



# H O U R T I N

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOURTIN**

**PROJET DE PADD**

**soumis au débat sans vote lors du conseil municipal du 28 avril 2022**



**Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », vision prospective du développement territorial de Hourtin à l'horizon 2030/2035.**

Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la commune dans les années à venir.

Le PADD est le résultat d'une réflexion transversale, croisant la volonté politique et les ambitions portées par la commune de Hourtin pour son territoire, les préoccupations et idées des habitants issues des réunions publiques et les conclusions tirées du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Ces deux derniers ont fait apparaître les atouts et les faiblesses du territoire de Hourtin.

Cette vision municipale de l'avenir du territoire communal s'est également construite grâce à la comparaison de plusieurs scénarios de développement qui a permis de retenir celui qui répondait aux objectifs de la commune et qui sous-tend le présent PADD.

Bien entendu, ce projet s'est naturellement intégré dans un environnement plus large. Outre le respect des lois et règlements de la République (tout particulièrement la loi Littoral), il est compatible avec les politiques portées par la Communauté de Communes Médoc Atlantique (notamment au travers du Schéma de Cohérence Territoriale -SCoT- en vigueur des Lacs Médocains et celui à l'étude du Médoc Atlantique).

***Ce P.A.D.D. est soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 28 avril 2022 conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.***

## Rappel du contexte réglementaire

**Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

## Rappel du contexte réglementaire

**L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme expose :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

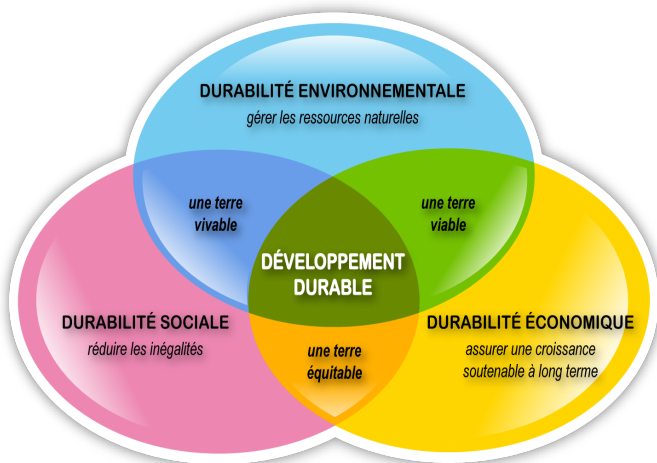
*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.».*

**L'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme établit que :**

*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».*

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : LES ORIENTATIONS DE POLITIQUE GENERALE

Le **PADD** de la commune de **HOURTIN** se décline en quatre thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ses potentialités de développement. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces règlementaires du document d'urbanisme.



1

**La protection et la valorisation du territoire communal.**

2

**Un développement urbain diversifié et maîtrisé.**

3

**Des activités économiques à soutenir et touristiques à maintenir et à optimiser.**

4

**Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, d'infrastructures et d'équipements publics.**

## LES GRANDES ORIENTATIONS

→ **Mettre en valeur les espaces naturels sensibles de la commune et notamment ceux liés à la façade maritime et au lac :**

- Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique ou paysager majeur afin d'assurer leur pérennité
- Valoriser ces espaces
- Mettre en place la trame verte et bleue
- Contrôler l'urbanisation au contact des zones naturelles sensibles

→ **Maîtriser le développement urbain**

→ **Protéger le patrimoine local et valoriser l'identité paysagère de la commune**



© Valéry Joncheray

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 1. Mettre en valeur les espaces naturels sensibles, notamment ceux liés à la façade maritime et au lac

*Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique ou paysager majeurs afin d'en assurer la pérennité :*

- **Protéger les espaces sensibles** en utilisant les mesures réglementaires de protection des sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits, sites classés, loi Littoral ...) :
  - La dune littorale.
  - Le marais de Palu de Molua.
  - Le lac et ses rives.
  - Les sites de Lachanau (Marais et Berle de Lupian).
  - La forêt dunaire.
  - Les crastes principales.
  - Les lagunes en bon état.
  - Les secteurs significatifs de landes humides.
  
- **Faire de la biodiversité une force et un atout de développement en conservant inconstructibles les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager majeur**, dans le respect des engagements de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc.
  
- **Assurer la pérennité des principaux boisements dans le respect de la loi Littoral** par leur protection :
  - Création d'espaces boisés classés (EBC) protégeant notamment les ensembles boisés les plus significatifs au titre de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme.
  - Classement supplémentaire des ripisylves (végétation le long des berles et crastes, notamment entre Lachanau et le domaine de Lagunan).
  - Protection des crastes et fossés par la mise en place de chemins d'entretien respectant la ripisylve, ceci en cohérence et dans le respect du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Lacs Médocains.
  
