PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOULAC-SUR-MER

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOULAC-SUR-MER

Note complémentaire au rapport de présentation

Février 2024

SOMMAIRE

Préambule 5

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet 7

2 Le document d'urbanisme en vigueur 7

3 Le contexte de planification 7

4 L'objet du dossier de modification 8

4.1 Un contenu relevant de la procédure de modification 8

4.2 La justification des évolutions envisagées 9

4.2.1. Le classement de la parcelle AX 11 9

4.2.2. La réduction de l'emplacement réservé n°19 10

4.2.3. La création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une piscine 11

5 La procédure de modification 11

5.1 Justification et contenu de la procédure 11

5.2 Le déroulement de la procédure 12

5.2.1 – La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) 13

5.2.3 – L'enquête publique 15

5.2.4 – L'approbation de la procédure 16

6 Le contenu du dossier de modification 17

7 Les textes réglementaires régissant la procédure 18

Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme ... 19

1 Le territoire communal 21

2 Présentation des sites visés par la procédure 23

3. État initial de l'environnement 26

3.1. Le milieu naturel et la biodiversité 26

3.1.1. Les inventaires et protections réglementaires 26

3.1.2. La Trame Verte et Bleue 28

3.1.3. Le milieu physique : le SAGE Estuaire de la Gironde et le SDAGE Adour-Garonne 29

3.1.4. L'intérêt écologique des sites 31

3.2. Les risques naturels et technologiques 38

3.2.1. Risque inondations : par débordement de cours d'eau 39

3.2.2. Risque inondations : par remontée de nappes phréatiques 40

3.2.3. Mouvements de terrain : par avancée dunaire et recul du trait de côte 42

3.2.4. Mouvements de terrain : par retrait-gonflement des argiles 44

3.2.5. Risques industriels : les installations classées 44

3.2.6. Risques industriels : sites et sols pollués ou potentiellement pollués 45

3.3. Le cadre paysager et patrimonial 47

3.3.1. Perceptions paysagères 47

3.3.2. Patrimoine historique et archéologique 49

3.4. Réseaux 50

3.4.1. Assainissement 50

3.4.2. Les eaux pluviales 50

3.4.3. L'eau potable 51

4. Les règles et servitudes d'urbanisme du PLU 53

4.1. La parcelle AX 11 53

4.2. Les parcelles D 699 et 700 54

4.3. Les parcelles AP 147 et 148 54

SOMMAIRE

4.4. Les servitudes d'utilité publique 56

5. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification 57

5.1. Le classement de la parcelle AX 11 57

5.2. La réduction de l'emplacement réservé n° 19 58

5.3. La création d'un emplacement réservé (n°25) 59

5.4. La mise à jour du tableau des emplacements réservés 61

5.5. La prise en compte d'arbres à Grand capricorne à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 62

5.5.1 La justification 62

5.5.2 Nature de la modification 63

Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme 65

1. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement 67

1.1. Classement d'une parcelle en zone UD 67

1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°19 68

1.3. Identification d'un emplacement réservé dédié à la création d'une piscine 70

2. Conclusion 72

Equipe d'étude 73

Annexe 75

❑❑❑

Préambule

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet 7
2 Le document d'urbanisme en vigueur 7
3 Le contexte de planification 7
4 L'objet du dossier de modification 8
5 La procédure de modification 11
6 Le contenu du dossier de modification 17
7 Les textes réglementaires régissant la procédure 18

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est* [...] *modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de Soulac-sur-Mer

Monsieur le Maire : Xavier PINTAT

Mairie de Soulac-sur-Mer, 2 rue de l'Hôtel de Ville, 33780 Soulac-sur-Mer

Téléphone : 05 56 73 29 29

Courriel : contact@mairie-soulac.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Soulac-sur-Mer a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2007. Il a, depuis, fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

Procédure	Date d'approbation
Modification n°1	28 juin 2010

3 Le contexte de planification

Documents de rang supérieur	**SRADDET** : SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020
	SCoT : SCoT de la Pointe du Médoc, approuvé le 11 août 2011 SCoT Médoc Atlantique, arrêté le 22 décembre 2022.
	PNR : Charte 2019-2034 du Parc Naturel Régional Médoc, approuvée en juin 2019
	SDAGE : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027
	SAGE : SAGE Nappes profondes de Gironde et SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux associés
	PCET : Région Nouvelle-Aquitaine et Département de la Gironde

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du **Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Médoc-Atlantique**, approuvé le 26 octobre 2023.

La commune appartient également au **Parc National Régional Médo**c, doté d'une Charte approuvée en juin 2019.

Elle n'est concernée ni par un Plan de Mobilité ni par un Programme Local de l'Habitat.

4 L'objet du dossier de modification

4.1 Un contenu relevant de la procédure de modification

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soulac-sur-Mer est engagée en vue de permettre :

- Le classement en zone UD de la parcelle cadastrée section AX n°11, située lieu-dit « Les Cousteaux Sud », conformément au jugement n°1900483 rendu par le tribunal administratif de Bordeaux le 30 décembre 2020, qui a censuré pour erreur manifeste d'appréciation le classement de cette parcelle en zone 2AU ;
- La réduction de l'emplacement réservé n°19 situé sur les parcelles cadastrées section D n°699 et 700, situées routes des Lacs ;
- La création d'un emplacement réservé sur les parcelles AP 147 et 148, 25 Boulevard Alsace-Lorraine, en vue de la réalisation d'une piscine municipale.

Les remaniements apportés au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et n'affectent ni la délimitation des zones agricoles et naturelles ni les éléments soumis à une protection réglementaire (EBC, éléments du paysage et du patrimoine, restrictions de constructibilité du fait d'aléas naturels…).

Le projet s'inscrit donc totalement dans le cadre propre à la procédure de modification du PLU.

4.2 La justification des évolutions envisagées

La procédure de modification n°2 du PLU est destinée à répondre à des demandes formulées par la juridiction administrative ou par l'administration, en lien avec l'exercice de missions de service public.

4.2.1. Le classement de la parcelle AX 11

La première évolution porte sur la parcelle AX n°11.

Le dossier de modification du PLU de Soulac-sur-Mer a ainsi pour but de tirer les conséquences du jugement n°1900483 rendu par le tribunal administratif de Bordeaux le 30 décembre 2020.

En effet, le plan de zonage du PLU en vigueur laisse toujours un apparaitre un classement de la parcelle précitée en zone 2AUd ; zonage jugé illégal par le tribunal administratif.

A ce sujet, il est précisé que le classement de la parcelle cadastrée section AX n°11 en zone UD ne s'assimile pas à une ouverture à l'urbanisation, dans la mesure où son classement en zone 2AU résulte d'une erreur manifeste d'appréciation (voir extrait du jugement ci-dessous).

5. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle appartenant à M. [redacted] est située en bordure de la route départementale 101 et qu'à l'exception de celle-ci, de ce côté de la voie, toutes les parcelles sont classées en zone UD. Si la commune fait valoir que le classement en zone 2AU de cette parcelle se justifie en raison de sa vocation à constituer l'un des accès à la future zone d'extension urbaine de la Forêt depuis la route départementale, il ressort au contraire du document graphique correspondant au schéma d'aménagement du secteur du Quadrant sud figurant aux orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU que deux accès au futur lotissement depuis cette voie sont préconisés sur deux autres parcelles, la première étant classée en zone UD et la seconde étant grevée d'un emplacement réservé en vue d'accueillir à cet endroit l'accès à la voie de bouclage est-ouest. S'il est exact que les auteurs du PLU ont constaté, dans le rapport de présentation, une tendance à un développement linéaire sans épaisseur suscitant de nombreux débouchés particuliers sur la route départementale 101, il ressort toutefois du document graphique correspondant au schéma d'aménagement précité que la limitation de tels accès sur les voies structurantes a été reportée sur une partie de la route départementale 101 située bien plus au sud du secteur de la Forêt, et non sur la partie de cette voie bordant le terrain en litige. Enfin, il n'est pas contesté que le terrain de M. [redacted] est raccordé au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement depuis 2004 et que le réseau électrique est préexistant. Dans ces conditions, M. [redacted] sont fondés à soutenir que le classement de leur terrain en zone 2AU est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et que la décision implicite par laquelle le maire a refusé de faire droit à leur demande de mise en œuvre de la procédure de modification de ce zonage doit être annulée.

Extrait du jugement du 30 décembre 2020

La modification du zonage imposée à la commune de Soulac-sur-Mer en application du jugement du 30 décembre 2020 n'est donc pas soumise :

- Aux dispositions du 4° du I de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, imposant la procédure de révision pour toute ouverture à l'urbanisation portant sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les 6 ans suivant sa création ;
- Aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, soumettant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

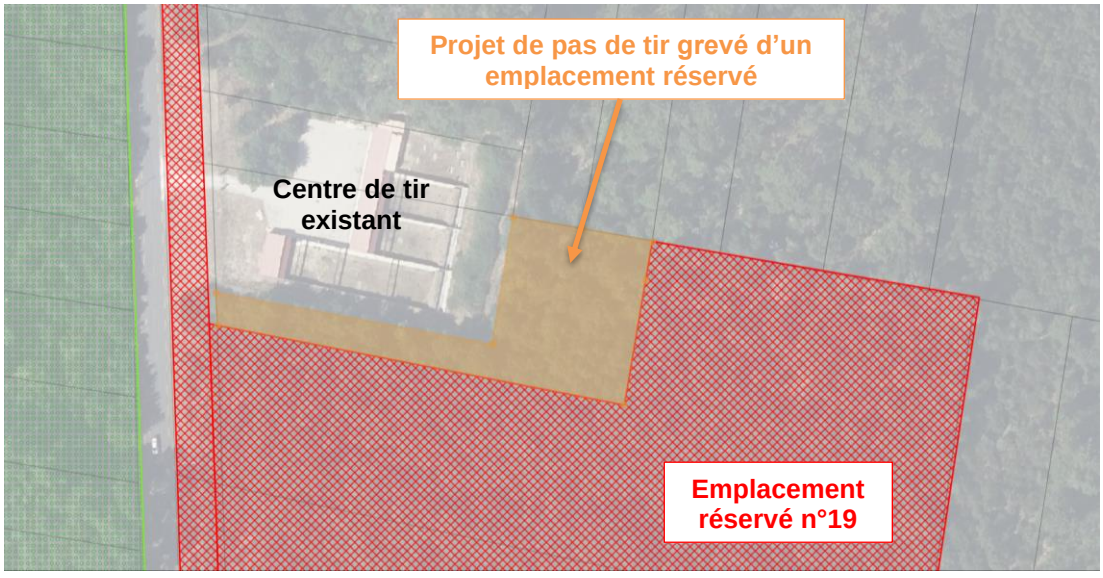
4.2.2. La réduction de l'emplacement réservé n°19

L'emplacement réservé n°19 concerne les parcelles D 699 et 700, situées route des Lacs, sur le territoire communal de Soulac-sur-Mer. Il a été désigné pour la construction d'une déchetterie.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone naturelle N et s'insèrent dans un secteur boisé.

Le Club de Tir, utilisé notamment pour les entraînements de la Compagnie de Gendarmerie du Nord-Médoc et la Police Municipale de Soulac-sur-Mer sollicite l'extension du Centre de tir existant pour la création d'un **pas de tir à 100 mètres.** Un tel aménagement est néanmoins incompatible avec la vocation de l'emplacement réservé n°19, qui recouvre ce secteur.

La réduction de l'emplacement réservé, demandée par **le club de Tir**, ne s'accompagne d'aucun assouplissement des contraintes réglementaires affectant le secteur, qui prohibent de fait toute évolution de nature à porter atteinte aux milieux et aux paysages forestiers.



Projet motivant la réduction de l'emplacement réservé n°19

4.2.3. La création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une piscine

La commune souhaite se doter d'une piscine municipale. 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.



Vue sur les parcelles visées par le projet de création d'une piscine municipal

Ces deux parcelles ont vocation à porter la création d'un nouvel emplacement réservé sur le territoire communal, en vue de la construction d'une piscine municipale.

Le choix de ce site répond à la volonté d'implanter l'équipement public précité sur un terrain à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, favorisant ainsi son accessibilité par les modes de déplacement alternatifs à l'automobile et garantissant l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est précisé que le gymnase municipal est riverain des parcelles à acquérir, immédiatement au Sud.

L'emplacement réservé vise à sécuriser la procédure de cession du bien et à marquer clairement la vocation conférée à cet espace.

5 La procédure de modification

5.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.153-31) une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été*

ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et n'affectent ni la délimitation des zones agricoles et naturelles ni les éléments soumis à une protection réglementaire (EBC, éléments du paysage et du patrimoine, restrictions de constructibilité du fait d'aléas naturels…).

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Soulac-sur-Mer.

Du fait de la nature des corrections apportées au dossier, cette modification ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune.

C'est la raison pour laquelle la commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine d'une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure.

Par avis conforme en date du 18/07/2023, la MRAe a répondu que « le projet de modification n°2 du PLU de Soulac-sur-Mer présenté par la commune de Soulac-sur-Mer (33) n'est pas soumis à évaluation environnementale »

5.2 Le déroulement de la procédure

1 - Le lancement de la procédure et la réalisation des études

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n° 360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

2 - La transmission du dossier de modification aux Personnes Publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (L.153-43 du Code de l'Urbanisme).

La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

5.2.1 – La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Soulac-sur-Mer a notifié, avant l'enquête publique portant sur le dossier de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme, le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Six avis ont été transmis à la commune. Il s'agit de ceux de :

- La **Direction Départementale des Territoires et de la Mer**. Cet avis souhaite que les aménagements projetés soient bien conformes aux dispositions du règlement et de la loi Littoral.
- Le **Conseil Départemental de la Gironde**. Celui-ci a envoyé deux avis.
  - Le premier portant sur le projet de piscine pour lequel il est demandé que celui-ci s'intégre dans le paysage d'architecture typique soulacaise protégé par la ZPPAUP. *Le Maître d'ouvrage du projet respectera les dispositions de la ZPPAUP/SPR.*
  - Un deuxième avis est parvenu en mairie le 18 octobre 2023 en fin d'enquête. Il mentionne les observations suivantes :

- Concernant les parcelles AP147 et 148 pour la création de l'ER dédié à une piscine municipale, une attention particulière sur la ressource en eau est attendue, dans le contexte actuel de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Par conséquent, une économie sur les usages est préconisée : circuit hydrauliques fermés, réutilisation des eaux de vidange et de nettoyage des filtres à étudier dès la conception pour le recyclage dans les WC (en complément d'eau de pluie), le nettoyage de voiries ou de défense incendie (SDIS situé face à l'ER). *La commune sera vigilante sur cette question.*

- Concernant l'emplacement réservé n°19 destiné à une déchetterie dont l'objet de la modification concerne une réduction de sa surface afin de permettre une extension du stand de tir mitoyen (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, voir remontée de nappes, par conséquent non approprié à l'installation d'une déchetterie qui nécessiterait un remblais, une imperméabilisation afin d'éviter les risques de contamination de nappe par les lixiviats. D'autre part, il est souhaitable de situer les ICPE hors zones d'aléas. Il pourrait-être judicieux de rechercher une autre parcelle plus adaptée. *L'objet de la modification n°2 portes sur la réduction de cet ER n°19 pour permettre l'extension du champ de tir existant. L'affectation proprement dite de l'ER n°19 (prévision d'une déchetterie) n'a pas à être mise en débat dans la présente enquête publique. D'éventuelles réserves de la part du Conseil Départemental de la Gironde pourraient être opportunes lors du dépôt de l'autorisation de cet équipement, mais ce qui n'est pas l'actualité du dossier de modification d'aujourd'hui.*

- Le **Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine**. Emet un avis favorable mais formule les recommandations suivantes :

  - Vigilance sur le risque d'incendie aux abords du stand de tir.
  - Si les parcelles boisées sont classées en zones urbanisables, cela est soumis à autorisation de défrichement (article L.341-1 et S. du Code forestier.)

  La commune suivra ces recommandations. Un dossier de demande de défrichement sera déposé le moment venu.

- La **SNCF**. Elle rappelle :

  - De mentionner la servitude T1 relative aux chemins de fer opposable à tous les riverains du domaine ferroviaire => servitude à faire figurer aux plans de servitude annexés au PLU et rappelle le décret 2021-1772 du 22/12/2021.

  La commune signale que la servitude T1 figure bien au recueil des servitudes d'utilité publique ainsi que sur le plan des servitudes du PLU.

  - De signaler que la commune est concernée par le RER métropolitain.
  - Qu'en cas de permis de construire, la Direction Immobilière Nouvelle Aquitaine devra être consultée.

- La **Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle-Aquitaine Gironde**. Celle-ci n'a pas fait de remarques.

- La **Chambre d'Agricultures et Territoires Gironde**. Celle-ci n'a pas fait de remarques : elle donne un avis favorable *« ces modifications de détail ne remettent pas en question le PADD, ni la cohérence du PLU et n'ont pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement. »*

5.2.3 – L'enquête publique

L'enquête publique présentant ce dossier à la population a été organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné sur une liste d'aptitudes, Madame Georgette PEJOUX, commissaire enquêtrice, pour conduire l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la commune selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours consécutifs, du 30 octobre 2023 au 29 novembre 2023.

