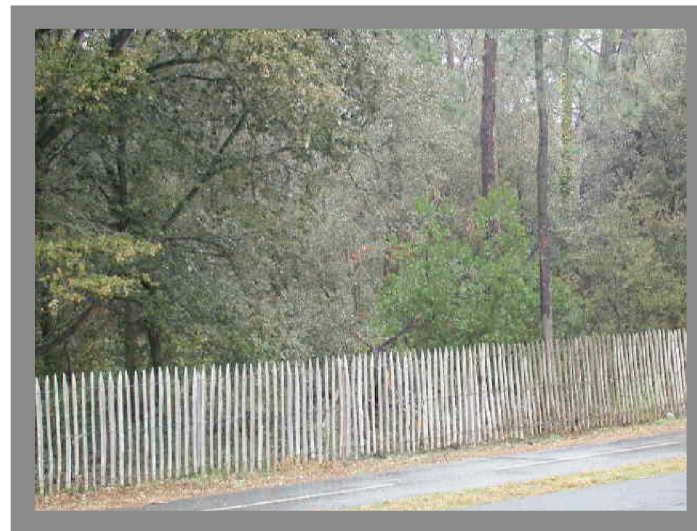
1 - Impact des constructions en bord de voie
Passe du Tottoral.



2 - Ambiance minérale des clôtures
maçonnées - Passe du Tottoral.



3 - Meilleure intégration paysagère des
clôtures non maçonnées -
Boulevard de l'Amélie.



4 - La clôture girondine.

1.2. PRINCIPES DE TRAITEMENT DE LA "PINEDE-PARC"

(cf. page suivante)

Objectif :

Projeter des principes d'aménagement de la Pinède-Parc entre Soulac et l'Amélie de façon à y articuler dans le respect de l'identité forestière des lieux de l'habitat de faible densité, des activités récréatives (parc urbain, parcours santé, ...) et des liaisons douces Est-Ouest.

Principes d'aménagement :

- Liaisons douces : des emprises inconstructibles sont ménagées dans un axe Est / Ouest afin de permettre des cheminements piétons entre l'intérieur de la forêt et le littoral ; les cheminements projetés sont implantés en cohérence avec les cheminements existants, notamment les cheminements à travers la forêt de protection du Conservatoire du Littoral. Un statut public, par acquisition du Conservatoire du Littoral ou de la commune, permettrait de meilleures conditions de gestion et de pérennité de ces liaisons douces.
- Urbanisation sous pinède : ce qui fonde l'identité paysagère de Soulac-S/Mer en dehors de son périmètre historique, est la très faible densité bâtie sous couvert forestier. Les nouvelles constructions dans le secteur de coulée verte devant s'intégrer de façon discrète afin de ne pas banaliser l'ambiance forestière qui s'attache à la Passe du Tottoral.

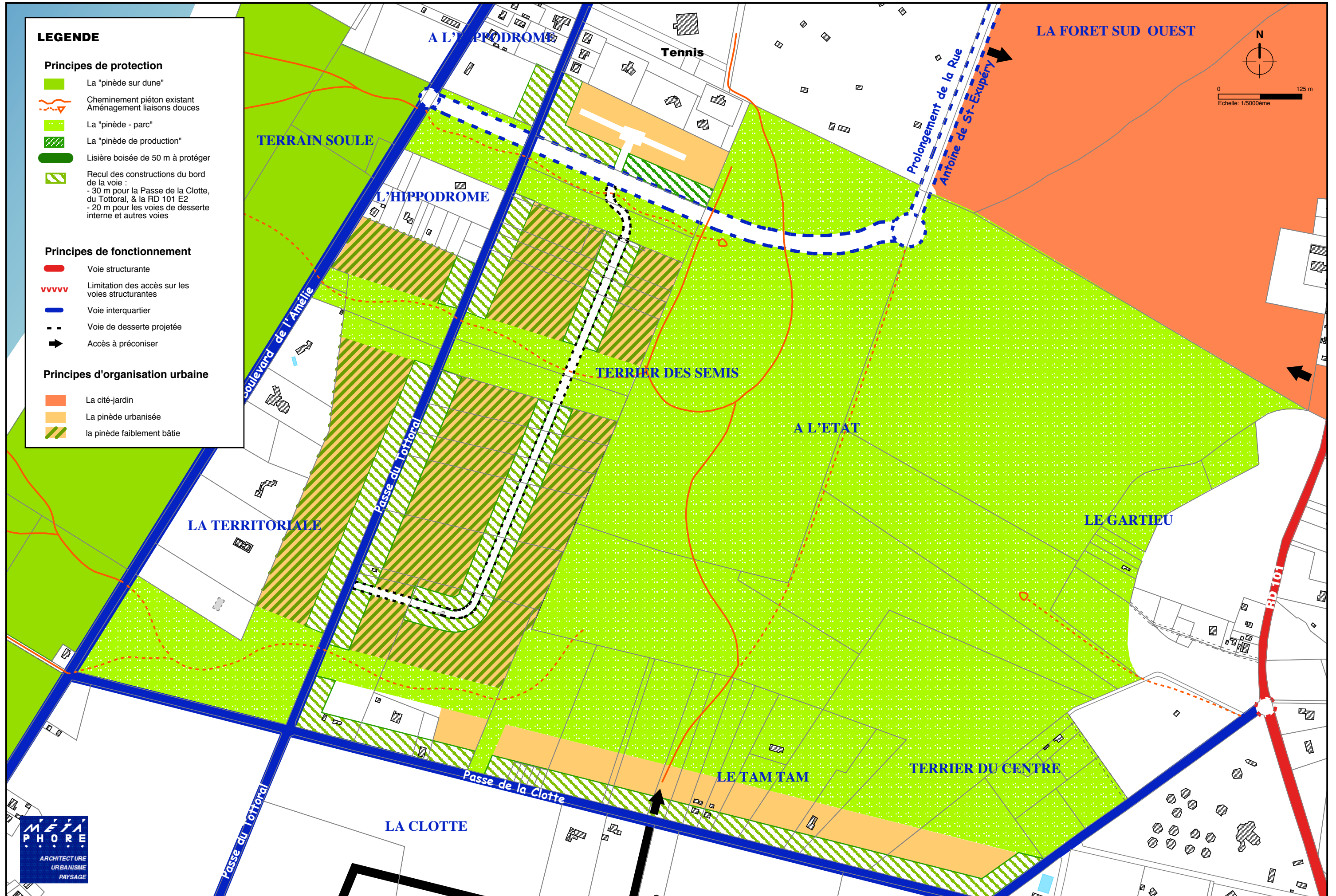
Pour cela un schéma d'aménagement est proposé de façon à recomposer le parcellaire le long de la Passe du Tottoral actuellement étroit (50 m dans certains cas) et profond (270 m) ; il suppose la création d'une voie de desserte interne parallèle à la Passe du Tottoral.

- Traitement des voies : l'ambiance forestière de la pinède est aujourd'hui le fait d'une couverture boisée dense et mixte (grands pins maritimes, chênes pédonculés, chênes verts en strate arbustive associés à de nombreuses essences de sous-bois, ajonc, genêt, arbousier, ...). L'enjeu de l'urbanisation sous pinède est de conserver cette ambiance portée par la végétation ; pour cela un recul des constructions de 30 m par rapport aux principaux axes (Passe du Tottoral et de la Clotte, RD 101 E2 et partie Sud du Boulevard de l'Amélie) est nécessaire ainsi qu'une gestion rigoureuse des clôtures.

On constate que 30 m constitue la distance nécessaire en milieu de pinède mixte pour ne plus percevoir l'urbanisation, en deçà l'impact du bâti se relève fortement (cf. photo n° 1) ; de plus un recul de 30 m participe à la recherche d'une densité modérée.

La gestion des clôtures s'avère un important enjeu de paysage urbain. Deux modalités peuvent concourir à leur bonne intégration paysagère. La première consiste à préconiser des clôtures non maçonnées qui véhiculent une ambiance trop minérale (cf. photos n° 2 et 3).

La seconde consiste à masquer les clôtures privées par un écran arbustif sur le domaine public dans le cadre de l'aménagement des voies support d'urbanisation. Le traitement des Passes du Tottoral et de la Clotte proposé repose sur le maintien de l'emprise actuelle avec une noue de chaque côté de la voie pour résorber les eaux pluviales, et une plantation arbustive dans cet objectif (cf. coupes page 9). Le recours à la clôture girondine est également un vocabulaire à préconiser (cf. photo n° 4).



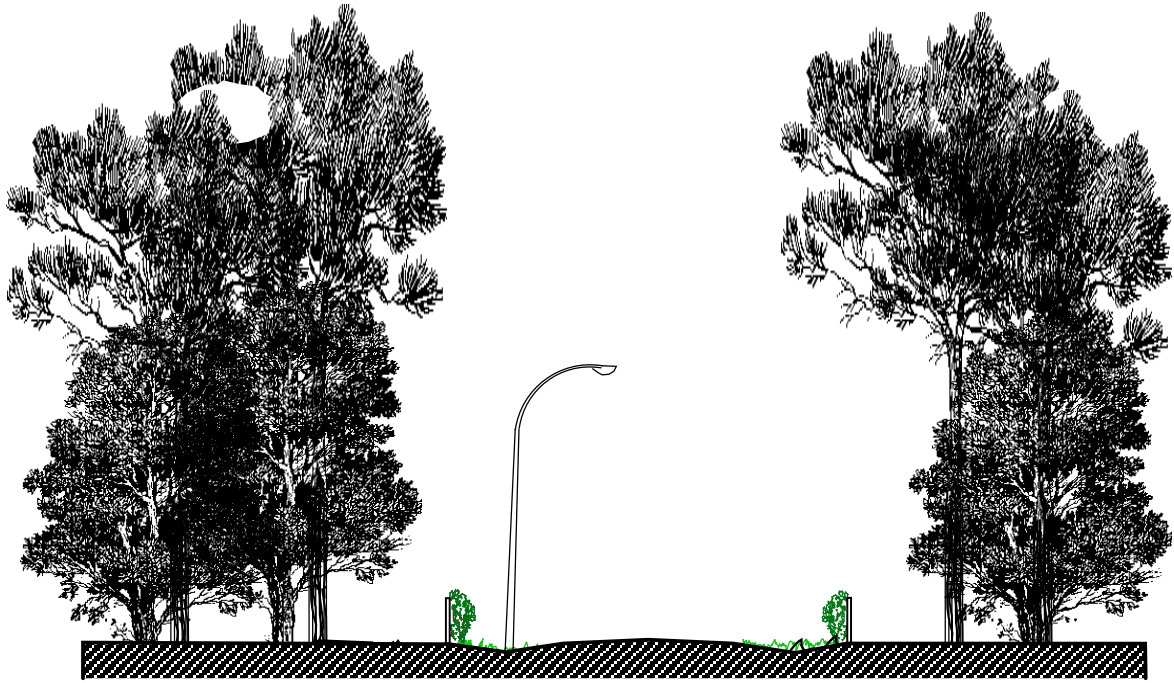
PRINCIPES DE REAMENAGEMENT DES VOIES STRUCTURANTES



Etat existant - Passe du Tottoral
Echelle 1/200ème



Passe du Tottoral



Profil n°5 : Etat projeté - Passe du Tottoral
Echelle 1/200ème



Etat existant - Passe de la Clotte
Echelle 1/200ème



Passe de la Clotte



Profil n°6 : Etat projeté - Passe de la Clotte
Echelle 1/200ème

Aménagement de la "Pinède-Parc"

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle entre le Boulevard de l'Amélie et la zone AU de la Forêt d'une emprise de 22 m. • Création de 3 liaisons douces piétonnes permettant de relier la Pinède-Parc et la Pinède-dune. • Respect du point de passage Passe de la Clotte dans l'axe du Chemin de la Réserve AEP au lieu-dit "Tam-Tam".	• Le traitement de l'emprise des voies nouvelles respectera les principes des profils n°1 et 2.	
Protection / Valorisation paysagère :	• Recul des constructions de 30 m vis à vis de la Passe du Tottoral, à maintenir boisé d'essences de la pinède.		