- **Valoriser, entretenir et ouvrir au public une partie de ces espaces de manière raisonnée.**

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 1. Mettre en valeur les espaces naturels sensibles, notamment ceux liés à la façade maritime et au lac

***Mettre en place la trame verte et bleue :***

*La trame verte et bleue s'emploie à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle et agricole de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité. Cette notion intègre également la protection de la « nature ordinaire ».*

- **Classer en zone naturelle protégée les territoires constituant les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue** (ensemble des espaces d'intérêt écologique très fort et fort).
- **Dans le respect de la loi Littoral, du SCOT en vigueur des Lacs Médocains et du futur SCoT Médoc Atlantique, conforter le rôle des coupures d'urbanisation structurantes vertes et bleues :**
  - Des dunes et arrières-dunes du littoral.
  - De l'axe Nord-Sud du Lac et des marais Nord qui constituent en même temps un réservoir de biodiversité.
  - Des principales crastes drainant le territoire communal.
  - Plus ponctuellement, des coupures entre les unités urbaines, notamment :
    - entre Hourtin-Plage et Contaut,
    - entre Contaut et Cartignac / rue du Mauricet,
    - entre le bourg et Lachanau,
    - entre le lotissement « Les Grands-Monts », Piqueyrot et Contaut.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 1. Mettre en valeur les espaces naturels sensibles, notamment ceux liés à la façade maritime et au lac

*Se protéger contre les risques :*

- **Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal** dans le respect des engagements de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc et des documents normatifs en vigueur:
  - Intégrer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « incendie de forêt » (PPRIF) aux futures opérations de construction.
  - Favoriser la plantation d'essences diversifiées adaptées au feu, ainsi qu'à la protection sanitaire de la forêt (en particulier, le long des crastes et accès forestiers, des lisières urbanisées) afin de limiter la prolifération des attaques parasitaires et de ralentir la propagation du feu.
  - Prendre en compte le risque « érosion et recul du trait de côte » frappant une partie de **Hourtin Plage, en conservant la station dans ses emprises actuelles, tout en gérant la vulnérabilité des constructions dans la bande exposée à l'érosion à faible échéance**. Aucun développement n'est envisagé à l'exclusion d'aménagements d'intérêt général définis par le plan plage (parkings, aire de pique-nique, poste de secours, parcours sportif...).
  - Prendre en compte le risque de remontée de nappes, notamment dans le bourg, aux abords du lac et au Nord de la commune, en poursuivant les actions d'entretien des crastes dans l'environnement urbain et en favorisant la maîtrise foncière nécessaire en coordination avec le Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Eaux du Bassin Versant et Etangs du Littoral Girondin (SIAEBVELG).



## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 2. Maîtriser le développement urbain au profit des espaces forestiers et naturels

- Prendre en compte les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation nouvelle.

**L'utilisation économe et rationnelle des sols est un point de vigilance particulier pour la municipalité dans ses choix de développement.** La poursuite de l'accueil de population privilégiera les opérations sur les secteurs faiblement bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, avec l'objectif de diminuer drastiquement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée :

- **Le présent PLU, projette une consommation de ces espaces sur les 10 prochaines années, de 17,9 ha.**
  - Soit **23,3%** de la consommation constatée sur les 10 ans passés.
  - **Le PLU respecte très largement les impératifs de réduction de moitié de consommation d'espaces naturels et agricoles dans les 10 prochaines années par rapport à la décennie écoulée.**
- Protéger les constructions et activités du risque feu de forêt en **contenant l'enveloppe urbaine du bourg en cohérence avec la limite des espaces boisés, dans le respect du PPRIF** et en appliquant les bandes d'inconstructibilité définies par ce dernier.
- **Rationaliser l'offre de terrains à bâtir en évitant le mitage et en maîtrisant l'urbanisation**, dans le respect de la loi Littoral.
- **Privilégier une densification du bourg et contenir drastiquement l'urbanisation dans les hameaux**, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation), dans le strict respect de la loi Littoral.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

**2. Maîtriser le développement urbain au profit des espaces forestiers et naturels**

- Traiter et aménager les **liaisons entre les différents milieux naturels et forestiers et les espaces urbanisés** (tissu urbain / forêt, tissu urbain / espace naturel), notamment par la mise en place d'une trame végétale appropriée et dans le strict respect des règles du PPRIF.
- **Donner une place à la « nature en ville » :**
  - Imposer un pourcentage d'espaces verts collectifs dans toutes les opérations d'urbanisme au delà d'une certaine taille.
  - Imposer une part de « surface de pleine terre » pour toute nouvelle parcelle bâtie.
  - Gérer durablement des zones vertes au sein de l'espace urbanisé, à proximité des équipements (collège, futur stade ...) par la conservation d'ilots de boisements.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 3. Protéger le patrimoine local et valoriser l'identité paysagère de la commune