La commissaire enquêtrice a tenu 4 permanences pour recevoir et informer le public :

- Lundi 30 octobre 2023 de 14h30 à 17h00.
- Samedi 4 novembre 2023 de 10h00 à 12h00.
- Mardi 14 novembre 2023 de 9h30 à 12h00.
- Mercredi 29 novembre 2023 de 14h00 à 17h00.

En dehors des permanences, le dossier était accessible en mairie aux heures d'ouverture et sur le site internet de la commune pendant la durée de l'enquête publique.

Madame la Commissaire enquêtrice a recueilli les observations, propositions et contre-propositions émises par le public dans les conditions définies par les textes :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, coté et paraphé par Madame la commissaire enquêtrice et ouvert par Monsieur le Maire.
- Lors des permanences tenues par le courrier postal à l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice.
- Par courrier postale à l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice.
- Par courriel à l'adresse électronique dédie à l'enquête.

Malgré les 4 permanences tenues en mairie par la commissaire enquêtrice, y compris un samedi, l'objet de la modification du PLU de Soulac-sur-Mer n'a pas soulevé d'engouement de la part du public.

Seule une contribution écrite est parvenue par courriel ; aucune observation n'a été déposée sur le registre papier mis à la disposition du public pendant un mois et Madame la commissaire enquêtrice n'a reçu aucune visite à ses permanences.

La seule observation a été formulée par « Vive la Forêt », association loi 1901 N° 4/02099 déclarée en préfecture le 30 août 1989, et qui porte sur l'extension du stand de tir sur la commune de Soulac-sur-Mer (et géré par l'association « La Cible »).

Conformément aux dispositions réglementaires, au terme de l'enquête publique, Madame la Commissaire enquêtrice a remis à la commune, le 1er décembre 2023, un « procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ». Un mémoire en réponse a été produit par la commune.

Madame la Commissaire enquêtrice a ensuite établi son rapport et ses conclusions motivées, sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Soulac-sur-Mer. Il a été transmis à Monsieur le Maire le 29 décembre 2023.

Au vu des résultats de l'enquête, **Madame la Commissaire enquêtrice a donné un avis favorable à la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme de Soulac-sur-Mer, assorti des recommandations suivantes.**

- **Pour le projet de réduction de l'emplacement réservé n°19, les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés par le projet. Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes d'hivernation de la Salamandre tachetée et de nidification de l'Engoulevent d'Europe.**
- **Pour le projet de piscine, le tableau des emplacements réservés est à compléter et à mettre à jour de manière à intégrer le nouvel emplacement réservé n°25, dédié à la création de la piscine. Il est également demandé une correction mineure concernant le positionnement de l'ER 25.**

Le rapport et les conclusions de la Commissaire enquêtrice sont tenus à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête en mairie de Soulac-sur-Mer et à la Préfecture de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

5.2.4 – L'approbation de la procédure

Compte tenu de la teneur des avis des Personnes Publiques Associées, des observations émises lors de l'enquête publique par la population et des recommandations de Madame la Commissaire Enquêtrice, il a été apporté plusieurs adaptations au dossier présenté à l'enquête qui ont été décrites dans la délibération motivée approuvant le document :

- La prise en compte d'arbres à Grand capricorne dans les emprises de l'extension du stand de tir, désormais protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- La position de l'ER 25 dédié à la future piscine municipale est corrigé comme demandé par Madame la commissaire enquêtrice.
- Le complément du tableau des emplacements réservés par l'introduction du nouvel ER n°25.

En tenant compte de ces évolutions, **le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Soulac-sur-Mer a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2024**.

Les mesures de publicité et d'information sont effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

A NOTER : la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue désormais sur le portail national de l'urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/).

6 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes[1] :

- **La note complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur** qui expose les motifs des changements apportés par la modification. **Pour chaque évolution retenue par la municipalité**, elle aura pour objet de décrire la nature de celle-ci, et les caractéristiques du site si cette évolution est localisée. La notice doit également comprendre l'analyse des incidences environnementales liées au projet de modification, lesquelles doivent, dans la mesure du possible, être évitées ou réduites.

  1. **Elle propose un diagnostic permettant de comprendre le contexte de l'évolution,** établi en tant que de besoin au regard des prévisions économiques et démographiques et précise 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. Elle analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations spécifiques liées à la modification du PLU et expose la manière dont l'évolution concernée prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
  3. **Elle démontre** la compatibilité de l'évolution concernée avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et **expose** les motifs de la délimitation de zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
  4. **Elle évalue** les incidences des orientations de la modification 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.

- Le **plan de zonage** en vigueur et sa version modifiée, faisant notamment apparaître les évolutions de zonage ainsi que les Emplacements Réservés créés ou corrigés.

[1] Notons que d'autres pièces peuvent apparaître dans un tel dossier en tant que de besoin si elles sont appelées à évoluer (par exemple : le plan de zonage), ce qui n'est pas le cas ici.

7 Les textes réglementaires régissant la procédure

La procédure de modification est élaborée conformément aux dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque […] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative […] du maire qui établit le projet de modification.

Extrait de l'article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, […] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

❑❑❑

Partie 1
La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal 21
2 Présentation des sites visés par la procédure 23
3. État initial de l'environnement 26
4. Les règles et servitudes d'urbanisme du PLU 53
5. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification 57

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Soulac-sur-Mer dans le cadre de la présente modification.

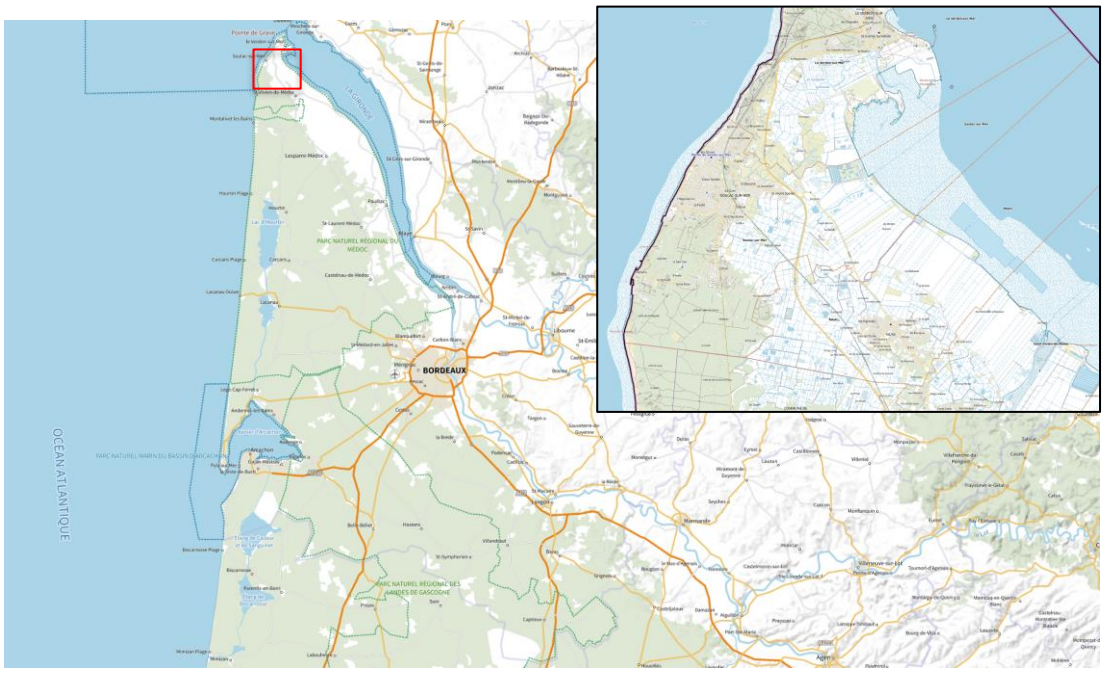
Il présente, dans un premier temps, le diagnostic des sites concernés par les évolutions et l'état initial de l'environnement, puis la justification des corrections projetées et leurs impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 Le territoire communal

La commune de Soulac-sur-Mer se situe au Nord-Ouest du département de la Gironde, non loin de l'estuaire.

Elle appartient au Canton du Nord-Médoc et fait partie de la Communauté de communes Médoc-Atlantique, dont elle est le siège.

Le territoire communal couvre une superficie de 3 889 ha et comptait 2 833 habitants en 2020 (population municipale, INSEE RP2020).



Situation de la commune de SOULAC-SUR-MER

La commune est traversée par la RD1215 (voie de 1ère catégorie), épine dorsale du territoire médocain, desservie par la voie de chemin de fer Bordeaux-Le Verdon-sur-Mer, et deux voies départementales (de 2nde catégorie), la RD 1E4 et la RD101 vers Hourtin.

Au-delà de la zone agglomérée du bourg, l'urbanisation s'est développé historiquement le long des deux infrastructures routières structurantes du secteur : la RD101 et la RD1E4.

D'un point de vue démographique, la commune comptait 2 833 habitants permanents en 2020 et sur les trente dernière années la population résidente est restée relativement stable. Toutefois, le recensement de 2013 avait marqué un « creux » significatif avec une chute à

2 523 habitants. Sur les 6 dernières années, on a donc assisté à un véritable sursaut démographique avec une croissance de 12% dans la période.

Mais, en tant que station balnéaire, la ville peut compter jusqu'à onze fois plus d'habitants l'été que l'hiver. Elle est ainsi fréquentée par plus de 30 000 estivants.

La population permanente est en revanche plutôt âgée. En 2019, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élève à 18,3%, soit un taux presque deux fois inférieur à celui observé au niveau départemental (35,9%). A l'inverse, le taux de personnes d'âge supérieur ou égal à 60 ans est de 52,7% la même année, alors qu'il est de 25% au niveau départemental.

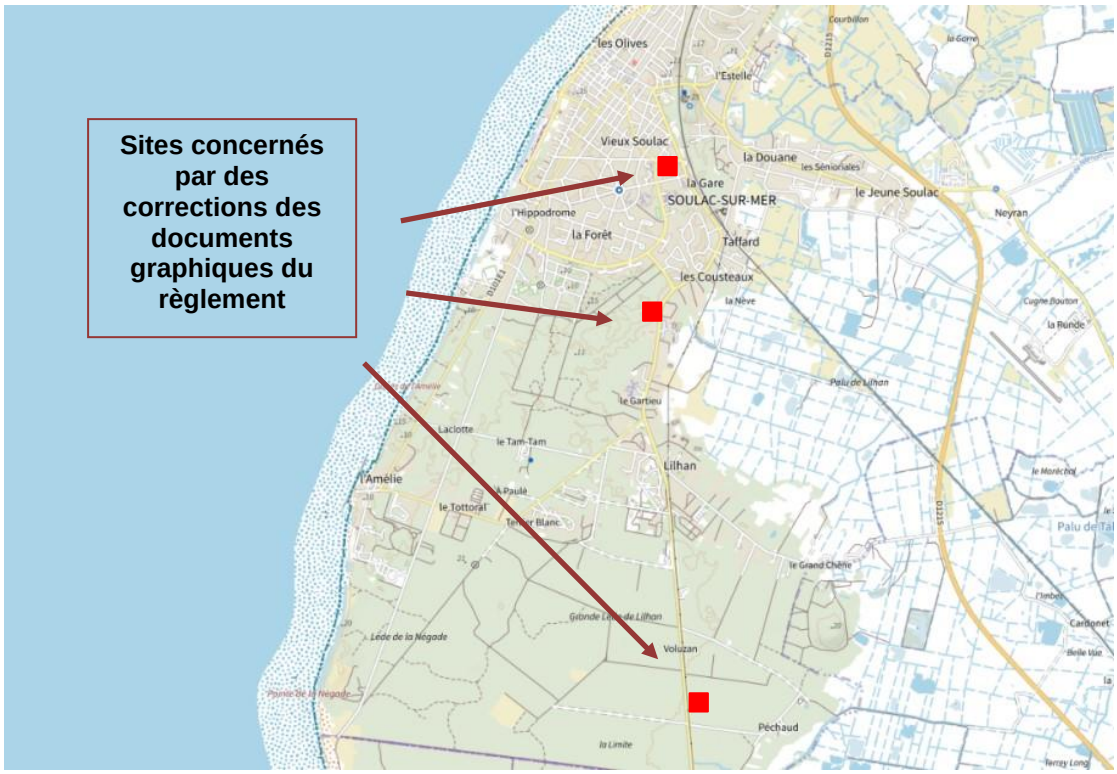
Sur le plan économique, la commune de Soulac-sur-Mer compte parmi les principales stations balnéaires du Médoc. La ville tire profit du tourisme, en particulier durant la haute-saison (du mois d'avril au mois de septembre, avec un pic traditionnel en juillet-août).

La ville compte ainsi de nombreuses infrastructures tournées vers ce secteur d'activité, depuis les boutiques spécialisées aux commerces du milieu de la nuit, en passant par le monde de la restauration en front d'océan. Autres secteurs prédominants, le commerce et les services se matérialisent par la présence de nombreuses boutiques en centre-ville, de deux moyennes surfaces, ainsi que d'une zone artisanale implantée en bordure de la RD1215.

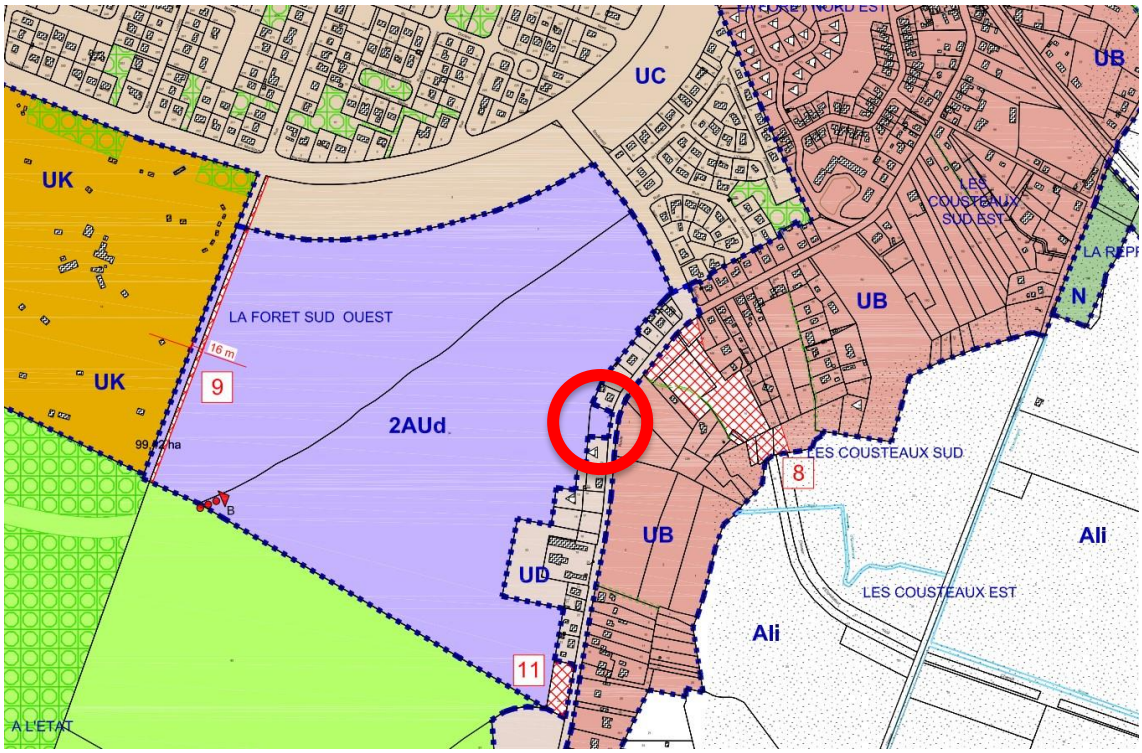
La pêche mais aussi l'ostréiculture restent pratiqués au port de Neyran, sur l'estuaire de la Gironde.

