

H O U R T I N

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOURTIN

RÉUNION PUBLIQUE AVANT ARRÊT DU PLU
16 mars 2023



SOMMAIRE

1. Rappel du contexte
2. Présentation des OAP
3. Présentation des évolutions du zonage

PARTIE I

RAPPEL DU CONTEXTE

> Le PLU, un **projet de territoire stratégique**

Approche stratégique

Le **PADD**

définit les grands axes du projet
de développement de la commune

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Fixent les principes d'urbanisme s'imposant
aux aménageurs privés et publics



Approche opérationnelle

Le **ZONAGE**

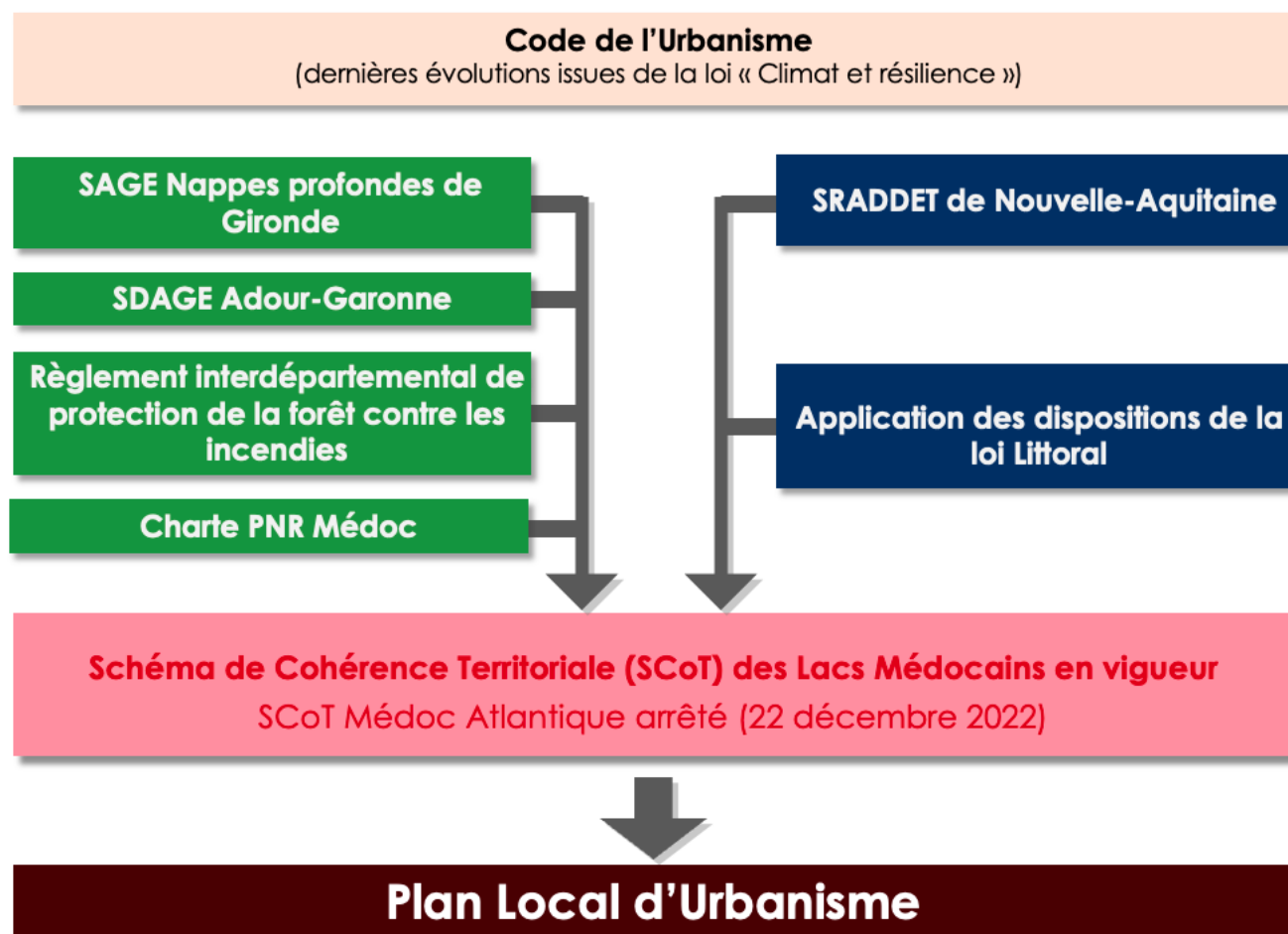
et

Le **REGLEMENT D'URBANISME**

Fixent les dispositions
Spécifiques à chaque zone

> Le PLU, **un document de synthèse**

Un document élaboré par la commune, **mais qui doit être compatible ou tenir compte des réglementations supracommunales** :



Non exhaustif

> Le PLU, **un document de synthèse**

La prise en compte des lois de l'urbanisme, **une obligation** :

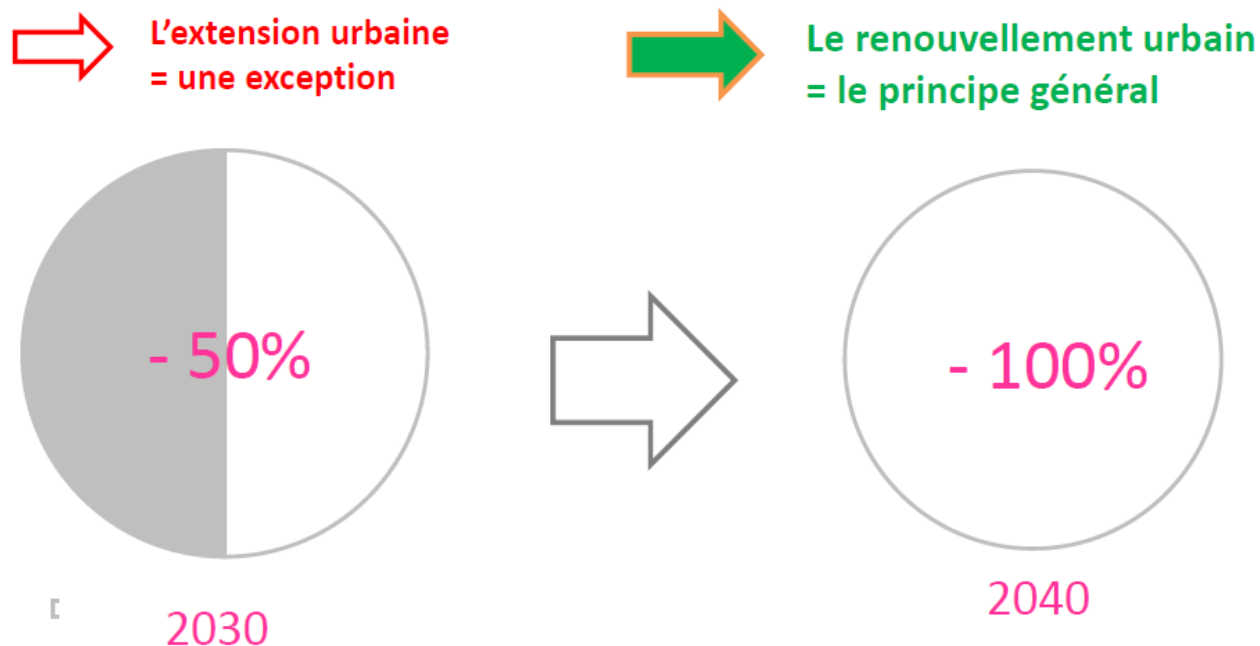


- Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est sensiblement renforcé en matière d'encadrement de l'urbanisme et de **lutte contre la consommation d'espace**.

> Le PLU, **un document de synthèse**

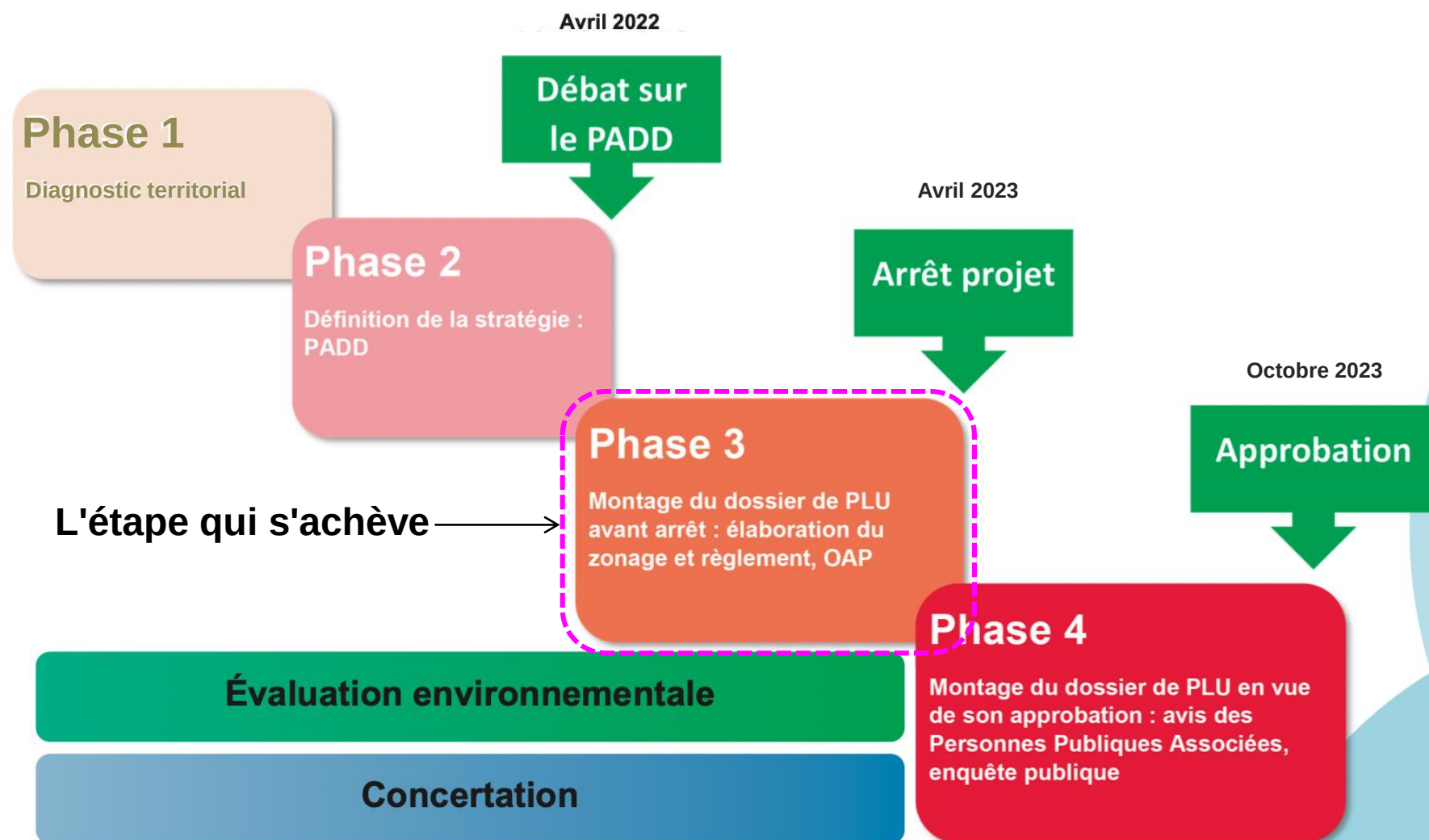
Les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** portés par :

- Loi **Climat et Résilience** du 22 août 2021
- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (**SRADET**) approuvé le 27 mars 2020
- Le **SCoT** Médoc Atlantique arrêté



> Les **étapes** de l'élaboration du PLU

Les **étapes en cours et à venir** :



> La compatibilité avec la **loi Littoral**

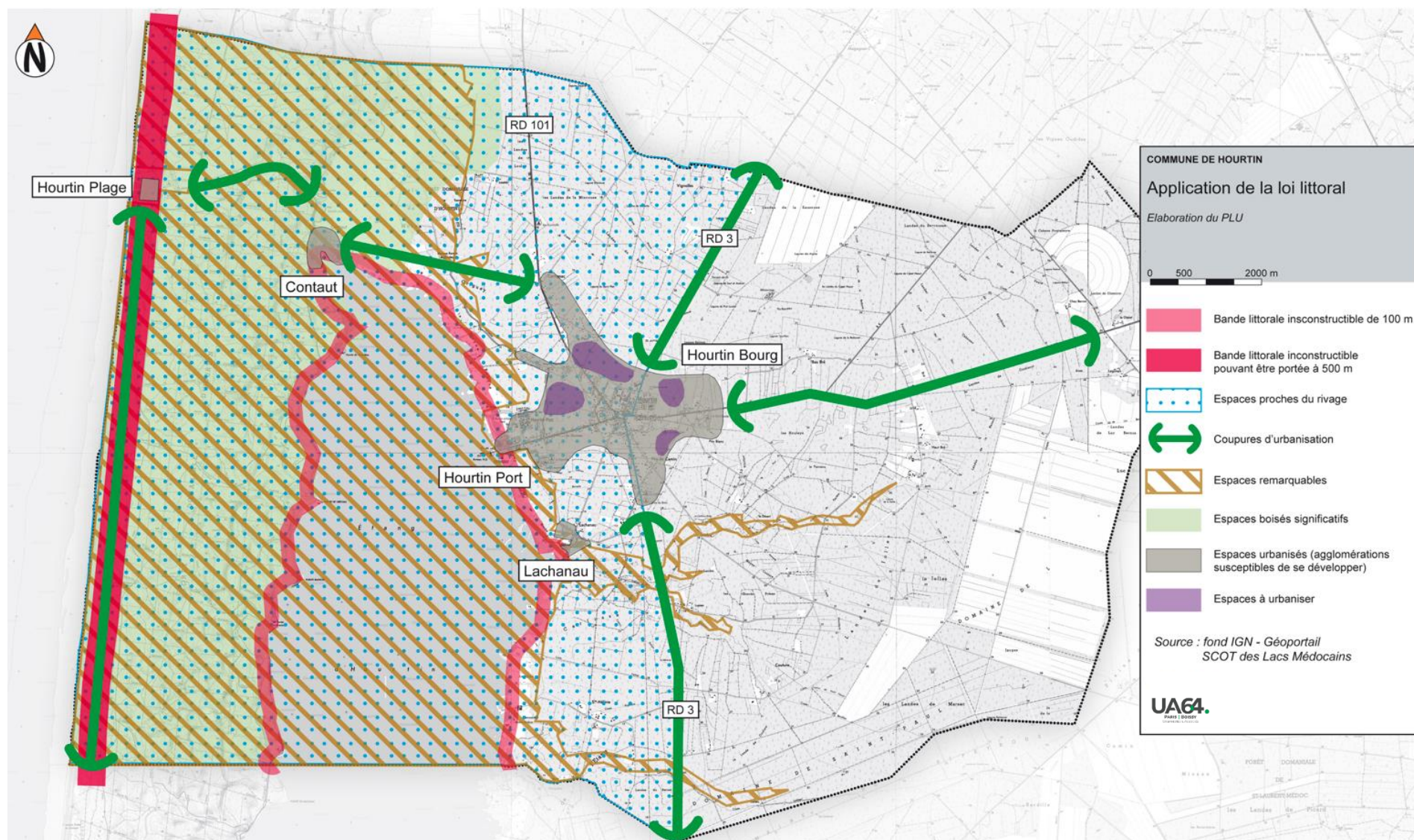
Articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme

Les **principales obligations à respecter** :

- L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : **forte limitation de l'urbanisation** (y compris les annexes...)
- La délimitation des agglomérations, villages existants ou secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral: **le SCoT Médoc Atlantique reconnaît Hourtin-Plage, Contaut, Piqueyrot et Lachanau comme des villages à part entière**
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces naturels remarquables