- **Protéger et valoriser les espaces et paysages forestiers :**
  - Préserver et pérenniser les grands ensembles boisés significatifs du paysage communal en application de la loi Littoral.
  - Protéger les perspectives et la qualité paysagère de la commune en veillant notamment à **conserver des éléments boisés et naturels animant le paysage** :
    - Protection des parcs boisés urbains et autres boisements urbains.
    - Protection de la façade lacustre et maritime en renouvelant les protections réglementaires sur les espaces sensibles.
- **Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère des grands sites de la commune** (dégager les cônes de vue, valoriser les circuits de randonnées pédestres, cyclables et équestres), dans le respect des engagements de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc.
- **Mettre en valeur les éléments du patrimoine d'intérêt, bâti ou végétal**, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
  - Pour, en premier lieu, **protéger la qualité architecturale et urbaine de la place de l'église** (protéger les bâtiments et l'espace ouvert de la place).
  - Pour valoriser notamment le **patrimoine militaire** (foyer du marin, phares, etc.) et en lien avec le domaine maritime, sites historiques, cônes de vue, etc.
  - Pour inscrire la préservation du **petit patrimoine** et des autres **bâti de qualité** inventoriés notamment dans l'espace rural et forestier et soutenir la réhabilitation de ce patrimoine (entretien, extension, changement de destination...).



COMMUNE DE HOURTIN

## Protection et valorisation du territoire communal

Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'aménagement et de développement durables

février 2022

- Forêt de protection
- Forêt de production
- Zones agricoles
- Lac
- Marais
- Réseau hydrographique
- Emprise urbaine
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire

### Valorisation et sauvegarde des milieux naturels

- Protection des sites d'intérêt écologique notables (secteurs à enjeux très forts et forts)
- Coupures vertes et bleues structurantes
- Bande littorale

### Mise en valeur des paysages et du patrimoine

- Protection du patrimoine bâti
- Protection du patrimoine végétal
- Mise en valeur des cônes de vue
- Valorisation des cheminements doux existants (circuits de randonnée et pistes cyclables)
- Concrétisation des cheminements doux en projets (circuits de randonnée et pistes cyclables)

**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS

## LES GRANDES ORIENTATIONS

- Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé
- Développer l'habitat au sein des zones actuellement urbanisées

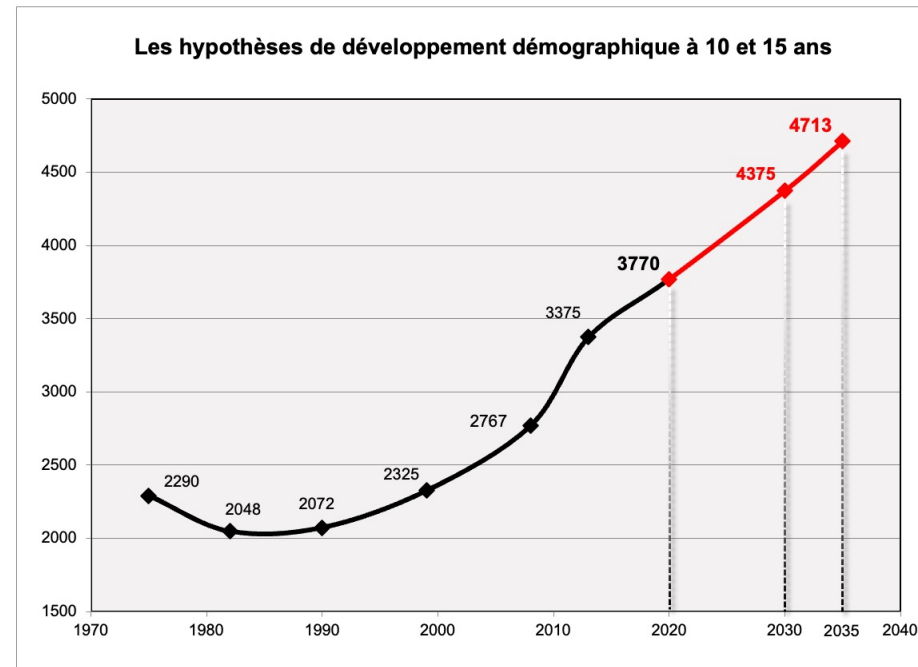


## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### 1. Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

#### Les objectifs

- La municipalité de Hourtin respecte le SCoT en vigueur des Lacs Médocains et s'inscrit clairement dans les objectifs du futur SCoT Médoc Atlantique, document qui octroie à la commune un taux de croissance moyenne annuelle de 1,50%, soit **un objectif de 4 375 habitants à l'horizon 2030**. Cet objectif correspond au prolongement de la croissance observée entre 2013 et 2020, soit une évolution plus modérée que celle enregistrée au début des années 2000.
- Cet objectif doit permettre à la commune de poursuivre un **développement raisonné de l'urbanisation** de son territoire, en particulier en maîtrisant la qualité et le rythme des opérations d'ensemble afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale.



## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### 1. Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

#### *Les principes*

- **Un développement dans l'enveloppe urbaine du bourg et de Hourtin-Port**

L'aménagement urbain se fera dans le respect d'une **enveloppe urbaine** déterminée sur les contours de l'urbanisation existante à l'intérieur de laquelle s'organisera le développement cohérent de l'espace bâti. Celui-ci visera à :

- **Mobiliser les dents creuses** dans l'enveloppe urbaine actuelle, propices à l'urbanisation autour du centre-bourg.
- **Aménager de même les espaces encore disponibles dans le tissu urbain de Hourtin Port.**
- **Limiter le développement urbain dans les espaces proches du rivage.** Hormis le site situé chemin des Bécassines pour les équipements sportifs et le projet de parking public et l'accueil de petits commerces (location de vélo etc.) le long de l'avenue du Lac, aucune autre opération n'est prévue.
- **Rationaliser l'urbanisation avenue du Lac** afin de maîtriser les conditions de circulation estivales sur cet axe majeur.
- Développer un réseau de cheminements doux entre le bourg et les hameaux.

- **Des hameaux qui n'évolueront pas :**

- **Contraindre fortement l'évolution des hameaux en discontinuité avec l'enveloppe urbaine du bourg**, dans le respect de la loi littoral, en circonscrivant strictement les emprises constructibles des secteurs déjà urbanisés.

- **Conserver Hourtin-Plage dans ses emprises actuelles** : aucun développement sur ce secteur soumis au risque érosion et recul du trait de côte à l'exception de la **création d'équipement d'intérêt général** (aires de stationnement, de pique-nique, poste de secours, parcours sportif...).

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### 1. Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

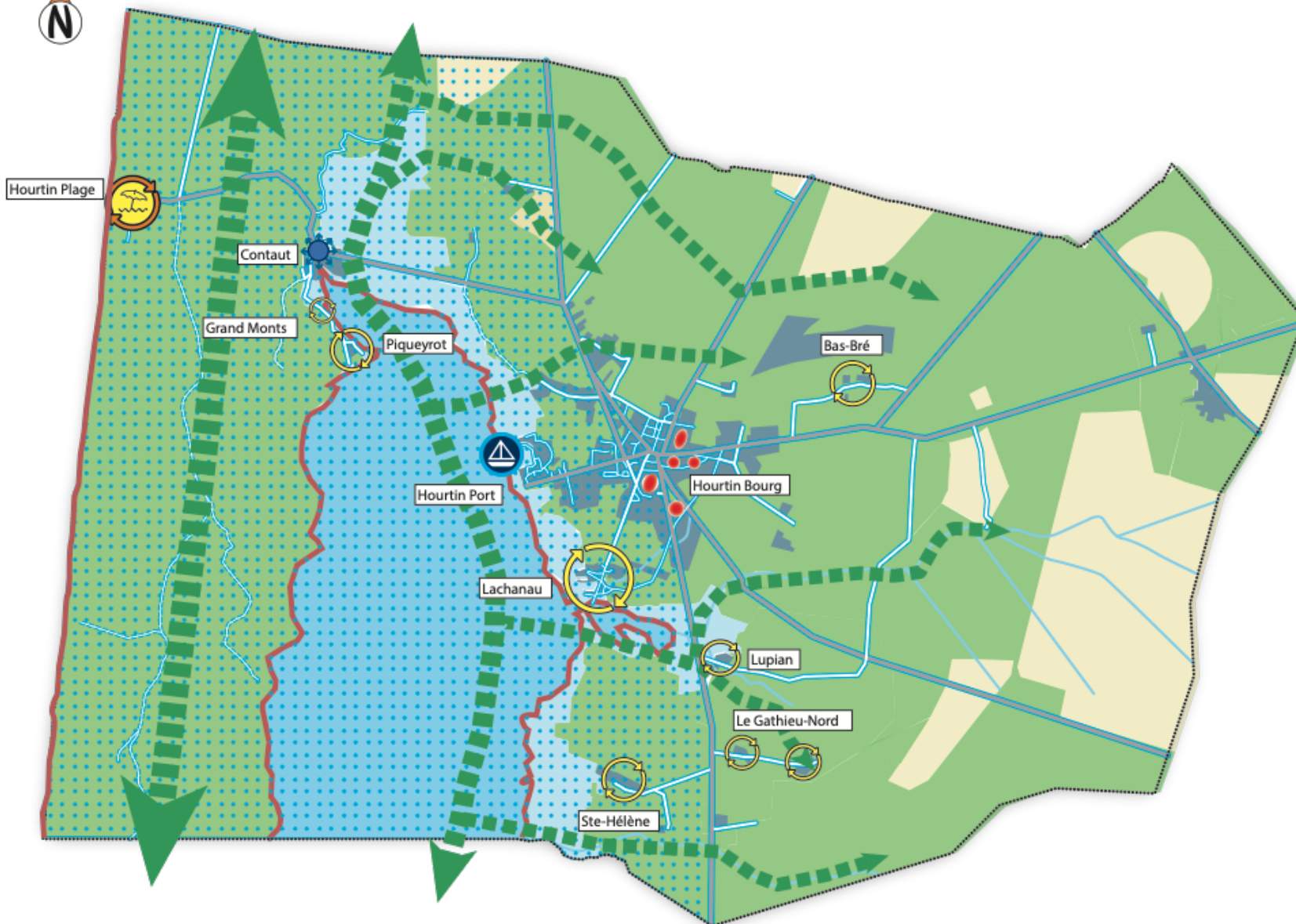
#### *Un mode de développement plus dense et plus diversifié*