❑❑❑

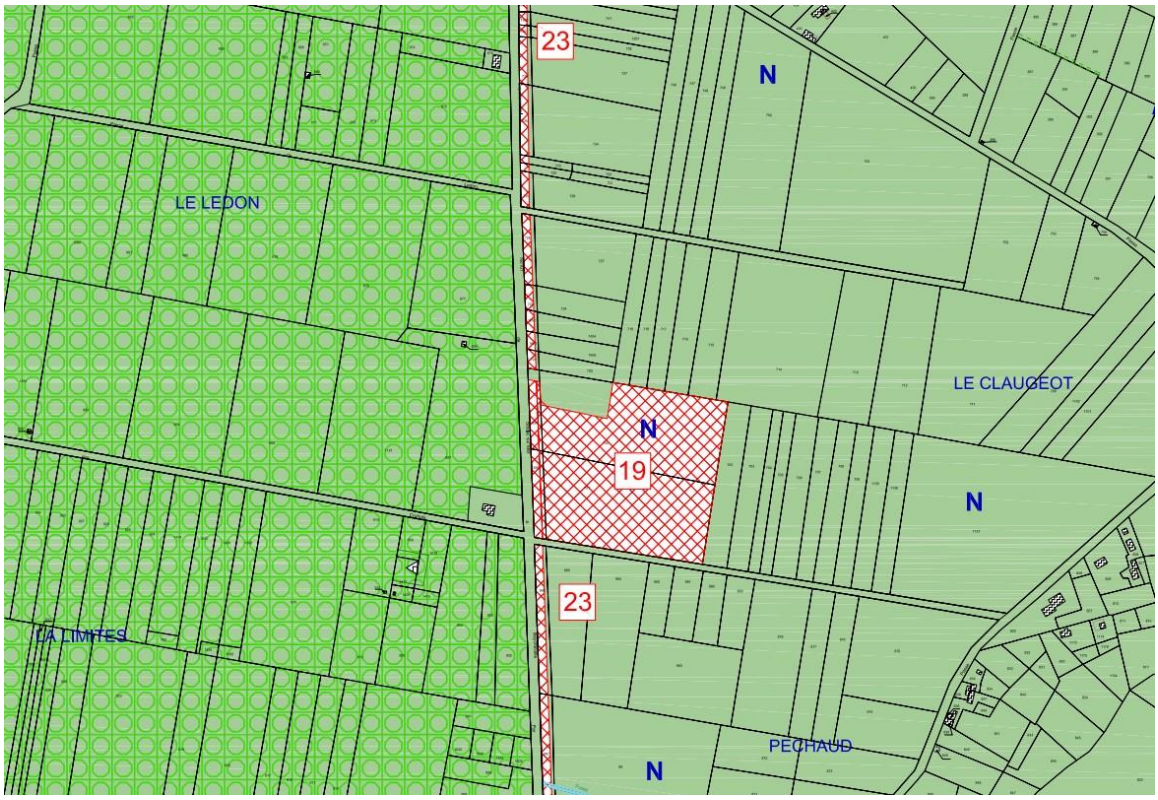
2 Présentation des sites visés par la procédure



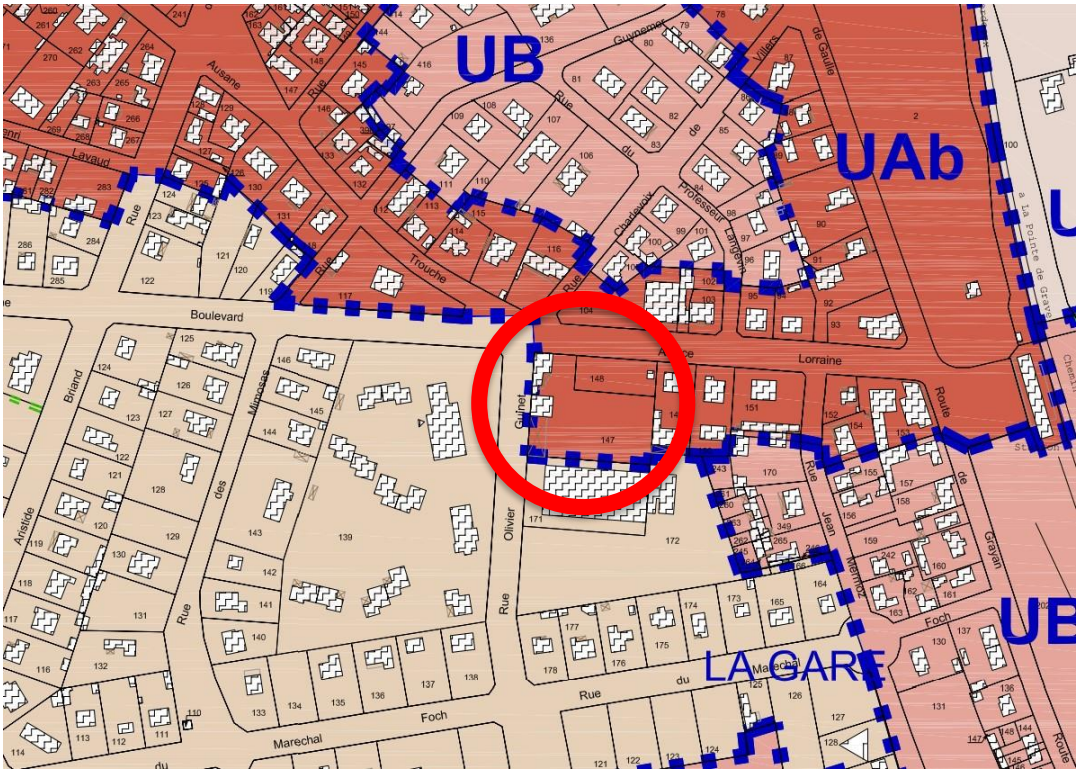
Localisation des trois sites visés par la procédure



Localisation de la parcelle AX 11 (extrait du PLU modifié en 2010)



Localisation de l'emplacement réservé n° 19 (extrait du PLU modifié en 2010)



Localisation des parcelles AP 147 et 148 (extrait du PLU modifié en 2010)

Les trois secteurs concernés par la modification du PLU sont :

- La parcelle cadastrée section AX n°11, dont le classement en zone 2AU a été censuré par jugement du tribunal administratif en date du 30 décembre 2020. Cette parcelle, dont le précédent zonage était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, est classée en zone UD, **pour une superficie de 1 288 m².**
- Les parcelles cadastrées section D n°699 et D n°700 font l'objet de l'emplacement réservé n°19 dédié à la construction d'une déchetterie. La présente modification a pour but de réduire la superficie de cet emplacement réservé sur une **surface de 2 900 m² environ, afin de permettre l'aménagement d'un pas de tir sur une superficie totale légèrement supérieure.**
- Les parcelles cadastrées section AP n°147 et 148 actuellement classées en zone UAb ont vocation à faire l'objet de la création d'un nouvel emplacement réservé, sur une **surface totale de 3 023 m².**

❑❑❑

3. État initial de l'environnement

3.1. Le milieu naturel et la biodiversité

3.1.1. Les inventaires et protections réglementaires

3.1.1.1. Les sites Natura 2000

La commune de Soulac-sur-Mer dispose de trois sites Natura 2000 inscrits au titre de la Directive « Habitats » et couvrant 62% de la surface communale :

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) associée aux « Dunes du Littoral girondin de la Pointe de Grave au Cap-Ferret » (FR7200678)** observée à l'Ouest du territoire.
- **La ZSC associée à « l'Estuaire de la Gironde » (FR7200677)** observée à l'Est du territoire (sur la zone estuarienne) et en bordure Ouest.
- **La ZSC associée aux « Marais du Bas-Médoc » (FR7200680)** observée à l'Est du territoire.

Elle dispose également d'un site Natura 2000 inscrit au titre de la Directive « Oiseaux » et couvrant 58% de la surface communale, la **Zone de Protection Spéciale (ZPS) associée au « Marais du Nord-Médoc » (FR7210065)** observée à l'Est de la commune.

Les évolutions très limitées portées par la modification n'auront aucune incidence notable sur ces sites, puisqu'aucun d'entre eux ne se situe à l'intérieur d'un périmètre Natura 2000.

3.1.1.2. Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

On signalera l'existence de **six ZNIEFF**[1] sur la commune :

- Les ZNIEFF de type 1 suivantes couvrent 12,9% de la surface communale :
  - n° 720020044 « Marais humides du Bas Médoc », au Nord et Sud de la commune ;

[1] Les **ZNIEFF,** lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1*, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;*

- Les ZNIEFF de type 2*, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.*

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

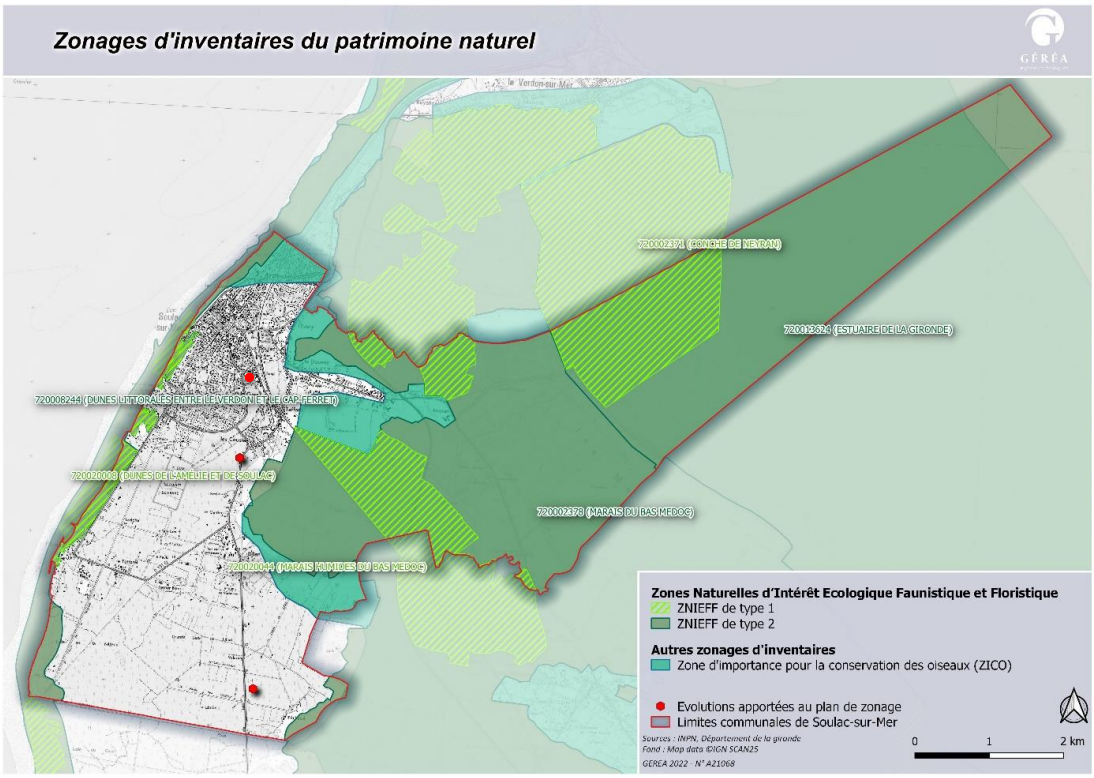
  - n° 720002371 « Conche de Neyran », sur la partie estuarienne à l'Est du territoire ;
  - n° 720020008 « Dunes de l'Amélie et de Soulac », le long de la limite communale Ouest.

- Les ZNIEFF de type 2 suivantes couvrent 58,1% de la surface communale :
  - n°720002378 « Marais du Bas-Médoc », à l'Est du territoire ;
  - n°720013624 « Estuaire de la Gironde » sur la partie estuarienne à l'Est de la commune ;
  - n°720008244 « Dunes Littorales entre Le Verdon et le Cap-Ferret » le long de la limite communale Ouest.

Le territoire communal est également concerné par la présence de Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) qui couvrent environ 60,1% de la surface communale :

- La ZICO n°00160 « Estuaire de la Gironde : marais du Nord Médoc dont marais du Conseiller », sur la moitié Est de la commune ;
- La ZICO n°00139 « Pointe de Grave et marais du Logit », au Nord-Ouest du territoire.

Les évolutions très limitées portées par la modification n'auront aucune incidence notable sur ces sites, puisqu'aucun d'entre eux ne se situe à l'intérieur d'un périmètre de ZICO ou de ZNIEFF.

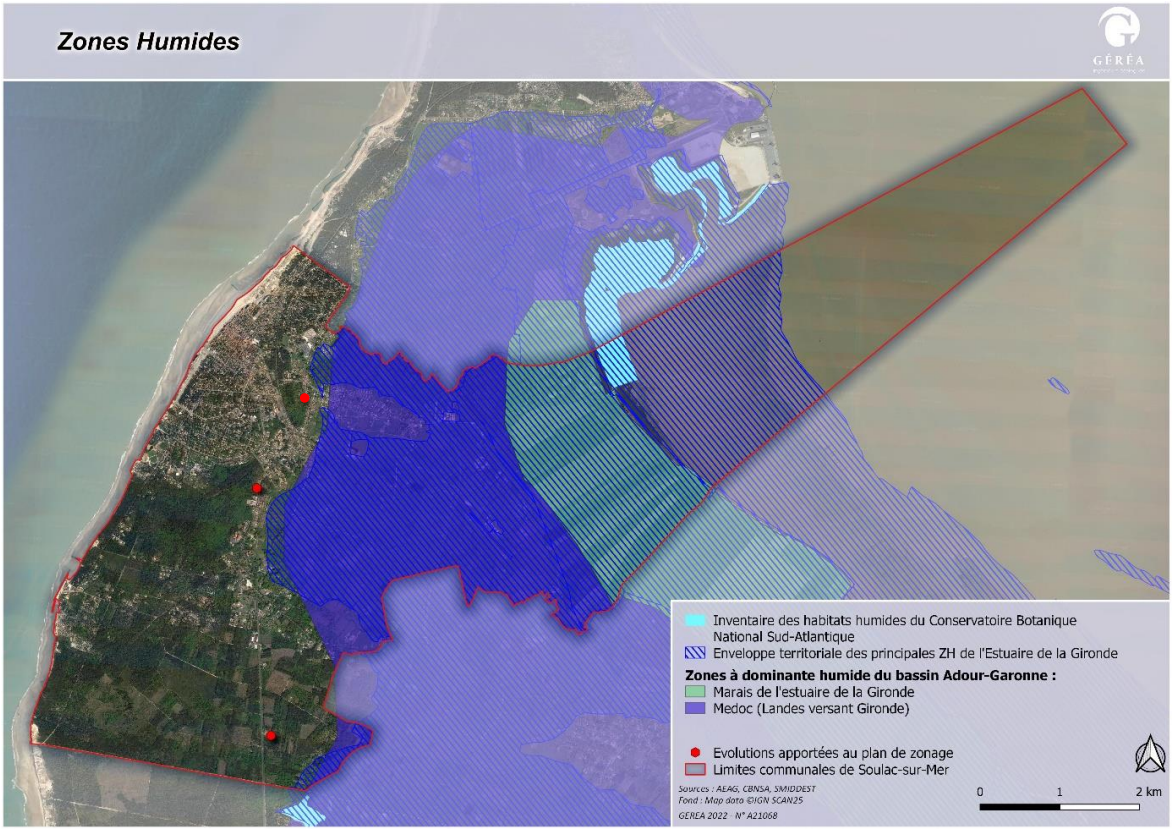


3.1.1.3. Les zones humides

La position géographique de la commune en liaison étroite avec l'estuaire de la Garonne la rend très favorable au développement de zones humides. Ainsi, dans le cadre du SAGE Estuaire de la Gironde, le SMIDDEST a réalisé une cartographie de l'enveloppe territoriale des principales zones humides. Cette enveloppe est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire. Elle est un outil d'information et de vigilance pour les acteurs du territoire sur les principales zones humides.

Ainsi, l'Est du territoire communal est recouvert de ces zones humides, ce qui ne signifie pas pour autant que le reste du territoire n'est pas concerné par la présence de zones humides (l'enveloppe définie n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L. 214-7-1 du Code de l'environnement). A noter également la présence de zones humides avérées délimitées par le Conservation Botanique National Sud-Atlantique (CBNSA) côté estuaire.

Les évolutions très limitées portées par la modification n'auront aucune incidence notable sur ces sites, puisqu'aucun d'entre eux ne se situe à l'intérieur d'un périmètre de zone à dominante humide.



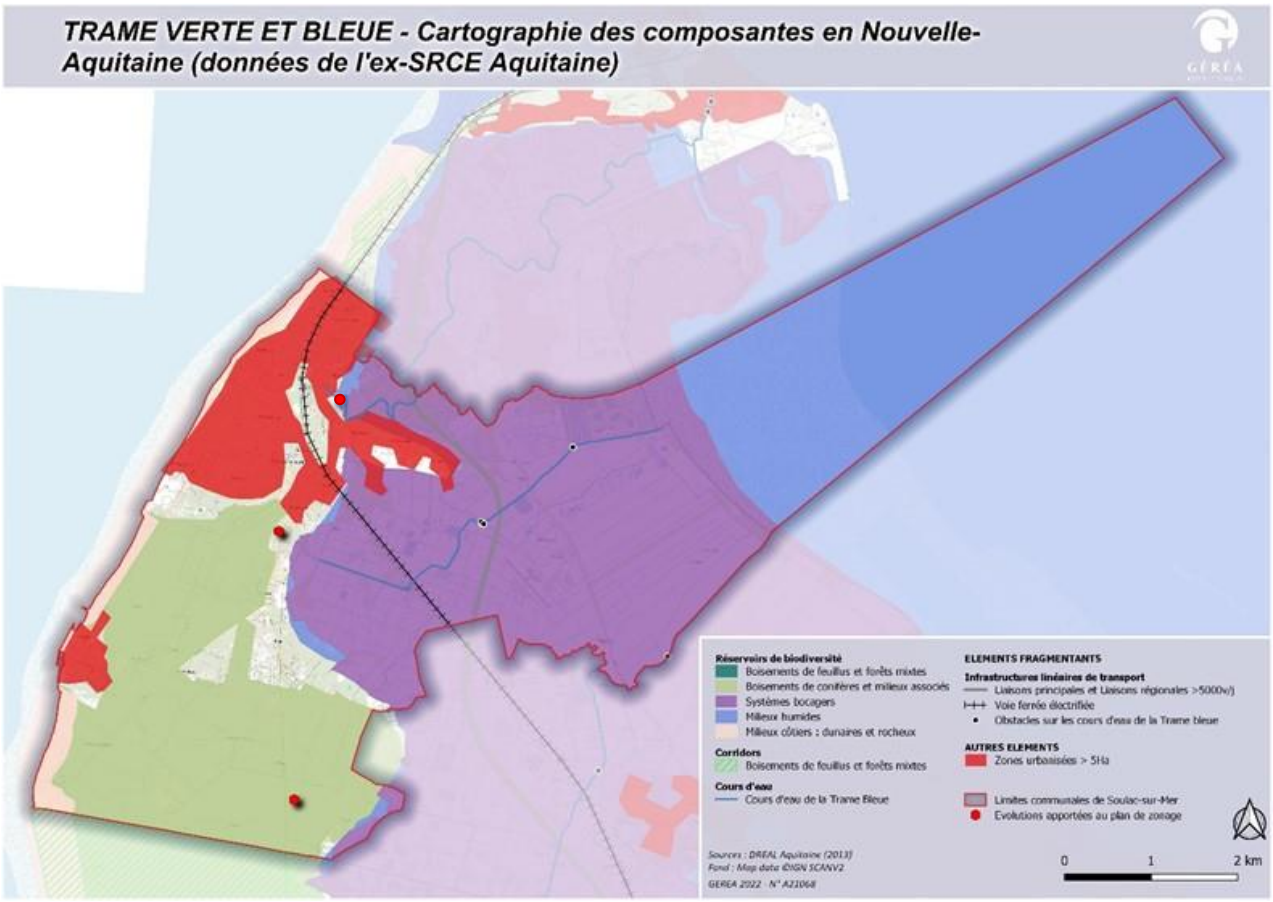
3.1.2. La Trame Verte et Bleue

A l'échelle régionale, l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine fait apparaitre plusieurs éléments à prendre en considération sur le territoire communal :

- le Chenal de Neyran, le Chenal de Talais et le Chenal du Conseiller, cours d'eau participant à la trame bleue régionale ;
- les réservoirs de biodiversité associés aux Dunes du littoral girondin, aux Marais du Bas-médoc ainsi qu'au Massif des Landes de Gascogne.