1.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA PINEDE URBANISEE

Cf. carte page suivante

1.3.1. Entre la Passe de la Clotte et la RD 101 E2

Objectif :

Organiser l'urbanisation du secteur situé au Sud du parc urbain, c'est-à-dire au Sud de la Passe de la Clotte, dans un souci de maillage des voies et de respect de l'ambiance forestière.

Principes d'aménagement :

- Circulation : création d'une voie de desserte interne du quadrilatère la Clotte / RD 101 E2 / le Tottoral, s'appuyant sur l'actuel chemin du Terrier du centre et l'emprise publique de la réserve AEP.
Les futures voies implantées en limite de propriété de très grandes parcelles pourront faire l'objet de la Participation pour Voirie et Réseaux (P.V.R.) en vue de leur création et équipement.
- Traitement des voies nouvelles de desserte : chaussée de 4,5 m avec noue d'un côté supportant l'éclairage public et stationnement alterné avec des plantations de l'autre ; les cheminements piétons et cyclables sont reportés entre la limite de propriété et les plantations (cf. coupe page 15).
- Implantation des constructions : recul de 30 m par rapport aux Passes de la Clotte et du Tottoral, recul de 20 m par rapport aux voies de desserte interne au quadrilatère.
- Desserte des constructions : autorisée depuis les Passes du Tottoral et de la Clotte, limitée depuis la RD 101 E2, axe structurant supportant l'essentiel du trafic automobile Sud.

1.3.2. L'Amélie

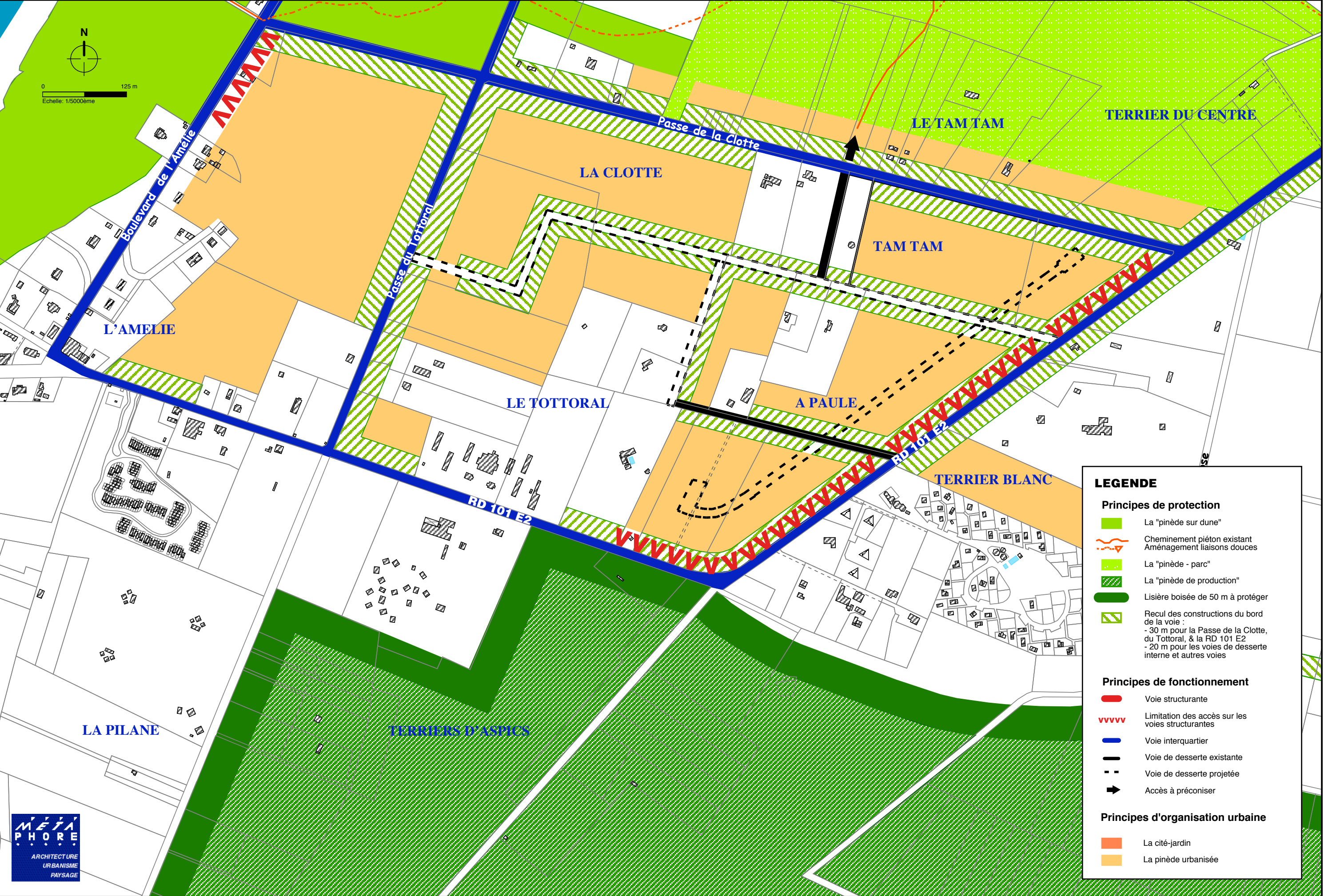
Objectif :

Il demeure entre le Boulevard de l'Amélie, la Passe de la Clotte et du Tottoral, une vaste entité foncière. Sans prédéterminer le type de programme qui pourrait s'y réaliser (opération groupée résidentielle, pavillonnaire, ...) un certain nombre de principes pourraient y être définis afin d'y promouvoir également une certaine qualité paysagère.

Principes d'aménagement :

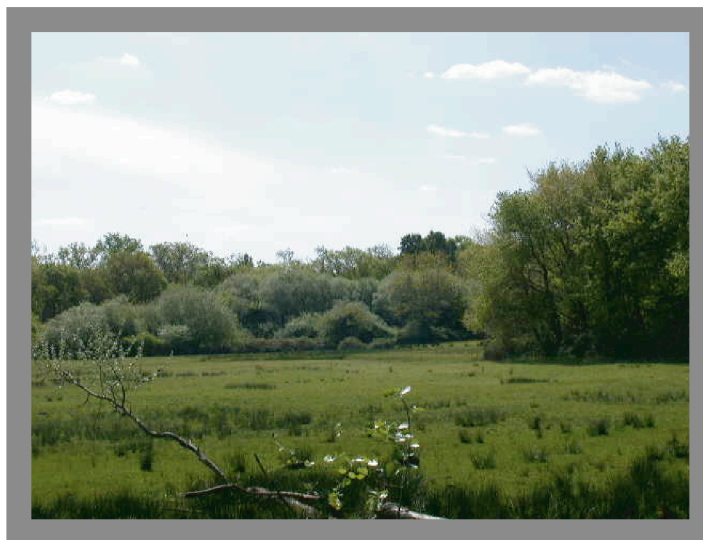
- Circulation : il serait souhaitable de regrouper les accès à l'opération à un débouché sur chaque axe de ceinture (Passe de la Clotte, Passe du Tottoral, RD 101 E2) afin de favoriser une desserte interne.
- Implantation des constructions : recul de 30 m par rapport aux Passes de la Clotte et du Tottoral, recul de 20 m par rapport aux voies de desserte interne au quadrilatère.
- Desserte des constructions : à limiter sur l'axe structurant qu'est le boulevard de l'Amélie.
- Couverture forestière : obligation de reboiser sur la base d'une palette végétale déterminée dans le cadre des futures opérations d'aménagement, afin de requalifier l'image forestière du quartier.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA PINEDE URBANISEE (La Clotte / RD 101 E2)