> La compatibilité avec la loi Littoral

Articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme



> Rappel : éléments du PADD

Débat le 28 avril 2022

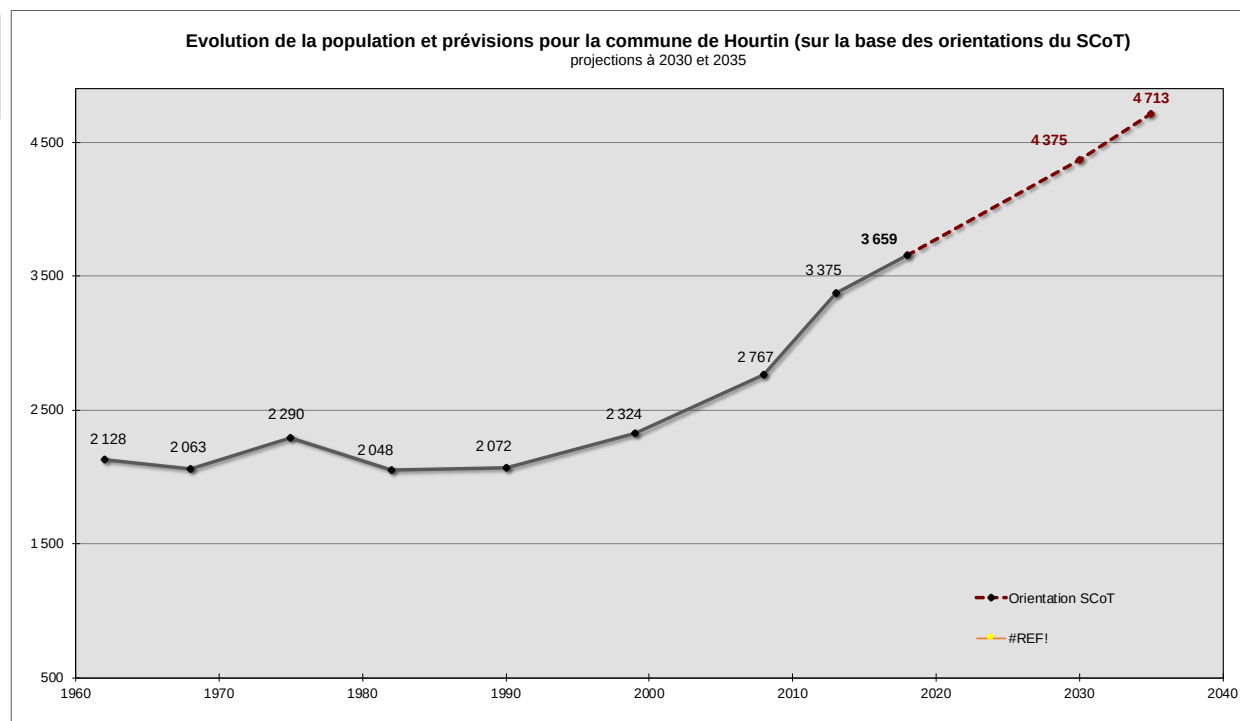
L' hypothèse d'accueil de population :

- L'orientation pour la croissance démographiques envisagée est celle définie par le **SCoT Médoc Atlantique** :

TCAM orientation SCOT

1,50%

- Un objectif d'accueil de population nouvelle dans les 10 prochaines années de l'ordre de **700 habitants**, soit environ **300 logements** (15 logements/hectare)



> Rappel : éléments du PADD

Débatte le 28 avril 2022

L' hypothèse de consommation d'espace par le logement :

- En tenant compte de la production de **résidences secondaires** dans les 10 prochaines années (de l'ordre de **190 logements** - 25 logements/ha -), les besoins en surface pour construire les logements et hébergements nouveaux sont :

	Logements permanents	Résidences secondaires	TOTAL
Objectifs retenus	25,7 ha	9,9 ha	35,6 ha

- Au total, ces **500 logements** peuvent être accueillis au sein des espaces urbains (par comblement de « dents creuses » et densification potentielle)
- Cette surface nécessaire est diminuée de moitié par rapport à ce qui était envisagé dans la précédente version du PLU

> Rappel : **éléments du PADD**

Débattu le 28 avril 2022

- Mettre en valeur les **espaces naturels sensibles** de la commune et notamment ceux liés à la façade maritime et au lac
- Protéger le **patrimoine** local et valoriser l'identité paysagère de la commune
- Mettre en œuvre un **développement résidentiel maîtrisé**, essentiellement au sein des zones actuellement urbanisées
- Soutenir le **développement d'activités économiques**, plus particulièrement touristique, garantes du maintien des populations permanentes
- Renforcer l'**identité forestière et agricole** de la commune
- Adapter les **équipements** et services aux besoins des résidents actuels et futurs
- Faciliter et sécuriser la **circulation** des habitants de la commune (notamment schéma des cheminements doux)

PARTIE II

PRÉSENTATION DES OAP

> Les secteurs de **développement stratégiques**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Outil règlementaire permettant à la collectivité d'encadrer l'aménagement de sites de développement et les quartiers à urbaniser et de spécifier les règles qui s'imposent aux opérateurs

Description du contexte

- Atouts et contraintes du contexte
- Prise en compte des réseaux, de l'organisation urbaine existante
- ...

Grands objectifs du projet

- Le projet politique qui sous-tend l'aménagement
- Organisation globale / principales composantes
- L'insertion dans le territoire / accroche urbaine
- ...

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Morphologie urbaine

- Implantation des constructions (exposition / création de fronts bâtis / gestion de l'intimité et des vis-à-vis / prospects / volumétrie...)
- Hauteur des constructions / épannelage / principe de gradation
- Formes architecturales et prescriptions
- Principes d'intensité, de compacité et de densité
- ...

Programmation

- Vocations et destinations du bâti programmé
- Programme d'équipements (infrastructure et superstructure)
- Politique du logement
- Phasage de l'aménagement / mode de réalisation
- ...

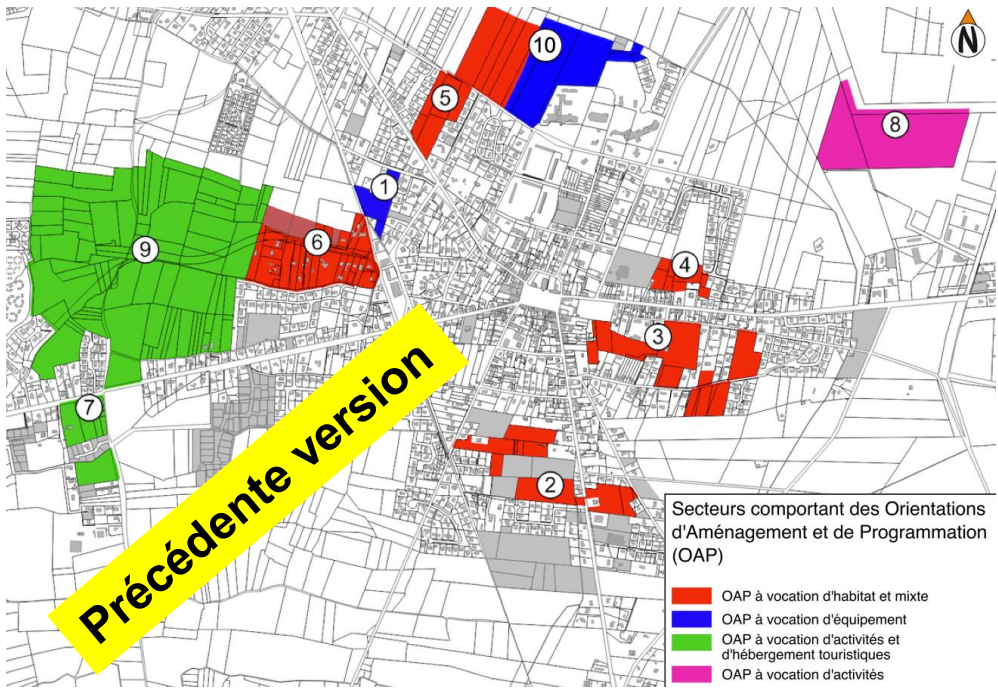
Déplacements

- Trame viaire : dimensionnement des voies internes / partage de la voie et principes de traitement
- Espaces collectifs / publics
- Transports collectifs
- Stationnement
- Liaisons douces
- Accessibilité (PMR)
- ...

Environnement

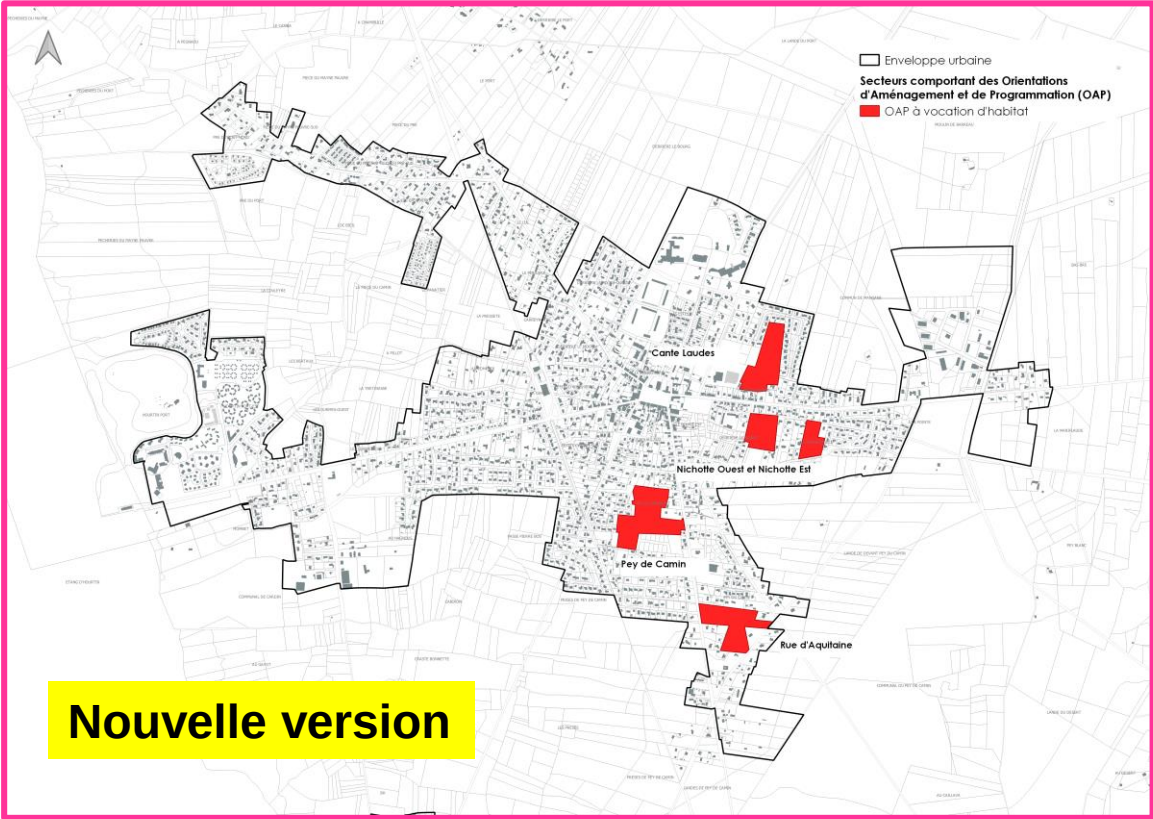
- Principes de construction durable / réduction de la consommation d'énergie
- Insertion et traitements paysagers (fenêtres visuelles, perspectives à traiter...)
- Armature verte / trame verte et bleue / prescriptions environnementales
- Gestion des eaux pluviales
- ...

> Localisation des futures **OAP**



Nota : l'OAP n°11 de Contaut, hors du périmètre du bourg, n'est pas visible sur cette carte

OAP			
	Avant	Après	Différence
NOMBRE D'OAP	11	4	-7
TOTAL ZONES SOUMISES A OAP	68,88 ha	13,72 ha	-55,16 ha

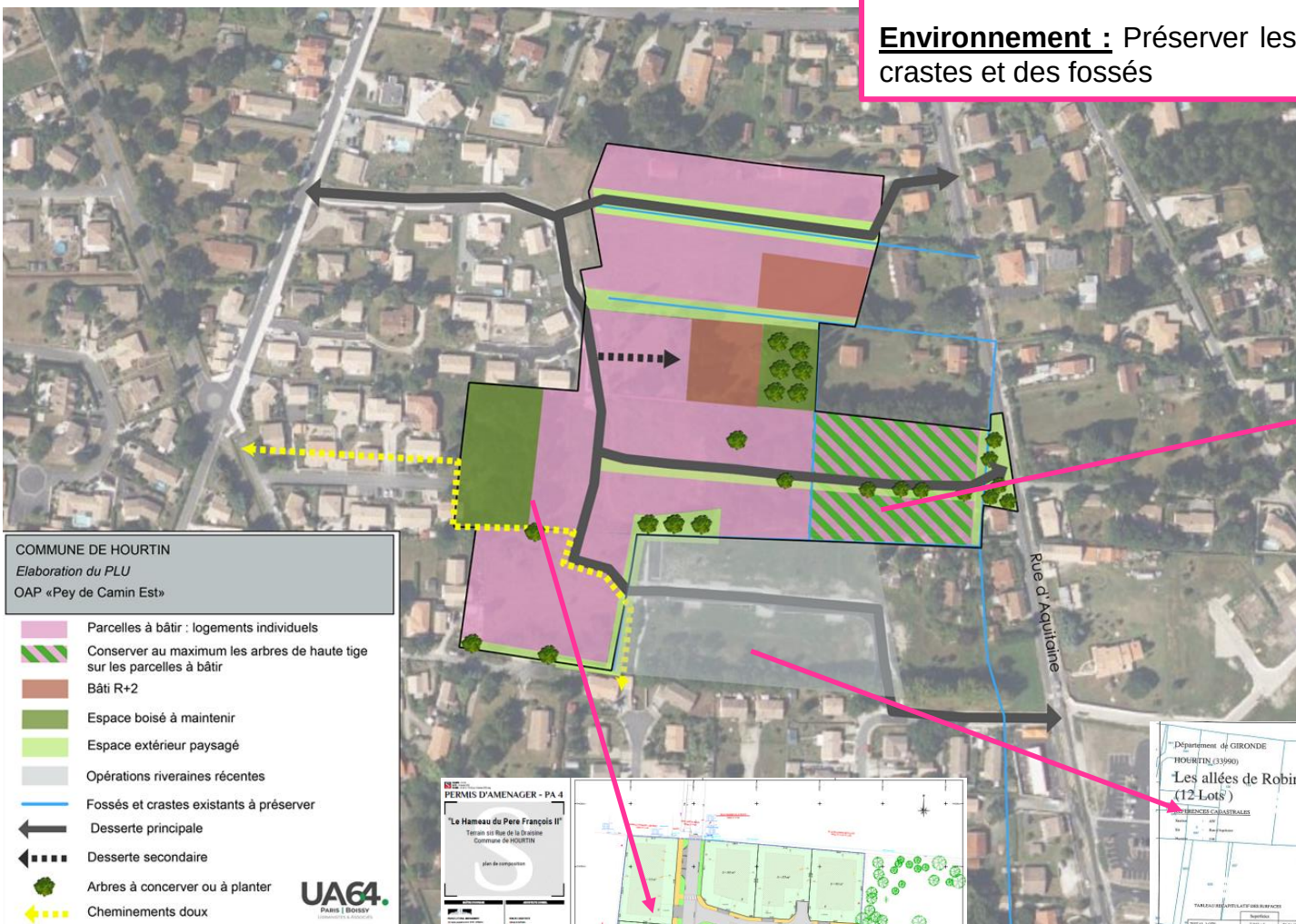


OAP PEY DE CAMIN EST

Vocation : Logements

Type : Logements individuels ou bâti en R+1 maximum

Environnement : Préserver les arbres remarquables et éviter la destruction des crastes et des fossés



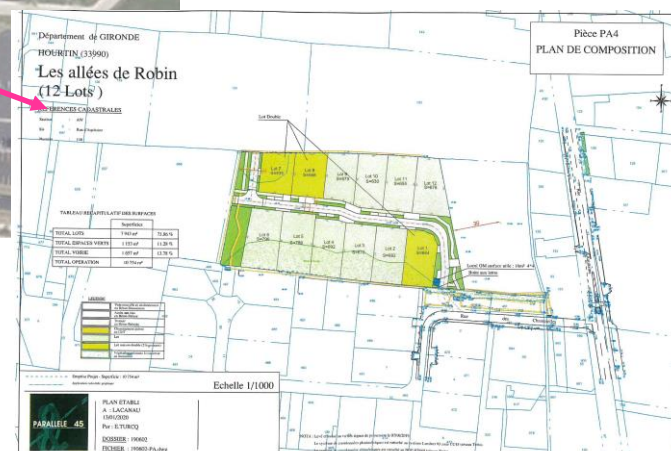
COMMUNE DE HOURTIN
Elaboration du PLU
OAP «Pey de Camin Est»