Concernant le SCoT Médoc-Atlantique, celui-ci est actuellement en élaboration à l'échelle de la nouvelle Communauté de communes regroupant deux anciens EPCI : la Communauté de communes Lacs Médocains et la Communauté de communes de la Pointe du Médoc. Cette dernière, qui intégrait la commune de Soulac-sur-Mer, avait élaboré un SCoT en 2010 au sein duquel aucune trame verte et bleue n'avait été définie, ce qui est le cas également dans le rapport de présentation du PLU de Soulac-sur-Mer approuvé en 2007.

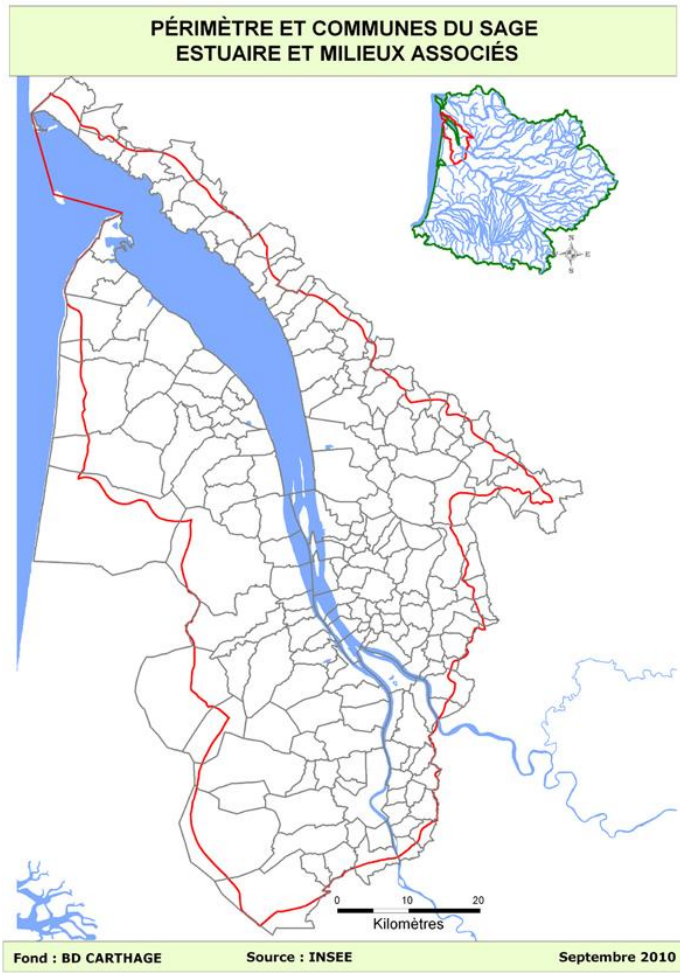
Les évolutions très limitées portées par la modification n'auront aucune incidence notable sur ces sites, puisqu'aucun d'entre eux ne se situe à l'intérieur d'un périmètre de Trame Verte et Bleue.



3.1.3. Le milieu physique : le SAGE Estuaire de la Gironde et le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Gironde et de ses milieux associés a été lancé en 2006 sur un territoire de 3 800 km². Ses principaux objectifs sont :

- L'environnement global et la place de l'estuaire dans son bassin versant.
- Le fonctionnement du bouchon vaseux.
- Les pollutions chimiques.
- La préservation des habitats benthiques.
- La navigation.
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologiques des sous-bassins versants.
- Les zones humides.
- L'écosystème estuarien et la ressource halieutique.
- Le risque inondation.
- L'organisation des acteurs.

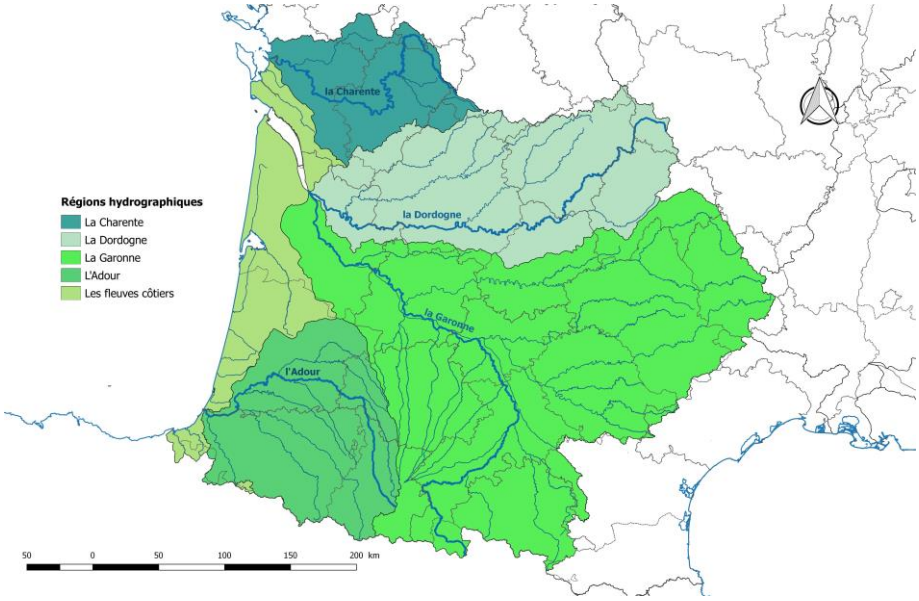


Le SDAGE Adour-Garonne est un plan d'actions qui répond à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en trois cycles de gestion de 6 ans : 2010-2015, 2016-2021, 2022-2027. Il définit :

- Les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau ;

- Les objectifs de qualité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau ; chaque estuaire et chaque secteur du littoral, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité pour chaque nappe souterraine ;
- Les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Un Programme de mesures (PDM) accompagne le SDAGE. Il regroupe des actions techniques, réglementaires et organisationnelles à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Il évalue également le coût de ces actions.



3.1.4. L'intérêt écologique des sites

3.1.4.1. L'emplacement réservé n° 19

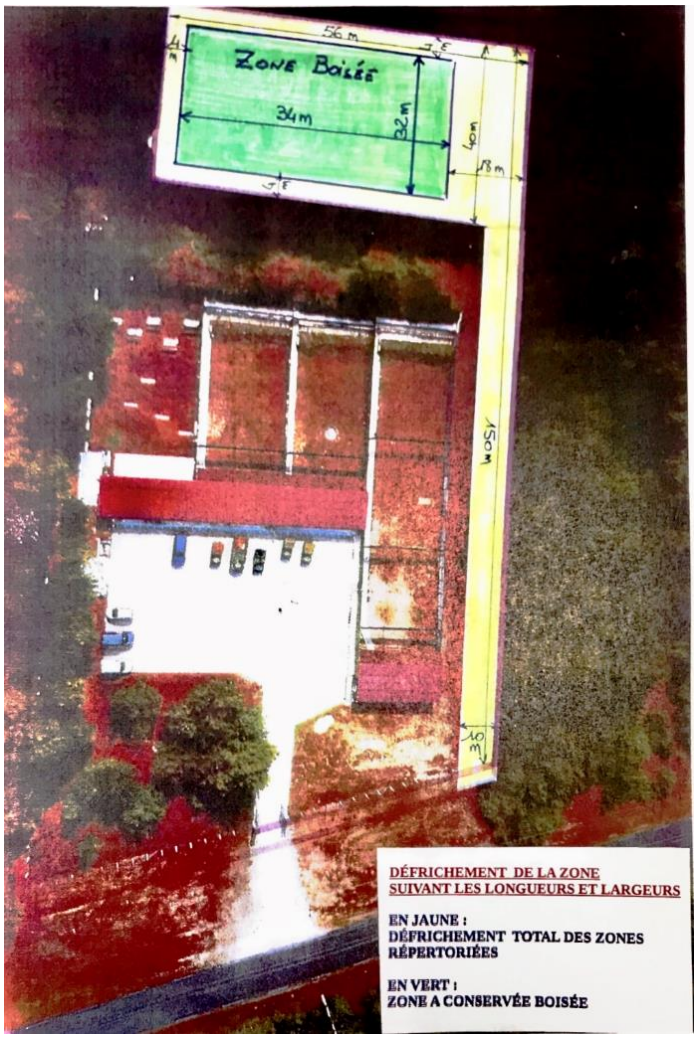
Les parcelles D 699 et 700 vouées à être aménagées dans le cadre de l'extension du centre de tir ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides le 7 mars 2022, réalisée par Stephen LEROY, chargé d'affaires botaniste et Gérald DUPUY, chargé d'études et référent faune, tous deux salariés permanents du GEREA.

Le projet consiste en une réduction de l'emplacement réservé n°19, destiné à l'accueil d'une déchetterie, en vue de permettre l'extension du Centre de tir pour la création d'un pas de tir à 100 mètres. **L'extension demandée, ne générera pas de nouvelle construction. Il s'agit d'éclaircir le boisement pour en faire une zone d'évolution et d'entrainement en milieu cloisonné.**

Comme l'atteste le schéma fourni par le maître d'ouvrage ci-contre, un défrichement total de la zone en jaune sera effectué, correspondant à une superficie défrichée d'environ 2 252 m², alors que la zone boisée centrale d'une surface de 1 088 m² sera conservée.

Il est précisé qu'une partie du pas de tir projeté est situé hors emplacement réservé.

Une zone d'étude légèrement plus large a été établie dans le cadre de la préparation de la saisine de la MRAE pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale afin d'étudier le contexte environnemental dans lequel le projet s'inscrit (prospection naturaliste faune-flore-habitats-zones humides).



Soulac-sur-Mer – Extension du centre de tir





Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception du Parc Naturel Régional du Médoc qui concerne toute la commune, le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé au sein du réservoir de biodiversité régional des boisements de conifères et milieux associés (massif des Landes de Gascogne). Aucune trame verte et bleue locale n'a été identifiée et le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de pinèdes ou de futaies mixtes.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil européen et le Sanglier ; - Deux arbres comportant des caractéristiques (trous de pics, fissures, écorces décollées) favorables à l'accueil des chauves-souris ont été repérés **en limite extérieure du site.** <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil de la Fauvette pitchou (oiseau à fort enjeu)** ; - Douze espèces communes, non menacées, dont neuf protégées ont été observées sur le site.

Soulac-sur-Mer – Extension du centre de tir	
	L'herpétofaune : - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction** ; - Aucun reptile n'a été observé sur le site. Les odonates : - Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe**. Les papillons de jour : - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laîches et le Damier de la Succise** ; - Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis. Les insectes saproxylophages : - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le **Grand Capricorne du chêne**. En effet, 4 arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site et 6 autres sont présents à proximité. Les espèces exotiques envahissantes : - Un insecte exogène a été observé en limite de site : le Frelon asiatique.
Flore/Habitats	- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée en fin d'hiver. Flore très pauvre (seulement 13 espèces recensées sur le site ; même si la période n'est pas optimale la diversité floristique est très faible). **Flore commune et non menacée, largement répandue.** **- Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.** - Habitats principaux présents : • Partie sud du site, un perchis de pins maritimes au sous-bois résiduel : jeunes chênes dans chaque strate, Chêne vert et ajoncs dans la strate arbustive éparse, Lierre grimpant et Chèvrefeuille des bois en espèces formant la quasi-totalité de la strate herbacée pour un recouvrement de 10-15 % maximum ; • Partie nord du site, en arrière du stand de tir, futaie mixte de chênes pédonculés et de pins maritimes sur des strates arbustive (chênes pédonculés et verts, jeunes pins, Ajonc d'Europe) et herbacée (Lierre grimpant, Chèvrefeuille des bois surtout) peu recouvrantes, entre 5 et 30 % du sol. La bordure nord du site est plus clairsemée pour la strate arborée, permettant à celle arbustive de s'exprimer un peu plus. **- Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.**
Zone humide : critère pédologique	- Deux sondages ont été réalisés dans les pinèdes : les sols présents correspondent à des Podzosols meubles rédoxiques à partir de 70-80 cm de profondeur. Aucune nappe n'a été relevée pour les profondeurs atteintes (100 et 115 cm), les horizons sont seulement frais en profondeur. **- Aucune zone humide pédologique n'a été recensée sur le site.**

Soulac-sur-Mer – Extension du centre de tir	
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Une espèce quasi-menacée mais non protégée est suspectée en limite du site, au niveau de la butte de tir : le Lapin de garenne ; <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée au nord, dans la partie du boisement plus clairsemée : l'Engoulevent d'Europe. - Site de reproduction pour les oiseaux « communs ». <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce bénéficiant d'une protection partielle (seuls les individus sont protégés) pourrait se retrouver en hivernation sur le site (fossé sec et ses abords à l'extrémité nord du site) : la Salamandre tachetée ; - Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.

Soulac-sur-Mer – Extension du centre de tir		
	Les insectes saproxylophages : - Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le Lucane cerf-volant.	
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est floristiquement très pauvre.	
Zone humide « potentielle »	~~Pédologique~~	~~Botanique~~

Espèces animales protégées et/ou menacées recensées et leurs habitats potentiels



Faune

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**Faible (quasi-totalité du site)**	**Modéré (arbres à Grand Capricorne + secteur favorable à l'Engoulevent d'Europe)**	**Forte**

Soulac-sur-Mer – Extension du centre de tir



Enjeux écologiques estimés (en l'état actuel des connaissances).

Commentaires :

La partie sud du site correspond à une plantation dense de pins maritimes d'âge moyen, sans véritable sous-bois développé. La partie nord du site est occupée par une futaie de pins maritimes et de chênes pédonculés, d'un âge plus avancé.

Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Aucune zone humide botanique ou pédologique n'a été recensée et n'est probablement présente.

Pour la faune, les enjeux se limitent aux arbres à Grand Capricorne (avéré).

Risques naturels et technologiques

Risques naturels	Site potentiellement sujet aux inondations de caves
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

Réseaux

Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.

Soulac-sur-Mer – Extension du centre de tir	
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
Préconisation (s) : **Les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés par le projet. Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes d'hivernation de la Salamandre tachetée et de nidification de l'Engoulevent d'Europe.**	

3.1.4.2. Classement de la parcelle AX11 en zone UD

La modification du plan de zonage concernant **la parcelle cadastrée section AX n°11** située 37 route des Lacs, lieu-dit « Les Cousteaux Sud » **a pour objet de se conformer à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n° 1900483 en date du 30 décembre 2020.**

Le jugement a permis d'établir le caractère urbain de cette parcelle formant une dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie, équipée et desservie par les réseaux.

L'examen des bases de données disponibles s'avère suffisante, au vu de la configuration du terrain, pour conclure au **faible niveau d'enjeu écologique de ce site**.

3.1.4.3. Création d'un nouvel emplacement réservé sur les parcelles cadastrées section AP n°147 et 148

La création de l'emplacement réservé sur les parcelles AP147 et AP148 s'opère sur un ensemble artificialisé, à l'angle du Boulevard Alsace Lorraine et de la Rue Olivier Guinet, classé en zone UAb du PLU. Les parcelles concernées sont largement artificialisées, avec plusieurs bâtiments et une cour traitée en enrobés.

L'examen des bases de données disponibles s'avère suffisante, au vu de la configuration du terrain, pour conclure au **faible niveau d'enjeu écologique de ce site**.

3.2. Les risques naturels et technologiques

En termes de risques naturels et technologiques, la commune de Soulac-sur-Mer est directement concernée par :

- Le risque inondation par débordement de cours d'eau ;
- Le risque inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Le risque d'avancée dunaire et de recul du trait de côte ;
- L'aléa mouvements de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles ;
- Le risque de feux de forêt de niveau faible (absence de PPRIF en vigueur sur le territoire) ;

- Le risque de tempête, répertorié au niveau départemental ;
- Le risque sismique : commune répertoriée au sein de la zone sismique 2 (faible) ;
- Le risque de radon de catégorie 2 sur l'ensemble de la commune ;
- Le risque industriel.