1 - Prairies de Lilhan



2 - Prairies de Lilhan

1.3.3. L'allée Montaigne (cf. carte page suivante)

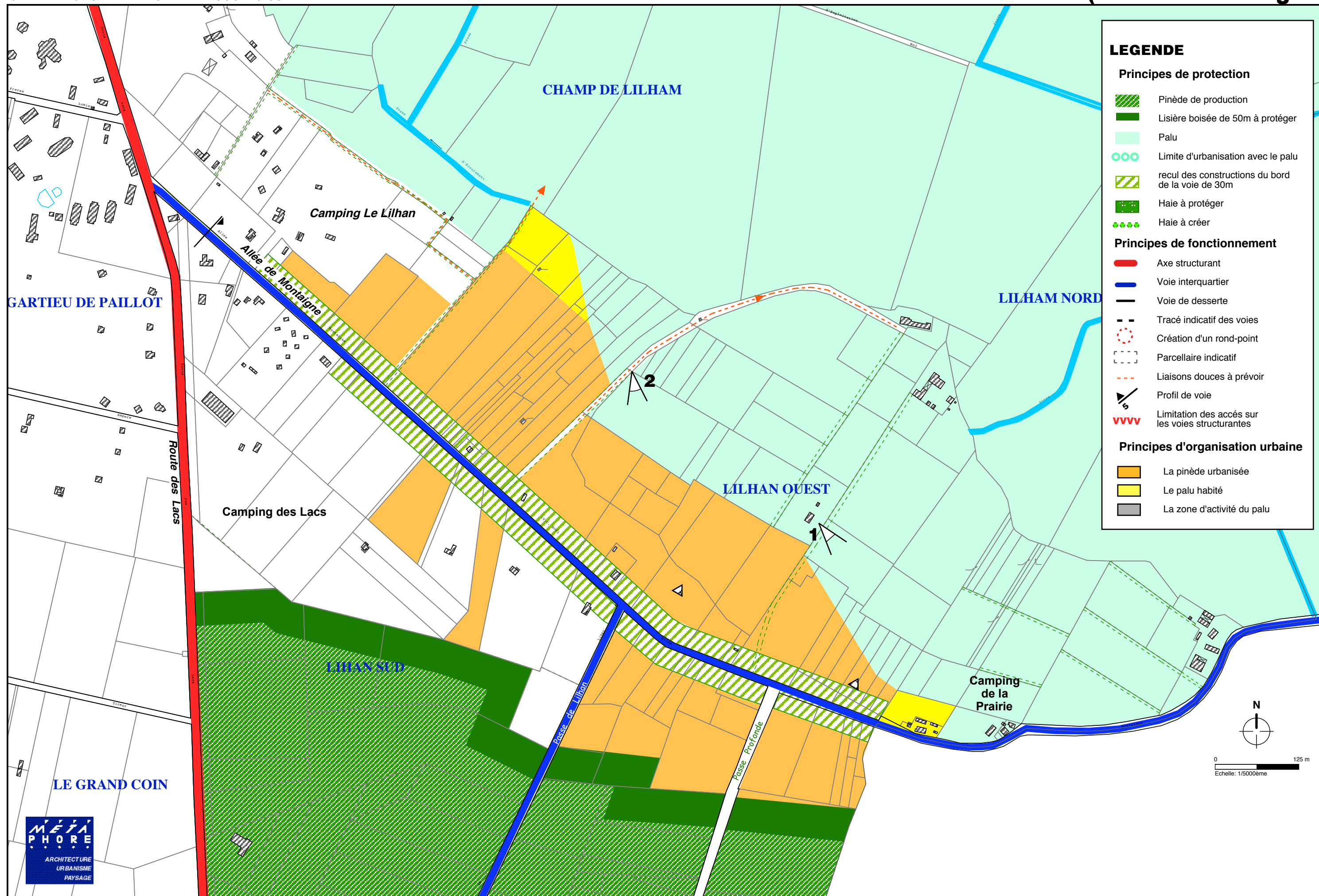
Objectif :

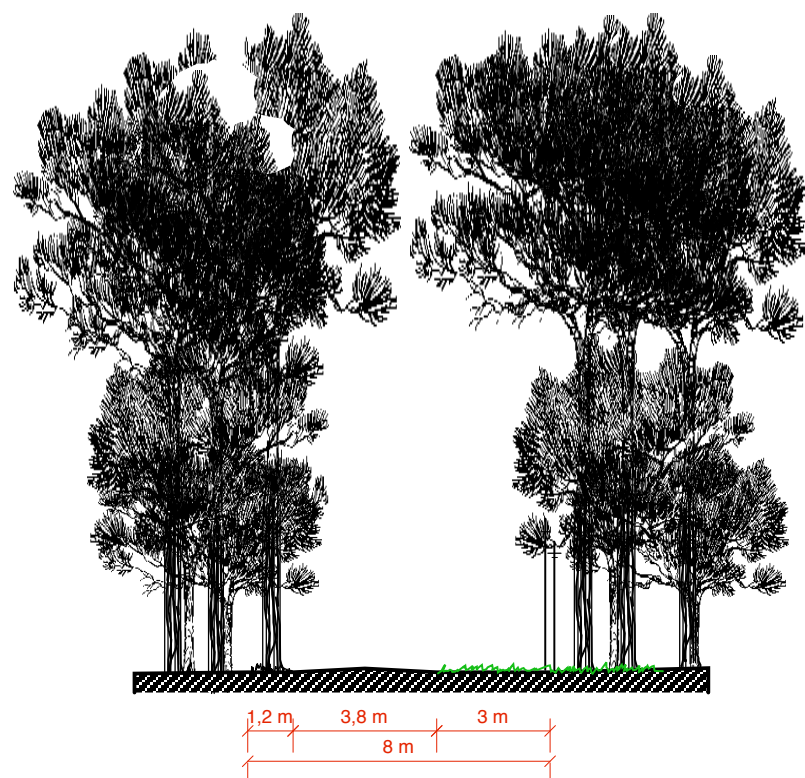
Promouvoir des principes d'aménagement le long de l'allée Montaigne à même d'y perpétuer l'ambiance forestière du site et d'intégrer paysagèrement l'urbanisation future visible depuis le palus (cf. photos 1 et 2).

Principes d'aménagement :

- Traitement des voies : l'Allée de Montaigne est traitée suivant les principes d'aménagement définis pour les Passes de la Clotte et du Tottoral : une chaussée de 4,50 m bordée de noues de 3 m et plus pouvant accueillir des liaisons douces et d'éclairage public ; écran arbustif sur le domaine public visant à masquer les clôtures, et recul de 30 m des constructions du bord de la voie afin de préserver l'ambiance forestière du secteur (cf. profil page 15).
- Traitement des clôtures sur le domaine public : réglementation n'autorisant que les haies arbustives de port naturel.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA PINEDE URBANISEE (Allée de Montaigne)





Etat existant - Chemin du Terrier du Centre
Echelle 1/200ème



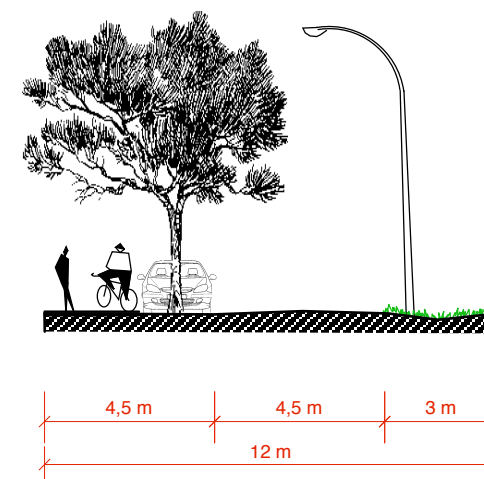
Chemin du Terrier du Centre



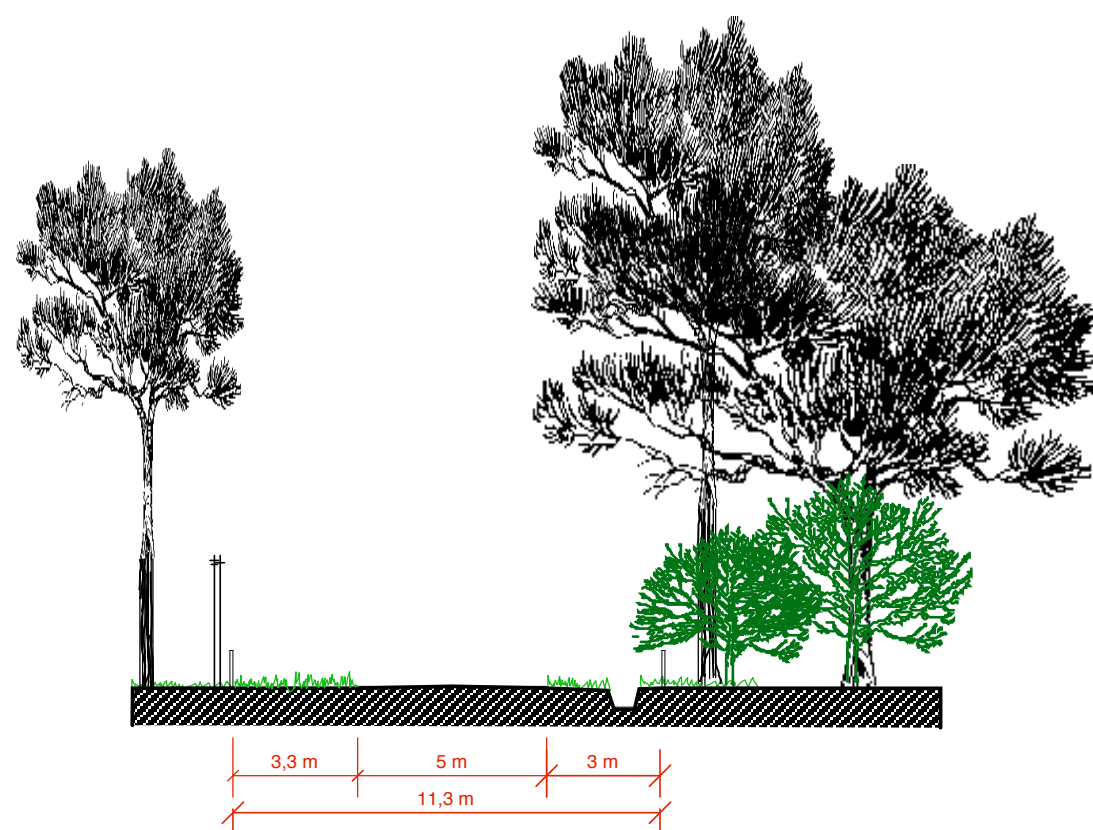
Allée de Montaigne à la hauteur de la Poterie
Ambiance forestière



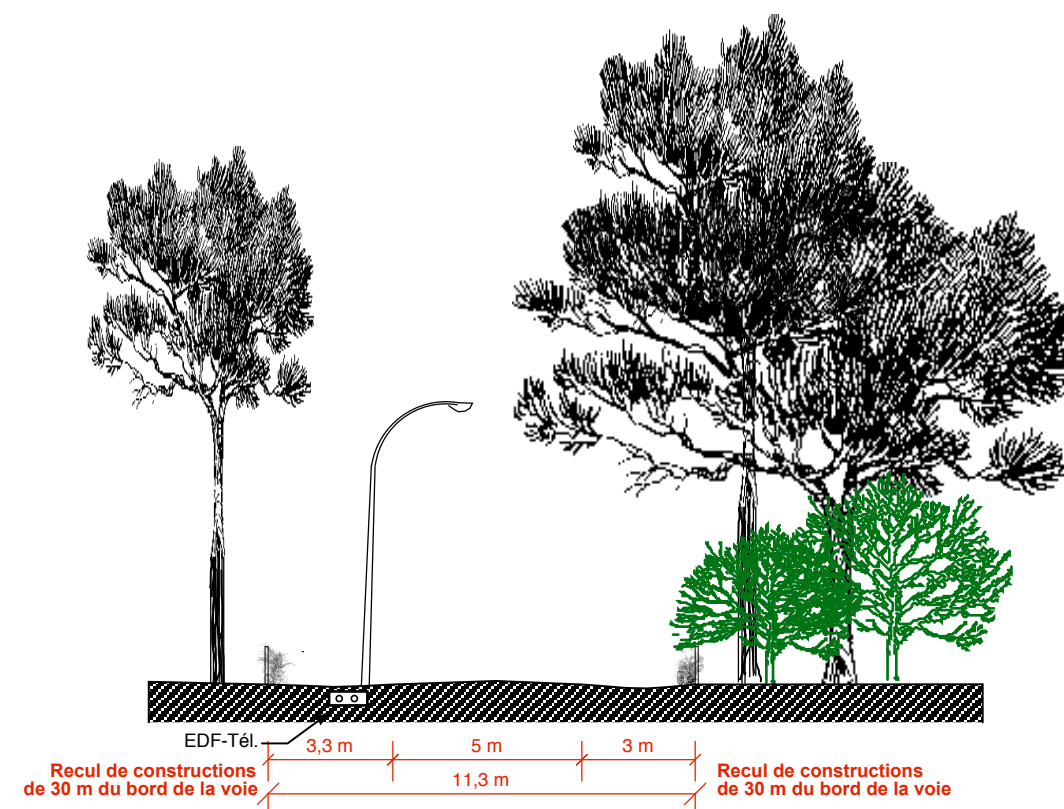
Allée de Montaigne à la hauteur de la Passe de Lilhan - Ambiance urbaine