- Parcelles à bâtir : logements individuels
- Conserver au maximum les arbres de haute tige sur les parcelles à bâtir
- Bâti R+2
- Espace boisé à maintenir
- Espace extérieur paysagé
- Opérations riveraines récentes
- Fossés et crastes existants à préserver
- Desserte principale
- Desserte secondaire
- Arbres à conserver ou à planter
- Cheminements doux

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

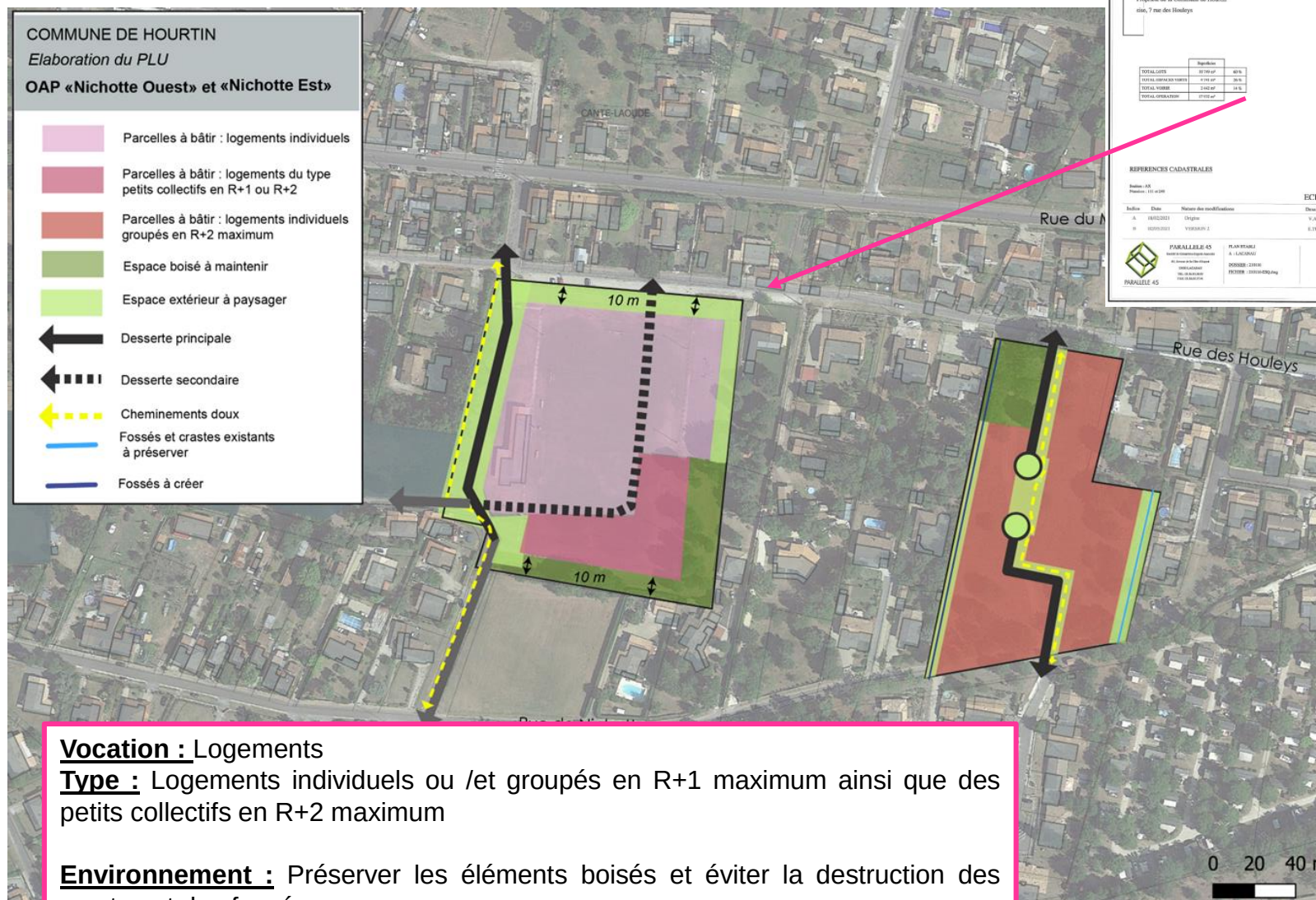


L'Airial des Girolles, dont les travaux d'aménagement sont achevés



Les Allées de Robin, lotissement réalisé et constructions de maison en cours (parcelles AW 1000 à 1012).

OAP NICHOTTE OUEST ET NICHOTTE EST

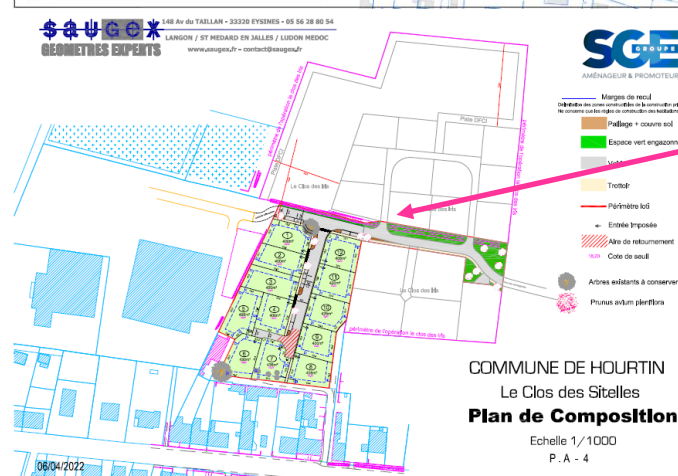
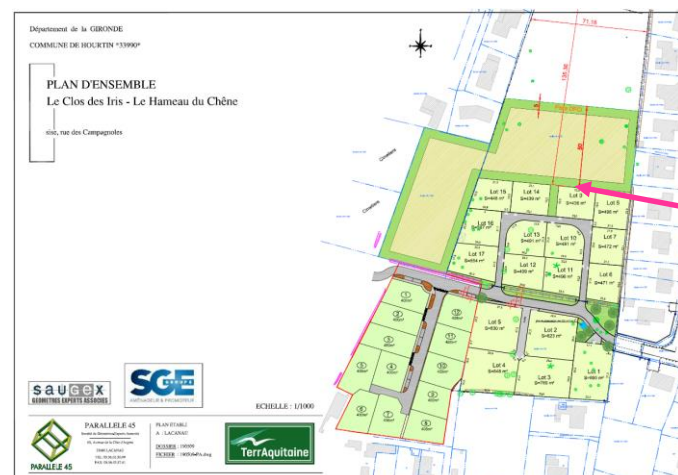


OAP CANTE LAUDE

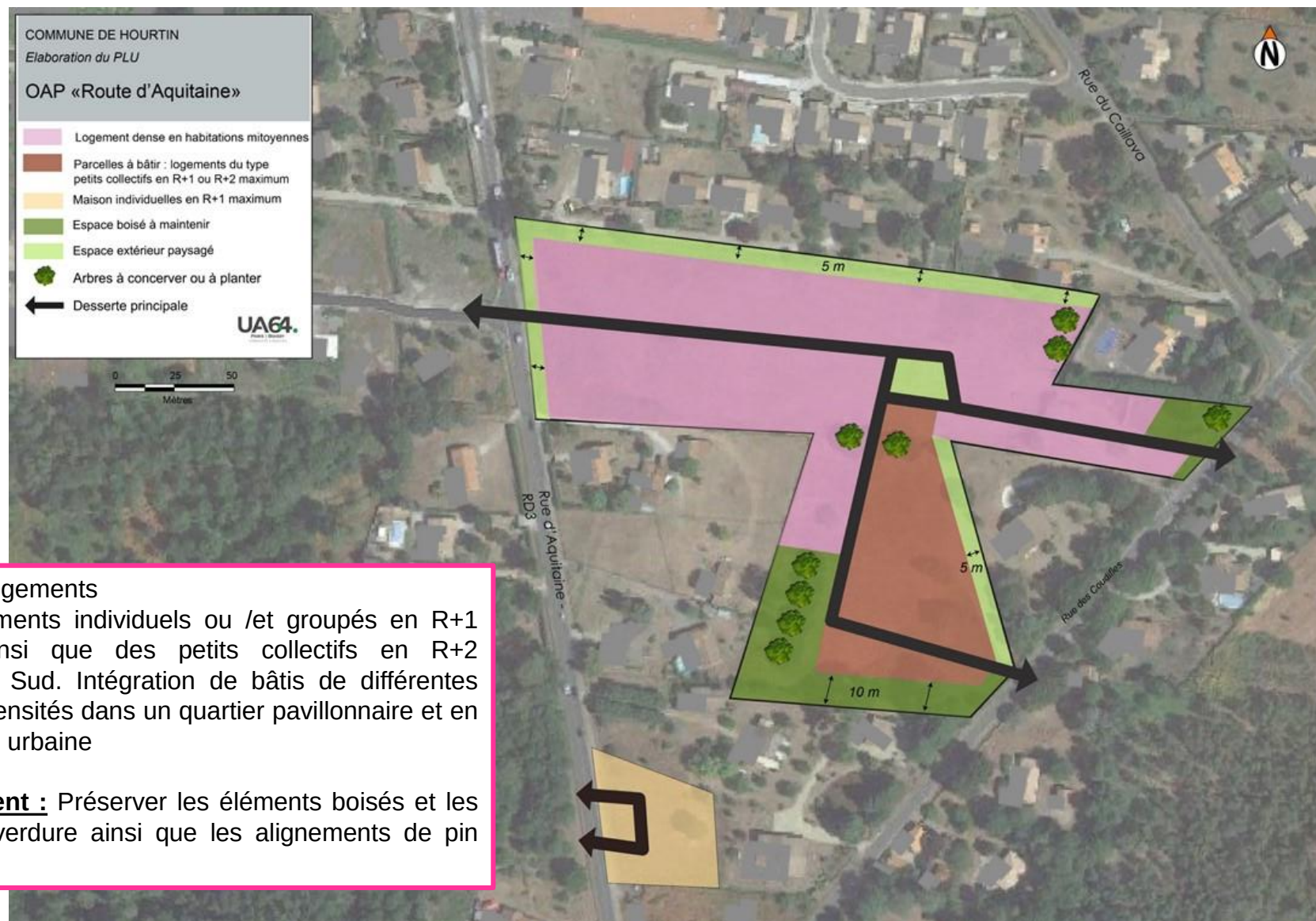
Vocation : Logements

Type : Logements individuels ou /et groupés en R+1 maximum ainsi que des petits collectifs en R+2 maximum

Environnement : Préserver les éléments boisés et éviter la destruction des crastes et des fossés



OAP RUE D'AQUITAINE



Vocation : Logements

Type : Logements individuels ou /et groupés en R+1 maximum ainsi que des petits collectifs en R+2 maximum au Sud. Intégration de bâtis de différentes hauteurs et densités dans un quartier pavillonnaire et en limite de zone urbaine

Environnement : Préserver les éléments boisés et les espaces de verdure ainsi que les alignements de pin parasol

PARTIE III

PRESENTATION DES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

> Les **principes de l'actualisation du zonage**

Le **nouveau zonage** :

Un document revu pour :

- Tenir compte du **nouveau cadre législatif** et **limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**
- Tenir compte du **SCoT Médoc Atlantique** arrêté et de la **Charte du PNR Médoc**
- Adapter les surfaces constructibles aux **nouvelles bases de croissance** pour les années à venir
- **Réactualiser** pour tenir compte des constructions réalisées dans l'intervalle

Mais, une structure identique

> Les **principes de l'actualisation du zonage**

La **préservation et la mise en valeur des espaces naturels, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère**:

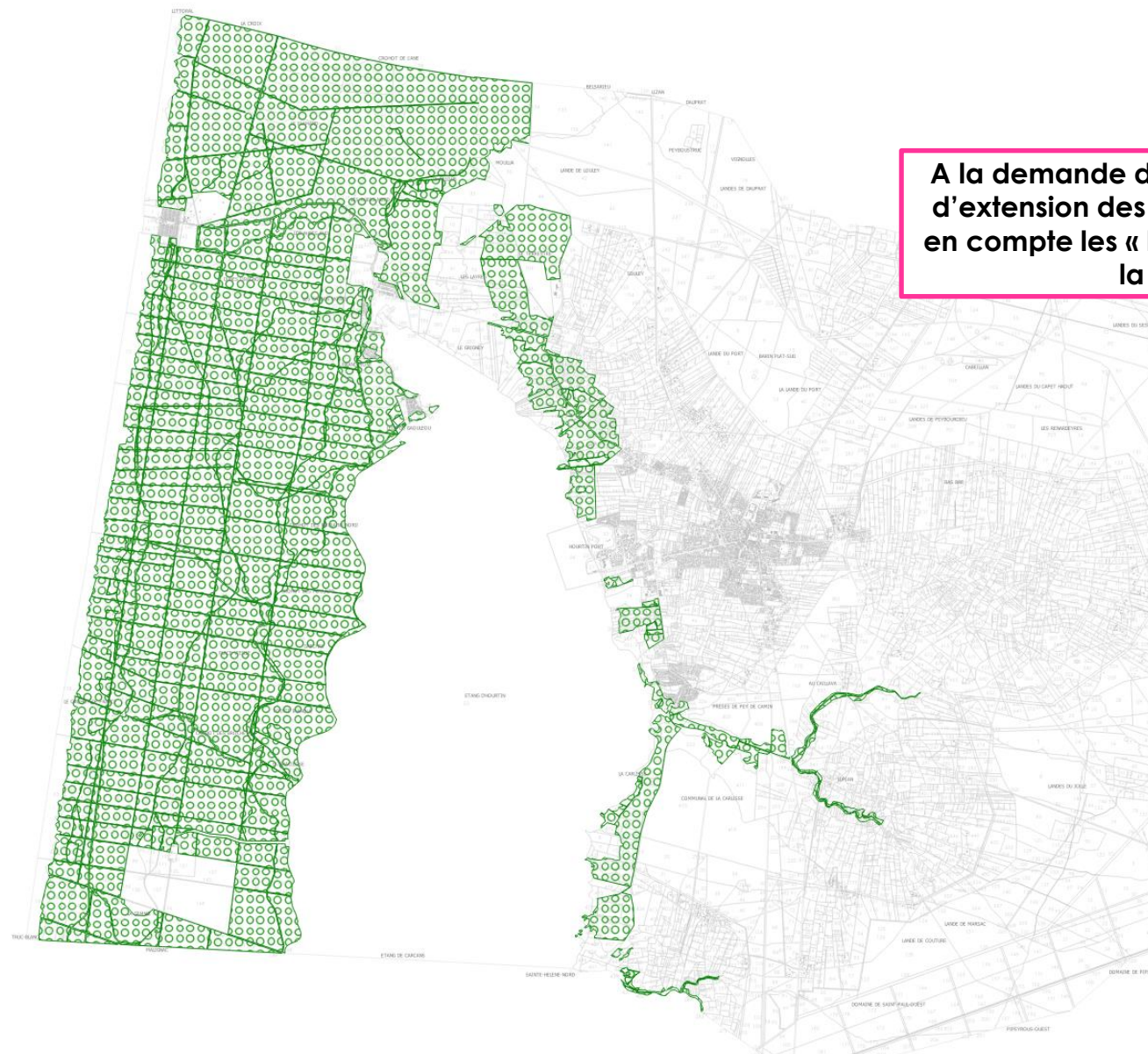
Un ensemble de mesures complémentaires en synergie avec d'autres documents :

- Identification et **protection des milieux naturels remarquables** (Natura 2000, sites ...) : **les zones naturelles et agricoles du PLU couvrent 97% du territoire**
- **Protection des ensembles boisés les plus remarquables** par les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces Verts Protégés (conformément à la loi Littoral) : les EBC couvrent plus de **5 000 ha**
- Identification et **protection des éléments du patrimoine bâti local**