L'étude portera ci-après sur :

- **Risques naturels** :
  - Débordement de cours d'eau.
  - Remontée de nappes phréatiques.
  - Avancée dunaire et recul du trait de côte.
  - Retrait-gonflement des argiles.
- **Risques industriels** :
  - Installations classées.
  - Sites et sols pollués ou potentiellement pollués.

3.2.1. Risque inondations : par débordement de cours d'eau

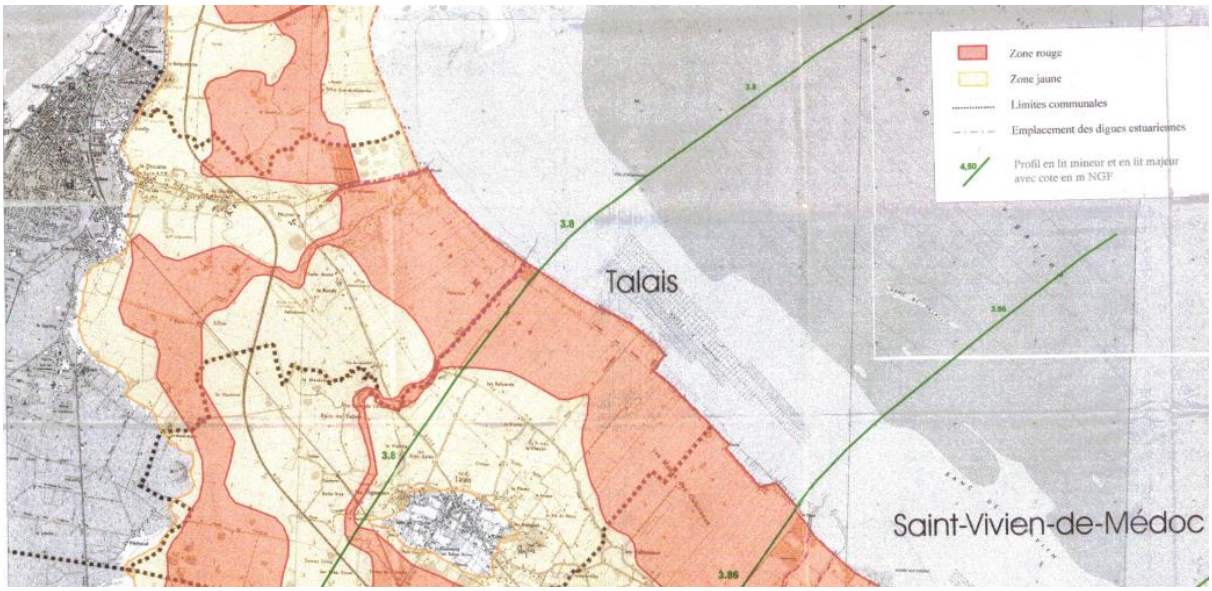


Figure 1 Extrait du PPRI de la Pointe du Médoc

L'estuaire de la Gironde, qui occupe l'Est de la commune, fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé le 25 octobre 2002. Ainsi, toute la moitié Est du territoire est concernée par un zonage réglementaire du PPRI :

- **Soit en jaune** : les secteurs protégés mais dominés par la crue de référence centennale, dont l'aléa inondation dépend de la fiabilité des ouvrages de protection. Le développement n'y est pas interdit, seulement réglementé ;
- **Soit en rouge** : les terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les constructions et les personnes. Ces terrains ne sont pas ou très peu urbanisés. Ils correspondent pour la plupart à des secteurs agricoles ou à des

secteurs naturels susceptibles de servir de champs d'expansion de la crue afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.

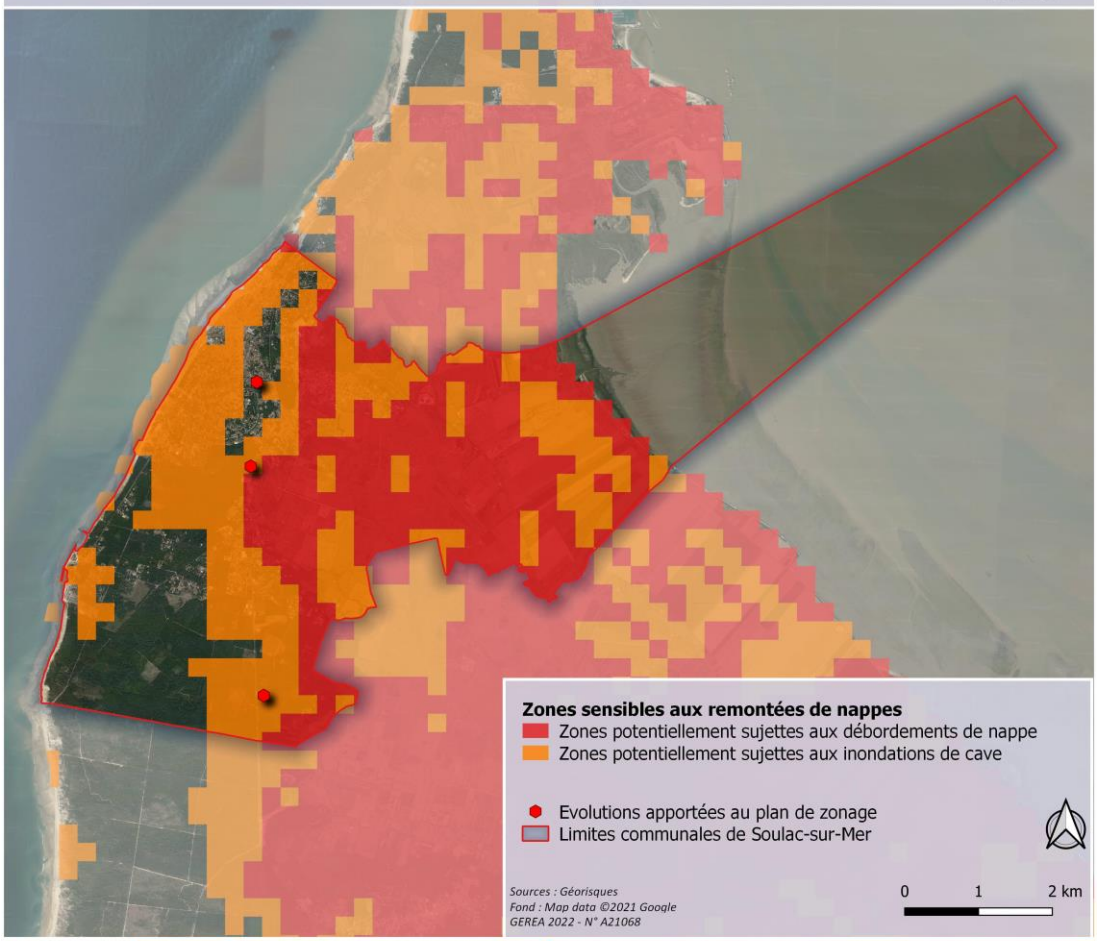
Aucun des secteurs visés par la présente procédure ne s'avère directement concerné par ce risque naturel.

3.2.2. Risque inondations : par remontée de nappes phréatiques

Sur la commune, les risques les plus importants (zones sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave – l'eau ne dépassant pas le niveau naturel dans le second cas) sont localisés au niveau des différents marais et notamment celui du Bas-Médoc. Les trois-quarts du territoire communal sont concernés par ce type d'aléa.

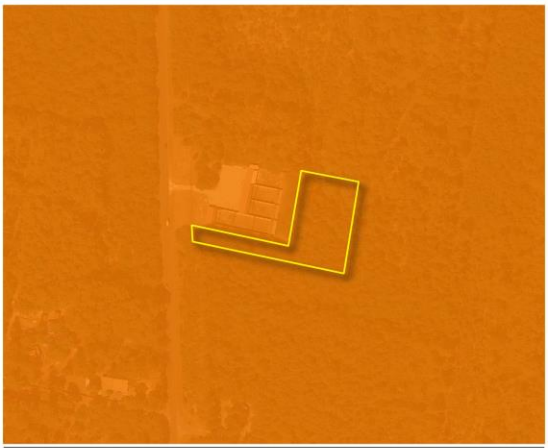
Deux des secteurs faisant l'objet d'une évolution du plan de zonage (ER19 et parcelle AX 11) sont soumis à des inondations potentielles de cave par remontée de nappe. En revanche, les parcelles AP 147 et 148 faisant l'objet d'une création d'emplacement réservé ne sont pas concernées par ce risque naturel.

Aléa inondation remontées de nappes





Evolution	Parcelles
Passage de 2AUd en UD suite à décision du tribunal administratif	AX 11



Evolution	Parcelles
Modification ER n°19 liée au projet d'extension du centre de tir	0D 700, 717, 718 et 719

3.2.3. Mouvements de terrain : par avancée dunaire et recul du trait de côte

La commune est également concernée par l'application du Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, approuvé le 24 juin 2004.
Celui-ci concerne l'ensemble de la côte littorale à l'Ouest de la commune. On retrouve une zone rouge sur l'ensemble du trait de côte, correspondant à une zone d'inconstructibilité, ainsi qu'une zone bleu clair « sous réserve d'entretien de l'ouvrage » au Nord, correspondant au centre urbain de la commune protégé par un ouvrage et donc constructible sous condition.

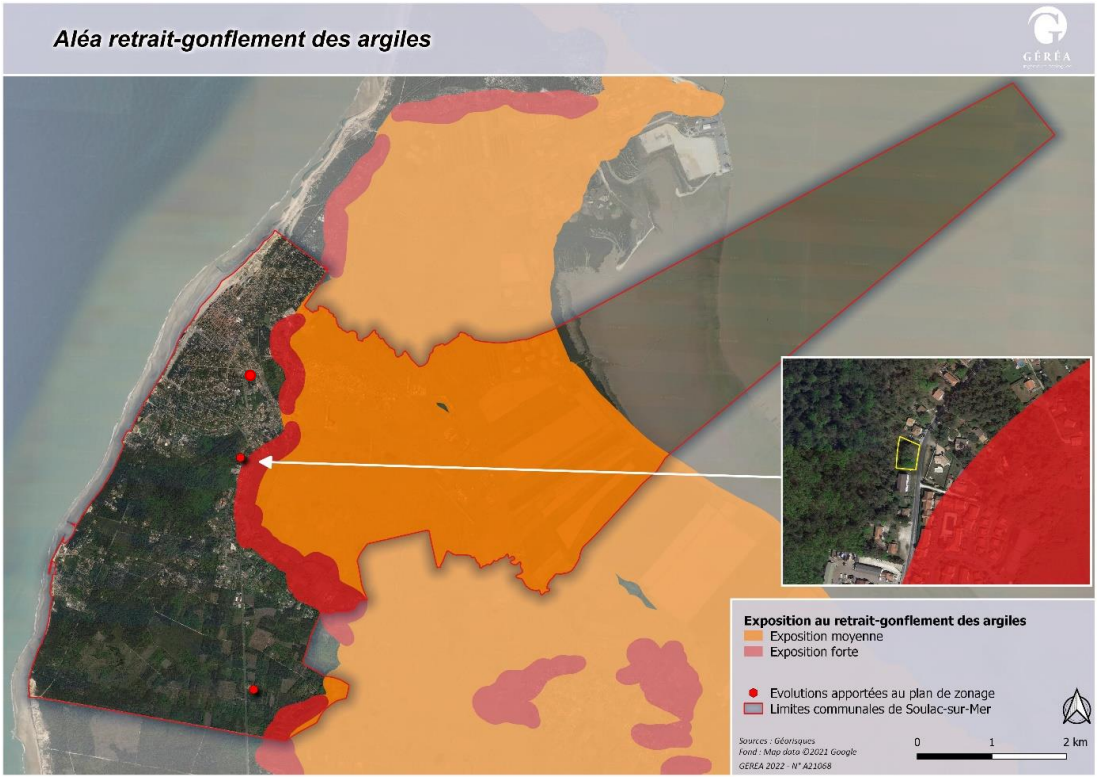


Zonage du PPR d'avancée dunaire et de recul du trait de côte sur la commune de Soulac-sur-Mer

Aucun des secteurs voués à faire l'objet d'une évolution du PLU ne s'avère directement concerné par ce risque naturel.

3.2.4. Mouvements de terrain : par retrait-gonflement des argiles

La commune de Soulac-sur-Mer est exposée au risque naturel majeur « Retrait – Gonflement des argiles ». Elle est soumise à un aléa moyen à fort sur la moitié Est du territoire.



Aucun des secteurs voués à être modifié ne s'avère directement concerné par ce risque naturel.

3.2.5. Risques industriels : les installations classées

Quatre Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont identifiées sur le territoire communal, toutes soumises au régime de la déclaration :

- « NAUD Guy » : établissement dont l'activité principale est le stockage et le traitement de déchets inertes ;
- « MAIRIE – Soulac » : qui correspond à la zone d'activité « La Palue de Bert Est » ;
- « MAIRIE – Soulac (Décharge) » : qui correspond à l'ancienne décharge communale ;
- « SOBAMAT (ex VOLUZAN Michel) » : établissement de transport routier qui n'est plus en activité.

Aucun des secteurs voués à être modifié ne s'avère directement concerné par ce risque industriel.

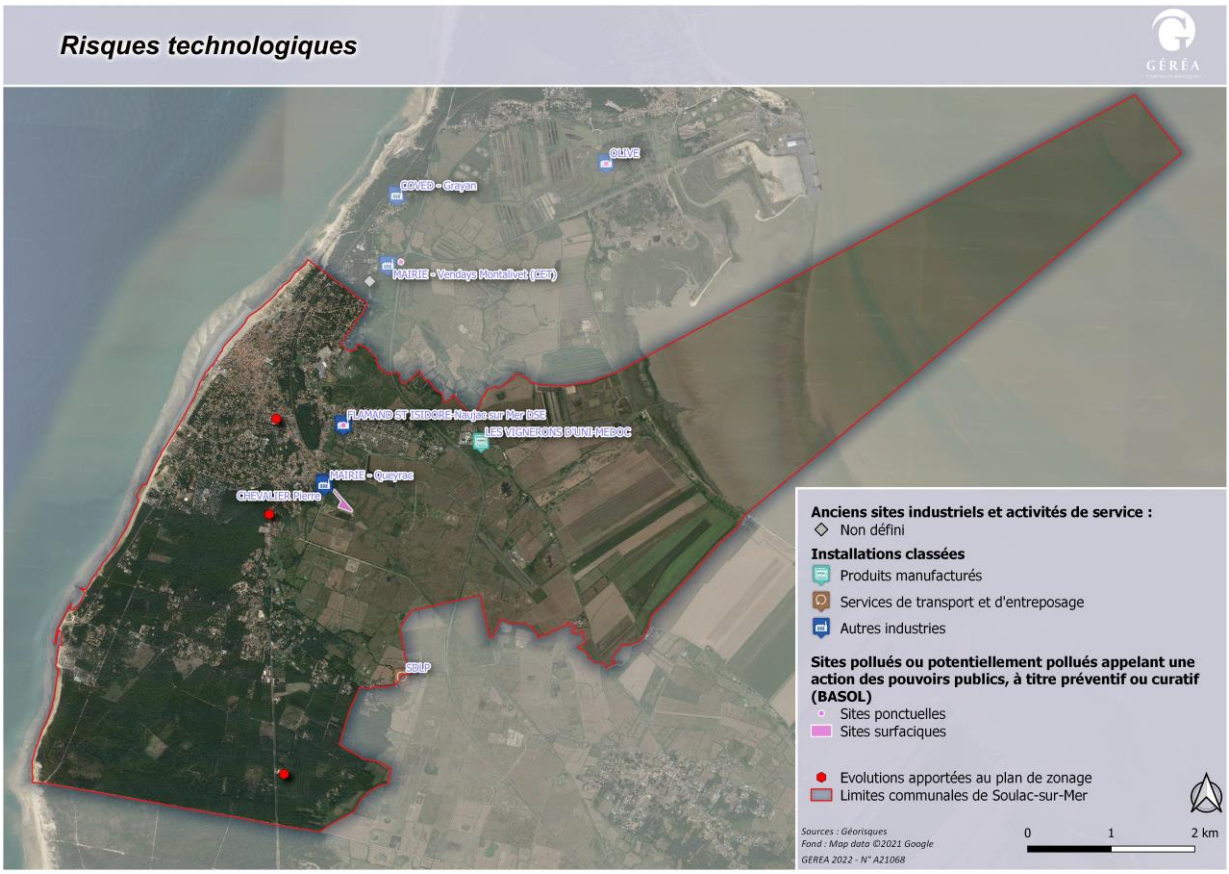
3.2.6. Risques industriels : sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Trois sites (potentiellement) pollués sont recensés dans la base de données BASOL du BRGM sur le territoire communal de Soulac-sur-Mer. Il s'agit des sites suivants :

- Ancienne décharge d'ordures ménagères « les Cousteaux » située Chemin de la Nève et exploitée de 1970 jusqu'en 1993 par la commune (site également répertorié au titre des secteurs d'information sur les sols - SIS) ;
- Site de l'entreprise « NAUD Guy » précédemment citée au titre des ICPE ;
- Ancienne usine à gaz située Boulevard d'Alsace-Lorraine. Ce site a été considéré comme présentant une sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles faible (site également répertorié au titre des secteurs d'information sur les sols - SIS).