Profil n° 7 : Voie nouvelle - Voie primaire
des secteurs de "Pinède Urbanisée"
Echelle 1/200ème



Profil n° 8 : Etat existant
Allée de Montaigne à la hauteur de la poterie
Echelle 1/200ème



Profil n° 8 : Etat projeté
Allée de Montaigne à la hauteur de la poterie
Echelle 1/200ème

Aménagement des secteurs de Pinède urbanisée

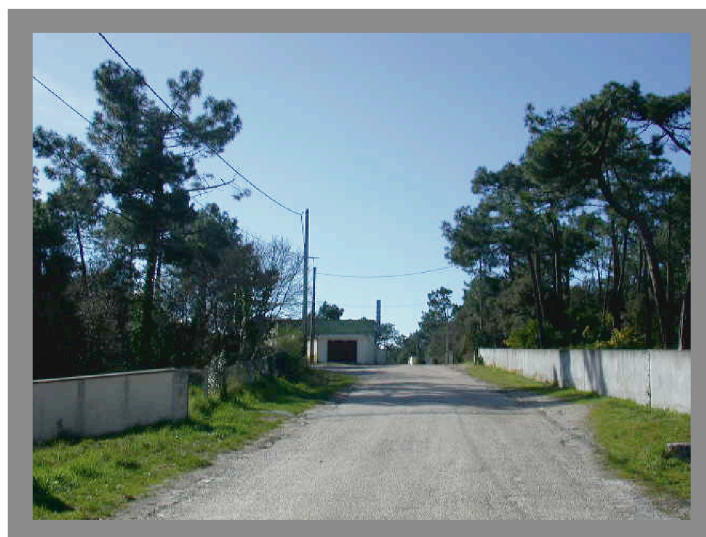
Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	- Création de voies de desserte interne dans les secteurs de pinède urbanisée de la Passe du Tottoral, de la Passe de la Clotte / RD 101 E². - Respect des points de passage obligés (débouchés sur voies existantes). - Interdiction de débouchés particuliers le long de la RD 101 E² - desserte obligatoire par l'intérieur de la zone.	Le traitement de l'emprise des voies nouvelles de desserte respectera les principes du profil n°7, page précédente.	
Forme et densité urbaine		Mixité des formes urbaines (collectif / pavillonnaire) dans la mesure du respect d'une densité modérée en vue du maintien de l'identité forestière des lieux.	Le découpage parcellaire est indicatif.
Protection / Valorisation paysagère :	- Recul des constructions de 30 m du bord des voies Passe du Tottoral, Passe de la Clotte, RD 101 E² et Allée de Montaigne ; recul de 20 m du bord des voies de desserte interne. - Interdiction des clôtures maçonnées, prescription de clôtures grillagées doublées de haies arbustives.	Palette végétale d'essences locales.	



1- L'ambiance forestière de la chênaie des Cousteaux.



2 - Parcelle le long de la rue de la Briquetterie à prendre en compte dans l'aménagement.



3 - Rue de la Briquetterie.

1.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA CHENAIE DES COUSTEAUX

(cf. carte page suivante)

Il demeure sur Soulac-S/Mer des entités foncières dont l'aménagement devra relever d'un projet global au regard de l'enjeu de composition urbaine et de prise en compte de la qualité paysagère des sites.

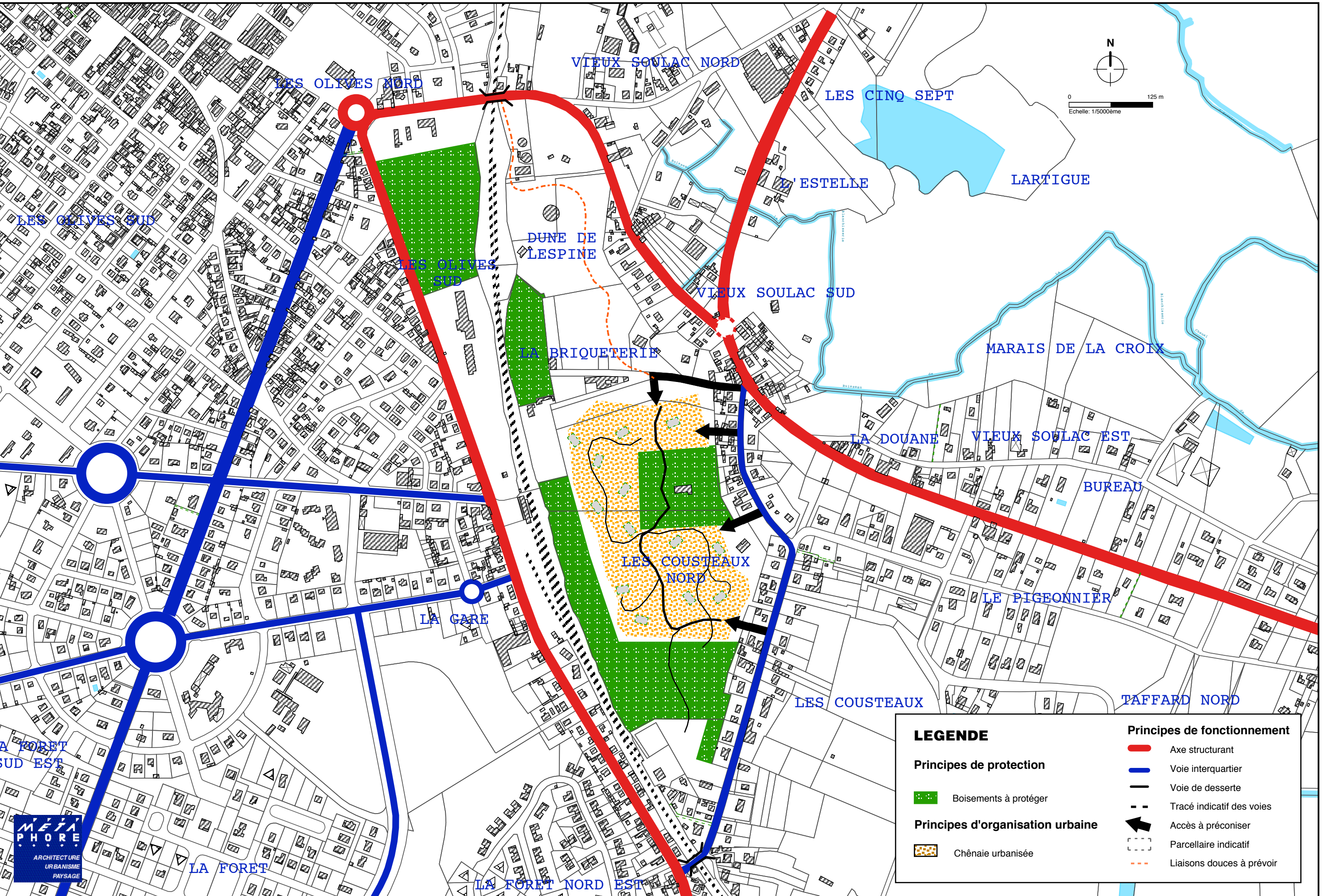
Objectif :

Promouvoir une réflexion globale d'aménagement sur l'ensemble de la chênaie (12 ha) afin d'en sauvegarder son ambiance forestière de qualité (cf. photo n° 1). Pour cela, il convient que le zonage AU s'étende à l'ensemble du parcellaire de la chênaie y compris la parcelle qui longe la rue de la Briquetterie (cf. photo n° 2).

Principes d'aménagement :

- Circulation : afin de préserver le couvert végétal, la voirie primaire devra être implantée sur le tracé des chemins existants et pour les voies de desserte des logements, de façon sinueuse pour prendre en compte les arbres.
- Densité bâtie : afin de préserver la couverture forestière, le COS ne devra pas excéder 0,15. Les seules clôtures autorisées seront végétales afin de respecter l'unité des lieux.
- Les accès : l'accès principal devra se réaliser par la rue de la Briquetterie (cf. photo n° 3), suffisamment dimensionnée (9,80 m d'emprise totale) et trois autres accès secondaires peuvent être envisagés. Des cheminements piétons à travers la Dune de Lespine pourront permettre de rejoindre le centre de Soulac-S/Mer.
- Boisements à conserver : 50 m de boisements à conserver seront à réserver le long de la voie ferrée afin de ménager un espace tampon, au même titre qu'en partie centrale et, dans la partie Sud de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA CHENAIE DES COUSTEAUX



LEGENDE

Principes de protection

- Boisements à protéger

Principes d'organisation urbaine

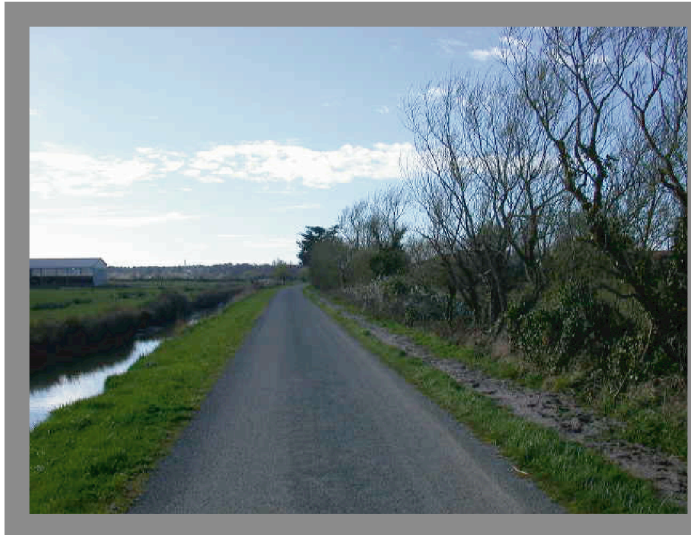
- Chênaie urbanisée

Principes de fonctionnement

- Axe structurant
- Voie interquartier
- Voie de desserte
- Tracé indicatif des voies
- Accès à préconiser
- Parcellaire indicatif
- Liaisons douces à prévoir

Aménagement du secteur de la Chênaie des Cousteaux

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	• Implantation des voies de desserte internes à la zone sur le tracé des chemins existants. • Accès principal à réaliser depuis le Chemin de la Briquetterie.	• Accès secondaires depuis la Rue W. Signoret.	
Forme et densité urbaine	• $COS \leq 0,15$		
Protection / Valorisation paysagère :	• Prise en compte des arbres existants pour l'implantation des voies de desserte et des surfaces bâties. • Plantations compensatoires dans le cas de déboisements rendus nécessaires par la création de surfaces bâties. • Clôtures végétales si l'opération ne peut se réaliser dans le cadre d'un projet sans clôture.	• Palette végétale d'essences locales.	