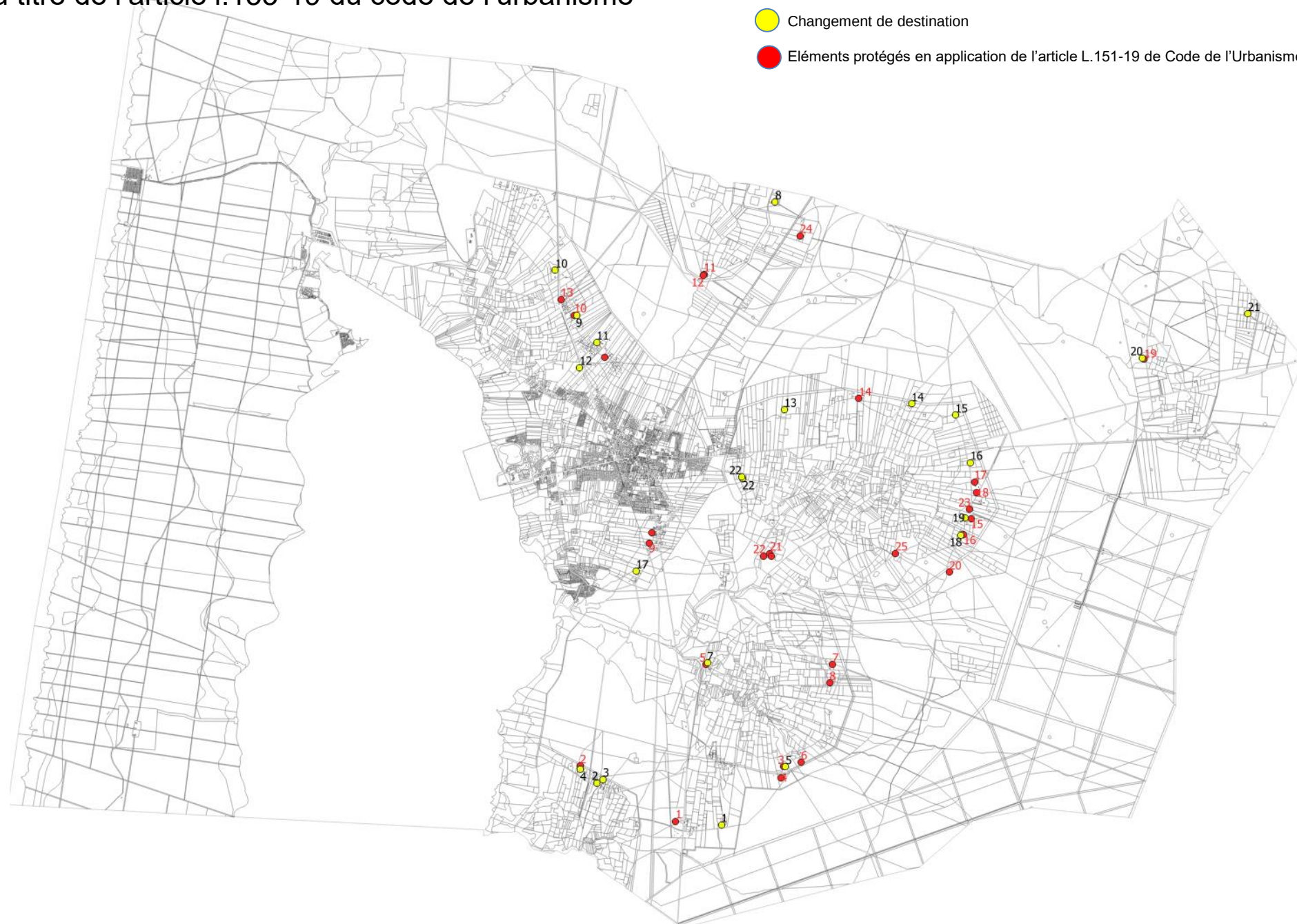
> Les **espaces boisés significatifs** (les espaces boisés classés)

Avant		Après
POS	PLU (2019)	PLU
4 484 ha	4 860 ha	5 069 ha

A la demande de la MRAe un travail de mise à jour et d'extension des EBC, notamment pour mieux prendre en compte les « boisements remarquables » au titre de la loi Littoral, à été réalisé.



> Les **changements de destination et bâtiments à protéger** au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme



> L'organisation du zonage

6 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Zone UA + secteurs UAa et UAh

Zone UB + secteurs UBa (et sous-secteur UBar), UBb, UBc et UBh

Zone UC + secteurs UCa, UCb et UCc

Zone UE

Zone UK : secteurs UKc et UKv

Zone UX + secteur UXph

3 zones à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation de façon immédiate ou différée. Les constructions y sont autorisées **sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble**.

Zone 1AU : secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1Aut

Zone 1AUXph

Zone 2AU

3 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger

Zone A

Zone N + secteurs Ne, Nm et Nk

Zone NP + secteur NPm

Le découpage en zones : 12 zones

- **6 zones urbaines** : 3 zones dites « généralistes » et 3 zones spécialisées
- **3 zones à urbaniser** : 1 zone généraliste, une spécialisée, une différée
- **3 zones naturelles, agricoles ou forestières**
- Un découpage qui tient compte d'autres documents :
 - ❑ Les PPR
 - ❑ Le(s) SCoT

> L'organisation du zonage

Des évolutions, mais **pas de bouleversements**

- Un zonage qui reprend les **grandes lignes** de celui du précédent PLU arrêté
- Mais des **évolutions significatives** issues :
 - ❑ Des nouvelles orientations du PADD (Cf. ci-avant)
 - ❑ De la lecture renouvelée de la loi Littoral
 - ❑ De la compatibilité et de l'articulation avec d'autres documents réglementaires (SCoT Médoc Atlantique, Charte PNR)
- Un zonage qui protège le territoire naturel et agricole de la commune

Zones urbaines	2,5%
Zones à urbaniser	0,3%
Zones naturelles et agricoles	97,2%
TOTAL	100,0%

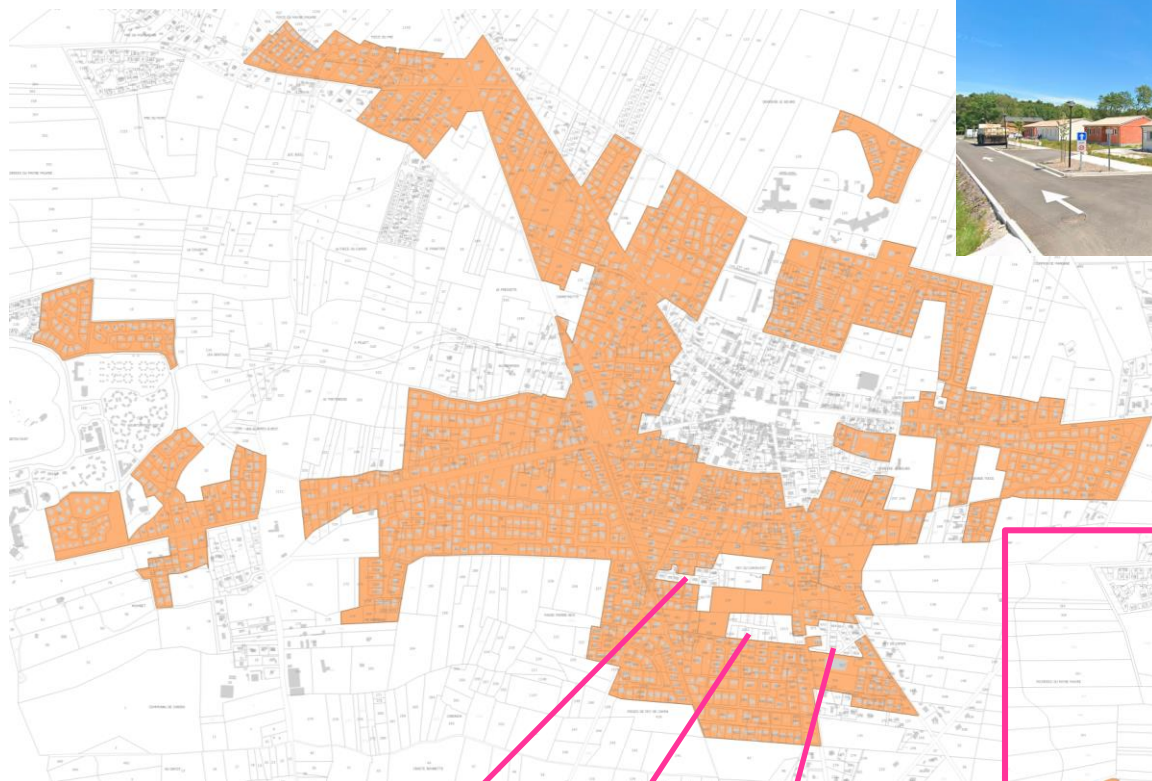
> L'organisation du zonage

L'évolutions des surfaces par rapport au précédent PLU arrêté : **un resserrement de l'enveloppe urbaine, un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles**

- Un resserrement de l'enveloppe urbaine (U) notamment en périphérie pour mieux respecter la loi Littoral
- Une diminution de la surface des zones à urbaniser en lien avec la redéfinition de la croissance démographique
- Un nouveau partage entre zones naturelles et agricoles pour mieux prendre en compte les clairières agricoles

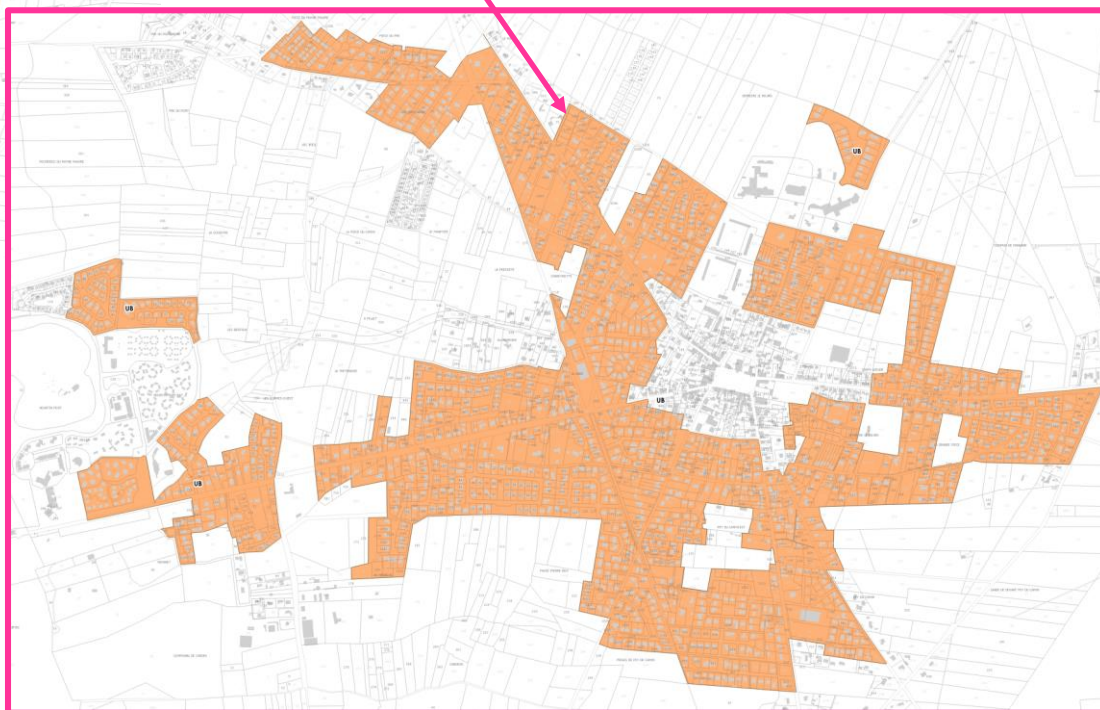
Zones	PLU arrêté Septembre 2019	PLU arrêté 2023	Evolution %	Evolution en surfaces
U	604 ha	552 ha	- 8,7%	- 52 ha
AU	69 ha	59 ha	- 14,7%	- 10 ha
A	1875 ha	2115 ha	+ 12,8%	+ 240 ha
N	19632 ha	19454 ha	- 0,4%	- 178 ha
TOTAL	22180 ha	22180 ha		

LA ZONE UB : ZONE URBAINE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT : QUARTIERS D'HABITAT PAVILLONNAIRE ET ENSEMBLES PLUS SPÉCIFIQUES, LIÉS AU DÉVELOPPEMENT BALNÉAIRE

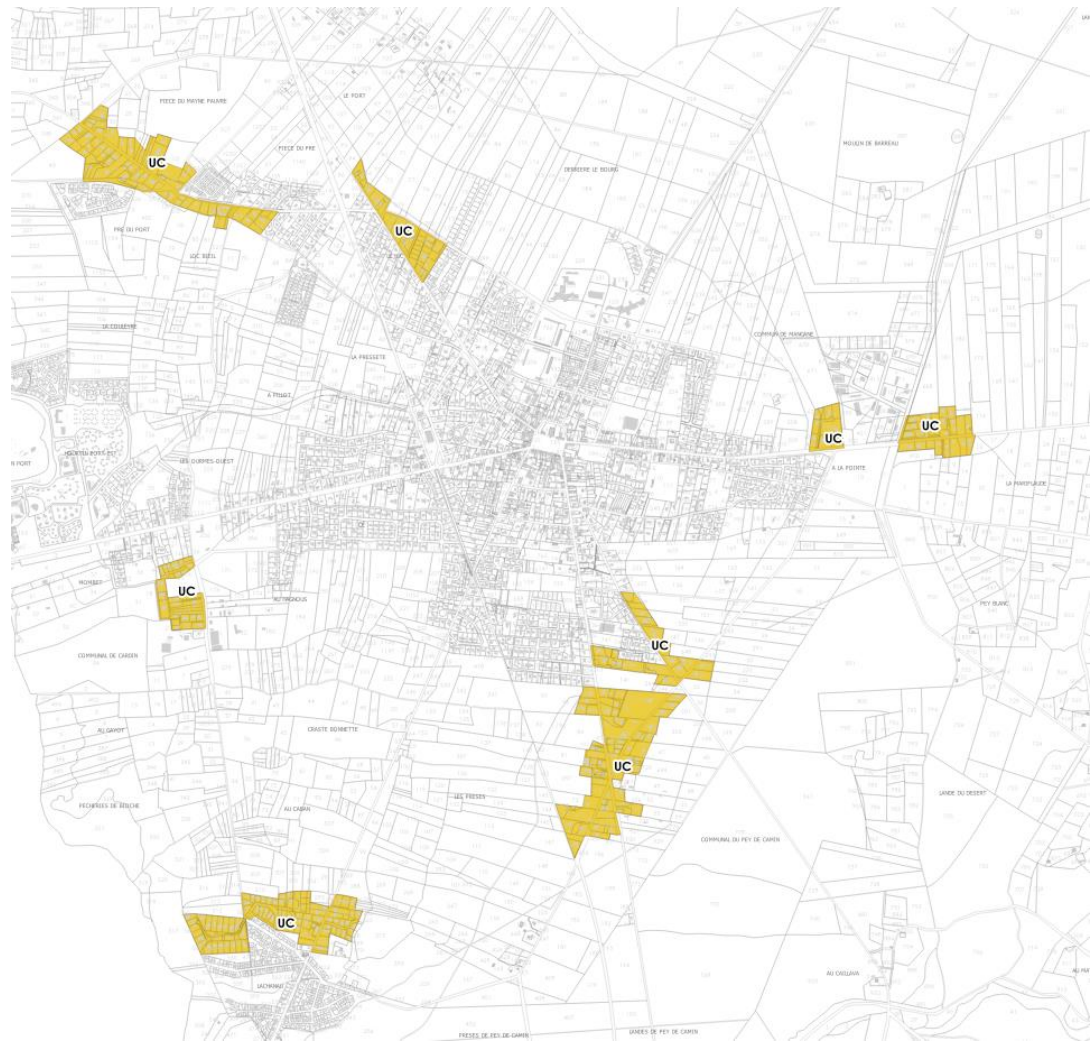


	Avant	Après
Zone UB	186,94 ha	196,88 ha

- La surface de la zone UB a augmenté afin d'intégrer les nouveaux lotissements, antérieurement classés en 1AU.

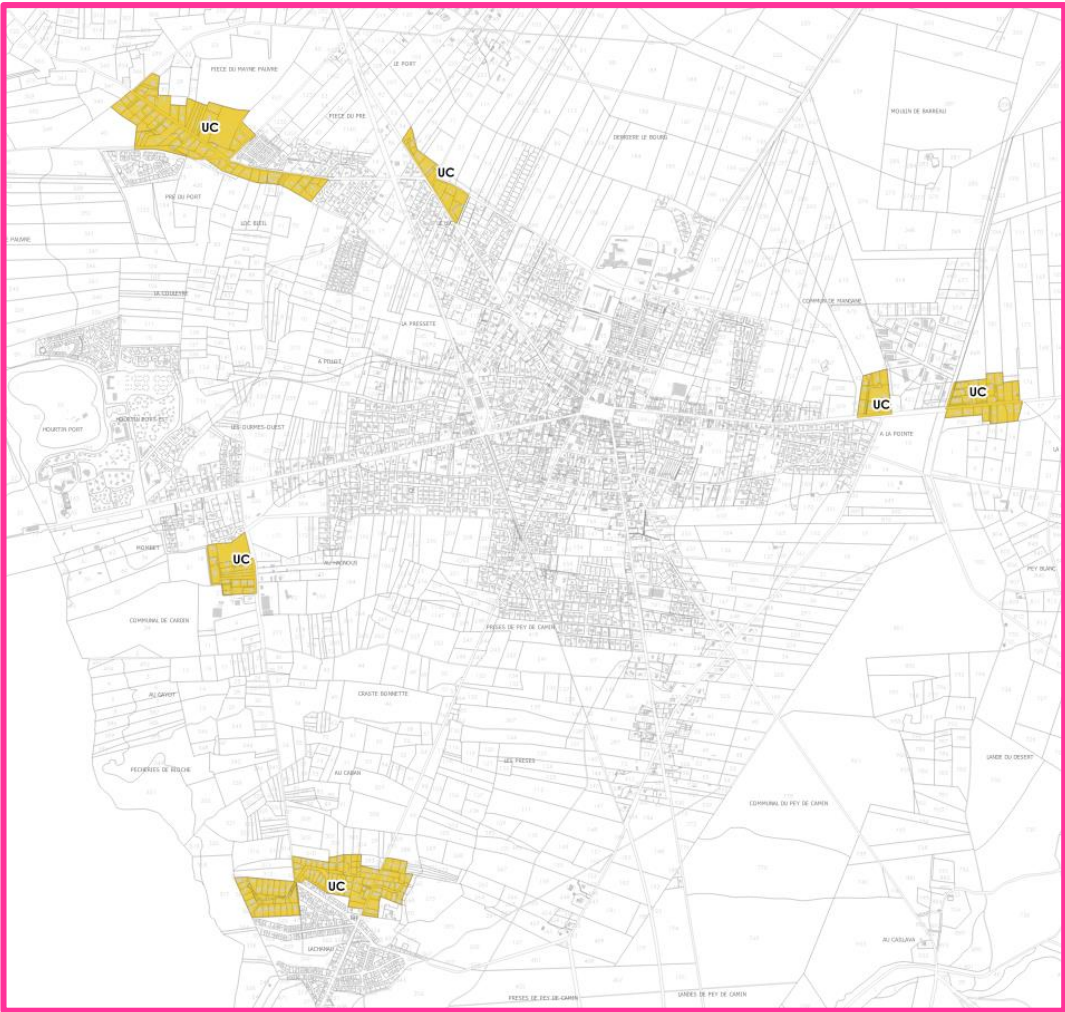


LA ZONE UC

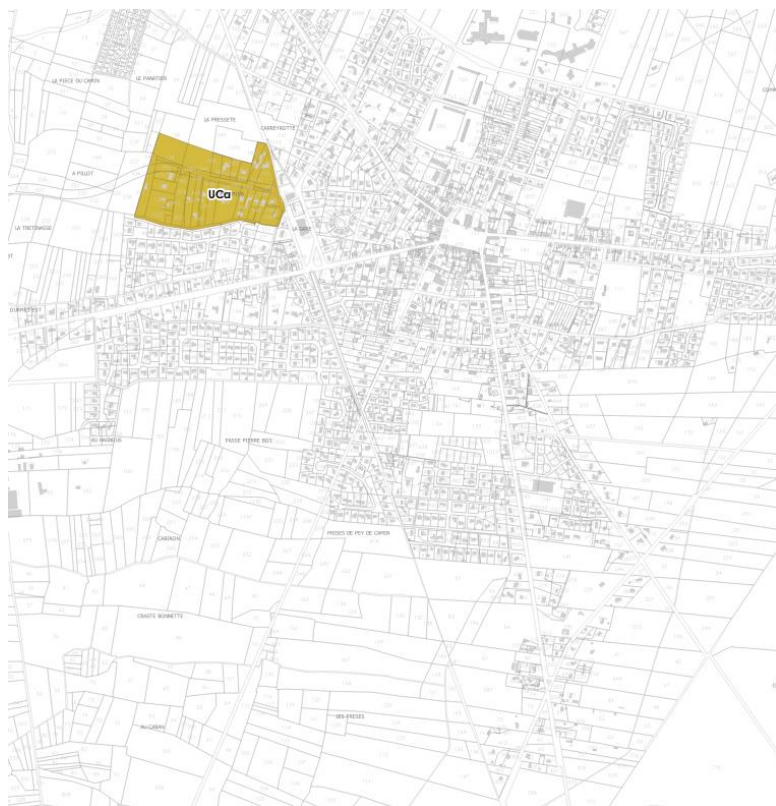


	Avant	Après
Zone UC	56,56 ha	36,59 ha

▪ La zone UC a évolué pour prendre en compte les projets en cours de réalisation et la loi Littoral.

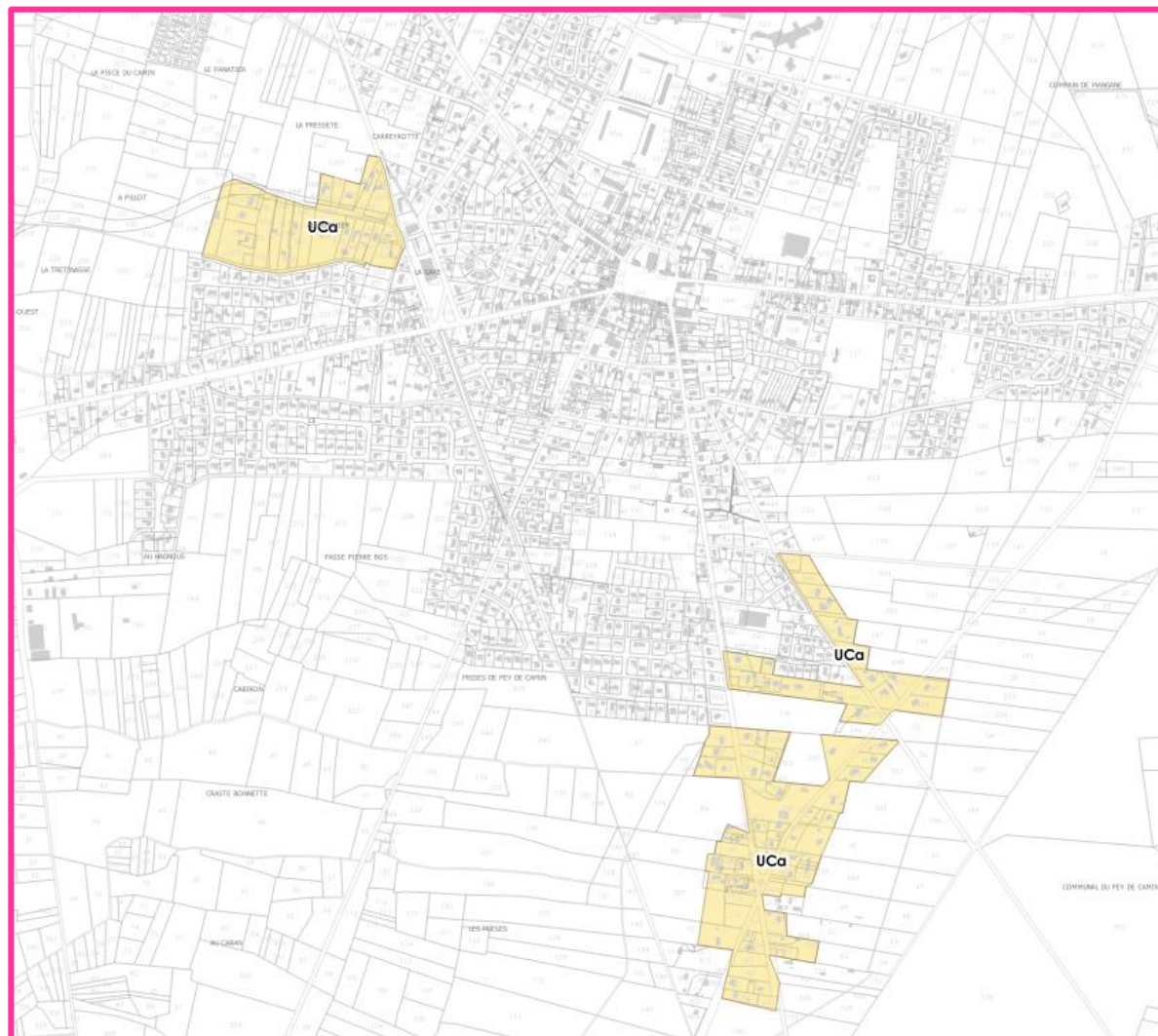


LE SECTEUR UCa : ENSEMBLE BÂTI, SOUMIS DES LIMITATIONS À LA CONSTRUCTION EN RAISON DE LEUR LOCALISATION

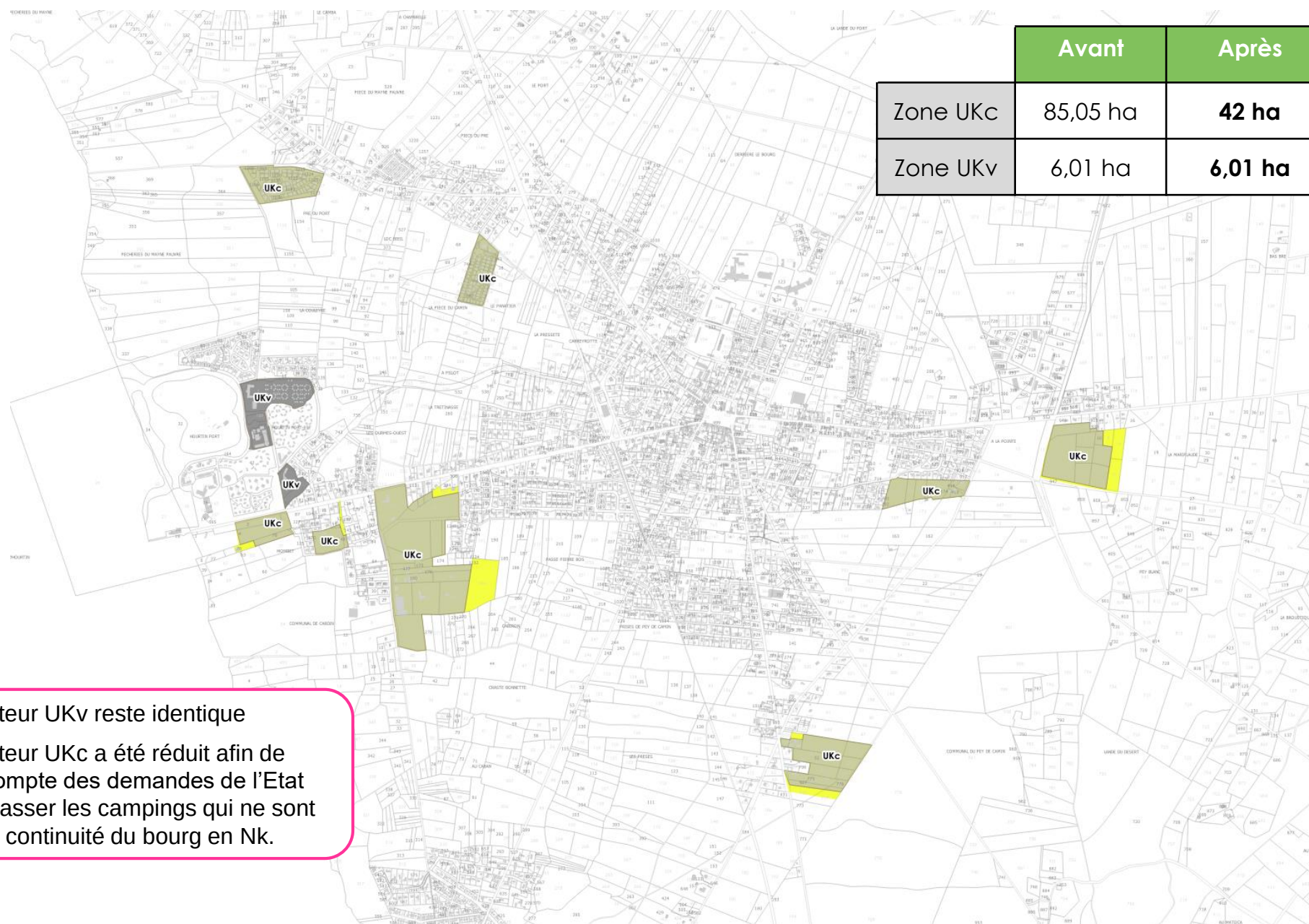


- Le secteur UCa a évolué.
- Il prend en compte les risques et la loi Littoral.
- Il concerne les secteurs de densité moindre et à l'écart du bourg.

	Avant	Après
Secteur UCa	8,8 ha	24,90 ha



LES ZONES UKc ET UKv (CAMPINGS ET VILLAGES DE VACANCES)



- Le secteur UKv reste identique
- Le secteur UKc a été réduit afin de tenir compte des demandes de l'Etat de reclasser les campings qui ne sont pas en continuité du bourg en Nk.

LE SECTEUR Nk : ZONE NATURELLES DÉDIÉE AUX CAMPINGS

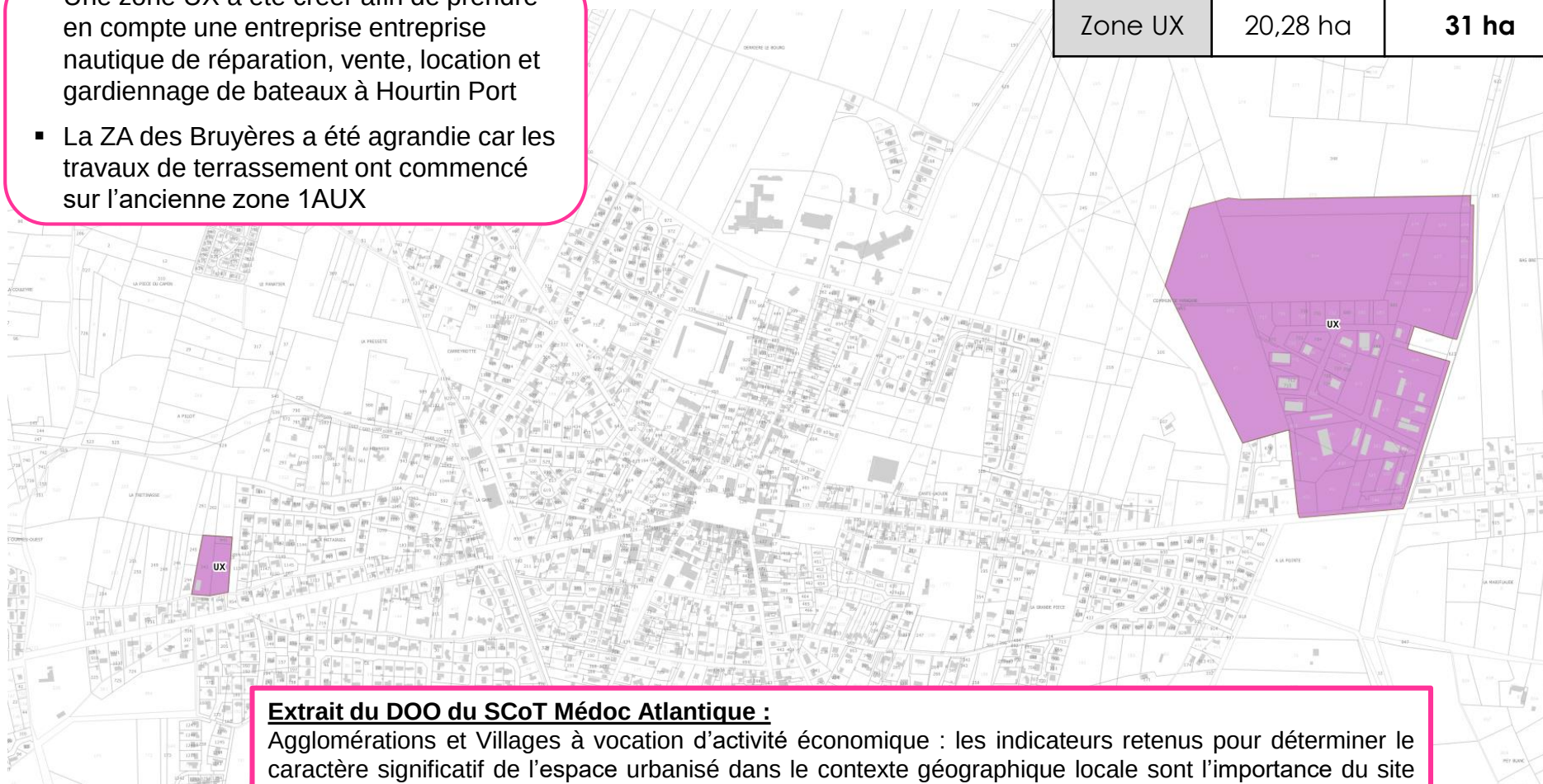
	Avant	Après
Zone Nk		33,90 ha

- Création du secteur Nk suite à la demande de l'Etat.
- Pour les anciens secteurs UKc des lieux-dits de Louley et de Sainte-Hélène ainsi que du secteur UKc au nord du bourg, le long de la RD101

LA ZONE UX : ZONE URBAINE « SPÉCIALISÉE » DANS LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Une zone UX a été créée afin de prendre en compte une entreprise de réparation, vente, location et gardiennage de bateaux à Hourtin Port
- La ZA des Bruyères a été agrandie car les travaux de terrassement ont commencé sur l'ancienne zone 1AUX

	Avant	Après
Zone UX	20,28 ha	31 ha



Extrait du DOO du SCoT Médoc Atlantique :

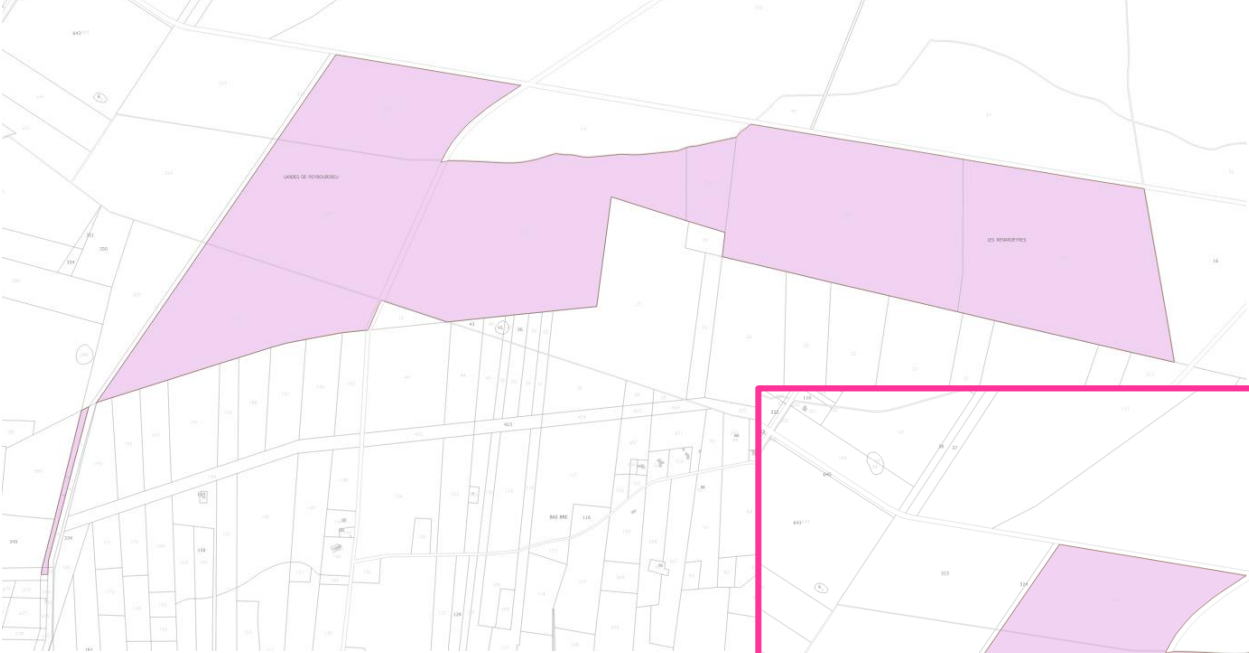
Agglomérations et Villages à vocation d'activité économique : les indicateurs retenus pour déterminer le caractère significatif de l'espace urbanisé dans le contexte géographique locale sont l'importance du site sur le plan de la morphologie et du paysage au sein de l'espace caractérisé par l'emprise du Parc et/ou par sa visibilité depuis les routes structurantes. A cet effet sont pris en compte :

- La taille du Parc (de l'ordre de 10 ha)
- **ET** L'emprise des constructions de l'ordre de plus de 6000 m² construits [...] **OU** l'emprise des infrastructures au sol lorsqu'elle est supérieure à 6 hectares

=> Les ZA de Lacanau, ZA de Hourtin (située en continuité de l'agglomération d'Hourtin) ; [...]

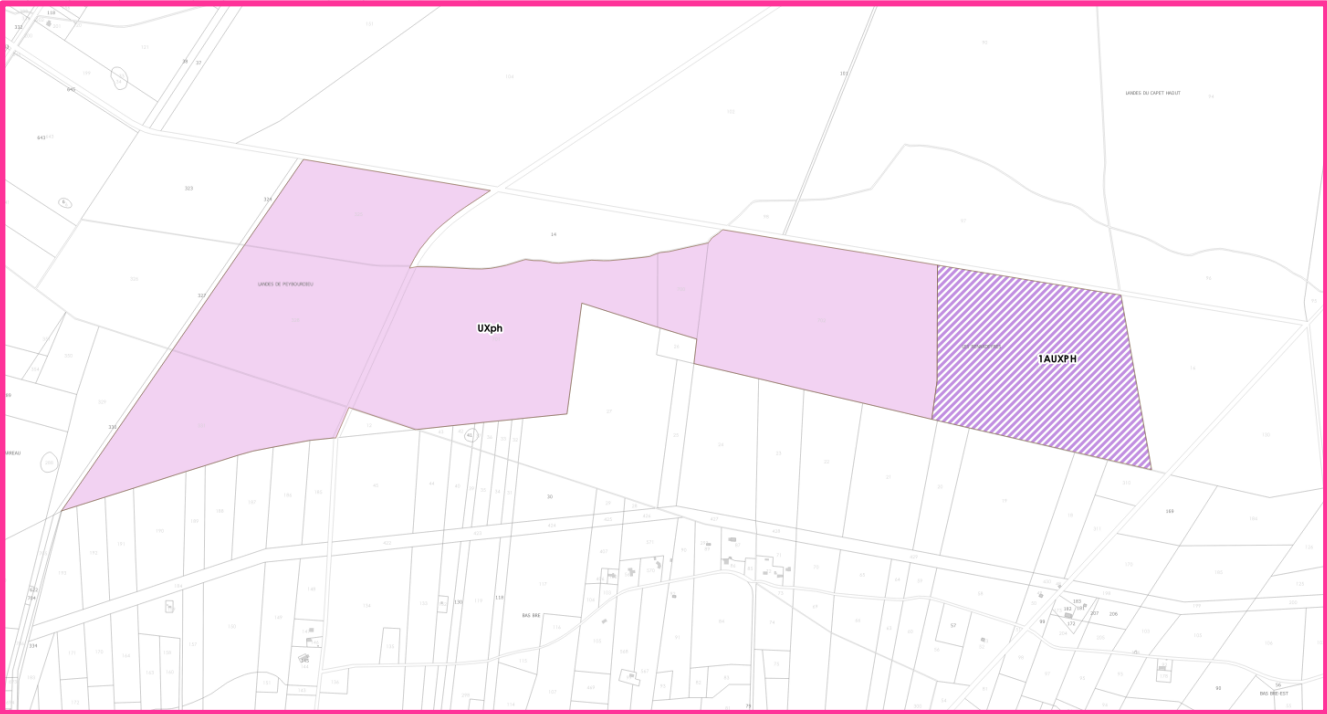
LES SECTEURS UXph ET 1AUXph : ZONES URBAINE ET A URBANISER « SPÉCIALISÉES » COUVRANT LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU NORD-EST DU MOULIN DE BARREAU

Extrait du DOO du SCoT Médoc Atlantique :
1.3.2. Développer les installations de production d'énergie renouvelables
Prescription 24
Accompagner les projets de production en prenant en compte les besoins et impacts

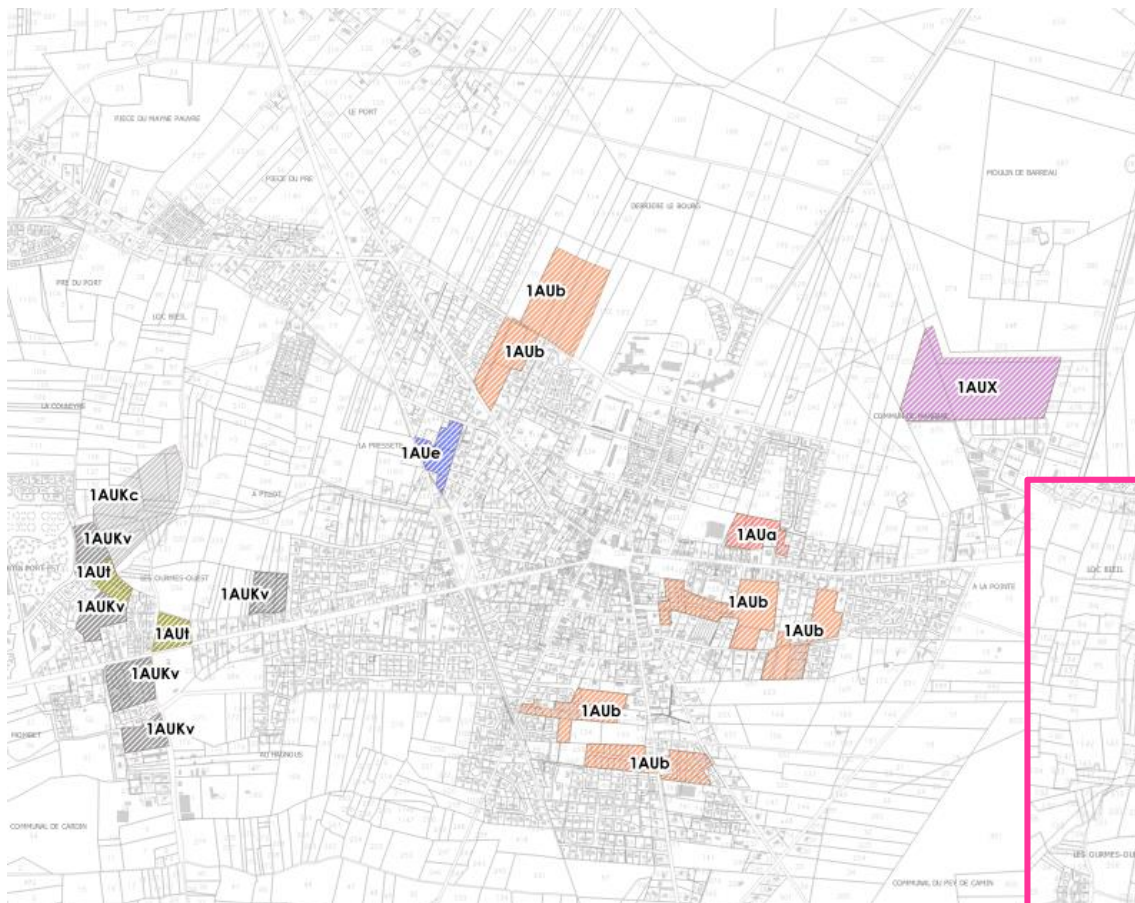


	Avant	Après
Secteur UXph	121,4 ha	97,01 ha
Secteur 1AUXph		23,71 ha

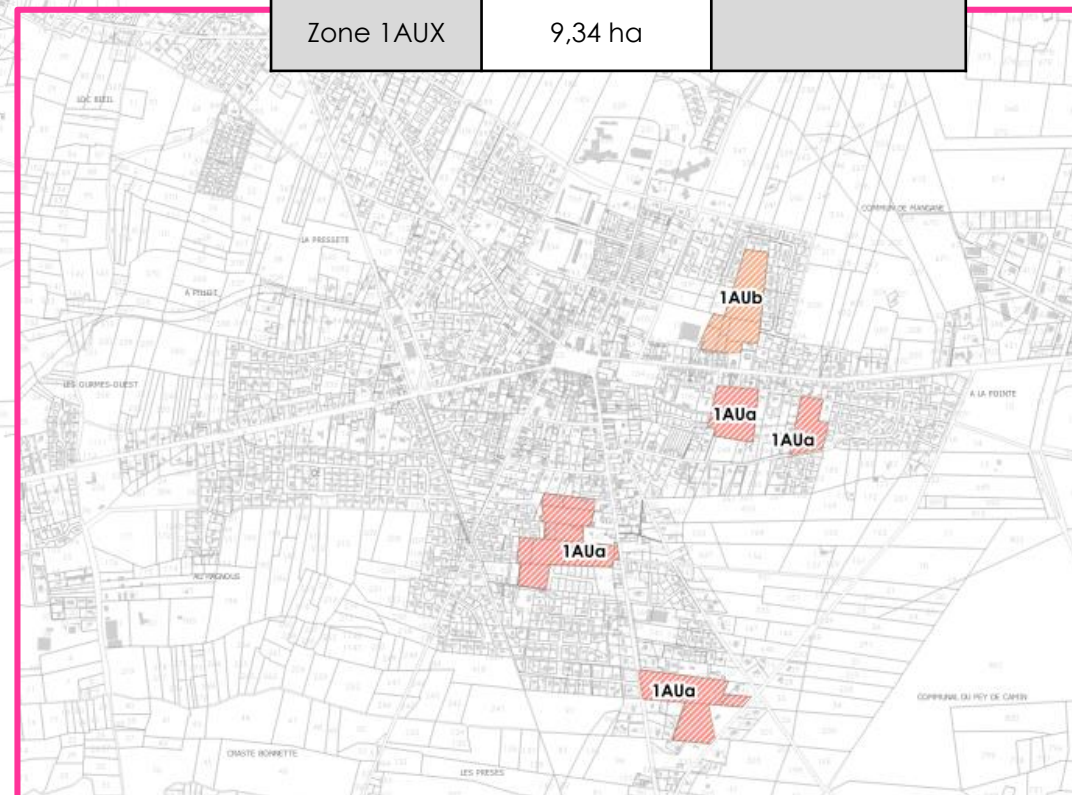
- Afin de répondre à la demande des PPA la zone UXph a été diminuée.
- Le souhait de la commune a été de créer une zone 1AUXph afin de permettre une extension future de la centrale photovoltaïque dans le respect de l'arrêté préfectoral du 7 août 2013.
- Superficie globale inchangée



LES ZONES A URBANISER DÉDIÉES À L'HABITAT



	Avant	Après
Zone 1AUa	1,59 ha	10,60 ha
Zone 1AUb	20,2 ha	3,12 ha
Zone 1AUe	1,52 ha	
Zone 1AUkc	5,57 ha	
Zone 1AUkv	7,19 ha	
Zone 1AUt	2,12 ha	
Zone 1AUX	9,34 ha	



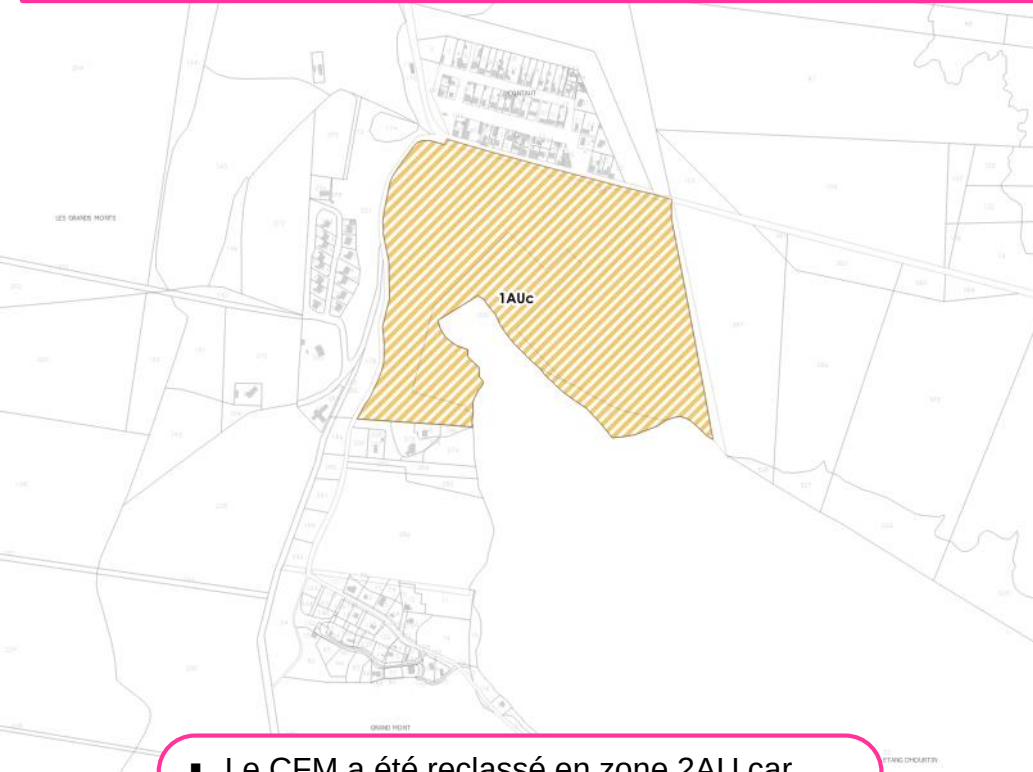
- Le nombre de zone à urbanisé a sensiblement diminué afin de répondre aux différents avis des PPA et tenir compte des analyses environnementales renouvelées
- De nombreux secteurs ont également été modifiés car ils sont déjà urbanisés.

LA ZONE 2AU : ZONE À URBANISER DIFFÉRÉE DONT L'OUVERTURE À L'URBANISATION SERA SUBORDONNÉE À UNE MODIFICATION DU PLU : ELLE CORRESPOND AUX EMPRISES L'ANCIEN CENTRE DE FORMATION DE LA MARINE À CONTAUT

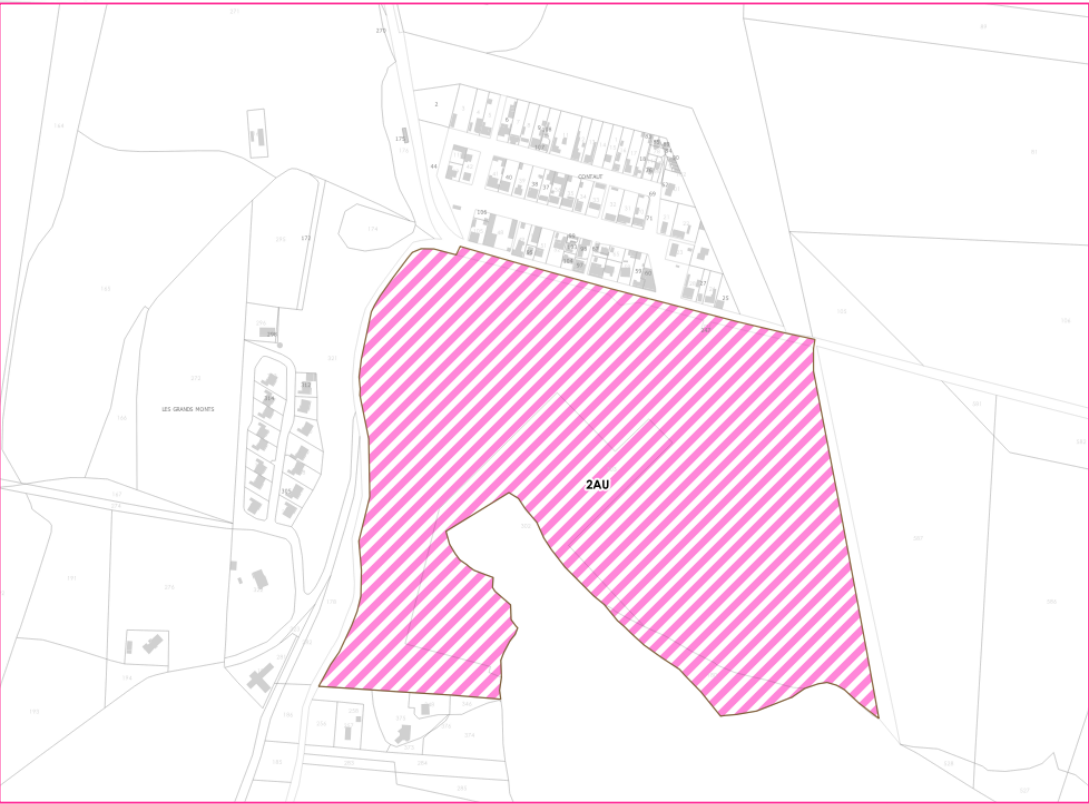
Extrait du DOO du SCoT Médoc Atlantique :

Requalifier le site du CFM à Hourtin dans le cadre d'une programmation pouvant associer notamment activités lacustres, pôle de recherche et tertiaire, équipements publics, équipements touristiques ou de loisirs, ainsi que dans une moindre mesure une offre résidentielle ;

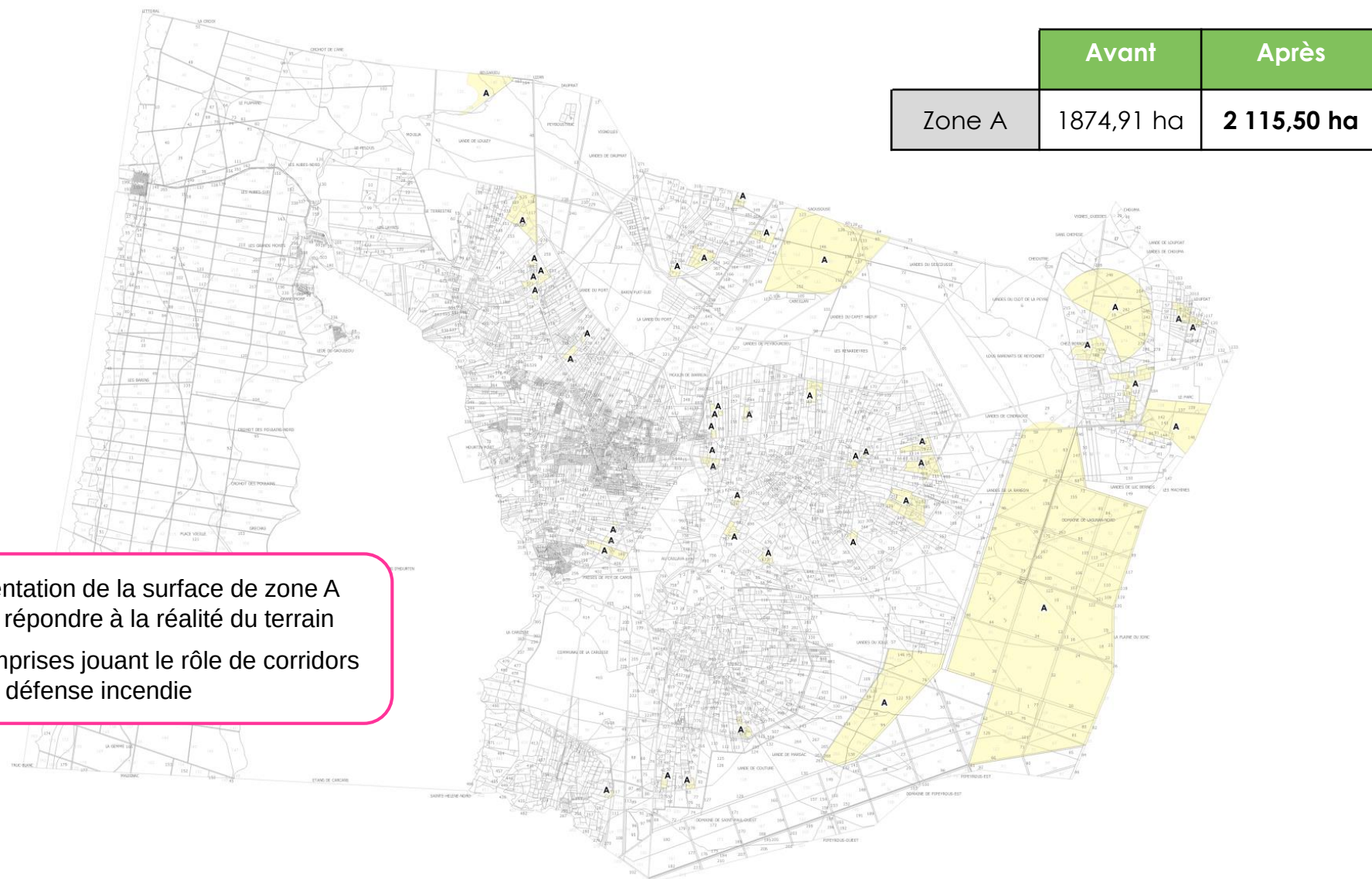
	Avant	Après
Secteur 1AUc	21,35 ha	
Zone 2AU		21,35 ha
TOTAL ZONE 1AU	68,88 ha	58,78 ha



- Le CFM a été reclassé en zone 2AU car insuffisamment desservi par les réseaux et pour prendre le temps de réfléchir à un projet ainsi que de permettre d'obtenir des financements.

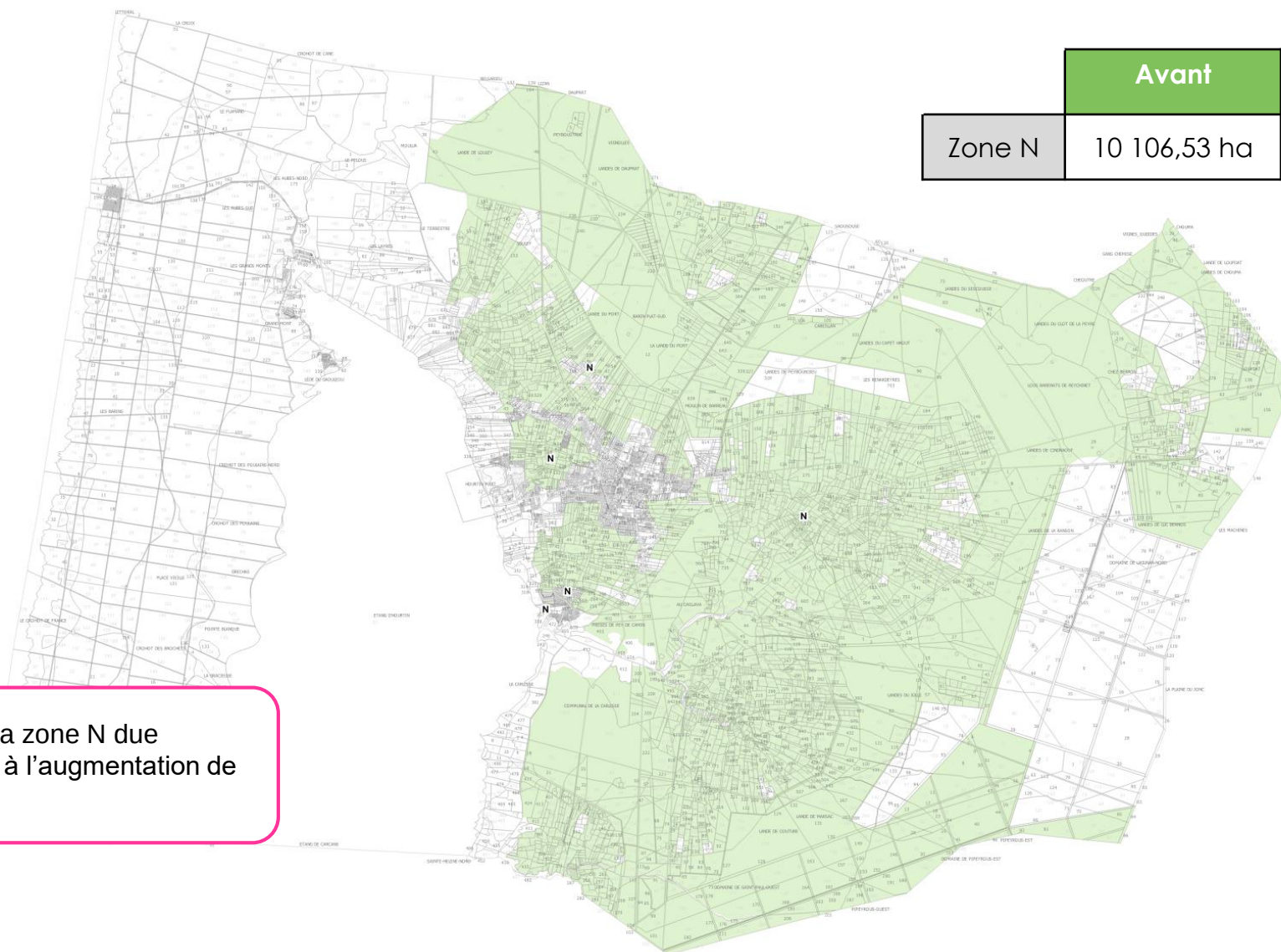


LA ZONE A : ZONE DESTINÉE À PROTÉGER LES SURFACES AGRICOLES VOUÉES PRINCIPALEMENT À LA CULTURE DES CÉRÉALES, ESSENTIELLEMENT MAÏSICOLE, QUI OCCUPENT DE VASTES ESPACES À L'EST DE LA COMMUNE



- Augmentation de la surface de zone A afin de répondre à la réalité du terrain
- Des emprises jouant le rôle de corridors pour la défense incendie

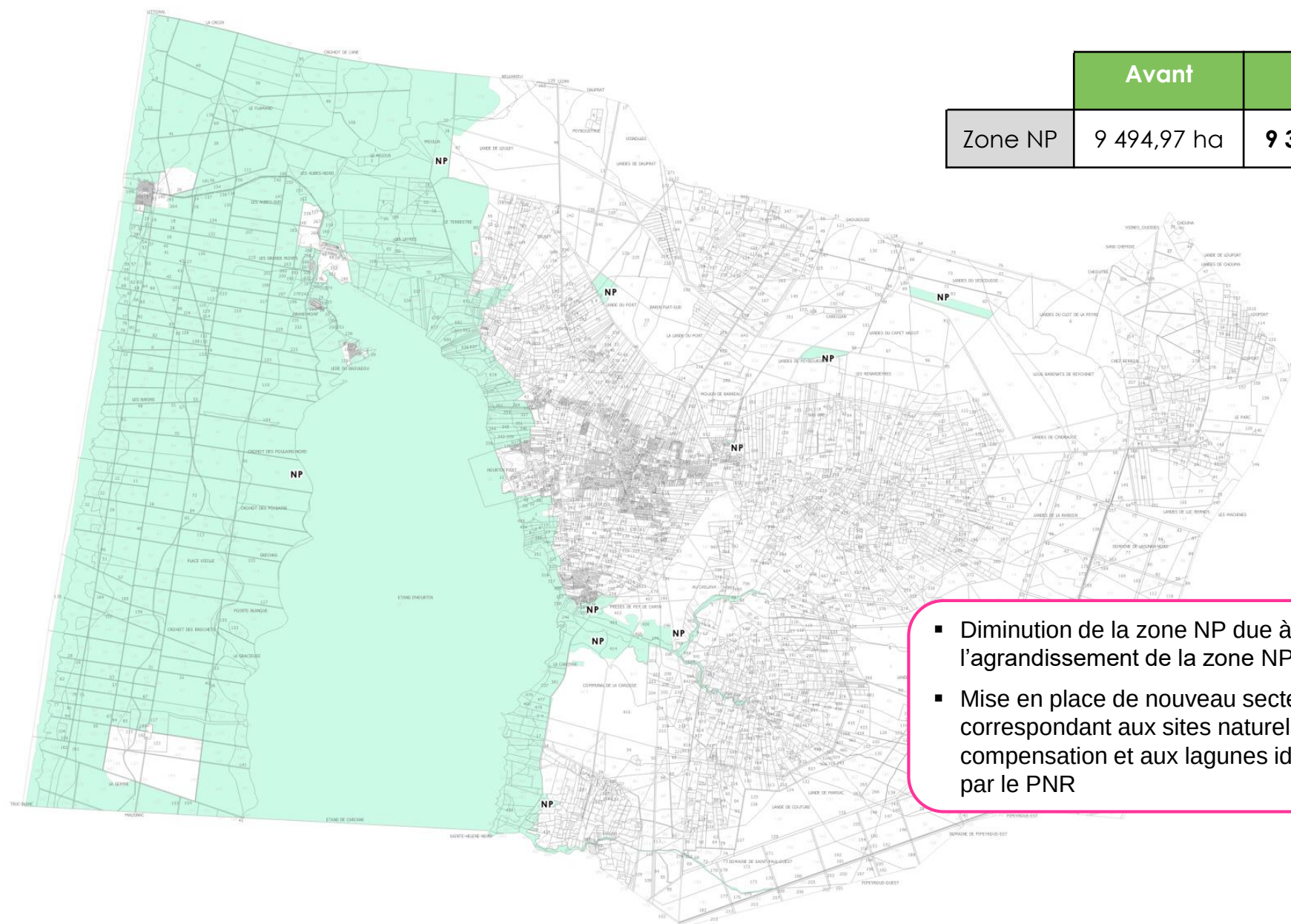
LA ZONE N : ZONE DESTINÉE À PROTÉGER LES SITES NATURELS DE LA COMMUNE, DIGNES D'ÊTRE PROTÉGÉS, EN DEHORS DES ZONES NATURA 2000 ET CELLES BÉNÉFICIANT D'UNE PROTECTION SPÉCIFIQUE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL



	Avant	Après
Zone N	10 106,53 ha	9 806,71 ha

- Diminution de la zone N due principalement à l'augmentation de la zone A

LA ZONE NP : zones Natura 2000 hors zone N et sites de forte sensibilité écologique mitoyens espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, zones soumises aux risques (incendie, avancée dunaire et recul du trait de côte)

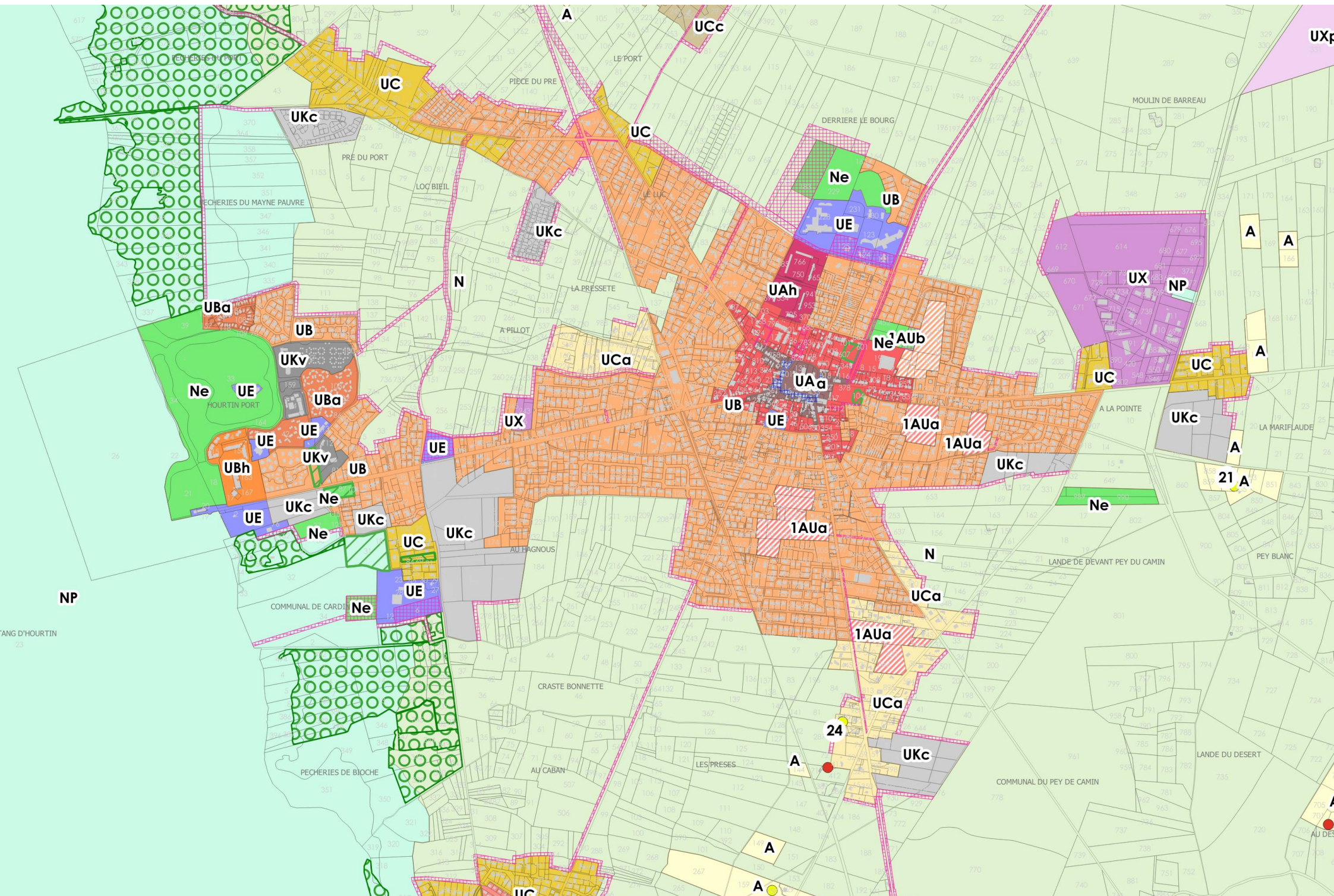


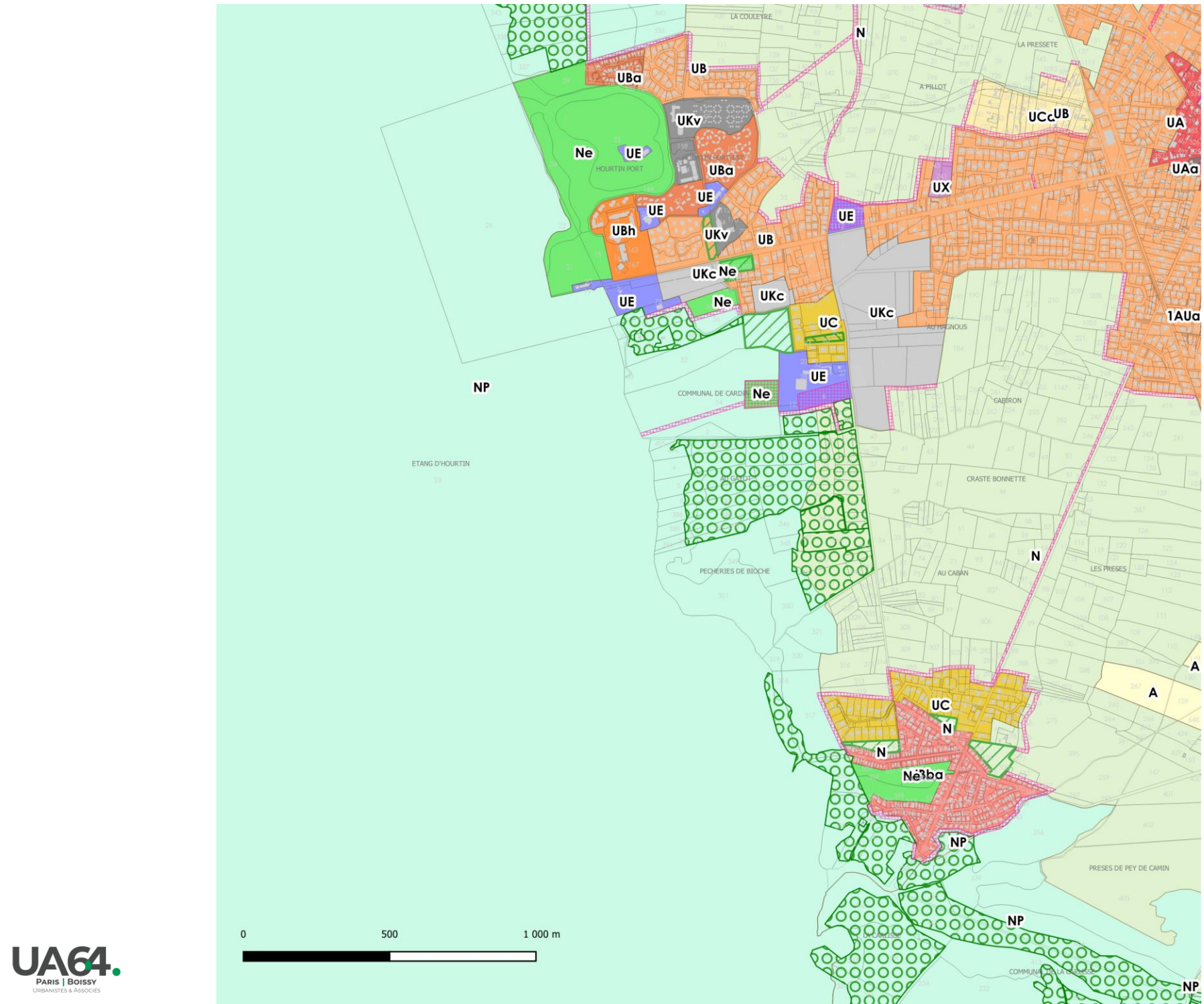
	Avant	Après
Zone NP	9 494,97 ha	9 378,67 ha

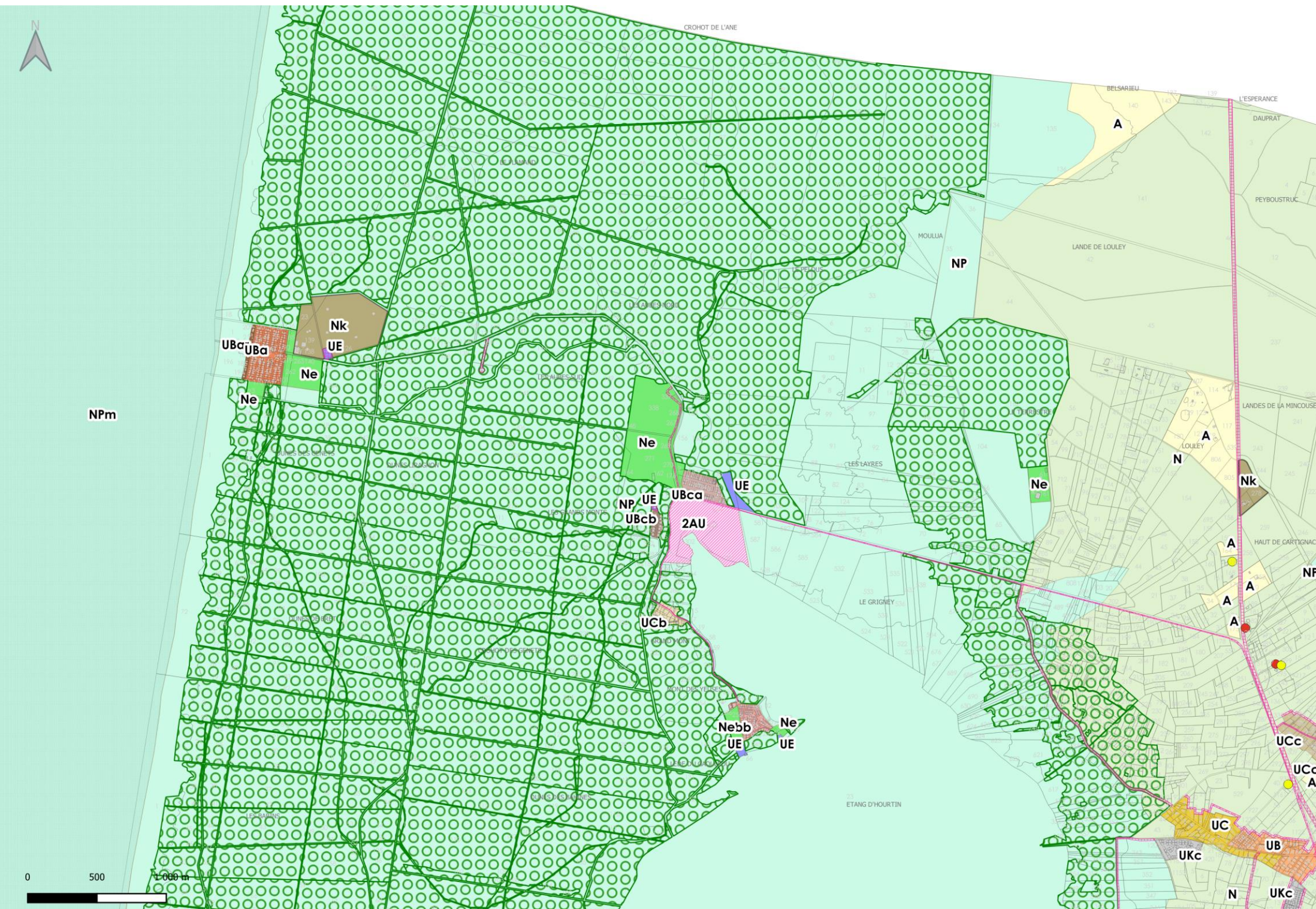
- Diminution de la zone NP due à l'agrandissement de la zone Npm
- Mise en place de nouveau secteur NP correspondant aux sites naturels de compensation et aux lagunes identifiées par le PNR

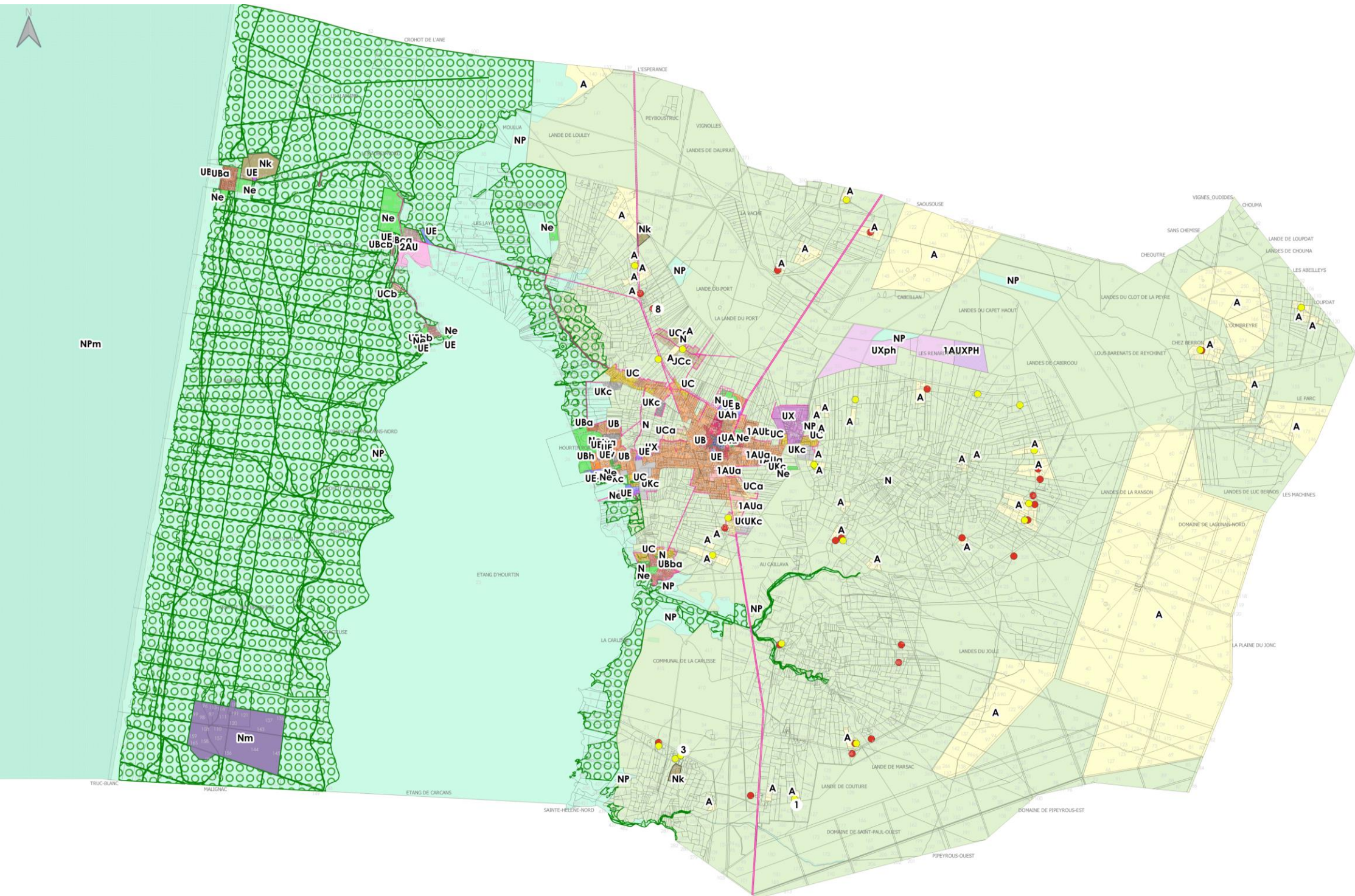
LA ZONE NPM : PARTIE MARITIME DE LA COMMUNE (JUSQU'AU LIMITES DES EAUX TERRITORIALES)











HOURTIN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'HOURTIN

MERCI DE VOTRE ATTENTION