- Imposer une certaine **densité** dans les futures opérations d'ensemble : respecter les objectifs de densité fixés par le SCoT en vigueur des Lacs Médocains et renouvelés le futur SCoT Médoc Atlantique, soit **15 logements par hectare en moyenne**.
- S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en développant **les services adaptés** et en proposant **une diversification des produits immobiliers et fonciers** (taille, locatifs, accession à la propriété...) à travers la proposition d'une organisation diversifiée des constructions.
- Promouvoir la **mixité des opérations pour créer la ville « durable »** :
  - Favoriser l'habitat économe en énergie et réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire (parcelles réduites et petits collectifs ou maisons jumelées) peu consommatrices d'espace.
  - Penser la composition des opérations au-delà de leur simple vocation résidentielle et rechercher la qualité de vie dans les zones à urbaniser en s'employant à renforcer les identités de quartier, en créant des espaces internes de détente et de respiration urbaine (densité réfléchie et gestion équilibrée des espaces...). Les différentes zones à urbaniser se différencieront par leur densité et leur organisation.
  - Concevoir ces nouveaux quartiers « connectés », en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées vers les commerces et équipements du centre-bourg notamment. Le développement d'un réseau de « voies douces » sera envisagé.
  - Privilégier le traitement paysager au cœur des opérations, mais aussi à leur frange pour maîtriser la qualité de leur contact avec les espaces naturels et forestiers.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### 2. Développer l'habitat essentiellement au sein des zones actuellement urbanisées

- L'enveloppe urbaine du bourg et de Hourtin-Port présente la particularité d'abriter de nombreux « espaces libres » dans l'urbanisation existante. La volonté communale est de déployer l'urbanisation future sur ces sites sans contraintes particulières :
  - Des emprises libres de petite taille, correspondant principalement à des dents creuses du bourg.
  - Un « épaissement » du bourg au Sud et à l'Est sur des espaces de plus grandes tailles subsistant au cœur du tissu urbain.
  - Une volonté de « mise en cohérence » globale.
- **Harmoniser les types d'habitats en fonction de leur localisation :**
  - A l'Est des RD 3 et RD 101 : les opérations accueillies seront principalement dédiées au logement permanent, individuel ou en petits collectifs.
  - A l'Ouest des RD 3 et RD 101, dans les espaces proches du rivage : les opérations de plus petite taille, de type individuel ou collectif, mixeront habitat permanent et hébergements touristiques, visant notamment à moderniser le **pôle touristique de « Hourtin Port »**.
- **Reconvertir l'ancien Centre de Formation de la Marine (CFM) à Contaut**, reconnu comme village au titre de la loi Littoral, en créant à terme un nouveau quartier privilégiant un urbanisme de mixité, accueillant à la fois des résidences secondaires et principales, des commerces, des services, des équipements publics, etc.
  - Ce projet n'en est encore qu'à ses prémices et la commune prend les dispositions réglementaires pour permettre sa réalisation le moment venu.



COMMUNE DE HOURTIN

## Développement urbain

Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'aménagement et de développement durables

février 2022

- Espace agricole
- Massif forestier
- Lac
- Marais
- Réseau hydrographique
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire

### Une enveloppe urbaine clairement définie

- Espace urbanisé
- Mobiliser les sites urbanisables dans le tissu urbain et en périphérie du bourg

### Un développement qui respecte la Loi littoral

- Bande littorale
- Espaces proches du rivage
- Coupures vertes et bleues structurantes
- Accompagner la reconversion du CFM
- Moderniser Hourtin Port
- Conserver Hourtin Plage dans ses emprises actuelles
- Stopper l'évolution des hameaux dans le respect de la Loi littoral

UA64.

## LES GRANDES ORIENTATIONS

- **Maintenir et optimiser l'économie touristique**
- **Soutenir le développement d'activités économiques garantes du maintien des populations permanentes**
- **Renforcer l'identité forestière et agricole de la commune**



© Valéry Joncheray

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 1. Maintenir et optimiser l'économie touristique existante

*Redynamiser Hourtin Port et conforter son « leadership » pour les activités touristiques de la commune*▪ **Rénover et moderniser les installations existantes vieillissantes :**

- Pérenniser l'orientation « station de l'enfance » par le développement de nouvelles activités orientées vers les enfants.
- Conserver et développer les activités de loisirs sur l'île aux enfants et sur le site sportif du Cardin.
- Réaménager les espaces publics en cohérence avec les nouvelles « normes » (exigences, tendances...) touristiques (accueil du publics, plages, aménagements portuaires, jetée).
- Conforter et sécuriser les activités « voiles » notamment la création de nouveau équipement sur le site du Cardin (parking, sanitaires, nouvel accès vers la plage et le lac, équipements et bâtiments sportifs (gymnase etc.).