D'après l'inventaire BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service), **sept sites** industriels sont présents sur la commune de Soulac-sur-Mer :

- La Régie Municipale de l'Eau et de l'Assainissement ;
- L'Etablissement « FOURRIER Béatrice » (ancienne station-service AVIA) dont l'activité est aujourd'hui terminée ;
- L'Etablissement « C.D.M. » (ancienne station-service) dont l'activité est aujourd'hui terminée ;
- L'Etablissement « Intermarché » (ancienne station-service Intermarché) dont l'activité est aujourd'hui terminée ;
- L'Etablissement « MERLIN Guy » (ancienne station-service REPSOL) dont l'activité est aujourd'hui terminée ;
- L'Etablissement « BATAILLY Edgar » (ancien site de déchets ménagers) dont l'activité est aujourd'hui terminée ;
- L'Ancienne usine à gaz – Agence d'exploitation d'EDF/GDF dont l'activité est aujourd'hui terminée.



Le secteur visé par la création d'un emplacement réservé (parcelles AP n°147 et 148) est directement concerné par l'un des sites pollués avérés, en l'occurrence l'ancienne usine à Gaz (ENGIE).

L'emplacement réservé est délimité au niveau de l'emprise de cette ancienne usine, en lien avec un projet de création d'un équipement public (piscine).

La commune a engagé en 2022 des études dont les conclusions permettent d'envisager la réalisation de l'équipement public projeté. Un rapport en date du 16 janvier 2023 a ainsi été remis par le cabinet SEMOFI.

Les études menées à ce jour mettent en évidence :

- **Une bonne qualité des terrains naturels (sols > 1 m de profondeur),**
- **La présence d'une source en HAP – qui sera traité par ENGIE,**
- **La présence d'une source en cyanures – qui sera traité par ENGIE,**
- **Des dépassements des valeurs d'acceptation en ISDI pour les HAP sur une partie des terrains superficiels au sud du terrain d'étude.**

S'agissant d'un secteur d'information sur les sols, des investigations complémentaires s'imposeront pour permettre la réalisation du projet visé par l'emplacement réservé à créer.

A ce stade, si le diagnostic complémentaire à réaliser confirme les résultats connus, les mesures de gestion à mettre en place seront simples et ne nécessiteront pas la réalisation d'un plan de gestion.

Compte tenu des études déjà réalisées et des obligations légales et réglementaires s'imposant à la commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé à créer sur les parcelles AP n°147 et 148, la procédure de modification n'est pas susceptible d'induire une aggravation de l'exposition aux pollutions décelées ; lesquelles seront traitées avant la réalisation du projet. Les autres évolutions ne sont pas affectées par les risques technologiques et les pollutions recensés.

3.3. Le cadre paysager et patrimonial

3.3.1. Perceptions paysagères

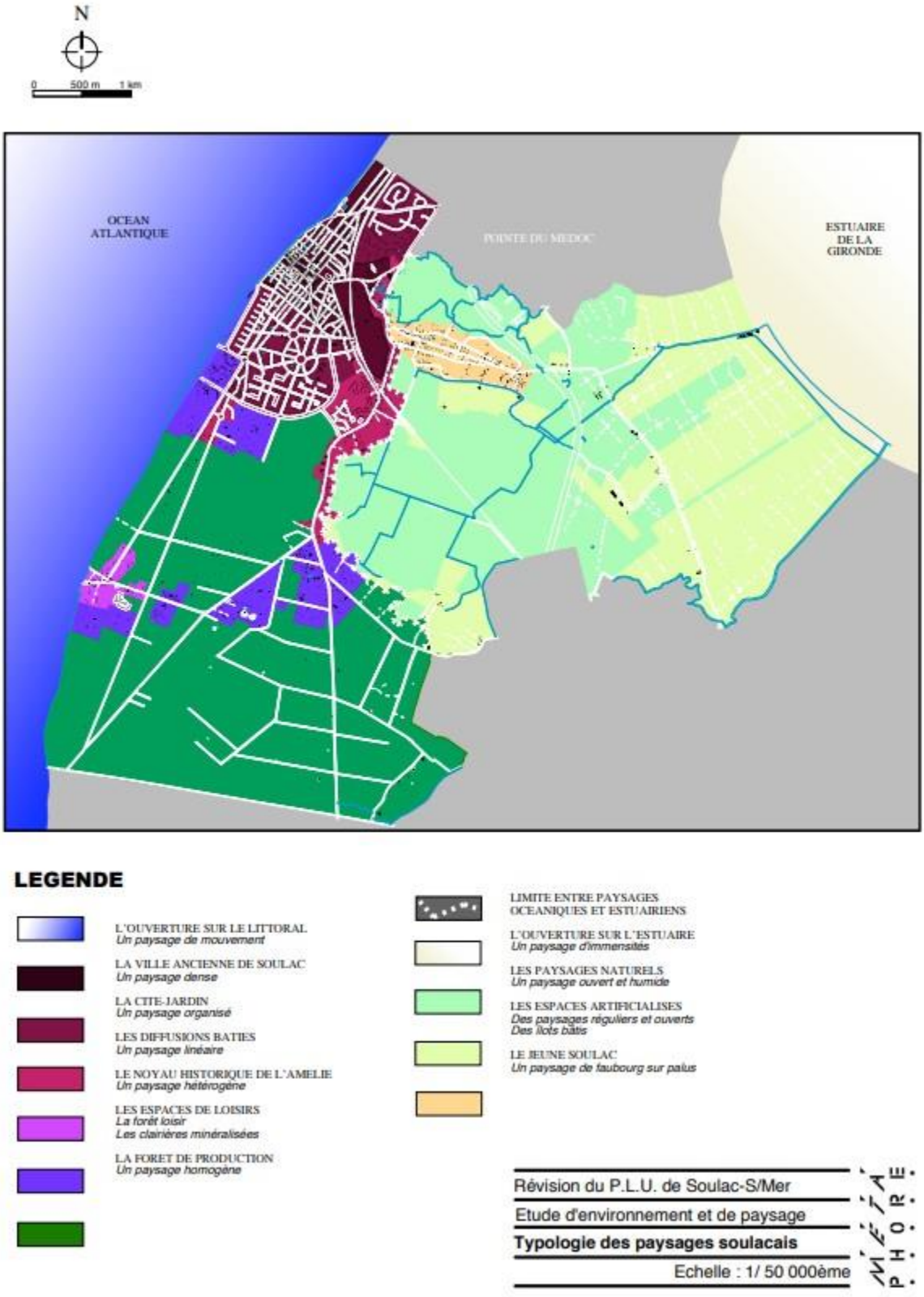
A l'Ouest de la commune de Soulac-sur-Mer, la forêt de pins, prolongement de la grande forêt du plateau médocain, englobe dans un même environnement les différentes sous-unités paysagères qu'on y rencontre.

Les deux grands éléments fondateurs que sont l'urbanisation et la forêt sont à l'origine de la création des sept 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 en mouvement.
- La ville ancienne de Soulac-sur-Mer : un paysage dense.
- La cité-jardin : un paysage organisé.
- Les diffusions bâties : un paysage linéaire et routier.
- Le noyau historique de l'Amélie : un paysage hétérogène.
- Les espaces de loisirs : la forêt loisir et les clairières minéralisées.
- La forêt de production : un paysage homogène.

Parmi ces différents paysages, les sites concernés par la présente modification sont localisés comme suit :

- La parcelle AX n°11 concernée par un classement en zone UD se rattache à l'entité des diffusions bâties.
- Les parcelles D n°699 et 700 concernées par la réduction de l'emplacement réservé n° 19 se rattachent à l'entité de la forêt de production.
- Les parcelles AP n°147 et 148 concernées par la création d'un emplacement réservé se rattachent à l'entité de la cité-jardin.



Source : PLU en vigueur

3.3.2. Patrimoine historique et archéologique

3.3.2.1. Monuments Historiques

Soulac-sur-Mer compte un édifice protégé : L'Eglise Notre-Dame de la Fin des Terres



Classée Monument Historique dès le 20 juillet 1891, elle est inscrite au Patrimoine Mondial par l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France en 1998.

La commune dispose également d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvrant le centre-ville. Il vise à préserver et mettre en valeur l'architecture balnéaire.

3.3.2.2. Le patrimoine archéologique

La DRAC, par l'intermédiaire de son Service Régional de l'Archéologie, a recensé deux zones à sensibilité archéologique sur le territoire de Soulac-sur-Mer :

- Zone 1 : bande côtière ; occupation mésolithique, antiquité.
- Zone 2 : Eglise 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 Saint-Pierre de Lillan

Le service signale des risques importants de découverte fortuites sur le territoire de Soulac-sur-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 ».

Ni le terrain à classer en zone UD, ni celui à retirer de l'emplacement réservé n°19 ne sont directement concernés par la présence d'un zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine architectural, archéologique ou paysager.

Le terrain concerné par l'identification d'un emplacement réservé dédié à la création d'une piscine est en revanche localisé au sein du SPR de Soulac. L'inscription dans ce périmètre implique des enjeux paysagers et architecturaux modérés à forts.

3.4. Réseaux

3.4.1. Assainissement

La compétence assainissement est assurée en régie sur le territoire communal. C'est pourquoi la commune a engagé en 2017 la réalisation d'un diagnostic du système d'assainissement collectif aboutissant à la réalisation d'un schéma directeur du système d'assainissement 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 Lihan, et enfin, le centre-bourg de l'Amélie.

Compte tenu de sa position comme station balnéaire présentant une sensibilité importante, et au regard de l'aptitude des sols, la commune de Soulac-sur-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 fait par la filière autonome).

Le traitement des eaux usées est effectué à la station communale d'une capacité nominale de 24 000 équivalent-habitants (EH) et qui présentait une charge maximale en entrée de 18 063 EH en 2020. Considérant le contexte sanitaire de l'année 2020 et l'impact sur l'activité touristique des stations balnéaires comme Soulac-sur-Mer, il est important de regarder la charge maximale entrante observée en 2019, année probablement plus représentative de la situation réelle. Cette dernière atteignait 21 076 EH. Par conséquent, la station ne présente donc pas de surcharge et est jugée conforme en équipement et en performance. Construite en 1975, elle est composée de boues activées à aération prolongée et rejette les eaux traitées dans le réseau d'écluses qui rejoint l'estuaire de la Gironde.

3.4.2. Les eaux pluviales

La commune de Soulac-sur-Mer ne dispose pas d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviale. La compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement est exercée par la Communauté de communes Médoc Atlantique. La gestion des eaux pluviales sur la commune se base notamment sur un quadrillage de fossés, passes et chenaux destinés 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.

Des préconisations spécifiques au regard de la gestion des eaux pluviales sont intégrées dans le règlement écrit du PLU en vigueur.

3.4.3. L'eau potable

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par la commune de Soulac-sur-Mer, la desserte étant effectuée par le Syndicat de Production de la Pointe de Grave. L'alimentation en eau se fait à partir de cinq captages, dont deux sont situés sur le territoire communal. Ces forages présentent des périmètres de protection immédiate.

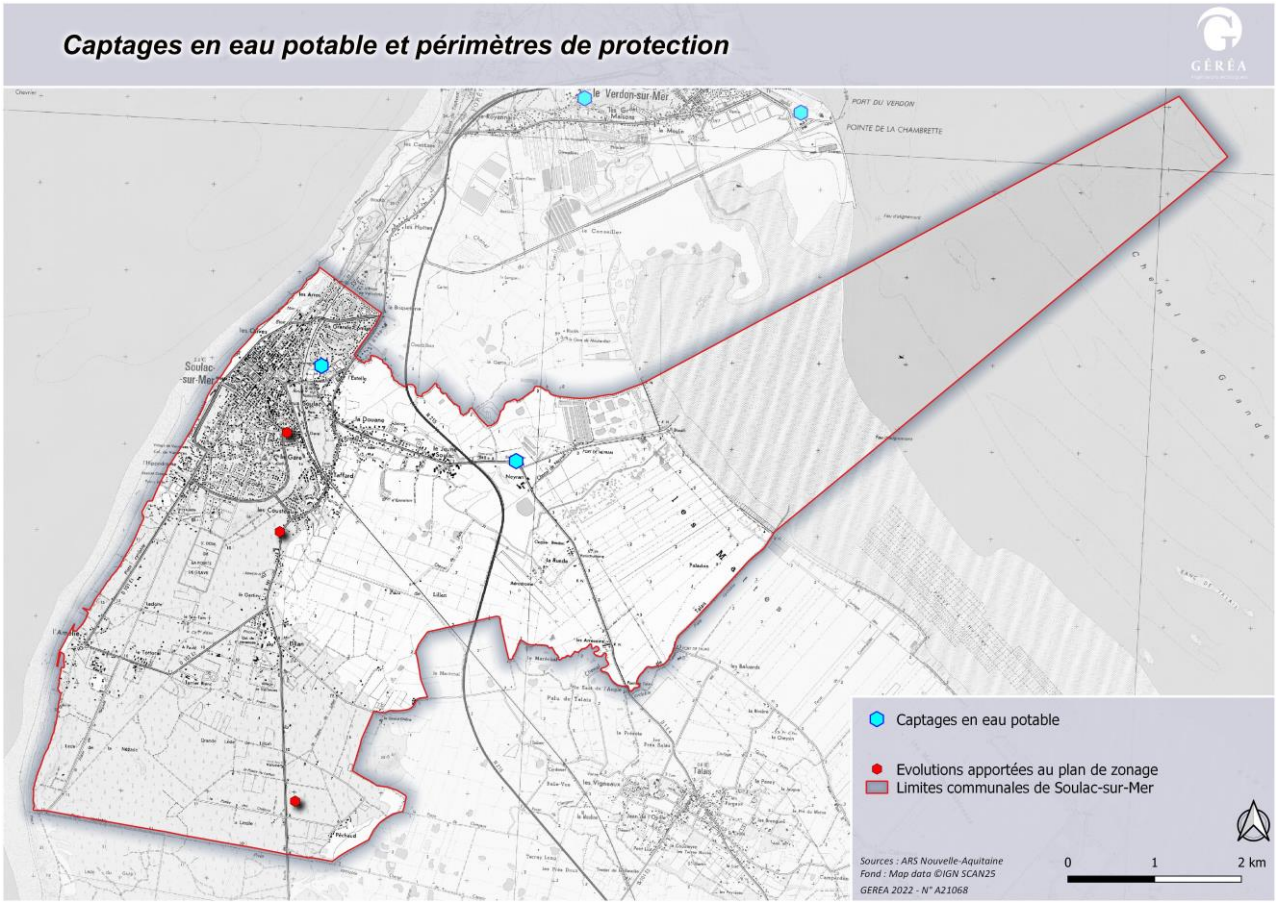
Les forages présents sur la commune de Soulac-sur-Mer captent dans la nappe du Crétacé (Cénomanien), jugée non déficitaire dans le secteur Médoc-Estuaire par le SAGE Nappes profondes de Gironde. Les trois autres, présents sur la commune de Vensac (les forages G1, G2 et G4 ci-dessous), captent dans l'Eocène Médoc-Estuaire, nappe à l'équilibre. Les volumes de prélèvements autorisés sont résumés dans les tableaux ci-dessous, issus des arrêtés préfectoraux portant déclarations d'utilité publique :

Nom du captage	Indice BSS	Débits maximum		Aquifère	Profondeur
		Horaire	Journalier		
Forage « Dartial »	07294X0002/F	120 m³/h	2 300m³/j	Crétacé (Cénomanien)	729 m
Forage « Neyran »	07294X0012/F	120 m³/h	2 880 m³/j	Crétacé (Cénomanien)	680 m

Nom du captage	Unité de gestion SAGE Nappes profondes et Classement	Débits et volumes autorisés		
		(m³/h)	(m³/j)	(m³/an)
G1 Tastesoule	Eocène Médoc-Estuaire (à l'équilibre)	90	2 160	657 000
G2 Le Dehes		120	2 880	876 000

Nom du captage	Débits maximum autorisés		
	(m³/h)	(m³/j)	(m³/an)
G4 l'Estremeyre	150	3 300	657 000

La synthèse 2020 de qualité de l'eau sur la commune par l'ARS fait état d'une qualité conforme (100% des échantillons bactériologiques et physico-chimiques analysés sont conformes).



Compte tenu de la nature et de la portée des évolutions prévues, ces dernières n'auront pas d'impact direct sur la gestion de la ressource en eau.

❑❑❑

4. Les règles et servitudes d'urbanisme du PLU

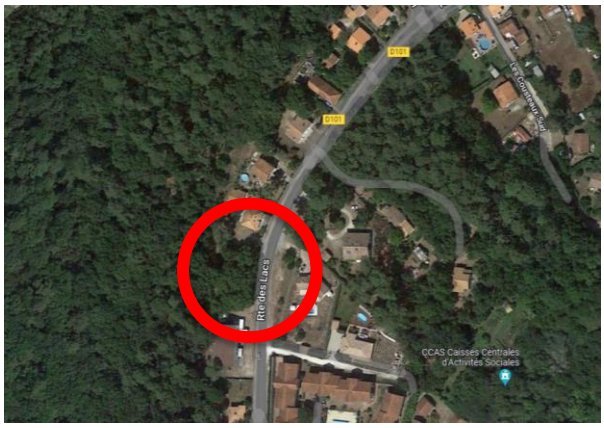
4.1. La parcelle AX 11

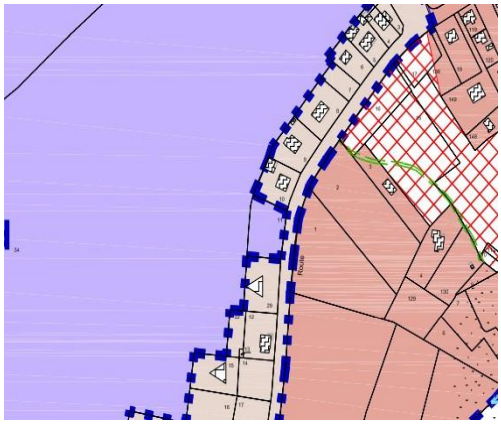
La correction de la parcelle AX n° 11 résulte d'un jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 30 décembre 2020.