1 - Passe des Trois Ecluses



2 - Passe du Cros



3 - Prairies de Neyran



4 - Haie de tamaris VC du Port

2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUADRANT EST

2.1. PRINCIPES GENERAUX

A l'Est, s'étend le palu, vaste espace inondable, partiellement conquis sur les eaux comme l'ancien polder hollandais du jeune Soulac et la récente zone d'activité de Bert. Ces espaces s'inscrivent dans un milieu soumis à de fortes contraintes (inondabilité) et une ambiance paysagère forte ; leur devenir appelle la définition de principes visant à garantir un fonctionnement cohérent et respectueux du site.

2.1.1. Les principes de fonctionnement

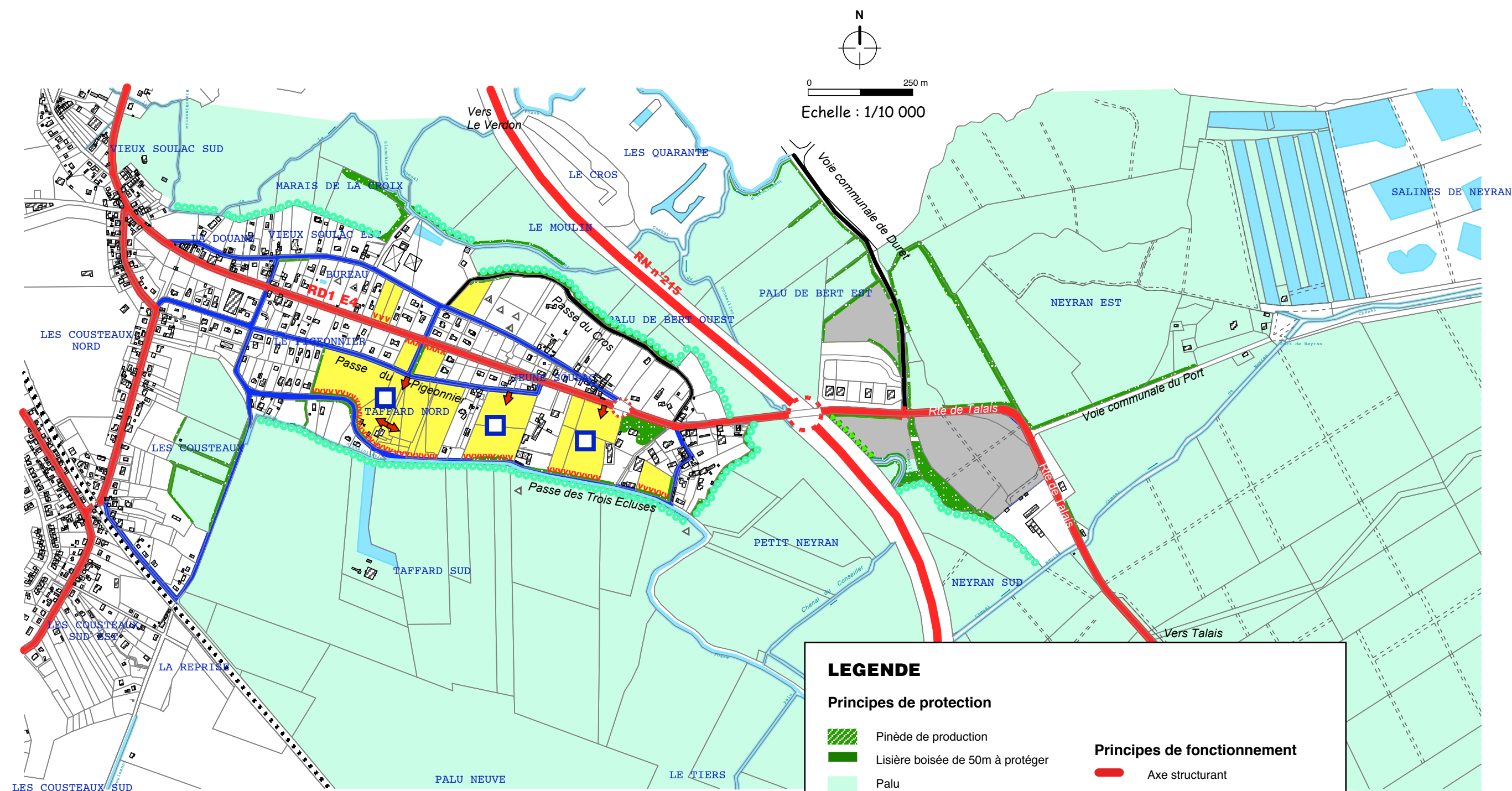
- Réaffirmer le statut de voie structurante de la Route de Bordeaux (RD 1E4) :
 - en y limitant autant que faire se peut les débouchés successifs des parcelles aujourd'hui non encore bâties par la création d'un seul accès commun.
 - par un traitement de l'emprise publique de façon à y aménager en fonction de 3 séquences type : une chaussée de 5 m, des cheminements de part et d'autre protégés par une strate arbustive, des plantations, sur les séquences les plus larges (cf. profils page 22), l'effacement des réseaux aériens et le busage des fossés de façon à supprimer la succession des accès charretiers.
 - par la création d'un giratoire au carrefour Route de Bordeaux / Rue R. Dorgeles.
- Organiser la desserte des "poches" constructibles situées entre la Passe du Pigeonnier et la Passe des Trois Ecluses uniquement depuis celle du pigeonnier afin de ne pas reporter sur la Passe des Trois Ecluses une circulation pour laquelle elle n'est pas dimensionnée (cf. photo n°1).
- Création d'un maillage de voies tertiaires de desserte à l'intérieur des poches vides de façon à en permettre l'organisation cohérente (éviter l'urbanisation linéaire depuis la voie équipée qui tendrait à enclaver les terrains plus en profondeur).
- Redimensionnement et réaménagement de la Passe du Pigeonnier aujourd'hui sous-dimensionnée (chaussée entre 3 et 4 m de large) pour supporter l'urbanisation future des prairies de Taffard (9 ha).

2.1.2. Les principes d'organisation urbaine

- Circonscrire l'espace constructible aux terrains situés dans l'enveloppe bâtie qui s'étend entre la Passe des Trois Ecluses au Sud et la Passe du Cros au Nord.
- Prévoir dans le cadre des futures opérations d'habitat qui se réaliseront dans les zones 1 AU du Jeune Soulac, une part de 10 % de logements sociaux, réalisables sous la forme d'habitat locatif ou en accession à la propriété.

2.1.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère

- S'appuyer sur les entités paysagères pour définir les limites d'urbanisation comme le chenal qui longe la Passe des Trois Ecluses au Sud (cf. photo n°1), la Passe du Cros au Nord (cf. photo n°2), les structures arbustives du palu pour les extensions de la ZA de Bert, ...
- Préserver les structures arbustives des haies développées le long des fossés qui identifient fortement l'ambiance du palu et particulièrement remarquables le long de la Passe des Trois Ecluses (cf. photo n°1) et au Prairies de Neyran (cf. photo n°3).
- Privilégier une palette végétale en cohérence avec le caractère hydrophile du palu (saule, frêne, aulne, ...) et favoriser la réintroduction du Tamaris en régression sur Soulac (cf. photo n°4).



LEGENDE

Principes de protection

- Pinède de production
- Lisière boisée de 50m à protéger
- Palu
- Limite d'urbanisation avec le palu
- Recul des constructions du bord de la voie de 30 m
- Haie à protéger
- Haie à créer

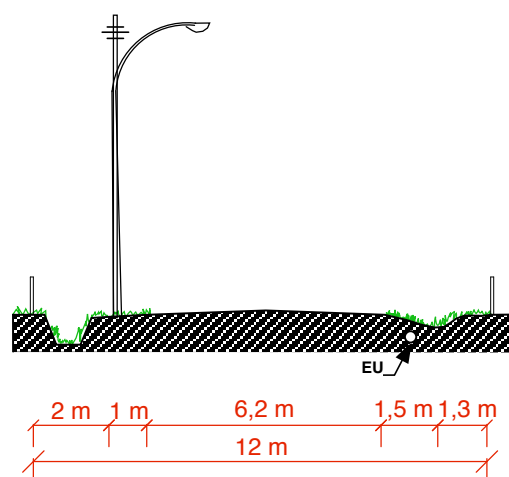
Principes d'organisation urbaine

- Le palu habité
- La zone d'activité du palu
- Opération d'habitat locatif social

Principes de fonctionnement

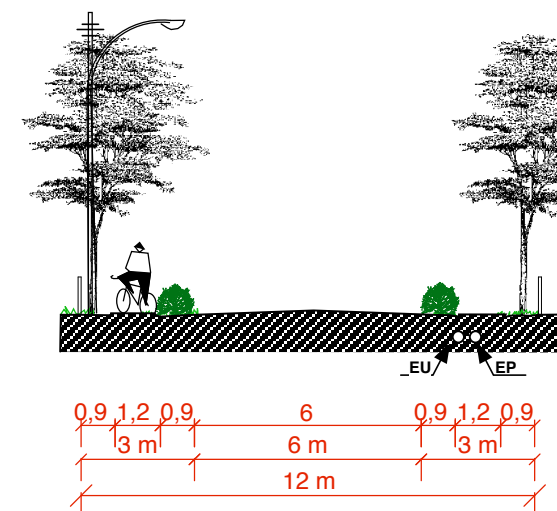
- Axe structurant
- Voie interquartier
- Voie de desserte
- Tracé indicatif des voies
- Création d'un rond-point
- Point de passage obligé
- Parcellaire indicatif
- Liaisons douces à prévoir
- Profil de voie
- Limitation des accès sur les voies structurantes

PRINCIPES DE REAMENAGEMENT DES AXES EXISTANTS DU QUADRANT EST

**Profil n° 9 : Etat existant**

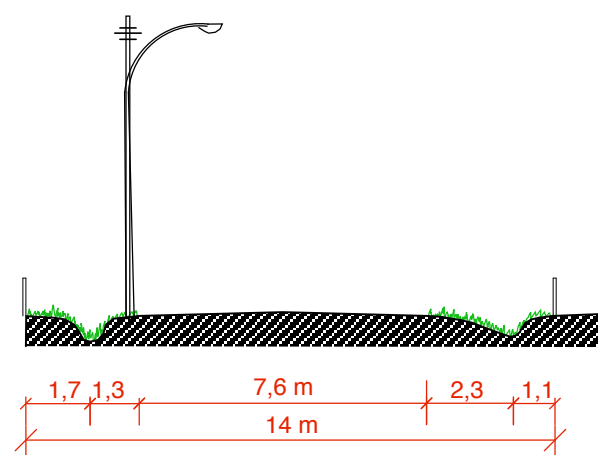
Route de Bordeaux à la hauteur de la quincaillerie

Echelle 1/200ème

**Profil n° 9 : Etat projeté**

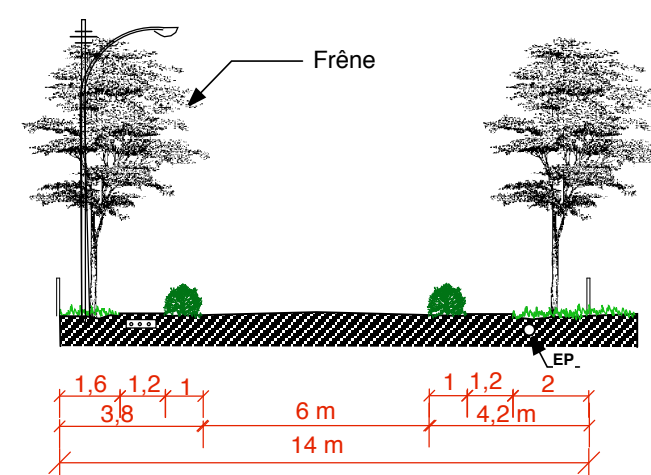
Route de Bordeaux à la hauteur de la quincaillerie

Echelle 1/200ème

**Profil n° 10 : Etat existant**

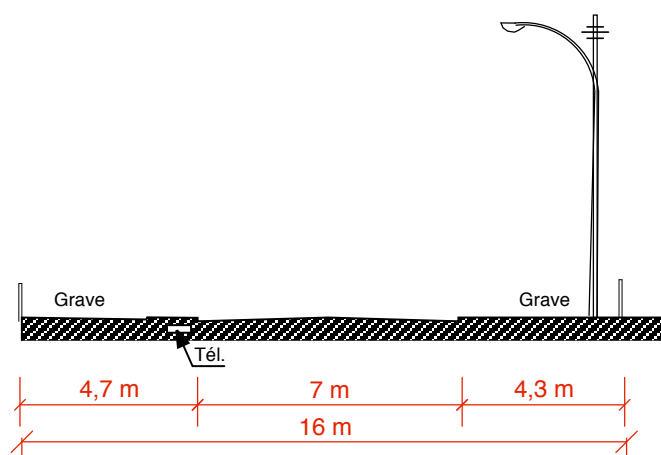
Route de Bordeaux à la hauteur de la Passe du Cros

Echelle 1/200ème

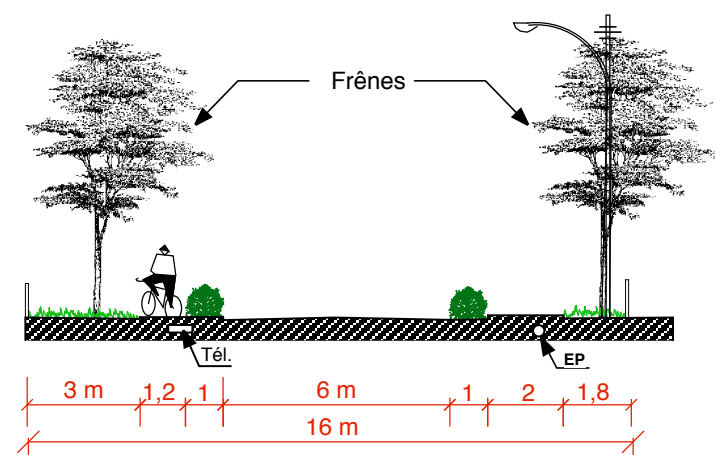
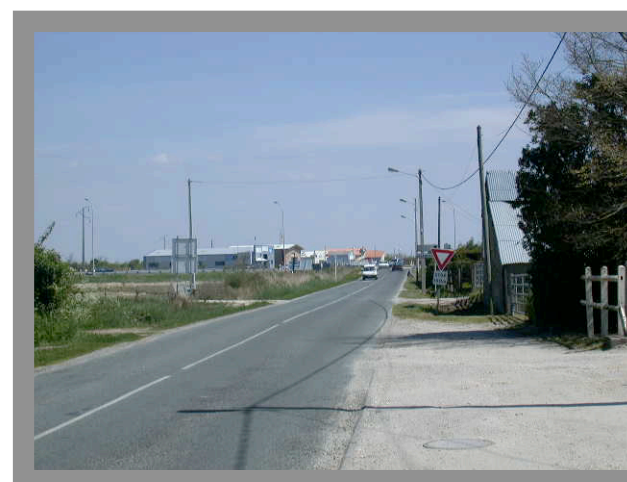
**Profil n° 10 : Etat projeté**

Route de Bordeaux à la hauteur de la Passe du Cros

Echelle 1/200ème

**Profil n° 11 : Etat existant**Route de Bordeaux
à la hauteur du Centre équestre

Echelle 1/200ème

**Profil n° 11 : Etat projeté**Route de Bordeaux
à la hauteur du Centre équestre

Echelle 1/200ème

2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES BATIES DU PALU

2.2.1. Le Jeune Soulac

Objectif :

Compléter l'urbanisation des "poches" vides résiduelles comprises entre la passe du Cros au Nord et la Passe des Trois Ecluses au Sud selon des principes à même d'y assurer une certaine cohérence urbaine et respect de l'identité paysagère du palu.

Principes d'aménagement :

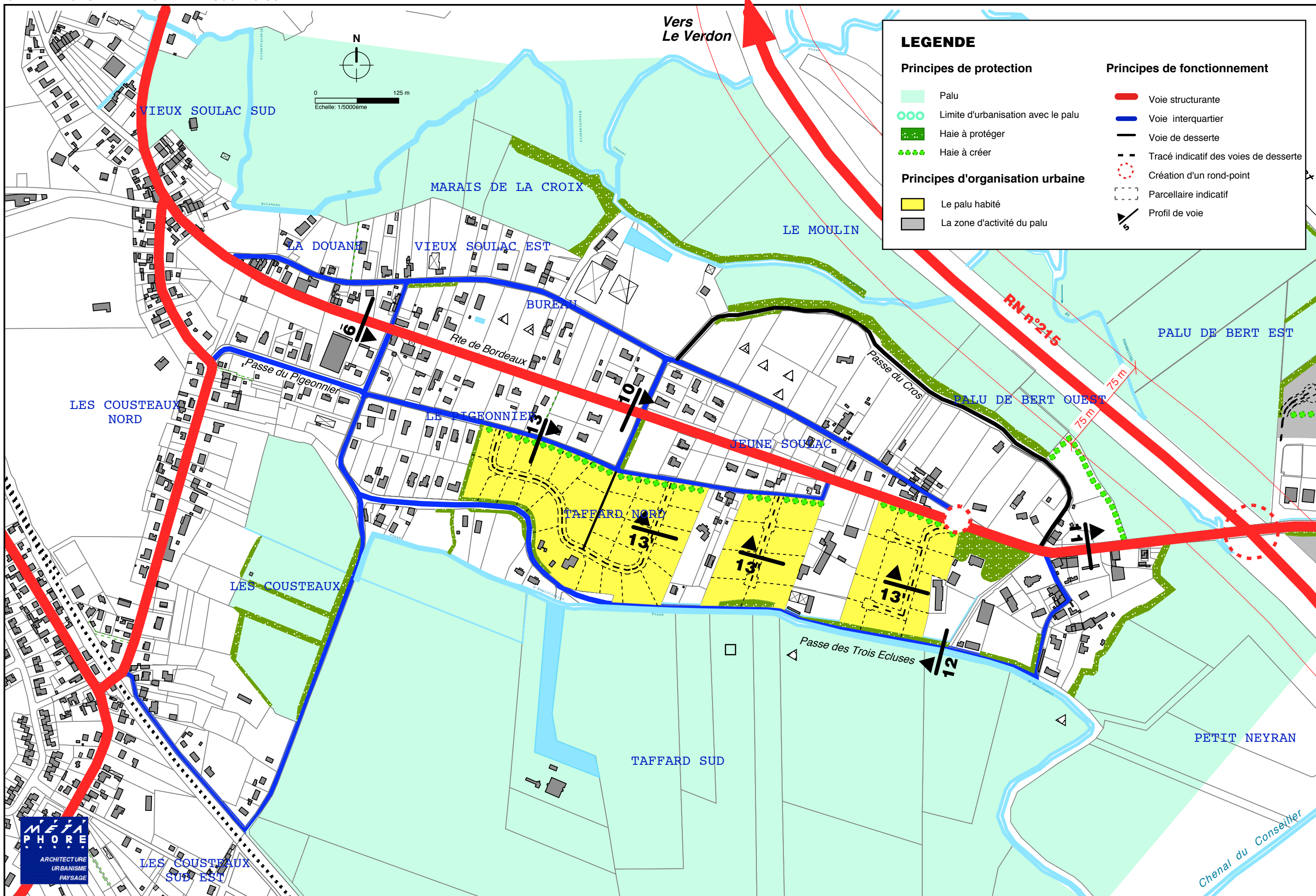
- Desserte des terrains ; uniquement depuis la Passe du Pigeonnier et aucunement depuis la Passe des Trois Ecluses afin d'y préserver l'ambiance de palu que constituent la présence des chenaux et des haies de saules qui les longent ; une succession d'accès charretiers sur buse comme cela se pratique Route de Bordeaux y serait paysagèrement banalisant.
- Traitement des voies (cf. profils page 25) : maintien en l'état des Passes du Cros et des Trois Ecluses qui doivent servir de limite d'urbanisation et non de support au développement urbain.

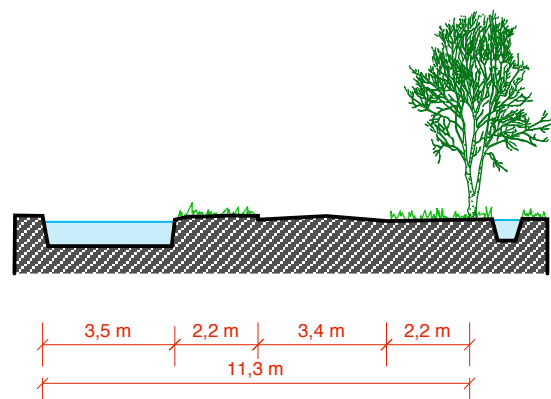
Réaménagement de la Passe du Pigeonnier de façon à élargir l'emprise de chaussée (3 m dans sa séquence au niveau des prairies de Taffard) et traiter sur le côté Sud de la voie (le long des prairies de Taffard) un cheminement doux et des plantations.

Pour les voies nouvelles de desserte à l'intérieur des zones à aménager, mise en œuvre d'un principe préconisant une voie de 4,50 m, des liaisons douces et des plantations de façon à intégrer les constructions neuves dans l'espace paysagèrement plan de la prairie.

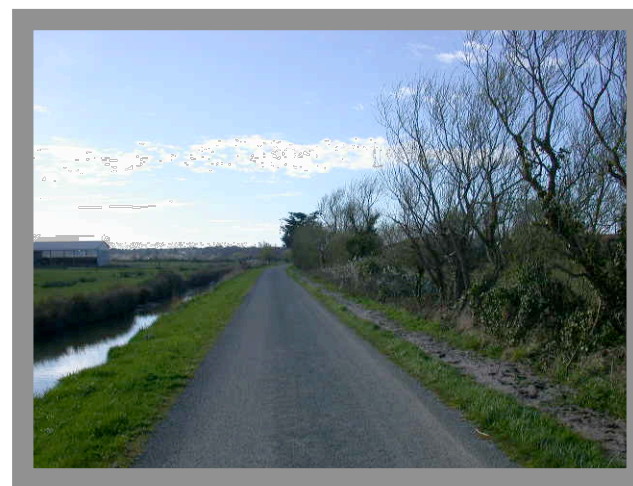
• Structures végétales :

- à conserver : la haie qui borde les prairies de Taffard au Sud et à l'Ouest ; la haie le long de la section de la Passe du Cros comprise entre la Route de Bordeaux et la Passe du Pigeonnier ;
- à créer : au Sud de la Passe du Pigeonnier et le long de la Route de Bordeaux.

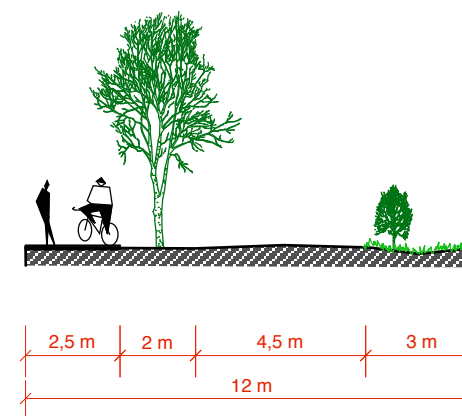




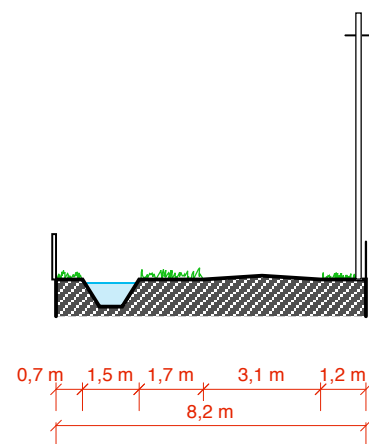
Profil n° 12 : Etat existant
Passe des Trois Ecluses
Echelle 1/200ème



Passe des Trois Ecluses



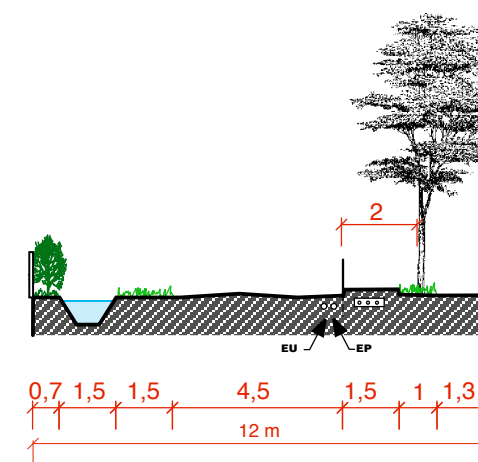
Profil n° 13' : Voie nouvelle
Voie primaire au Jeune Soulac
Echelle 1/200ème



Profil n° 13 : Etat existant
Passe du Pigeonnier
Echelle 1/200ème



Passe du Pigeonnier



Profil n° 13 : Etat projeté
Passe du Pigeonnier
Echelle 1/200ème

Aménagement des prairies de Taffard au Jeune Soulac

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	- Desserte des terrains depuis la Passe du Pigeonnier et non depuis la Passe des Trois Ecluses. - Maintien de la Passe des Trois Ecluses dans son profil actuel (n°12). - Prise en compte dans l'aménagement de la zone de l'élargissement projeté de la Passe du Pigeonnier (profil n°13).	Création d'un maillage de voies internes aux zones de façon à desservir l'intérieur de la zone et limiter la multiplication des accès charretiers sur la Passe du Pigeonnier.	Réutilisation du chemin d'accès à la Ferme de Taffard dans le plan de composition du réseau de voie de desserte du secteur.
Habitat :	Création de 10 % de logements sociaux dans le cadre des nouvelles opérations d'habitat en zones 1 AU.		
Protection / Valorisation paysagère :	<u>Plantations à protéger :</u> - Maintien de la haie arbustive développée le long de la Passe des Trois Ecluses. <u>Plantations à créer :</u> - Création de haies arbustives le long de la Passe du Pigeonnier et le long de la Passe des Trois Ecluses sur une emprise à rendre publique.	Plantations à réaliser dans le cadre des voies de desserte interne aux opérations d'aménagement.	- Palette végétale : tamaris, frêne, saule, ... - Palette végétale : tamaris, frêne, saule, ...



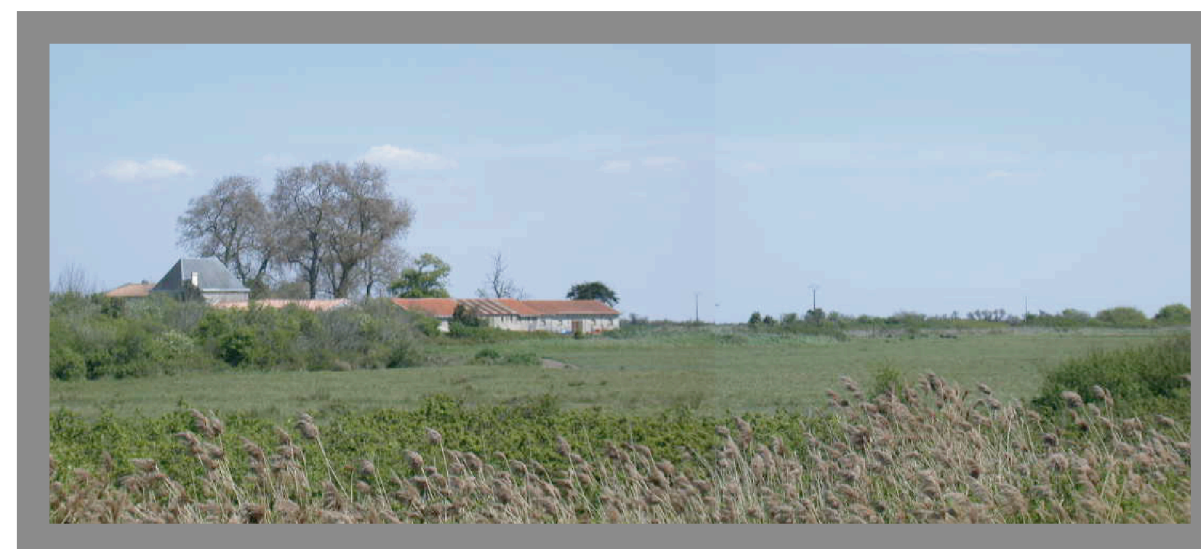
1 - Structure bocagère de la prairie B



2 - Haie de tamaris le long de la VC du Port



3 - Prairies de Neyran



4 - Prairies au Sud de Neyran maintenues naturelles

2.2.2. La zone d'activité du Palu de Bert

Objectif :

Profiter de l'accessibilité directe à la RN 215 pour accueillir de nouvelles implantations économiques sur la zone de Bert, tout en respectant l'identité naturelle et paysagère du palu ; extensions projetées entrant dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dit Amendement Dupont.

Programme :

8 ha de surface totale

Principes d'aménagement :

- Limites physiques : l'organisation du secteur s'appuie sur la présence de limites paysagères claires comme le réseau de fossés et de haies arbustives qui les longent ; les structures bocagères permettent de définir des espaces spatialement homogènes et susceptibles de paysagement mieux s'intégrer (cf. photos n°1 et 3).
- Organisation du secteur : recherche d'une organisation structurée en étoile de part et d'autre de la Route de Talais et du Chemin de Duret plutôt qu'un développement en linéaire le long de la RN 215 ; décomposition du secteur en sous-secteurs pouvant faire l'objet d'autant de tranches d'aménagement :
 - A - la zone actuelle en cours d'achèvement,
 - B - la prairie au Nord (cf. photo n°1), 2 ha,
 - C - les prairies au Sud-Ouest de la Route de Talais, 1 ha.
 - D - les prairies au Sud-Est de la Route de Talais, 5 ha (cf. photo n°3).

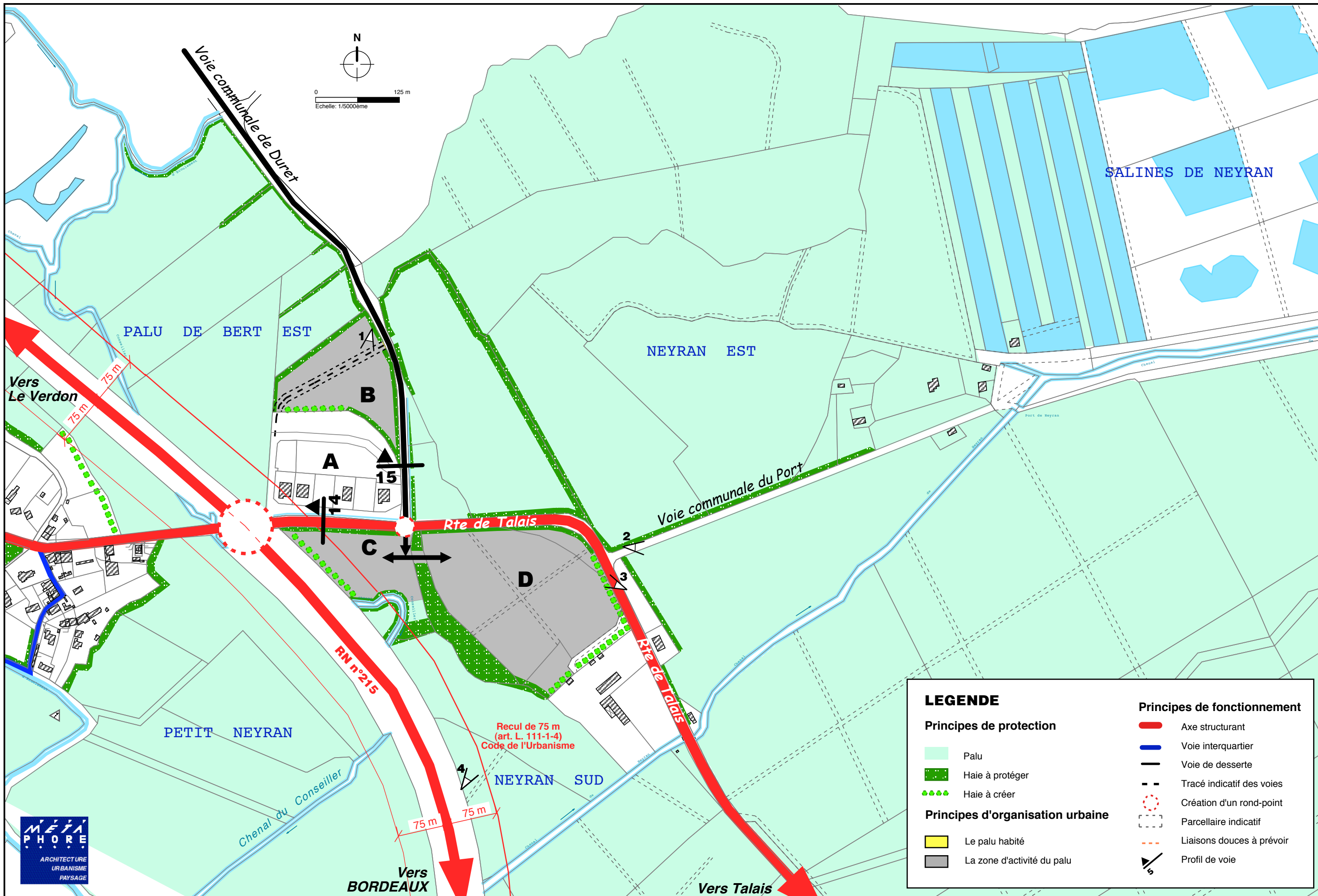
Toute la partie située à Neyran Sud au-delà de la masse arbustive développée le long du Chenal du Conseiller demeure en prairies humides (cf. photo n°4).

- Circulation : desserte du secteur B par la VC de Duret et éventuellement par la voie de bouclage interne de la zone actuelle ; création d'une voie d'accès aux prairies de Neyran (C & D) dans l'axe de la VC de Duret de façon à rationaliser ce carrefour situé 200 mètres après le virage de la Route de Talais et y limiter tout débouché automobile.
- Traitement des voies : plantations alternant arbres de haute tige (Frêne) et formations arbustives (Saule) le long de la voie de desserte de la zone actuelle (A) de façon à recomposer une limite paysagère au secteur bâti.

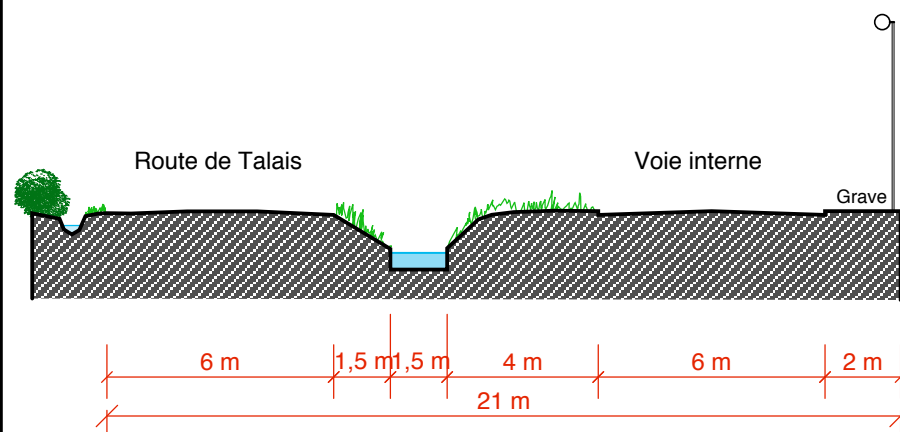
Pour les voies projetées dans le cadre des extensions, principe de traitement définissant une chaussée de 6 m, d'un côté un cheminement de 2 m supportant l'éclairage public et une formation arbustive et de l'autre côté une noue de 3 m plantée de frênes.

Structures végétales :

- maintien des haies arbustives développées le long des fossés et chenaux ;
- création de haies le long de la Route de Talais dans le virage (cf. photo n°3) et entre la zone et la propriété de Neyran ;
- palette végétale : tamaris (cf. photo n°2) et saule pour les formations arbustives, frêne pour les formations arborescentes.

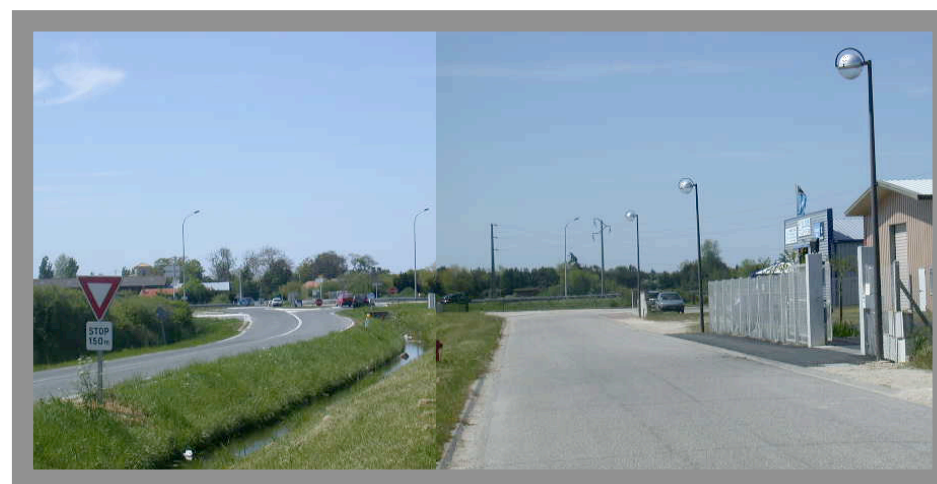


PRINCIPES DE TRAITEMENT DES VOIES NOUVELLES DU PALU DE BERT

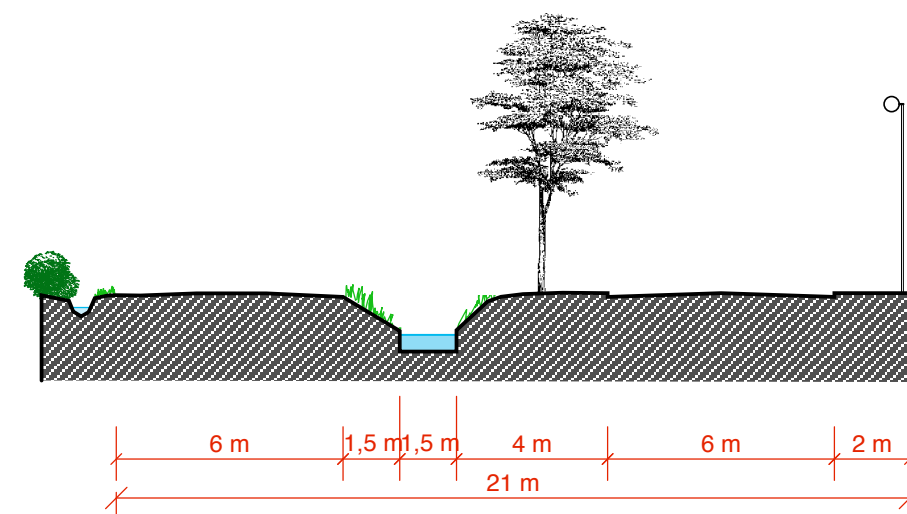
**Profil n°14 : Etat existant**

Voie interne de la zone d'activités du Palu de Bert

Echelle 1/200ème

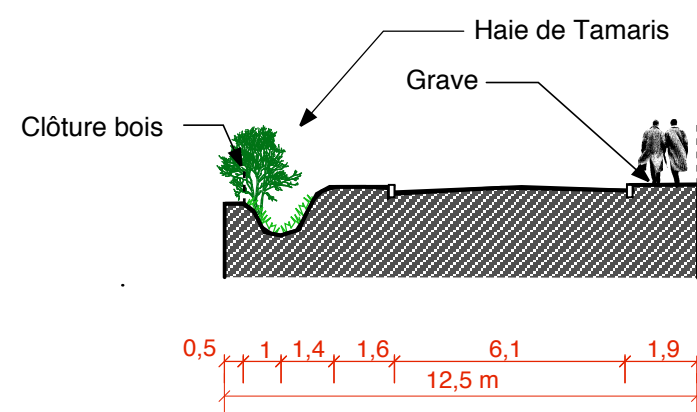


Voie interne de la ZA du Palu de Bert

**Profil n°14 : Etat projeté**

Voie interne de la zone d'activités du Palu de Bert

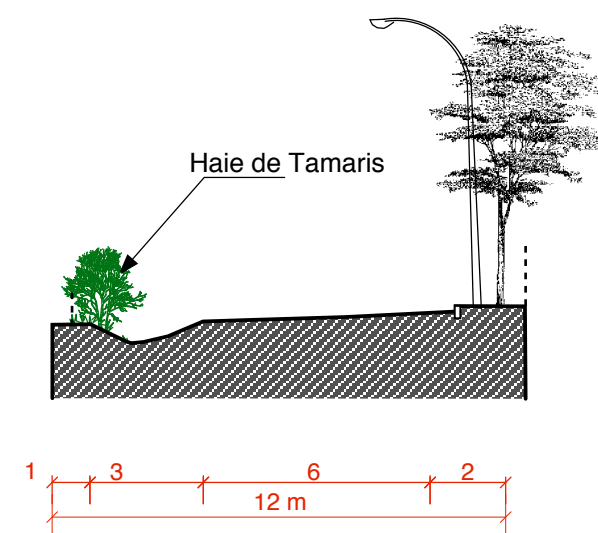
Echelle 1/200ème

**Profil n°15 : Etat existant - Chemin de Duret**

Echelle 1/200ème



Chemin de Duret

**Profil n°15 : Principe d'aménagement des voies de desserte internes de la ZA**

Echelle 1/200ème