*Reconvertir l'ancien Centre de Formation de la Marine Nationale de Contaut*

- Favoriser l'émergence d'un **nouveau quartier de vie annuelle et saisonnière**, privilégiant la **mixité** des occupations en proposant des résidences principales et de tourisme, des commerces, des services et des équipements publics, des locaux pour les entreprises, etc.
- Intégrer ce nouveau « morceau de ville » dans **un site exceptionnel** en réintroduisant la nature en son sein et traitant avec soin ses relations paysagères avec le lac et la forêt domaniale d'Hourtin.
- Privilégier un **aménagement éco-responsable** : choix de matériaux locaux, réductions des surfaces imperméabilisées actuelles, développement des modes doux, etc.

## 3 DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À SOUTENIR ET TOURISTIQUES À MAINTENIR ET À OPTIMISER

### LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

#### 1. Maintenir et optimiser l'économie touristique existante

##### *Conserver Hourtin-Plage dans ses emprises existantes*

- Valoriser Hourtin-Plage dans le cadre du Plan Plage et du programme d'actions du GIP Littoral.
- Prendre en compte le recul du trait de côte et l'obligation de limiter le risque érosion et respecter les dispositions de la loi Littoral : organiser le retrait progressif des équipements lourds de la dune (parking) et restructurer les accès à la plage.



## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### 1. Maintenir et optimiser l'économie touristique existante

*Pérenniser l'économie touristique sur l'ensemble du territoire communal sans dégrader la qualité de vie au quotidien*

- **Elargir l'usage des équipements de loisirs tant par les populations sédentaires que touristiques** pour renforcer la qualité de vie sur la commune tout en étant vecteur d'attractivité (city-stade, aire de kite, etc.).
- Permettre l'**accueil de commerces de proximité ou d'hébergement sur place** sur les secteurs du Bourg, de Hourtin Plage, de Hourtin Port et de Contaut – Piqueyrot (mise en œuvre du projet de plan plage lacustre à Piqueyrot).
- **Valoriser l'occupation du domaine public en facilitant l'installation provisoire d'activités commerciales.**
- **Compléter le réseau de liaisons douces sécurisées** (cyclable et piétons) afin de connecter entre eux les sites saisonniers (campings, plage, port, bourg) mais également les lieux de vie au quotidien (bourg, écoles, commerces).
- Permettre la **réhabilitation, le réaménagement et l'évolution des hébergements touristiques** dans le respect de leur environnement proche urbain ou naturel.
- **Anticiper et réduire les nuisances** (sonores, ...) en provenance des activités touristiques (camping notamment) pour l'habitat riverain.
- Promouvoir les atouts naturels de la commune (Lagune de Contaut, projet de la Sécherie à Contaut et Réserve Naturelle) pour renforcer l'attractivité du territoire.
- **Pérenniser le site du stand de tir de Louley** (6 ha à valoriser dans le respect de la loi Littoral, sur un site déjà desservi par les réseaux) : continuer la reconversion de cette zone militaire en espace multi-activité « nature » (maison de la chasse, étangs de pêche, stand de tir, aire de stationnement)

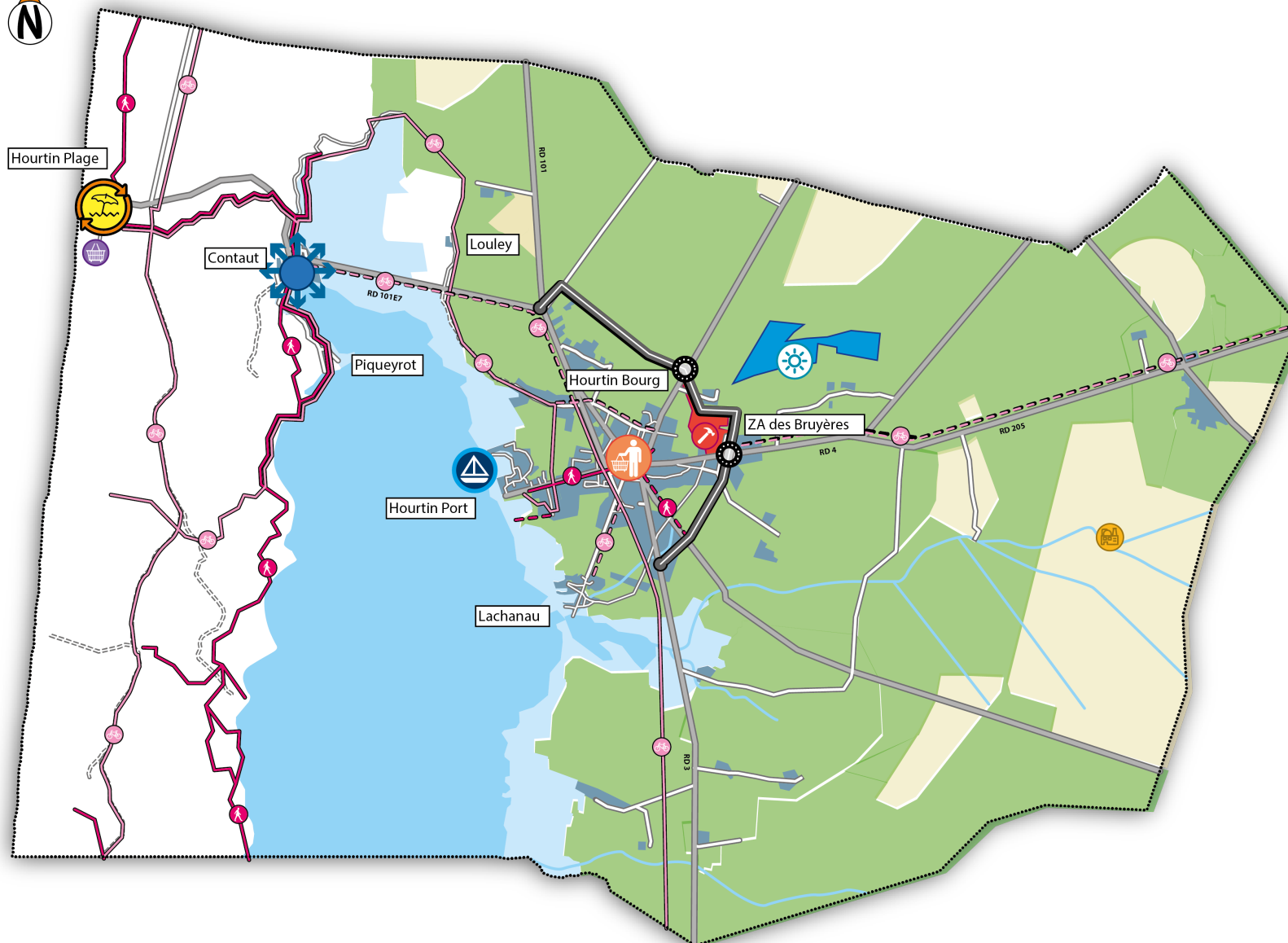
## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### 2. Le soutien aux activités économiques garantes du maintien des populations permanentes