Il a été considéré que le classement en zone 2AU, caractérisée par « des espaces naturels non-équipés ou insuffisamment pour l'urbanisation future », était entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Pour ce qui est de la zone UD vers laquelle va être classée la parcelle AX n°11, elle est définie dans comme une zone à l'urbanisation contemporaine sous pinède.

L'objectif du règlement est d'éviter une trop forte densification, de façon à conserver l'identité forestière du secteur et à favoriser la transition avec le massif boisé.







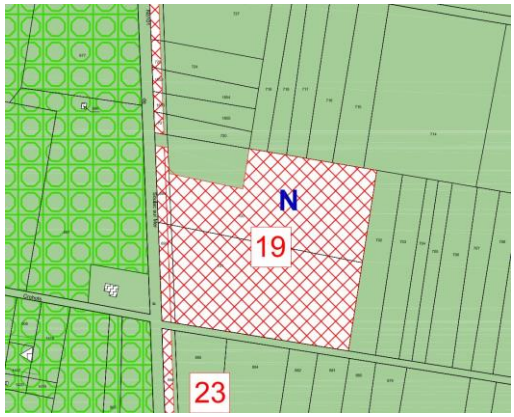
Situation de la parcelle AX n°11

4.2. Les parcelles D 699 et 700

Les parcelles D 699 et 700 sont situées à l'extrémité Sud du territoire communal de Soulac-sur-Mer.

Classées en zone N, elles sont intégralement comprises au sein de l'emplacement réservé n°19 dédié à la construction d'une déchetterie.







Centre de tir

4.3. Les parcelles AP 147 et 148

Les parcelles AP 147 et 148 sont situées en zone UAb, limitrophes de la zone UC.

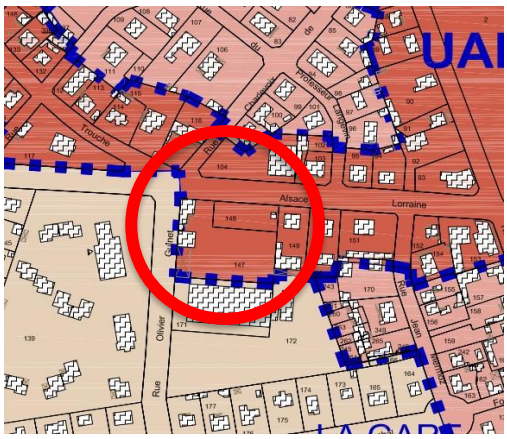
La zone UA recouvre la ville ancienne correspondant au périmètre de la ZPPAUP, ainsi que les secteurs UAa et UAb. Plus spécifiquement, la zone UAb se caractérise comme une couronne en ordre discontinu du centre ancien de Soulac-sur-Mer.

L'objectif de la zone UA dans son ensemble est :

- De sauvegarder le style architectural de la maison soulacaise (volumétrie complexe associant pignons, ailes, tourelles, matériaux associant pierre et terre cuite…)
- De sauvegarder l'ambiance de la cité-jardin, associant espaces aérés et densément végétalisés

- De permettre, malgré les prescriptions de protection, une évolution contemporaine de ces espaces (renouvellement par d'autres activités, commerces, hôtellerie, services…).







Vue des parcelles AP 147 et 148

4.4. Les servitudes d'utilité publique

La parcelle D 699, site du projet d'extension du centre de tir, est concernée par la servitude d'utilité publique I4 « servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ».

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
I.4	SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLIS-SEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES -Ligne 63 kV Lesparre - Soulac -Poste HT/MT de Soulac EDF -Ligne 63 kV Lesparre - Soulac EDF - Soulac SNCF	Art. 12 modifié de la Loi du 15.06.1906. Art. 298 de la Loi de finances du 13.07.1925. Convention du 30 mai 1932 approuvée et Déclaréed'Utilité Publique par décret présidentiel n° 14 -731 du 10 octobre 1932 (J.O. du 21 octobre 1932)	D.R.I.R.E 42 av. Général de Larminat - 33035 Bordeaux cedex S.N.C.F Département IGTE 6 avenue François MITERRAND 93574 LA PLAINE St DENIS - Cedex R.T.E/ G.E.T Gascogne 12 rue Aristide Bergès - 33270 Floirac



Par ailleurs, **les parcelles AP 147 et 148** ayant vocation à constituer un nouvel emplacement réservé en vue de la réalisation d'une piscine municipale sont inclues dans le périmètre de la servitude AC4 « Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » ZPPAUP de la commune de Soulac-sur-Mer, aujourd'hui dénommée « Site Patrimonial Remarquable ».

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
AC4	ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER Z.P.P.A.U.P de Soulac	Loi 83-8 du 7 janvier 1983 Décret 84-304 du 25 avril 1984 Arrêté préfectoral du 16 avril 2002	SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France place Raymond Colon - 33000 Bordeaux

Ces parcelles sont également identifiées parmi les « secteurs d'information sur les sols ».

5. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur de Soulac-sur-Mer dans le cadre de la présente modification.

Compte tenu de ce qui précède, la présente modification concerne le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés.

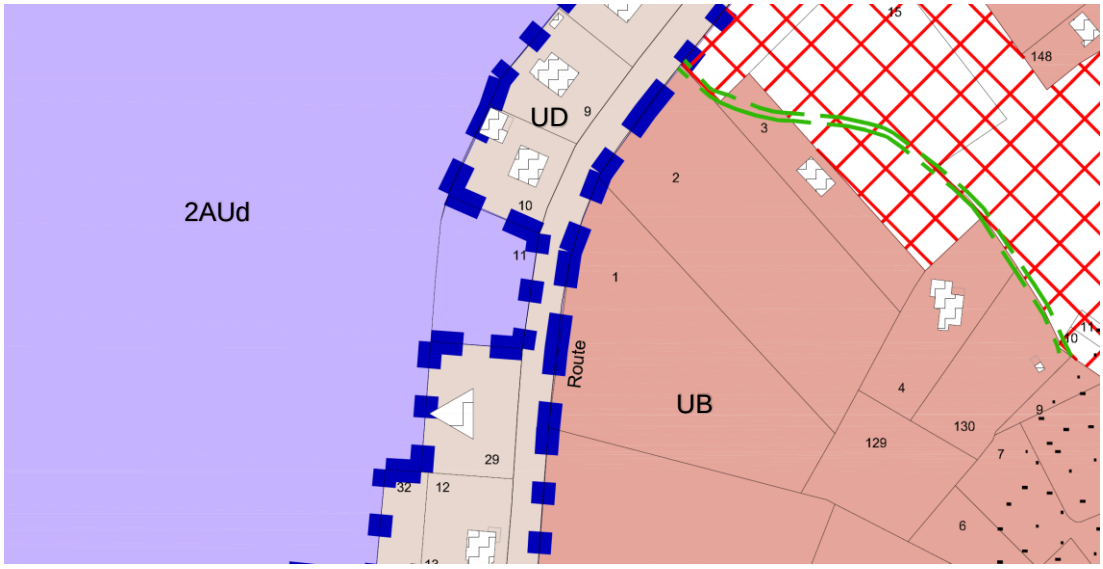
Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

5.1. Le classement de la parcelle AX 11

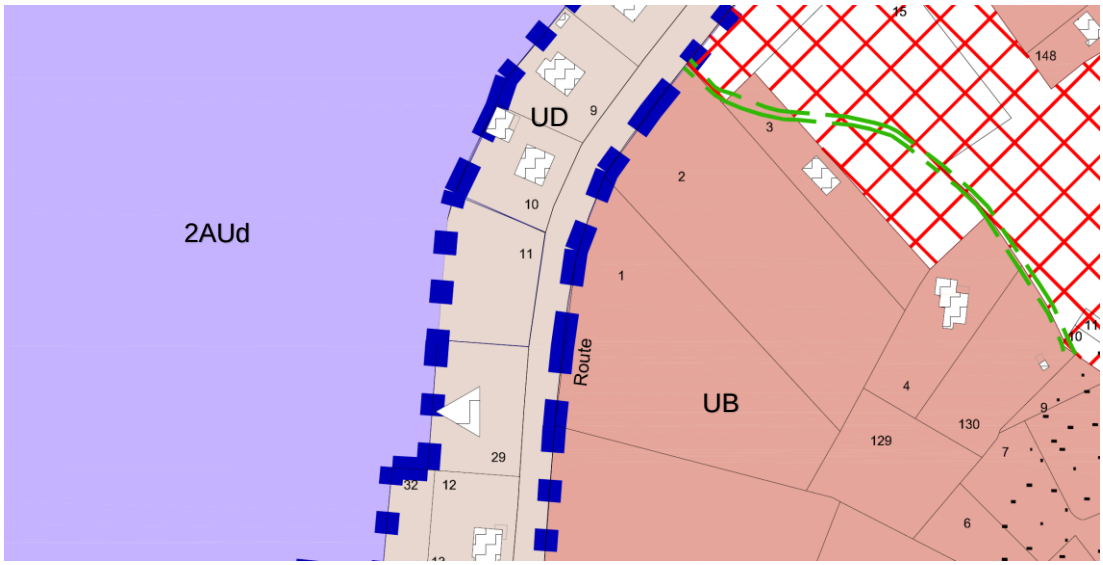
La parcelle AX 11, identifiée en zone 2AUd sur le plan de zonage issu de la procédure de modification n°1 approuvée le 28 juin 2010, a vu son classement censuré par la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n° 1900483 en date du 30/12/2020.

Par conséquent et en cohérence avec le raisonnement retenu par le tribunal, cette parcelle sera reclassée en zone UD sur le plan de zonage réglementaire du PLU en vigueur.

Il s'agit donc ici d'une modification de zonage à l'échelle d'une parcelle. Cette modification de zonage n'influera en rien sur l'environnement du site.



Zonage avant modification



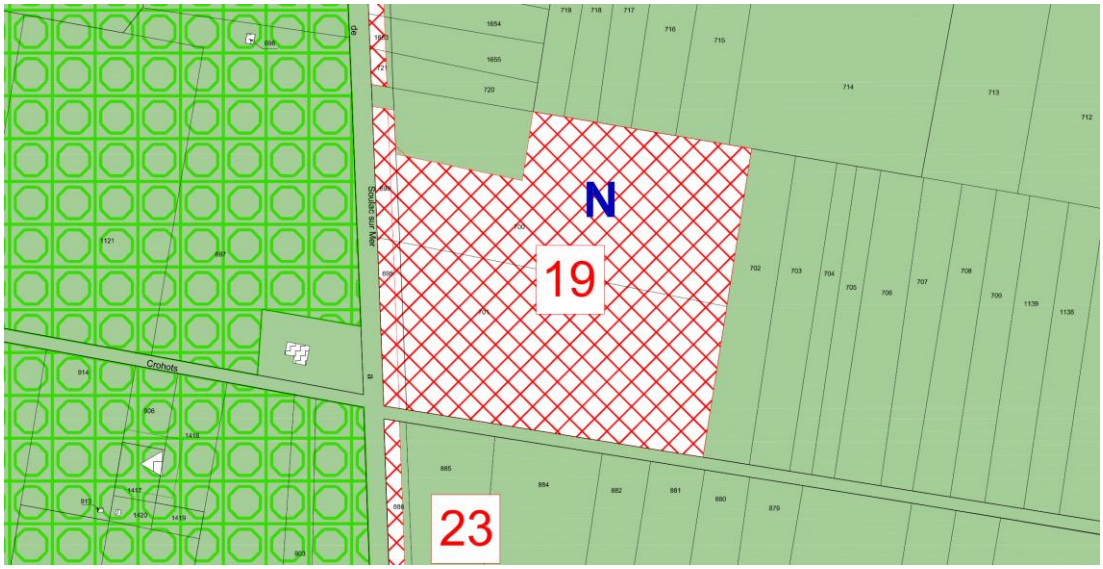
Zonage après modification

5.2. La réduction de l'emplacement réservé n° 19

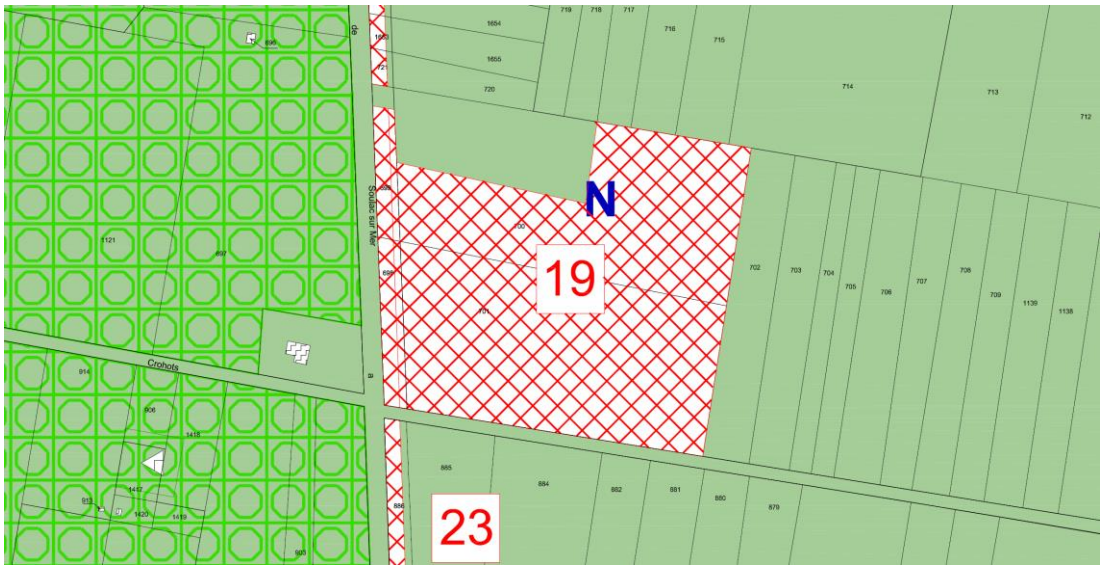
Les parcelles identifiées D 699 et D 700 situées en zone naturelle N font l'objet d'un emplacement réservé numéroté 19 dans le PLU en vigueur de Soulac-sur-Mer.

Il est demandé une réduction de cet emplacement au profit de l'extension sans construction du centre de tir.

Cette réduction d'emplacement réservé fera l'objet d'une modification du plan de zonage réglementaire du PLU. Elle ne s'accompagnera d'aucune correction du règlement écrit.



Zonage avant modification



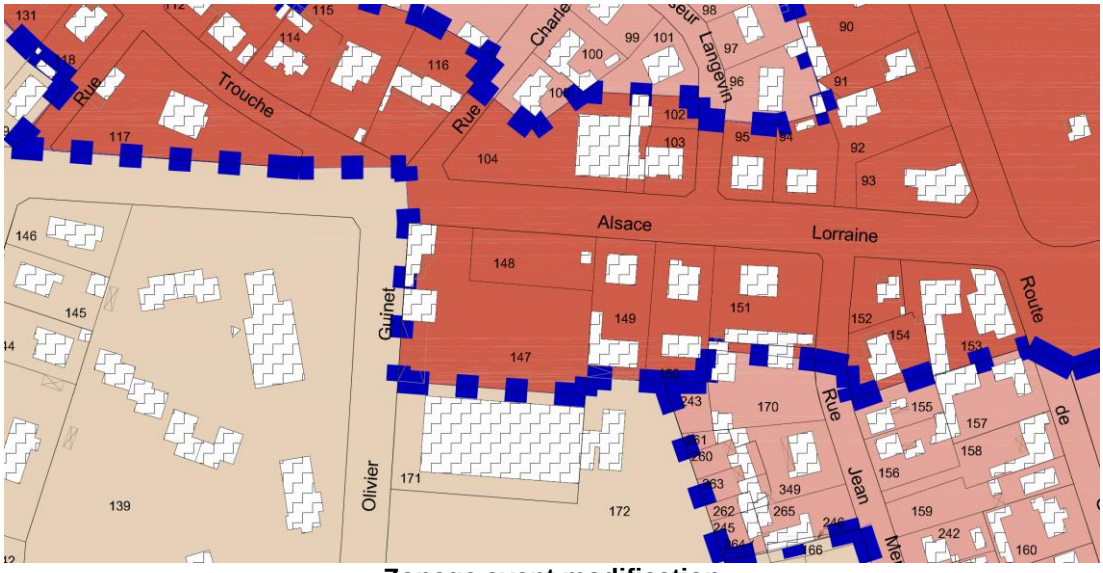
Zonage après modification

5.3. La création d'un emplacement réservé (n°25)

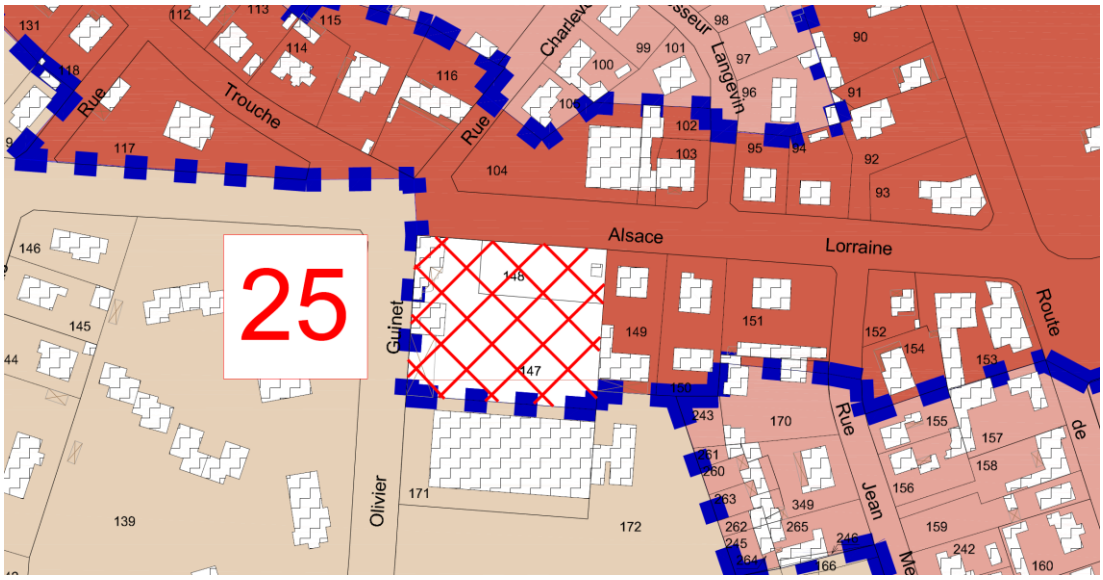
Les parcelles identifiées AP 147 et 148 sur la commune de Soulac-sur-Mer feront l'objet de la création d'un emplacement réservé numéroté 25 pour réalisation d'une piscine municipale.

Ces parcelles se situent actuellement en zone dense et urbaine UAb qui n'empêche pas la construction d'équipements municipaux. Cette modification n'influera également pas sur l'environnement du secteur, déjà très urbain.

Par conséquent, cette modification s'illustrera par une modification du plan de zonage du PLU en vigueur de Soulac-sur-Mer.



Zonage avant modification



Zonage après modification

5.4. La mise à jour du tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés est complété, de manière à intégrer l'emplacement réservé n°25, dédié à la création de la piscine.

Tableau des emplacements réservés		
N°	Désignation des opérations	Collectivité ou Services Publics bénéficiaires
1	Création d'un giratoire RD 1 E4	Conseil général
2	Equipement sportif et de loisir	Commune
3	Elargissement du chemin des Naïades et création de stationnement	Commune
4	Equipement sportif (tennis)	Commune
5	Extension du centre équestre	Commune
6	Extension de la R.P.A.	Commune
7	Aménagement de la Place du Marché côté Sud	Commune
8	Création d'une piste cyclable et d'un chemin de découverte des milieux	Commune
9	Création de voie dans le prolongement de la rue de St-Exupery	Commune
10	Création d'une voie de bouclage Est-ouest	Commune
11	Création d'une voie de bouclage Est-Ouest	Commune
12	Création d'une voie de bouclage Nord-Sud + Défence incendie	Commune
13	Protection du milieu dunaire	Commune
14	Protection du milieu dunaire	Commune
15	Protection du milieu dunaire	Commune
16	Création d'un jardin public	Commune
17	Création d'une piste cyclable et d'une piste équestre	Commune
18	Extension des installations de stockage d'Eau Potable	Commune
19	Aménagement de la déchetterie	Commune
20	Equipement sportif et de loisir	Commune
21	Consolidation du pied de la dune Lespine	Commune
22	Aménagement du carrefour "Passe de Claugeot" / RD 101	Commune
23	Elargissement RD 101	Conseil Général
24	Extension du stade Dartial	Commune
25	Création d'une piscine municipale	Commune

5.5. La prise en compte d'arbres à Grand capricorne à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

5.5.1 La justification

5.5.1.1 Rappel des principes généraux

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dispose que *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

5.5.1.2 Rappel des principes généraux

Différents arbres présentant des signes de présence du Grand capricorne, insecte saproxylophage protégé et d'intérêt communautaire ont été inventoriés dans le cadre de cette procédure au Nord de l'emplacement réservé n°19 sur les emprises dédiées à l'extension du stand de tir.

Ci-dessous une carte qui pointe les enjeux identifiés sur le secteur (carrés rouges arbres à Grand capricorne, insecte protégé d'intérêt communautaire / Natura 2000).



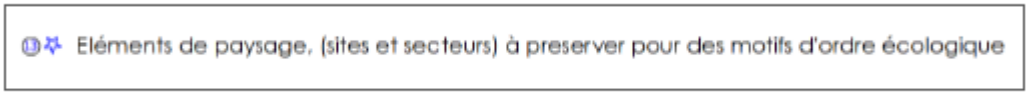
Arbres à Grand capricorne

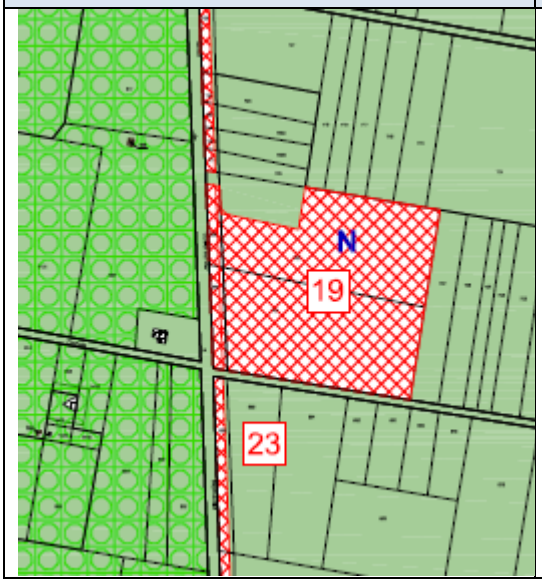
5.5.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède et à l'issus de l'enquête publique, la municipalité décide, de créer une nouvelle prescription ponctuelle au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme protégeant les arbres abritant le Grand capricorne sur le site dédié à l'extension du stand de tir.

L'incidence de cette évolution est positive, ces arbres seront désormais reconnus et protégés par l'intermédiaire du document d'urbanisme en vigueur. Les aménagement projetés, qui seront rappelons-le de nature très limitée, tiendront compte de cette protection.

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, les arbres à préserver seront ajoutés en tant éléments de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23 du CU, éléments isolés.



Secteur de l'emplacement réservé n°19	
Document en vigueur	**Document modifié**
	

Partie 2
Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement 67
2. Conclusion..... 72

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU en vigueur de Soulac-sur-Mer dans le cadre de la présente modification.

Rappelons que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées ci-après.

1. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

1.1. Classement d'une parcelle en zone UD

Cette modification du plan de zonage concerne la parcelle AX11 située 37 route des Lacs, lieu-dit « Les Cousteaux Sud ». **Elle a pour objet de se conformer à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n°1900483-6 en date du 30/12/2020.**

La décision est notamment motivée par les éléments suivants :

« *Il ressort des pièces du dossier que la parcelle appartenant à M. et Mme Loubineau est située en bordure de la route départementale 101 et qu'à l'exception de celle-ci, de ce côté de la voie, toutes les parcelles sont classées en zone UD. Si la commune fait valoir que le classement en zone 2AU de cette parcelle se justifie en raison de sa vocation à constituer l 'un des accès à la future zone d'extension urbaine de la Forêt depuis la route départementale, il ressort au contraire du document graphique correspondant au schéma d'aménagement du secteur du Quadrant sud figurant aux orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU que deux accès au futur lotissement depuis cette voie sont préconisés sur deux autres parcelles, la première étant classée en zone UD et la seconde étant grevée d'un emplacement réservé en vue d'accueillir à cet endroit l'accès à la voie de bouclage est-ouest. S'il est exact que les auteurs du PLU ont constaté, dans le rapport de présentation, une tendance à un développement linéaire sans épaisseur suscitant de nombreux débouchés particuliers sur la route départementale 101, il ressort toutefois du document graphique correspondant au schéma d'aménagement précité que la limitation de tels accès sur les voies structurantes a été reportée sur une partie de la route départementale 101 située bien plus au sud du secteur de la Forêt, et non sur la partie de cette voie bordant le terrain en litige. Enfin, il n'est pas contesté que le terrain de M. et Mme Loubineau est raccordé au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement depuis 2004 et que le réseau électrique est préexistant. Dans ces conditions, M. et Mme Loubineau sont fondés à soutenir que le classement de leur terrain en zone 2AU est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et que la décision implicite par laquelle le maire a refusé de faire droit à leur demande de mise en œuvre de la procédure de modification de ce zonage doit être annulée.* »

La procédure de modification vise à se conformer avec une décision du Tribunal Administratif de Bordeaux. La parcelle concernée est actuellement boisée mais se situait déjà au sein d'un type de zone destiné à être urbanisé avant le prononcé du jugement, et est déjà desservie par l'ensemble des réseaux (réseau d'eau potable, d'assainissement et électrique).

Cette évolution apportée par la procédure de modification ne généra aucune incidence particulière sur l'environnement au regard du PLU en vigueur.

1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°19

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'enjeux faunistiques limités liés à la présence avérée d'insectes saproxylophages (Grand capricorne du chêne, espèce relativement commune dans le Sud-Ouest de la France bien qu'intégralement protégée et d'intérêt communautaire) et d'un habitat d'espèce potentiel pour l'Engoulevent d'Europe. Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort. Aucune zone humide botanique ou pédologique n'a été recensée. **Dans le cadre de la présente procédure de modification il convient néanmoins d'analyser les incidences de la procédure en elle-même et non celles du projet. La procédure a pour objet la réduction d'un emplacement réservé (ER) initialement dédié à l'accueil d'une déchetterie afin de permettre l'extension du centre de tir existant. De fait, l'intégralité de l'ER délimité était vouée à être aménagée. Ainsi, aucune incidence négative supplémentaire n'est attendue sur le milieu naturel comparativement aux incidences générées par la présence actuelle de l'ER. Plus largement, au regard de la nature exacte du projet désormais visé, les incidences seront moindres dans la mesure où le projet d'extension du centre de tir implique un défrichement localisé et la conservation d'une partie du boisement (incluant les arbres à Grand capricorne). Plus largement, la procédure permettra une meilleure préservation des enjeux identifiés via l'utilisation de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	Les incidences en termes de consommation de l'espace seront très limitées : si la surface totale du projet est d'environ 3 340 m², seuls 2 252 m² seront défrichés (conservation d'une surface boisée centrale de 1 088 m²). Au regard du projet envisagé (création seule d'un nouveau pas de tir), aucune construction nouvelle n'est envisagée ne générant pas d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant. De plus, ceci est à mettre en perspective avec le fait qu'un emplacement réservé existant permettait l'aménagement intégral du secteur pour la création d'une déchetterie.
Trame verte et bleue	Le site étudié est localisé au sein du vaste réservoir de biodiversité du massif des Landes de Gascogne (boisements de conifères). L'occupation du sol est effectivement forestière au sein du site, mais l'est également aux alentours. Au regard de la faible superficie du site d'étude, le projet n'aura aucune incidence sur les continuités écologiques locales et régionales. De plus, l'incidence sera moindre que celui attendu par l'établissement d'une déchetterie, le site conservera un caractère boisé.
Paysages et patrimoine	L'extension du centre de tir modifiera très localement le paysage (ouverture du milieu) mais une partie du boisement sera conservée, ce qui limitera fortement les impacts paysagers. De plus, cette extension prend place derrière le bâtiment existant qui représente une barrière visuelle depuis la route et ne nécessitera pas la réalisation de nouvelles constructions. Le site est éloigné de tout patrimoine paysager identifié et n'aura donc aucune incidence sur celui-ci.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'extension du centre de tir **existant** via l'ajout d'un pas de tir à 100 m. Aucune incidence en matière d'augmentation des prélèvements d'eau ou de rejets d'eaux usées n'est attendue dans la mesure où l'activité est déjà existante et l'ajout de cet équipement ne devrait pas augmenter la fréquentation du centre (utilisation déjà effective du centre pour l'entrainement de la Gendarmerie nationale et le club de tir local). Ce nouvel équipement permettra uniquement la diversification des activités d'entrainement sur le site pour les usagers du centre.

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	Concernant les risques naturels, le site d'étude est potentiellement sujet aux inondations de caves. L'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel dans ces secteurs, le projet n'est pas de nature à augmenter l'exposition à ce risque, considérant qui plus est le fait que le projet n'a pas vocation à ajouter de nouvelles constructions (pas d'augmentation de l'imperméabilisation du sol). Bien que la commune ne présente qu'un risque faible au feu de forêt selon l'Atlas départemental du risque incendie de forêt de Gironde, le site d'étude est localisé au sein d'un secteur boisé vulnérable aux incendies (boisements de conifères). Toutefois, s'agissant de l'extension d'une activité déjà existante et considérant que toutes les précautions vis-à-vis du risque feu de forêt seront prises et poursuivies par rapport à la situation préexistante, le projet objet de la présente modification n'est pas de nature à augmenter l'exposition de la population à ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. Au regard de la nature des aménagements envisagés, le projet ne devrait pas non plus générer d'augmentation du trafic routier local.

Ces évolutions apportées par la procédure de modification ne génèrent aucune incidence particulière sur l'environnement en comparaison avec la situation actuelle dans le PLU en vigueur, le site d'étude étant actuellement concerné par un emplacement réservé destiné à l'établissement d'une déchetterie. Les incidences seront même moindres dans le cadre du présent projet d'extension du centre de tir puisqu'une zone boisée incluant les arbres à Grand capricorne identifiés sera conservée et ces arbres bénéficieront d'une protection supplémentaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

1.3. Identification d'un emplacement réservé dédié à la création d'une piscine

La création du nouvel emplacement réservé n°25 sur les parcelles AP147 et AP148 s'opère sur un ensemble urbanisé, à l'angle du Boulevard Alsace Lorraine et de la Rue Olivier Guinet, classé en zone UAb du PLU. Les parcelles concernées sont largement artificialisées, avec plusieurs bâtiments et une cour traitée en enrobés.

Il est rappelé que les emplacements réservés sont des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation, notamment, d'une installation d'intérêt général à créer ou à

modifier. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité et trame verte et bleue	Compte tenu des caractéristiques propres à son occupation urbaine et à sa localisation à l'écart des espaces naturels sensibles ou supports de continuités écologiques, l'identification d'un emplacement réservé sur ce terrain n'induira aucune incidence négative notable sur les milieux naturels ou la trame verte et bleue.
Consommation de l'espace	Le choix de retenir une parcelle déjà artificialisée pour l'accueil de l'équipement considéré permet d'éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Paysages et patrimoine	La création d'une piscine municipale modifiera localement le paysage urbain. L'inscription de la parcelle à l'intérieur du périmètre du SPR implique un haut niveau d'exigence, s'agissant de la qualité architecturale et paysagère des aménagements futurs. Les incidences légales associées au classement en SPR permettent toutefois de garantir la prise en compte des enjeux patrimoniaux dans le cadre de la réalisation de l'opération à venir.
Ressource en eau	Le fonctionnement de l'équipement public induira nécessairement une augmentation de la consommation en eau potable, qui ne peut pas être estimée au stade de la création de la servitude concourant à la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération. L'impact pourra être maitrisé, notamment en poursuivant les démarches engagées pour améliorer la performance du réseau. Par ailleurs, le site sera naturellement raccordable aux réseaux, présents au droit du terrain.
Risques naturels et technologiques	Le terrain réservé est localisé à l'écart des principales zones de risque. En revanche, il s'agit d'un site pollué recensé comme secteur d'information sur les sols (SIS), pour lequel des mesures de réhabilitation sont indispensables avant tout changement d'affectation. La commune a déjà engagé les études. La réglementation en vigueur, imposant notamment la production d'une attestation dédiée lors de tout dépôt de permis de construire en SIS, permet d'éviter toute exposition des personnes aux risques liés à la pollution identifiée.
Emissions de gaz à effet de serre	Les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles. Au regard de sa localisation, le projet ne devrait pas non plus générer d'augmentation sensible du trafic routier local ; l'insertion du projet au cœur des espaces urbanisés permettant d'envisager une fréquentation par des modes de déplacement doux.

L'identification d'un nouvel emplacement réservé dédié à la création d'une piscine municipale n'est donc pas de nature à induire des incidences notables sur l'environnement.

2. Conclusion

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Soulac-sur-Mer vise à rendre le règlement graphique **plus cohérent, au regard des décisions rendues par la juridiction administrative et des besoins liés au fonctionnement des équipements et services publics.**

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, il peut être estimé que la modification du PLU de Soulac-sur-Mer ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

❑❑❑

Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études Urbanisme UA64
- Manon LAMARQUE Chargée d'études Urbanisme UA64
- Audrey GONAIN, Chargée d'affaires ingénieure écologue du bureau d'études GEREA

Annexe

Rapport SEMOFI 2023