- **Renforcer la centralité commerciale :**
  - **Maintenir et densifier la présence de commerces et services de proximité autour de la place de l'église et dans le bourg.**
  - **Améliorer l'accès aux commerces et services** par la sécurisation des parcours piétons et l'optimisation de l'organisation du stationnement automobile. Mise en œuvre du plan d'accessibilité de la voirie (PAVE) en fonction des capacités financières de la commune.
- **Conforter la zone d'activités « Les Bruyères »**, tout en y contrôlant la création des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, notamment la proximité des habitations.
- Poursuivre **le développement de projets d'énergies renouvelables à taille adaptée au territoire communal**, véritables projets d'intérêt général valorisant les ressources locales, créatrices d'emplois et **favorisant la transition énergétique**, dans le respect des engagements de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc.

### 3. Le renforcement de l'identité forestière et agricole de la commune

- Permettre aux **activités forestières et agricoles** de disposer d'un territoire d'activité durable en protégeant les terres boisées et cultivées en tant que patrimoine naturel et économique :
  - Assurer la pérennité de l'activité sylvicole en inscrivant l'intégralité du massif forestier de production de la commune en zone naturelle (zone N).
  - Protéger les terres cultivées et les exploitations par l'application d'un zonage spécifique afin de ne pas compromettre la pérennité de ces activités (zone A).
  - Favoriser également, si possible, les cultures de proximité, le maraîchage, le petit élevage, visant à alimenter un système alimentaire territorial, dans le respect des engagements de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc .
- Préserver les exploitations de petite taille et les airiaux typiques en permettant un changement de destination de bâtiments agricoles pour la création de gîtes ruraux.



COMMUNE DE HOURTIN

## Développement économique

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

février 2022

- Espace urbanisé
- Lac
- Espace agricole
- Marais
- Réseau hydrographique
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire

### Le maintien de l'économie touristique

- Conserv. Hourtin Plage dans ses emprises actuelles
- Accompagner la reconversion du CFM
- Moderniser Hourtin Port
- Valorisation des cheminements doux existants (circuits de randonnée et pistes cyclables)
- Concrétisation des cheminements doux en projets (circuits de randonnée et pistes cyclables)

### L'accueil d'autres activités économiques

- Poursuite du développement économique sur les zones d'activités existantes (ZA des Bruyères)
- Parc photovoltaïque
- Unité de méthanisation et de compostage
- Sécurisation de l'accès à la zone d'activités des Bruyères
- Réservation des emprises nécessaires au contournement Est du bourg
- Accueil de petites unités commerciales en centre bourg

### La valorisation des espaces agricoles

- Valorisation de la pinède de production
- Valorisation des espaces agricoles

UA64.

PARIS | BOISSY

URBANISTES & ASSOCIÉS

## LES GRANDES ORIENTATIONS

- Adapter les équipements et services aux besoins des résidents actuels et futurs
- Faciliter et sécuriser la circulation des habitants de la commune
- Constituer un véritable schéma des cheminements doux



© Arthur Péquin

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 1. Adapter les équipements et services aux besoins de résidents actuels et futurs

*Un parc d'équipements à restructurer à terme pour accompagner les besoins des populations nouvelles*

- Développement sur le moyen terme d'une zone à vocation éducative, culturelle et sportive au Nord de la rue de la Bouaille :
  - Poursuite et développement d'un regroupement des principaux équipements communaux au sein d'un même site (crèche, CLSH, gymnase, écoles...).
  - Constitution d'une réserve foncière permettant à court terme l'extension d'un véritable pôle d'équipements sportifs et culturels avec le déplacement dans un premier temps du stade à proximité du collège et du futur cimetière. Le développement à venir de la commune se faisant essentiellement à l'Est du bourg dans le respect de la loi Littoral, ce pôle d'équipement trouve ainsi tout son sens.
- Accompagnement de la modernisation de Hourtin-Port par la restructuration et le développement du **pôle sportif du Cardin**.
- Déplacement des **ateliers municipaux** sur la zone d'activités « Les Bruyères ».
- Pérennisation des structures et équipements associatifs existants et autorisation de leur modernisation.

*Rationaliser les infrastructures et les réseaux en fonction des besoins futurs*

- Optimiser et sécuriser la **distribution de l'eau**.
- Contrôler la prolifération des **postes de relevage** en rationalisant les opérations d'ensemble.
- Anticiper les renforcements et le **masquage des réseaux secs** (électricité, télécom).
- Optimiser l'avènement de la **fibres optique**, notamment pour les entreprises.
- Développer la distribution des réseaux d'énergies renouvelables.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

## 2. Faciliter et sécuriser la circulation des habitants de la commune

- **Traiter les entrées de ville :**
  - Réaménagement de l'axe entrant depuis Pauillac (RD 4) et sécurisation des principaux axes avec emprises réservées aux modes doux (trottoirs, bandes/pistes cyclables), fleurissement des espaces publics...
  - Création d'une aire d'accueil / informations pour les touristes, route de Carcans.
  - Réglementation et contrôle de l'affichage publicitaire.
- Réaliser un **plan de circulation estival, notamment en cas d'évacuation, à Hourtin-Plage** (pare-feu de « Beneyt » et des « Genêts » à stabiliser pour le passage de véhicules), **Piqueyrot** et **Hourtin-Port**.
- **Aménager le réseau viaire pour fluidifier les déplacements tous modes dans la commune :**
  - Anticiper l'aménagement d'un **contournement Est du bourg** à partir des voies existantes.
  - Aménager un **accès confortable et sécurisé sur la route de Pauillac pour la ZA des Bruyères** afin de mettre en valeur la zone d'activités en entrée de ville.
  - Finaliser la **requalification de la rue de la Bouaille dans le cadre du développement à moyen terme du pôle d'équipements** et prévoir une bande naturelle de part et d'autre de la craste permettant notamment le bouclage des cheminements doux avec la rue de Mauricet, avec la rue de la Côte d'Argent au-delà de l'agglomération, dont le bouclage du projet de piste cyclable sur l'ancienne VFIL (portion entre rue de Cartignac et rue de Mauricet).
  - Améliorer la mobilité interne par l'établissement d'un **schéma fonctionnel de voies nouvelles connectant les zones urbaines à l'occasion des nouvelles opérations d'urbanisation** en évitant les voies en impasse (orientations d'aménagement et de programmation).
  - Adapter les gabarits des voies futures aux besoins (trafics, densité du bâti, pistes cyclables, ...).

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

**3. Constituer un véritable schéma des liaisons cyclables**

- **Développer un réseau de pistes cyclables sécurisées à partir de toutes les entrées de bourg :**
  - Depuis Carcans, Pauillac, Lesparre et Vendays.
  - Entre le bourg, les villages et hameaux de la commune, les écoles, les sites touristiques et les campings :
    - Liaison Lachanau – Bourg (route de Lachanau),
    - Liaison Contaut – Piqueyrot,
    - Liaison Contaut – Cartignac et raccordement à l'ancienne voie ferrée,
    - Liaison Collège Rue de la Bouaille jusqu'à l'ancienne VFIL, avec la traversée de la rue de la Côte d'Argent au-delà de l'agglomération.



Hourtin Plage

Contaut

Grand Monts

Piqueyrot

Hourtin Port

Lachanau

Louley

RD 101E7

RD 4

RD 205

RD 3

## COMMUNE DE HOURTIN

### Equipements et déplacements

Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'aménagement et de développement durables

février 2022

- Espace agricole
- Massif forestier
- Lac
- Marais
- Réseau hydrographique
- Espace urbanisé
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire

#### Développement du parc d'équipement

- Renforcement et structuration du pôle sportif et culturel de La Bouaille
- Pôle santé

#### Aménagement de la voirie pour plus de sécurité

- Sécurisation des principales entrées de bourg
- Sécurisation de carrefours
- Réservation des emprises nécessaires au contournement Est du bourg

#### Développement des modes doux

- Valorisation des cheminements doux existants (circuits de randonnée et pistes cyclables)
- Concrétisation des cheminements doux en projets (circuits de randonnée et pistes cyclables)

UA64.  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS