GRAYAN-ET-L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.1 Diagnostic

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 2/02/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 13/06/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 29/09/2025 au 31/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 6/03/2026

Metropolis SIRE Conseil CHARLOT

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est organisé en 5 tomes.

- **Tome 1 : Diagnostic ;**
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 1.

TOME 1 : DIAGNOSTIC

1 PREAMBULE 4
1.1 La situation communale 5
1.2 Élaboration du Plan Local d'Urbanisme 7
2 PARTIE 1 – DIAGNOSTIC 8
2.1 Démographie 9
2.2 Habitat et peuplement 13
2.3 Projections démographiques et de production de logements à l'horizon 2035 19
2.4 Économie et emploi 25
2.1 Urbanisme 37
2.1 Application de la loi Littoral 40
2.1 consommation d'espace et potentiel de densification 54

1 PREAMBULE

1.1 LA SITUATION COMMUNALE

Grayan-et-l'Hôpital est un village à la fois viticole, forestier et côtier. Grayan-et-l'Hôpital est rattachée à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, intercommunalité qui s'étend de Lacanau à la pointe de l'estuaire de la Gironde, au sein du Parc Naturel Régional Médoc. Au sein de ce territoire, Grayan-et-l'Hôpital se trouve dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Médoc Atlantique compte 26 300 habitants, sur 1000m² de territoire. Grayan-et-l'Hôpital compte près de 1 542 habitants, et s'étend sur 45.4 km² (source INSEE 2021).

Grayan-et-l'Hôpital appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Lesparre Médoc, bien que n'étant pas dans la même intercommunalité. Le village se trouve à 20 minutes de Lesparre Médoc et en dehors de l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise qui est à une heure de route.

Grayan-et-l'Hôpital est une commune à la fois résidentielle et touristique.

Carte de localisation de Grayan-et-l'Hôpital

Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère

Structures intercommunales	Compétences / Actions
Communauté de communes Médoc Atlantique	Compétences obligatoires • Développement économique : Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire Stratégie de développement économique et touristique Politique locale du commerce et de l'artisanat Promotion du tourisme • Espace communautaire : Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et schéma de secteur • Ordures ménagères : collecte et traitement des déchets • Gens du voyage : création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil • Gestion des milieux aquatiques, prévention des inondations : Entretien et aménagement des cours d'eau, canaux, lacs, plans d'eau… Défense contre les inondations et l'océan Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques… Compétences optionnelles • Politique du logement et du cadre de vie • Actions en faveur du logement des personnes défavorisées • Protection et mise en valeur de l'environnement • Création, aménagement et entretien de la voirie • Développement et aménagement • Création et gestion de maisons de services au public • Diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville • Action sociale d'intérêt communautaire Compétences supplémentaires • Gestion des voies et équipements « itinérance douce » : pistes cyclables, circuits de randonnées pédestres et équestres • Aménagement, promotion, amélioration des services et des conditions d'accueil des ports • Aménagement de l'espace de la Zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer • Contribution au SDIS • Gestion des sites Natura2000 des Lacs Médocains • Soutien et accompagnement aux initiatives, aux événements et manifestations du territoire et du Médoc • Soutien financier aux communes pour des manifestations et fêtes communales • Entretien des plans plages océaniques communaux
Syndicat Mixte du Pays Médoc	Couvre l'ensemble du Médoc (4 communautés de communes du Médoc, Eysines, Blanquefort, Parempuyre), avec 4 missions : • Développement touristique territorial

	• Développement sanitaire et social • Développement agri-environnemental • Études et recherches sur l'aménagement et le développement du territoire
Parc Naturel Régional Médoc	51 communes regroupées à travers 4 communautés de communes du Médoc. La Charte du PNR a trois vocations : • Accorder les activités humaines avec les dynamiques naturelles • Prendre soin des équilibres du Médoc pour renforcer son essor • Structurer la relation avec la Métropole
Syndicat d'électrification du Médoc	51 communes du Médoc membres • Distribution d'énergie : électricité
Syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de saint-Vivien de Médoc	4 communes : Grayan-et-l'Hôpital, Saint-Vivien-de-Médoc, Talais, Vensac • Production, transfert et distribution de l'eau potable
Syndicat intercommunal pour le regroupement pédagogique intercommunal	3 communes : Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac
Syndicat mixte des bassins versants de la Pointe Médoc	2 communautés de communes : Médoc Atlantique et Médoc Cœur de Presqu'île • Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique • Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau • Défense contre les inondations et contre la mer • Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines • Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols

1.2 ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La dernière révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital a été prescrite le 02/02/2021. Près de 4 ans après, il paraît nécessaire de procéder à sa révision pour le faire plus profondément évoluer.

Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2021 de l'INSEE – sauf mention contraire. Toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2015-2021, sauf mention contraire.

Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie communale en date du 01/01/2024. Le traitement effectué par Métropolis par intercommunalité est défini sur la géographie intercommunale en date du 01/01/2024.

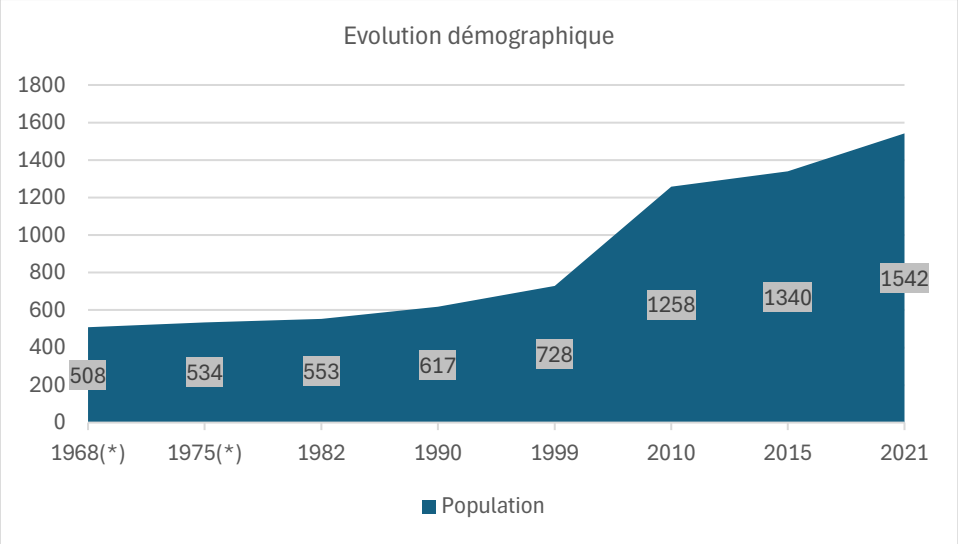
2 PARTIE 1 – DIAGNOSTIC

2.1 DEMOGRAPHIE

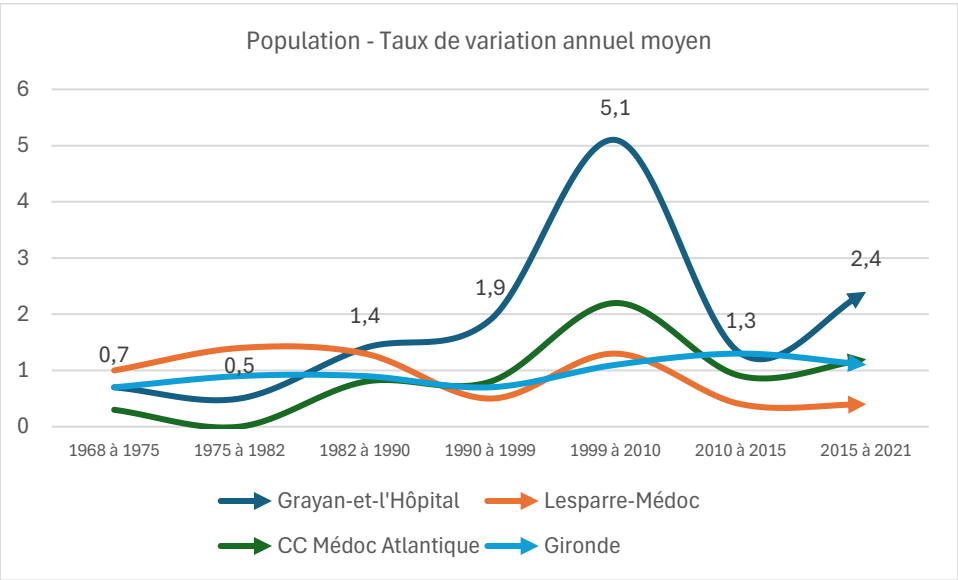
2.1.1 UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Avec près de 1542 habitants, Grayan-et-l'Hôpital passe du statut de village à celui de ville. Jusqu'aux années 1990, la population était plutôt stable, oscillant entre 500 et 600 habitants. Mais avec une croissance démographique exponentielle depuis 2000, Grayan-et-l'Hôpital doit avoir dépassé le seuil des 1500 habitants. La population légale pour 2021, parue au 1er janvier 2024, est de 1542 habitants.

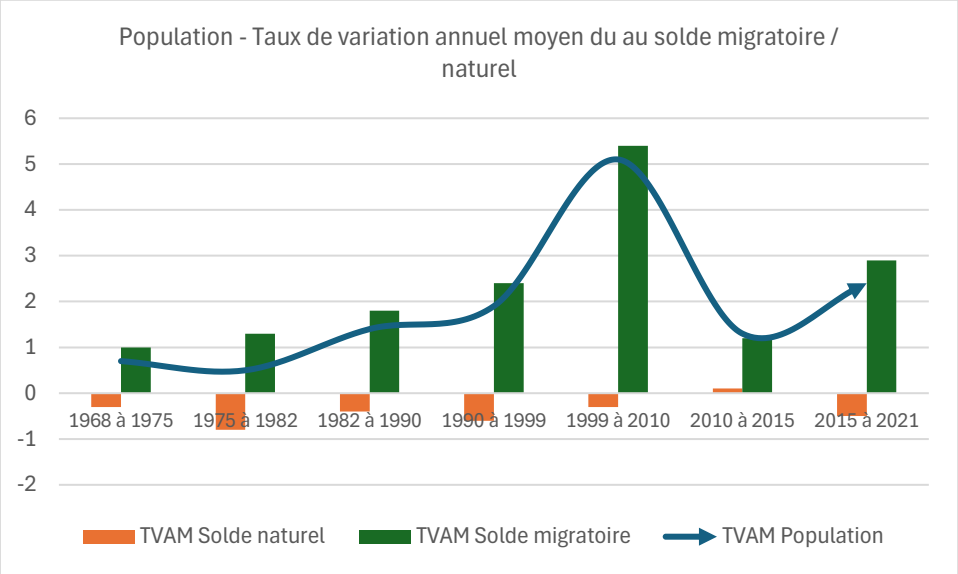
Pour rappel, nous ne parlons ici que de la population permanente et non des populations liées au tourisme. Pour autant dans le projet de territoire, il sera nécessaire de prendre en compte cette population supplémentaire, qui est notamment utilisatrice des équipements (assainissement, réseau viaire…).



Si on compare le taux de variation annuel moyen de Grayan-et-l'Hôpital à celui des autres niveaux géographiques dans lesquels il s'inscrit (CC Médoc Atlantique, Gironde) ou le territoire voisin (Lesparre Médoc), on constate une attractivité récemment amplifiée sur la commune. Alors qu'avant les années 80, Grayan-et-l'Hôpital était plutôt moins attractive que les territoires de comparaison, elle affiche à partir des années 1990 des taux d'attractivité bien supérieurs, avec une période qui ressort particulièrement : 1999-2010.



Cette dynamique démographique récente est due à l'arrivée de nouvelles populations sur la commune. Le solde naturel est toujours légèrement négatif, quand le solde migratoire varie très fortement selon la période. Entre 1999 et 2010, la commune a accueilli 530 nouveaux habitants, soit plus de trois fois plus que sur les périodes précédentes et suivante.



Il est à noter que pendant la période estivale la population augmente. En effet, le centre touristique Euronat accueille entre 8500 et 9000 personnes : ces données correspondent à la capacité réelle du centre touristique pendant la période d'ouverture du centre de mai à octobre (données Euronat).

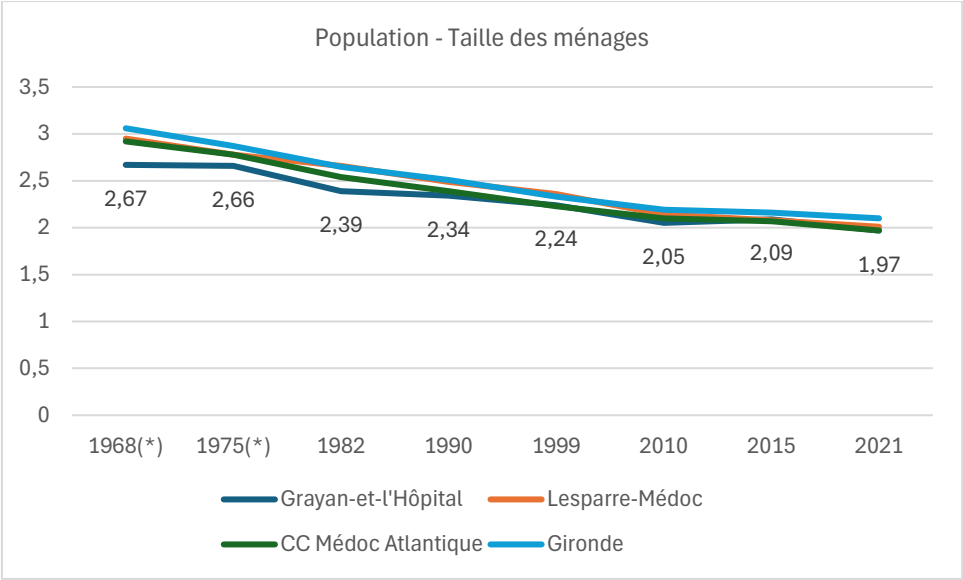
Toutefois, il est aussi important de noter que le centre touristique accueille une population permanente (même hors de la période d'ouverture du centre naturiste). Actuellement environ 300 personnes résident dans le centre touristique à l'année.

2.1.2 Une commune de petits menages

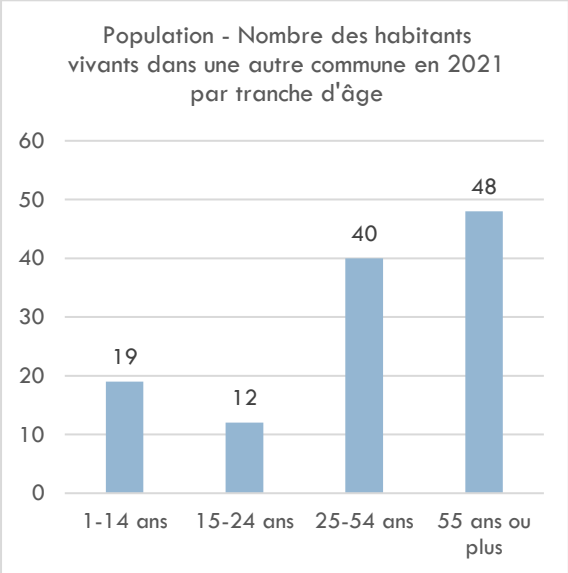
Comme au niveau national et local, la taille des ménages a fortement chuté depuis les années 60. Elle est en 2021 de 1.97 personne. La taille des ménages a longtemps été plus basse que les autres communes de la CdC, mais est aujourd'hui au même niveau.

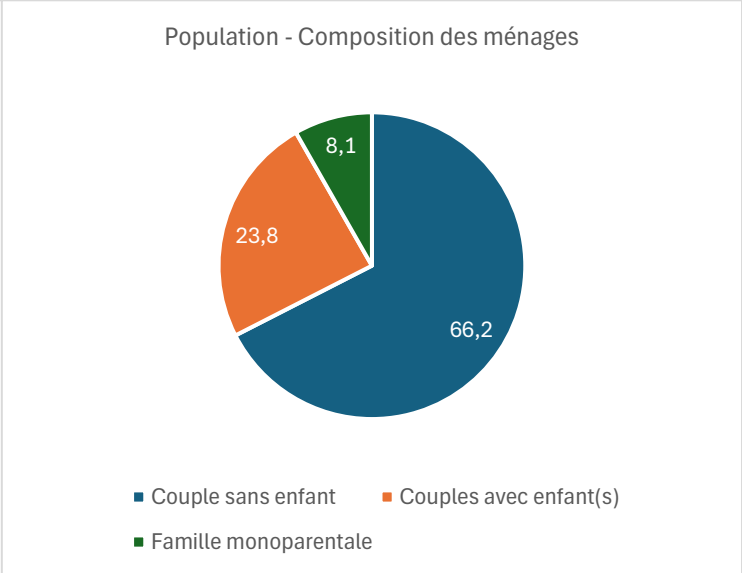
En 2021, la taille des ménages est inférieure à celle du département (2,10) et à celle de Lesparre-Médoc (2,01) mais égale à celle de l'intercommunalité (1.97). Cette variation de la taille des ménages semble se stabiliser depuis 2010, ce qui laisse penser qu'elle pourrait trouver son équilibre autour de 1.9/2.0 personnes.

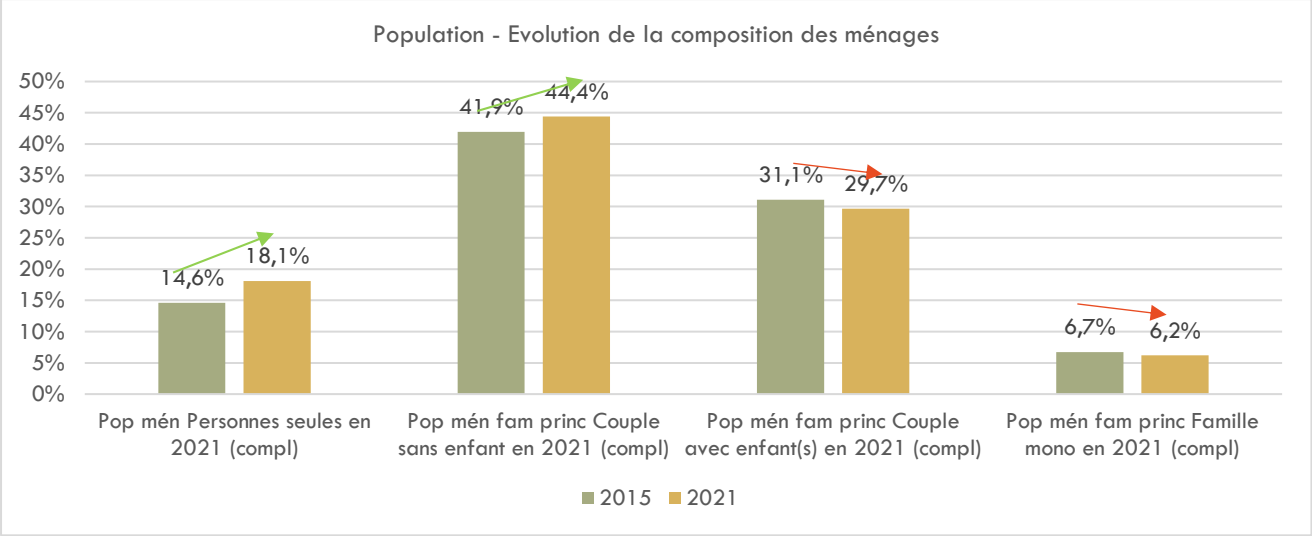
La baisse de la taille des ménages est multi-factuelle : allongement de l'espérance de vie, décohabitation diminution du nombre d'enfants par couple …



Les couples sans enfants sont sur-représentés. Plus de la moitié des ménages est composé de couples sans enfant. Seuls 23.8% des ménages vivent avec des enfants. Également, le nombre de personnes seules augmente entre 2015 et 2021 (+ 3.5%). Ces deux facteurs expliquent la faible taille des ménages de la commune.



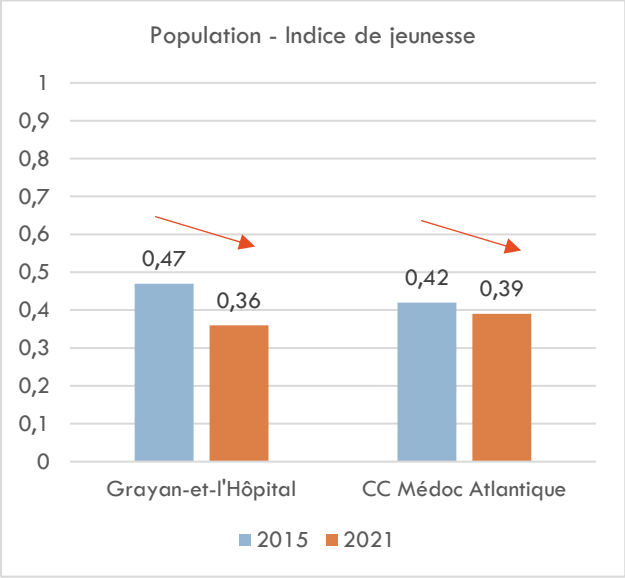


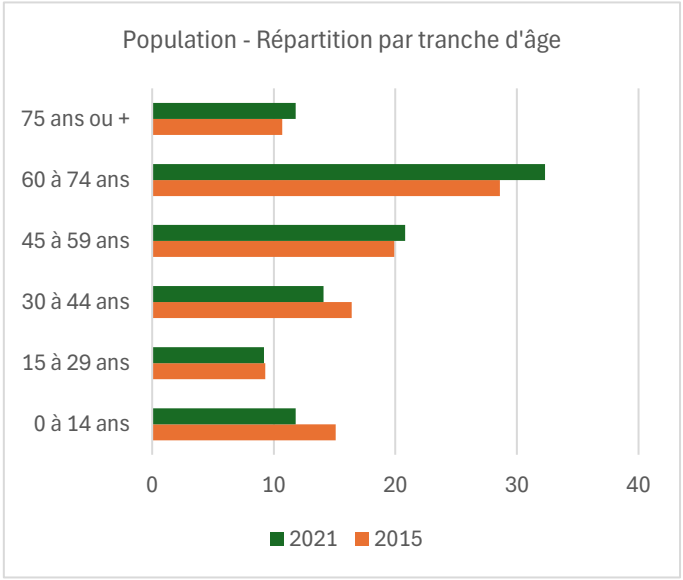


2.1.3 … A LA POPULATION AGEE AVEC UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

Les classes d'âge les plus représentées sont les 45-59 ans et les 60-74 ans. Elles sont aussi les classes d'âge qui ont connu la plus forte hausse entre 2015 et 2021.

L'indice de jeunesse est de 0,36 en 2021. Il témoigne d'une population âgée sur la commune, représentative des populations présentes à l'échelle intercommunale. L'indice de jeunesse est assez bas, avec une diminution encore plus prononcée depuis 2013. Nous constatons également une tendance au vieillissement sur la Gironde et l'intercommunalité.





La commune est attractive pour les populations les plus âgées. En effet, 40% des nouveaux arrivants ont plus de 55 ans.

2.1.3.1 Chiffres clés comparés

Chiffres clés

	Population 2021	Taux de variation annuel moyen de la population 2010-2015	Taux de variation annuel moyen de la population 2015-2021	Taille des ménages (2021)	Indice de jeunesse
Grayan-et-l'Hôpital	1542	1.3%	2.4%	1.97	0,36
CC Médoc Atlantique	27524	0.9%	1.2%	1.97	0,39
Gironde	1654970	1.3%	1.1%	2.10	0.91

La commune de Grayan-et-l'Hôpital semble être une commune attractive au niveau intercommunal, avec un taux de variation annuel de la population bien supérieur. Cette attractivité récente est donc à confirmer sur une période plus longue.

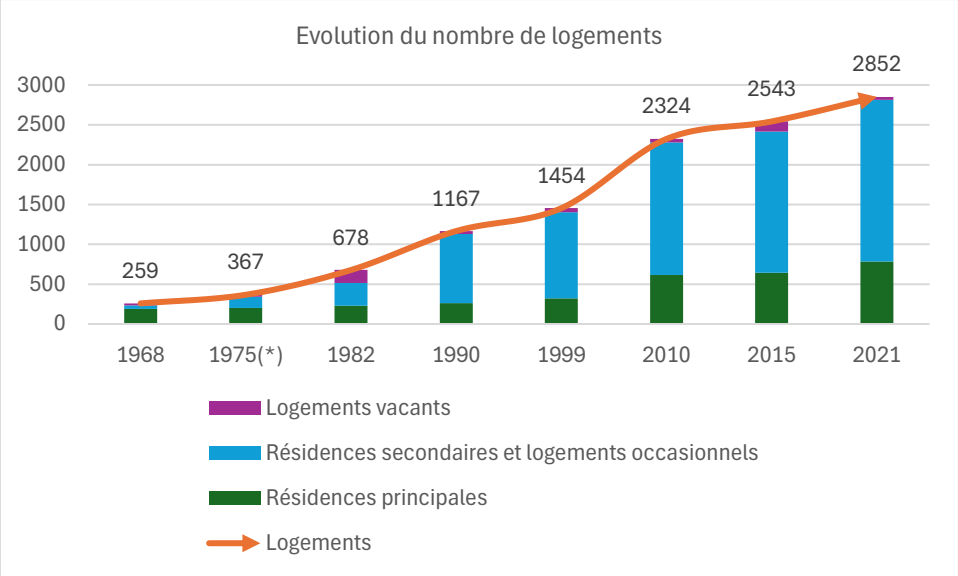
La taille des ménages et l'indice de jeunesse sont faibles, notamment si on les compare avec les niveaux constatés en Gironde. Cela signifie que la commune dispose de plus de ménages de 1 ou 2 personnes que de familles, et de plus de personnes de plus de 60 ans que de jeunes. L'attractivité de la commune dépendrait donc davantage de la venue de retraités que de jeunes ménages. Cette analyse est à valider avec les futures données sur la période récente et à mettre en parallèle avec l'analyse de l'économie et de l'emploi.

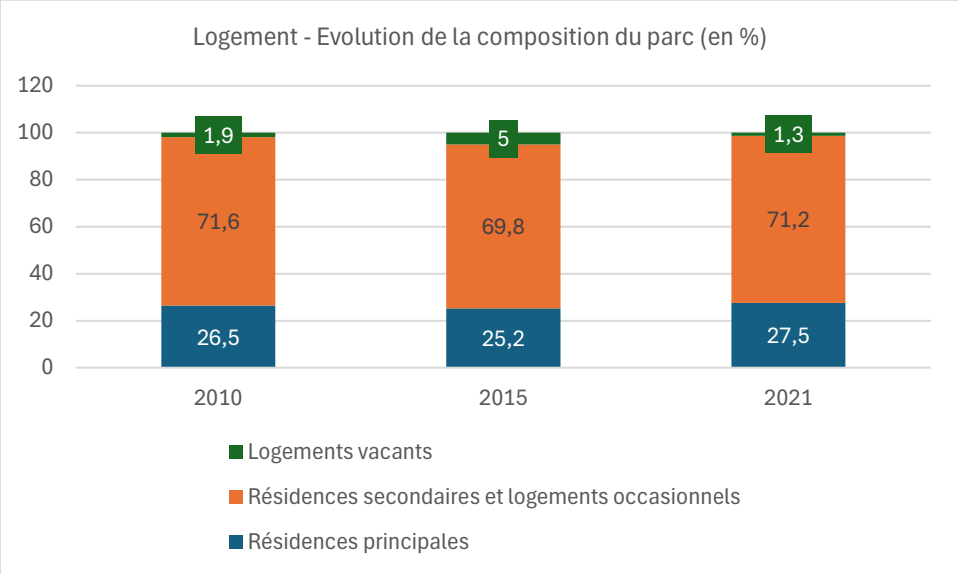
2.2 HABITAT ET PEUPLEMENT

2.2.1 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOUTENUE

En 2021, Grayan-et-l'Hôpital compte 2852 logements. En 50 ans, le parc de logements a été multiplié par 10, transformant considérablement le paysage communal. Cette augmentation s'est faite de manière exponentielle, en lien avec les oscillations démographiques.

Grayan-et-l'Hôpital compte 2852 logements pour 1542 habitants. Le parc de logements peut paraître conséquent, mais il faut compter que Grayan-et-l'Hôpital se situe sur la côte atlantique. Le parc de logement a certes pour vocation de loger la population communale, mais beaucoup de logements sont aussi des résidences secondaires.





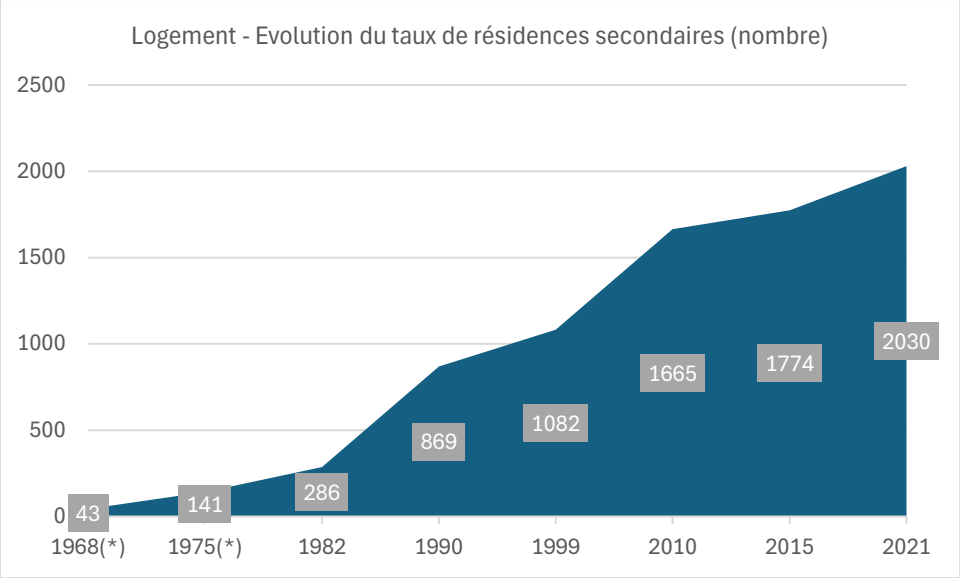
2.2.2 UN PARC INOCCUPE IMPORTANT

En 2021, 71% du parc est inoccupé ou occupé qu'une partie de l'année. Cela représente 2030 logements et traduit une forte vocation touristique de la commune.

2.2.2.1 *Un nombre croissant de résidences secondaires*

Alors que le parc de résidences secondaires représente 16.6% du parc en 1968, il représente près de 71% en 2021, soit 2030 logements. Le parc de résidences secondaires a donc largement contribué à la production de logements. Cette forte part des résidences secondaires s'explique par le cumul de deux facteurs : la proximité avec l'océan, site touristique, et le retrait par rapport aux agglomérations attractives. Le territoire a donc une fonction touristique forte (amplifiée par la présence d'Euronat, camping naturiste).

Toutefois, plus récemment, le rythme de production de résidences secondaires a légèrement décéléré au profit du parc de résidences principales. La part de résidences principales a ainsi augmenté sur les dernières périodes, passant de 26.5% en 2010 à 27.5% du parc en 2021.



2.2.2.2 *Très peu de logements vacants, mais une évolution à surveiller*

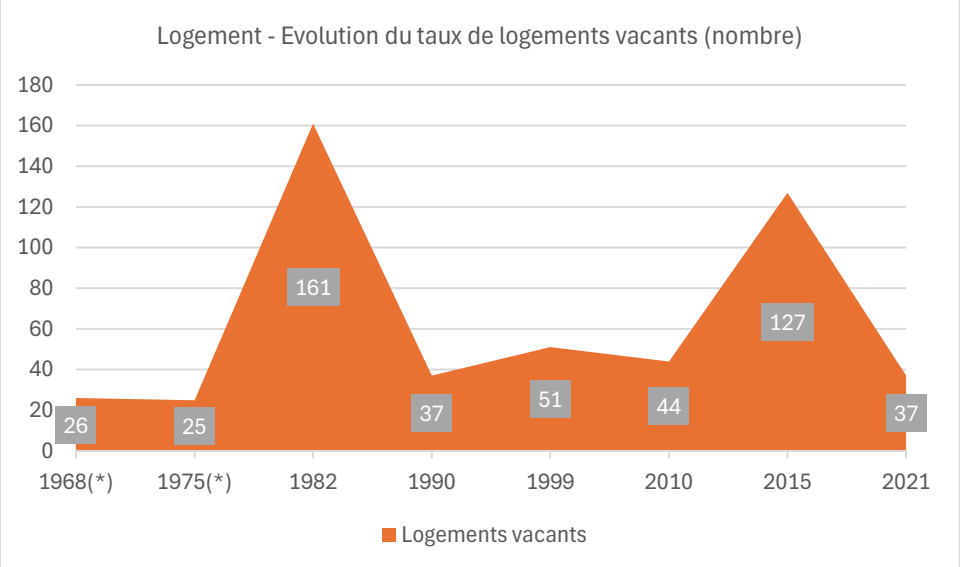
La commune compte 1.3% de logements vacants, ce qui représente 37 logements (pression foncière certaine).

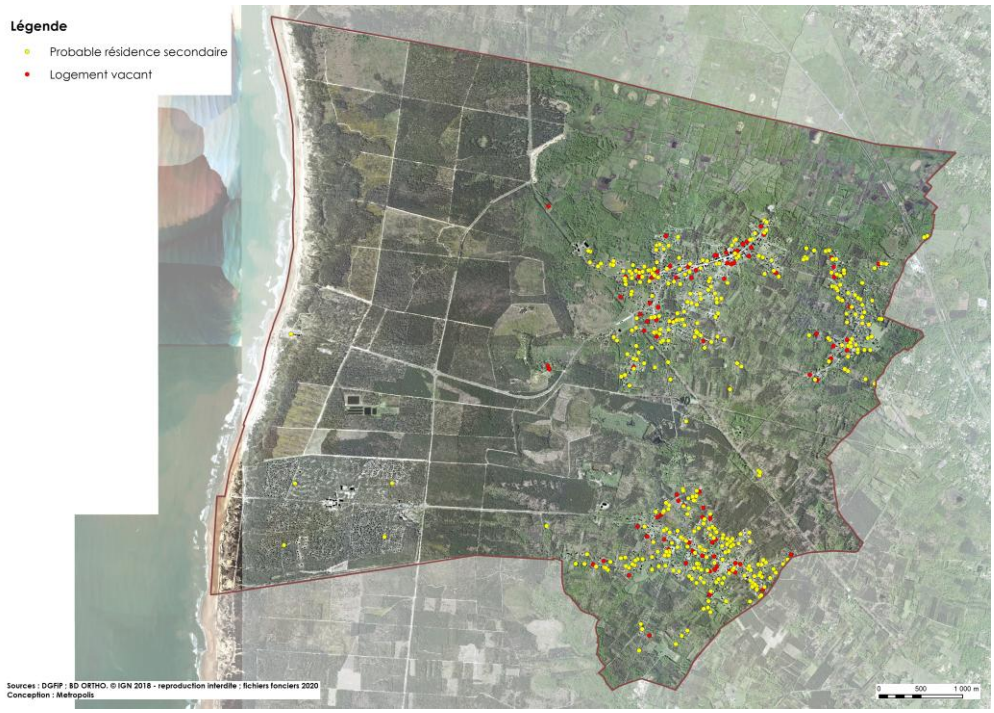
Un taux de vacance est considéré comme raisonnable lorsqu'il est en dessous de 7% car il est constitué de plusieurs types de logements vacants :

- Une vacance frictionnelle, nécessaire au parcours des ménages, qui garantit les parcours résidentiels et l'entretien des logements (bien mis en vente ou en location, bien qui fait l'objet d'une succession…)

- Une vacance structurelle, de longue durée (logement vétuste qui ne peut être mis sur le marché sans bénéficier de travaux lourds, logements bloqués par le règlement d'une succession, logements en indivision conflictuelle par exemple).

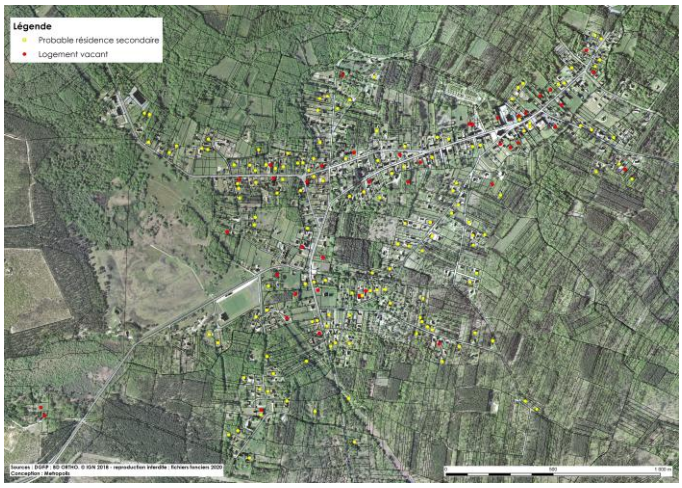
Toutefois, le taux de vacance à Grayan-et-l'Hôpital a eu tendance à fluctuer grandement sur la dernière période, passant de 1.9% en 2010 (44 logements sur 2324 logements) à 4,9% en 2015 (127 logements sur 2543 logements). Il est donc nécessaire de contrôler que ce taux de logements vacants n'évolue pas à la hausse dans les prochaines années.

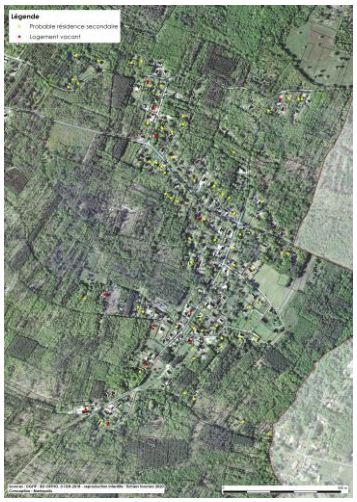


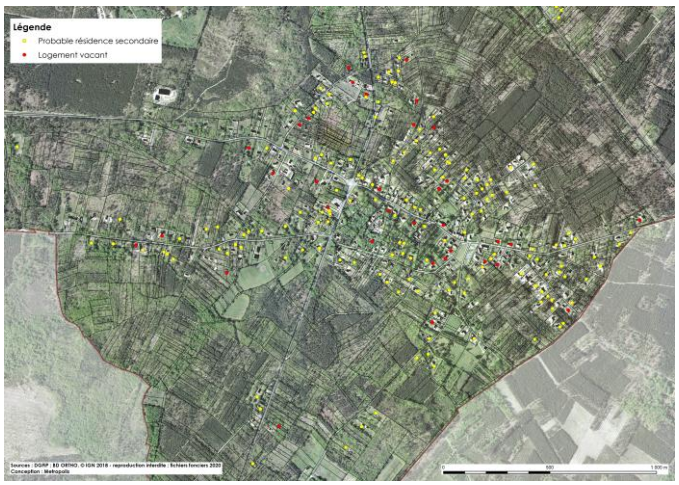


Repérage de la vacance et des résidences secondaires

Repérage de la vacance et des résidences secondaires par secteurs





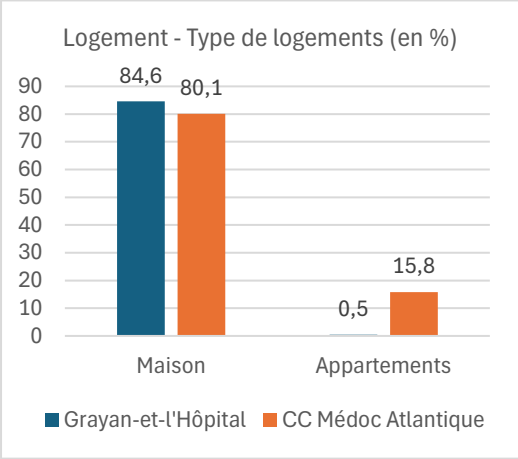


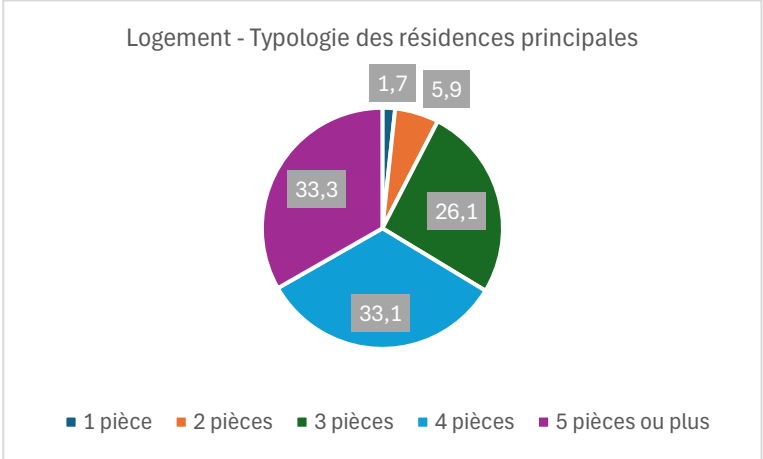
2.2.3 UN PARC RECENT, TRES PEU DIVERSIFIE

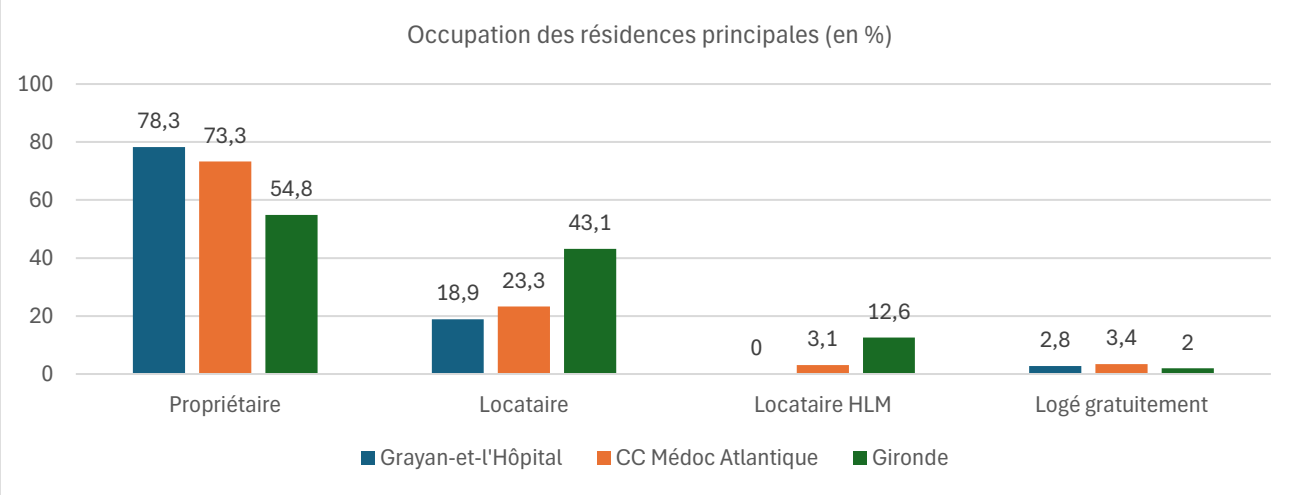
2.2.3.1 *Un parc de grands pavillons occupés par des propriétaires*

Le parc de logements de Grayan-et-l'Hôpital est typique des communes rurales. On ne trouve quasi exclusivement que des maisons, à 84.6%. Seulement 0.5% d'appartements sont comptabilisés sur la commune.

Les résidences principales sont très majoritairement des grands logements. Seulement 1.7% de studios sont recensés à Grayan-et-l'Hôpital et 5.9% de 2 pièces. A contrario, plus du tiers des logements sont des logements de 5 pièces et plus. Une grande majorité des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.







Grayan-et-l'Hôpital ne compte pas de logement social.

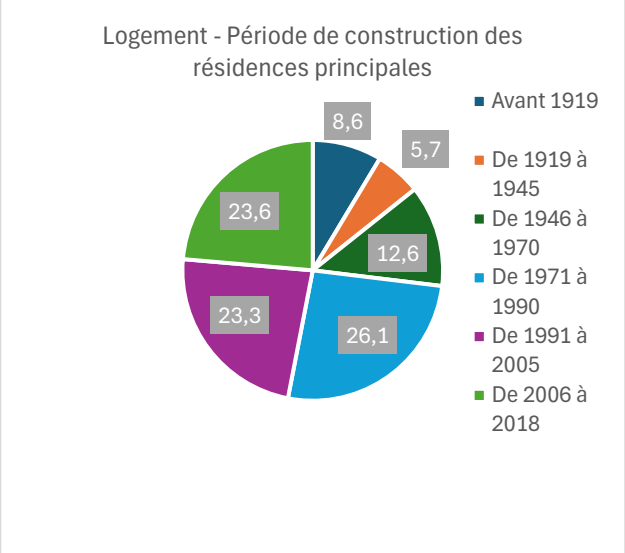
Le parc de logements n'est pas facilitateur des parcours résidentiels, contraignant ainsi l'accueil d'une population diversifiée, on pense notamment aux jeunes ménages, mais aussi le maintien des populations présentes sur place (personnes âgées, décohabitations…). Cette carence contraint les possibilités de mixité sociale et générationnelle, et explique aussi le profil socio-démographique des habitants de Grayan-et-l'Hôpital.

Les logements sont également majoritairement récents (55% du parc bâti après 1991). En effet, moins du tiers des logements datent d'avant 1970 (26.9%). Les données INSEE ne fournissent que l'évolution du stock de logements mais il existe des démolitions / reconstructions. Les données SITADEL assurent d'exhaustivité du nombre de logements autorisés ou commencés (ici commencés) de la commune. De 2011 à 2025, 343 logements ont été commencés. Il s'agit quasiment exclusivement de logements individuels.

- 23.32% d'individuels groupés (maison individuelles regroupées dans un même permis de construire)
- La commune a un rythme moyen de 22,8 logements / an.

2.2.3.2 *Une construction récente très importante*

Les logements sont donc en grande partie récents et se sont développés sur un modèle pavillonnaire, avec un développement sur la période très récente - après 2000 - conséquent. La production de logements s'est même accélérée à partir des années 2000.



L'analyse des données Sitadel est donc intéressante pour analyser la production de logements récente, sur les 10 dernières années, et compléter les données de l'INSEE.

Les données Sitadel font apparaître une très forte accélération du nombre de permis de construire autorisés à partir de 2017 (69 permis de construire en 2017 contre 17 an 2016).

Cette production de logements s'est faite en majorité en individuel pur, accentuant la spécialisation du parc. Seulement 2 logements ont été réalisés en collectifs (2019) et 80 en individuel groupé sur les 343 logements commencés.

2.2.4 CHIFFRES CLES COMPARES

	Nombre de logements en 2021	Taux de résidences principales	Taux de résidences secondaires	Taux de logements vacants	Part des maisons	Taux d'évolution annuel des logements 2015-2021	Part des logements de moins de 2 pièces (T1 T2)	Part des logements de plus de 4 pièces (T4 T5)
Grayan-et-l'Hôpital	**2852**	**27,5%**	**71,2%**	**1,3%**	**84,6%**	**2.025%**	**7.6%**	**66.4%**
CC Médoc Atlantique	37724	36,4%	60,5%	3,0%	80,1%	1.21%	9.1%	69%
Gironde	913452	84,9%	8,9%	6,2%	60,5%	1.7%	20.4%	56.2%

Le taux d'évolution annuel du nombre de logements est supérieur aux territoires de référence.

Ce qu'il est important de noter pour Grayan-et-l'Hôpital, est que son caractère côtier et touristique est plus marqué que pour les autres communes de Médoc Atlantique : le taux de résidences principales et de résidences secondaires est quasi proportionnel entre la commune et l'intercommunalité. Alors que Médoc Atlantique affiche un taux de résidences secondaires de 60.5%, la commune en a 71.2%. A l'inverse, le taux de résidences principales est de 27.5% à Grayan-et-l'Hôpital quand il est de 36.4% au niveau de Médoc Atlantique.

Le taux de résidences secondaires en Gironde est par contre bien inférieur à celui de Grayan-et-l'Hôpital, malgré le potentiel touristique du département. La commune joue donc un rôle résidentiel et touristique au niveau local, mais aussi touristique au niveau départemental.

Le caractère rural de Grayan-et-l'Hôpital est néanmoins plus marqué qu'au niveau intercommunal avec un taux de maisons plus important (84,6% contre 80,1% au niveau intercommunal), avec moins de petits logements et plus de logements intermédiaires. Beaucoup d'appartements dans ces territoires sont destinés à de la résidence secondaire.

Si on compare ces chiffres avec le niveau départemental, les écarts constatés avec l'échelle intercommunale sont décuplés du fait du poids que représente le parc de logements de l'agglomération Bordelaise.

2.3 PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2035

Il s'agit ici de réaliser des perspectives théoriques d'évolution démographique, modélisées à partir des dynamiques passées connues sur la commune et à une échelle élargie. Il s'agit d'hypothèses théoriques, mais néanmoins nécessaires pour encadrer et justifier le projet de développement du territoire.

Cette projection est réalisée pour une période de **10 ans : 2025 – 2035**.

2.3.1 COMPTABILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le SCOT Médoc Atlantique a été arrêté/approuvé le 22 décembre 2022. Le PLU doit donc être compatible avec ce document.

Le SCOT Médoc Atlantique prévoit de mieux maitriser la croissance démographique en endiguant l'étalement urbain et en gérant le densification, face à l'attractivité accrue de la période 2012-2017 (+1,14% par an). La maitrise de cette croissance aboutit à envisager une croissance prévisionnelle de 1.3 à 1.6% par an. Cette prévision dépendra du niveau de réutilisation du parc existant puisque le besoin en logement est évalué à 8 200 logements nouveaux dans le cadre de cet objectif au travers notamment de la diminution de la proportion des résidences de vacances notamment par réutilisation du parc.

L'objectif de logement est plafonné à une moyenne de 370 logements par an, à comparer aux 365 logements par an de la période 2012-2017, qui a pourtant connu une évolution de la population moindre.

A ce titre, le SCOT répartit le nombre de logements à créer par commune. **Grayan-et-l'Hôpital devrait réaliser 485 logements supplémentaire pour répondre aux besoins d'accueil de population à 2040** (maximale souhaitée de population de 2000 habitants).

Afin de rester compatible avec le SCOT, il est nécessaire de prévoir un rythme de croissance démographique cohérent avec celui retenu : **1,36%/an** (évolution maximale souhaitée de la population à 2040 : 2000 habitants).

CC Médoc Atlantique	évolution maximale souhaitée de la population à 2040	variables utilisées: population en moyenne par logement sur l'ensemble du parc	variables utilisées: ancien taux de résidences secondaires (RS)	variables utilisées: objectif pour les RS à 2040	LOGEMENTS A CRÉER POUR 2040	par an	Approche spatiale: logements à créer dans l'enveloppe urbaine (*dents creuses renouvellement et transformation RS*)		Approche spatiale: logements devant le cas échéant être réalisés en extension	Approche spatiale: objectifs de densité en extension (logt/ha)	Approche spatiale: consommation maximale éventuelle en ha
Lacanau	8 800	2,00	72%	50%	2 999	136	70%	2 099	900	20	45
Hourtin	5 000	2,02	50%	35%	1 052	48	85%	894	158	20	8
Soulac-sur-Mer	4 300	2,00	69%	50%	1 154	52	60%	692	461	20	23
Vendays-Montalivet	3 400	1,90	66%	50%	788	36	60%	473	315	18	18
Carcans	3 000	2,10	68%	50%	478	22	50%	239	239	18	13
Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	2,00	24%	20%	333	15	50%	167	167	16	10
Grayan-et-l'Hôpital	2 000	2,05	70%	50%	485	22	50%	243	243	16	15
Queyrac	1 700	2,10	22%	18%	208	9	50%	104	104	16	7
Le Verdon-sur-Mer	1 500	1,80	60%	50%	149	7	50%	74	74	16	5
Vensac	1 300	2,05	34%	20%	197	9	50%	98	98	12	8
Naujac-sur-Mer	1 200	2,20	26%	20%	80	4	50%	40	40	12	3
Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	2,00	26%	18%	90	4	50%	45	45	12	4
Talais	1 000	2,07	32%	20%	160	7	50%	80	80	12	7
Valeyrac	650	2,15	12%	10%	63	3	50%	32	32	12	3
TOTAL	37 250			30%	8 236	374	64%	5 280	2 956	18	168

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		OBJECTIFS POPULATION 2040: évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%	44%	47%	58%
	Hourtin	5 000	1,24%			
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%			
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%	35%	33%	29%
	Carcans	3 000	0,99%			
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%			
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%			
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%			
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%	21%	19%	13%
	Vensac	1 300	1,12%			
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%			
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%			
	Talais	1 000	1,23%			
	Valeyrac	650	0,85%			
	TOTAL	36 450	1,40%	100%	100%	100%

Le niveau d'effort sur la période d'ici 2040 définit la part de population qu'il faut accueillir pendant cette période pour atteindre le poids de population consolidé à 2040

Le SCOT Médoc Atlantique fixe comme objectif une croissance démographique prévisionnelle annuelle comprise entre 1,3% et 1,6%. Sur Grayan-et-l'Hôpital, l'évolution maximale souhaitée de la population à l'horizon 2040 est 2000 habitants, correspondant à un taux de croissance annuel de 1,36% entre 2021 et 2040.

Pour répondre à cette croissance, le SCOT envisage la création de 8 236 logements à son échelle d'ici à 2040, afin de conforter prioritairement Lacanau, Soulac-sur-Mer et Hourtin. 485 logements sont envisagés sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital d'ici à 2040.

2.3.2 ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE

Grayan-et-l'Hôpital a connu une augmentation continue du nombre d'habitants entre 2015 et 2021, qui fait suite à une augmentation symbolique des années 1999 à 2010. Il est très difficile d'établir une tendance à Grayan-et-l'Hôpital étant donné que nous n'avons pas de chiffres vérifiés récemment, et que ces fortes augmentations sont liées en grande partie à l'ouverture de lotissements, alors que dans les prochaines années, de tels projets ne seront pas nécessairement portés par la commune.

A l'échelle du SCOT Médoc Atlantique, une croissance prévisionnelle est envisagée entre 1,3 et 1,6% pour une capacité de développement maîtrisée, au service de l'objectif de faire de Lacanau, Soulac et Vendays Montalivet, des villes océanes à l'année, et de renforcer la centralité également structurante de Hourtin. Il est donc nécessaire de prendre en compte ces objectifs établis pour l'ensemble des communes du SCOT.

Si les dynamiques démographiques à l'œuvre à Grayan-et-l'Hôpital sont bien supérieures à ces projections, la commune devra cependant prévoir un développement compatible avec ces ambitions. La volonté communale est de revenir à un développement plus raisonné.

Taux de variation annuel moyen de la population

	1990-2021	1999-2021	2010-2021	2015-2021
Grayan-et-l'Hôpital	**2.999**	**3.470**	**1.868**	**2.368**
CC Médoc Atlantique	1.387	1.638	1.078	1.199

Dans l'armature territoriale du SCOT, Grayan-et-l'Hôpital est identifiée comme un pôle d'équilibre économique & touristique. Il s'agit de communes indispensables à un fonctionnement efficient du territoire sur le plan de l'habitat et des services associés, de l'hébergement touristique et de l'activité économique. En effet, la commune de Grayan-et-l'Hôpital a des capacités d'hébergement touristique et de services qui complètent et confortent l'offre existante sur les pôles structurant notamment grâce à la présence d'Euronat.

Selon les dynamiques précédentes, les ambitions du territoire portées à travers le SCOT et les volontés communales de revenir à un développement moins soutenu, les perspectives théoriques d'évolution démographique seront basées sur les hypothèses suivantes :

- Une hypothèse basse à 1,0% par an, marquant une nette diminution de l'attractivité sur le long terme, mais qui correspond mieux à ce qui s'est produit à l'échelle de la CC Médoc Atlantique.
- Une hypothèse moyenne à 1,36% par an, correspondant à l'hypothèse du SCOT Médoc Atlantique pour la commune.
- Une hypothèse haute à 3,4% par an, correspondant aux tendances actuelles observées sur la commune.

Selon les hypothèses du SCOT, la commune pourrait atteindre 2000 habitants à 2040.

Perspective d'accueil de population

		Hypothèse basse 1,00%	Hypothèse SCOT 1,36%	Hypothèse haute 3,40%
Date d'Arrêt N	2025	1756	1756	1756
N+1	2026	1773	1780	1816
N+2	2027	1791	1804	1877
N+3	2028	1809	1828	1941
N+4	2029	1827	1853	2007
N+5	2030	1845	1879	2075
N+6	2031	1864	1904	2146
N+7	2032	1883	1930	2219
N+8	2033	1901	1956	2294
N+9	2034	1920	1983	2372
N+10	2035	1940	2010	2453
Habitants supplémentaires		**184**	**254**	**697**

2.3.3 PERSPECTIVES THEORIQUES DE MISES SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS

Le calcul des perspectives de production de logements se base sur deux éléments :

- Les besoins liés à l'évolution démographique,
- Les besoins liés à l'évolution du parc de logements et aux évolutions structurelles démographiques. C'est le calcul du « point mort » qui consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N. Ce calcul inclut généralement 3 variables :

o Le desserrement des ménages : plus la dynamique de baisse de la taille des ménages est forte, plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.

La baisse de la taille des ménages a été forte sur le temps long. Toutefois, depuis les années 2000, elle paraît se stabiliser. Il est trop tôt pour dire si cette tendance perdurera, d'autant que la commune accueille une large part de jeunes retraités. En effet le vieillissement de la population est le premier facteur de la croissance du nombre de ménages.

De nombreux indicateurs au niveau national laissent penser que la taille des ménages ne peut diminuer davantage : le nombre de personnes vivant seule semble se stabiliser, le taux de divorces n'augmente plus, les jeunes restent plus longtemps au domicile familial …

Toutefois, le nombre de logements nécessaire pour le desserrement des ménages est estimé à 50, en intégrant un ralentissement de la baisse du nombre de personnes par ménages sur la période des 10 prochaines années.

Autant d'éléments qui limitent la baisse de la taille des ménages. Par ailleurs, il y aurait un seuil en dessous duquel la taille des ménages ne peut descendre et qui serait légèrement en dessous de 2. Nous pouvons donc estimer que la taille des ménages restera autour de 2, ou très légèrement inférieure.

o Le renouvellement du parc : le besoin lié au renouvellement du parc correspond au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché (démolis, reconvertis…). Pour rester sur une dynamique moyenne, et ne pas prendre en compte la production de logements sur Grayan-et-l'Hôpital, il faut que le calcul se base sur les données antérieures à 2021 (entre 2011 et 2021). Sur cette période, il y a eu environ 25 logements produits par an. Parallèlement, l'INSEE dénombre une plus forte augmentation du nombre de logements (48 logements/an).

Renouvellement du parc		Nombre de logements	Hypothèse logement SITADEL	
Date recensement INSEE	2021	2852	2852	
Hors PLUI	2022	2907	2877	
	2023	2963	2902	
	2024	3020	2927	
Date d'Arrêt N	2025	3078	2952	
N+1	2026	3137	2977	
N+2	2027	3198	3002	
N+3	2028	3259	3027	
N+4	2029	3322	3052	
N+5	2030	3386	3077	
N+6	2031	3451	3102	
N+7	2032	3518	3127	
N+8	2033	3586	3152	
N+9	2034	3655	3177	
N+10	2035	3725	3202	
Logements à produire				**-524**

• Fluidité du marché : il s'agit de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants qui deviennent des résidences principales et inversement.

o Résidences secondaires : à l'échelle du SCOT, l'objectif est de diminuer la part des résidences secondaires. A Grayan-et-l'Hôpital, la part des résidences secondaires est plus élevée qu'au niveau intercommunal, et est plutôt stable d'une période à l'autre, montrant bien le caractère touristique de la commune. Toutefois, il est possible d'envisager une légère diminution de la croissance du nombre de résidences secondaires. Avec un taux de variation annuel moyen de 2.2%, 544 logements pourraient sortir du statut de résidence secondaire. En effet, c'est ce qui se passe sur le centre Euronat, où de plus en plus de résidence touristique secondaire deviennent des résidences principales. Actuellement environ 300 personnes résident dans le centre touristique à l'année. Cette tendance est donc retranscrite dans la prospective de développement.

o Logements vacants : seuls 37 logements sont jugés vacants sur la commune. L'objectif peut donc être de ne pas avoir de nouveaux logements vacants sur la commune.

Perspectives de mise sur le marché de logements pour l'accueil de nouveaux habitants

		Hypothèse basse 1%	Hypothèse SCOT 1,36%	Hypothèse haute 3,4%
Date d'Arrêt N	2025			
N+1	2026	9	13	32
N+2	2027	19	26	65
N+3	2028	29	39	99
N+4	2029	39	53	136
N+5	2030	49	67	173
N+6	2031	59	81	212
N+7	2032	69	95	253
N+8	2033	80	110	295

N+9	2034	91	125	339
N+10	2035	101	140	385
Logements supplémentaires		**101**	**140**	**385**

Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et pour répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

Sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, le point mort est de **67 logements** (50+541-524=67).

Perspective du nombre de logements à mettre sur le marché

	Hypothèse basse 1,0%	Hypothèse médiane 1,36%	Hypothèse haute 3.4%
Habitants supplémentaires	184	254	697
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	101	140	385
Logements pour le maintien des populations déjà résidentes	50		
Logements pour la fluidité du parc	541		
Logements pour le renouvellement du parc	-524		
Nombre de logements à produire	**+ 168**	**+ 207**	**+ 452**

On peut donc considérer que le besoin de production de logements se situe entre 168 et 452 logements. C'est très largement la propension des résidences secondaires qui influence ces perspectives de production de logements. Ces perspectives restent donc ambitieuses. Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité s'inscrit dans l'hypothèse médiane de développement, à savoir la production de plus de 200 logements à l'horizon 2035-2040.

Cet objectif est en lien direct avec les objectifs de développement urbain du SCoT Médoc Atlantique arrêté.

2.4 ÉCONOMIE ET EMPLOI

2.4.1 UNE COMMUNE RESIDENTIELLE, DEPENDANTE DES POLES VOISINS

2.4.1.1 *Une population active assez peu représentée*

En 2021, la commune de Grayan-et-l'Hôpital compte 837 personnes âgées de 15 à 64 ans (en âge de travailler), dont 606 actifs (504 occupant un emploi et 102 chômeurs au sens de l'INSEE). Parallèlement, la commune compte donc 232 inactifs (essentiellement des pré-retraités et retraités âgés de moins de 64 ans).

Entre 2015 et 2021, la commune a connu une augmentation de + 78 actifs (occupant un emploi ou chômeur). Le taux d'activité (le rapport entre le nombre de personne en âge de travailler et les actifs) est ainsi passé de 69,5% à 72,3% de la population (en partie liée à l'attractivité de la commune, mais également à l'allongement des départs à la retraite). Néanmoins, le taux d'activité sur Grayan-et-l'Hôpital reste inférieur à celui sur la CC Médoc Atlantique, et surtout à celui de la Gironde, liée à une plus forte présence de pré-retraités et retraités de moins de 64 ans.

Notons que l'augmentation du nombre d'actifs (+10% entre 2015 et 2021) a été moins rapide que celle de la population en générale (+15% sur la période), témoignant d'un vieillissement structurel marqué. De fait, dans la population totale, la part des actifs (et plus globalement des personnes en âge de travailler) tend à diminuer.

Activité de la population de 15 à 64 ans

	Pop 15-64 ans en 2021	Taux d'activité 2015	Taux d'activité 2021	*Part des actifs ayant un emploi*	*Part des chômeurs*	**Taux d'inactifs**	*Part des inactifs étudiants*	*Part des retraités et pré-retraités*	*Part des autres inactifs*
Grayan-et-l'Hôpital	**837**	69,5%	**72,3%**	*59,9 %*	*12,4 %*	**27,7 %**	*5,9 %*	*14,1 %*	*7,7 %*
CC Médoc Atlantique	**14 826**	71,4 %	**72,8 %**	*62,4 %*	*10,4 %*	**27,2 %**	*6,2 %*	*11,7 %*	*9,2 %*
Gironde	**1 052 522**	73,7 %	**75,8 %**	*67,3 %*	*8,5 %*	**24,2 %**	*11,6 %*	*5,3 %*	*7,3 %*
Lesparre-Médoc	**3 275**	69,6 %	**69,4 %**	*57,3 %*	*12,0 %*	**30,6 %**	*7,0 %*	*8,7 %*	*15,0 %*

Les actifs qui résident sur Grayan-et-l'Hôpital appartiennent majoritairement aux catégories socioprofessionnelles des **employés et des professions intermédiaires**, et de façon moindre aux artisans.

2.4.1.2 *Une faible offre d'emplois locaux et une dépendance économique accrue*

Grayan-et-l'Hôpital est une commune résidentielle très peu pourvoyeuse d'emplois. Elle offre, en 2021, seulement 230 emplois, soit environ 3% de l'emploi intercommunal (l'emploi intercommunal étant surtout porté sur Lacanau avec 1772 emplois et Soulac-sur-Mer avec 1195 emplois). En 2015, la commune comptait 214 emplois.

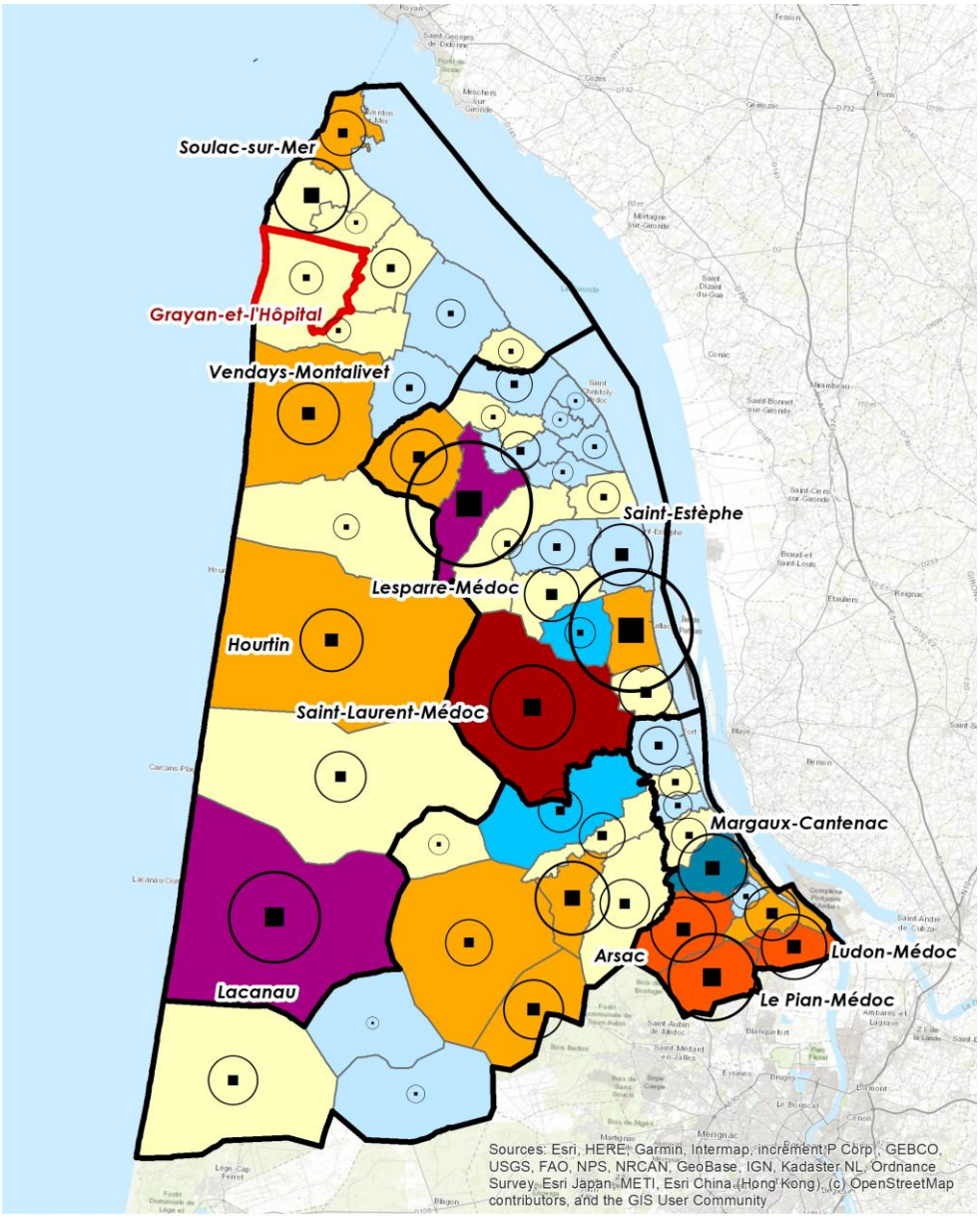
De fait, l'indicateur de concentration de l'emploi sur Grayan-et-l'Hôpital (le rapport entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre d'actifs occupant un emploi y résidant) est très déficitaire : on compte environ 46 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur Grayan-et-l'Hôpital, contre 75 en moyenne sur la CC Médoc Atlantique (et un ratio bien supérieur sur les pôles économiques comme Soulac-sur-Mer ou Lesparre-Médoc).

La commune a toutefois connu une légère augmentation du nombre d'emplois (+ 16), mais avec une dynamique qui reste bien inférieure à l'accueil de nouveaux actifs. La dépendance des actifs résidant sur Grayan-et-l'Hôpital (et plus globalement des communes de la CC Médoc Atlantique) vers les pôles économiques locaux se renforce. On assiste ainsi à une polarisation croissante de l'emploi local, qui influe sur les déplacements mais aussi sur les profils de population accueillies.

Chiffres clés de l'emploi

	Grayan-et-l'Hôpital			CC Médoc Atlantique			Lesparre-Médoc		
	2010	2015	2021	2010	2015	2021	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	228	214	230	6 015	6 488	7 057	2 968	3 073	3 347
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	434	433	504	8 530	8 717	9 446	1 835	1 810	1 932
Indicateur de concentration de l'emploi	52,5	49,5	45,7	70,5	74,4	74,7	161,8	169,8	173,2

Les actifs résidant à Grayan-et-l'Hôpital travaillent pour la plupart soit sur la commune (environ 25%), soit vers Soulac-sur-Mer (environ 20%), soit vers Lesparre-Médoc (environ 10%), et le reste est réparti dans les communes proches ou la métropole bordelaise.



Légende

Nombre d'emplois en 2021

10
100
1 000

Evolution du nombre d'emplois entre 2015 et 2021

-150 à -100
-100 à -50
-50 à 0
0 à +50
+50 à +100
+100 à +150
+150 à +200
+200 à +300

2.4.2 UNE ECONOMIE PRESENTIELLE ET TOURISTIQUE DYNAMIQUE

A l'instar de la CC Médoc Atlantique, les emplois présents sur Grayan-et-l'Hôpital appartiennent majoritairement au secteur du **commerce, des transports et des services** (environ 50%). Plus en détails, selon les données INSEE FLORES 2022 portant uniquement sur les postes salariés (60% des emplois sur Grayan-et-l'Hôpital), les emplois sont surtout présents dans les activités d'hébergement / restauration (50 emplois salariés- notamment sur le site EURONAT) et dans les activités de loisirs (32 emplois salariés – notamment ARCADIA EGO dont le siège social est localisé sur le site d'EURONAT). La commune dispose de 10 commerces selon l'INSEE, (voir partie dédiée plus loin), mais pour seulement 3 postes salariés, le secteur mobilisant particulièrement des indépendants.

Le second poste d'emploi est celui des **administrations publiques, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale**, qui regroupe 47 emplois salariés sur la commune (notamment les emplois de la mairie et de l'école).

Ainsi, sur Grayan-et-l'Hôpital comme sur la CC Médoc Atlantique, l'économie locale est très largement liée à la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes (l'économie « présentielle »).

Les emplois des secteurs de la construction (16 emplois) et de l'industrie (11 emplois salariés) restent assez peu représentés à la fois sur Grayan-et-l'Hôpital et dans la CC Médoc Atlantique, même si la commune dispose d'un site particulier de construction navale (STRATO COMPO).

Enfin, le nombre d'emplois agricoles sur Grayan-et-l'Hôpital est très limité (moins de 5 estimés par l'INSEE – 0 emploi salarié).

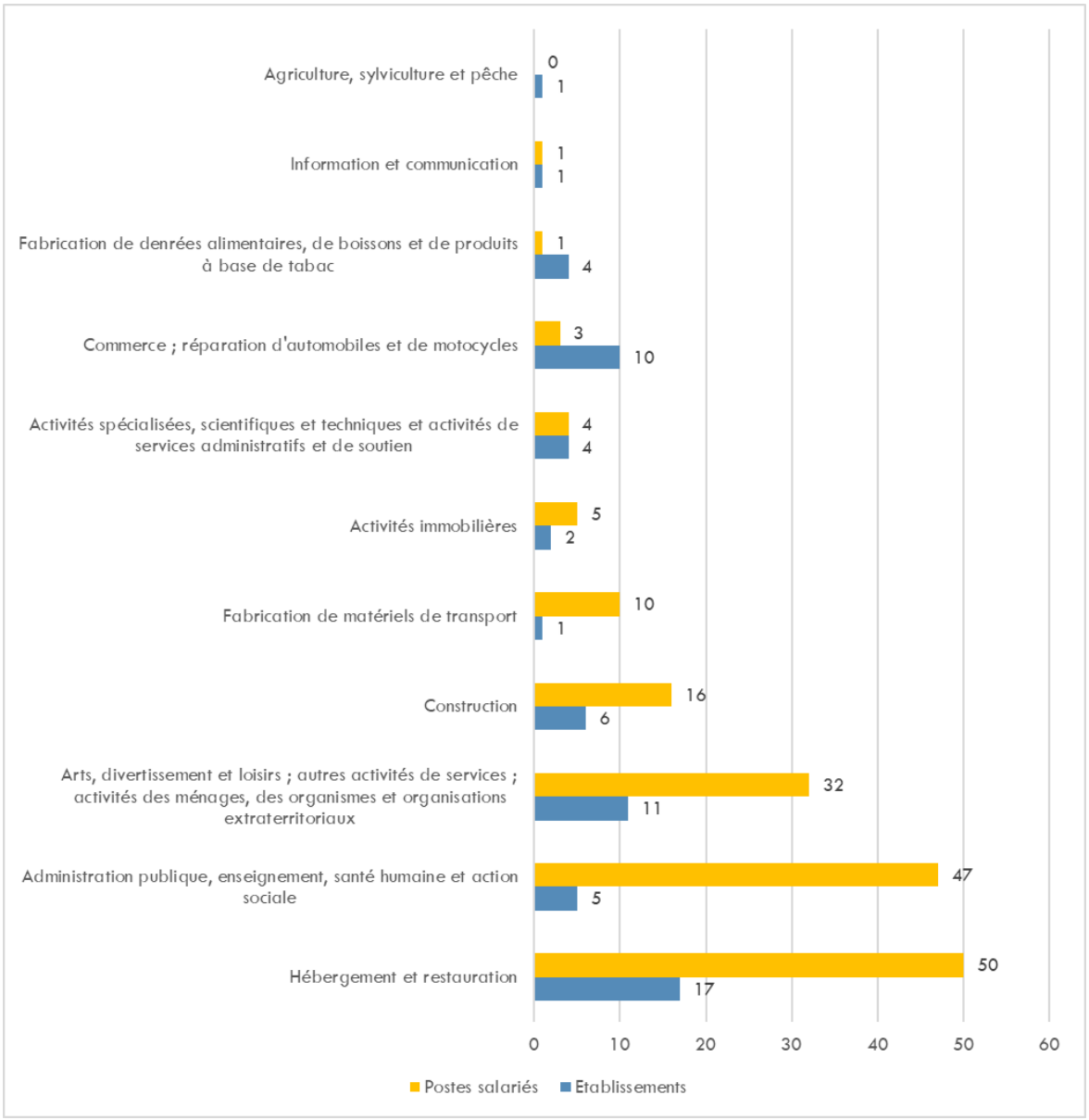
Entre 2018 et 2022, sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, le nombre d'emploi salarié à considérablement augmenté (+59 – malgré l'impact COVID). Même si le nombre d'indépendants et d'emplois non salarié a pu quelque peu diminué, la commune présente une certaine dynamique de créations de nouveaux emplois.

Ces créations d'emplois sont surtout présents dans les secteurs qui constituent, comme précisé auparavant, les moteurs de l'économie locale :

- +26 emplois salariés dans les activités de services (de loisirs notamment)
- +17 emplois salariés dans le secteur de l'hébergement et de la restauration,
- +19 emplois salariés dans les administrations, enseignement, santé et action sociale
- +9 emplois salariés dans le secteur de la construction.

En revanche, le secteur industriel le secteur commercial ont connu quelques baisses d'effectifs.

Répartition des établissements actifs et postes salariés à Grayan-et-l'Hôpital en 2022



La commune ne compte aucun établissement et aucun poste salarié dans les autres secteurs d'activités suivants : Cokéfaction et raffinage, Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines, Fabrication d'autres produits industriels, Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution, Transports et entreposage, Activités financières et d'assurance.

2.4.3 PLUSIEURS SITES ECONOMIQUES AUX FONCTIONS DISTINCTES

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est constituée de plusieurs espaces accueillant des activités économiques :

- Le bourg accueille des activités tertiaires (administrations, services, commerces, hébergement et restauration, arts et loisirs), ainsi que quelques activités du secteur de la construction,
- L'Hôpital présente également des fonctions mixtes, avec des activités de services et quelques établissements du secteur de la construction
- En revanche, sur la zone urbaine de Daugagnan, seule une activité de construction est identifiée.

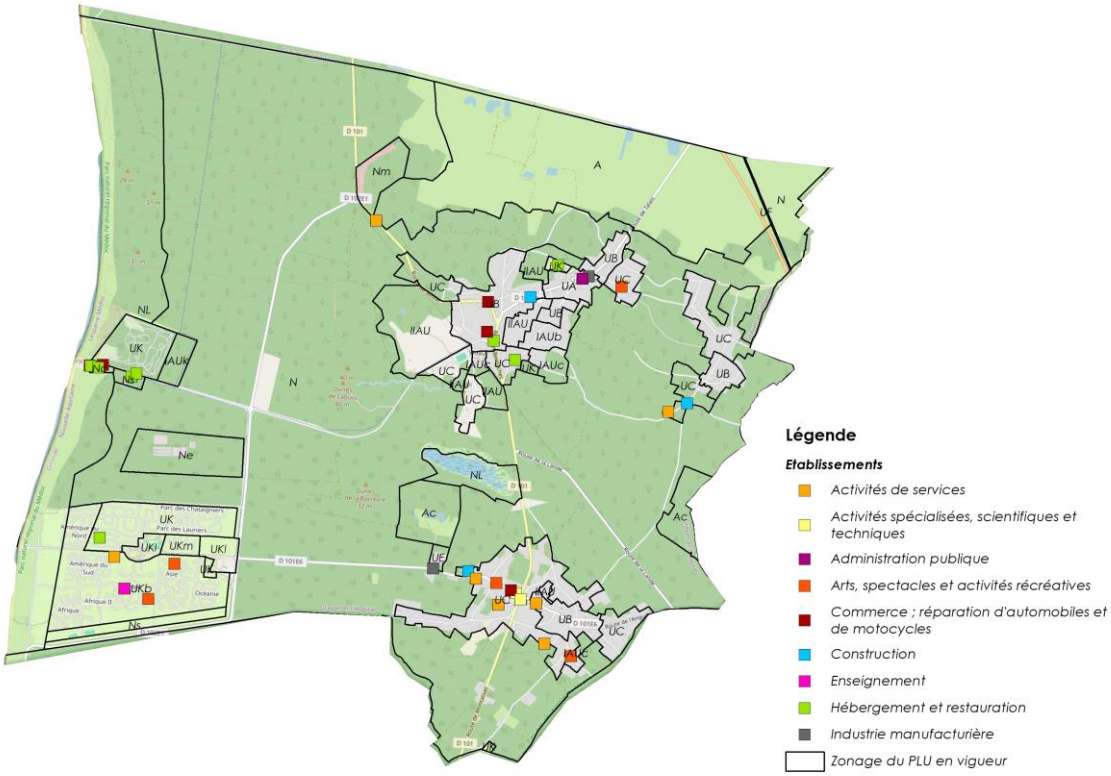
- Notons que sur ces 3 zones urbaines, des activités de construction sont localisées mais aucun local économique spécifique et indépendant n'a été identifié. Il s'agit du domicile (l'habitation) des entrepreneurs (avec, ou non, une partie dédiée à l'activité économique). En l'absence de zone économique structurée (et avec des disponibilités foncières ou immobilières) sur la commune, le maintien et la pérennisation de ces activités en centralités constitue un enjeu important pour préserver la diversité de l'activité économique sur la commune et la mobilisation locale des actifs.

- Les sites de la plage du Gurp et d'EURONAT constituent des espaces touristiques majeurs, intégrant à la fois des hébergements touristiques (notamment des campings), des activités commerciales et de restauration et des activités de loisirs. (Une partie suivante détaille les éléments et enjeux touristiques). Un camping existe par ailleurs à l'extrême Sud de la commune, limitrophe à Vensac (seule une partie du camping est localisée sur Grayan-et-l'Hôpital).

- Le site de STRATO COMPO, constructeur naval, est situé à proximité de l'Hôpital, sans en constituer l'extension directe (coupure d'urbanisation existante – voir chapitre dédié). Ce site accueille des locaux d'activités spécifiques, avec une unique fonction de production. Il constitue ainsi au sein du PLU en vigueur un espace à vocation économique spécifique. Notons qu'une zone d'activité économique « Le Pingouleau », à vocation mixte artisanale, est située sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, le long de la D1215, limitrophe à Grayan-et-l'Hôpital. Le renforcement possible de cette zone est identifié dans le SCoT : « La stratégie d'accueil des entreprises s'articule principalement autour des pôles suivants pour lesquels les documents d'urbanisme organiseront les conditions de faisabilité de leur renforcement, de leur extension ou de leur création : (…) Le Parc de Pingouleau ».

- Au Nord de la zone économique, une ancienne carrière / gravière est identifiée (et dispose d'un zonage spécifique au sein du PLU en vigueur). Le site porte un projet potentiel de valorisation photovoltaïque qui devra être appréhendé dans le cadre de la présente révision du PLU. De même, la valorisation économique de l'ancienne carrière / gravière située à l'Est de la commune pourra être appréhendée.

Localisation des établissements employeurs et PLU en vigueur



Sources : SIRENE 2024, PLU en vigueur

La localisation des établissements correspond à l'adresse postale géolocalisée depuis la base nationale des adresses.

2.4.4 LES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

La commune de Grayan-et-L'Hôpital est identifiée par l'INSEE comme centralité locale d'équipements et de services. La commune de Grayan-et-L'Hôpital est identifiée par le SCoT comme « pôle économique et touristique à l'échelle du SCoT ».

Le bourg de Grayan concentre les équipements publics (mairie, école, médiathèque, agence postale, salle polyvalente Guy Lartigue, office du tourisme, maison des associations, …) dans un cadre relativement apaisé, le cœur de bourg disposant d'aménagements publics de qualité. Grayan est ainsi identifié dans le DOO du SCoT comme « l'agglomération principale à l'échelle communal », Grayan constitue « la centralité principale de la commune, revêt d'une part un caractère historique et possède d'autre part une forte mixité fonctionnelle ».

Grayan dispose de quelques services de santé au cœur du bourg, sans équipement spécifique.

Le bourg accueille également quelques commerces (épicerie, boulangerie, café/restaurant) et activités de services (coiffeur, agence immobilière), qui sont répartis le long de la D101(E3). Le niveau de l'offre est assez important (comparée à la population résidente), mais intègre nécessairement une logique touristique liée à l'attractivité de la commune. Les commerces du bourg sont globalement bien intégrés en termes urbains et architecturaux, mais il faut néanmoins noter que leur répartition sur l'ensemble de la traversée de bourg ne permet pas de concentrer l'offre, et donc de constituer un parcours marchand ou une « centralité marchande » sur Grayan.

Précisons qu'à la rentrée scolaire 2023-2024, l'école de Grayan-et-l'Hôpital accueillait 70 élèves (école en Regroupement Pédagogique Intercommunal). Les effectifs sont globalement stables comme l'indiquent les données ci-dessous :

2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
64	70	69	64	70

Source : data.education.gouv.fr

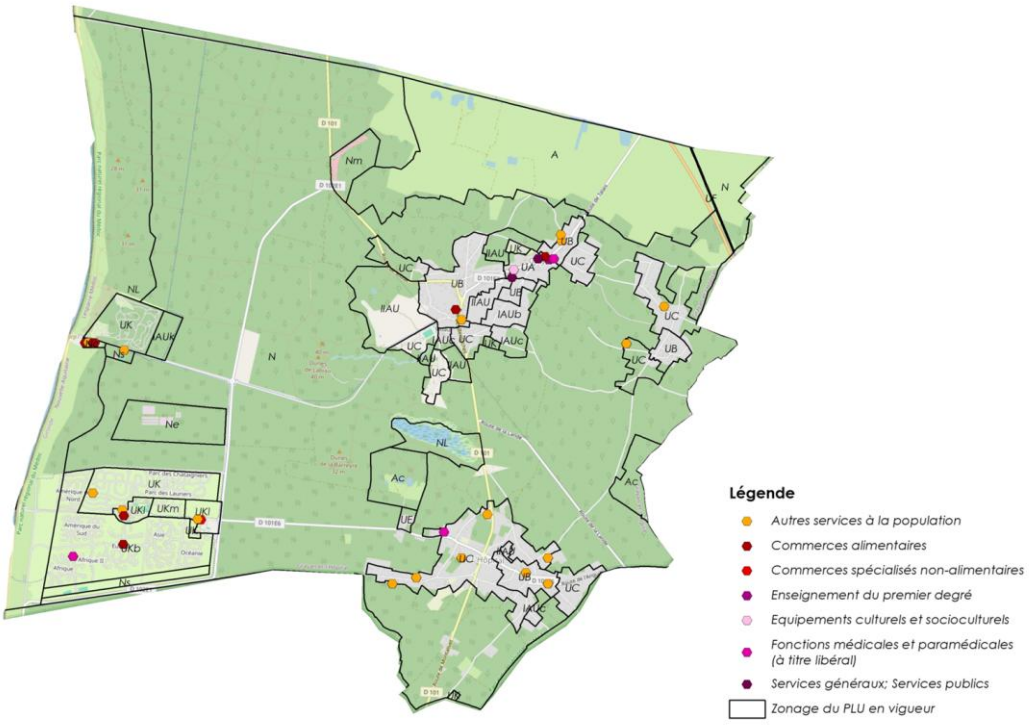
A L'Hôpital, si l'INSEE (SIRENE) identifie quelques activités de services (essentiellement au domicile des entrepreneurs, il n'y a pas de locaux d'activités spécifiques repérés). En traversant le village par la D101(E6), seul l'espace du boulodrome constitue néanmoins un espace d'attractivité et de rencontre (et dans une moindre mesure l'espace autour de La Chapelle Saint-Jean-Baptiste de L'Hôpital). L'Hôpital constitue une « centralité secondaire à l'échelle communale » selon le SCoT.

Enfin, le village de Daugagnan ne dispose d'aucun équipement, commerce ou service (l'INSEE identifie des activités, qui sont intégrées au domicile des entrepreneurs, sans accueil de public).

Comme vu précédemment, la plage du Gurp constitue également un espace attractif, commercial et touristique. Le site accueille une épicerie, des restaurants, une laverie, un commerce d'équipement de surf… dont le fonctionnement dépend néanmoins de la saisonnalité.

Enfin, le site EURONAT constitue un espace commercial à part entière, disposant d'une offre importante : espace avec une boulangerie, une boucherie, une poissonnerie, un traiteur, une cave, un bureau de tabac/presse, 3 épiceries dont une épicerie bio, 5 restaurants, des boutiques de souvenirs, une salle de jeux, une laverie ou encore un atelier (source : euronat.com).

Le SCoT caractérise EURONAT comme « agglomération-village à vocation touristique pour le SCoT », avec une forte mixité.



Sources : BPE INSEE 2023, PLU en vigueur

Ainsi, l'offre d'équipements, de commerces et de services sur Grayan-et-L'Hôpital est globalement importante, voire largement supérieure à celles des autres centralités locales de Gironde et de la CC Médoc Atlantique (au regard de la population résidente à l'année). L'importance de cette offre s'explique de fait par la vocation touristique de la commune, notamment en termes de commerces, de restauration et d'activités de sports / loisirs. Ces activités sont en revanche soumises à la saisonnalité, et ne répondent pas tout au long de l'année aux besoins des habitants.

D'ailleurs, l'offre de services de proximité aux particuliers et l'offre de santé restent dans des niveaux assez satisfaisants pour la population résidente, mais sont inférieurs aux besoins si l'on intègre la population touristique.

Nombre d'équipements pour 1000 habitants	Commerces	Services aux particuliers	Fonctions médicales et paramédicales	Sports / Culture / Loisirs
Grayan-et-L'Hôpital	**11,20**	**12,61**	**4,90**	**12,61**
Médiane des centralités locales de Gironde	2,51	12,70	4,95	4,54
Médiane des centralités locales de la CC Médoc Atlantique	3,40	14,56	4,06	4,60
Caractéristique majeure	Forte offre, notamment dans l'alimentaire	Offre légèrement insuffisante, mais	Offre satisfaisante en matière de santé au regard	Nombre important d'équipements

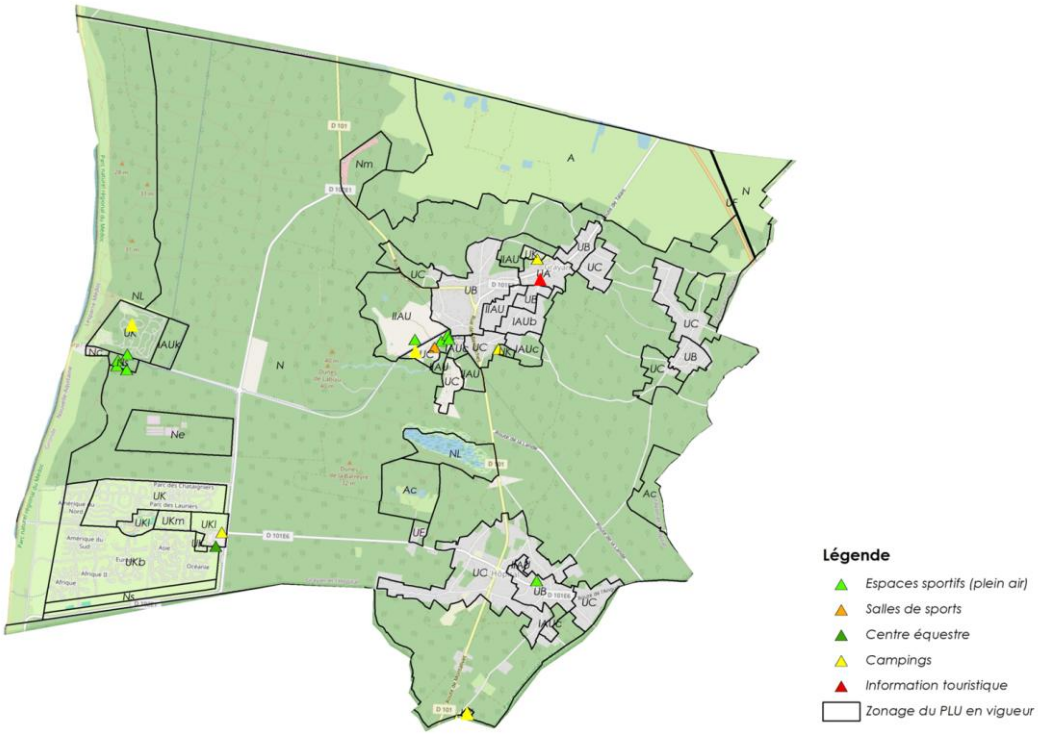
	Saisonnalité	très bon niveau en restauration Saisonnalité	de la population résidente (mais potentiel déficit en saison touristique), généralistes et spécialistes	répartis sur le territoire communal, et concentrés sur certaines centralités Saisonnalité

2.4.5 LE TOURISME ET LES ACTIVITES DE SPORTS – LOISIRS

Identifiée par le SCoT comme « pôle économique et touristique à l'échelle du SCoT », la commune de Grayan-et-L'Hôpital dispose d'une offre (très) importante d'hébergements touristiques :

- 2 campings (privés) qui sont limitrophes, voire intégrés, au bourg de Grayan (lodges, mobil-home, emplacements de tentes et camping-cars, …).
- Les gîtes communaux, route de l'Océan (20 gîtes), qui sont aujourd'hui situés en zone UC au PLU en vigueur (à vocation d'habitat).
- Le camping municipal du Gurp, qui dispose de près de 1000 emplacements. Situé près de la plage du Gurp (l'une des 5 places de la commune), cet espace dispose aussi, comme vu précédemment, de commerces / restaurants et constitue un atout touristique et économique majeur pour la commune. Néanmoins, sa pérennisation, en l'état, fait face au recul de trait de côte et aux effets du changement climatique (y compris sur la qualité des boisements au sein du campings). La relocalisation potentielle d'une partie des activités et le reboisement de l'espace de camping sont appréhendés et font l'objet d'études spécifiques afin d'adapter le site aux enjeux environnementaux, tout en préservant sa qualité touristique. La zone 1AUk définie au PLU en vigueur visait justement à anticiper les éventuelles relocalisations d'emplacements de campings.
- Le site EURONAT, centre de vacances naturistes, constitue un espace touristique à part entière. Il dispose de près de 1400 emplacements de tentes, des mobile-homes et des hébergements de loisirs. Comme vu précédemment, le site accueille de nombreux commerces, mais aussi des espaces aquatiques, tennis, mini-golf, … sur un site qui recouvre près de 335 hectares.
- Enfin, notons qu'une partie d'un camping (privé) se trouve à l'extrême Sud de Grayan-et-l'Hôpital ; le camping étant situé principalement sur la commune voisine de Vensac

La commune dispose aussi de nombreuses chambres d'hôtes et autres locations meublées, dont la grande majorité sont situées au sein des zones urbaines définies dans le PLU en vigueur.



Associé à la fois aux besoins de la population résidente et à l'attractivité touristique, la commune dispose enfin de nombreux équipements sportifs et de loisirs.

A l'Ouest du bourg de Grayan, en face des gîtes communaux, la commune dispose d'un ensemble sportif associant terrain de sport, salle polyvalente et quelques terrains de tennis. Ce site est inscrit en zone UC (à vocation d'habitat) au sein du PLU en vigueur.

Face à cet équipement, se trouve le golf de Grayan. Sur un terrain mis à disposition gracieusement par la mairie de Grayan-et-L'Hôpital, le Balata Golf Practice est un parcours d'entraînement de 9 trous, rustique, en zone « Natura 2000 » auquel vient s'ajouter un practice de 10 postes dont 3 sont couverts. En 2025 La communauté de Communes Médoc Atlantique a financé les travaux d'une zone d'approches et d'un putting green synthétique 10 trous. (source : balata-golf.medoc.com).

Comme vu précédemment, il n'existe pas d'équipement spécifique sur Daugagnan. A l'Hôpital, le boulodrome constitue un point de centralité pour le village.

Au-delà des activités propres au sein des campings, la commune dispose également d'un centre équestre (limitrophe à EURONAT) et de la plaine des sports du Gurp (accueillant divers terrains de sports) qui contribuent à l'attractivité touristique de ces lieux.

La commune dispose également d'un espace moto-cross situé au Nord de la commune (zone Nm au PLU en vigueur). L'étang de la Barreyre, valorisant l'ancienne carrière / gravière, constitue un site de loisirs aujourd'hui peu connu, peu aménagé, mais qui dispose d'un potentiel certain pour valoriser les atouts rétro-littoraux du territoire.

Enfin, les divers pistes cyclables, itinéraires équestres et pédestres sont des atouts majeurs du territoire en termes d'attractivité touristique, même si tous les sites d'intérêt ne disposent pas aujourd'hui de liaisons.

2.4.6 L'AGRICULTURE ET SYLVICULTURE

2.4.6.1 Quelques chiffres clés

Comme vu précédemment, le nombre d'emplois agricole sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital est quasi nul (le secret des données statistiques ne permet pas d'avoir une donnée précise).

En 2024, 1 seul établissement agricole employeur est identifiée auprès du registre SIRENE. Selon le recensement agricole, en 2020, 6 exploitations étaient identifiées (mais elles peuvent ne pas employer de salariés).

La Surface Agricole Utilisée est passée de 133 hectares en 2000, à 19 hectares en 2010, puis 90 hectares en 2020.

- La forte diminution entre 2000 et 2010 est notamment due à un « enfrichement des terres agricoles » sur près de 28 hectares. Cette évolution a été peu constatée depuis 2009.
- L'artificialisation par l'urbanisation constitue le 2e facteur de réduction des espaces agricoles. Cette consommation s'est accentuée depuis 2009.

La surface agricole (au sens de l'occupation du sol) représente aujourd'hui 12% du territoire.

La forêt couvre 3163 hectares en 2020 sur Grayan-et-l'Hôpital, soit 70% du territoire, contre 3187 hectares en 2009.

Les espaces forestiers sont réduits par l'artificialisation liée à l'urbanisation (environ -23 hectares entre 2009 et 2020)

Le fichier SIRENE fait état de 5 établissements sylvicoles et d'exploitation forestière (hors services de soutien), tous identifiés comme non employeurs.

2.4.6.2 L'occupation agricole du territoire

Le territoire communal est essentiellement composé de forêts et milieux semi-naturels.

Les espaces agricoles sont principalement présents au Nord-Est de Grayan-et-L'Hôpital, en lien avec la commune de Talais.

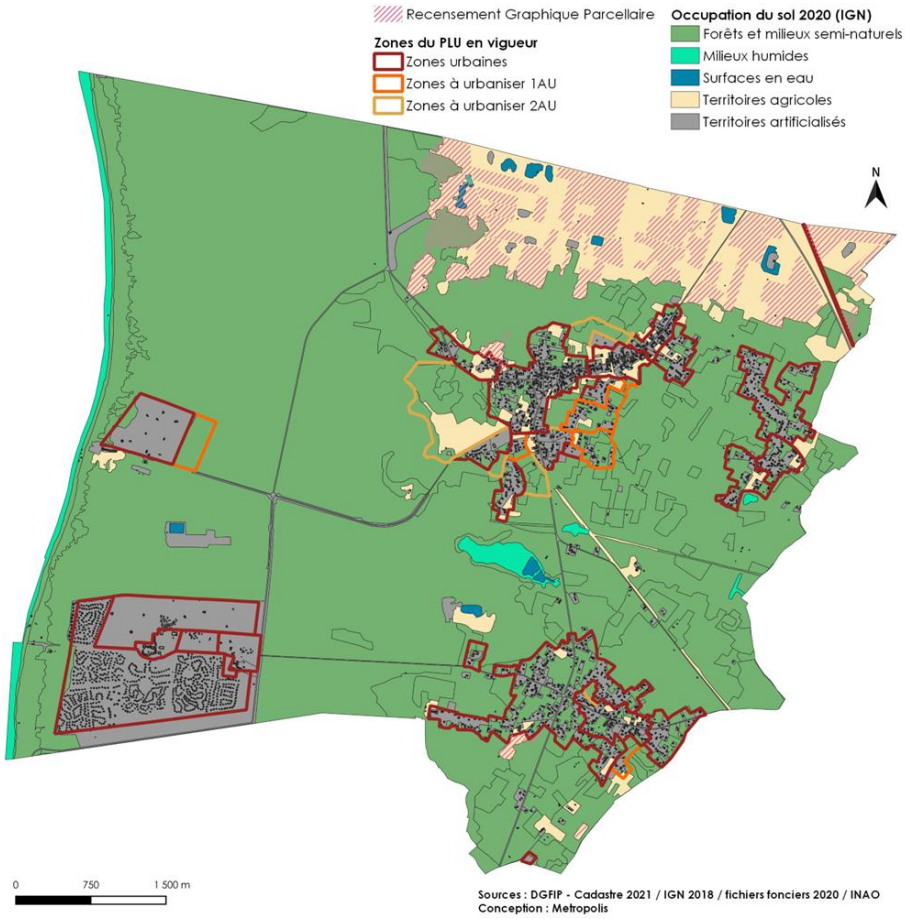
Quelques parcelles agricoles utilisées (cultivées) et déclarées à la PAC (RPG) sont identifiées au contact direct des espaces urbains, ce qui pose des enjeux en termes de cohabitation des usages, d'intégration paysagère…

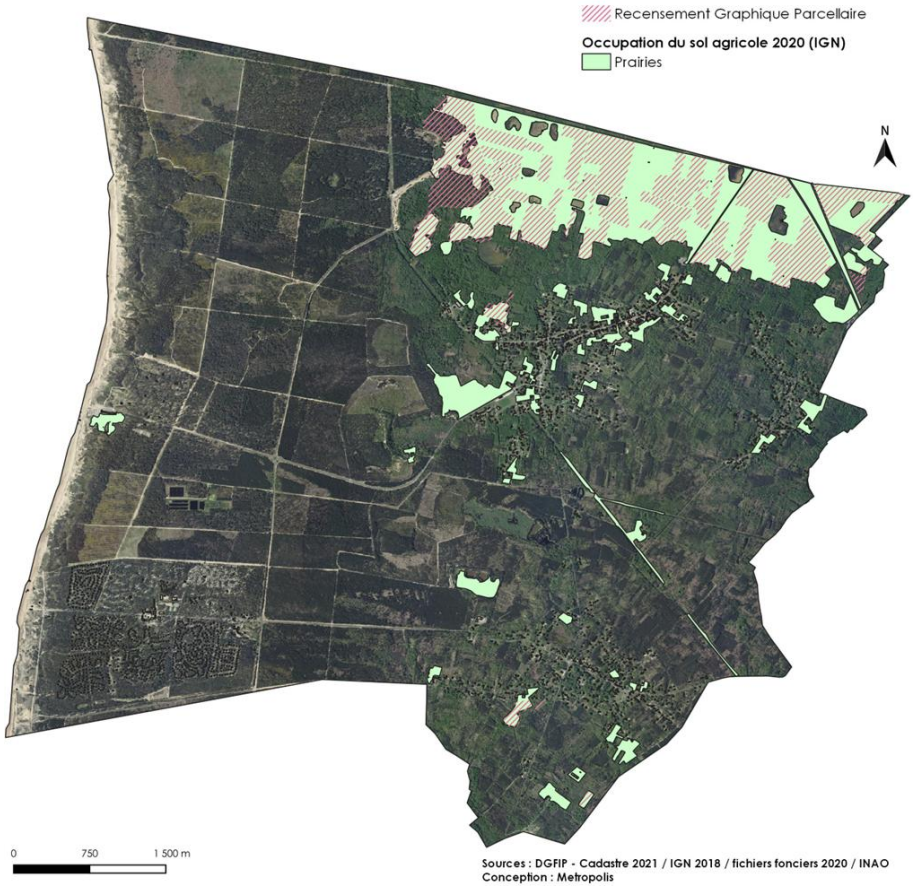
La plupart des espaces agricoles du RPG sont de plus identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, et particulièrement en zones humides.

Les espaces agricoles sont exclusivement constitués de prairies (1378 hectares) ; la totalité de ces espaces n'est pas déclarée à la PAC.

Ces espaces de prairies sont fragmentés sur le territoire communal, à l'exception des espaces situés en limite de Talais et sur les espaces de marais et de zones humides (espaces remarquables au titre de la loi littoral).

Aucune friche agricole n'est recensée sur la commune.


Recensement Graphique Parcellaire
Zones du PLU en vigueur
Zones urbaines
Zones à urbaniser 1AU
Zones à urbaniser 2AU
Occupation du sol 2020 (IGN)
Forêts et milieux semi-naturels
Milieux humides
Surfaces en eau
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
N
0
750
1 500 m
Sources : DGFIP - Cadastre 2021 / IGN 2018 / fichiers fonciers 2020 / INAO
Conception : Metropolis


Recensement Graphique Parcellaire
Occupation du sol agricole 2020 (IGN)
Prairies
N
0
750
1 500 m
Sources : DGFIP - Cadastre 2021 / IGN 2018 / fichiers fonciers 2020 / INAO
Conception : Metropolis

2.1 URBANISME

2.1.1 UNE CENTRALITE ORGANISEE HISTORIQUEMENT AUTOUR DE L'AXE BORDEAUX-SOULAC-SUR-MER

Historiquement le Médoc est un territoire très peu développé. Il est maillé de petits bourgs dans les terres. Les espaces proches de la côte sont composés de marais et de landes. Les bourgs sont reliés par des voies de communication qui restent peu nombreuses.

Carte de Cassigny (XVIIIème siècle)

Source : Géoportail

C'est au XIXème siècle qu'est prescrit l'assainissement des marécages et la plantation des pins qui donneront les paysages que nous connaissons aujourd'hui. Si le territoire s'était développé au XVIIIème et XIXème siècle, ce sont ces changements qui ont porté l'essor du Médoc et de Grayan-et-l'Hôpital.

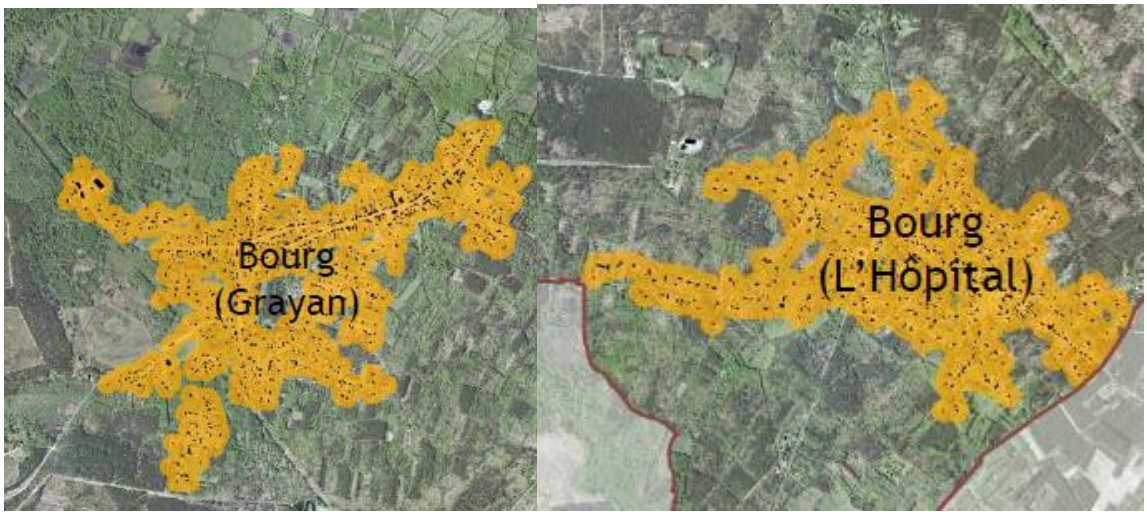
Le bourg de Grayan-et-l'Hôpital se situe au centre du territoire communal, à l'écart de la côte et dans un espace transitionnel entre forêt, marais et espace agricole (maillage de bourgs dans les terres). Il s'est développé le long de la RD 101, qui était l'axe Bordeaux-Soulac-sur-Mer avant que la RN1215 qui contourne les bourgs ne soit construite.

Le bourg se compose d'un noyau historique à la fois ramassé et fragmenté composé du bourg historique de Grayan et de L'Hôpital et Daugagnan. Le développement du noyau historique est organisé autour de l'axe de circulation principal et de la mairie. Les extensions du centre ancien ont été réalisées au coup par coup à partir du bourg historique et sous forme pavillonnaire le long des axes de communication en « doigts de gant ». Ce modèle de développement est consommateur d'espaces, source de conflits d'usage, mais permet une très forte densification des espaces bâtis. Aujourd'hui, le développement pavillonnaire récent est plus ou moins organisé avec un travail sur l'épaisseur et non plus uniquement sur le linéaire.

2.1.2 TYPOLOGIES BATIES

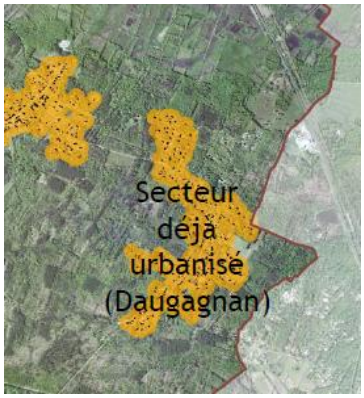
2.1.2.1 *Les Bourgs de Grayan et de L'Hopital*

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.



2.1.2.2 *Les extensions contemporaines : Daudagnan*

Daugagnan est un hameau : un secteur déjà urbanisé (constructibilité limitée par comblement des « dents creuses).



2.1.2.3 EURONAT, centre de vacances naturiste

Euronat : secteur touristique (multifonctionnalité non permanente mais conséquente + commerces) mais dans les espaces proches du rivage (constructibilité limitée). Les premières constructions de chalets débutent en 1976 par le village Europe. Le centre d'Euronat réparti sur 335 hectares, c'est :

- 36 kms de routes
- 1 200 chalets répartis sur cinq villages, 30 chalets restant à construire dans le village Afrique
- environ 180 Grayannais qui y ont une résidence principale
- 9 000 vacanciers au plus fort de la saison

2.1.3 PATRIMOINE

Il existe dans la commune de Grayan-et-l'Hôpital, un patrimoine de bois et de pierres. Ce sont des maisons anciennes et des dépendances comme des granges. Les plus anciennes maisons remontent au XVIIIe siècle, la plupart sont du XIXe siècle et début XXe. Un recensement a été effectué afin de les inclure au nouveau PLU. 57 maisons ou dépendances dignes d'intérêt ont été relevées dont 42 à Grayan, 5 à Daugagnan et 10 à l'Hôpital.

La mairie de Grayan-et-l'Hôpital a recensé sur son site internet les principaux monuments/éléments :

2.1.3.1 Église Saint-Pierre de Grayan

L'église se trouve au centre du bourg de Vensac. Elle date de 1853 avec deux chapiteaux du XIIe siècle et deux têtes d'anges en bois datant du XVIIe ou XVIIIe siècle et provenant de l'ancienne église qui était dans le cimetière Notre Dame des Pilar

2.1.3.2 La chapelle de l'Hopital

La chapelle de l'Hôpital reconstruite en 1880/81, avec la sacristie, ancien porche qui remonte au XIVe siècle. Une croix templière de l'ancienne église romane existe encore au sommet du chevet.

2.1.3.3 Les croix calvaires

La plupart datent de la fin du XIXe siècle comme la crois de Sicaud érigée en 1889 ou la croix d'Amédée qui est de 1897. L'une est en pierre et l'autre en bois (elle vient d'être restaurée par la commune). Les deux se trouvent à Grayan et deux autres en pierre se trouvent à l'Hôpital et une autre encore place de Daugagnan. La plus ancienne est une croix des chemins et se trouve à Grayan près de la route de Saint-Vivien. Elle date du XVIe siècle pour la partie ancienne et a également été restaurée par des habitants bienveillants. C'est ainsi une des rares croix de carrefour à avoir survécu aux aléas de l'histoire.

2.1 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

2.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou Deltas. Ainsi la commune de Grayan-et-l'Hôpital, en tant que commune littorale est concernée par cette règlementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine.

Elle est ainsi soumise à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicite les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

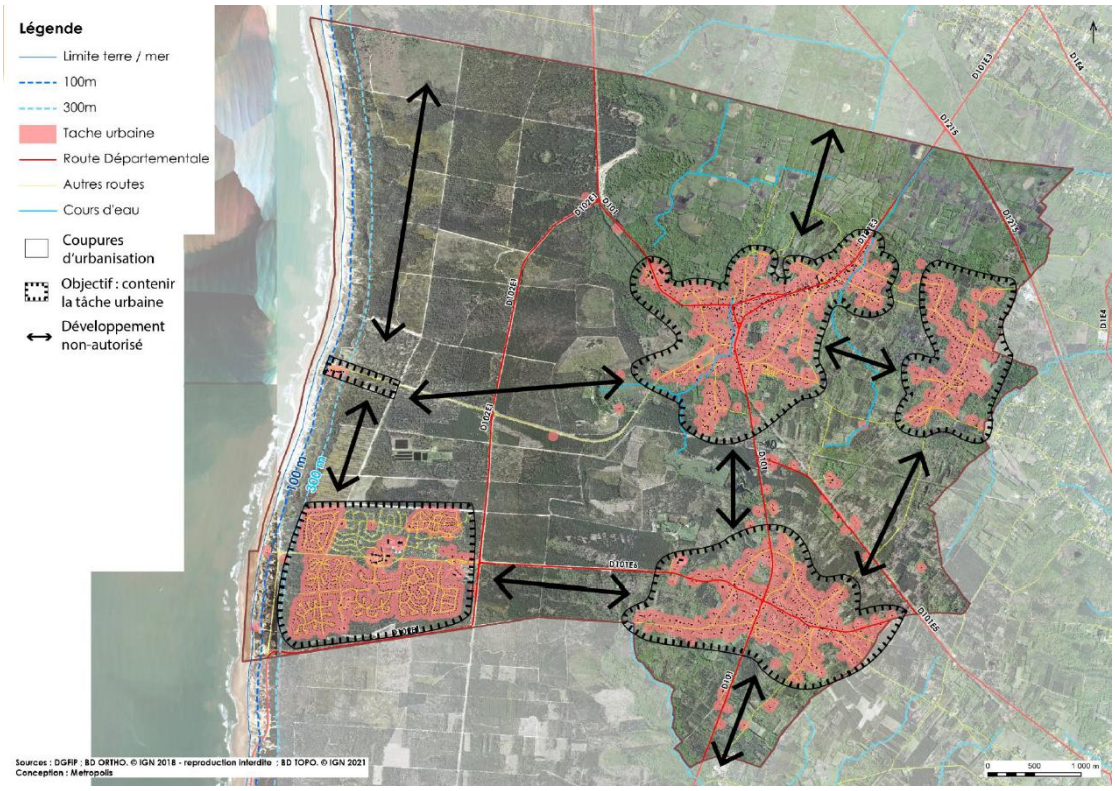
Le PLU doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).

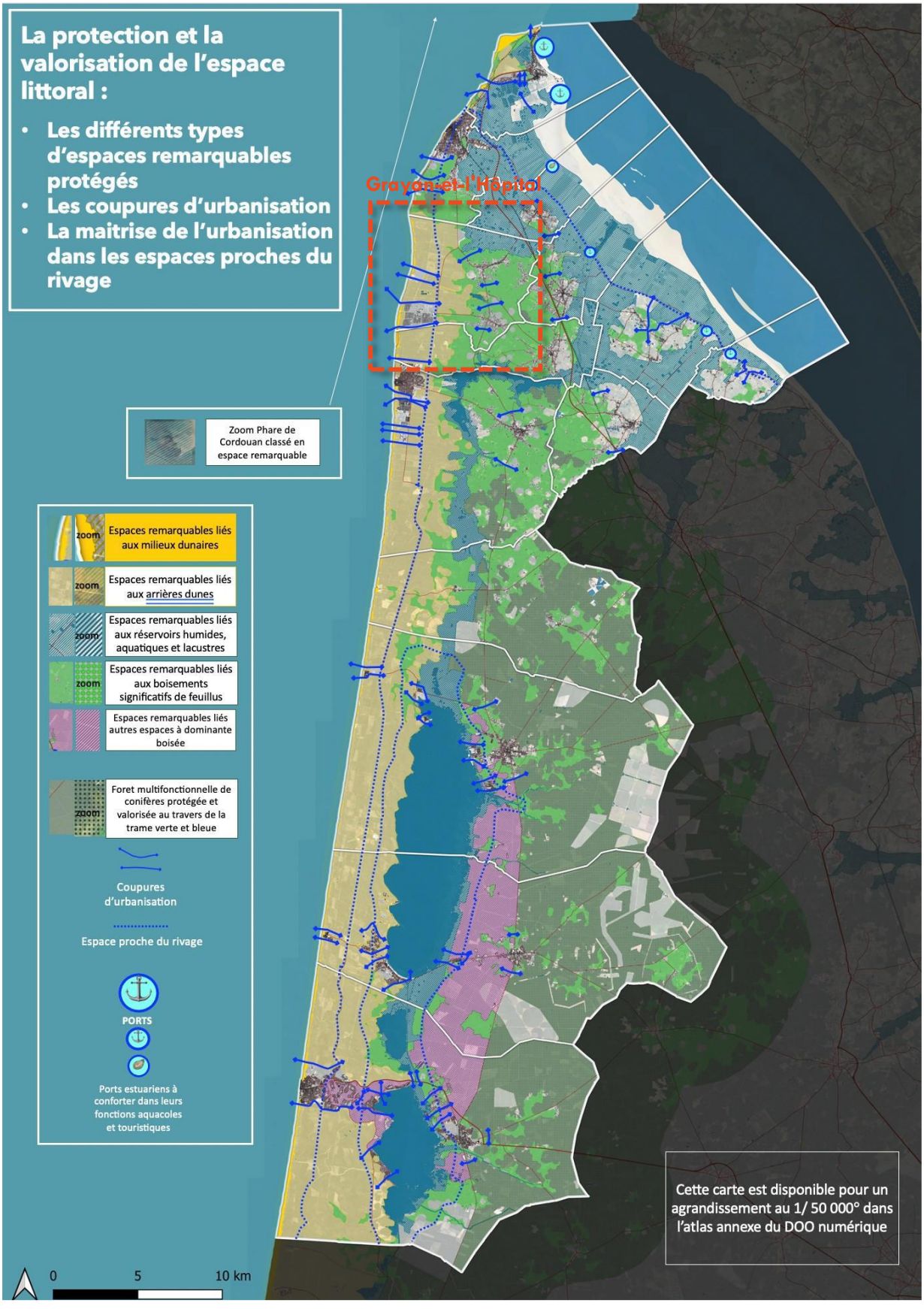
Pour Grayan-et-l'Hôpital, deux entités ressortent :

- Les bourgs de Grayan et l'Hôpital, qui regroupe toutes les fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements…). La tache urbaine du bourg de Vensac est très étendue, et est parfois discontinue
- Daugagnan
- Euronat (centre touristique)

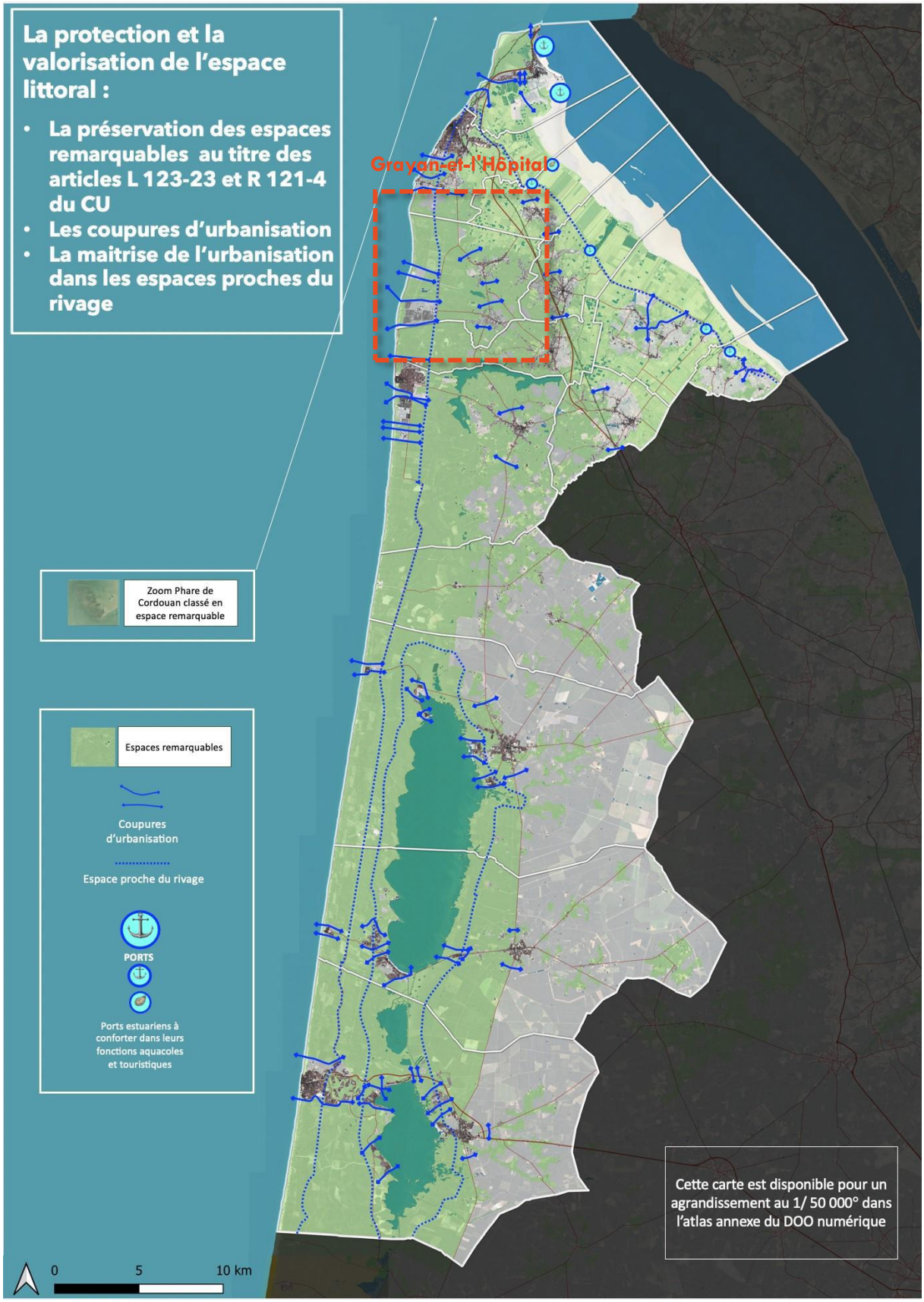

Légende
Limite terre / mer
100m
300m
Tache urbaine
Route Départementale
Autres routes
Cours d'eau
Coupures d'urbanisation
Objectif : contenir la tâche urbaine
Développement non-autorisé
100m
300m
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite ; BD TOPO. © IGN 2021
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m

2.1.2 Ce que dit le SCOT Medoc Atlantique

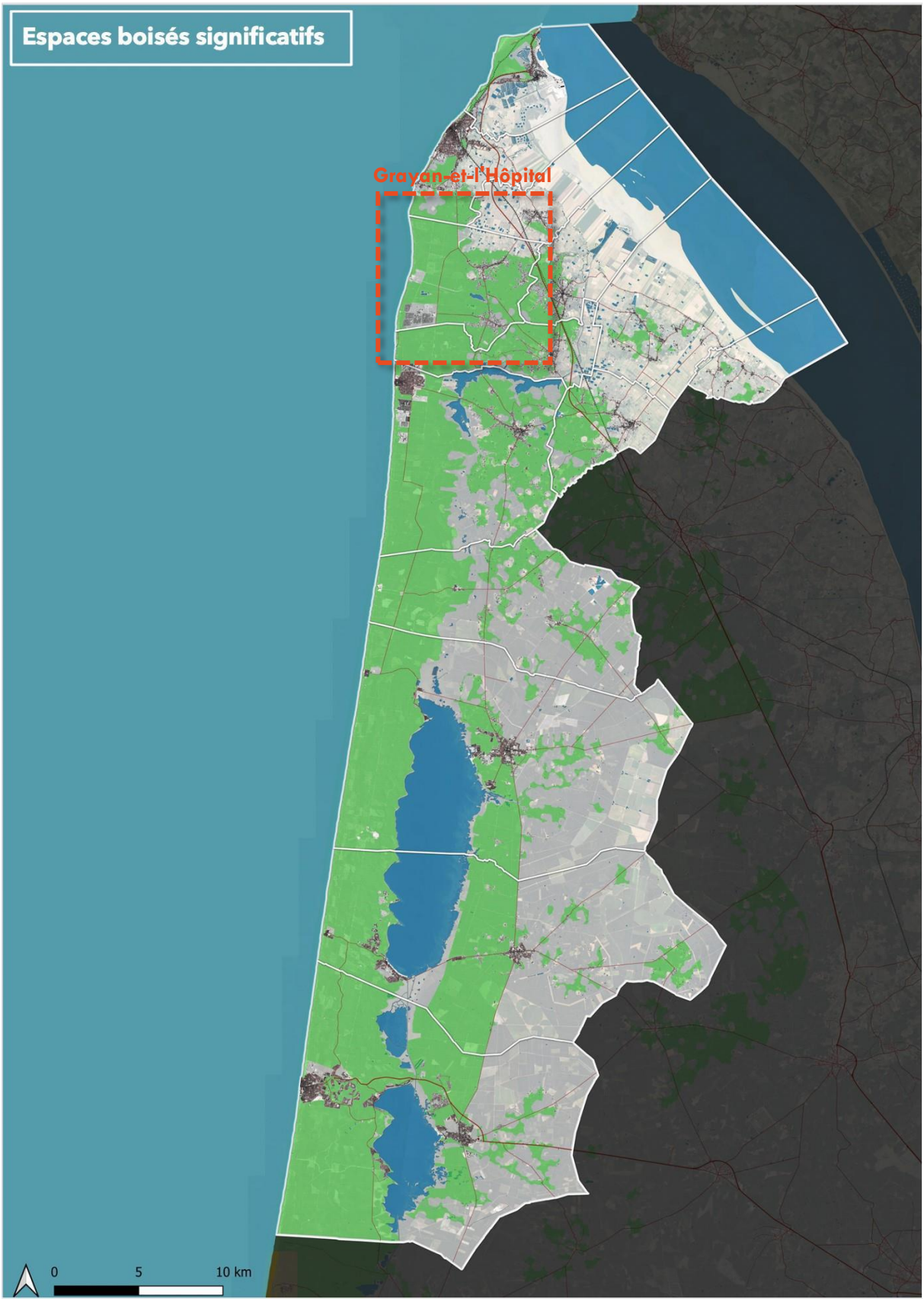
Protection et valorisation de l'espace littoral – DOO SCOT Médoc Atlantique



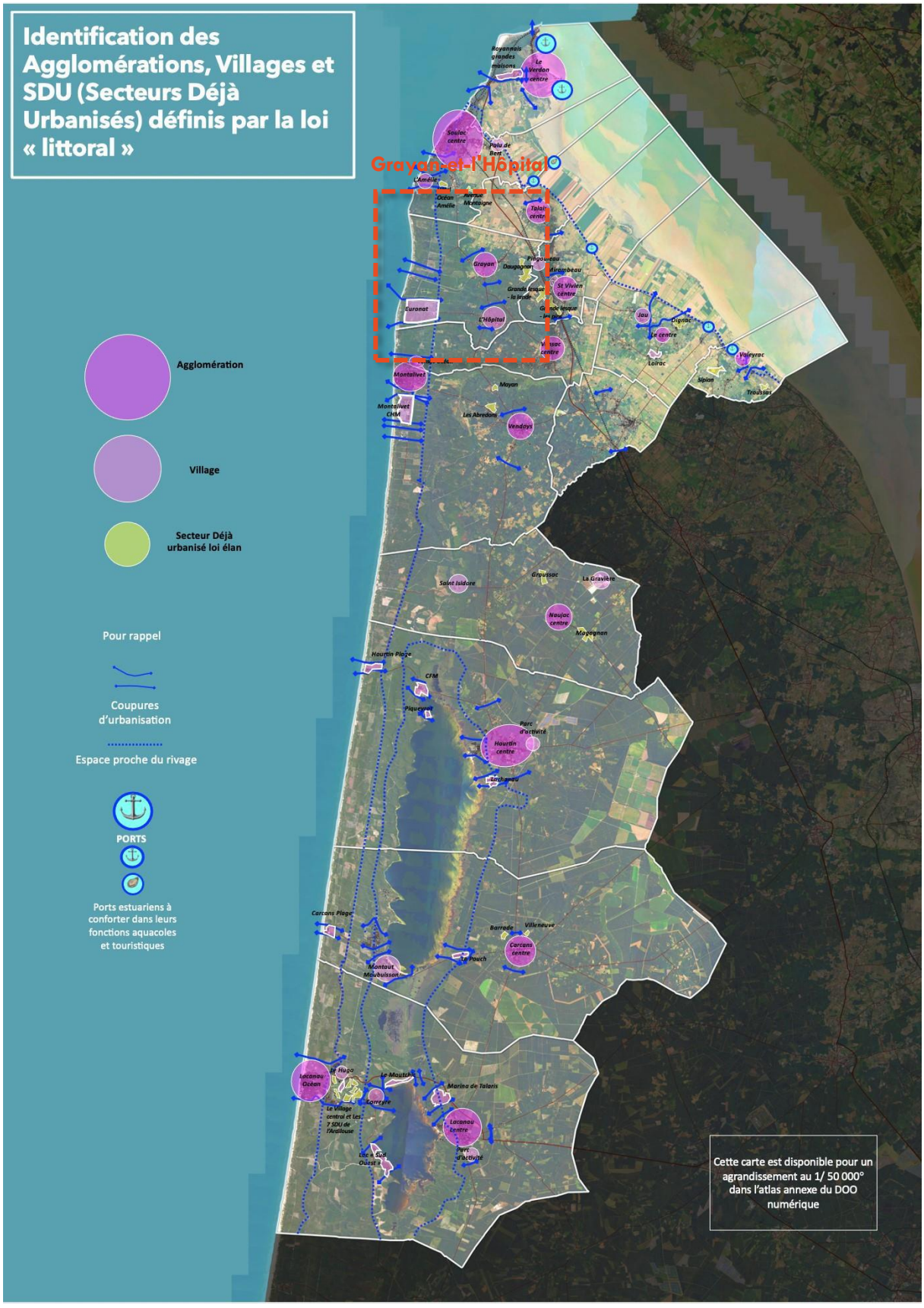
Protection et valorisation de l'espace littoral – DOO SCOT Médoc Atlantique



Protection et valorisation de l'espace littoral (les espaces boisés significatifs) DOO SCOT Médoc Atlantique



Développement urbain et protection des espaces naturels – DOO SCOT Médoc Atlantique



Grayan-et-l'Hôpital dispose donc de plusieurs unités identifiées : Grayan identifié comme agglomération, L'Hôpital et Euronat repérés comme villages et Daugagnan comme secteur déjà urbanisé.

- **Grayan :**

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Grayan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration en étoile, le long des principaux axes, avec une épaisseur plus forte le long de ceux-ci, et une urbanisation plus diffuse en arrière. Des ilots de faible densité existent.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 750 bâtis durs dont plus de 600 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 350	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème siècle, le village et la paroisse de Grayan étaient distants, mais entourés de parcelles cultivées, et situées au cœur des marais.

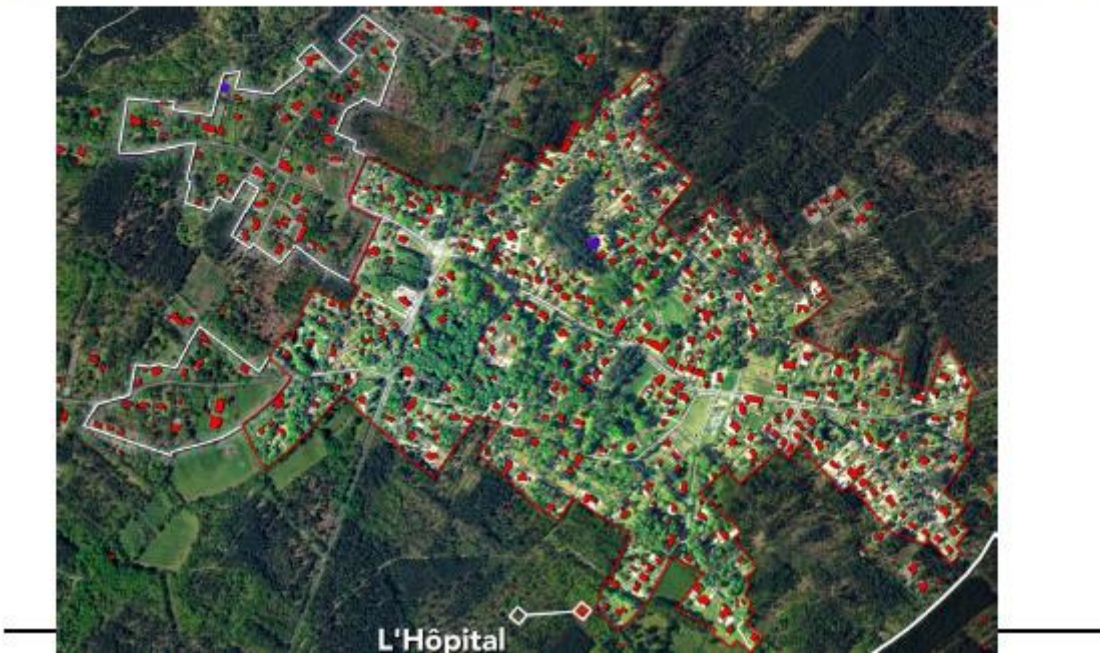
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Centralité principale de la commune, Grayan revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle.

➢ L'Hôpital :

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL L'Hôpital LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration diffuse du fait d'un développement autour de 3 anciennes centralités. Rythme d'implantation assez régulier bien que marqué par des ilots de végétation au sein du tissu bâti.	4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 200	Oui mixité existante	Au début du XVIIIème siècle, l'Hospital était une paroisse entourée de parcelles cultivées.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Centralité historique, l'Hôpital affiche un nombre important de constructions et de logements à l'échelle communale, bien que des îlots de végétation fassent baisser sa densité. Des activités industrielles existent à l'Hôpital.



➢ Euronat :

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Euronat LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Très structuré avec une épaisseur modérée. Outre les équipements centraux, l'implantation et les interdistances sont régulières.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1150 bâtis durs dont plus de 1150 hors annexes

Structuration				
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1100	Oui forte mixité	Création du site en 1975.

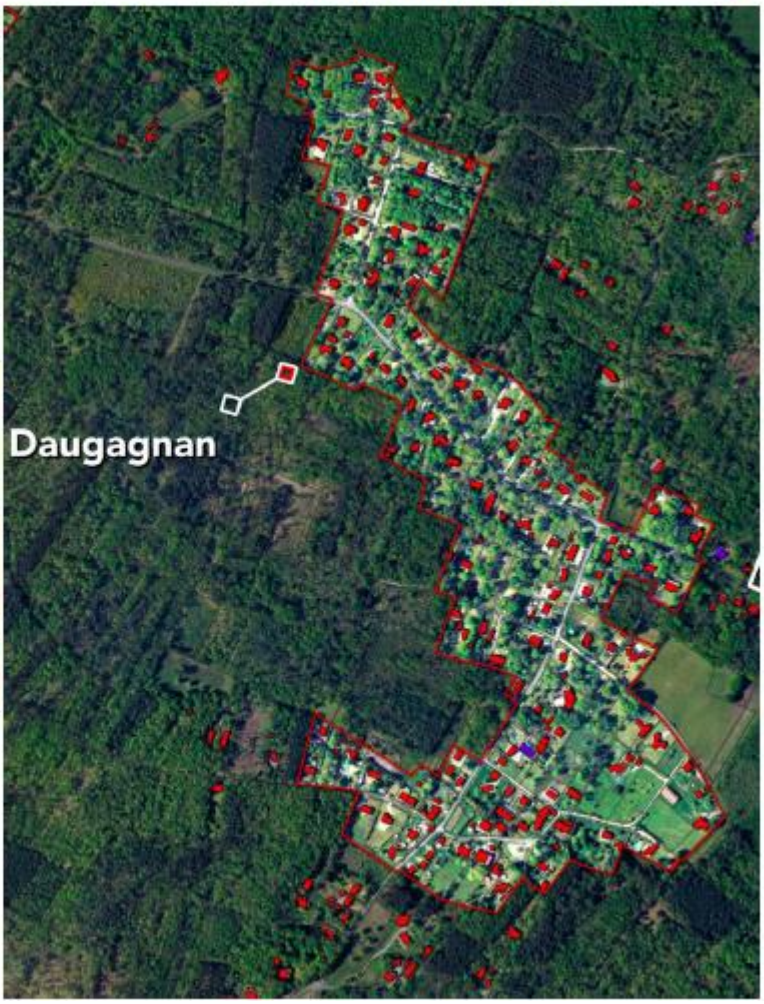
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable liés et aux arrières-dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. **Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée**	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération-Village à vocation touristique pour le SCOT ▪ Le site affiche un nombre élevé de logements et possède une forte importance touristique.

➢ Daugagnan :

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Daugagnan LOI LITTORAL : SDU	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration linéaire le long d'un axe, avec une épaisseur modérée. Rythme d'implantation régulier et homogène.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire et voies de desserte en drapeau	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	La structuration du village de Daugagnan a débuté au XIXème siècle.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Espace de vie à l'échelle communale ▪ Daugagnan affiche un nombre important de constructions et logements, ce qui souligne la vitalité du village.



Le SCOT identifie Grayan-et-l'Hôpital comme un pôle « de proximité », au même titre Vensac, Naujac-sur-Mer, Queyrac. Ils se distinguent des pôles dits « structurants » et des pôles dits « d'équilibre économique et touristique », en accueillant principalement des résidents à titre permanent, et en proposant une offre de logement encore accessibles financièrement, des services de proximité liés à la vie quotidienne.

C'est ainsi que le développement des Agglomérations et Villages a vocation à respecter :

1. L'armature urbaine du territoire qui vise à renforcer prioritairement les pôles structurants, puis les pôles d'équilibre économiques et touristiques et le développement prioritaire des centralités principales au sein des communes pour faciliter le développement des services et l'organisation des mobilités.

2. Les enjeux localisés de capacité d'accueil déterminés à l'échelle du SCoT pour limiter le développement notamment en extension de certains Villages.

3. Le renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein des enveloppes urbanisées pour éviter la consommation d'espace.

2.1.3 LA LOI LITTORAL A L'ECHELLE COMMUNALE

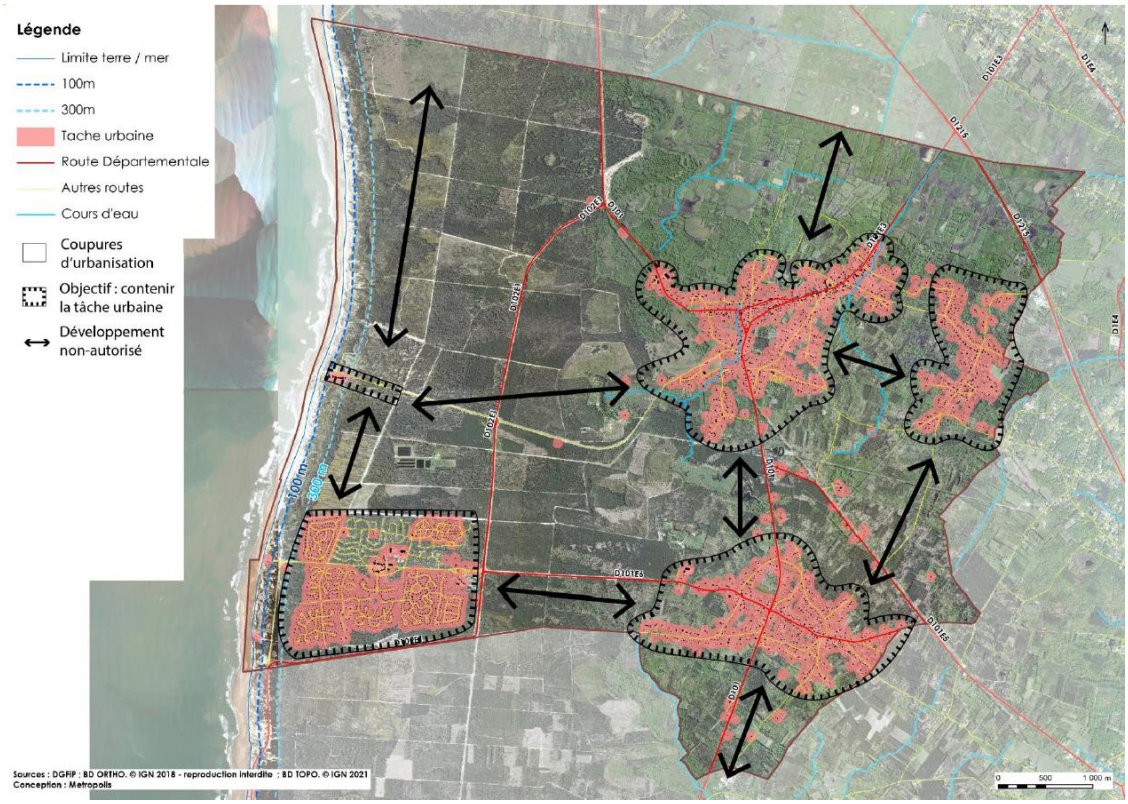
2.1.3.1 La bande de 100m

Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

L'objectif de cette règle est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Le SCOT Médoc Atlantique porte la bande des 100m à 300m. A Grayan-et-l'Hôpital, cette bande correspond à un espace naturel non construit maitrisé par le conservatoire du littoral. Il s'agit donc d'un espace majeur préservé de tout aménagement et de toute construction.


Légende
Limite terre / mer
100m
300m
Tache urbaine
Route Départementale
Autres routes
Cours d'eau
Coupures d'urbanisation
Objectif : contenir la tâche urbaine
Développement non-autorisé
100m
300m
D1015
D1215
D1215
D1215

2.1.3.2 Les espaces remarquables

L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral instituée par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme est très large et dépasse le champ des seules autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La qualification d'espace remarquable au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme suppose la réunion de plusieurs critères.

Les espaces protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme sont soumis à une inconstructibilité de principe sous réserve des quelques exceptions, limitativement prévues par le code de l'urbanisme.

Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'interdiction de construire qui s'applique. Par conséquent, un plan local d'urbanisme doit classer les espaces remarquables et caractéristiques en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

Cette inconstructibilité de principe s'applique à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale et ayant les caractéristiques définies à cet article, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage (CE, 27 septembre 2006, n° 275923).

Aucune urbanisation n'étant permise dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants est privé d'effet. Il en est de même, lorsque l'espace à préserver se situe en espaces proches du rivage, de la règle de l'extension limitée de l'urbanisation fixée à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

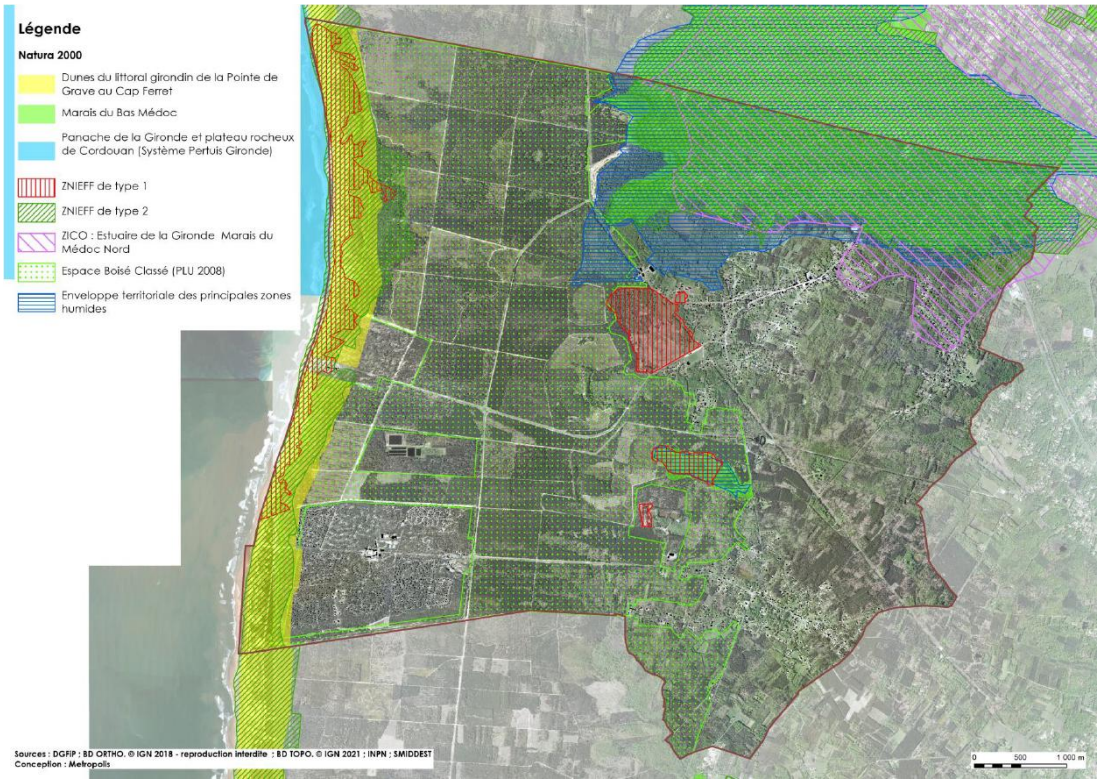
Par ailleurs, dès lors qu'un espace présente les caractéristiques d'un espace remarquable ou caractéristique au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, il ne peut pas bénéficier, au surplus des aménagements limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, des dérogations autorisées dans la bande de 100 mètres lorsqu'il se situe dans cette zone. Il ne peut y avoir cumul des dérogations.

La commune est concernée par trois sites Natura 2000 terrestres (une ZPS et deux ZSC) et un site Natura 2000 marin.

Les zones de la commune concernées par la loi Littoral sont :

- Le Site Natura 2000 FR7200678 « Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap ferret », classé au titre de la Directive Habitats Faune Flore.
- Le Site Natura 2000 FR7200680 « Marais du bas Médoc », classé au titre de la Directive Habitats Faune Flore
- Le Site Natura 2000 FR7210065 « Marais du Nord Médoc », classé au titre de la Directive Oiseaux
- Le Site Natura 2000 FR7200811 « Panache de la Gironde et Plateau rocheux de Cordouan (système Pertuis Gironde) » classé au titre de la Directive Habitats Faune Flore

- Les ZNIEFF de type 2 :
  - Dunes littorales entre le-Verdon et le Cap-Ferret
  - Marais du Bas Médoc
- Les ZNIEFF de type 1:
  - Les landes humides du Videau et pelouses de Valade
  - Etang de la Barreyre
  - Dunes littorales du Gurp
  - Ancienne gravière de Carreau



La commune est également concernée par le Parc Naturel Régional du Médoc, classé par décret du 24 mai 2019.

2.1.3.3 Les coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Le SCOT Médoc Atlantique définit que :

« Les documents d'urbanisme les délimitent en veillant à les préserver en profondeur. Ils peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation.

Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

• Équipements légers de sport et de loisirs ;

• Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.) ;

• Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants notamment des exploitations agricoles hors bande des 100 m.

Toutefois, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et d'une emprise compatible avec l'objectif de préservation des vues larges, sur l'estuaire notamment, les PLU pourront organiser les coupures de manière à mettre en œuvre la dérogation au principe de continuité de l'urbanisation prévues par l'article L 121-10 pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières hors espaces proches du rivage ou aux cultures marines, y compris dans les espaces proches du rivage.

Enfin, il appartient au PLU de prévoir les autres coupures nécessaires à son échelle, pour compléter celles que le SCoT définit à l'échelle du territoire en lien avec la prescription 15. »

2.1.3.4 Les espaces proches du rivage

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

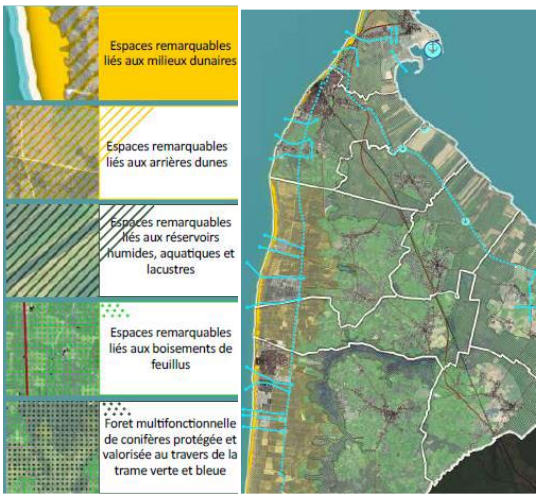
Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée plusieurs critères :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, relief et configuration des lieux ;
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage.

Toutefois, une zone déjà urbanisée devra être retenue dans sa totalité comme un espace proche du rivage si elle forme un ensemble urbanisé cohérent (CE, 3 juin 2009, Commune de Rognac, n° 310587). Si le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage compte tenu des caractéristiques géographiques spécifiques de ces espaces ou s'ils relèvent d'une même unité paysagère.

Le SCOT définit les espaces proches du rivage, qui sont repris dans le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite. La mise en œuvre des critères de co-visibilité, de distance par rapport au rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace ont été mis en œuvre de la manière suivante.



Extrait du DOO du SCoT Médoc Atlantique

2.1.3.5 Synthèse de l'application de la loi littoral

Le développement de Grayan-et-l'Hôpital devra intégrer les préservations portées par la Loi littoral, notamment :

- La préservation des espaces et milieux constitutifs des espaces remarquables ;
- Le maintien des espaces boisés significatifs ;
- Le confortement des espaces repérés comme villages par le SCOT Médoc Atlantique en définissant les coupures d'urbanisation ;

2.1 CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

35.27 HECTARES D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS CONSOMMES CES 10 DERNIERES ANNEES

Toutes les données sont exprimées en surface brute. Sont ainsi comptabilisés les espaces communs, de voirie, de réseaux divers…

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisée un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

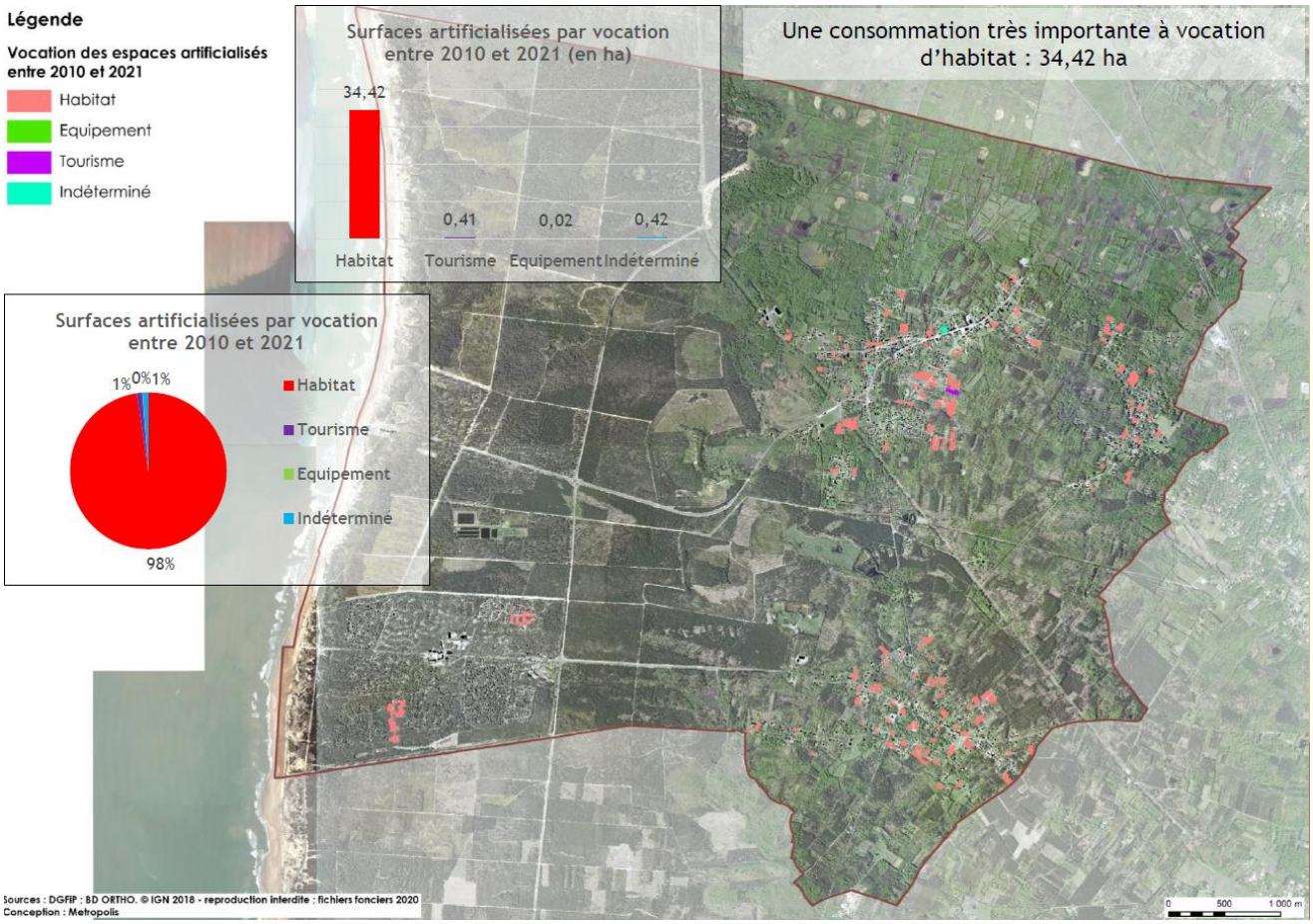
La période de référence retenue correspond à 2010-2021. Le repérage a été effectué à partie de photo-interprétation mais aussi à l'aide des permis de construire et de la connaissance des élus, aux vues des fortes évolutions récentes.

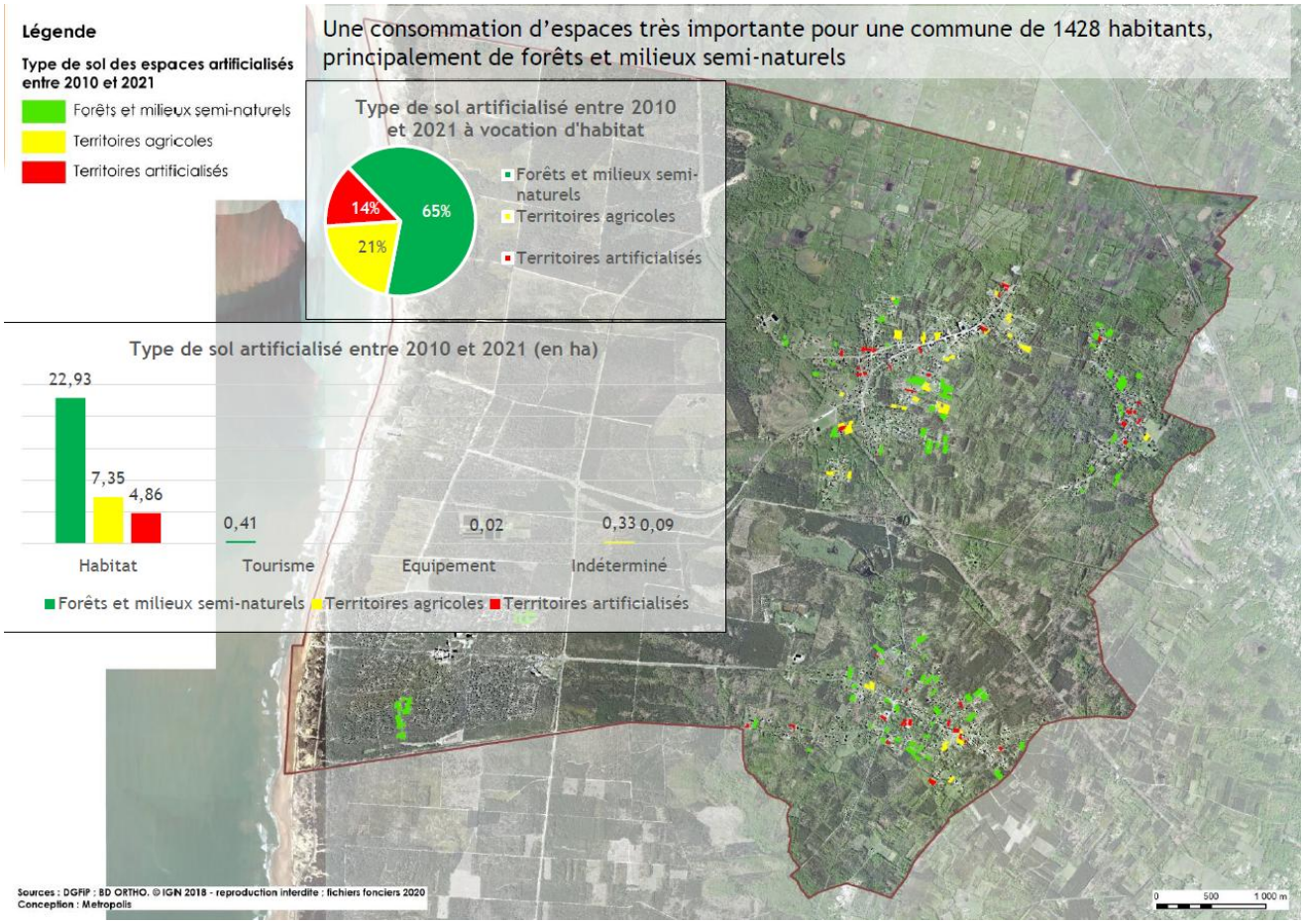
Lors des 11 dernières années, 35.27 hectares ont été urbanisés : 34.42 hectares soit 98% de l'espace urbanisé a permis de développer l'habitat et 0.41 hectares soit 1% pour les activités touristiques.

Consommation d'espaces entre 2010 et 2021, en hectares, surface brute

	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	22,93	7,35	4,86	35,14
Tourisme	0,41			0,41
Equipement			0,02	0,02
Indéterminé		0,33	0,09	0,42
Total général	**23,34**	**7,67**	**4,98**	**35,99**

282 logements ont été réalisés sur la période, soit une surface brute moyenne par logements de 1206m² mais oscillant entre 1248m² et 1637m² dans les zones urbaines, donc raisonnée à moindres mesures.


Légende
Vocation des espaces artificialisés entre 2010 et 2021
Habitat
Equipement
Tourisme
Indéterminé
Surfaces artificialisées par vocation entre 2010 et 2021 (en ha)
34,42
0,41
0,02
0,42
Habitat
Tourisme
Equipement
Indéterminé
Une consommation très importante à vocation d'habitat : 34,42 ha
Surfaces artificialisées par vocation entre 2010 et 2021
1%
0%
1%
98%
Habitat
Tourisme
Equipement
Indéterminé
Sources : DGFIP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite ; fichiers fonciers 2020
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m


Légende
Type de sol des espaces artificialisés entre 2010 et 2021
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
Une consommation d'espaces très importante pour une commune de 1428 habitants, principalement de forêts et milieux semi-naturels
Type de sol artificialisé entre 2010 et 2021 à vocation d'habitat
14%
65%
21%
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
Type de sol artificialisé entre 2010 et 2021 (en ha)
22,93
7,35
4,86
0,41
0,02
0,33
0,09
Habitat
Tourisme
Equipement
Indéterminé
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
Sources : DGFIP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite ; fichiers fonciers 2020
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m

2.1.1 282.15 HECTARES D'ESPACES DISPONIBLES DANS LE PLU EN VIGUEUR, DONT 272.92 HECTARES A VOCATION D'HABITAT

Au-delà du bilan à tirer de l'usage du PLU en vigueur dans la production urbaine générée ces dernières années, dans les fonctionnements et dysfonctionnements observés, il s'agit également de tirer un bilan quantitatif des espaces actuellement planifiés comme urbanisables à court et long terme.

Méthodologie de l'analyse de « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »

Il s'agit de constater la consommation d'espace planifiée dans le document d'urbanisme. Il ne s'agit pas de consommation effective mais potentielle au regard du droit à construire permis par le document d'urbanisme communal.

L'occupation du sol est une donnée fournie par l'IGN, indépendante de la notion de tâche ou de zone urbaine, agricole ou naturelle au sens urbanistique.

L'analyse est réalisée à partir de la définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur, qui peut ne pas correspondre exactement à la tâche urbaine définie en application des critères du SCoT Médoc Atlantique.

Certaines unités foncières sont de plus exclues du champ de l'étude : nouvelles constructions (ou constructions en cours) non inscrites au cadastre, secteurs couverts par une servitude, prise en compte des marges de recul imposées aux constructions, …

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est réalisée par un traitement SIG permettant de déterminer les espaces densifiables au sein des zones constructibles. Les unités foncières mobilisables, la surface potentiellement constructibles (exprimé en m² ou en hectares) et le nombre de logements potentiellement constructibles sont identifiés en application d'une surface mobilisable différenciée en fonction des formes urbaines définies en application de la surface moyenne consommée dans le passé pour un logement, fonction des formes urbaines attenantes. Ces premiers résultats obtenus sont revus « à la main », au cas par cas en fonction de la réelle capacité de mobilisation foncière, en excluant par exemples les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale des terrains et du bâti déjà existant, les risques et aléas non couverts par une servitude (inondation, écoulement des eaux pluviales, incendies...), la connaissance locale des élus et techniciens, ...

Cette méthodologie ne prend pas en compte la rétention foncière.

Dans le PLU en vigueur, 302 hectares sont constructibles au regard du plan de zonage :

- 9.22 hectares à vocation d'économie touristique en zone à urbaniser
- 272.92 hectares à vocation d'habitat, dont 152.76 hectares en zone urbaine.

Si on s'attache à regarder les zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat, cela représente 120.16 hectares.

Néanmoins, plusieurs cas de figure sont à envisager : en cours d'urbanisation (permis d'aménager…), concernés par des enjeux écologiques. Ces surfaces sont donc à relativiser.

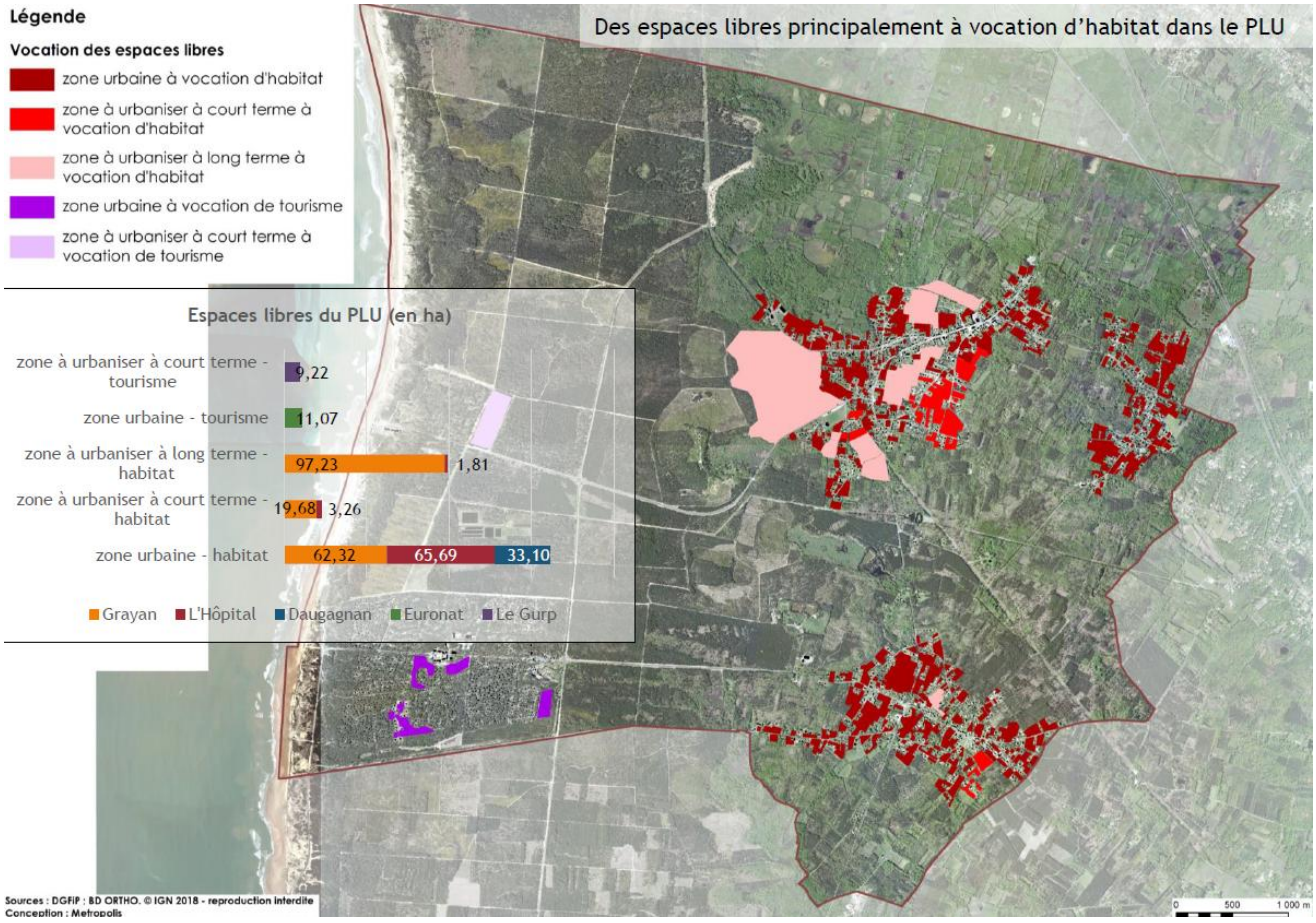
Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur en fonction du type de sol, surfaces brutes en hectares

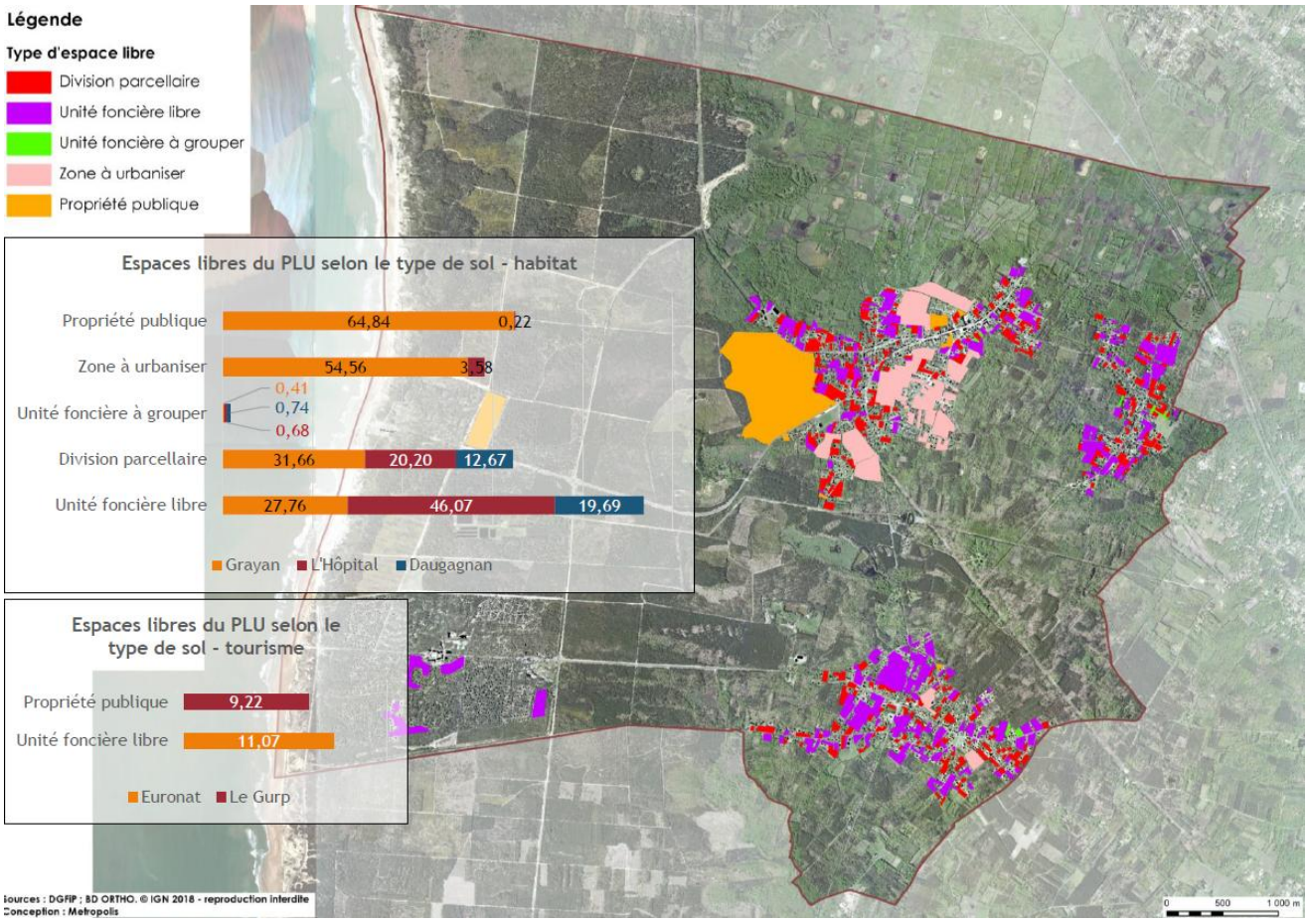
	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat				
Zone à urbaniser à long terme	91.26	7.78		99.04
Zone à urbaniser à court terme	18.00	2.28	0.84	21.12
Zone urbaine	95.72	25.17	31.88	152.76
Activités touristiques				
Zone à urbaniser à court terme	9.22			9.22
Total général				
	214.2	35.23	32.72	282.15

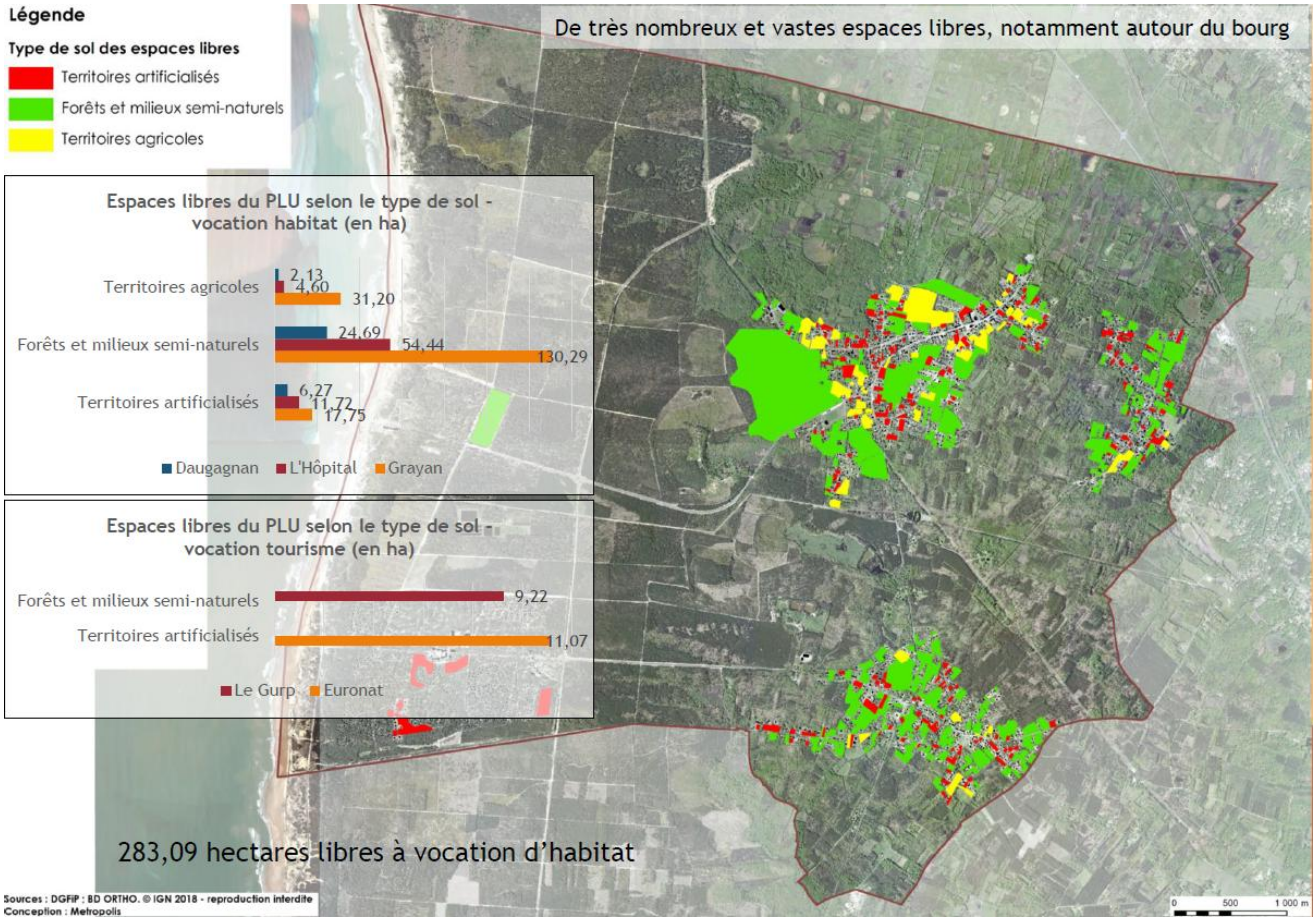
Le détail par type d'espace libre permet d'avoir une vision sur la faisabilité. En effet il est plus facile d'aménager un nouveau quartier sur une zone à urbaniser ou de construire une habitation sur une unité foncière libre que de mobiliser une parcelle par division ou une unité foncière à grouper.

Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur, en fonction du type d'espace libre, surfaces brutes en hectares

	Division parcellaire	Unité foncière libre	Unité foncière à grouper	Zone à urbaniser	Total général
Habitat					
Zone à urbaniser à long terme				37.49	37.49
Zone à urbaniser à court terme	0.60	1.73		18.79	21.12
Zone urbaine	61.47	86.09	1.69		149.25
Activités touristiques					
Zone à urbaniser à court terme				9.22	9.22
Total général					
	62.07	87.82	1.69	65.5	217.08




Légende
Type d'espace libre
Division parcellaire
Unité foncière libre
Unité foncière à grouper
Zone à urbaniser
Propriété publique
Espaces libres du PLU selon le type de sol - habitat
Propriété publique
64,84
0,22
Zone à urbaniser
54,56
3,58
Unité foncière à grouper
0,41
0,74
0,68
Division parcellaire
31,66
20,20
12,67
Unité foncière libre
27,76
46,07
19,69
Grayan
L'Hôpital
Daugagnan
Espaces libres du PLU selon le type de sol - tourisme
Propriété publique
9,22
Unité foncière libre
11,07
Euronat
Le Gurp
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m


Légende
Type de sol des espaces libres
Territoires artificialisés
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
De très nombreux et vastes espaces libres, notamment autour du bourg
Espaces libres du PLU selon le type de sol - vocation habitat (en ha)
Territoires agricoles
2,13
4,60
31,20
Forêts et milieux semi-naturels
24,69
54,44
130,29
Territoires artificialisés
6,27
11,72
17,75
Daugagnan
L'Hôpital
Grayan
Espaces libres du PLU selon le type de sol - vocation tourisme (en ha)
Forêts et milieux semi-naturels
9,22
Territoires artificialisés
11,07
Le Gurp
Euronat
283,09 hectares libres à vocation d'habitat
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m

Pour le PLU en vigueur :

Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur en fonction du type de sol, surfaces brutes en hectares

	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat				
Zone à urbaniser à long terme	7.02			7.02
Zone à urbaniser à court terme	3.92	0.56	0.72	5.2
Zone urbaine	11.00	1.81	16.71	29.52
Total général				
	21.94	2.37	17.43	41.74

Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur, en fonction du type d'espace libre, surfaces brutes en hectares

	Division parcellaire	Unité foncière libre	Unité foncière à grouper	Zone à urbaniser	Total général
Habitat					
Zone à urbaniser à long terme				7.02	7.02
Zone à urbaniser à court terme	0.24	0.14		4.81	5.19
Zone urbaine	16.81	11.86			28.67
Total général					
	17.05	12		11.83	40.88

GRAYAN-ET-L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.2 Etat Initial de l'Environnement

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 2/02/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 13/06/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 29/09/2025 au 31/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 6/03/2026

Metropolis SIRE Conseil CHARLOT

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 2.

TOME 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE 5

1.1 Périmètres environnementaux connus et reconnus 7
1.2 Richesse écologique du territoire 17
1.3 Zones humides 35
1.4 La loi Littoral 39
1.5 La Trame Verte et Bleue 41
1.6 Synthèse et enjeux 50

2. LE PAYSAGE 53

2.1. Quelques préalables 55
2.2. Les perceptions et enjeux des grands ensembles paysagers 65
2.3. Points particuliers en lien avec les questions de paysage 68
2.4. Le patrimoine d'intérêt 72
2.5. Enjeux 76

3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT 79

3.1. Milieu physique 81
3.2. Eaux souterraines et superficielles 84
3.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Estuaire de la Gironde et Milieux Associés » 98
3.4. L'assainissement 98
3.5. La ressource en eau potable 102
3.6. Périmètre de Protection des captages d'eau potable 113
3.7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Nappes Profondes » 116
3.8. Enjeux 117

4. AIR ET ENERGIE 119

4.1. Energie 121
4.2. Air 131
4.3. Profil climatique 142
4.4. Enjeux 144

5. NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 145
5.1. Les risques majeurs 147
5.2. Les risques naturels liés aux inondations 149
5.3. Les risques naturels liés aux mouvements de sol 153
5.4. Le risque littoral 155
5.5. Le risque naturel lié aux feux de forêt 165
5.6. Le risque naturel lié aux séismes 173
5.7. Les risques technologiques 174
5.8. Nuisances et pollutions 174
5.9. Enjeux 180
6. ANNEXES 181

1. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

1.1 PERIMETRES ENVIRONNEMENTAUX CONNUS ET RECONNUS

Certains espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt naturel, paysager ou historique, montrent une qualité ou un intérêt qui se traduit par une reconnaissance au niveau européen, national ou régional (voire à un niveau plus local). Ces sites peuvent alors faire l'objet de classements, d'inventaires ou de « labels » qui contribuent à leur préservation à long terme.

1.1.1 NATURA 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciale (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

La commune est concernée par trois sites Natura 2000 terrestres (une ZPS et deux ZSC) et un site Natura 2000 marin.

1.1.1.1 FR7200680 « Marais du Bas Médoc »

Ce site, désigné au titre de la Directive Habitats Faune Flore, présente une superficie de 15 463 ha répartis sur 16 communes du nord du département de la Gironde. Le périmètre a été validé le 8 mars 2012.

17 habitats d'intérêt communautaire sont listés dans le formulaire standard de données du site parmi lesquels 3 habitats prioritaires : les dunes côtières fixées à végétation herbacée, les forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés et les Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*. La diversité des conditions des milieux et des habitats naturels ainsi que la superficie du site permettent la présence de 9 espèces animales et 1 espèce végétale d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la directive Habitats Faune Flore : la Loutre, le Vison d'Europe, le Cuivré des marais, le Damier de la Succise, le Lucane cerf-volant, le Grand Capricorne, le Graphodère à deux lignes, la Cistude d'Europe, la Lamproie de Planer et le Faux carum de Thore.

GRAND CAPRICORNE ET DAMIER DE LA SUCCISE (PHOTOGRAPHIES PRISES HORS COMMUNE) © SIRE CONSEIL

Le Document d'Objectifs du site a été actualisé en 2015, le Syndicat mixte du Pays Médoc étant la structure en charge de l'animation du Docob et la fédération départementale des chasseurs de la Gironde en étant l'opérateur technique.

1.1.1.2 FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

Ce site, défini au titre de la Directive Oiseaux, présente une superficie de 23 942 ha répartis sur 16 communes du nord du département de la Gironde.

Le site, dominé par les habitats humides (marais arrières-dunaires, palus (prairies humides), mattes (zones bordant l'estuaire), marais maritimes, vasières), est caractérisé par une diversité d'habitats naturels remarquables.

Ce site a la particularité d'être situé sur l'un des principaux axes migratoires européens de l'avifaune ; il est utilisé par de nombreuses espèces comme halte migratoire ou zone d'hivernage. Il est fréquenté par quarante-deux espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux dont 17 possèdent un statut nicheur sur le site.

Les espèces ayant justifié la désignation du site sont listées ci-dessous :

Aigrette garzette, Avocette élégante, Balbuzard pêcheur, Barge rousse, Bécasseau variable, Bihoreau gris, Blongios nain, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Chevalier sylvain, Cigogne blanche, Cigogne noire, Circaète Jean-le-Blanc, Crabier chevelu, Echasse blanche, Élanion blanc, Engoulevent d'Europe, Faucon émerillon, Faucon pèlerin, Fauvette pitchou, Gorge-bleue à miroir, Grande aigrette, Gravelot à collier interrompu, Grue cendrée, Guifette moustac, Guifette noire, Héron pourpré, Hibou des marais, Marouette ponctuée, Martin pêcheur d'Europe, Milan noir, Milan royal, Œdicnème criard, Phragmite aquatique, Pie-grièche écorcheur, Pipit rousseline, Pluvier doré, Râle des genêts, Spatule blanche.

PIE-GRIECHE ECORCHEUR ET BIHOREAU GRIS (PHOTOGRAPHIES PRISES HORS COMMUNE) © SIRE CONSEIL

Le Document d'Objectifs du site a été approuvé en 2012, le Syndicat mixte du Pays Médoc étant la structure en charge de l'animation du Docob et la fédération départementale des chasseurs de la Girond en étant l'opérateur technique.

ZONE DE PROTECTION SPECIALE « MARAIS DU NORD MEDOC » (PHOTOGRAPHIE PRISE LE 27 AVRIL 2022)

1.1.1.3 FR7200678 «Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret»

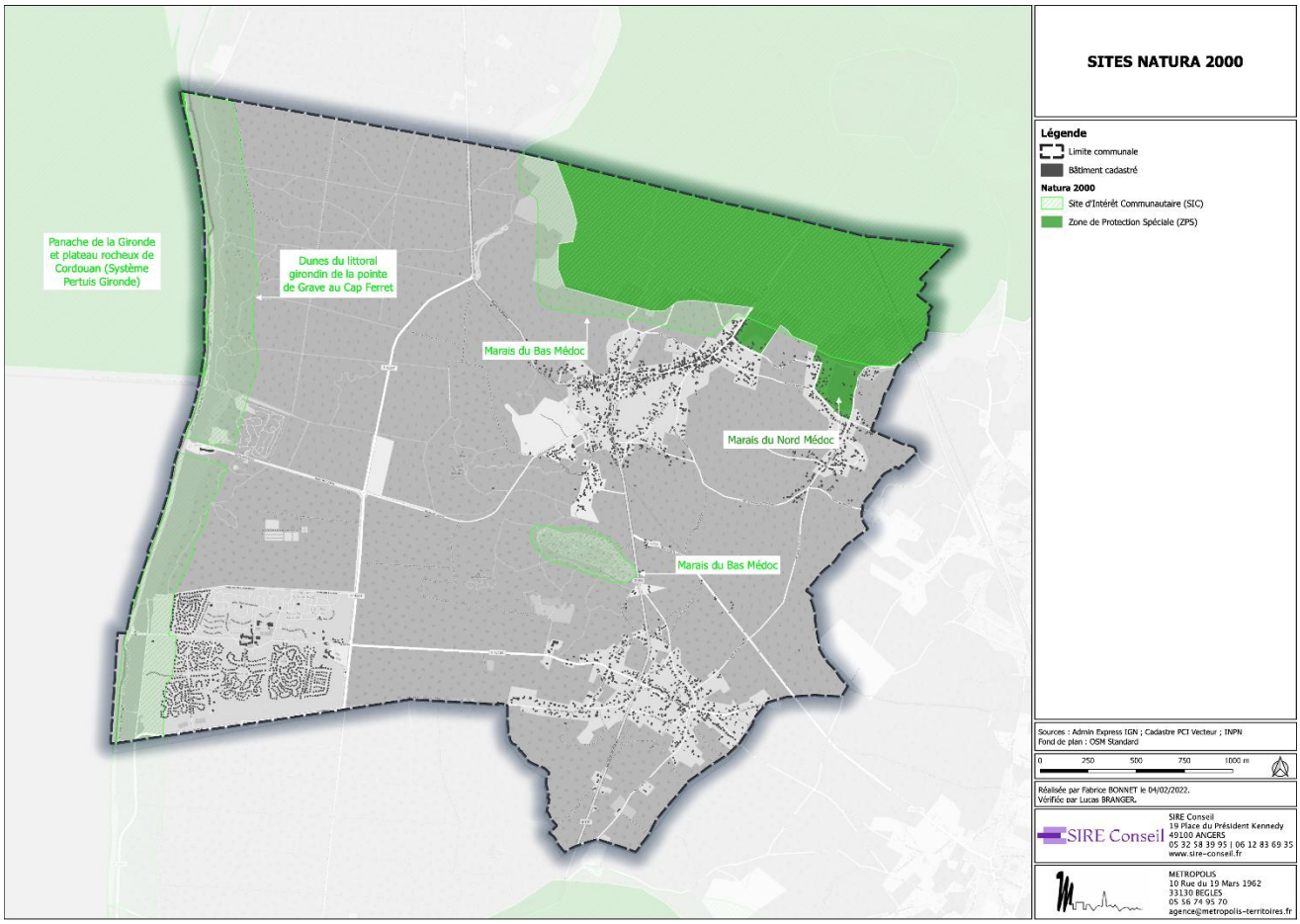
Ce site, défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore, inclut une bande de 400 à 850 m de large du littoral girondin, de Soulac à la pointe du Cap Ferret et parcourt dix communes, pour une superficie totale de 5995 ha.

Neuf habitats d'intérêt communautaire sont listés dans le formulaire standard de données du site, les plus représentés correspondent aux dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (60 % du site), aux dunes côtières fixées à végétation herbacée (18 % du site), aux dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (9 % du site) et à la végétation annuelle des laissés de mer (9 % du site). Le site abrite également de nombreuses espèces de flore, d'amphibiens et de reptiles parmi lesquelles figure notamment le Lézard ocellé, espèce patrimoniale faisant l'objet d'un Plan National d'Actions. Le Document d'Objectifs du site, approuvé en 2007, est animé par l'ONF (Office National des Forêts).

ZONE SPECIALE DE CONSERVATION « DUNES DU LITTORAL GIRONDIN DE LA POINTE DE GRAVE AU CAP FERRET »

1.1.1.4 FR7200811 « Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan (Système Pertuis Gironde) »

Défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore, ce site jouxte le littoral de la commune et s'étend sur 95079 ha. La totalité de sa superficie est marine. En connexion avec le pertuis charentais, il constitue la continuité écologique fonctionnelle de l'Estuaire de la Gironde. Il abrite des habitats sédimentaires et rocheux patrimoniaux tels que des bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (qui représentent 34 % de la superficie totale du site) et des récifs (qui représentent 6 % de la superficie totale du site). Ses spécificités en font un site d'intérêt majeur pour la faune et la flore marine, notamment pour les poissons migrateurs et amphihalins. L'été, le site est fréquenté par la Tortue luth. Cette espèce, qui représente la plus grande des tortues marines actuelles, est fortement menacée à l'échelle nationale et internationale. L'arrêté de création du site est daté du 31 décembre 2015.



CARTE DE LOCALISATION DU RESEAU NATURA 2000

1.1.2 ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs qui présentent des potentialités environnementales intéressantes et englobent parfois plusieurs ZNIEFF de type 1. Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent cependant être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces zones en raison de l'existence au niveau régional de listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ». En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif, à de nombreuses reprises, a sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses ayant permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d'aménagement.

La commune est concernée par quatre ZNIEFF de type 1 :

- Les landes humides du Videau et pelouses de Valade
- Etang de la Barreyre
- Dunes littorales du Gurp
- Ancienne gravière de Carreau

La commune est également concernée par deux ZNIEFF de type 2 :

- - Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret
- - Marais du Bas Médoc

1.1.2.1 Les landes humides du Videau et pelouses de Valade

La ZNIEFF recouvre 55 ha sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital. Elle est caractérisée par une mosaïque de milieux constituée de pelouses annuelles et vivaces, de landes et ourlets mésophiles à hygrophiles, de jonchaies, de mégaphorbiaies, de cariçaies, de fourrés et de boisements humides. Elle possède un enjeu floristique fort en raison de la présence d'une dizaine d'espèces végétales patrimoniales. Elle présente également un intérêt potentiel pour l'avifaune : plusieurs oiseaux patrimoniaux sont cités dans le FSD du site parmi lesquels la Pie-grièche écorcheur et le Courlis cendré, espèces classées vulnérables sur les listes rouges française et européenne.

ZNIEFF DE TYPE 1 « LANDES HUMIDES DU VIDEAU ET PELOUSES DE VALADE »

1.1.2.2 Etang de la Barreyre

La ZNIEFF représente 17 ha localisés sur la commune de Grayan-et-l 'Hôpital. Le site intègre l'étang de la Barreyre et ses boisements marécageux. Sa désignation a été justifiée par la présence de deux espèces patrimoniales menacées : le Butor étoilé qui utilise le site comme zone d'hivernage et la Cistude d'Europe. La ZNIEFF n'inclut pas la partie sud de la zone humide qui a été aménagée en plan d'eau pour la pêche.

ZNIEFFE DE TYPE 1 « ETANG DE LA BARREYRE »

1.1.2.3 Dunes littorales du Gurp

La ZNIEFF, localisée exclusivement sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, recouvre 126 ha inclus dans une large bande longeant le littoral du domaine communal. Le formulaire standard de données mentionne un grand nombre d'espèces patrimoniales de flore rares et/ou endémiques, de mycoflore à caractère méditerranéo-atlantique et de faune parmi lesquelles le Lézard ocellé, espèce à enjeu fort : classé vulnérable sur la liste rouge nationale, il fait l'objet d'un Plan National d'Actions.

1.1.2.4 Ancienne gravière de Carreau

Cette ZNIEFF correspond à une ancienne gravière municipale appartenant à la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dont la cessation d'activité date de 1998. Le site est caractérisé par la présence d'habitats humides diversifiés : eaux oligotrophes pauvres en calcaire, gazons amphibies annuels septentrionaux, saussaies marécageuses, herbiers aquatiques d'eaux stagnantes, landes humides. Le site abrite une station d'Elatine de Brochon (*Elatine brochonii*), espèce protégée très rare, classée vulnérable sur les listes rouges nationale et européenne. La station compte plusieurs milliers de pieds (d'après les suivis réalisés en 2016 et 2018 par le CBNSA) ; à ce titre le site représente un enjeu majeur en termes de patrimonialité.

ZNIEFF DE TYPE 1 « ANCIENNE GRAVIERE DE CARREAU »

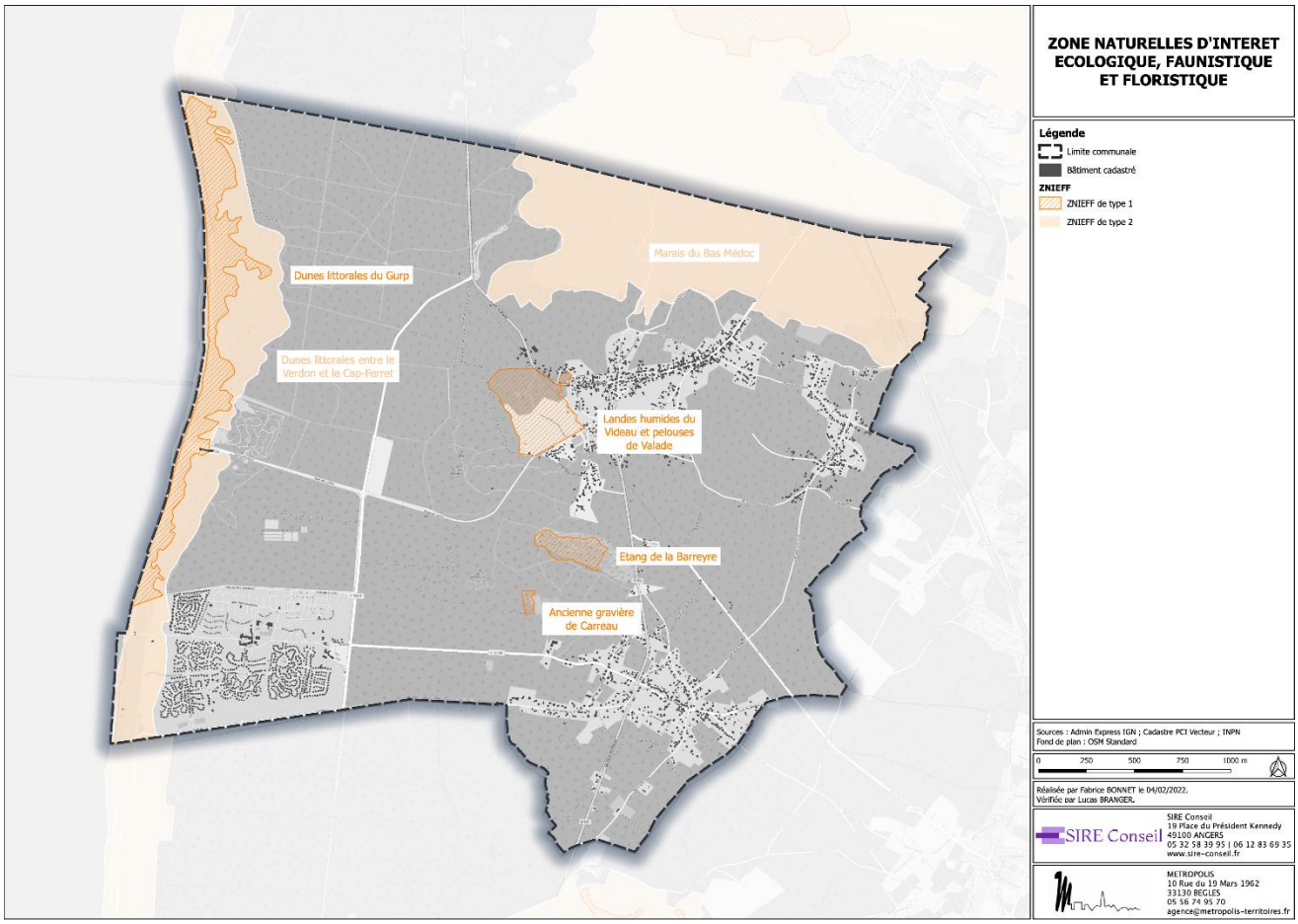
1.1.2.5 Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret

Le périmètre de la ZNIEFF, vaste de 5470 ha, couvre une large bande du littoral de l'estuaire de la Gironde au bassin d'Arcachon. Le site concerne l'ensemble du système dunaire littoral incluant la plage, l'avant-dune, le cordon dunaire, la dune grise, la frange forestière et les boisements d'arrière-dune. La spécificité et la diversité de faciès morphodynamique de ces milieux induisent une richesse floristique et faunistique importante.

ZNIEFF DE TYPE 2 « DUNES LITTORALES ENTRE LE-VERDON ET LE CAP-FERRET »

1.1.2.6 *Marais du Bas Médoc*

Cette ZNIEFF occupe une superficie de 11 260 ha et traverse 14 communes. Elle inclut un vaste complexe de marais qui représente un enjeu majeur pour l'avifaune notamment en raison de sa position sur l'un des principaux axes européens de migration. Un grand nombre d'oiseaux patrimoniaux utilise le site comme zone de nidification, d'hivernage ou comme halte migratoire. De nombreuses espèces patrimoniales de flore, d'amphibiens, de reptiles et d'insectes sont également citées dans le formulaire standard de données du site.



CARTE DE LOCALISATION DES ZNIEFF

LE CHEVALIER GUIGNETTE EST DECRIT DANS LA ZNIEFF

1.1.3 AUTRES PERIMETRES ENVIRONNEMENTAUX

La commune est concernée par le Parc Naturel Régional du Médoc, classé par décret du 24 mai 2019 il est composé de 51 communes regroupées à travers 4 communautés de communes : Médoc Atlantique, Médoc Cœur de Presqu'île, Médullienne et Médoc Estuaire. Les parcs sont des territoires ruraux caractérisés par la patrimonialité de leurs paysages, leurs milieux naturels et/ou leur patrimoine culturel. L'animation du parc repose

sur la Charte du parc, document fondateur élaboré en concertation avec les acteurs locaux qui fixe pour 15 ans le projet du territoire, ses objectifs et les actions pour les atteindre. Les documents d'urbanisme des communes signataires de la charte sont tenus d'être compatibles avec la charte du parc. La stratégie territoriale du parc s'articule autour de 3 vocations déclinées en 10 orientations :

Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles

- Progresser ensemble par l'échange pour améliorer la gestion durable des milieux ;
- Préserver et valoriser les éléments constitutifs des grands ensembles paysagers médocains ;
- Favoriser la transition énergétique.

Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor

- Cultiver l'initiative économique locale ;
- Inciter au développement d'un système alimentaire territorial ;
- Renforcer les solidarités sociales ;
- Enrichir la culture médocaine.

Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole

- Conduire une évolution sobre de l'utilisation de l'espace ;
- Rechercher les bonnes échelles de coopération pour renforcer localement les dynamiques économiques ;
- Poursuivre le développement d'une offre touristique diversifiée et cohérente.

Les dispositions opposables aux documents d'urbanisme sont présentées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU 1 : DISPOSITIONS DE LA CHARTE DU PNR DU MEDOC OPPOSABLES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Disposition	Engagement des communes
Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles	
Identifier et préserver les continuités écologiques du territoire	> Affiner et compléter l'identification des continuités écologiques d'enjeu régional identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine sur le territoire. > Préserver les continuités écologiques du territoire en s'assurant de leur bonne prise en compte dans les documents d'urbanisme. > Prendre en compte et préserver les corridors écologiques dans les villes et villages par une « trame verte urbaine » définie dans les documents d'urbanisme et s'appuyant sur la biodiversité ordinaire. > Préserver et renforcer les haies champêtres, haies de Tamaris, ripisylves et forêts galeries accompagnant le réseau hydrographique du territoire tout en permettant la gestion et l'entretien des cours d'eau et fossés et de leurs abords.
Encourager ou initier des projets concourant à la préservation, à la restauration et à la valorisation des milieux aquatiques et humides du Parc	> Identifier et caractériser les zones humides et les trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection dans les documents d'urbanisme.
Aider les forestiers dans leurs démarches destinées à prendre en compte les diverses aménités des forêts	> Prendre en compte et traduire les enjeux d'une forêt multifonctionnelle dans les projets d'aménagement et d'urbanisme.
Veiller au maintien des paysages emblématiques	> Décliner le Cahier des paysages et respecter ses préconisations dans leur document d'urbanisme.
Accompagner les projets de développement des énergies renouvelables	> Transcrire dans leur document d'urbanisme la stratégie partagée de développement des énergies renouvelables.
Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole	
Prendre en compte les continuités écologiques dans les documents d'urbanisme locaux	> Protéger de manière stricte les continuités écologiques locales
Réduire la consommation de l'espace	> Préserver les coupures d'urbanisation identifiées au Plan de Parc, espace de respiration le long des infrastructures routières où toute construction est à proscrire en dehors des enveloppes urbaines. Ces coupures doivent être matérialisées à l'échelle communale dans les documents d'urbanisme en tenant compte des continuités écologiques à préserver et restaurer. > Orienter le développement urbain dans les enveloppes urbaines suivant la géographie prioritaire du territoire en privilégiant les bourgs principaux, dans une proportion moindre les bourgs secondaires et enfin les autres bourgs.

	> Identifier et préserver les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles dans les documents d'urbanisme afin de préserver leurs fonctionnalités. > Protéger du mitage les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles en limitant l'urbanisation aux enveloppes urbaines dédiées à l'exception des projets liés aux activités agricoles, viticoles et sylvicoles, aux équipements pour la sécurité des biens et des personnes et aux équipements liés au tourisme et à la mobilité. > Encourager des formes urbaines économes en espace, diversifiées et adaptées au territoire. > Privilégier le développement économique et commercial par densification, renouvellement ou réaménagement des espaces existants, avant d'urbaniser de nouveaux espaces.
Protéger de manière stricte les continuités écologiques locales dans les documents d'urbanisme,	Décliner les enjeux d'habitat du territoire dans leurs documents d'urbanismes.

1.1.4 PERIMETRES DE MAITRISE FONCIERE

Le Code de l'Urbanisme (article L. 215-1 et suivants), donne compétence au Département pour mettre en place « une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS), boisés ou non », assise sur l'affectation de la taxe d'aménagement (TA).

Les ENS de la Gironde représentent un patrimoine d'intérêt collectif reconnu pour ses qualités écologiques, paysagères, ses fonctions effectives d'aménités, qu'il est nécessaire de préserver et de transmettre. Pour cela depuis 2003, le Département mène une politique volontariste forte en faveur des ENS, en tant que maître d'ouvrage d'une part, et en accompagnant les acteurs locaux d'autre part.

Les activités et actions bénéficiant de la taxe d'aménagement (TA) doivent être compatibles avec la législation concernant son utilisation (cf. code de l'Urbanisme, article L. 215-1 et suivants), ainsi qu'avec la politique départementale qui en découle. Elles doivent être d'intérêt général et répondre au double objectif des ENS : préserver le patrimoine naturel et l'ouvrir au public dans le respect de sa sensibilité.

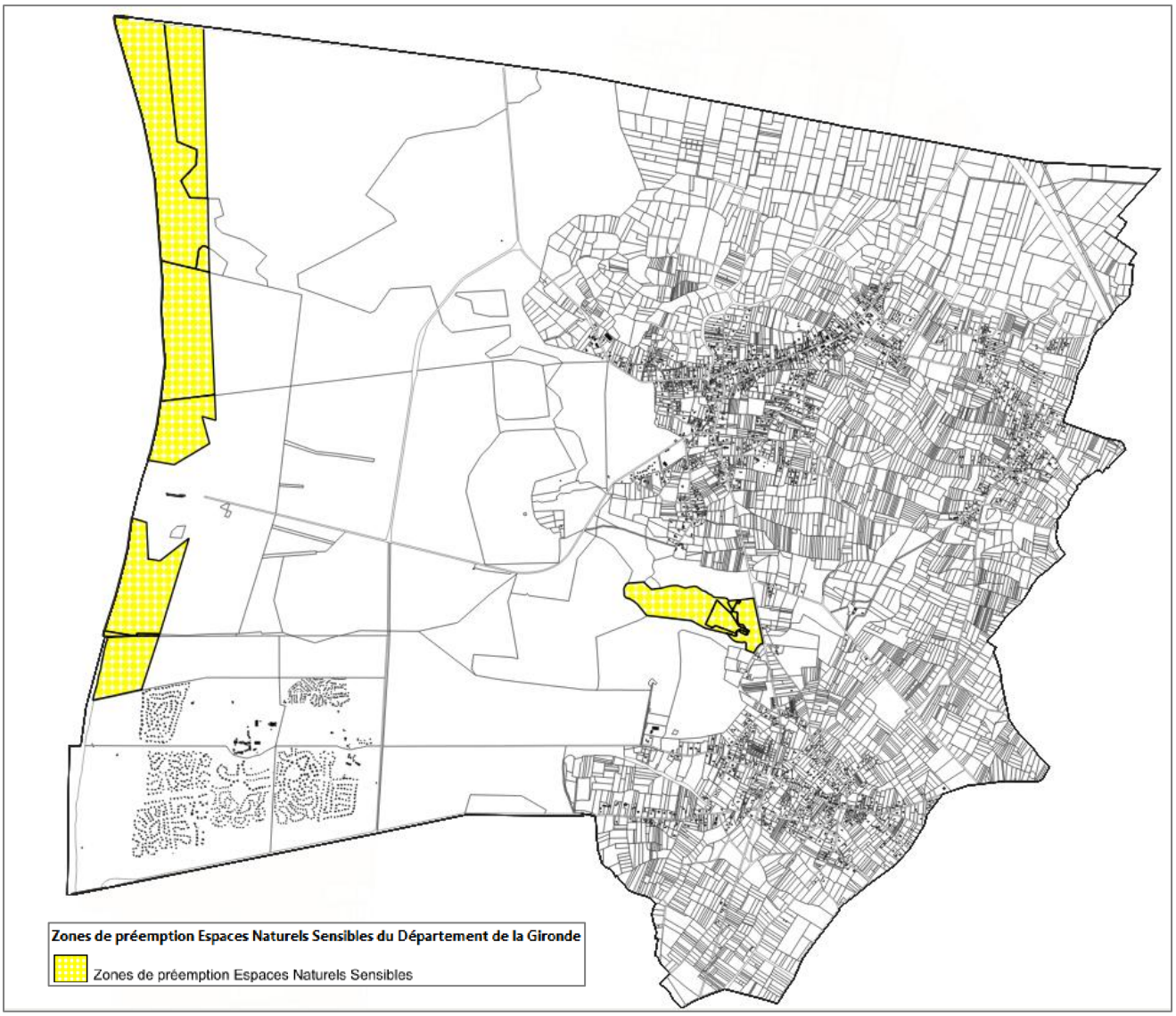
La Département de la Gironde protège plus de 100 ENS dont 33 sont aménagés.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital :

- ✓ n'est concernée par aucun Espace Naturel Sensible ;
- ✓ recense deux Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles.

Ces ZPENS sont liées :

- ✓ aux dunes de Grayan-et-l'Hôpital (surface concernée : 205,7 ha) ;
- ✓ et à l'étang de la Barreyre (28 ha).



Zones de préemption des Espaces Naturels Sensible sur la commune (source : CD 33, via ARB Nouvelle Aquitaine)

Périmètres environnementaux : ce qu'il faut retenir :

Enjeux

La commune est concernée par quatre sites Natura 2000 et six ZNIEFF, ainsi que par le Parc Naturel Régional du Médoc et deux ZPENS. Le PLU devra démontrer qu'il n'impacte pas les richesses environnementales ayant justifié la désignation de ces différents périmètres et qu'il est compatible avec la charte du PNR. L'évaluation environnementale devra inclure une évaluation des incidences du projet communal sur le réseau Natura 2000.

1.2 RICHESSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

1.2.1 CONSULTATION DU SYSTEME D'INFORMATION SUR LA NATURE ET LES PAYSAGES (SINP) DE NOUVELLE-AQUITAINE

Le SINP de Nouvelle-Aquitaine est une organisation collaborative favorisant une synergie entre les acteurs pour la production, la gestion, le traitement, la valorisation et la diffusion des données sur la nature et les paysages.

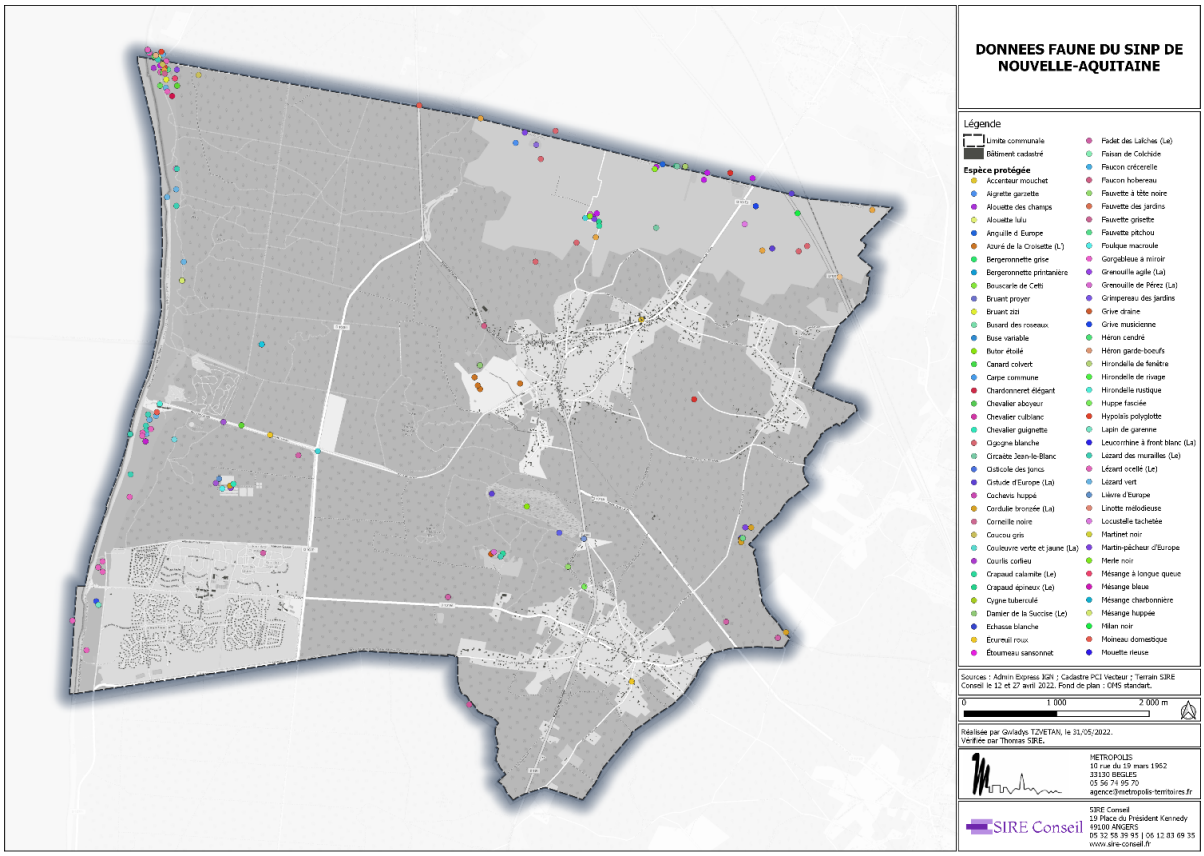
SIRE Conseil est adhérent au SINP. A ce titre, la consultation du SINP a été réalisée en 2022. 936 données naturalistes de faune sont recensées sur la commune, 55 % d'entre elles se réfèrent à des espèces protégées. Au total, 101 espèces protégées sont connues sur la commune. Leurs statuts réglementaires et patrimoniaux sont présentés dans le tableau ci-dessous.

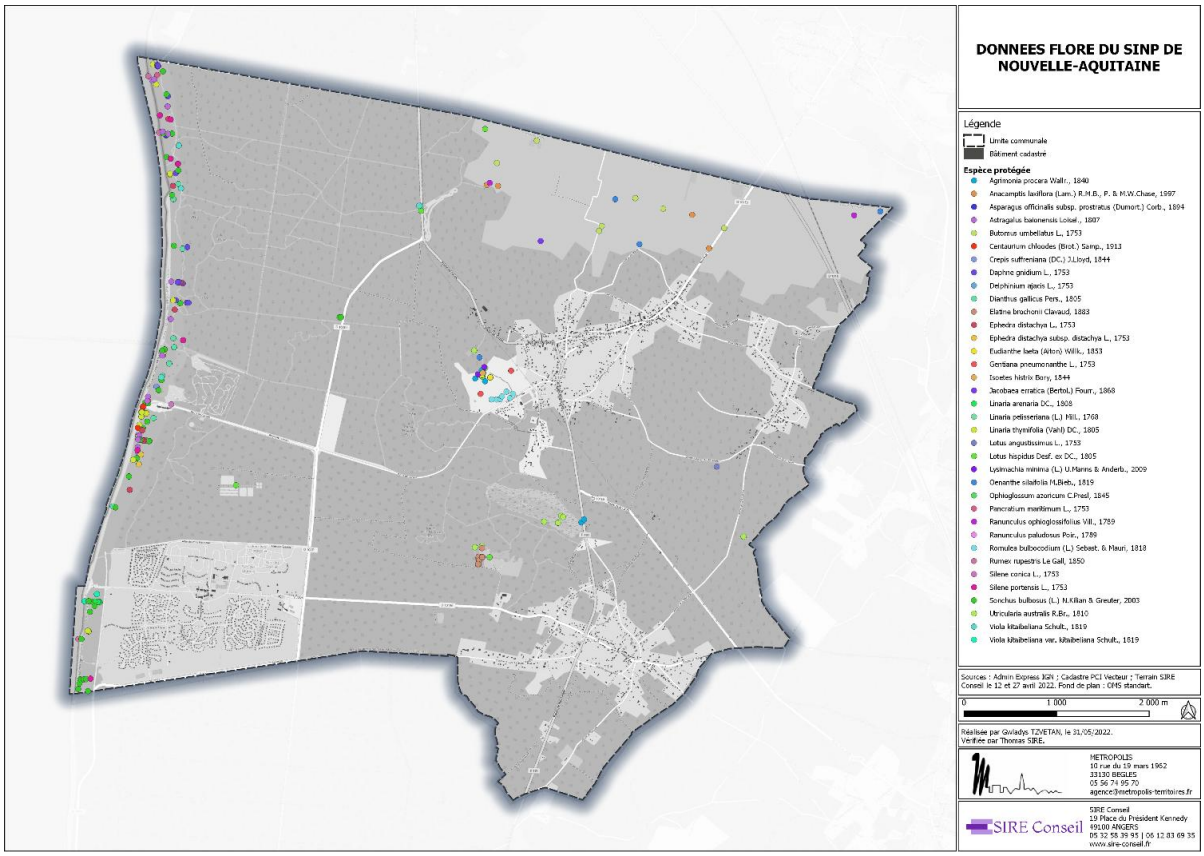
Groupe taxonomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR Aquitaine	LR France	Protection	ZNIEFF	N2000
Mammifères	*Mustela lutreola (Linnaeus, 1760)*	Vison d'Europe	CR	CR	Oui	Oui	Oui
	Halichoerus grypus (Fabricius, 1791)	Phoque gris	-	NT	Oui	Oui	Oui
	Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux	LC	LC	Oui	Non	Non
Oiseaux	*Acrocephalus schoenobaenus (Linnaeus, 1758)*	Phragmite des joncs	-	LC	Oui	Oui	Non
	Acrocephalus scirpaceus (Hermann, 1804)	Rousserolle effarvatte	-	LC	Oui	Non	Non
	Actitis hypoleucos (Linnaeus, 1758)	Chevalier guignette	-	LC	Oui	Oui	Non
	Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	Mésange à longue queue	-	LC	Oui	Non	Non
	Alcedo atthis (Linnaeus, 1758)	Martin-pêcheur d'Europe	-	VU	Oui	Non	Oui
	Anas platyrhynchos Linnaeus, 1758	Canard colvert	-	LC	Oui	Non	Oui
	Anthus campestris (Linnaeus, 1758)	Pipit rousseline	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Anthus pratensis (Linnaeus, 1758)	Pipit farlouse	-	VU	Oui	Non	Non
	Anthus trivialis (Linnaeus, 1758)	Pipit des arbres	-	LC	Oui	Non	Non
	Apus apus (Linnaeus, 1758)	Martinet noir	-	NT	Oui	Non	Non
	Ardea cinerea Linnaeus, 1758	Héron cendré	-	LC	Oui	Non	Non
	Botaurus stellaris (Linnaeus, 1758)	Butor étoilé	-	VU	Oui	Oui	Oui
	Bubulcus ibis (Linnaeus, 1758)	Héron garde-bœufs	-	LC	Oui	Oui	Non
	Buteo buteo (Linnaeus, 1758)	Buse variable	-	LC	Oui	Non	Non
	Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	-	VU	Oui	Non	Non
	Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820	Grimpereau des jardins	-	LC	Oui	Non	Oui
	Cettia cetti (Temminck, 1820)	Bouscarle de Cetti	-	NT	Oui	Non	Non
	Chloris chloris (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	-	VU	Oui	Non	Non
	Chroicocephalus ridibundus (Linnaeus, 1766)	Mouette rieuse	-	LC	Oui	Non	Non
	Ciconia ciconia (Linnaeus, 1758)	Cigogne blanche	-	LC	Oui	Non	Oui
	Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Circus aeruginosus (Linnaeus, 1758)	Busard des roseaux	-	NT	Oui	Oui	Oui
	Cisticola juncidis (Rafinesque, 1810)	Cisticole des joncs	-	VU	Oui	Non	Non
	Cuculus canorus Linnaeus, 1758	Coucou gris	-	LC	Oui	Non	Non
	Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	Mésange bleue	-	LC	Oui	Non	Non
	Cygnus olor (Gmelin, 1789)	Cygne tuberculé	-	LC	Oui	Non	Oui
	Delichon urbicum (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de fenêtre	-	NT	Oui	Non	Non
	Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)	Pic épeiche	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Egretta garzetta (Linnaeus, 1766)	Aigrette garzette	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Emberiza calandra Linnaeus, 1758	Bruant proyer	-	LC	Oui	Oui	Non
	Emberiza cirlus Linnaeus, 1766	Bruant zizi	-	LC	Oui	Non	Non
	Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)	Rougegorge familier	-	LC	Oui	Non	Non
	Falco subbuteo Linnaeus, 1758	Faucon hobereau	-	LC	Oui	Oui	Non
	Falco tinnunculus Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle	-	LC	Oui	Non	Non
	Fringilla coelebs Linnaeus, 1758	Pinson des arbres	-	LC	Oui	Non	Non
	Fulica atra Linnaeus, 1758	Foulque macroule	-	LC	Oui	Non	Oui
	Galerida cristata (Linnaeus, 1758)	Cochevis huppé	-	LC	Oui	Oui	Non
	Gallinula chloropus (Linnaeus, 1758)	Poule-d'eau	-		Oui	Non	Oui
	Himantopus himantopus (Linnaeus, 1758)	Echasse blanche	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Hippolais polyglotta (Vieillot, 1817)	Hypolaïs polyglotte	-	LC	Oui	Non	Non
	Hirundo rustica Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique	-	NT	Oui	Non	Non
	Jynx torquilla Linnaeus, 1758	Torcol fourmilier	-	LC	Oui	Oui	Non
	Lanius collurio Linnaeus, 1758	Pie-grièche écorcheur	-	NT	Oui	Oui	Oui
	Larus michahellis Naumann, 1840	Goéland leucophée	-	LC	Oui	Non	Non
	Linaria cannabina (Linnaeus, 1758)	Linotte mélodieuse	-	VU	Oui	Non	Non
	Locustella naevia (Boddaert, 1783)	Locustelle tachetée	-	NT	Oui	Oui	Non
	Lophophanes cristatus (Linnaeus, 1758)	Mésange huppée	-	LC	Oui	Non	Non
	Lullula arborea (Linnaeus, 1758)	Alouette lulu	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Luscinia megarhynchos C. L. Brehm, 1831	Rossignol philomèle	-	LC	Oui	Non	Non
	Luscinia svecica (Linnaeus, 1758)	Gorgebleue à miroir	-	LC	Oui	Oui	Oui
	Milvus migrans (Boddaert, 1783)	Milan noir	-	LC	Oui	Non	Oui
	Motacilla alba Linnaeus, 1758	Bergeronnette grise	-	LC	Oui	Non	Non
	Motacilla flava Linnaeus, 1758	Bergeronnette printanière	-	LC	Oui	Oui	Non
	Numenius phaeopus (Linnaeus, 1758)	Courlis corlieu	-	VU	Oui	Non	Non
	Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)	Traquet motteux	-	NT	Oui	Non	Non

Groupe taxonomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR Aquitaine	LR France	Protection	ZNIEFF	N2000
	Passer domesticus (Linnaeus, 1758)	Moineau domestique	-	LC	Oui	Non	Non
	Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	-	LC	Oui	Non	Non
	Phoenicurus phoenicurus (Linnaeus, 1758)	Rougequeue à front blanc	-	LC	Oui	Non	Non
	Phylloscopus bonelli (Vieillot, 1819)	Pouillot de Bonelli	-	LC	Oui	Non	Non
	Phylloscopus collybita (Vieillot, 1817)	Pouillot véloce	-	LC	Oui	Non	Non
	Picus viridis Linnaeus, 1758	Pic vert	-	LC	Oui	Non	Non
	Platalea leucorodia Linnaeus, 1758	Spatule blanche	-	NT	Oui	Oui	Oui
	Prunella modularis (Linnaeus, 1758)	Accenteur mouchet	-	LC	Oui	Non	Non
	Riparia riparia (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de rivage	-	LC	Oui	Non	Non
	Saxicola rubicola (Linnaeus, 1766)	Tarier pâtre	-	NT	Oui	Non	Non
	Sitta europaea Linnaeus, 1758	Sittelle torchepot	-	LC	Oui	Non	Non
	Streptopelia turtur (Linnaeus, 1758)	Tourterelle des bois	-	VU	Non	Non	Oui
	Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	Fauvette à tête noire	-	LC	Oui	Non	Non
	Sylvia borin (Boddaert, 1783)	Fauvette des jardins	-	NT	Oui	Non	Non
	Sylvia communis Latham, 1787	Fauvette grisette	-	LC	Oui	Non	Non
	Sylvia undata (Boddaert, 1783)	Fauvette pitchou	-	EN	Oui	Non	Oui
	Tringa nebularia (Gunnerus, 1767)	Chevalier aboyeur	-	LC	Oui	Non	Oui
	Tringa ochropus Linnaeus, 1758	Chevalier culblanc	-	LC	Oui	Non	Non
	Troglodytes troglodytes (Linnaeus, 1758)	Troglodyte mignon	-	LC	Oui	Non	Oui
	Upupa epops Linnaeus, 1758	Huppe fasciée	-	LC	Oui	Non	Non
	Vanellus vanellus (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppé	-	NT	Oui	Oui	Oui
Reptiles	*Anguis fragilis Linnaeus, 1758*	Orvet fragile (L')	VU	LC	Oui	Oui	Non
	Hierophis viridiflavus (Lacepède, 1789)	Couleuvre verte et jaune (La)	LC	LC	Oui	Non	Non
	Lacerta bilineata Daudin, 1802	Lézard vert	LC	LC	Oui	Non	Non
	Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles (Le)	LC	LC	Oui	Non	Non
	Timon lepidus (Daudin, 1802)	Lézard ocellé (Le)	EN	VU	Oui	Oui	Non
	Emys orbicularis (Linnaeus, 1758)	Cistude d'Europe (La)	NT	LC	Oui	Oui	Oui
Amphibiens	*Bufo spinosus (Daudin, 1803)*	Crapaud épineux (Le)	LC	NE	Oui	Non	Non
	Epidalea calamita (Laurenti, 1768)	Crapaud calamite (Le)	NT	LC	Oui	Non	Non
	Hyla meridionalis Böttger, 1874	Rainette méridionale (La)	LC	LC	Oui	Non	Non
	Lissotriton helveticus (Razoumowsky, 1789)	Triton palmé (Le)	LC	LC	Oui	Non	Non
	Pelobates cultripes (Cuvier, 1829)	Pélobate cultripède (Le)	EN	VU	Oui	Oui	Oui
	Pelodytes punctatus (Daudin, 1803)	Pélodyte ponctué (Le)	VU	LC	Oui	Oui	Non
	Pelophylax perezi (Seoane, 1885)	Grenouille de Pérez (La)	DD	NT	Oui	Non	Non
	Rana dalmatina Fitzinger in Bonaparte, 1838	Grenouille agile (La)	LC	LC	Oui	Non	Oui
	Salamandra salamandra (Linnaeus, 1758)	Salamandre tachetée (La)	LC	LC	Oui	Non	Oui
Papillons	*Coenonympha oedippus (Fabricius, 1787)*	Fadet des Laîches (Le)	VU	NT	Oui	Non	Oui
	Euphydryas aurinia (Rottemburg, 1775)	Damier de la Succise (Le)	LC	NT	Oui	Oui	Oui
	Hipparchia statilinus (Hufnagel, 1766)	Faune (Le)	NT	LC	Oui	Non	Non
	Phengaris alcon (Denis & Schiffermüller, 1775)	Azuré de la Croisette (L')	VU	NT	Oui	Non	Non
Odonates	*Leucorrhinia albifrons (Burmeister, 1839)*	Leucorrhine à front blanc (La)	NT	NT	Oui	Oui	Non
Poissons	*Anguilla anguilla (Linnaeus, 1758)*	Anguille d'Europe	-	CR	Oui	Oui	Non
	Cyprinus carpio Linnaeus, 1758	Carpe commune	-	LC	Oui	Non	Non

1335 données naturalistes de flore sont recensées sur la commune, 27 % d'entre elles se réfèrent à des espèces protégées. Au total, 36 espèces protégées sont connues sur la commune.

Les données se référant à des espèces protégées sont représentées sur les cartographies ci-dessous. La majeure partie d'entre elles sont localisées au sein des sites Natura 2000 et des ZNIEFF présents sur la commune.





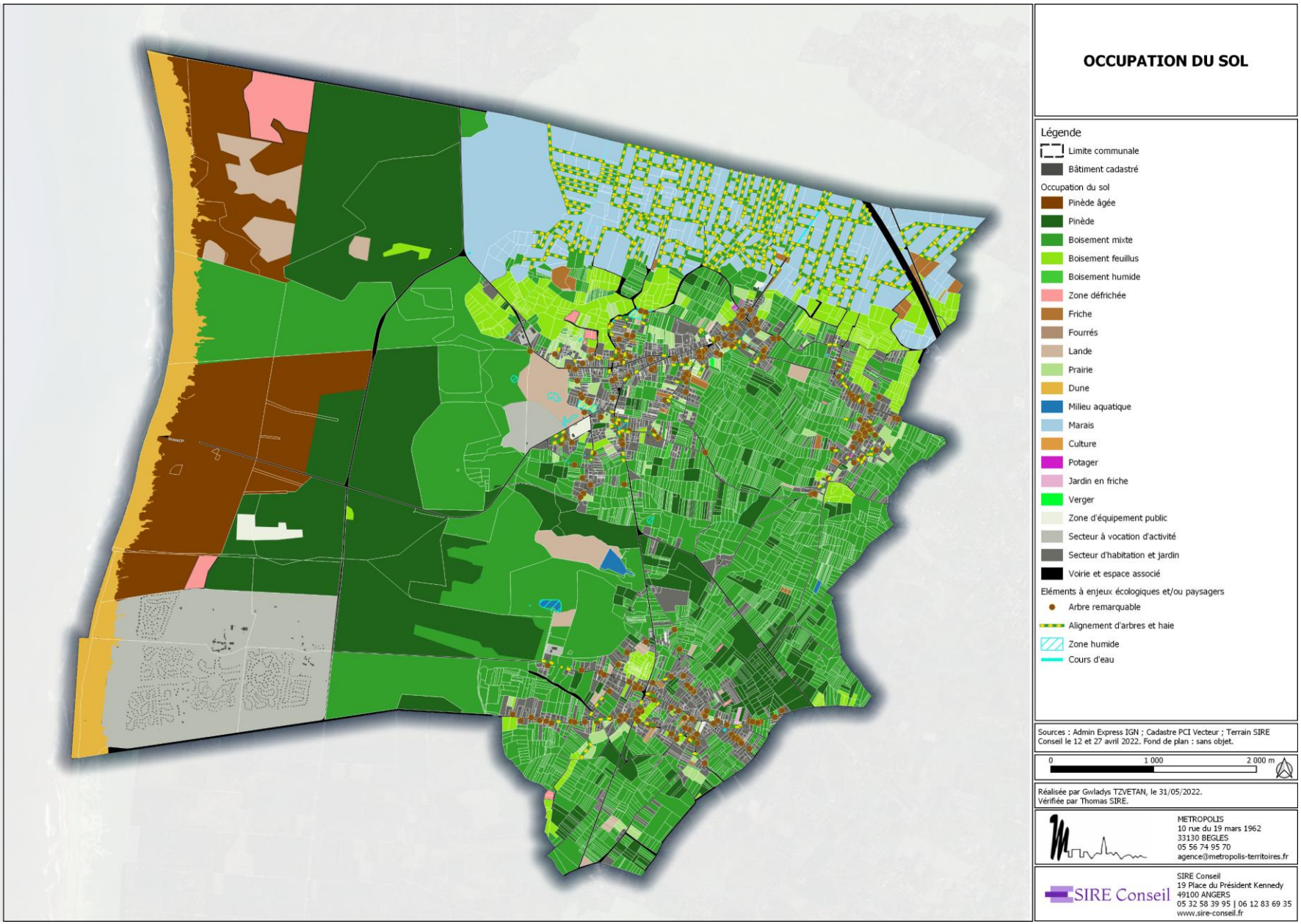
CARTOGRAPHIES DES DONNEES SINP RELATIVES AUX ESPECES PROTEGEES FAUNISTIQUES (EN HAUT) ET FLORISTIQUES (EN BAS)

1.2.2 HABITATS NATURELS ET BIODIVERSITE

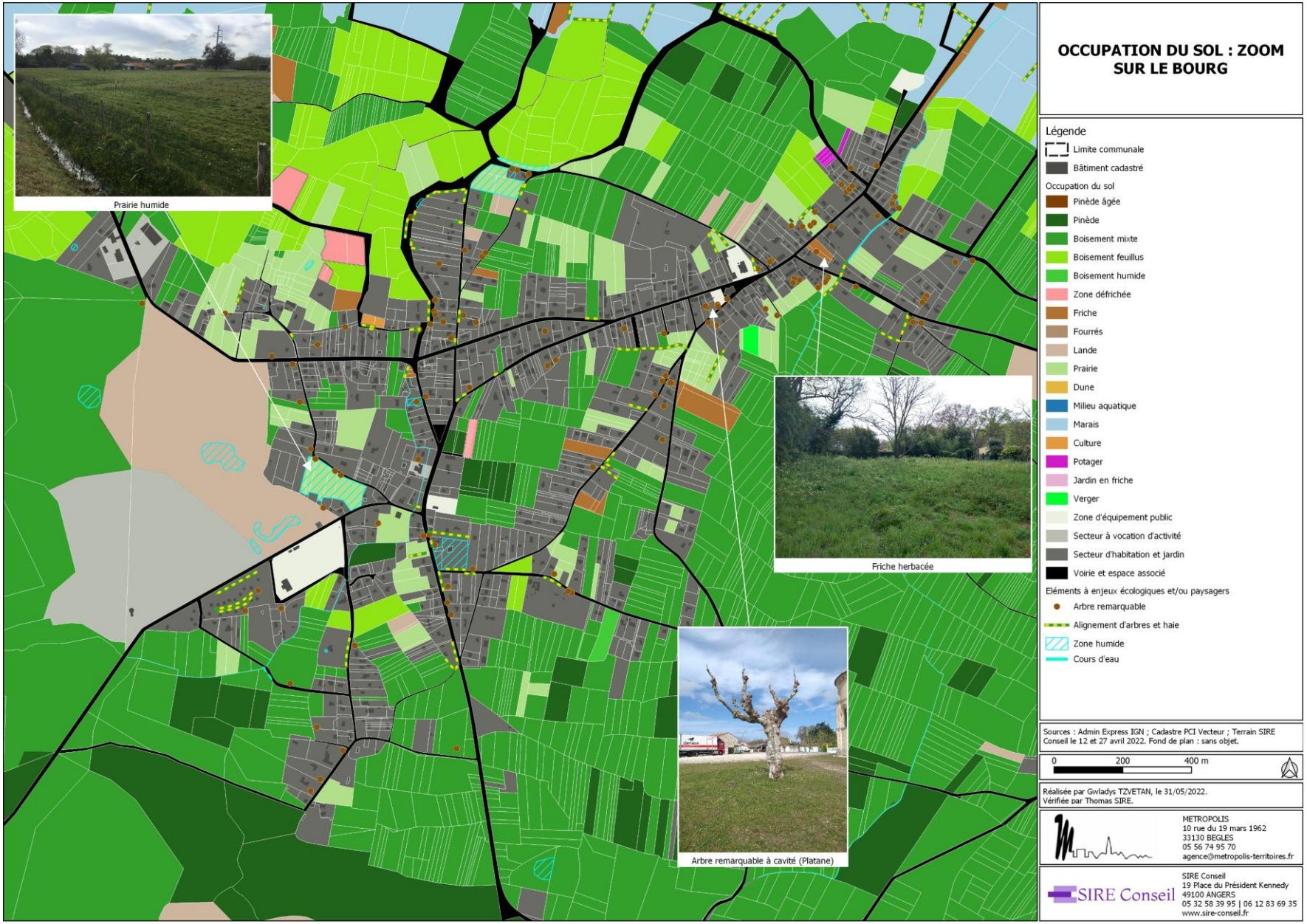
La biodiversité représente la diversité des espèces et écosystèmes ainsi que l'ensemble de leurs interrelations. L'expertise a permis d'identifier différentes unités écologiques distinctes correspondant à des entités géographiques différentes supportant des habitats naturels qui permettent le développement d'un ou de plusieurs écosystèmes. La cartographie ci-après présente les modes d'occupation du sol à l'échelle communale, avec une précision au moins parcellaire. Des zooms ont été réalisés sur les principaux secteurs urbanisés de la commune.

LA BIODIVERSITE S'EXPRIME SOUS DIVERSES FORMES. UNE DES PLUS VISIBLES CORRESPOND A L'AVIFAUNE. ICI, UNE TOURTERELLE TURQUE, UN ROITELET TRIPLE BANDEAU ET UN ETOURNEAU SANSONNET, TOUS TROIS PHOTOGRAPHIES A GRAYAN-ET-L'HOPITAL.

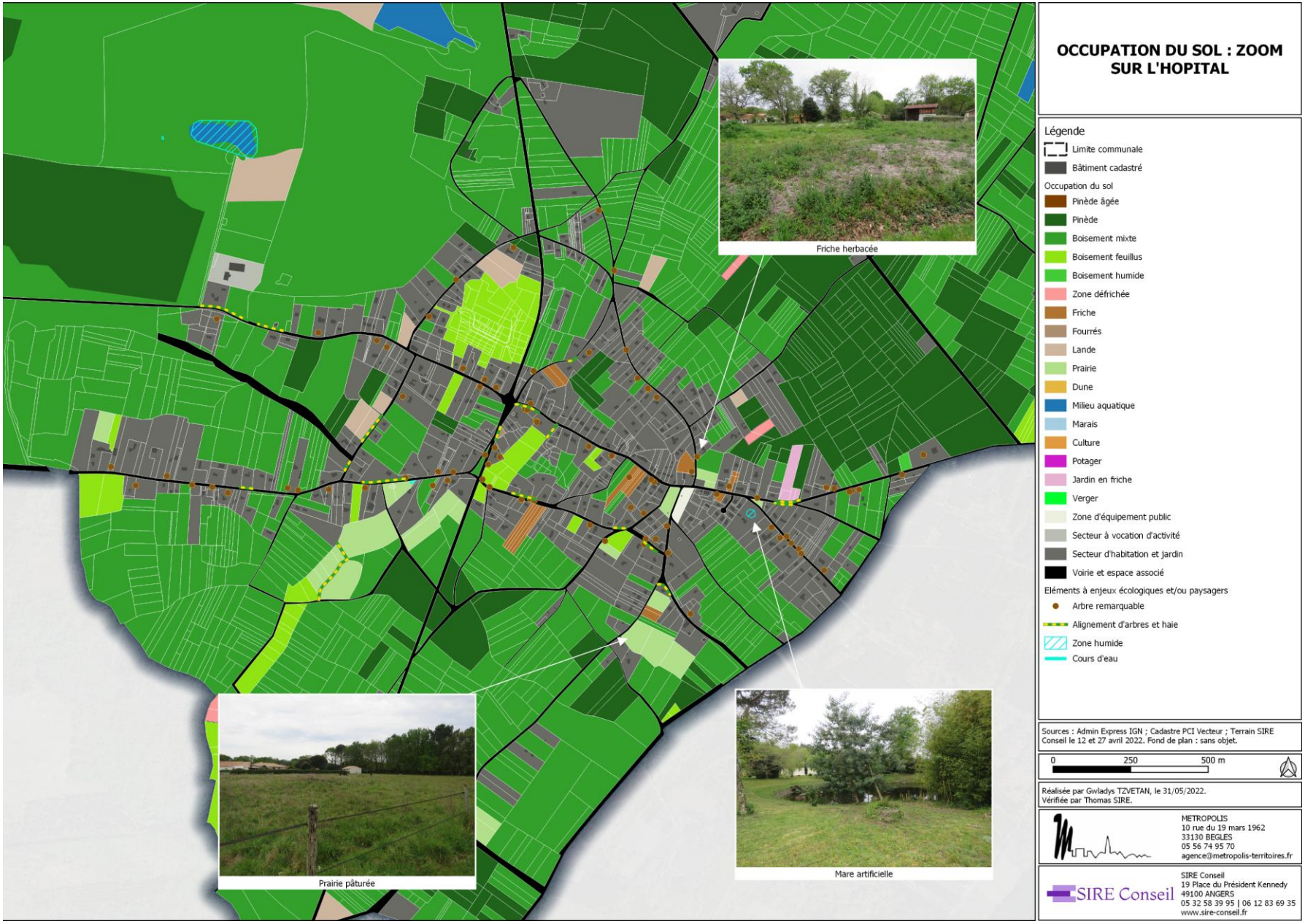
Ces cartographies synthétisent le travail réalisé au cours de deux visites réalisées par un binôme d'écologues (fauniste et botaniste) au cours du printemps 2022 (soit 4 journées de terrain).



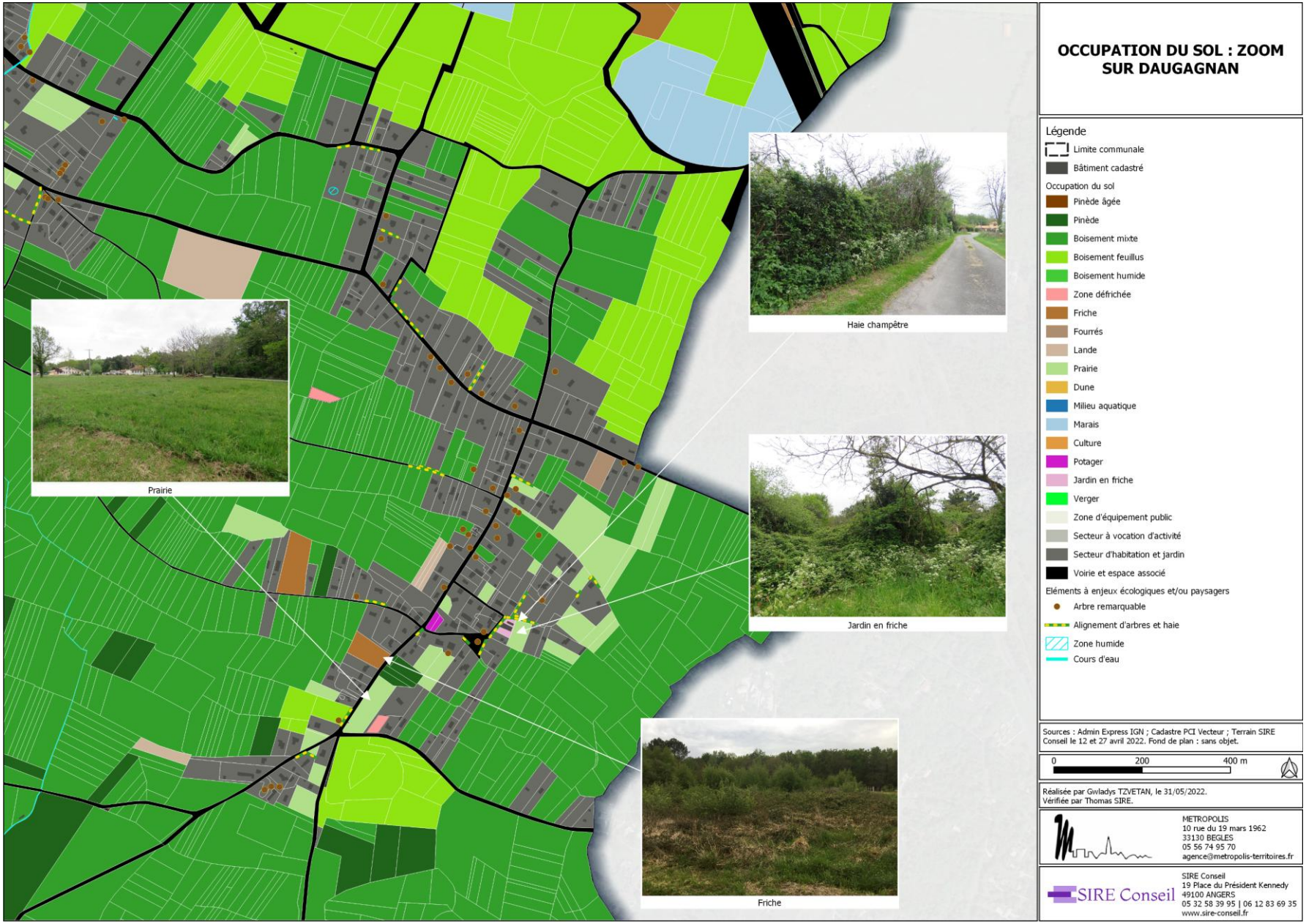
CARTE D'OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE



CARTE D'OCCUPATION DU SOL DU BOURG PRINCIPAL



CARTE D'OCCUPATION DU SOL DE L'HOPITAL



CARTE D'OCCUPATION DU SOL DE DAUGAGNAN

1.2.2.1 Les milieux bâtis

Ces milieux étant fortement artificialisés, ils représentent peu d'enjeux pour la faune ou la flore. Néanmoins, certaines structures, notamment les anciens bâtiments, se révèlent être des habitats propices pour certaines espèces cavicoles ou semi-cavicoles. Les chiroptères anthropophiles tels que la Pipistrelle commune ou la Pipistrelle de Kuhl peuvent utiliser les combles ou les caves comme gîte de reproduction ou d'hivernation. Certains oiseaux inféodés aux milieux verticaux ou utilisant des cavités pour nidifier tels que l'Hirondelle des fenêtres, le Rougequeue noir, le Moineau domestique ou la Mésange charbonnière (tous quatre présents sur la commune) peuvent utiliser ces bâtiments comme habitat de substitution. L'intérêt de ces milieux pour la biodiversité est corrélé à leur proximité avec des milieux naturels. Les édifices récents représentent peu d'intérêt écologique par rapport aux anciens en raison de la modernisation des techniques de construction.

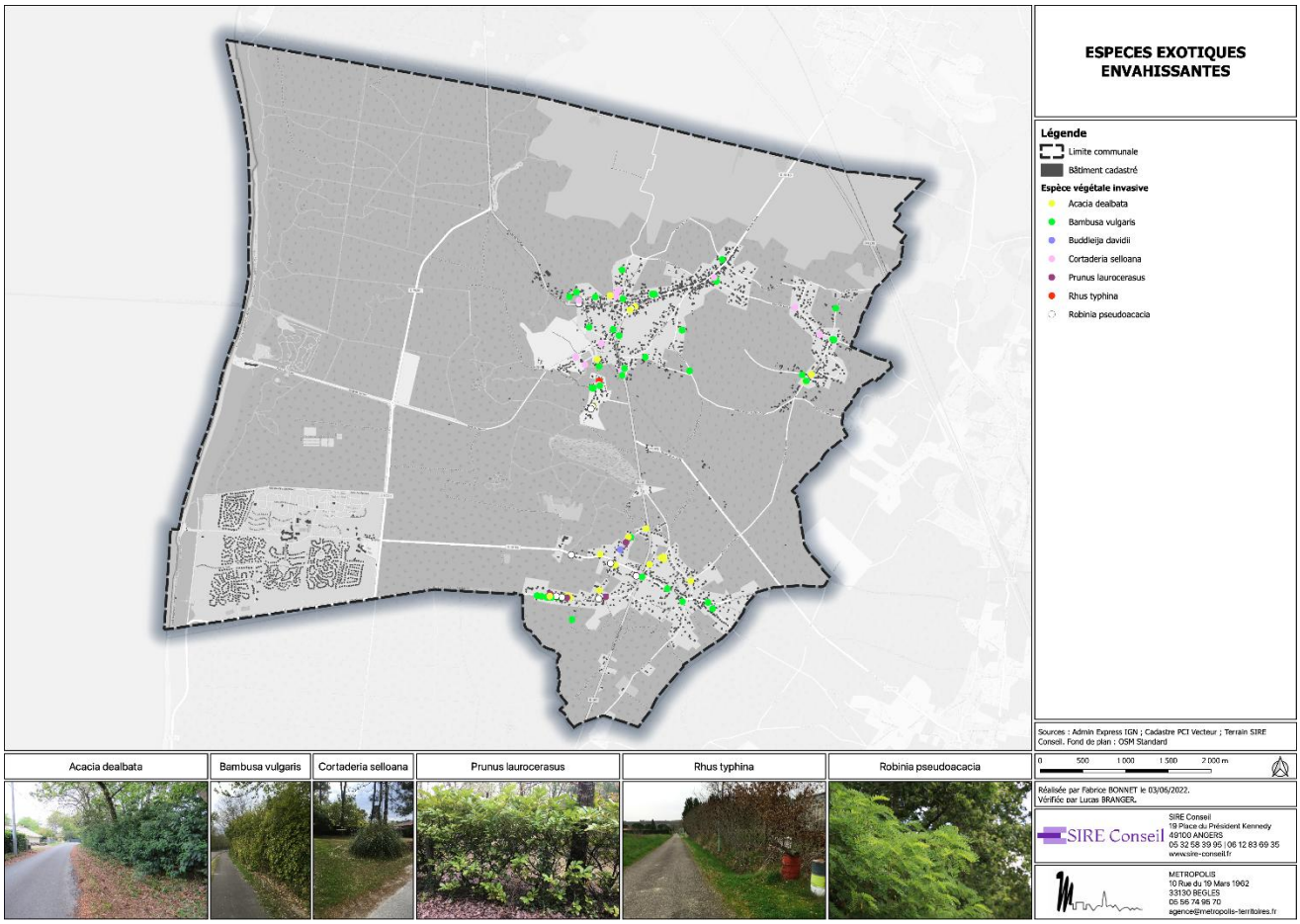
UNE HIRONDELLE RUSTIQUE ET UNE ANCIENNE GRANGE FAVORABLE A L'ACCUEIL DE CHIROPTERES ET/OU D'OISEAUX (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022).

L'activité économique de la commune de Grayan-et-l'Hôpital repose en grande partie sur le tourisme avec notamment la présence du camping municipal du Gurp et le centre naturiste Euronat. Enclavé dans une pinède de 335 ha, le centre naturiste peut accueillir jusqu'à 9000 personnes au cours de la saison estivale. La direction a fait le choix de ne pas surdensifier les habitations afin de préserver un environnement qualitatif. Ainsi, ces espaces, malgré leur caractère anthropisé, sont très boisés et restent favorables à la biodiversité. L'accueil du public et sa sécurité étant prioritaires, ces boisements sont néanmoins gérés par élagage, broyage de la strate arbustive et dégagement des arbres morts.

BOISEMENT DE PIN MARITIME PRESENT DANS LE CAMPING EURNAT (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022).

Enfin, les espaces privatifs tels que les jardins n'ont pas été précisément déterminés et les enjeux de conservation écologiques n'ont pas pu être finement et exhaustivement définis. Ceux-ci présentent un enjeu de conservation

écologique le plus souvent faible, à fortiori lorsqu'ils abritent des espèces végétales envahissantes comme le Bambou, le Laurier cerise, le Mimosa d'hiver, l'Herbe de la Pampa, le Sumac de Virginie et le Robinier faux-acacia, tous observés sur la commune.



CARTOGRAPHIE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

1.2.2.2 La nature en ville

La nature, notamment en milieu urbain, apporte de nombreux services écosystémiques : rafraîchissement, désimperméabilisation des sols, biodiversité ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Différents types d'espaces de nature peuvent exister dans les secteurs urbanisés : des espaces verts, squares, parcs, jardins collectifs ou partagés, des cours, de vieux bâtiments ou encore des jardins privés. Ces espaces accueillent un cortège d'espèces généralistes et constituent les réseaux écologiques urbains. Leur intérêt pour la biodiversité est lié notamment à la surface d'espaces végétalisés, à la présence de haies, d'arbres, de cavités, de fissures dans les murs ou le sol, de murets de pierres sèches, de fossés, ... Les fleurissements publics peuvent également présenter un intérêt pour les insectes pollinisateurs lorsqu'ils sont composés d'espèces nectarifères et qu'une gestion sans pesticides est réalisée.

La commune est caractérisée par un tissu urbain très lâche au sein duquel sont enclavées de nombreuses dents creuses occupées essentiellement par des boisements mixtes mais également par des prairies pâturées et des friches herbacées.

Des travaux de désimperméabilisation peuvent être envisagés dans certains secteurs fortement anthropisés, notamment des parkings, afin de réduire les ruissellements, limiter le phénomène d'îlots de chaleur, améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser la biodiversité urbaine par l'implantation de surfaces végétalisées. En outre, ces actions répondent aux objectifs fixés par le SRADDET (Règle 24) et le SDAGE Adour-Garonne (mesure A3). Dans cette optique, une cartographie des potentiels de renaturation a été réalisée.

EXEMPLE D'UN PARKING ARTIFICIALISE (A GAUCHE) ET D'UNE SOLUTION ALTERNATIVE (A DROITE) POUVANT REDUIRE L'IMPERMEABILISATION DU SOL (PHOTOGRPAHIES PRISES LE 27 MARS 2022).

CARTOGRAPHIE DES POTENTIELS DE RENATURATION

1.2.2.3 Les milieux littoraux

D'après l'article L.321-2 du Code de l'environnement, la commune de Grayan-et-l'Hôpital est considérée comme une commune littorale. Elle est caractérisée par ses dunes et ses plages sur le bord de l'océan Atlantique. Ces milieux abritent une flore particulière pouvant se développer sur des sols pauvres en matières organiques mais aussi en apport hydrique en raison de la forte porosité du sable. Ce cortège floristique favorise le maintien des dunes et permet ainsi d'éviter l'érosion du littoral. Le cordon dunaire est constitué de différents milieux, de l'océan vers l'intérieur des terres on trouve : le haut de plage et la dune embryonnaire qui sont des milieux dynamiques soumis à une forte salinité et à l'action du vent, la dune blanche qui est soumise à des apports de sable importants, la dune grise, protégée du vent et de l'apport de sable et sur laquelle se développe notamment des mousses et des lichens et enfin la dune boisée.

Ces écosystèmes sont fréquentés par une avifaune patrimoniale notamment des limicoles côtiers tels que le Courlis corlieu et le Chevalier aboyeur, tous deux décrits sur la commune. Le littoral de la commune abrite également le Lézard ocellé, espèce fortement menacée, classée « en danger » en Aquitaine et « vulnérable » à l'échelle nationale d'après les listes rouges UICN. Il s'observe essentiellement dans les milieux arrière dunaires.

Ces milieux sont en régression, d'une part en raison de l'urbanisation réalisée avant la promulgation de la loi Littoral du 3 janvier 1986, et d'autre part en raison de la montée des eaux liée au réchauffement climatique qui affaiblit ces milieux sensibles et induit un recul du trait de côte. La loi Littoral vise notamment à préserver cet espace naturel sensible.

PLAGE DU GURP (PHOTOGRAPHIE PRISE LE 27 MARS 2022).

LA ROQUETTE DE MER (*CAKILE MARITIMA*) A GAUCHE ET LA MATTHIOLE SINUEE (MATTHIOLA SINUATA) A DROITE. CES DEUX ESPECES FLORISTIQUES SONT DETERMINANTES ZNIEEF EN GIRONDE (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 13 MARS 2022).

1.2.2.4 Les agroécosystèmes ouverts

Les habitats naturels ouverts correspondent aux prairies, pelouses et friches herbacées. Les prairies sont bien représentées dans le secteur bocager des marais du Nord de la commune, correspondant au site Natura 2000 des Marais du Nord du Médoc. Les milieux ouverts sont peu représentés sur le reste du territoire communal et se concentrent notamment aux abords des hameaux.

PRAIRIE HUMIDE PATUREE PAR DES OVINS (PHOTOGRAPHIE PRISE LE 13 AVRIL 2022).

Ces habitats naturels présentent un intérêt variable, qui peut aller de faible pour les prairies améliorées à modéré pour les prairies permanentes mésophiles et même à fort pour certaines prairies présentant un excellent état de conservation ou un fort potentiel de renaturation (prairies mésophiles répondant aux critères des prairies maigres de fauche, pelouses sèches, prairies humides ou prairies constitutives d'un îlot bocager en excellent état de conservation). L'état de conservation de ces habitats dépend surtout du type de gestion et de l'intensité de ce dernier (pression de pâturage en termes de nombre de têtes de bétail et de durée, fauche régulière et précoce, fertilisation et amendements…) qui va, lui aussi, directement déterminer le cortège floristique.

DEUX PRAIRIES AMELIOREES, L'UNE BROYEE (A GAUCHE) ET L'AUTRE PATUREE (A DROITE) (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022 DANS LE HAMEAU DE L'HOPITAL).

1.2.2.5 Les milieux de transition

Les habitats naturels de transition correspondent aux habitats naturels arbustifs. Sur la commune, les milieux de transition sont essentiellement représentés par les landes (majoritairement de Genêt à balais et de Fougère aigle) ou des friches en cours d'ourlification. Ces habitats représentent des enjeux de conservation modérés à forts en raison des potentialités d'accueil qu'ils offrent pour un certain nombre d'espèces protégées notamment de reptiles, d'insectes et d'oiseaux.

LANDE A PTERIDIUM AQUILINUM AU PREMIER PLAN ET A CYTISUS SCOPARIUS DERRIERE (PHOTOGRAPHIÉ LE 27 AVRIL 2022)

Cependant, localement, la diversité biologique des milieux ouverts peut être menacée à moyen terme par la fermeture des milieux qui intervient après l'abandon des pratiques agro-pastorales.

L'ABANDON DES PRATIQUES AGRO-PASTORALES ENTRAINE LA FERMETURE DES MILIEUX OUVERTS. A GAUCHE, UNE PRAIRIE REFERMEE PAR LA COLONISATION DU GENET A BALAIS. A DROITE, UNE FRICHE ENVAHIE DE RONCIER (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022).

1.2.2.6 Les milieux fermés (boisements)

D'après l'Inventaire Forestier National 2005-2014, le taux de boisement de la Gironde est de 48 %. Ce taux est en augmentation depuis la fin du XX^{ème} siècle : la surface des espaces boisés en Gironde est passée de 483 000 hectares en 1998 à 503 000 en 2012. La majeure partie des forêts girondines est constituées de forêts privées (89 %). Les principales essences représentées sont le Pin maritime (64 %) et les Chênes pédonculé, rouvre et rouge (24 %) (IGN - Inventaire Forestier National 2005-2014).

Les habitats naturels fermés correspondent aux boisements (hors vergers) et aux bosquets. La majeure partie de la commune est recouverte par des boisements. Les boisements localisés à l'Ouest de la commune, entre le littoral et l'enveloppe urbaine, correspondent à des pinèdes et à des boisements mixtes. Ces boisements sont majoritairement constitués de Chêne pédonculé et Pin maritime. Ces boisements présentent un intérêt écologique plus ou moins fort en fonction de leur ancienneté, de la diversité des strates qui les composent (herbacée, arbustive et arborée), de leurs interconnections ainsi que de l'action de l'Homme. En effet, certains boisements sont issus de

l'activité sylvicole et présentent un intérêt écologique faible en raison du type de gestion appliquée (broyage de la strate arbustive, boisement monospécifique avec une faible diversité floristique, boisement jeune impliquant une faible densité d'arbres favorables aux espèces cavicoles…). La forêt littorale, qui correspond à des anciennes pinèdes, a été implantée artificiellement par l'homme au cours du XX^{ème} siècle afin de fixer les dunes mobiles. Elle est gérée par l'ONF qui mène une politique de gestion durable afin de concilier prévention contre les risques, protection de la biodiversité, accueil du public et vocation économique. Elle présente un intérêt écologique majeur.

L'Est de la commune est dominé par des boisements mixtes. Les boisements de feuillus se concentrent essentiellement au Nord-est, le long des marais.

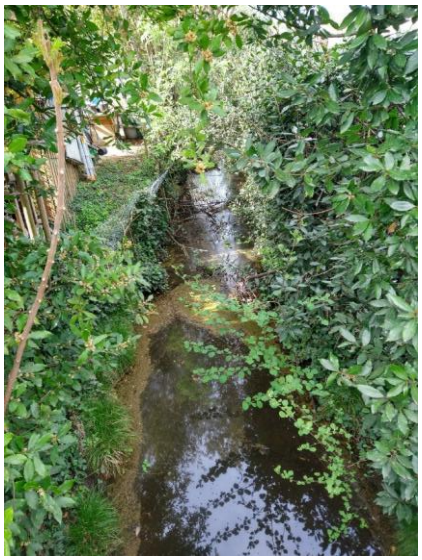
PLANTATION DE PIN MARITIME ET EXPLOITATION D'UN BOISEMENT DE RESINEUX (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 MARS 2022).

1.2.2.7 Les milieux aquatiques et humides

Les milieux aquatiques et humides sont représentés par les cours d'eau, les marais au Nord, les lacs, les mares et étangs privés ainsi que par les boisements ou prairies humides.

Les zones humides ont fait leur apparition dans la loi française dès 1992 avec la première loi sur l'eau : les zones humides correspondent à des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les critères de définition et de délimitation de ces espaces ont été listés dès juin 2008, puis précisés en octobre 2009 dans le droit français. Une zone humide est ainsi définie, aujourd'hui, par des critères pédologiques ou floristiques objectifs scientifiques.

Les zones humides présentent un intérêt environnemental certain. Leur surface et leur état de conservation ont décliné au cours des dernières décennies : à l'échelle nationale 50 % des zones humides ont disparues entre 1960 et 1990. Bien que la dynamique de régression des zones humides ait ralenti, 41 % des sites humides emblématiques présentent des milieux qui se sont dégradés entre 2010 et 2020 d'après les statistiques du Ministère de la Transition écologique. La régression des zones humides participe à la diminution de leur rôle dans la gestion des crues et des étiages. En outre, en plus de réduire fortement la biodiversité abritée, le rôle épuratoire qu'elles jouaient a été proportionnellement amputé. Ces différents rôles peuvent être difficilement perceptibles à l'échelle de la commune. Pourtant, les incidences de leur disparition progressive au cours des dernières décennies sont évidentes, avec notamment une diminution des débits et de la qualité de l'eau des rivières en été.



ETANG AU NORD DU HAMEAU DE L'HOPITAL / A DROITE : LE RUISSEAU DE LA HUTTE DANS LE BOURG DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL (PHOTOGRAPHE PRISE LE 13 AVRIL 2022)

1.2.2.8 Patrimoine végétal

Lors de la révision du PLU, le conseil municipal peut, identifier et localiser un ou plusieurs éléments ponctuels, surfaciques ou linéaires présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. C'est la raison pour laquelle un recensement des formations boisées linéaires et ponctuelles précis a été mené.

Le patrimoine végétal de la commune concerne essentiellement les arbres remarqués/remarquables ainsi que les haies et les alignements d'arbres. Ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale, ils ont un rôle essentiel dans le maintien des continuités écologiques, notamment au sein des milieux ouverts et des zones urbanisées.

Dans le cas des arbres isolés, l'approche retenue est conservatrice dans le sens où le caractère remarquable d'un arbre peut relever d'une appréciation subjective lorsqu'il s'agit de sa qualité paysagère. L'inventaire proposé intègre donc les arbres remarqués, c'est-à-dire ceux amenés à devenir remarquables si on leur en laisse l'opportunité.

Les arbres à cavité représentent un enjeu réglementaire car ils sont susceptibles d'être occupés par des chiroptères (en période de reproduction ou d'hivernation) ou par des oiseaux cavicoles en période de nidification. Parmi les oiseaux protégés dont la présence sur la commune est avérée et qui sont susceptibles d'utiliser les cavités des arbres pour nidifier peuvent être nommés : la Huppe fasciée, la Mésange charbonnière, la Mésange bleue et le Moineau domestique, la Sitelle torchepot, le Pic vert, le Pic épeiche...

Les arbres présentant des traces de coléoptères saproxyliques représentent également un enjeu réglementaire car ils constituent des habitats pour certaines espèces protégées.

Au total, 238 arbres remarquables ont été recensés sur la commune, 12 d'entre eux présentent des cavités et 6 des traces de coléoptères saproxyliques.

Concernant les haies et alignements d'arbres, une distinction a été opérée afin de caractériser d'une part les alignements d'arbres bénéficiant de fait d'une protection au titre de l'article L.350-3 du Code de l'environnement, et d'autre part les haies et alignements d'arbres ne bénéficiant pas de cette protection, mais qui sont susceptibles d'être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 51,4 km de haies et d'alignements d'arbres ont été recensés sur la commune. La majeure partie des haies bocagères est localisée dans les marais au nord de la commune.

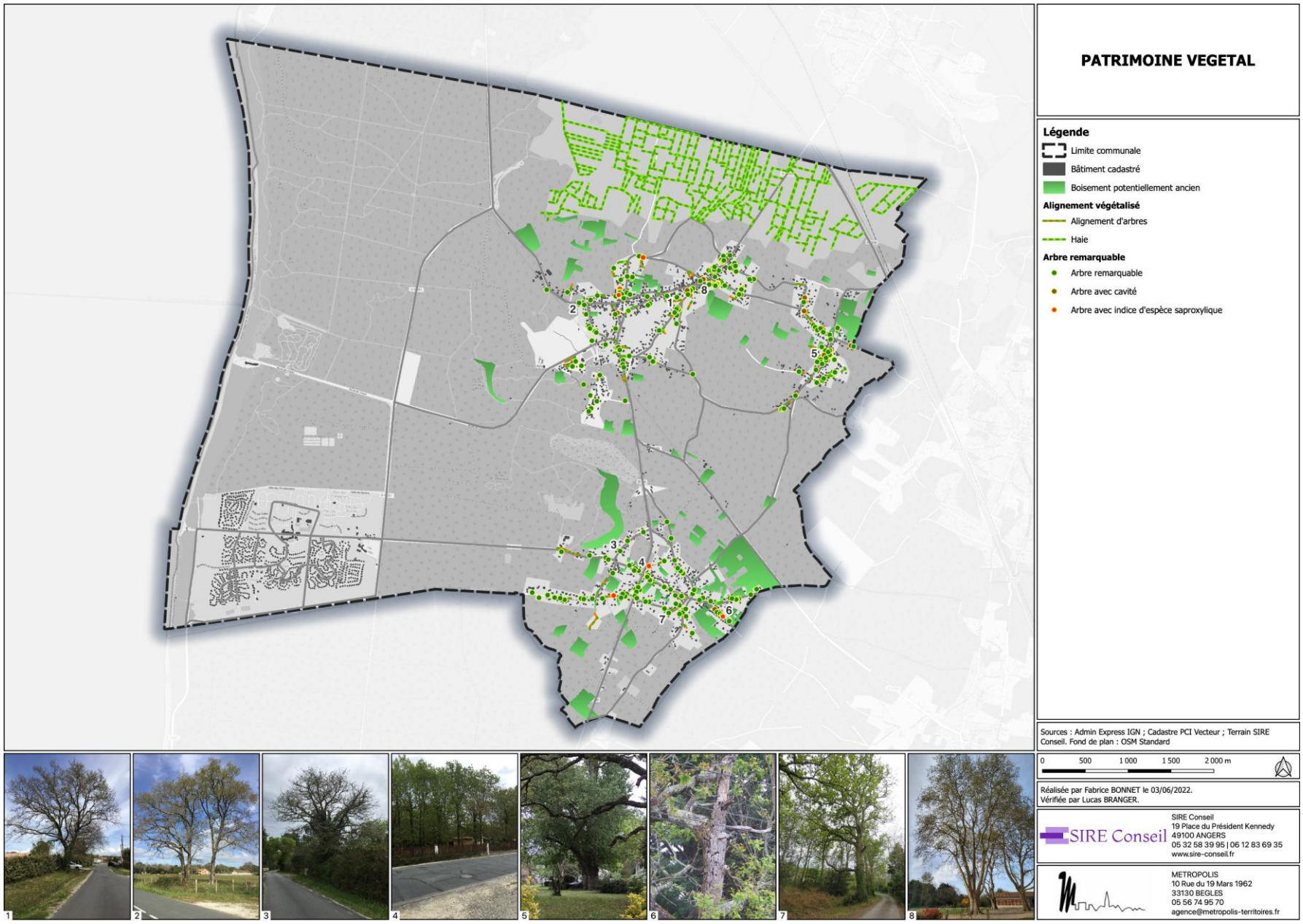
Le patrimoine végétal de la commune inclut également les forêts anciennes, c'est-à-dire les espaces aujourd'hui boisés, qui apparaissaient déjà boisés sur les cartes d'état-major du 19ème siècle. Une forêt ancienne est un espace boisé n'ayant pas connu de défrichement depuis la période de minimum forestier vers 1850 et qui est antérieure

aux grands programmes nationaux de reboisement. Les forêts anciennes sont localisées dans l'Est de la commune, elles représentent un enjeu patrimonial fort en raison des communautés d'espèces particulières qu'elles abritent. Les pinèdes âgées constitutives de la forêt littorale à l'Ouest de la commune représentent elles aussi des espaces boisés patrimoniaux.

La carte présentée ci-après illustre le patrimoine végétal remarquable de la commune.

Richesse écologique du territoire : ce qu'il faut retenir :

De nombreuses espèces protégées sont documentée sur la commune. Elles sont essentiellement localisées dans les périmètres des ZNIEFF et des sites Natura 2000. L'occupation du sol est très largement dominée par les boisements résineux et mixtes. Les milieux aquatiques et humides, les pinèdes âgées, les boisements mixte et de feuillus, les prairies et les milieux de transition constituent des milieux support du patrimoine naturel communal. Il convient de les protéger. Les alignements d'arbres, les haies champêtres et les arbres remarquables sont des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale et nécessitent également d'être préservés.



PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE

1.3 ZONES HUMIDES

1.3.1 REGLEMENTATION ET DEFINITION

Le terme « zone humide » a fait son apparition dans le droit français dès les années 1992 avec la Loi sur l'eau. La définition de ce terme se fait à l'article 2 de cette même loi et est repris par le Code de l'Environnement. Ce n 'est que quelques années après que les critères de définition et de délimitation de ces zones sont transcrits avec l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009 et permettant ainsi l'application de la Police de l'eau.

La dénomination « zone humide » est largement utilisée, pour décrire des terrains répondant ou non aux critères objectifs définis par le Code de l'environnement. Ainsi, des inventaires de zones humides ont pu être réalisés à différentes échelles, communale, intercommunale, à l'échelle du bassin versant d'un cours d'eau ou même à l'échelle départementale. Cet exercice est le plus souvent à titre informatif. Les documents d'urbanisme, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent délimiter des secteurs humides et ainsi les rendre inconstructibles, malgré que ceux-ci ne répondent pas forcément aux critères définis par le Code de l'environnement. Plusieurs cas sont donc à considérer. Une zone humide délimitée d'après les critères fixés par le Code de l'environnement est susceptible d'être concernée par la « nomenclature eau ». Tout projet sur cette zone peut donc être soumis au régime de déclaration ou autorisation, en fonction du type de travaux et de la superficie de la zone humide impacté par ce dernier. Si le projet impacte une superficie inférieure à 1 000 m², il n'est pas soumis à la Loi sur l'eau. Cependant, l'absence de prise en compte d'une zone humide inférieure à ce seuil (1 000 m²) peut induire un rejet du projet par l'autorité en charge de l'instruction. Enfin, pour une zone humide définie au titre du Code de l'urbanisme, par exemple dans un PLU, la conséquence réglementaire dépend de la réglementation spécifiquement définie pour cette zone.

1.3.2 SERVICES ECOSYSTEMIQUES RENDUS

Les zones humides jouent un rôle important dans la régulation du régime hydrographique d'un bassin versant. Elles absorbent une partie des précipitations et limitent ainsi les crues en aval. Elles présentent également la capacité de restituer l'excédent d'eau lors des périodes de sécheresse et participent à la recharge des nappes phréatiques.

Les zones humides jouent également un rôle important du point de vue qualitatif, celles-ci augmentant la capacité d'autoépuration des milieux aquatiques.

Enfin, il s'agit d'habitats naturels diversifiés, qui jouent ainsi le rôle de réservoir de biodiversité.

1.3.3 RECOMMANDATIONS ET ENJEUX

La prise en compte des zones humides est un enjeu majeur, qui doit occuper une place centrale dans le diagnostic du PLU. L'inventaire des zones humides doit être réalisé dans l'optique de trouver une traduction réglementaire opposable. Les nombreuses études ayant pu être réalisées sur le territoire étudié doivent servir de socle au travail de délimitation. Le travail de terrain est ensuite indispensable afin de délimiter les zones humides selon une échelle parcellaire. L'accent doit alors être mis sur les secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du document d'urbanisme, c'est-à-dire les secteurs non bâtis au sein des parties actuellement urbanisées, les environs immédiats de ces dernières ainsi que les secteurs envisagés pour accueillir des projets particuliers. L'approche phytocénotique doit être minimalement retenue, des sondages pédologiques étant recommandés avant l'arrêt de la procédure afin d'écarter la présence de tels milieux sur des secteurs rendus constructibles. Dans un second temps, la prise en compte de ces secteurs humides dépendra du projet politique et de l'engagement environnemental du Conseil Municipal. L'inconstructibilité devrait être la règle.

1.3.4 ZONES HUMIDES POTENTIELLES

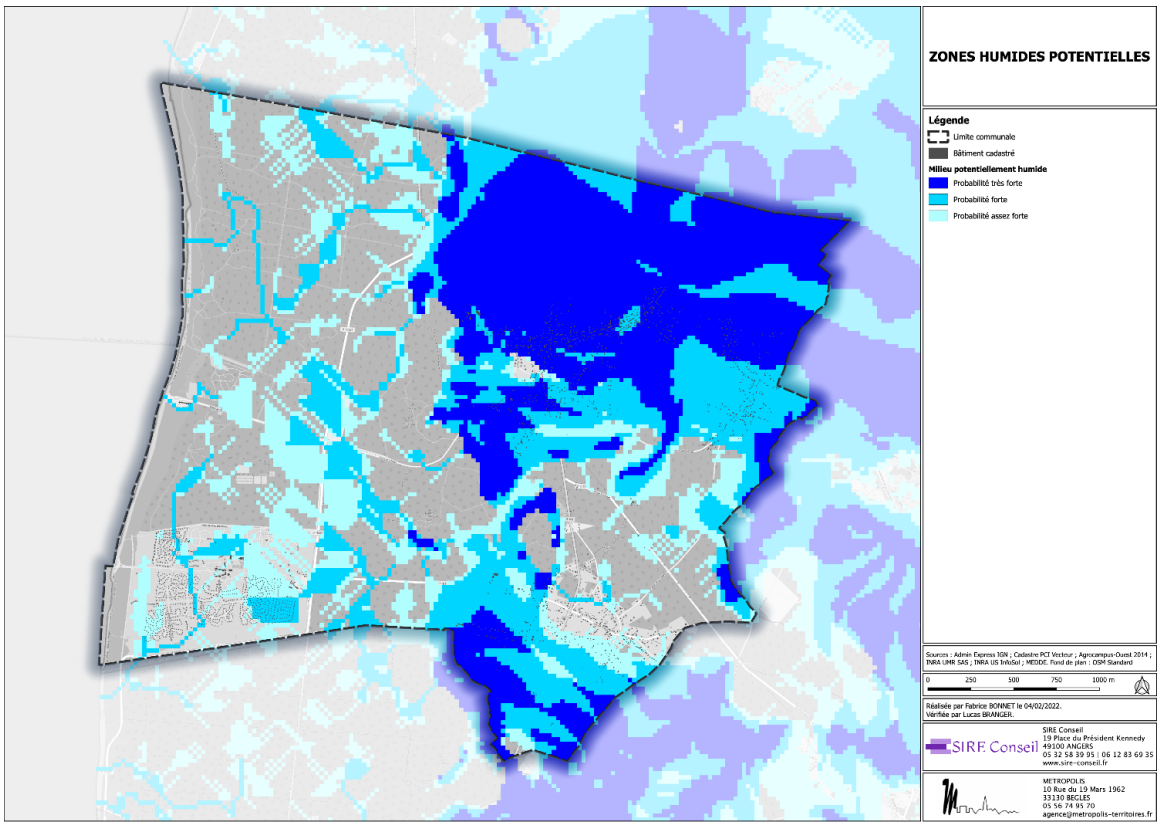
Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine (2014).

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et pédoclimatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (arrêté précisant les critères règlementaires de définition des zones humides). Les enveloppes des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Cette cartographie doit toutefois être interprétée avec les précautions qui sont les suivantes :

- La représentation à l'échelle 1/50 000 a été utilisée et permet de constater qu'un principal type de zones humides est susceptible d'être inventorié : les zones humides accompagnant directement le réseau hydrographique.
- Les modèles topographiques utilisés en 2014 correspondent à des données topographiques peu précises (un point d'élévation par dalle de 50 mètres de côté).
- La modélisation n'a pas intégré finement les caractéristiques pédologiques anthropogènes, par exemple liées au drainage, en particulier celles éventuellement intervenues au cours des 8 dernières années.

Cette carte permet de mettre une évidence une probabilité de milieu humide allant de forte à très forte sur tout l'Est de la commune. Ces probabilités sont notamment dues à la topographie et à la présence d'argile dans ces sols permettant une rétention des eaux plus importante qu'en sol sableux comme celui présent à l'Ouest de la commune.



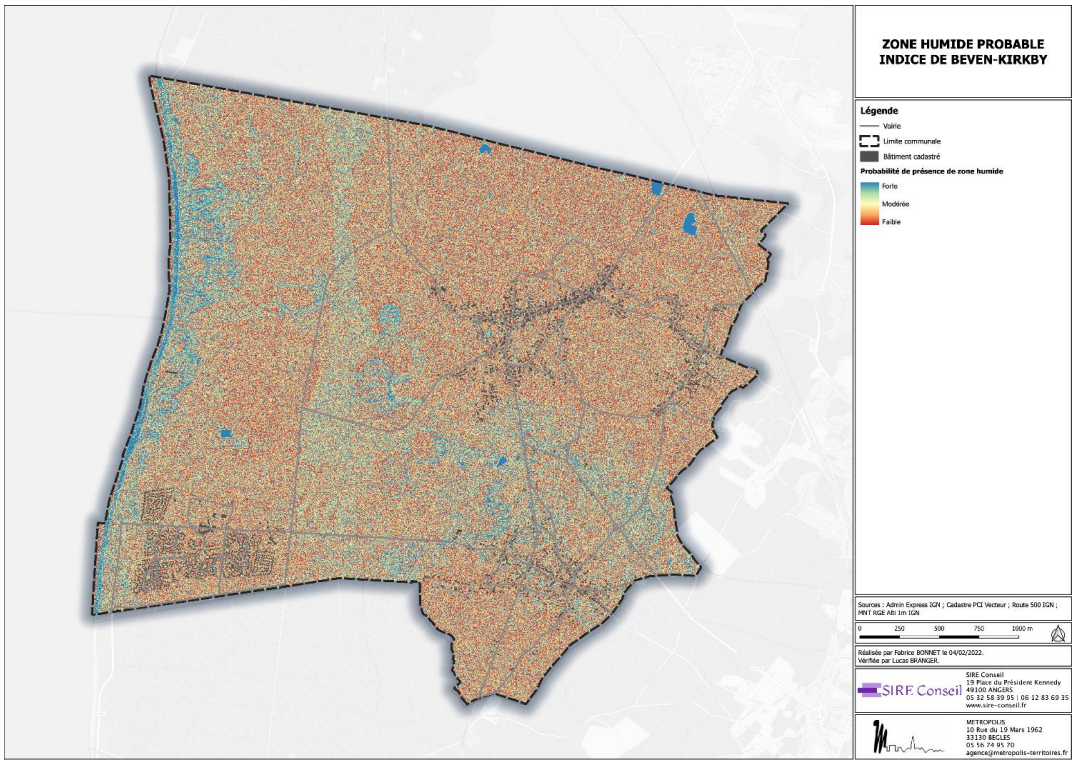
CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES A L'ECHELLE COMMUNALE

1.3.5 ZONES HUMIDES TOPOGRAPHIQUES PROBABLES

La probabilité de présence d'une zone humide peut être modélisé grâce à des données topographiques de l'IGN (précision 1 m) et avec l'indice topographique dit de « Beven-Kirkby ». Les résultats de cette modélisation sont présentés sur la carte ci-dessous.

On observe une probabilité modérée à faible sur toute la commune, avec localement, une probabilité élevée de présence topographique de zone humide. Cependant, le modèle fonctionnant selon un système de comparaison

des contributions hydriques avec les exutoires, il est peu fiable sur les secteurs sans relief et doit donc être interprété avec ces précautions. Par ailleurs, les caractéristiques drainantes du sol ne sont pas intégrées au modèle.



CARTOGRAPHIE DE MODELISATION DES ZONES HUMIDES TOPOGRAPHIQUES PROBABLES

1.3.6 EXEMPLES DE ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES AVEREES INVENTORIEES

Les visites de terrain ont été l'occasion de localiser des parcelles présentant des zones humides avérées selon les critères botaniques ou phytocénotiques. Quelques-unes sont illustrées sur les photographies suivantes.

PRAIRIE HUMIDE A JONC (A GAUCHE) ET A CARDAMINE DES PRES (A DROITE) A GRAYAN (PHOTOGRAPHIÉE LE 27 AVRIL 2022).

PHRAGMITAIE LE LONG DE FOSSES INONDES A GRAYAN ET L'HOPITAL (PHOTOGRAPHIÉE LES 13 ET 27 AVRIL 2022).

1.3.7 ZONES HUMIDES CONNUES

Un travail concernant l'amélioration des connaissances vis-à-vis des zones humides est effectué par de nombreuses structures. En Gironde, et notamment dans le Médoc, le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde a effectué un inventaire des zones humides. Les zones de marais y sont identifiées.

CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES CONNUES (SOURCE AGENCE REGIONALE DE LA BIODIVERSITE DE NOUVELLE-AQUITAINE)

Zones humides : ce qu'il faut retenir :

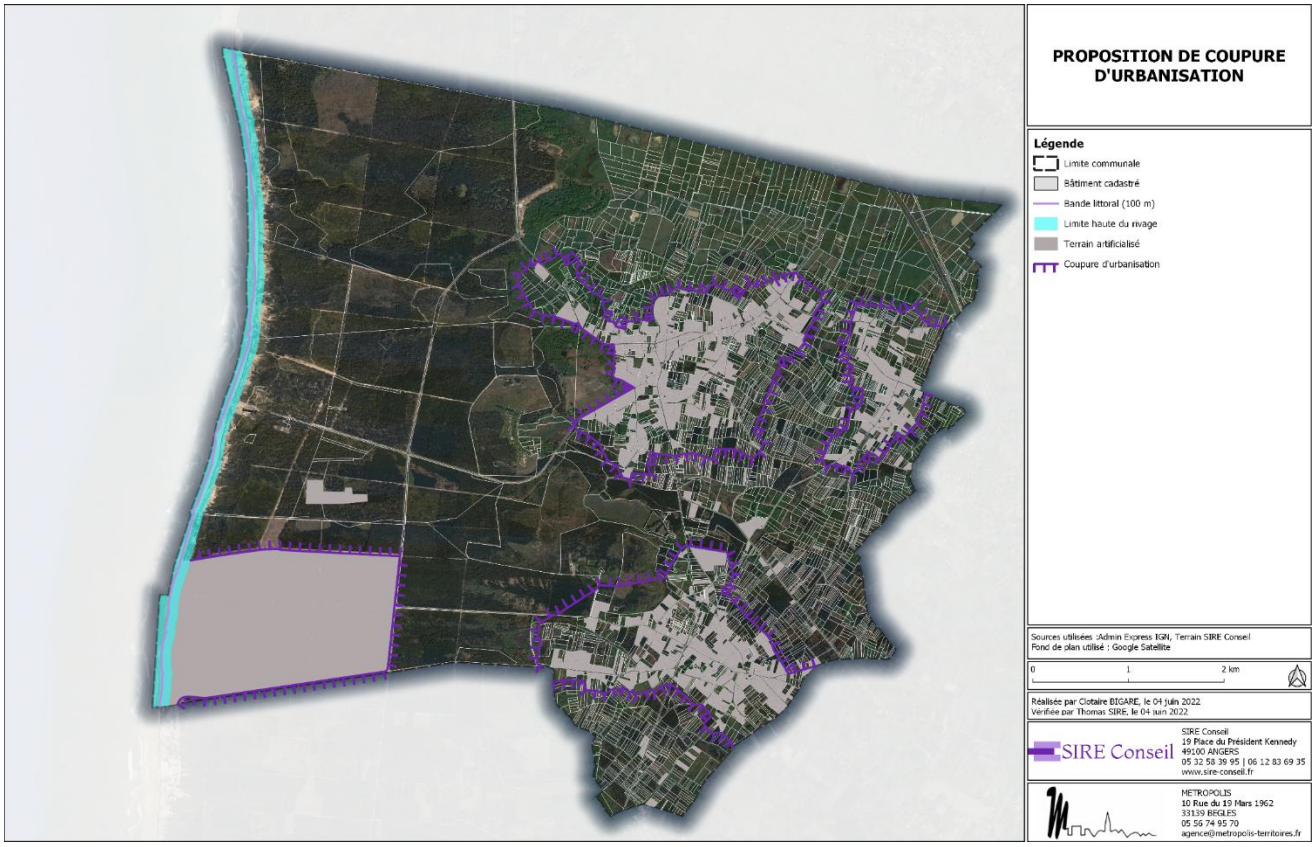
Enjeux

Les zones humides sont des espaces à haute valeur environnementale. Quelques zones humides sont documentées à l'échelle communale et doivent être protégées. Une attention particulière devra être portée à la délimitation des zones humides règlementaires éventuelles, par approche pédologique, une fois les choix urbanistiques dégrossis et avant arrêt du projet.

1.4 LA LOI LITTORAL

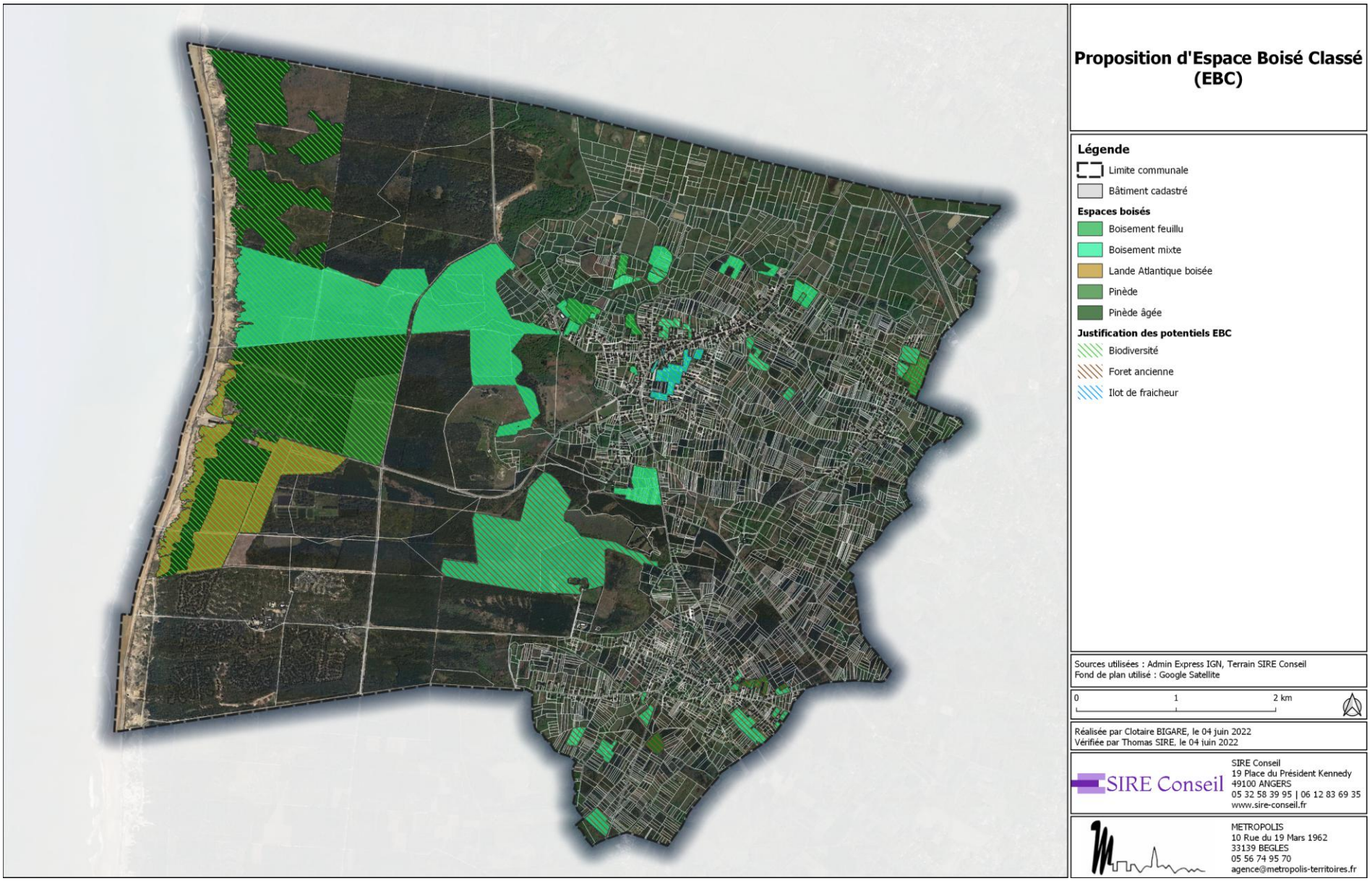
De nombreux phénomènes anthropiques ou naturelles engendrent une détérioration des littoraux et autres espaces associés à la transition du milieu terrestre à aquatique. La Loi Littoral, promulguée le 3 janvier 1986, vise à préserver cet espace tout en conciliant le développement du littoral. Cette Loi s'applique à toutes les communes dites « littorales » définies par l'article L. 321-2 du Code de l'environnement. La commune de Grayan-et-l'Hôpital, selon cet article, est considérée comme une commune littorale.

La Loi Littoral vise avant tout à contrôler l'extension de l'urbanisation. Dans le cadre de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, l'extension urbaine devra se faire dans la continuité des enveloppes urbaines déjà existantes. Lors de la révision du PLU, des coupures d'urbanisation doivent être identifiées. Ces coupures correspondent à des zones naturelles ou agricoles permettant de séparer les différents espaces urbanisés et d'empêcher l'urbanisation de tout le littoral. Il est important de noter que cette coupure met en échec toute volonté de construction urbaine, malgré la présence de cette dernière dans la continuité de l'urbanisation. Néanmoins, les constructions agricoles existantes pourraient faire l'objet d'extensions limités ; par ailleurs, les constructions nécessaires à la mise aux normes des exploitation agricoles sont possibles. En outre, La loi Littoral met en place une protection du littoral sur au moins 100 m. Cette « bande de 100 m » est délimitée, pour la commune, selon la limite haute de l'océan Atlantique (appelée « limite haute du rivage »). La carte suivante représente les propositions de coupure d'urbanisation à l'échelle communale et la matérialisation de la bande littorale. Celle-ci vise à préserver cet espace sensible et interdit toute construction dans cette bande.



CARTOGRAPHIE DE PROPOSITION DES COUPURES D'URBANISATION, SUR LA BASE DE CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Enfin, la Loi Littoral requiert une protection des espaces terrestres et marins dits remarquables. Ces espaces remarquables sont définis selon leurs qualités (écologiques, paysagères, patrimoniales ou encore économiques). Dans le cadre de la Loi Littoral, l'identification d'espace boisé classé (EBC) est obligatoire, selon l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme, pour les communes soumises à celle-ci. Une proposition d'EBC est représenté sur la carte suivante.



PROPOSITION D'ESPACES BOISES CLASSES

1.5 LA TRAME VERTE ET BLEUE

1.5.1 A L'ECHELLE REGIONALE : UN POINT SUR LE SRADDET

La portée juridique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) se traduit par la nécessité de prise en compte de ses objectifs d'une part et par la nécessité de compatibilité avec les règles de son fascicule d'autre part. Le projet de SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16 décembre 2019 par l'Assemblée régionale et approuvé par la préfète de Région le 27 mars 2020. Les 14 objectifs stratégiques du SRADDET sont déclinés en 80 objectifs opérationnels devant être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU. Ces objectifs s'articulent autour de trois grandes orientations présentées ci-dessous :

TABLEAU 2 : ORIENTATIONS ET OBJECTIFS STRATEGIQUES DU SRADDET DE NOUVELLE-AQUITAINE

Orientations	Objectifs stratégiques
Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois	Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles
	Développer l'économie circulaire
	Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter
	Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée
	Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde
Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux	Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat
	Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau
	Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain
	Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation
	Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique
Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous	Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux
	Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs
	Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité
	Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

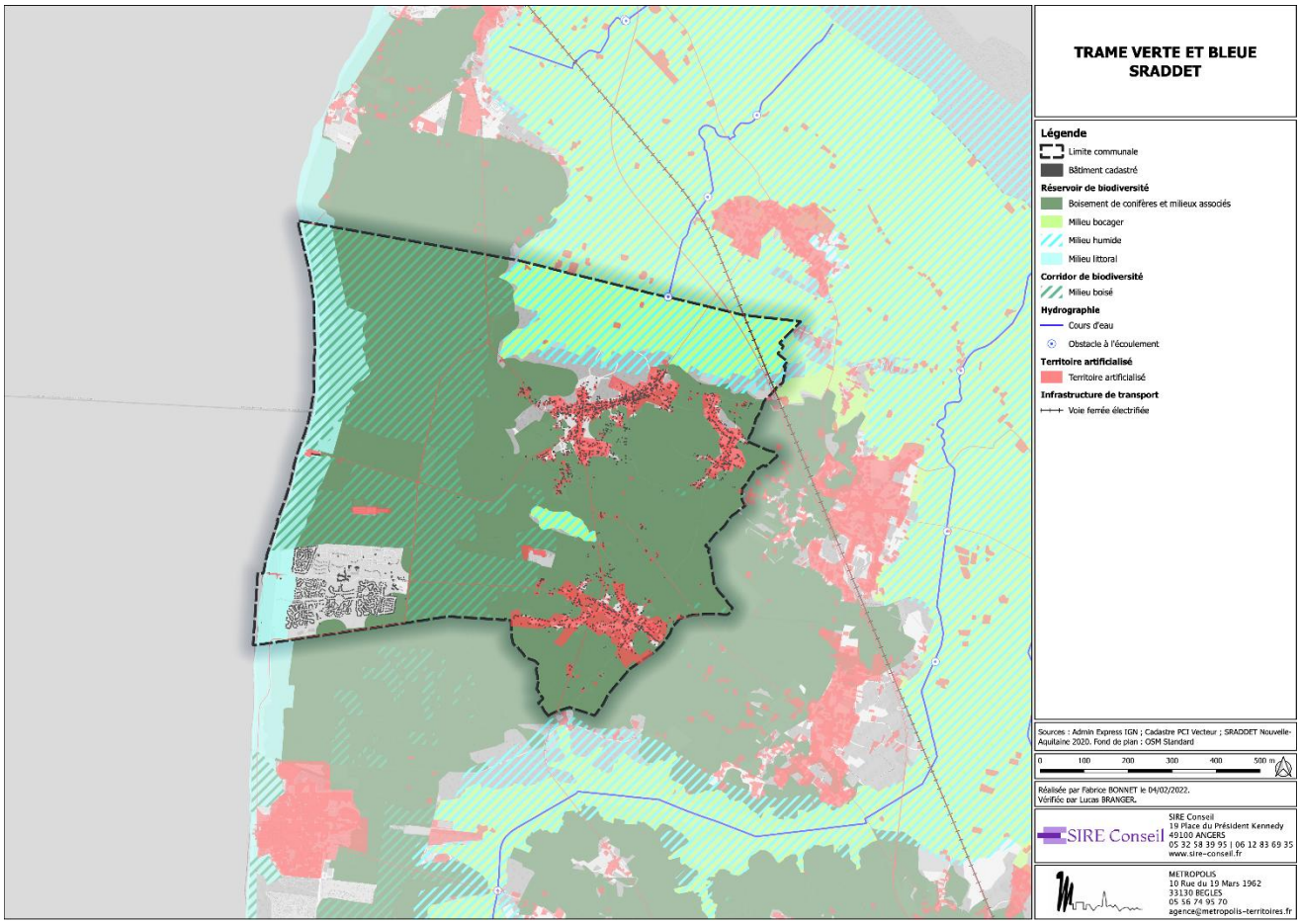
Le fascicule des règles est quant à lui composé de 41 règles donc 21 avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles ; celles applicables au PLU sont détaillées dans le tableau présenté ci-après.

TABLEAU 3 : REGLES DIRECTEMENT APPLICABLES A LA REVISION DU PLU

Règle	Détails
Règle 1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	Les documents d'urbanisme doivent prioriser la densification des espaces urbanisés existants (comblement de dents creuses, résorption, réhabilitation ou conversion de friches, démolition/reconstruction, changement d'usage, division parcellaire, résorption de la vacance).
Règle 2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	Le développement des surfaces commerciales doit se faire en priorité dans les centralités et les zones commerciales existantes (actives ou en friche) afin de préserver leurs dynamismes et renforcer leurs attractivités.
Règle 5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	Les documents d'urbanisme peuvent identifier le potentiel de mutation des friches, inciter à leur reconversion (une friche peut se définir comme un espace urbain bâti ou non, anciennement occupé par des équipements, des activités économiques ou résidentielles, abandonné depuis plus de 2 ans et qui est dégradée d'une telle façon que tout nouvel usage n'est possible qu'après une remise en état.)
Règle 7 : Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	Les documents d'urbanisme peuvent identifier les espaces où préserver et développer la diversité commerciale. Les extensions urbaines doivent être limitées et les équipements, commerces, services et autres générateurs de flux doivent être localisés de façon préférentielle dans les centres.
Règle 8 : Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	Les documents d'urbanisme peuvent identifier des zones et des dispositions favorables à l'implantation des équipements en centre-ville ou centre-bourg, ou à défaut dans les espaces facilement accessibles en transports collectifs depuis le centre.
Règle 9 : L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	Les documents d'urbanisme peuvent identifier : - Des dispositions améliorant l'ergonomie de l'espace public : aménagements permettant des temps de repos, des déplacements agréables et sécurisés, - Des dispositions favorables à la mixité fonctionnelle : localisation des hébergements dédiés aux personnes dépendantes, des équipements, des services (notamment de santé) et des commerces de proximité facilitant leur accès rapide et sécurisé par modes actifs, etc, - Des dispositions favorables à la mixité sociale, générationnelle, et à la satisfaction de l'offre en structures d'hébergement pour personnes âgées.
Règle 10 : Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme.	Les documents d'urbanisme peuvent préserver et développer les surfaces dédiées à la production agricole.
Règle N°19 : Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	Les documents d'urbanisme peuvent accompagner cette règle, en intégrant une réflexion sur l'apaisement des circulations sur les voies structurantes du territoire, ou encore sur la requalification des zones fortement routières en boulevards urbains (baisse de la vitesse, voies réservées, pistes cyclables, etc.).
Règle N°23 : Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.	Les documents d'urbanisme peuvent identifier les espaces urbains denses et établir une cartographie des îlots de chaleur et gisements de rafraîchissement. Il est recommandé que le règlement d'urbanisme limite significativement l'imperméabilisation des sols, favorise la végétalisation verticale et horizontale, crée des zones de fraîcheur en facilitant la présence de l'eau comme des points d'eau permanents ou temporaires (noues, bassins d'infiltration …) et la réouverture de cours d'eau le cas échéant. Il limite l'usage de matériaux (composition et couleur) qui augmentent la capture et le stockage de la chaleur et freinent le phénomène d'albedo. Le règlement d'urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer, également, au maintien de la biodiversité et de la nature en ville (article L. 151-22 du code de l'urbanisme).
Règle N°24 : Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	Les documents d'urbanisme peuvent intégrer la ressource en eau par : - La réduction des ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration afin d'assurer une transparence hydraulique. La limitation de l'imperméabilisation pourra être obtenue en favorisant le développement urbain sur des surfaces déjà imperméabilisées, en conditionnant l'imperméabilisation nouvelle des sols à la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. L'infiltration sera favorisée par l'utilisation de matériaux perméables, par l'intégration de zones d'infiltration (noues, toitures végétalisées…). - La préservation des zones tampons. Les zones humides, zones d'expansions de crues, haies, bandes enherbées, talus, etc. permettent d'intercepter les flux hydriques jouant un rôle favorable pour la qualité et la quantité de l'eau. Elles sont à préserver systématiquement en évitant leur dégradation lorsqu'elles existent, à restaurer si elles ne sont plus fonctionnelles et à recréer dans les zones à risques. Les documents d'urbanisme doivent identifier les zones humides, zones d'expansion de crues, et toutes autres zones tampon

Règle	Détails
	permettant de réguler les flux hydriques dans les secteurs d'aménagements existants ou à venir.
Règle 33 : Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : **1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance.** **2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.**	Il est recommandé que les documents d'urbanisme et de planification : - déterminent et caractérisent à leur échelle les continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement, - analysent la fonctionnalité de ces continuités écologiques, les menaces et obstacles existants, - apportent un croisement avec les enjeux régionaux. - définissent des mesures d'évitement et justifient les choix opérés. - présentent de manière claire la prise en compte des continuités écologiques des documents de rang supérieur
Règle N°34 : Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	Il est recommandé que les documents d'urbanismes : - déterminent et caractérisent les continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement, - analysent leur fonctionnalité, les menaces et obstacles existants, en apportant un croisement avec les enjeux régionaux, - présentent de manière claire la prise en compte des Continuités écologiques des documents de rang supérieur, - affirment dans le PADD l'ambition politique pour le maintien et la remise en bon état des Continuités Ecologiques locales.
Règle N°35 : Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	L'objectif est de limiter l'impact des projets d'aménagements des principes sur la fonctionnalité des écosystèmes et le paysage en appliquant des principes d'organisation du bâti (respect de la topographie naturelle, maintien des éléments naturels préexistants, transparence de l'opération …), d'aménagements des espaces non bâtis (traitement des transitions et des franges d'urbanisation) ou encore d'aménagement des voiries.
Règle N°36 : Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville.	La protection des continuités écologiques et de la nature en ville peut s'appuyer sur l'utilisation des outils règlementaires des documents d'urbanisme.

La trame verte et bleue du SRADDET, issue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique annulé puis remplacé par l'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine, est présentée sur la carte suivante.



TRAME VERTE ET BLEUE - SRADDET NOUVELLE-AQUITAINE

A l'échelle communale, le SRADDET mentionne la présence de plusieurs éléments constitutifs des continuités écologiques régionales. La commune est concernée par trois types de réservoirs de biodiversité :

- Un réservoir de biodiversité littoral correspondant au cordon dunaire à l'Ouest de la commune,
- Un réservoir de biodiversité terrestre correspondant au système bocager au Nord de la commune,
- Un réservoir de biodiversité terrestre incluant l'intégralité des boisements de la commune,
- Un réservoir de biodiversité humide correspondant aux marais présents au Nord de la commune.

Les réservoirs de biodiversité incluent les périmètres environnementaux reconnus (Natura 2000 et ZNIEFF).

La commune est également concernée par un corridor de biodiversité terrestre correspondant aux boisements recouvrant la grande moitié Ouest de la commune.

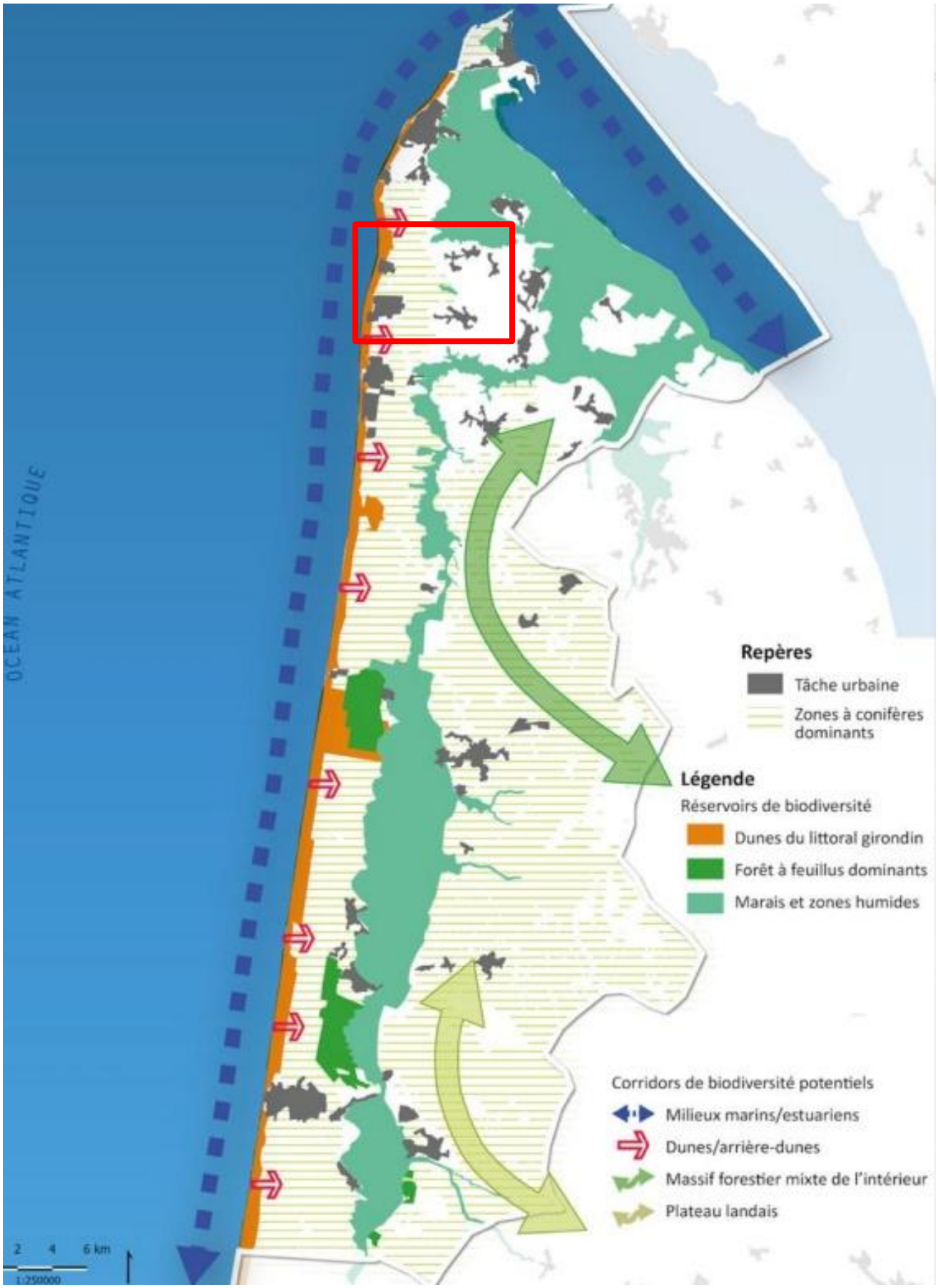
1.5.2 A L'ECHELLE DU SCOT

Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Médoc Atlantique », ainsi qu'avec la TVB définie par le PNR, basée sur l'ex-SRCE, aujourd'hui intégré au SRADDET.

Dans son PADD, le SCOT fixe l'orientation ambitieuse de renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien. L'orientation est déclinée en trois actions générales :

1. Préserver et développer une trame verte et bleue multifonctionnelle
2. Gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique
3. Maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme.

La figure illustrant cette orientation est rappelée ci-après.



ORIENTATION DU PADD RELATIVES A LA TVB

1.5.3 A L'ECHELLE COMMUNALE

Les trames écologiques correspondent à des réseaux écologiques terrestres et aquatiques fonctionnels constitués de réservoirs de biodiversité liés entre eux par des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables (ou potentiellement favorables) à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires (des haies), discontinus (un réseau de bosquets ou de mares) ou paysagers (une mosaïque bocagère séparant deux entités boisées). Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

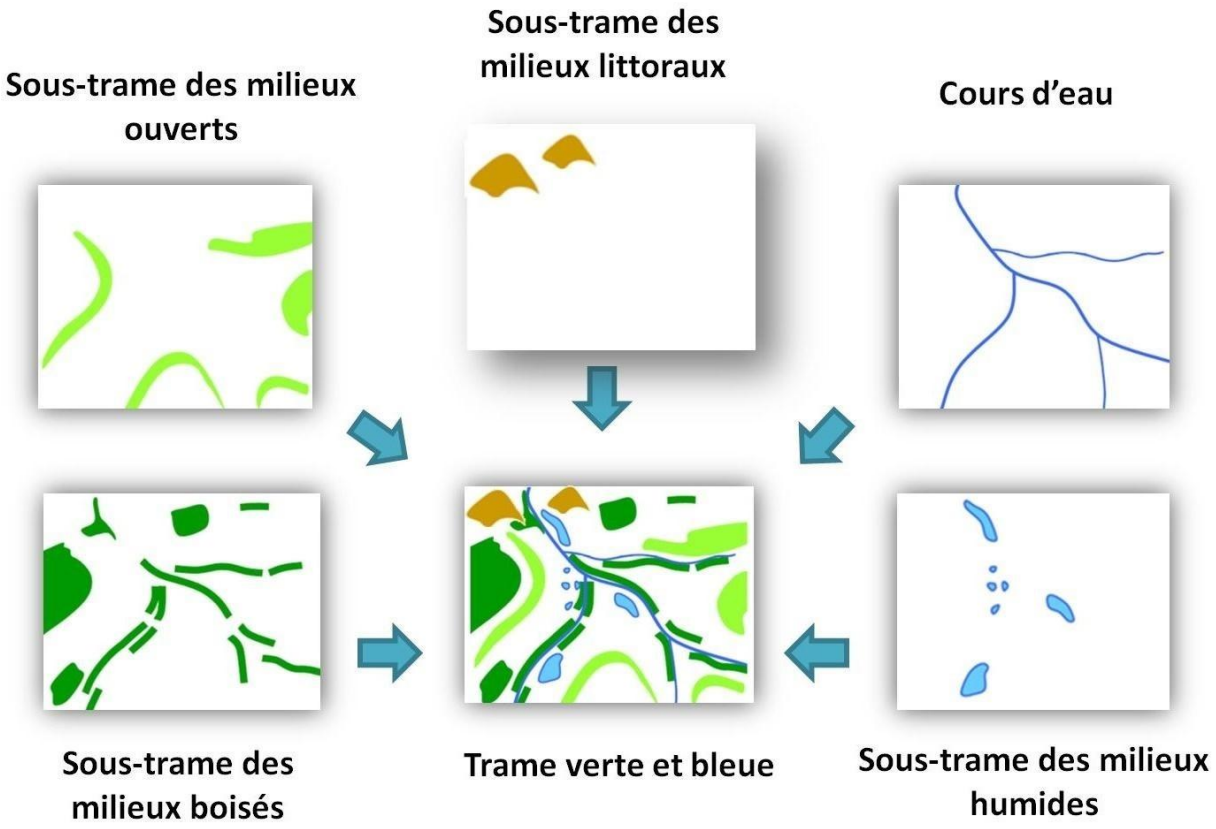
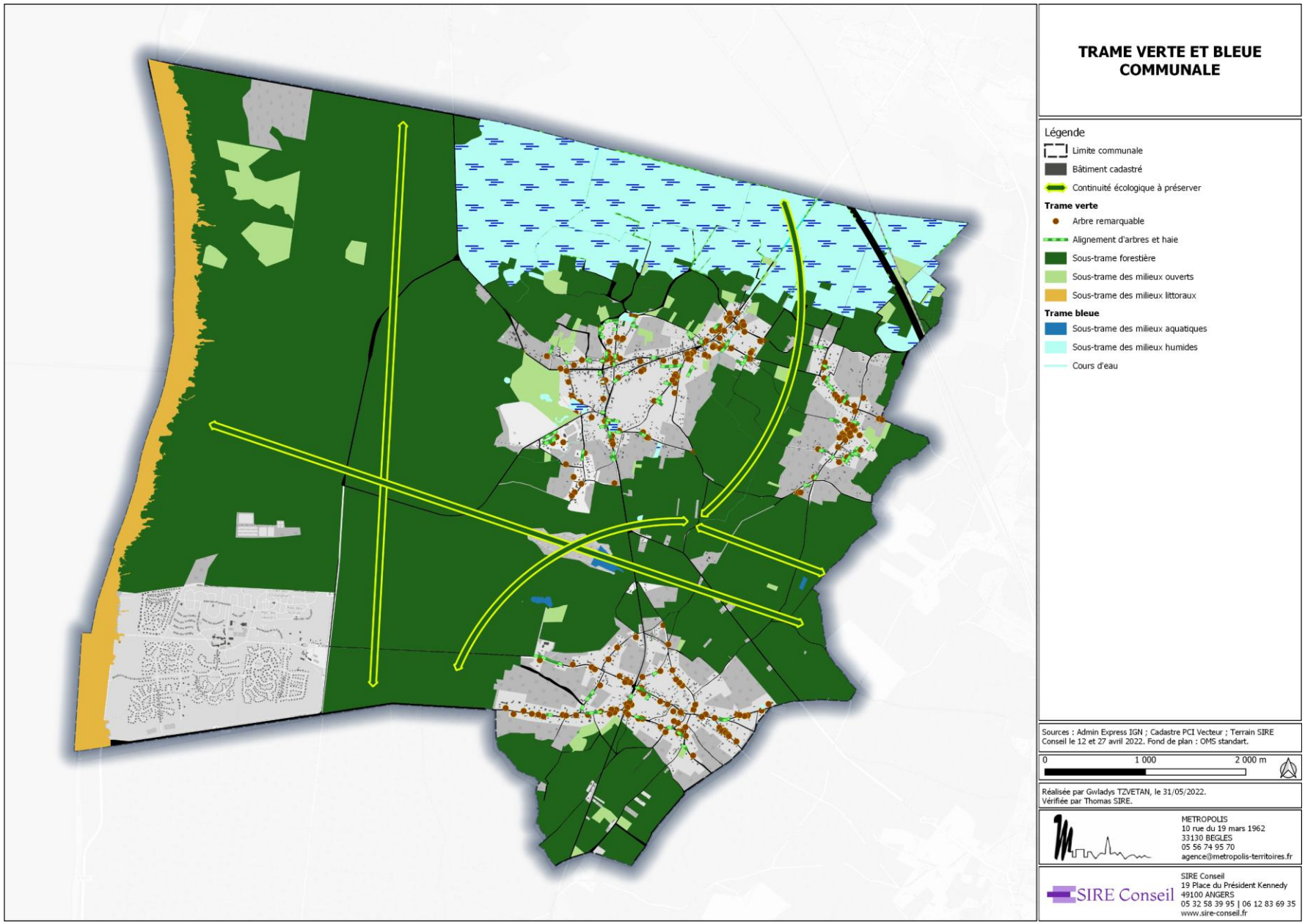


FIGURE 1 : MISE EN ŒUVRE DES RESEAUX ECOLOGIQUES (SOURCE : INPN-MNHN)

Néanmoins, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de nature ordinaire sont peu documentés. La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques terrestres les reliant. La trame verte communale est constituée essentiellement de boisements, de prairies permanentes, de friches et de landes. Elle intègre le cordon dunaire qui constitue une sous-trame des milieux littoraux. Les alignements d'arbres, les haies champêtres et les arbres remarquables (notamment ceux possédant des cavités) jouent également un rôle dans le maintien des continuités écologiques locales. La trame bleue correspond quant à elle à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant. Cette trame bleue intègre également les espaces de fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides. La trame bleue communale intègre les cours d'eau, les marais du Nord de la commune, les prairies humides, les lacs, les étangs, les mares, les boisements humides et certains milieux terrestres attenants. La carte présentée ci-après est issue d'un travail croisant expertises de terrain et analyse éco-paysagère. La fonctionnalité écologique des milieux bocagers et boisés s'appuie notamment sur les préférences écologiques des espèces observées et/ou décrites localement.



TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

La majeure partie du territoire communal est incluse dans les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRADDET et le SCOT. Les marais au nord de la commune constituent un réservoir de biodiversité bocager et humide. Ils accueillent une faune patrimoniale diversifiée, notamment des limicoles et des ardéidés et sont fréquentés par la Cistude d'Europe, tortue d'eau douce indigène, qui a été observée à plusieurs reprises sur la commune. La forte densité de haies renforce l'intérêt écologique de ce secteur.

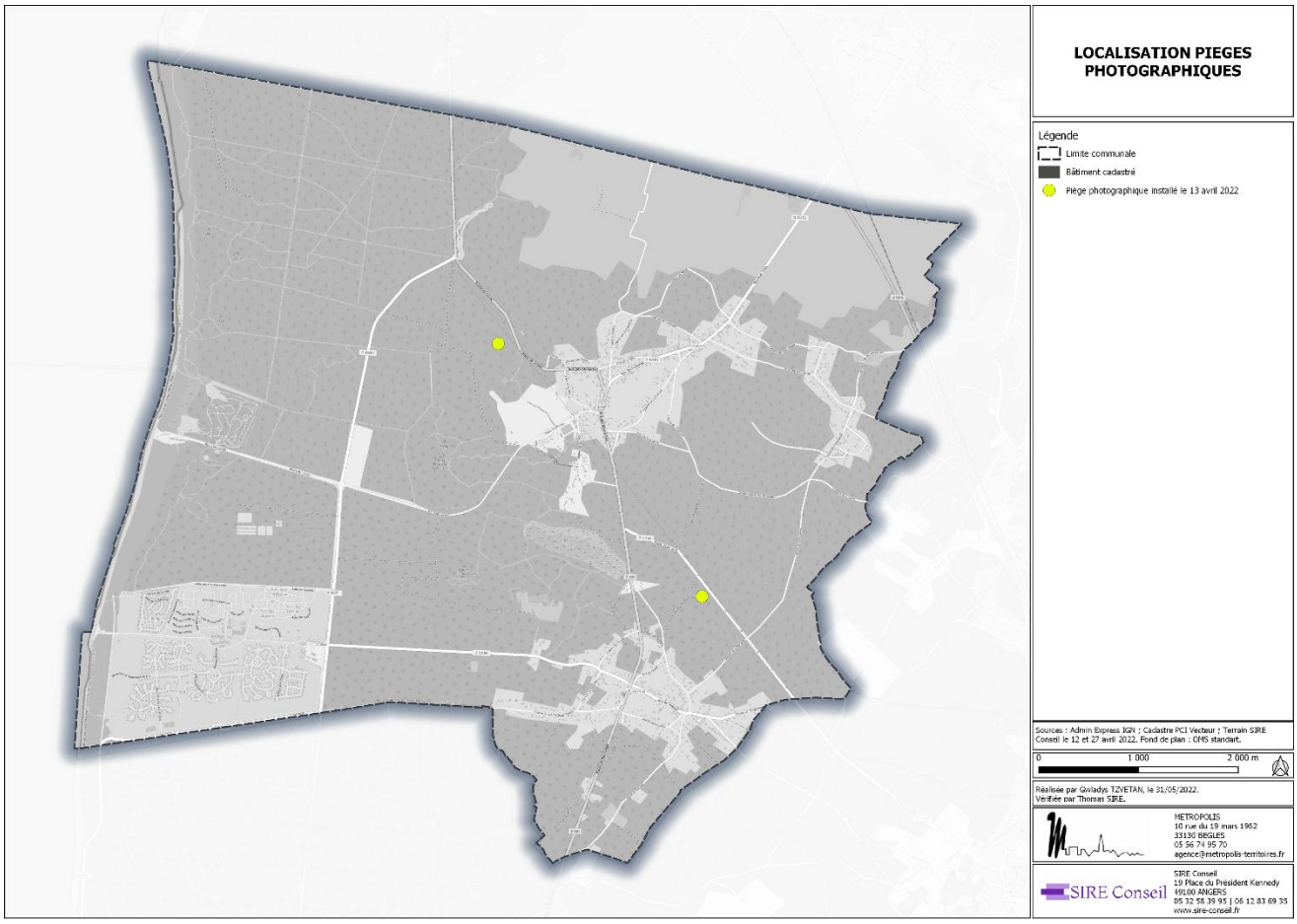
La quasi-totalité des boisements de résineux, mixte et feuillus de la commune sont classés en réservoir de biodiversité terrestre boisé. Outre leur rôle essentiel dans le cycle de développement de la biodiversité ordinaire, ils accueillent notamment le Fadet des laîches, papillon patrimonial, protégé à l'échelle nationale. Sur la commune, il fréquente les boisements clairs offrant une strate herbacée dense composée de Molinie.

Le cordon dunaire constitue un réservoir de biodiversité littoral. Il représente un enjeu patrimonial fort en raison de la spécificité de ses milieux et de sa flore.

L'Ouest de la commune est également concerné par un corridor écologique boisé majeur.

La commune présente un tissu urbain lâche, il faut veiller à ce que l'étalement urbain n'induise pas une rupture dans les continuités écologiques locales. Une attention particulière doit être portée à l'axe Nord-Sud qui subit un rétrécissement à l'Est de la commune entre le bourg principal et le hameau de Daugagnan.

Afin de caractériser les continuités écologiques présentes sur la commune, deux pièges photographiques ont été installés durant dix jours au cours du mois d'avril 2022. Un premier piège a été installé au contact du bourg principal, au sein du boisement mixte jouxtant l'Ouest du bourg. Un second piège a été placé au Sud-est de la commune, au sein d'un boisement mixte, le long de l'axe Ouest-est identifié en tant que continuité écologique locale majeure. La localisation précise des pièges et les résultats du piégeage photographique sont présentés ci-après. Au total, les pièges ont permis l'acquisition de 54 clips vidéo, permettant l'identification de 4 espèces.



LOCALISATION DES PIEGES PHOTOGRAPHIQUES

1.5.3.1 Piège à l'Ouest du bourg principal

Vingt déclenchements efficaces ont été relevés :15 Chevreuils, 1 Martre des pins et 4 Sangliers.

A GAUCHE, CHEVREUIL. A DROITE, MARTRE DES PINS

1.5.3.2 Piège au Sud-Est de la commune

Onze déclenchements efficaces ont été relevés : 9 Chevreuils, 1 Sanglier et 1 Geai des chênes.

A GAUCHE, GEAI DES CHENES. A DROITE, CHEVREUIL

Les résultats du piégeage photographique démontrent que ces deux secteurs correspondent à des corridors écologiques pour la biodiversité ordinaire.

Continuités écologiques : ce qu'il faut retenir :

La commune est concernée par quatre réservoirs de biodiversité, boisé, bocager, humide et littoral, reconnus par le SRADDET, le PNR et le SCOT. Les continuités écologiques communales sont bien préservées, il convient cependant de porter une attention particulière au goulot d'étranglement s'étant formé entre le bourg principal et celui de Daugagnan afin de s'assurer du maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques.

1.6 SYNTHESE ET ENJEUX

La révision du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme ainsi que par la nécessité de démontrer sa compatibilité avec différents documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT). En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit veiller à réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les zones constructibles doivent être situées au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents. Cette thématique est particulièrement prégnante sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital où le tissu urbain très lâche est concerné par de nombreuses dents creuses correspondant essentiellement à des boisements mixtes et des prairies. L'urbanisation future doit se concentrer sur la densification des bourgs.

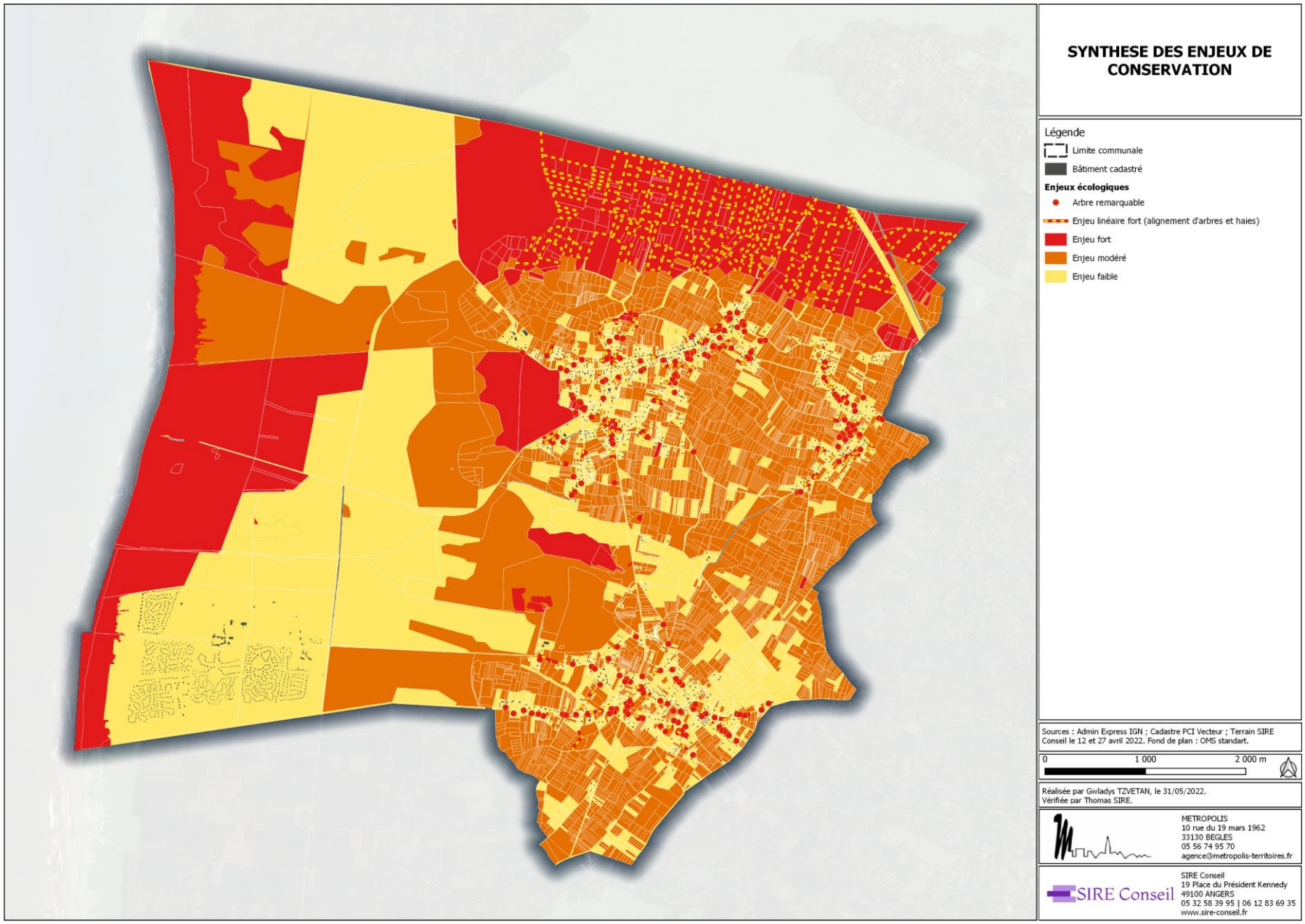
Le PLU doit également s'assurer de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux aquatiques et humides et des espèces protégées.

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux des milieux naturels. Ainsi, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en jaune), elle devrait être encadrée, limitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en orange) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge). Les enjeux de conservation forts correspondent aux habitats patrimoniaux et aux habitats d'espèces protégées. Ainsi, l'intégralité des milieux aquatiques, des zones humides, des vieux boisements, des habitats d'intérêt communautaires et/ou déterminants ZNIEFF a été classé en enjeu fort. En dehors de ces secteurs, certaines parcelles ont été classées partiellement ou intégralement en enjeu fort en raison de la présence d'espèces floristiques patrimoniales protégées.

La protection des haies existantes ou des arbres remarquables ne répond pas obligatoirement à une exigence réglementaire, cependant ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale et ils jouent un rôle dans le maintien des connexions écologiques notamment dans les milieux ouverts.

Un enjeu modéré a été attribué aux boisements de feuillus, aux boisements mixtes et aux milieux ouverts et de transition (prairies, friches, landes, fourrés) car ils constituent des milieux supports de la biodiversité et jouent un rôle dans le maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et supra-communale.

Les plantations de pins maritimes peu âgées constituent des boisements monospécifiques présentant un intérêt écologique faible en raison d'une diversité floristique pauvre et de l'absence de strate arbustive. Un enjeu faible leur a été attribué, tout comme les espaces bâtis et les jardins.



SYNTHESE DES ENJEUX DE CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS

2. LE PAYSAGE

2.1. QUELQUES PREALABLES

2.1.1. PERCEPTION GENERALE DU PAYSAGE LOCAL

Qu'est-ce que le paysage ?

La définition du terme paysage est une vue d'une portion de l'espace terrestre, perçue par les sens humains ; il implique donc un point de vue. Son caractère « résulte de l'action et de l'interaction de facteurs naturels et/ou humains ».

Sur le territoire, ses facteurs se mélangent fortement, avec un certains nombres d'espace peu propices à l'habitat (les palus, les zones inondables, les dunes) et des reliefs particuliers, un sous-sol sablonneux, une présence de boisements à près de 70% du territoire, ainsi qu'une agriculture dominée par les pâturages sur la partie est et de la sylviculture omniprésente.

2.1.2. ATLAS DES PAYSAGES DE LA GIRONDE

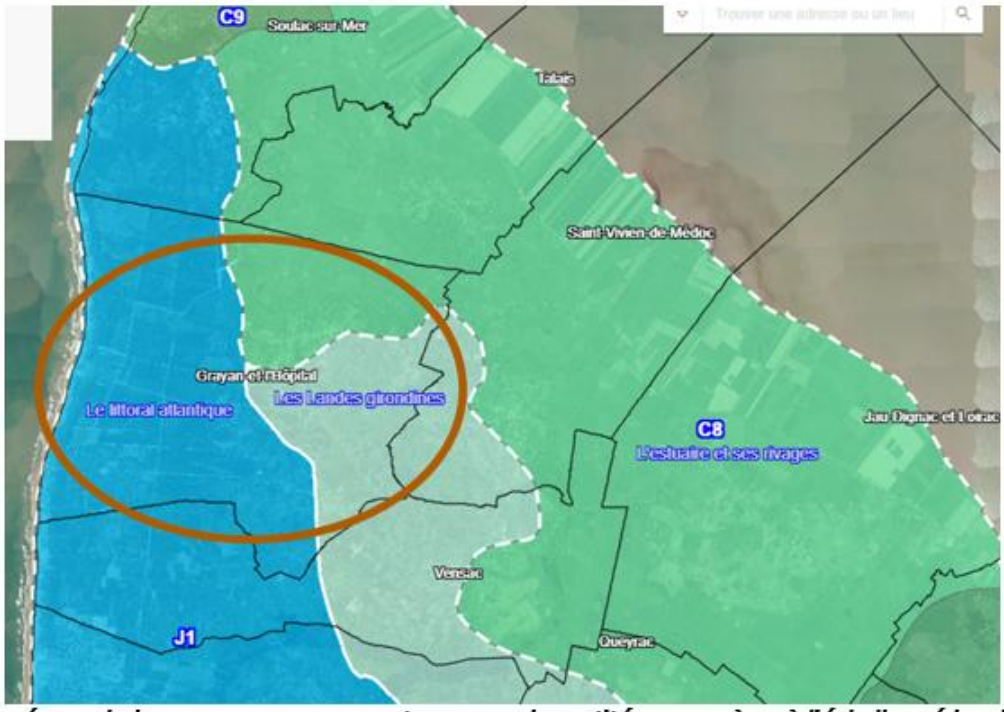
A une échelle élargie, l'atlas des paysages de la Gironde partage le territoire du département en grands ensembles paysagers en fonction des continuités et discontinuités paysagères, dépendant du relief, des sols, de leur occupation, des occupations humaines….. .

La commune de Grayan-et-l'Hôpital se situe donc à cheval sur 3 entités :

- Entité paysagère du littoral atlantique à l'ouest
- L'estuaire et ses rivages au nord-est
- Les Landes girondines au sud-est

A l'ouest, longtemps terre de landes pauvres, pâturées par les moutons, c'est le Médoc des « Landescots ».

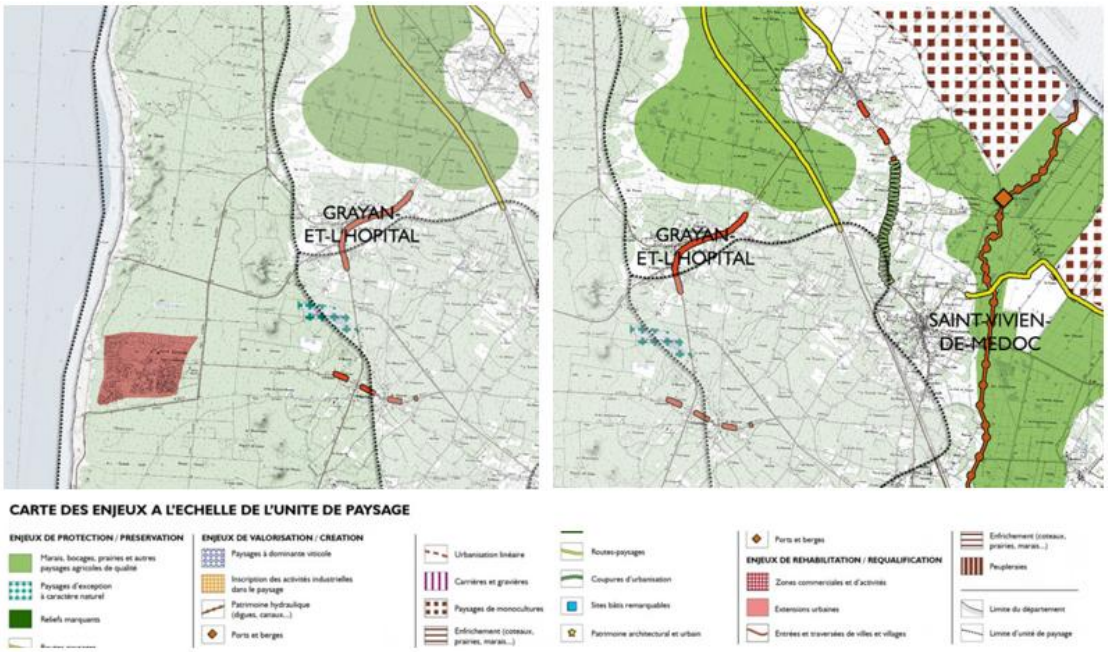
A l'Est, Les palus agricoles dessinent les contours de ces croupes et terrasses graveleuses à vigne, de plus en plus vastes vers le nord et ses anciennes îles. C'est le Médoc des « ribeirous », ceux des rives et de la rivière.



Repérage de la commune par rapport aux grandes entités paysagères à l'échelle médocaine

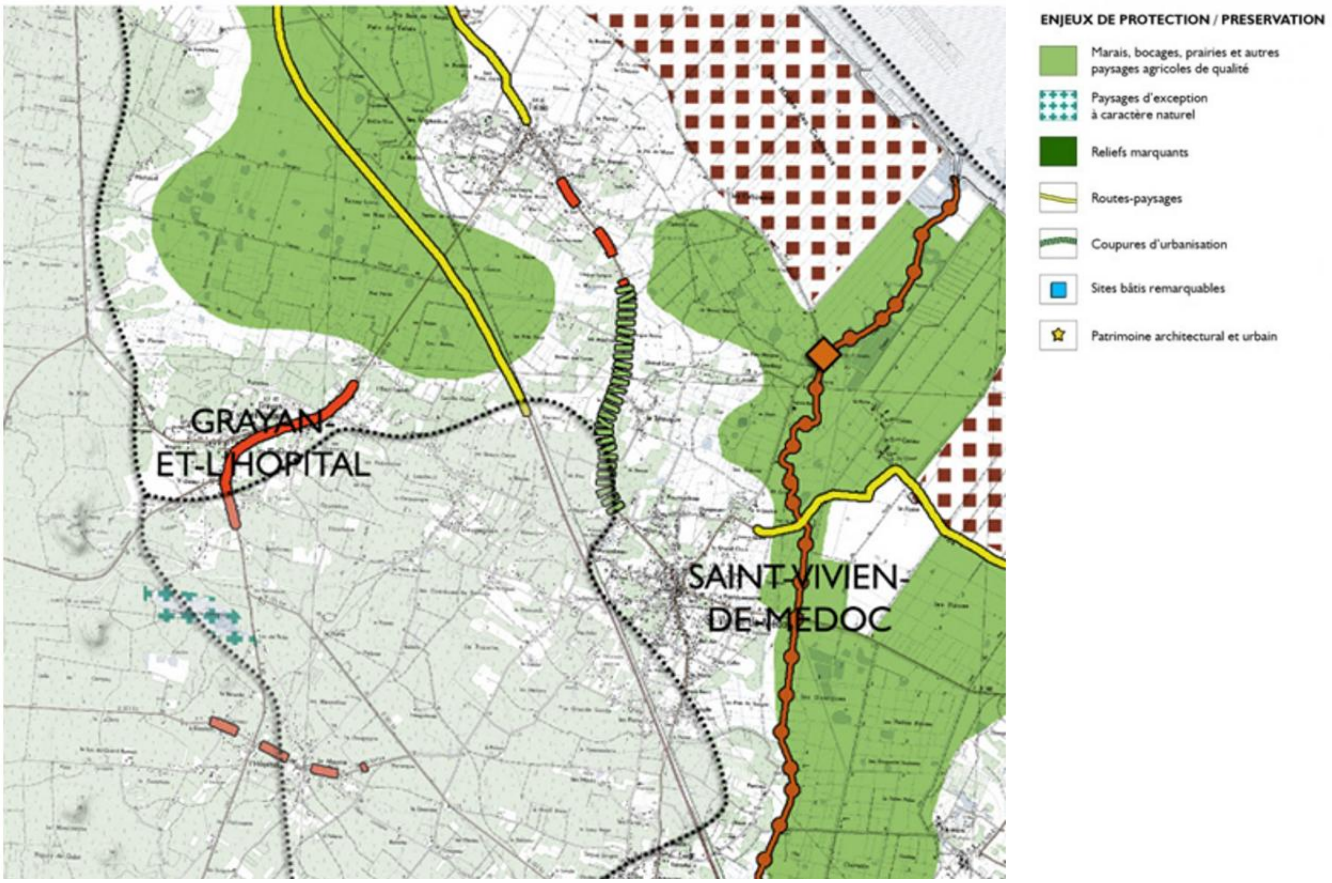
Pour l'entité paysagère des landes girondines ont été identifiés :

- Des ENJEUX DE PROTECTION/PRÉSERVATION DES LANDES GIRONDINES
  - Les milieux naturels humides (lagunes, tourbières, vallées) : protection des milieux, ouverture raisonnée aux visiteurs (vélos, randonneurs, canoës...).
  - Les ripisylves et forêts - galeries : gestion dans le temps et renouvellement de la forêt.
  - Les bords de rivières dans les vallées habitées : maîtrise du développement urbain et des activités touristiques.
  - Les coupures d'urbanisation à préserver



Pour l'entité paysagère du Médoc des Mattes ont été identifiés :

- Des ENJEUX DE PROTECTION / PRÉSERVATION DE L'ESTUAIRE / MEDOC DES MATTES
    - Le réseau hydraulique : entretien et gestion des réseaux de canaux, création d'itinéraires de promenade et de liaisons douces.
    - Les prairies des marais : maintien des paysages ouverts des marais, gestion des prairies par pâturage.
    - Le réseau des haies : repérage et protection des haies et arbres isolés, renouvellement des haies de tamaris traditionnelles, maintien de la continuité des corridors écologiques locaux.



En passant d'une entité paysagère à l'autre, les contrastes sont forts, notamment du fait de la présence d'eau ou non, entre palus humides drainés set cordons dunaires sableux et secs.

2.1.3. PRISE EN COMPTE DES PRECONISATIONS DU PARC NATUREL REGIONAL (PNR)

Le PNR n'est doté d'aucun pouvoir réglementaire ou de police. Son mode d'action repose sur l'accompagnement et non la contrainte. La charte du PNR Médoc n'est pas opposable à des tiers. Néanmoins, la charte impose un devoir de cohérence aux collectivités territoriales, principalement en matière de planification.

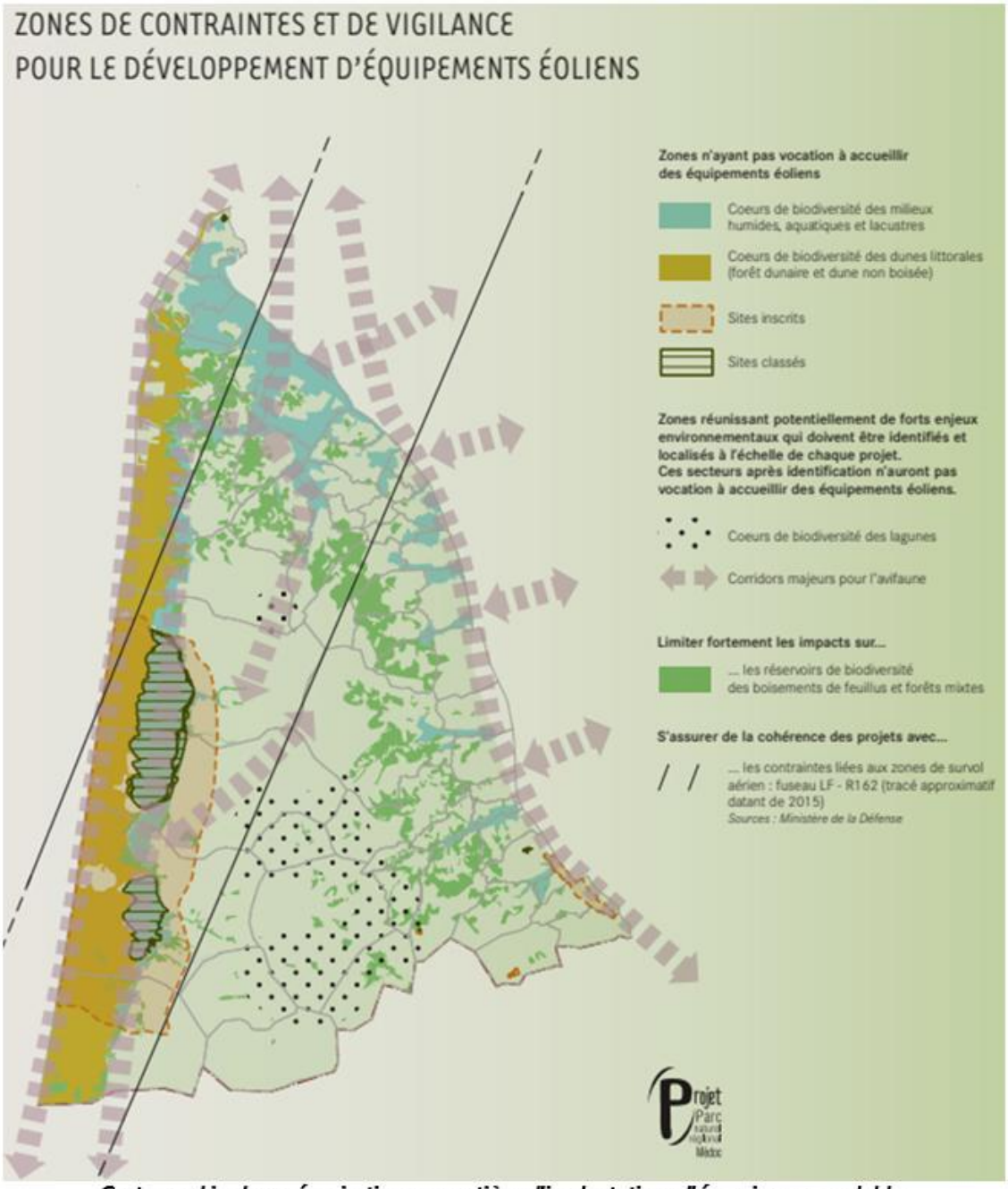
3 axes sont mis en avant

- Biodiversité : « une Presqu'île évolutive, le Médoc vise à accorder ses activités humaines avec ses dynamiques naturelles »
- Économie : «un Territoire solidaire, le Médoc prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor »
- Utilisation de l'espace / tourisme : «un Territoire ouvert, le Médoc construit une relation équilibrée avec la métropole »

Pour faire un rappel des articles impactant l'étude paysagère, les axes de la charte sont éclairants sur les objectifs fixés localement :
Charte - Axe 1
« Préserver et valoriser les éléments constitutifs des grands ensembles paysagers médocains »
- Assurer l'avenir d'un massif forestier multifonctionnel
- Veiller au maintien des paysages emblématiques
- Favoriser la prise en compte de la biodiversité dans les activités agricoles et viticoles
- Développer l'animation, la sensibilisation et l'éducation au patrimoine environnemental en s'appuyant sur les initiatives locales
Veiller au maintien des paysages emblématiques
D.1 —> S'appuyer sur la stratégie définie dans le Cahier des paysages pour décliner les dispositions en termes d'aménagement aux particularités de chaque territoire
D.2 —> Maintenir et soutenir les modes de gestion et activités agricoles et viticoles respectueuses de l'environnement et des paysages médocains
D.3 —> Favoriser le maintien et la réimplantation d'éléments structurants des paysages emblématiques du Médoc
D.4 —> Maitriser l'affichage publicitaire et harmoniser la signalétique sur le territoire

Charte - Axe 1
« Favoriser la transition énergétique »
- Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique
    - Accompagner le développement des énergies renouvelables
- D.2 —> Garantir l'intégration paysagère et environnementale des équipements de production d'énergies renouvelables

- Photovoltaïque : ~ Développer les installations photovoltaïques au sol uniquement sur des terres déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières (friches industrielles, anciennes décharges, couverture de parkings…) sous réserve d'études environnementales et paysagères en amont, ~ Développer les installations photovoltaïques sur toitures.



Cartographie des préconisations en matière d'implantations d'énergie renouvelables

Charte axe 2

- Cultiver l'initiative économique locale
- Déployer un archipel de terres agricoles visant à alimenter un système alimentaire territorial
- D.2 —> Favoriser les projets d'installation agricole durable et la transmission dans un souci de renouvellement des exploitations et de cohésion territoriale.
- D.3 —> Mettre en place un réseau de sites d'espaces-tests agricoles
- D.4 —> Être territoire pilote pour l'expérimentation de nouveaux systèmes de mobilisation de foncier à vocation maraîchère

- D.6 —> Aménager et animer des espaces de biens communs tels que des jardins partagés ou des ateliers de production collectifs

Charte axe 3

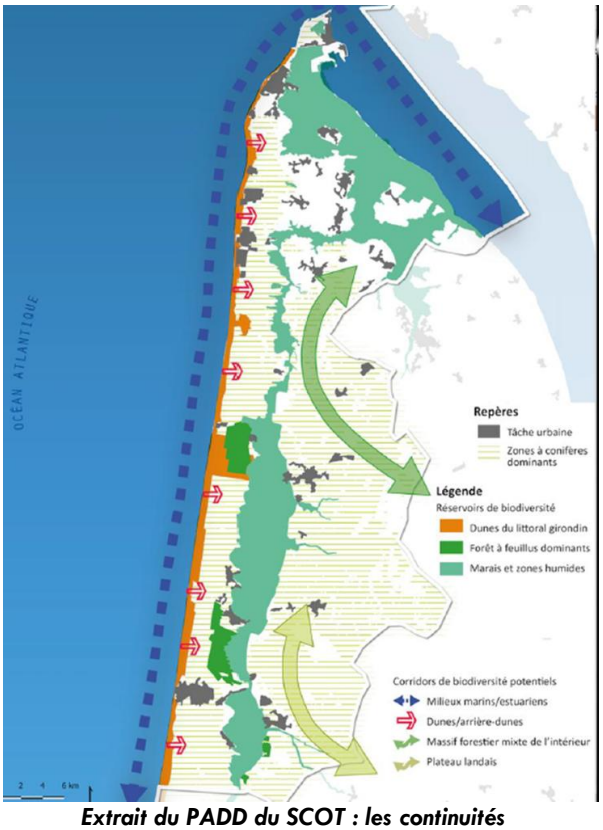
- Veiller à un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbanisation
- Veiller à la qualité de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace
- D.1 —> Réaliser et animer un Livre Blanc sur l'urbanisme, l'architecture et le paysage sur le territoire médocain, en s'appuyant sur le Cahier des paysages.
- D.2 —> Organiser des ateliers participatifs d'urbanisme et de paysage
- D.3 —> Assurer un traitement qualitatif des lisères ville-nature, notamment dans le cas d'extension urbaine et en entrées de bourg
- D.4 —> Affirmer la notion de « route-paysage » conciliant respect des paysages, valorisation touristique et aménagements routiers
- D.5 —> Encadrer strictement le processus d'évolution des sites d'hébergement de plein air
- Faire émerger la destination Médoc par la coordination des offres locales et l'affirmation d'un socle d'image commun
- D.2 —> Développer la transversalité de l'offre entre littoral, vignoble, estuaire, carte d'identité du PNR, et en lien avec Bordeaux Métropole
- Conforter une offre de tourisme de nature respectueuse des milieux et de leurs activités
- D.1 —> Recenser et organiser l'offre nature
- D.2 —> Développer une itinérance inventive et respectueuse des milieux et activités
- Accompagner les mutations du tourisme littoral
- D.5 —> Limiter l'impact du tourisme sur les espaces littoraux naturels

2.1.4. LE SCOT MEDOC ATLANTIQUE

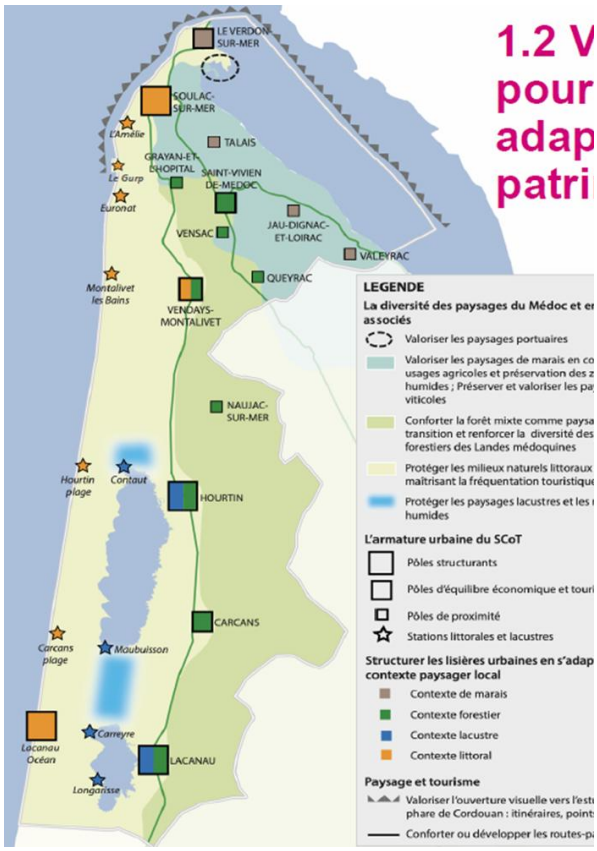
Plusieurs points abordés par le SCOT Médoc – Atlantique, approuvé après modification du 22 février 2024.

En termes de paysage et d'activités liées au paysage, le PADD précise les objectifs suivants :
« 3.1 Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire

- Valoriser, développer et innover en matière de productions locales:
- Promouvoir les filières locales (élevage, aquaculture, sylviculture, maraîchage).
- Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture.
- Soutenir et promouvoir la vente directe réalisée par les producteurs du territoire ainsi que le développement des filières courtes à créer avec la Métropole.
- Affirmer l'appartenance à l'appellation Médoc et développer l'œnotourisme en lien avec les croisières.
- Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié:
- Adaptation aux enjeux environnementaux de demain et au dynamisme de la vocation «sport, bien-être»: plans plages, gestion durable des stations, renaturation gestion des espaces naturels menacé, valorisation du lac et des activités lacustres pour un tourisme durable…) »



Extrait du PADD du SCOT : les continuités environnementales à préserver



Extrait du PADD du SCOT : la valorisation du capital patrimonial

Le SCOT, qui est un document supérieur s'imposant au PLU, indique via son DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) un certain nombre de prescriptions et de recommandations s'imposant aux différents PLU et PLUI. En termes de paysage, nous avons extrait les passages suivants servants de socle au présent PLU.

2.1.5. PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Du fait de son statut de commune littorale, la commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par la loi littoral.

Rappel de la réglementation concernant « la bande littorale de 100 mètres »

Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

L'objectif de cette règle est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Les règles de constructibilité applicables dans la bande des 100 mètres

Au sein de la bande des 100 mètres, il convient de distinguer les règles applicables dans les espaces non urbanisés et celles applicables dans les espaces urbanisés.

Le principe : la bande des 100 mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés

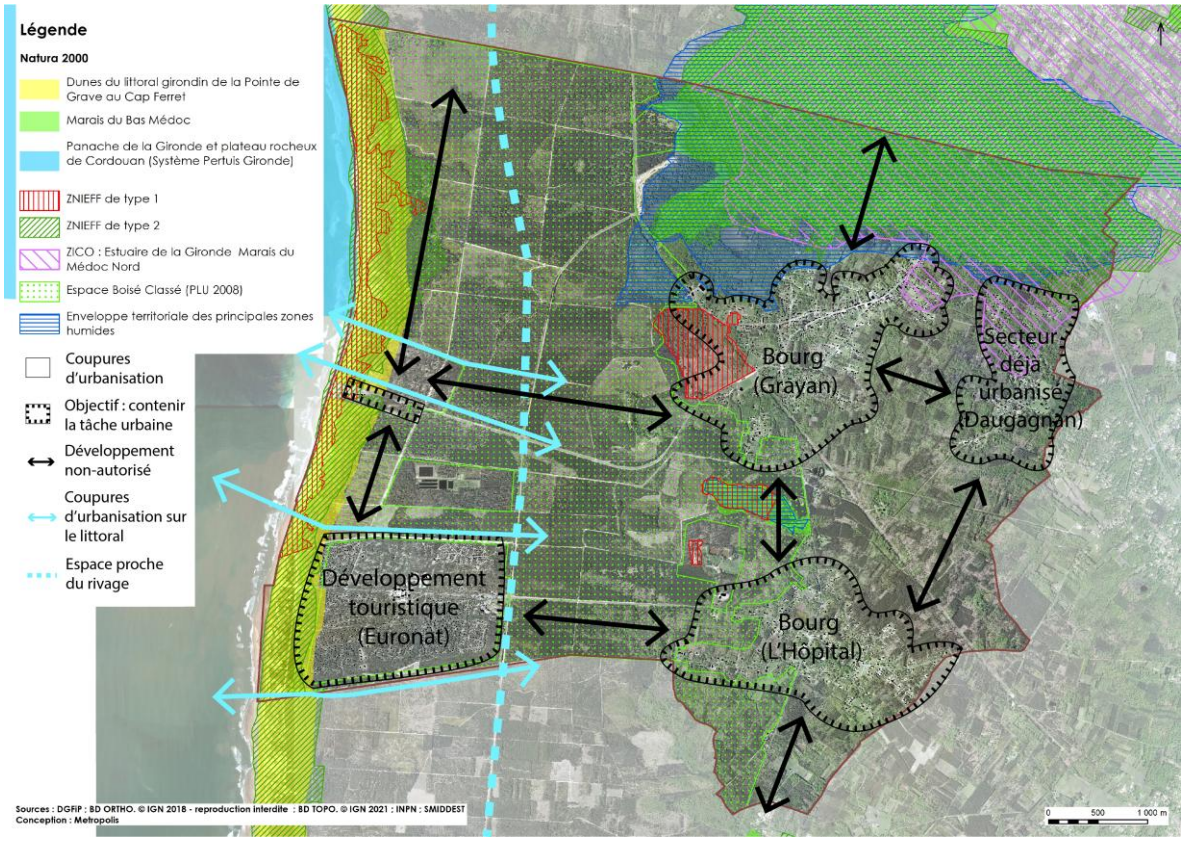
Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont soumis à un principe d'inconstructibilité posé à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes.

- Les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme visent les « constructions ou installations » et sont donc opposables à toute décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol.
    - Cf. parking / commerces / aire de jeux / équipement de sécurité
- Un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions
    - Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 1er)
    - Les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau recouvrent notamment les installations et les constructions qui répondent à des impératifs de sécurité et de santé publique liés à la fréquentation des plages
    - l'installation de sanitaires publics et d'objets mobiliers liés à l'accueil du public (CE, 8 octobre 2008, n° 293469, précité) ;
    - un local secours-sanitaire et des installations destinées à des loisirs nautiques

A titre d'illustration, la jurisprudence a regardé comme des installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

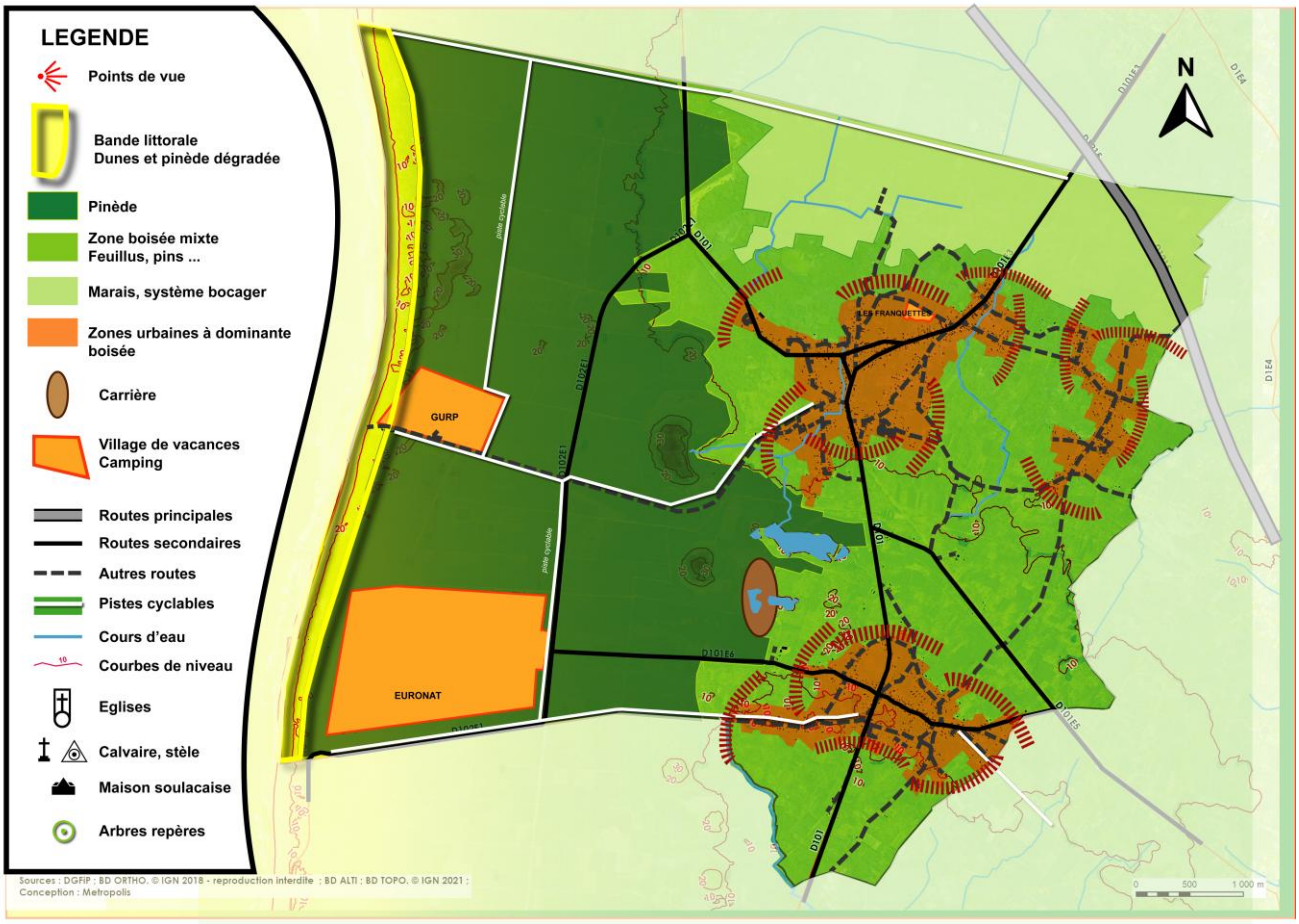
- des installations à terre liées à des activités de pêche et de conchyliculture (dans la mesure où il n'est pas démontré que ces installations pourraient être implantées dans des conditions économiques normales sur des terrains plus éloignés du rivage)
- un établissement conchylicole destiné à l'expédition de coquillages vivants
- la construction d'une ferme aquacole
- des constructions destinées à accueillir des activités économiques liés à un port
- En revanche, la jurisprudence a clairement exclu du champ de ces exceptions les établissements de restauration, de thalassothérapie) ou encore les aires de stationnement, ainsi que les logements. Une station d'épuration n'est également pas regardée comme une installation exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Cas de densification
    - En tout état de cause, la densification raisonnable ne s'analysera pas comme une extension de l'urbanisation. L'objectif défendu par les jurisprudences du Conseil d'Etat est en effet de sauvegarder le paysage littoral. Il ne s'agit pas de transformer la physionomie d'un quartier.



Repérage des grands ensembles paysagers de la commune et particulièrement des coupures d'urbanisation.

2.1.6. LES ENTITES PAYSAGERES LOCALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le paysage du territoire de la commune de Grayan-et-l'Hôpital peut se décomposer en entités paysagères, qui indiquent les continuités et discontinuités, qui précisent les éléments paysagers remarquables, ou encore l'insertion des zones urbaines au sein d'ensemble forestier et / ou agricoles.



Cartographie des grands ensembles paysagers sur le territoire de la commune de Grayan-et-l'Hôpital, présentant les limites d'urbanisation

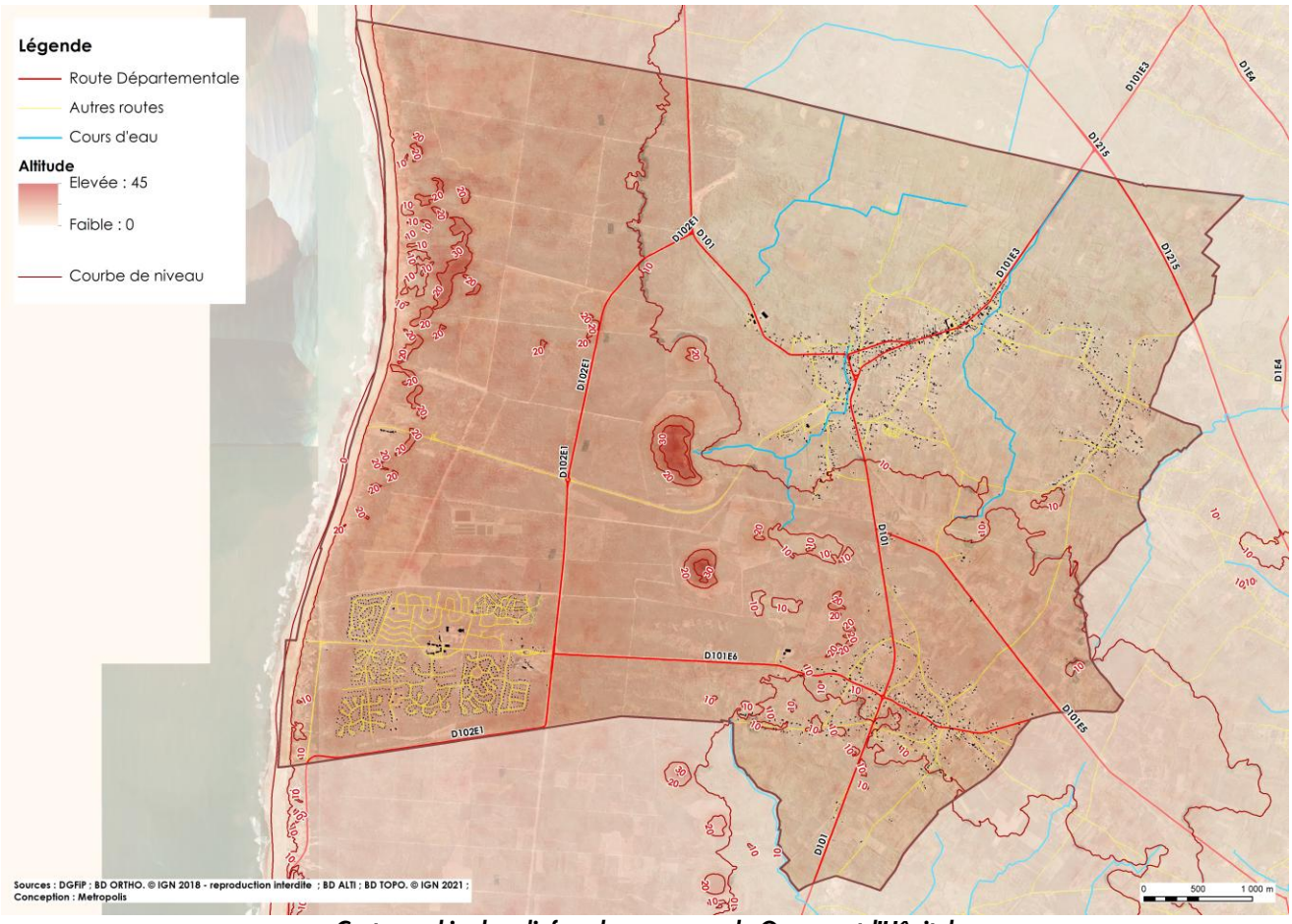
5 grands ensembles du nord au sud en bandes étagées d'ouest en est :

- Le cordon de dunes littorales
- La pinède littorale
- Les marais de l'estuaire
- La forêt mixte
- Les entités urbaines

Ces entités paysagères vont contribuer à justifier du zonage, entre zones urbaines et agricoles et / ou naturelles.

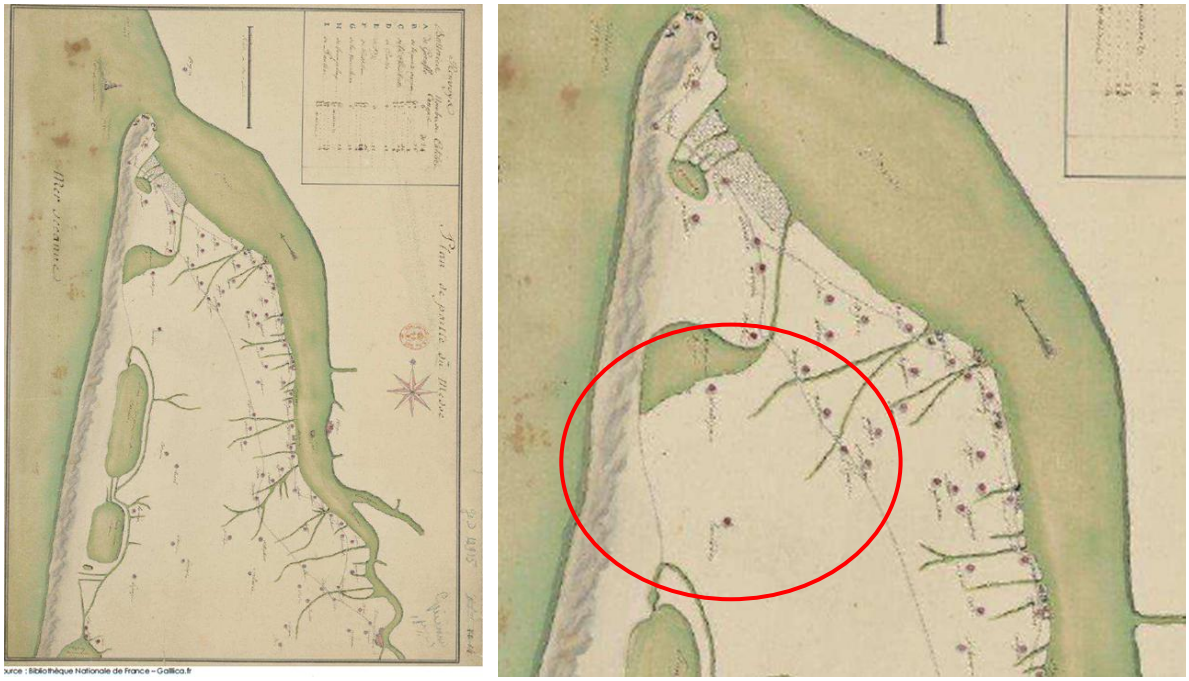
2.1.7. GEOGRAPHIE GENERALE

Le territoire de la commune de Grayan-et-l'Hôpital est relativement doux, et se décline d'ouest en est :
- un premier ensemble du cordon dunaire dont les altimétries varient de 11 à 31m NGF
- un second ensemble de dunes aplanies mais dont une dernières subsiste et culmine à 40m NGF
- le bourg principal se situe à une côte de 5m NGF
- la partie est de la commune se situe globalement autour de 10m NGF d'altitude
- enfin, la partie nord varie de 1 à 2m NGF.



Cartographie du relief sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital

Il est intéressant de revenir à l'histoire du territoire pour en expliquer la genèse, et notamment la partie nord du territoire qui a été récupérée sur un ancien lac, ce qui explique aujourd'hui les palus très présents dans la partie nord Est de la commune.



Cartographie de Cassini de la pointe nord-Gironde indiquant les territoires anciennement en marais

Ces reliefs vont avoir un impact sur la définition des zones urbaines, agricoles et naturelles, du fait d'altimétries basses rendant fragiles d'éventuelles installations humaines, du fait du recul du trait de côte, mais aussi d'un risque de submersion.

2.2. LES PERCEPTIONS ET ENJEUX DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

2.2.1. LES PAYSAGES DU LITTORAL ATLANTIQUE

Espace emblématique de la commune, le littoral pose un enjeu foncier. La pression foncière y est généralement présente du fait du développement touristique. L'urbanisation aujourd'hui peu étendue de la plage du Gurp et du camping municipal ou le large développement d'Euronat en sont les exemples.

Il s'agit globalement d'un point de contact entre la terre et l'océan, avec une végétation de la côte atlantique marquée par les embruns et les sécheresses estivales.

Accès à la plage du Gurp

L'enjeu paysager est ici de préserver le côté globalement naturel planté de pinède du littoral, par rapport aux enjeux de développement touristique.

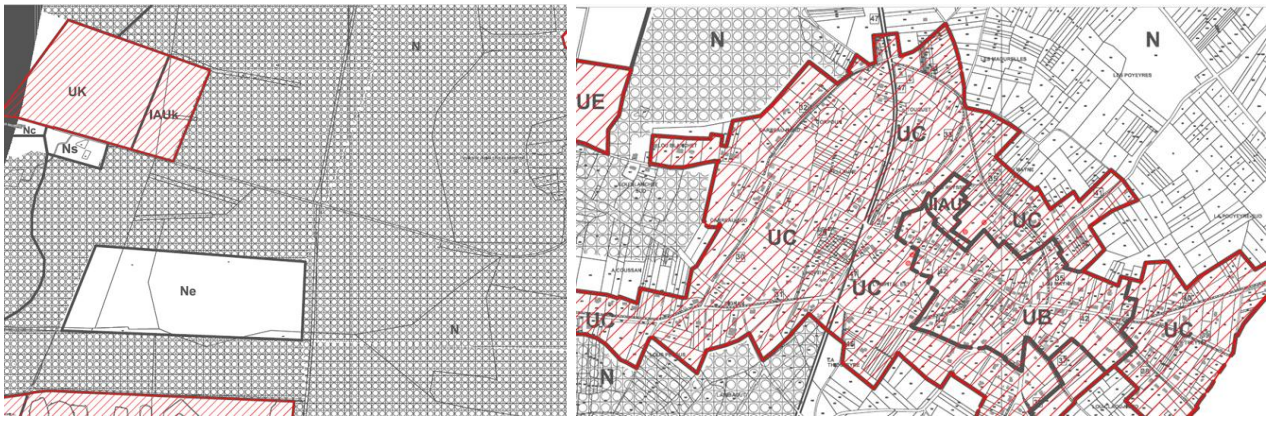
2.2.2. LES PAYSAGES BOISES

Sur le territoire de la commune de Grayan-Et-l'Hôpital les boisements se présentent sous forme de vastes ensembles :

- Pinède à l'ouest sur le « plateau dunaire »
- Boisements mixtes (feuillus – chênes, châtaigner, érables…. Et pinède au centre et à l'est
- Quelques boisements de milieux humides (bouleaux, frênes, peupliers, saules… dans les marais

Illustration de la diversité de végétation de feuillus et de conifères

Concernant le PLU en vigueur, il est à noter que le zonage répertorie de vastes territoires en Espaces Boisés Classés, notamment les parties ouest du territoire. La destination du sol d'un Espace boisé Classé est naturelle, et n'est pas censé accueillir un espace minéralisé. Il existe quelques incompatibilités du classement en E.B.C., comme pour les voies (chemin ruraux, route départementales….) qui ne rentrent pas dans ce critère.

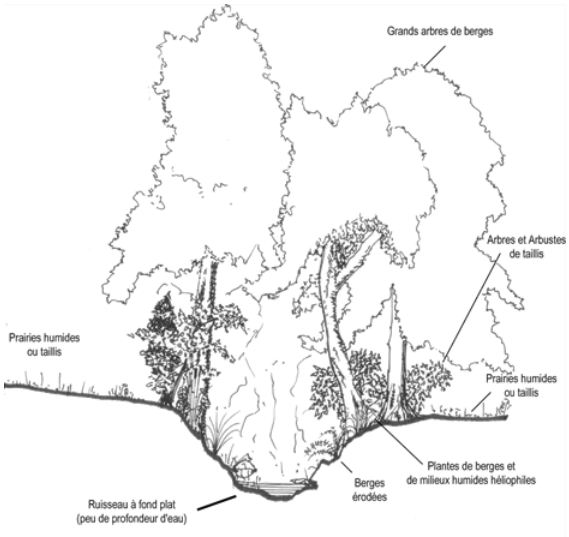


Extrait du zonage – Espaces Boisés Classés

Il s'agit dans le présent PLU de définir les enjeux de protection des boisements en fonction des enjeux et des situations. Trois niveaux de protection existent ; une protection stricte par Espace Boisé Classé (EBC), une protection conséquente par l'article L151-19 (autorisation d'abattage possible si compensations, prescriptions particulières en fonction des végétations…), ou simple classement naturel (N ou Np) n'autorisant aucune constructions.

Un boisement cumulant un enjeu de protection paysagère purement esthétique, de maintien des sols (lutte contre l'érosion), et avec la présence d'une flore particulière (espèce rare par exemple), fait l'objet d'un classement plus appuyé.

Pour toutes, les situations, il s'agit d''anticiper quelles nouvelles utilisations des territoires boisés, et notamment la possibilité de mutation de certains avec un retour à l'agriculture.



Exemples de boisements de qualité et détail de la végétation d'une ripisylve, milieux à préserver et régénérer pour leur qualité paysagère, pour leur contribution au maintien des sols, et regroupant de essences particulières à préserver

2.2.3. LES PAYSAGES AGRICOLES ET DE L'ESTUAIRE DE LA GIRONDE

Les paysages agricoles locaux associent élevage, cultures céréalières, sur le territoire de marais du nord-est de la commune.

L'activité agricole, est d'un point de vue paysager, marquée par des prairies et des cultures céréalières, découpés par des canaux de drainage arborés. Peu de bâtiments ponctuent ces paysages bocagers.

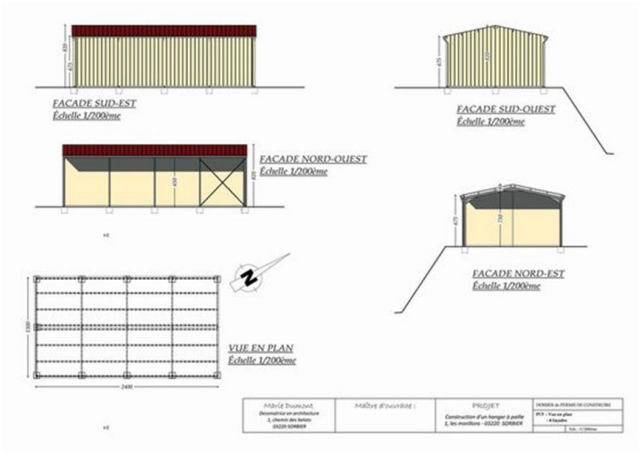
L'enjeu paysager concerne les bâtiments agricoles susceptibles d'être construits. La présence d'élevage peut nécessiter des bâtiments plus vastes (étables) et une localisation plus proche des terres exploitées.

Croisement des terroirs viticoles et des zones urbanisées

2.2.4. LE BATI EN PAYSAGE AGRICOLE

Sur le territoire de Grayan et l'Hôpital, comme ailleurs, les bâtiments agricoles ont un impact dans le paysage, notamment sur les territoires dégagés de palus, de plaines, ou de terres labourées. Dans de nombreuses situations, la distance permet de réduire les nuisances visuelles éventuelles des hangars agricoles les plus vastes et volumineux. Dans des situations plus rapprochées, des plantations accompagnant les bâtiments construits peuvent contribuer à résoudre ce problème.

Se pose ensuite, la question de l'intégration paysagère pour les hangars, via des prescriptions architecturales et paysagères (et un volet paysager travaillé) et via des prescriptions particulières comme un nuancier par exemple. L'aspect extérieur est aussi une source de réflexion avec un aspect extérieur bois, un bardage sombre obligatoire, un aspect mat ; Brillant ; Clair, obligatoirement ton pierre rappelant les constructions historiques. Autre sujet, quelle intégration des ENR sur les bâtiments agricoles ?



Exemples de bâtiment agricoles et des thématiques à penser pour intégrer les (matières, couleurs, volumétrie…)

2.3. POINTS PARTICULIERS EN LIEN AVEC LES QUESTIONS DE PAYSAGE

2.3.1. LES LISIERES AGRICOLE - URBAIN

Au fur et à mesure de l'évolution des réglementations agricoles, les conflits d'usage entre activités agricoles (viticulture, vergers, céréales…) sont devenus un sujet majeur, si bien qu'un principe de précaution s'applique désormais à ces zones de contact. La création d'« espaces de transition » (zone tampon) entre une zone urbaine et un terroir agricole (surtout viticulture et vergers), permet à la fois de mettre à distance des habitations mais aussi de créer une lisière permettant une meilleure intégration paysagère des opérations.

Il s'agit dans de nombreux cas de gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances. Il est envisagé que Cet espace de transition ou tampon soit aménagé sous la forme d'une bande boisée et arborée en définissant sa largeur, la composition végétale (espèces *locales et variées), qui peuvent éventuellement participer au confortement des continuités écologiques. L'implantation peut se faire en limite de parcelle à urbaniser, et l'intégration de cette espace tampon se fait via le règlement écrit, le plan de zonage, et / ou les orientations d'aménagement et de programmation*).

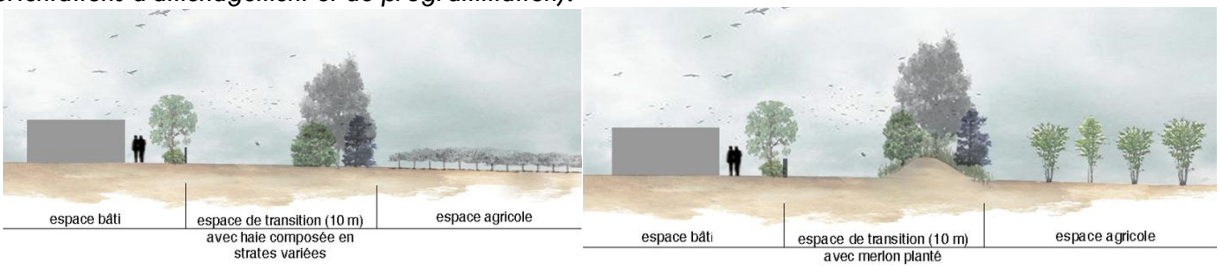
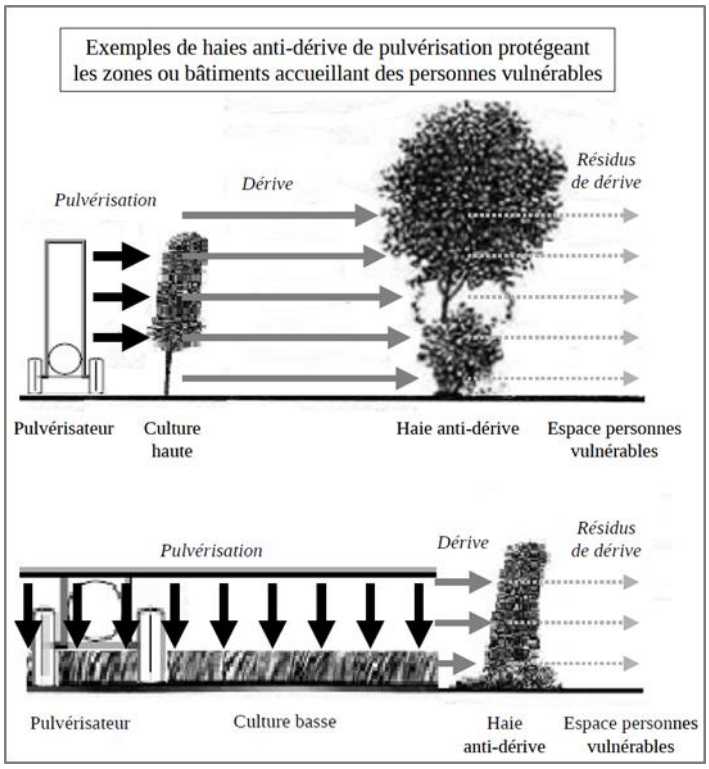


Schéma de proposition d'espaces de transition entre zones urbanisées et zones agricoles

Ces schémas s'accompagnent d'information de bonnes pratiques aux exploitants agricoles, comme les méthodes de traitements adaptés aux cultures et évitant les dérives aériennes.



Source : Annexe 1 de la note technique DGAL/SDQPV/2016-80 du Ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire et de la Forêt

2.3.2. QUELLE REGLEMENTATION POUR LES CLOTURES ?

Une délibération du conseil municipal peut décider que la demande de réalisation de clôtures passe par un processus déclaratif. Dans ce cas, les prescriptions sur les clôtures doivent être déclarées par un dépôt d'une déclaration préalable (si les travaux ne concernent que la clôture).
Un rapide diagnostic des clôtures présentes montre leur disparité, et le manque d'unité notamment des façades sur rue. Tous les types de clôtures cohabitent sans qualifier la rue, des modèles les plus qualitatifs et intégrés au plus sommaires.

Des zones urbaines banalisées : une « collection » de clôtures disparates

De même, le règlement du PLU en vigueur énonce un principe général pour toutes les zones mais ne demandant pas, par exemple de haies le long de ces clôtures. Le règlement de clôtures pour la zone UC est le suivant : *« La hauteur des clôtures en bordure de voies est limitée à 1,50 m. La hauteur des clôtures en limites séparatives est également limitée à 1,50 m. Les clôtures pleines (mur bahut) doivent avoir une hauteur inférieure à 0,70 m et peuvent être surmontées d'une clôture ajourée ».*
Ce règlement permet effectivement tout type de protection sans unités visuelle globale.

Autres exemples variés de clôtures sur le territoire communal

Vers quels principes se diriger ?
Trois types de clôtures sont à prendre en compte :

- les clôtures « avant » sur rue, qui ont un réel impact sur la perception de la rue, où l'enjeu d'unifier les clôtures est réel
- les clôtures mitoyennes : l'impact sur l'espace public est peu important, l'enjeu est ici plutôt de préserver l'intimité de mitoyens. Comment alors réglementer les clôtures mitoyennes (hauteur, opacité) ?
- les clôtures « arrière », ayant un impact sur le grand paysage. Il s'agit ici de réfléchir à l'intégration paysagère dans le grand paysage par des haies bocagères variées, qui peuvent être collectives ou privatives.

2.3.3. VERS LA DEFINITION DE PALETTE(S) VEGETALE(S) LOCALE(S) ?

En fonction des situations et des lieux, la diversité végétale est très présente sur le territoire de la commune de Grayan-et-l'Hôpital. Cela confère à la commune un manque d'identité, en particulier dans le secteur péri urbain où des habitants utilisent des haies d'une seul espèce pour se protéger (laurier palme, thuyas, bambous…), haies qui sont peu adaptées à l'espace, pas sélectionnées en fonction des situations plus ou moins humides, et formant de véritables « murs verts ». De même, les arbres utilisés pour les jardins sont parfois peu adaptés à l'échelle disponible.

Le PLU a la possibilité de définir des palettes végétales variées en fonction des secteurs et des situations : parcs de grandes propriétés avec conifères, essences indigènes, essences endémiques ou locales, ripisylves, essences invasives à proscrire….. Le principe est de proposer un document d'orientations paysagères aux porteurs de Permis de Construire, afin de les informer des végétaux à utiliser et ceux à éviter.

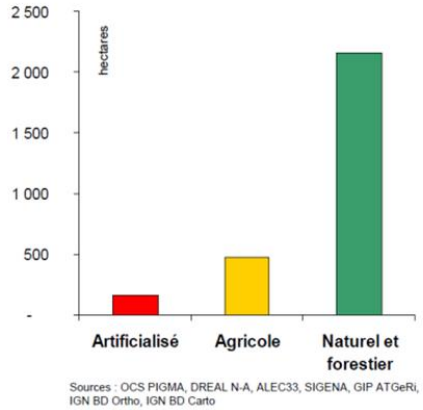
2.3.4. INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES (ENR)

Au vu des nouvelles lois en termes de développement des énergies renouvelables, et de la multiplication des projets, il convient d'encadrer les nouveaux projets. En premier lieu, se pose la question des implantations des nouveaux projets, sont-ils acceptés au sein d'espaces naturels majeurs comme les réservoirs de biodiversité, au sein d'espaces paysagers de qualité, ou encore au sein de grands boisements forestiers?

Objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'instruction du Gouvernement en faveur d'une gestion économe de l'espace du 29/7/2019 fixe l'objectif de «zéro artificialisation nette» sur l'ensemble du territoire en 2050. Le SRADDET limite la consommation d'espaces agricoles et naturels à 50 % en 2030 de la consommation sur la période de référence 2009-2015 puis, à plus long terme, vise la neutralité foncière.

- un premier scénario selon une dynamique sans frein induirait une consommation supplémentaire de l'ordre de 8 000 ha d'espaces (toutes catégories confondues) entre 2020 et 2050 ;
- un second scénario induisant une consommation d'espace supplémentaire estimée à 3 500 ha entre 2020 et 2050 prendrait en compte les effets de la mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020 qui fixe des normes d'intégration du photovoltaïque au bâti, le recours à l'autoconsommation, une limitation des autorisations de projets sur les sols agricoles, naturels et forestiers, le rééquipement des centrales en fin de vie pour améliorer leur rendement, la concentration de la production sur quelques unités de grande taille au détriment des petits parcs diffus.

Occupation du sol des parcs photovoltaïques en 2018 en Nouvelle Aquitaine :



Sur le total des sols impactés par des installations photovoltaïques recensés en 2018 :

- 77 % étaient des espaces naturels et forestiers dont 74 % de forêts de pins.

- 17 % des terres agricoles dont deux tiers de terres arables et un tiers de prairies

- 6 % de sols déjà artificialisés (anciennes décharges, sites de stockage, anciens sites militaires ou circuits de course et de ball-trap).

La stratégie de l'État vise à soutenir la croissance de la production photovoltaïque sans aggraver le niveau d'artificialisation des sols, en préservant les vocations agricole, forestière et naturelle des sols et les enjeux de biodiversité et de paysage.

- en priorité absolue, accélérer sur tout le territoire régional le développement des projets sur les terrains déjà artificialisés : sur les bâtiments (2 500 à 3 700 ha selon le SRADDET hors logement), sur les terrains anthropisés (parkings, sites délaissés, sols pollués, bâtiments agricoles, délaissés routiers et ferroviaires….) et sur les parcs photovoltaïques en fin de vie (renouvellement du parc). Les dernières études réalisées par l'ADEME, le CEREMA et les services de l'État (DREAL – DDT) permettent d'estimer qu'entre un tiers et la moitié des objectifs du SRADDET pourraient être réalisés sans consommation de

terres naturelles agricoles et forestières. Autrement dit, durcir les conditions d'accès aux sols agricoles, naturels et forestiers ne nuirait pas à l'atteinte des objectifs généraux.

- l'installation de centrales photovoltaïques sur les sols agricoles, naturels et forestiers, quelle que soit la taille des projets, ne constitue pas une orientation prioritaire. Les projets intégrés dans une stratégie territoriale portée par les collectivités locales, formulée dans un document de planification (ex. PCAET, étude de potentiel...) et compatible avec les documents d'urbanisme, feront l'objet d'un examen d'opportunité en amont de leur développement, notamment dans le cadre des pôles départementaux EnR. Ces projets développés hors dispositif de soutien public devront garantir une haute intégration des enjeux environnementaux (biodiversité, paysage, risque incendie etc.).
- sur les terres agricoles, les centrales photovoltaïques seront intégrées à un modèle économique à dominante agricole, qu'elles permettront de conforter, dans un cadre concerté et sous réserve que les documents d'urbanisme le permettent. Ce modèle agrivoltaïque fera l'objet d'une attention exigeante du pôle EnR et de la CDPENAF afin de garantir la réalité du modèle économique hybride.

Le solaire

L'énergie la plus développée actuellement est l'énergie photovoltaïque solaire, que l'on peut voir sur des résidences particulières, dont l'impact est faible, mais aussi sur des hangars agricoles, parfois bâtis à cet effet par des opérateurs, où l'impact paysager est plus fort.

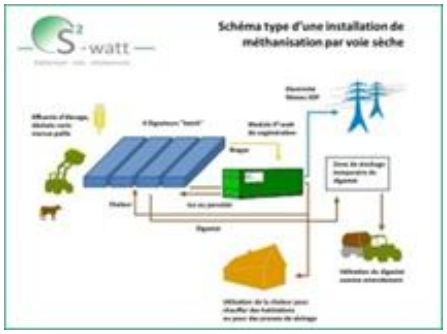
Au-delà des opportunités de projets portés par des acteurs locaux, la priorité d'implantation semble être de se situer à proximité des lieux de consommation pour rationaliser les réseaux, et ne pas miter des espaces agricoles ou naturels. A ce titre les implantations sur des espaces déjà minéralisés ou sur des bâtiments existants de grandes dimensions peuvent être un choix d'une politique locale.

Exemples de projets photovoltaïques à proximité de bâtiments existants

De nouvelles techniques photovoltaïque se développent actuellement, comme des combrières photovoltaïques permettant aussi de protéger les vignes, ou des panneaux orientables sur vigne par exemple?

Centrale de Tresserre (66)

D'autres sources se développent comme la méthanisation, le petit hydraulique, qui peuvent aussi être adaptés au territoire.



Système de méthanisation

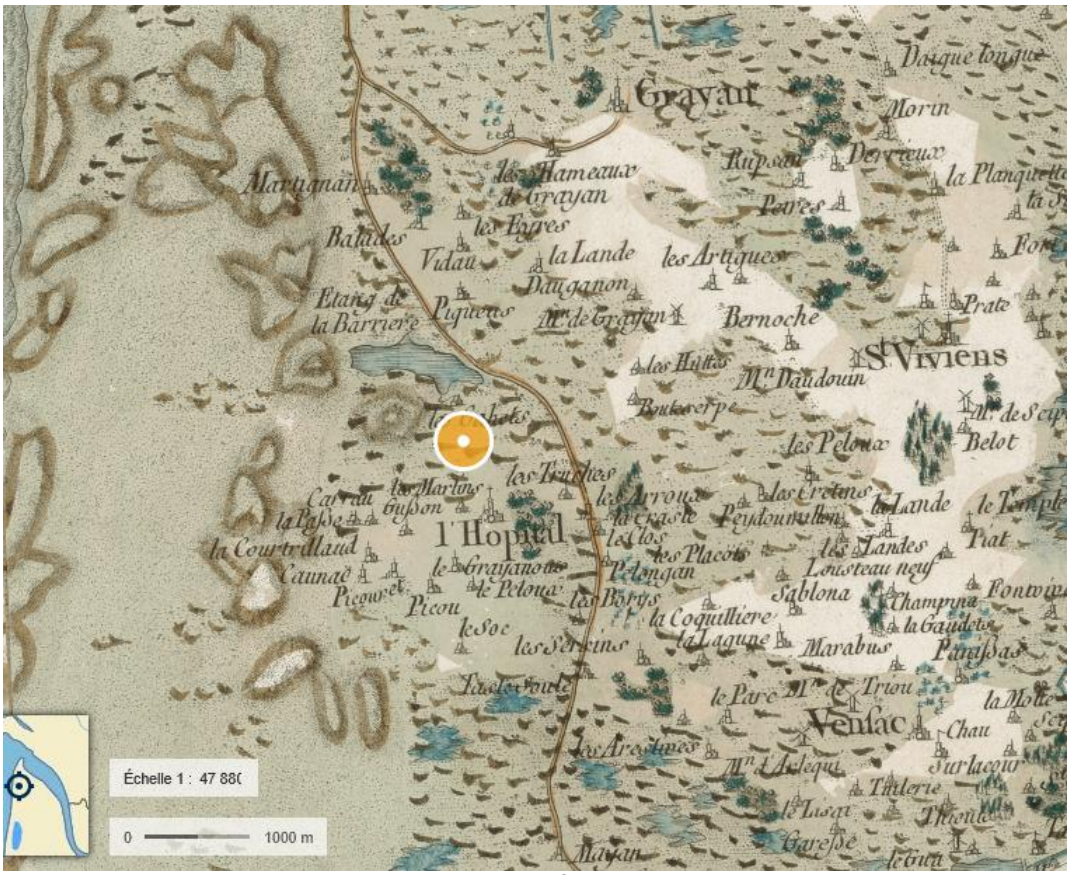
2.4. LE PATRIMOINE D'INTERET

2.4.1. LE PATRIMOINE MAJEUR SUR LE TERRITOIRE

Eléments historiques

La commune est située sur la « Lébade », l'ancien grand chemin de Bordeaux à Soulac, et sur la voie de Soulac, ancien itinéraire secondaire du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle.
Des actes de 1330 mentionnaient, sur la paroisse Saint-Pierre de Grayan, les villages d'Artras et de Cassac aujourd'hui disparus.
L'Hôpital de Grayan, connu au XVIIe siècle sous le nom de l'Hospitalet, était un gite accueillant les pèlerins venus de Saintonge. Il datait du XIIe siècle mais n'existait déjà plus au XVIIIe siècle.

A XVIIIème siècle, la carte de Cassini indique les différents hameaux qui se retrouvent aujourd'hui.



Extrait carte de Cassini

Patrimoine recensé

Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel, Chabot Bernard, Dubau Michel
Chapelle Saint Jean-Baptiste de l'Hôpital

Cette chapelle, qui appartenait à la Commanderie de l'Ordre des Hospitaliers de Jérusalem, créée au XIIème siècle, est le dernier vestige visible de ce patrimoine communal et diocésain du village de Grayan-et-l'Hôpital ! A quelques 5 km de l'ancien Port de l'Anglot (port océanique accueillant les nefs, situé approximativement au niveau de la plage de Dépée d'aujourd'hui), ce lieu voyait cheminer une multitude de pèlerins allant à St Jacques de Compostelle.

Eglises sur la commune : église Saint Pierre de Grayan et chapelle Saint Jean-Baptiste de l'Hôpital

2.4.2. SITES ET ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL

Outre les grands éléments patrimoniaux cités ci-dessus, la commune de Grayan-et-l'Hôpital possède un certain nombre de sites d'intérêt historique, pittoresque, naturel, ou culturel.

<u>Des points de vue et panoramas d'intérêt</u>

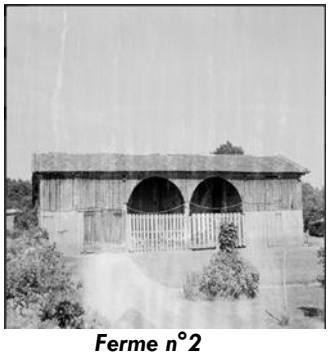
- Débouché sur l'océan (plage du Gurp)
  Située sur le site du Gurp, cette plage familiale est célèbre pour son anse arrondie laissant apparaître au loin le phare de Cordouan et pour ses bunkers. Témoignage de l'histoire, ceux-ci continuent de vivre par les graffitis qui les habillent mais également par les vacanciers à la recherche de coins ombragés.
- Les vues depuis les plus hautes dunes
- Les vues sur le marais, notamment depuis les RD

<u>Un « petit patrimoine » disséminés dans les zones urbaines</u>

- Quelques maisons « soulacaises »
- Quelques arbres repères
- Quelques clavaires et croix de mission sur l'espace public
- Du patrimoine technique de gestion du marais (pelles, écluses….) sur la partie est de la commune
- Des boisements de feuillus

Maisons « soulacaises » et blockhaus sur la plage de Dépée.

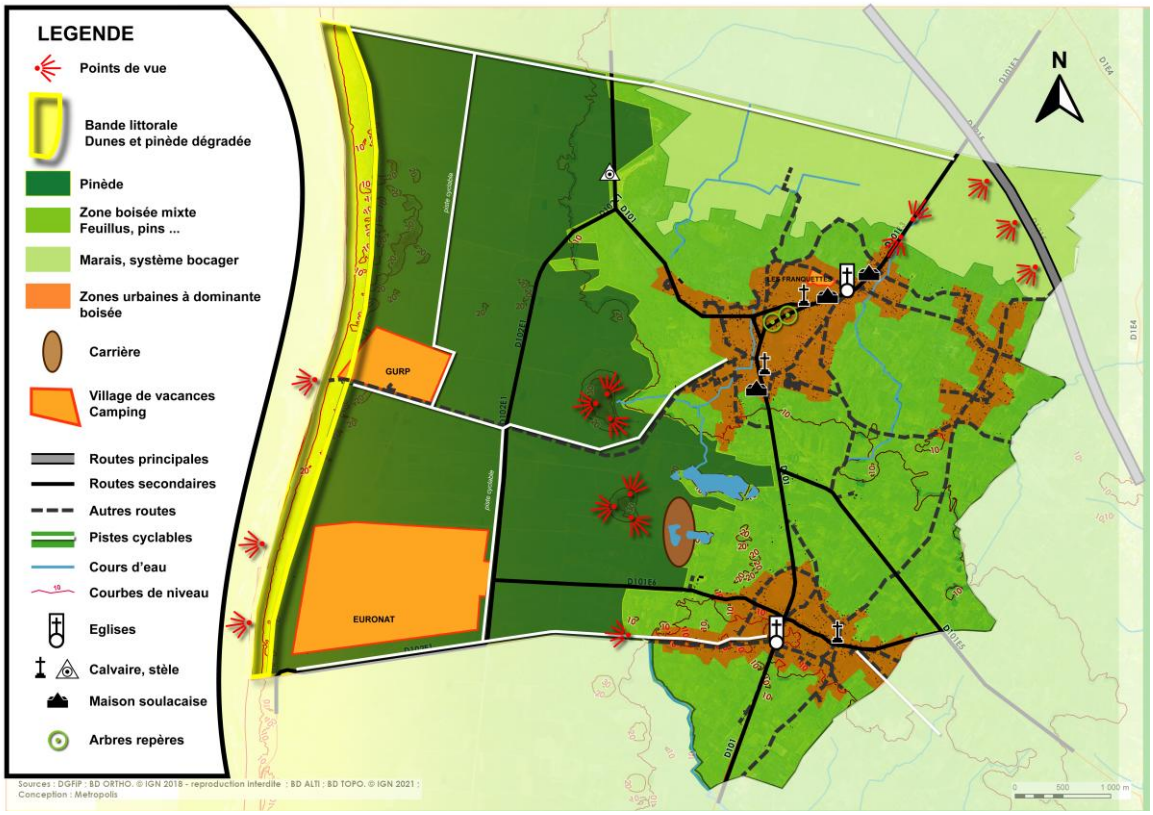
Ferme Vidron



Ferme n°2

Maison

Croix



Cartographie des éléments patrimoniaux majeurs

Au niveau du projet de PLU, il s'agit de définir avec l'équipe municipale, quel patrimoine constitue un bien commun pour les habitants de la commune.

<u>Classement patrimonial</u>

Le patrimoine peut-être selon la décision du Conseil Municipal repéré, identifié, et des prescriptions peuvent être prises selon l'article L151-19. Le patrimoine peut être identifié à différentes échelles, de l'échelle « des perspectives monumentales », de sites pittoresques, de monuments majeurs, de parcs et jardins, d'arbres

remarquables, et, cela, jusqu'au petit patrimoine. La liste et les prescriptions sont à la discrétion du Conseil Municipal, en ayant bien à l'esprit, la nécessité de moyens pour faire respecter les décisions prises.

Actuellement, à l'échelle du PLU, les classements patrimoniaux concernent :

- quelques boisements d'E.B.C., outil contraignant et peu souple mais qui garantit une protection stricte de boisement. Ceux-ci peuvent être exploités sous réserve d'un plan de gestion justificatif de la bonne gestion de la ressource.

L'outil (L151-19) qui consiste à considérer l'ensemble du bâti et de son environnement dans un zonage et des prescriptions communes, n'est actuellement pas utilisé.
L'objectif est de procéder à un recensement des éléments de patrimoine architectural et paysager, fruit du travail avec les élus sur le petit patrimoine selon un questionnaire transmis lors d'une des réunions préparatoires. Les résultats sont directement retranscrits sur les cartes de zonage.

En termes de paysage, seront particulièrement étudiés :

- les points de vue et panoramas : Il s'agit des grands cônes de vision, et des points de vue présents sur le territoire. L'enjeu est avant tout de ne pas obstruer, de ne pas « privatiser » ces paysages par des constructions privées. Ces panoramas constituent un patrimoine commun « immatériel » des habitants du territoire. Il s'agit de le maintenir dans le domaine public, même si l'on intervient sur des terrains privés. En termes de règlement et de zonage, cela peut se traduire par un zonage Ap (agricole protégé), zonage A (agricole) ou zonage N (naturel), ou classés selon l'article L151-19, avec des prescriptions comme ne pas construire, ne pas modifier le terrain….. .
- les formes végétales naturelles. Il s'agit des forêts, bois, bosquets, arbres isolés, haies, qui peuvent comporter un ou plusieurs intérêts :
    - intérêt paysager (l'alternance de bois, de vignes, de champs, de pleins et de vides)
    - intérêt écologique (essences particulières, ripisylves d'accompagnement des cours d'eau)
    - intérêt « mécanique » (maintien des sols)
    - intérêt de bandes tampons entre zone urbaine et zone agricole, zone d'activités et terroirs agricoles…..

Ces formes végétales peuvent aussi se décliner sur les alignements naturels et haies encadrant les chemins de randonnées, chemins creux, préservant ainsi les chemins eux-mêmes. Ces éléments sont susceptibles d'être classés en Espace Boisé Classé (E.B.C.), ou selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En E.B.C., les contraintes sont plus fortes puisque la destination boisée et forestière des sols ne peut être modifiée. Cela implique qu'un chemin, un ouvrage technique peut ne pas être autorisé. En revanche, une exploitation forestière pourra être menée, sous réserve qu'un plan de gestion forestier expose les mesures compensatoires replantations, gestion des coupes, gestion des coupes rases….. .

- les formes végétales artificielles : Il s'agit principalement de plantations artificielles d'agrément réalisées sur le territoire. L'intérêt est donc paysager et esthétique avant tout. Il s'agit de bosquets, de garennes, de parcs de château, alignements d'arbres le long des voies, ou en entrées de château viticole, des arbres isolés….. Les types de classement sont similaires aux classements précédents.
- Les éléments paysagers géographiques liés à l'eau : Outre le petit patrimoine bâti lié à l'eau (cale, lavoir, fontaine, cressonnière…), un autre patrimoine plus « naturel » existe, à savoir les sources, points d'eau, mares, bassins paysagers sous diverses formes. Les enjeux de classement consistent à ne pas détruire purement et simplement ce patrimoine lié à l'eau, et à protéger les périmètres paysagers immédiats autour de ces points d'eau.

La traduction réglementaire sur les documents se fera au travers de deux outils principaux :

- Une classification selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-1-5) avec des prescriptions relatives à chaque typologie d'éléments patrimoniaux. Cet article permet de donner des prescriptions particulières en fonction de chaque élément à protéger, peut autoriser des abattages, et prescrire des quantités et des tailles de végétaux pour tout arbre abattu.
- Le classement selon l'Espace boisé Classé (E.B.C.), pour des éléments boisés particuliers et d'une surface conséquente.
- Des zonages Ap (agricole protégé)

2.5. ENJEUX

Les grands enseignements en termes de paysage	
Atouts	**Faiblesses**
Une diversité paysagère en fonction des milieux et des reliefs Des boisements diversifiés de pinède à l'ouest, associées à des feuillus en partie centrale, et à des végétaux hydrophiles à l'est Un réseau hydrographique de drainage des marais à l'est et de quelques ruisseaux côtiers Des paysages de clairières habitées jouxtant avec les lisières forestières et « absorbant l'urbanisation Des points de vue sur l'océan tout le long du littoral	Une pression foncière sur les territoires littoraux avec l'existence de 3 pôles touristiques proches Une forêt de pinède mono spécifique fragile aux ravageurs, maladies, mais surtout incendies
Opportunités	**Menaces**
Veiller dans le PLU à ce que le développement futur maintienne et renforce les continuités écologiques et paysagères Mettre en place une protection différenciée des espaces boisés en fonction des enjeux locaux et de l'intérêt paysager de ceux-ci Valoriser les espaces tampons entre agriculture et urbanisation, et leur rôle dans la TVB Préserver les terres agricoles et permettre la diversification des activités agricoles Encourager, à travers le PLU, l'optimisation des réseaux (en intégrant la gestion de l'écoulement des eaux pluviales) et limiter les effets liés à l'artificialisation des sols Faire un inventaire des patrimoines locaux à différentes échelles, pour empêcher leur démolition, les préserver et apporter des préconisations pour leur accompagner leur devenir	Destruction de quelques milieux naturels d'intérêt écologique et paysager (palus, pinède) Fermeture des paysages de palus dû à la déprise agricole
Les enjeux paysagers	
D'un point de vue du diagnostic, un certain nombre d'enjeux paysagers sont à prendre en compte pour limiter les dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire. En premier lieu, un enjeu de maintien des équilibres actuels entre : - Pinède et boisements de feuillus - Activités agricoles du marais parfois en voie de fermeture par la végétation - Espaces naturels - Espaces résidentiels	

Il s'agit aussi de répondre aux enjeux suivants :

- le maintien des points de vue et panoramas
- l'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image de marque du territoire
- la gestion des écoulements, la préservation des cours d'eau, et la protection des ripisylves
- la préservation des ensembles forestiers majeurs
- la limitation des mitages agricoles et résidentiels de paysages forestiers et des grandes clairières
- le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage
- la préservation des éléments paysagers urbains et des diverses entités urbaines (le bourg, et les divers hameaux)
- la définition de palettes végétales éventuellement sectorisées à fournir aux pétitionnaires lors de leur dépôt d'autorisation d'urbanisme
- l'encadrement esthétique des bâtiments agricoles et leur intégration dans le paysage
- la maîtrise des clôtures privatives sur rue, en mitoyenneté et sur l'arrière des parcelles.

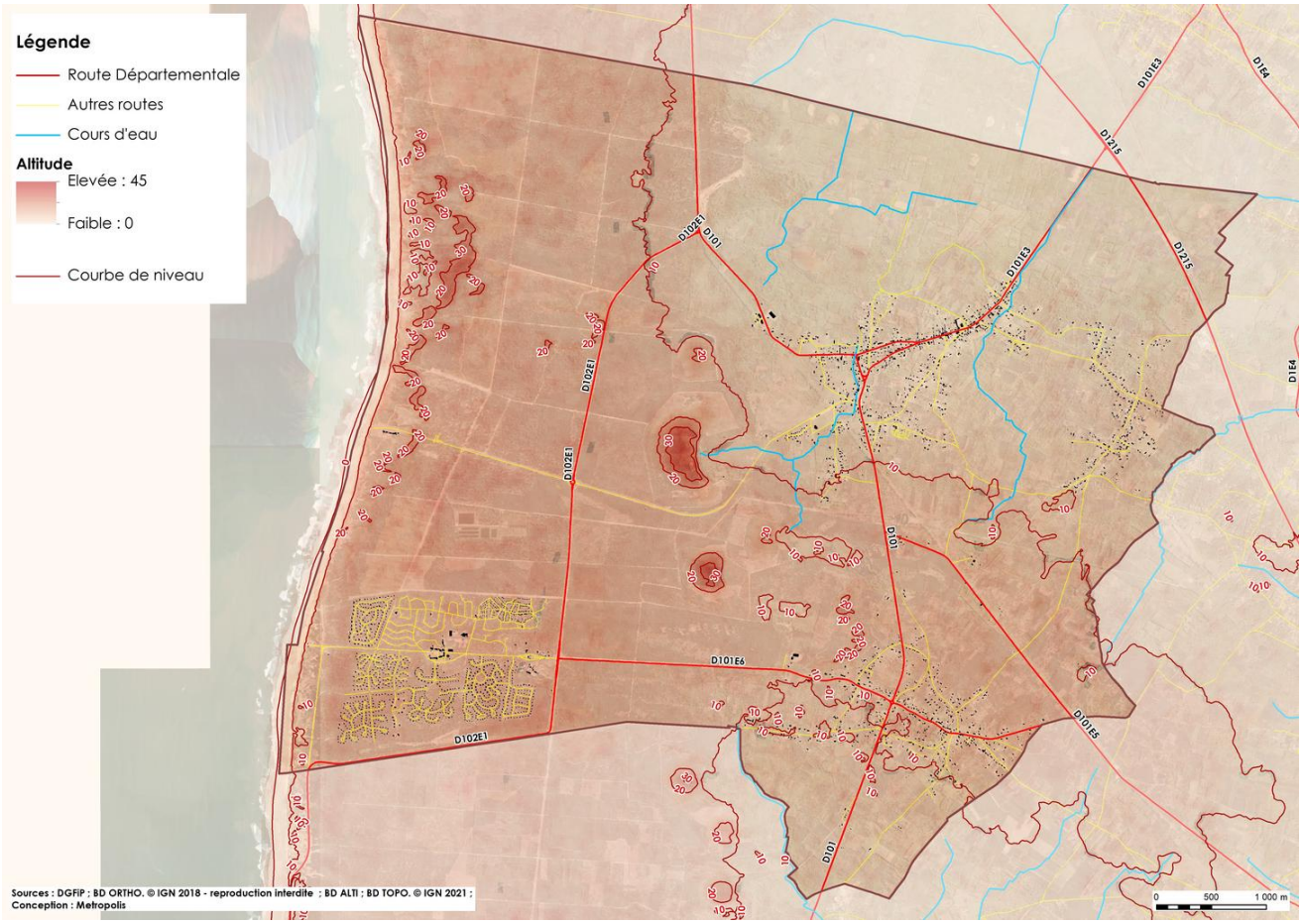
3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

3.1. MILIEU PHYSIQUE

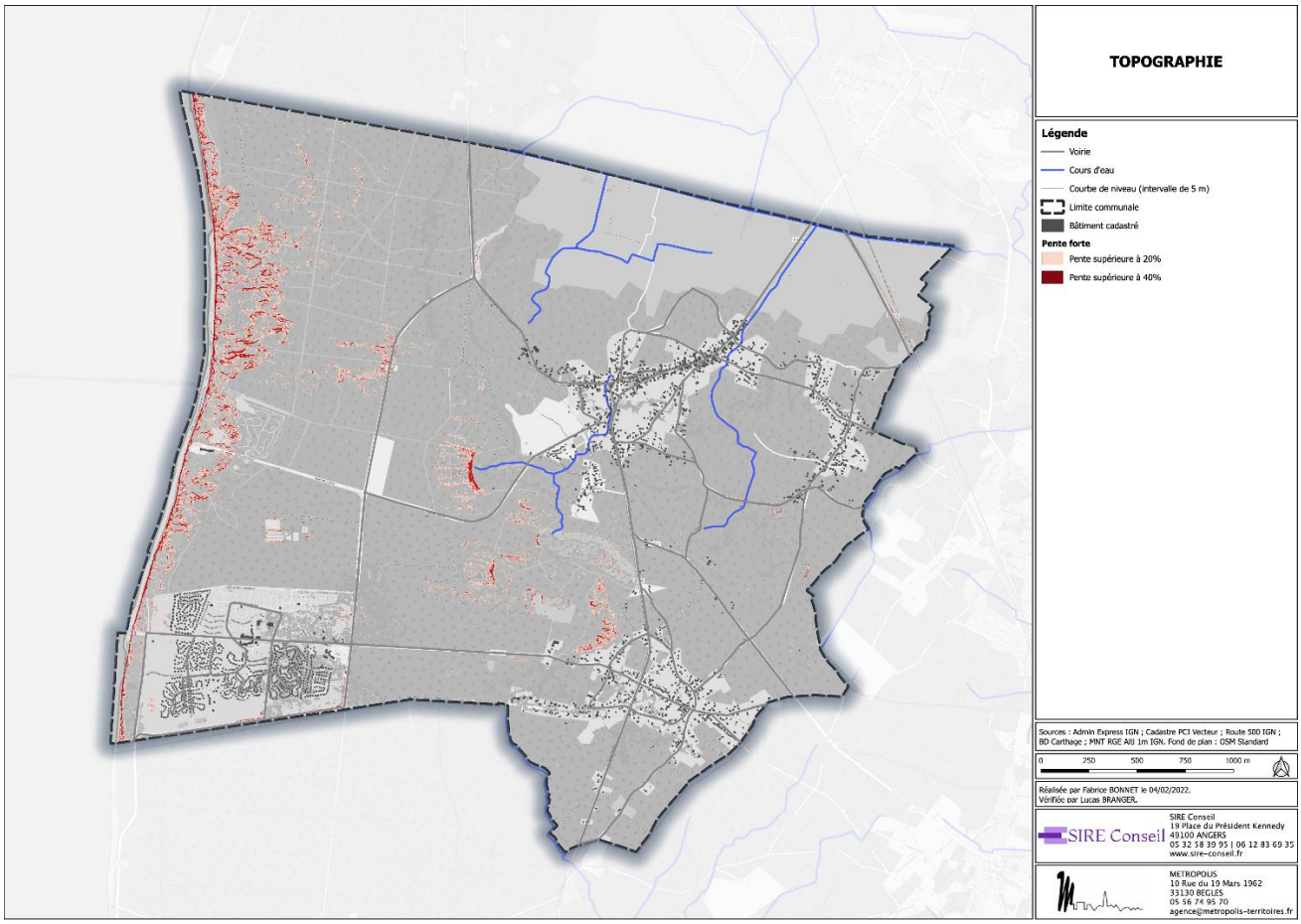
3.1.1. LE RELIEF

Terre récemment émergée des eaux, mise en place par l'action hydraulique conjointe de l'océan Atlantique et de l'estuaire de la Gironde durant le quaternaire, la Pointe du Médoc présente un relief peu marqué. L'altitude moyenne est de 10 mètres et les points culminants, pouvant atteindre 50 mètres, sont formés par des dunes anciennes situées en retrait de la ligne de rivage actuelle.

Tout comme le reste de la Pointe du Médoc, le relief de la commune de Grayan-et-L'Hôpital est globalement peu marqué. Il est constitué d'un plateau dont l'altitude moyenne est de 12 mètres. Il existe une faible dénivellation vers l'Est, en direction de la Gironde et une partie des Mattes au Nord-Est. Les points culminants sont constitués par les dunes anciennes telles que la dune de Labiau qui culmine à 40 mètres.



Les dunes (source : SIRE Conseil)



3.1.2. LA GEOLOGIE ET LA PEDOLOGIE

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur

En bordure de l'océan, au-dessus d'une couche d'argiles dont le point haut est situé entre 2 et 3 mètres et dénommé « argiles du Gurp », se trouve du sable d'apport sur une langue de sable d'origine fluviale dominante.

A l'Est, sur le plateau, c'est une formation intermédiaire à dominante sableuse avec épandage de gravier et de galet.

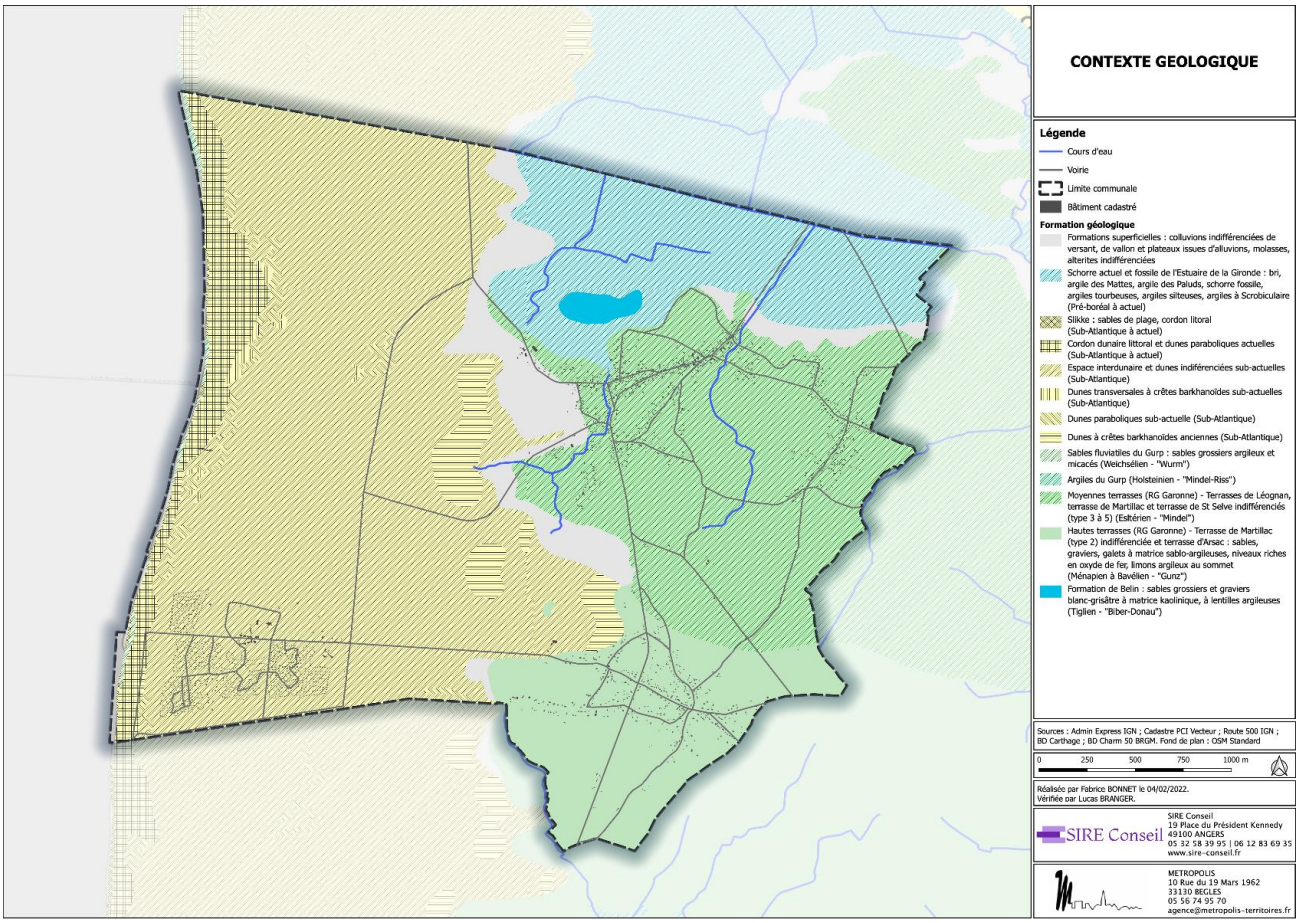
Dans le reste de la partie Nord et Est de la commune, les formations géologiques sont formées d'alluvions holocènes constitués de dépôts à prédominance argileuse.

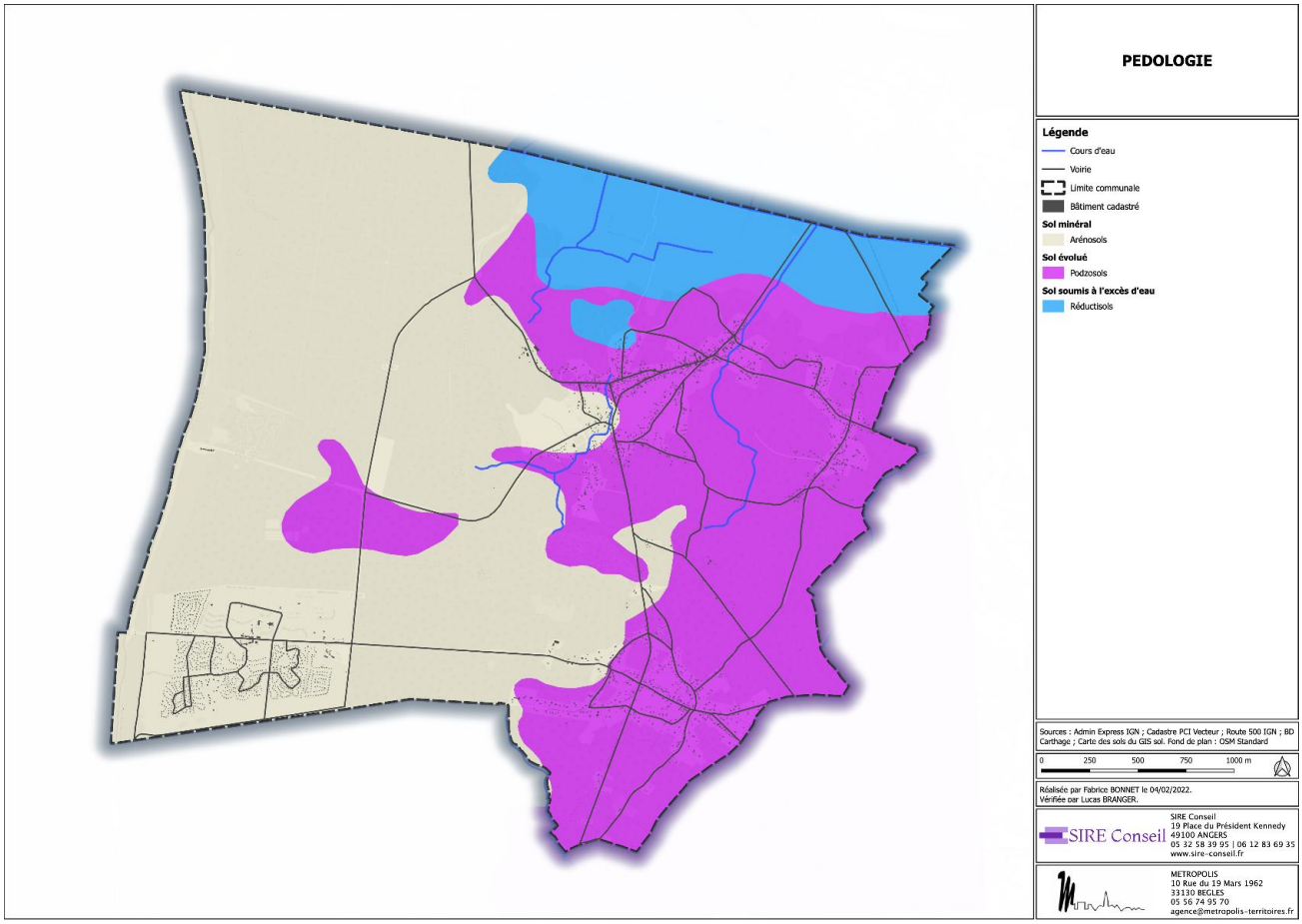
L'aptitude des sols est étroitement liée à la nature des sols. A l'Ouest, les sols sont peu évolués et constitués de sables assez grossiers non calcaires, très meubles et pauvres en humus. C'est une zone sableuse boisée. En bordure Est de cette zone, on identifie une bande marécageuse dont les sols sableux sont recouverts d'une couche de matière organique para tourbeuse.

A l'Est, La forêt de pins repose sur des sols sablo-graveleux pauvres de type podzoliques, avec parfois la présence d'un horizon durci formé par accumulation d'éléments humiques ou ferrugineux, l'alios, que l'on rencontre le plus souvent entre 50 cm et 1 m de profondeur.

Au centre, on rencontre un sol sableux humifère très acide à matière organique mal évoluée. Cette zone abrite des boisements divers avec une prédominance de pins et quelques surfaces cultivées.

Au Nord-Est de la commune, les sols sont constitués des alluvions de l'estuaire. Ces faciès sont typiquement représentés par des argiles brunes compactes. Ces dépôts admettent toutefois de fines passes sableuses. Cette zone est occupée de prairies irriguées par des fossés et canaux, les Mattes.


CONTEXTE GEOLOGIQUE
Légende
Cours d'eau
Voirie
Limite communale
Bâtiment cadastré
Formation géologique
Formations superficielles : colluvions indifférenciées de versant, de vallon et plateaux issues d'alluvions, molasses, alterites indifférenciées
Schorre actuel et fossile de l'Estuaire de la Gironde : bri, argile des Mattes, argile des Paluds, schorre fossile, argiles tourbeuses, argiles silteuses, argiles à Scrobiculaire (Pré-boréal à actuel)
Slikke : sables de plage, cordon litoral (Sub-Atlantique à actuel)
Cordon dunaire littoral et dunes paraboliques actuelles (Sub-Atlantique à actuel)
Espace interdunaire et dunes indifférenciées sub-actuelles (Sub-Atlantique)
Dunes transversales à crêtes barkhanoïdes sub-actuelles (Sub-Atlantique)
Dunes paraboliques sub-actuelle (Sub-Atlantique)
Dunes à crêtes barkhanoïdes anciennes (Sub-Atlantique)
Sables fluviatiles du Gurp : sables grossiers argileux et micacés (Weichsélien - "Wurm")
Argiles du Gurp (Holsteinien - "Mindel-Riss")
Moyennes terrasses (RG Garonne) - Terrasses de Léognan, terrasse de Martillac et terrasse de St Selve indifférenciés (type 3 à 5) (Eslterien - "Mindel")
Hautes terrasses (RG Garonne) - Terrasse de Martillac (type 2) indifférenciée et terrasse d'Arsac : sables, graviers, galets à matrice sablo-argileuses, niveaux riches en oxyde de fer, limons argileux au sommet (Ménapien à Bavélien - "Gunz")
Formation de Belin : sables grossiers et graviers blanc-grisâtre à matrice kaolinique, à lentilles argileuses (Tiglien - "Biber-Donau")
Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; Route 500 IGN ; BD Carthage ; BD Charm 50 BRGM. Fond de plan : OSM Standard
0 250 500 750 1000 m
Réalisée par Fabrice BONNET le 04/02/2022.
Vérifiée par Lucas BRANGER.
SIRE Conseil
SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr
METROPOLIS
10 Rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES
05 56 74 95 70
agence@metropolis-territoires.fr


PEDOLOGIE
Légende
Cours d'eau
Voirie
Limite communale
Bâtiment cadastré
Sol minéral
Arénosols
Sol évolué
Podzosols
Sol soumis à l'excès d'eau
Réductisols
Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; Route 500 IGN ; BD Carthage ; Carte des sols du GIS sol. Fond de plan : OSM Standard
0 250 500 750 1000 m
Réalisée par Fabrice BONNET le 04/02/2022.
Vérifiée par Lucas BRANGER.
SIRE Conseil
SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr
METROPOLIS
10 Rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES
05 56 74 95 70
agence@metropolis-territoires.fr

3.2. EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

3.2.1. QUELQUES PREALABLES

3.2.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne

Source : Gest'eau ; Agence de l'Eau Adour Garonne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

La commune de Grayan-et-l'Hopital se situe sur le grand bassin hydrographique Adour Garonne et est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, approuvé au printemps 2022.

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE Adour-Garonne, adopté en mars 2022, s'est fixé des objectifs pour l'eau (les orientations fondamentales), associés à des mesures (les dispositions), à mettre en place à l'échelle des bassins versants. Le SDAGE 2022-2027 en vigueur a établi 4 orientations fondamentales :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SCOT, en tant que document intégrateur et lorsqu'il est approuvé, a vocation à assurer cette articulation.

3.2.1.2. La Directive Cadre sur l'Eau, dite « DCE »

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Cette directive joue un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau européenne.

La DCE fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines. Les directives plus spécifiques, comme celles relatives à la potabilité des eaux distribuées, aux eaux de baignade, aux eaux résiduaires urbaines et aux nitrates d'origine agricole, restent en vigueur.

Si la directive s'inscrit dans la continuité des principes qui gouvernent la gestion de l'eau en France, elle n'en comporte pas moins des innovations substantielles. La principale d'entre elles consiste à rendre nécessaire l'établissement d'objectifs de résultats pour tous les milieux.

Les SDAGE, ainsi que les SAGE locaux, s'appuient sur la DCE pour établir les principales règles qui devront être mises en application, en vue notamment d'une reconquête progressive de la qualité des masses d'eau des territoires.

3.2.2. LES EAUX SOUTERRAINES

3.2.2.1. Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine ?

Selon la Directive Cadre sur l'Eau, un aquifère représente « une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».

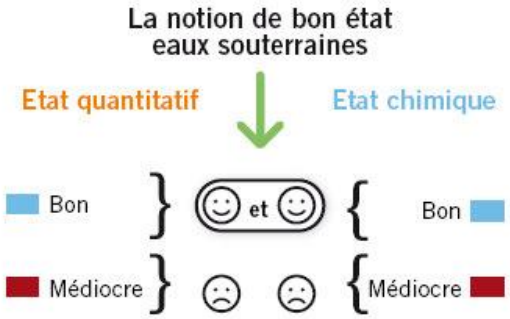
Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

3.1.1.1 Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau souterraines

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE a pour objectif le « **bon état** » global des masses d'eau souterraine. **Le « bon état » global apparait pour les eaux souterraines lorsque les « bons états » chimique ET quantitatif sont atteints.**

- **Le « bon état » chimique** des eaux souterraines est défini en fonction de la concentration de substances spécifiques, déterminées aux niveaux national (métaux lourds : Pb, Cd, Hg… ; arsenic…) et européen (nitrates, ammonium, pesticides…).
- **Le « bon état » quantitatif** des masses d'eau est quant à lui atteint lorsque les prélèvements moyens à long terme n'excèdent pas la ressource disponible de la masse souterraine. En conséquence, le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines assure un niveau d'eau suffisant pour permettre l'atteinte des objectifs environnementaux des eaux de surface associées, éviter des dommages aux écosystèmes terrestres dépendant directement de la masse d'eau souterraine et réduire les risques de remontée de biseau salé le cas échéant.

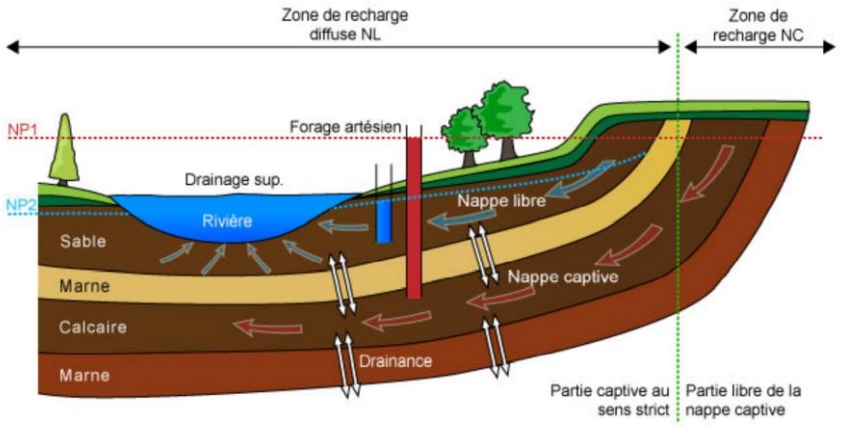


Critères d'atteinte du bon état des eaux souterraines (source : Atlas de l'Environnement du Morbihan, d'après schéma de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse)

3.2.2.2. Quelle est la différence entre nappe libre et nappe captive ?

On distingue deux types de nappes :

- **les nappes libres**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est égale à la pression atmosphérique. C'est le cas lorsque la roche réservoir, c'est-à-dire qui accueille l'eau, affleure à la surface ;
- **les nappes captives**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est supérieure à la pression atmosphérique. C'est le cas lorsque la roche réservoir est surmontée d'une couche imperméable. Le niveau d'eau ne pouvant dépasser le haut du réservoir, l'eau se met sous pression. La pression peut parfois être suffisante pour que l'eau jaillisse naturellement en surface dans un forage atteignant cette nappe.



Nappe libre (NL), nappe captive (NC), niveaux piézométriques (NP) : organisation des écoulements souterrains (Source : UVED)

Schéma des nappes libre et captive

Les nappes libres se rechargent assez rapidement à chaque épisode pluvieux. La réalimentation des nappes intervient juste après la saturation des sols en eau, par infiltration directe des eaux de pluie au niveau des zones d'affleurement.

En revanche, les nappes captives se rechargent beaucoup plus lentement. La remontée des niveaux piézométriques est fonction de l'éloignement de l'affleurement (temps de transport dans le sol plus long), des échanges entre nappes… C'est essentiellement pendant l'hiver qu'a lieu la recharge des nappes souterraines, les précipitations de printemps et d'été étant pour la plus grande partie utilisée par le couvert végétal.

Notons qu'une même nappe peut présenter une partie libre et une partie captive.

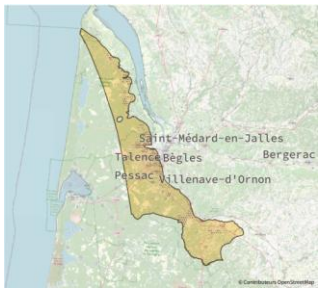
Nappes	Temps de renouvellement
Quaternaire	10 à 100 ans
Pliocène	
Oligocène	1 000 ans
Eocène	5 000 à 10 000 ans
Crétacé	Supérieur à 10 000 ans
Jurassique	

Temps de renouvellement des nappes profondes (source : SMEGREG)

3.2.2.3. Etat des masses d'eau souterraines liées à Grayan-et-l'Hôpital

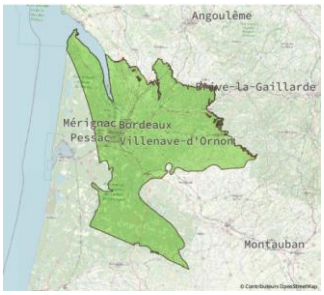
Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

Dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, **12 masses d'eau souterraines** sont répertoriées au droit de la commune de Grayan-et-l'Hôpital.

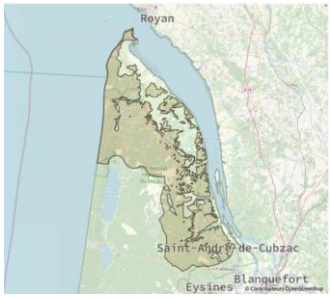


FRFG083A
Calcaires grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Nord Bassin Aquitain

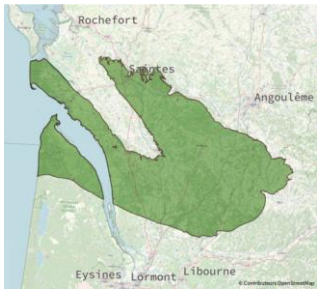
FRFG026
Alluvions de la Gironde



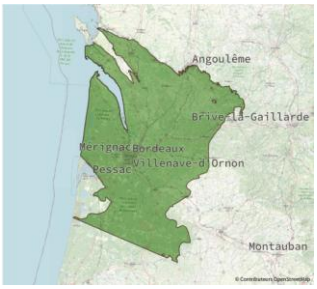
FRFG072
Calcaires grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord Bassin Aquitain



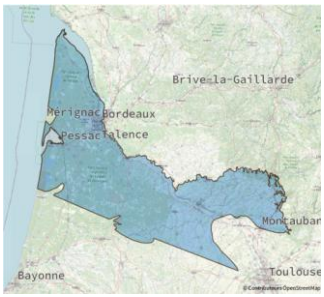
FRFG045A
Sables, graviers et galets plio-quaternaires de l'Estuaire de la Gironde



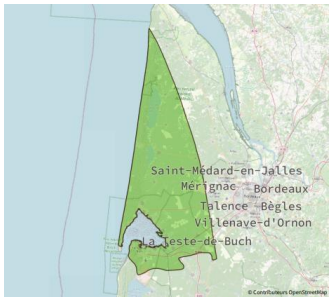
FRFG073A
Multicouche calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin



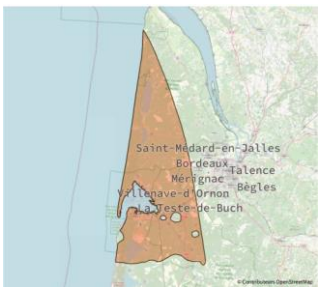
FRFG075A
Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain



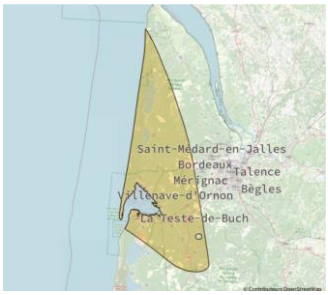
FRFG080C
Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot



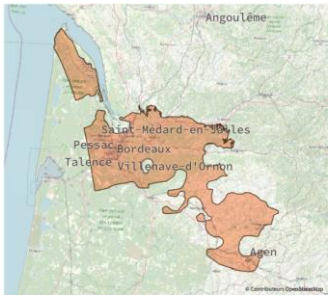
FRFG100
Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien captif du littoral nord aquitain



FRFG101
Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain



FRFG102
Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain



FRFG113
Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain

FRFG114
Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du

Le tableau suivant dresse le bilan des masses d'eau souterraines mis en évidence dans l'actuel SDAGE (2022-2027).

code masse eau SDAGE 2022-2027	nom masse eau	Etat hydraulique	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions significatives de la masse d'eau	Karstique
FRFG026	Alluvions de la Gironde	majoriairement libre	bon	bon	/	non
FRFG045A	Sables, graviers et galets plio-quaternaires de l'Estuaire de la Gironde	libre	bon	bon	**phytosanitaires** (fosetyl-al, Folpel, Glyphosate, Metiram, Mancozèbe)	non
FRFG113	Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	majoritairement captif	bon	bon	/	non
FRFG114	Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	majoritairement captif	mauvais	bon	**prélèvements** (59,6 M m^3/an dont 56 pour AEP)	non
FRFG072	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	majoritairement captif	mauvais	bon	**prélèvements** (5,8 M m^3/an dont 4,8 pour AEP)	non
FRFG073A	Multicouches calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin aquitain	captif	bon	bon	/	non
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du bassin aquitain	majoritairement captif	bon	bon	/	non
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	majoritairement captif	mauvais	bon	**prélèvements** (7,8 M m^3/an dont 7,4 pour AEP)	oui
FRFG083A	Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Nord du bassin aquitain	majoritairement captif	mauvais	bon	**prélèvements** (48,2 M m^3/an dont 43 pour AEP)	oui
FRFG100	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien captif du littoral nord aquitain	captif	bon	bon	/	non
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	captif	bon	bon	/	non
FRFG102	Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	captif	bon	bon	/	non

Oligocène
Eocène
Crétacé
Jurassique

Bilan relatif aux masses d'eau souterraines situées au doit de Grayan-et-l'Hôpital sur le SDAGE 2022-2027 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

Comme on peut le constater, 4 masses d'eau présentent un mauvais état quantitatif : FRFG083A ; FRFG072 ; FRFG080C et FRFG114). Ceci s'explique par les fortes pressions générées par les prélèvements réalisés sur celles-ci (principalement pour la production d'eau potable), à mettre en regard avec les temps de renouvellement de ces nappes à dominante captive. Pour les autres masses d'eau souterraines, l'état quantitatif est évalué comme « bon ».

En revanche, toutes les masses d'eau montrent un bon état chimique, y compris celles présentant un état hydraulique libre (en tout pou partie).

Concernant les objectifs définis au titre de la Directive Cadre sur l'Eau, il est à relever l'Objectif Moins Strict (OMS) posé pour les masses d'eau FRFG083A ; FRFG072 ; FRFG080C et FRFG114, car témoignant d'un problématique quantitative marquée.

code masse eau SDAGE 2022-2027	nom masse eau	Objectif Bon état quantitatif	Objectif Bon état chimique
FRFG026	Alluvions de la Gironde	2015	2015
FRFG045A	Sables, graviers et galets plio-quaternaires de l'Estuaire de la Gironde	2015	2015
FRFG113	Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	2021	2015
FRFG114	Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	OMS 2027	2015
FRFG072	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	OMS 2027	2015
FRFG073A	Multicouches calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin aquitain	2015	2015
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du bassin aquitain	2015	2015
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	OMS 2027	2015
FRFG083A	Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Nord du bassin aquitain	OMS 2027	2015
FRFG100	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien captif du littoral nord aquitain	2015	2015
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	2015	2015
FRFG102	Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	2015	2015

Qu'est-ce que l'Objectif Moins Strict, dit « OMS » ?

Le SDAGE Adour Garonne, dans sa version révisée applicable sur le cycle 2022-2027, a adopté une nouvelle dénomination d'objectif : l'Objectif Moins Strict (OMS). Celui-ci se traduit par une dérogation définitive à l'atteinte du bon état des masses d'eau (qu'elles soient souterraines, cours d'eau, littorales…), demandé par la Directive Cadre sur l'Eau.

Il s'agit des cas de masses d'eau pour lesquelles les conditions naturelles ou l'activité humaine qui s'exerce (ou s'est exercée) sur elles sont telles que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Il est vérifié que les besoins auxquels répondent les activités en question ne peuvent être assurés par d'autres moyens constituant une option environnementale meilleure. En l'absence de tels moyens, ces masses d'eau font l'objet d'une dérogation pour « objectif moins strict », sur le ou les paramètres ne pouvant répondre aux exigences du bon état.

Les autres paramètres de l'état peuvent viser un bon état (écologique et/ou chimique) en 2021 ou 2027.

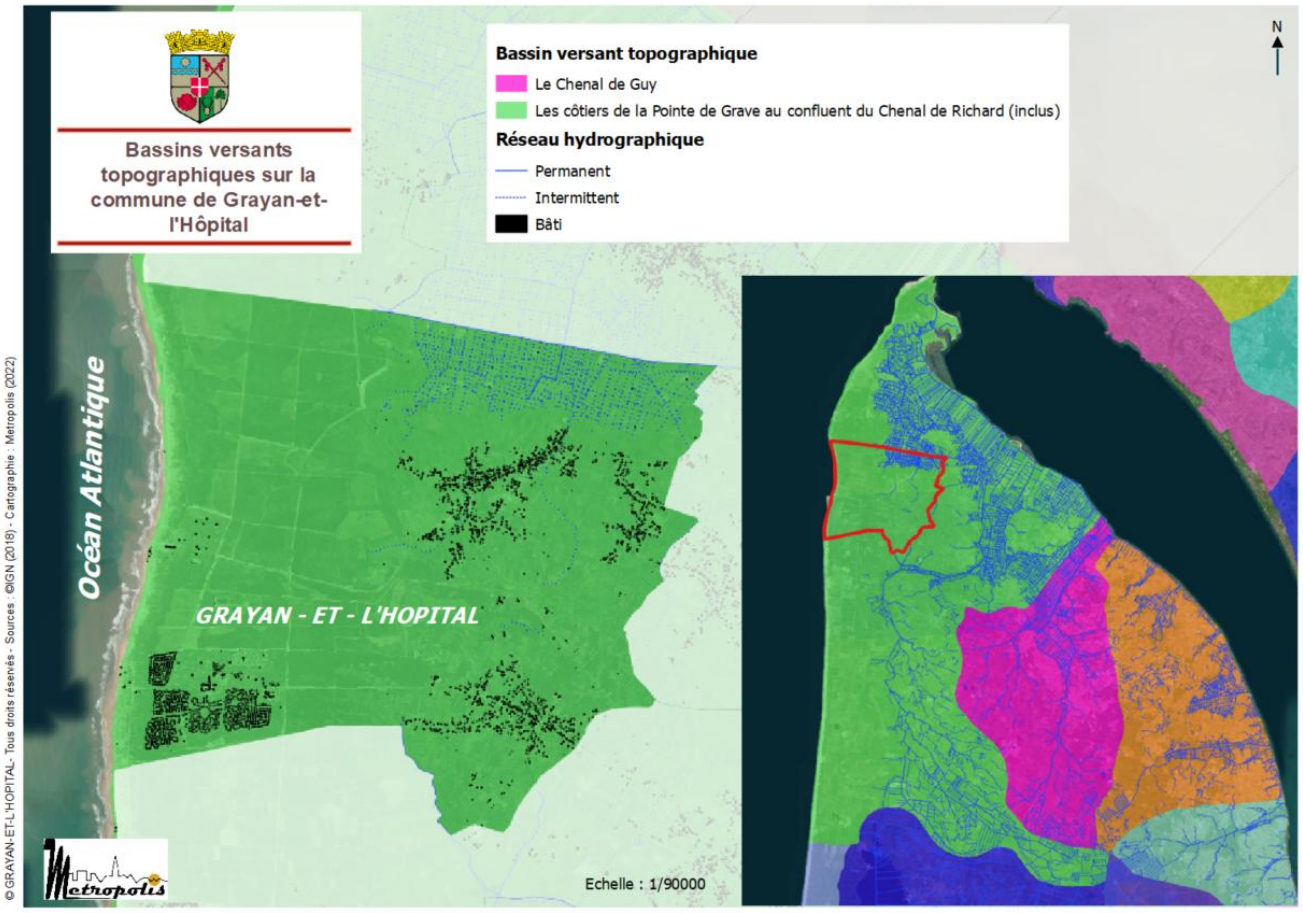
3.2.3. LES EAUX SUPERFICIELLES

3.2.3.1. Contexte hydrologique et caractéristiques locales

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne ; données du Service - Eau France

Les eaux superficielles comprennent d'une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d'eau, les canaux, et d'autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau, ou bassin hydrographique.

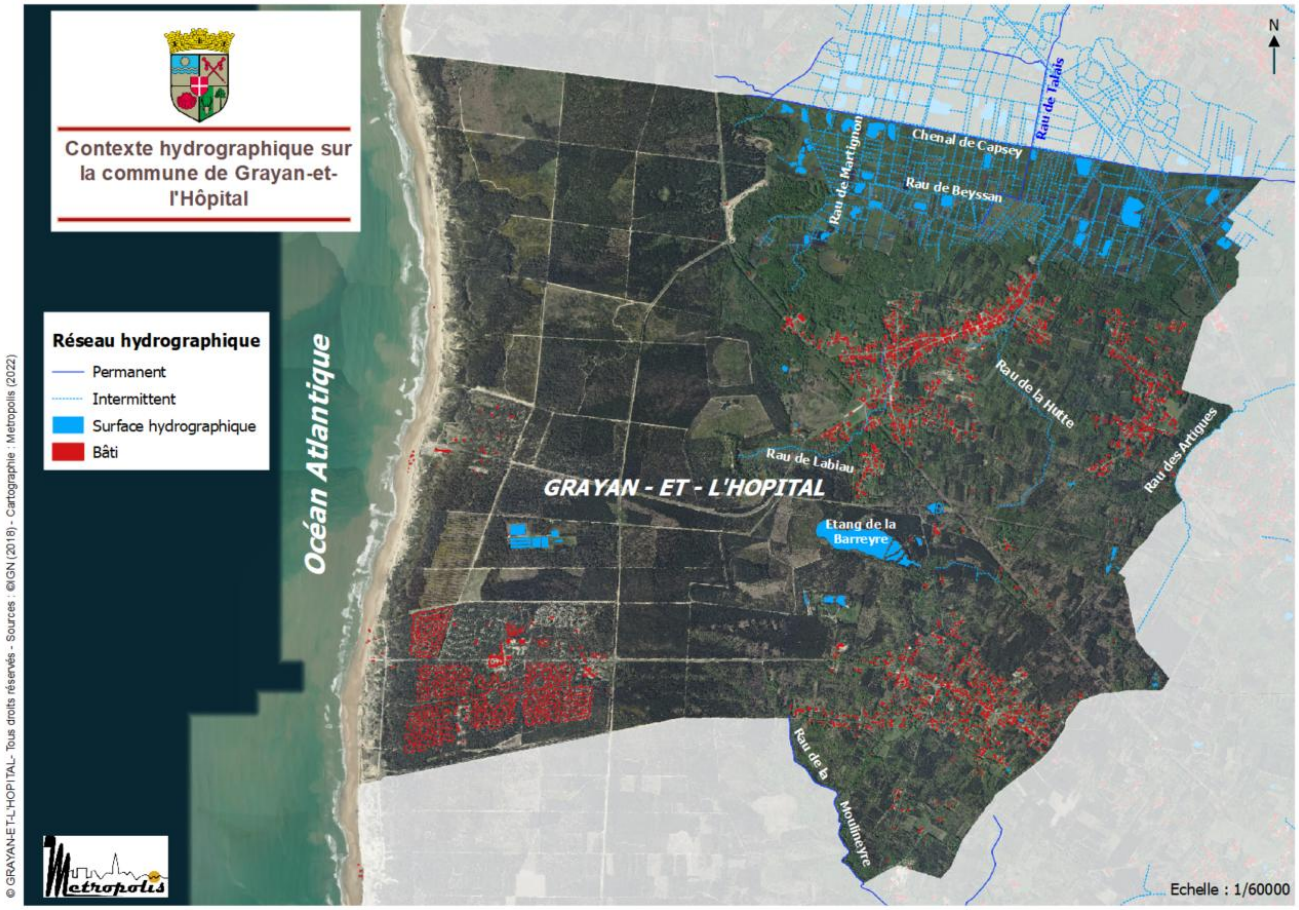
Grayan-et-l'Hôpital est situé sur un unique bassin versant topographique : les côtiers de la Pointe de Grave au confluent du Chenal de Richard (inclus).



Bassins versants topographiques sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital (source : EauFrance)

De nombreux fossés et canaux sont recensés sur le Nord de la commune. Ils font partie de la chaîne des marais du nord médocain.

Le ruisseau de la Moulineyre nait sur la commune et longe le territoire sur la partie Sud vers Vensac, avant de se jeter dans le ruisseau de Peylongan en rive droite.



Réseau hydrographique sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital (

3.2.3.2. Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau superficielles

a. Quelques définitions

Parmi les eaux superficielles, on distingue les masses d'eau naturelles des masses d'eau fortement modifiées et artificielles. Les **masses d'eau naturelles** peuvent être des tronçons de cours d'eau au fonctionnement hydromorphologique homogène, des plans d'eau ou des eaux littorales (eaux côtières, eaux de transition). Les **masses d'eau fortement modifiées** désignent les eaux dont les caractéristiques ont été fondamentalement modifiées afin de permettre des activités économiques. Les **masses d'eau artificielles**, quant à elles, ont été créées pour assurer ces activités. Pour être désignées comme masses d'eau fortement modifiées ou masses d'eau artificielles dans les SDAGE, les masses d'eau doivent répondre à un certain nombre de critères énumérés dans la Directive Cadre sur l'Eau.

A l'image des masses d'eau souterraines, les eaux de surface (cours d'eau, plans d'eau…) définies par les SDAGE sont caractérisées par leur état chimique et leur état écologique.

- ***L'état chimique*** : il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementales (NQE) fixées par les directives européennes pour 41 substances dites "prioritaires" ou "dangereuses prioritaires" recherchées et mesurées dans le milieu aquatique : pesticides (atrazine, alachlore…), polluants industriels (benzène, HAP) certains métaux lourds (cadmium, mercure, nickel…), etc.

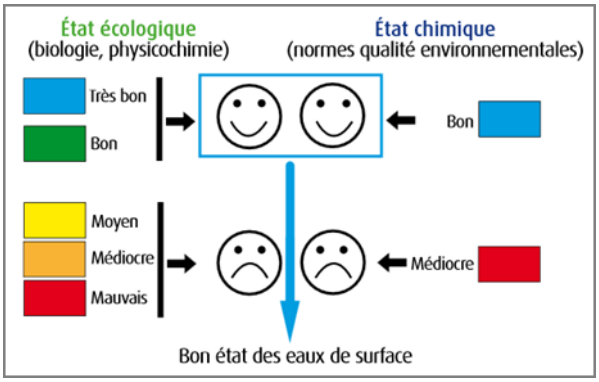
  Ces seuils sont les mêmes pour tous les cours d'eau. Si la concentration mesurée dans le milieu dépasse la valeur limite (= la NQE), alors la masse d'eau n'est pas en bon état chimique.

- ***L'état écologique*** : il correspond au respect de valeurs de référence pour des paramètres biologiques, hydromorphologiques et des paramètres physico-chimiques qui ont un impact sur la biologie.

Concernant la biologie, on s'intéresse aux organismes aquatiques présents dans la masse d'eau considérée : algues, invertébrés (insectes, mollusques, crustacés ...) et poissons.

Pour la physico-chimie, les paramètres pris en compte sont notamment l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

Pour l'hydromorphologie, sont considérés notamment l'état des berges (ou de la côte), la continuité de la rivière, le régime des marées… L'état écologique s'établit suivant 5 échelles de classes, du très bon au mauvais état.



Le « bon état » des masses d'eau naturelles ne peut être obtenu que si les « bons états » écologique ET chimique sont atteints.

Critères d'atteinte du bon état des eaux superficielles (source : MEDDE)

b. L'état des masses d'eau superficielles (non côtières) à Grayan-et-l'Hôpital

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau superficielles. Au regard du réseau hydrographique présent, le SDAGE n'identifie aucune masse d'eau de type « rivière ». En revanche, il distingue une masse d'eau « de transition ».

En effet, pour la commune de Grayan-et-l'Hôpital, le SDAGE Adour Garonne identifie **la Gironde estuarienne** en qualité de masse d'eau *de transition* dans le SDAGE Adour-Garonne : « Estuaire Gironde Aval » (code FRFT09).

Les données portant sur la masse d'eau « Estuaire Gironde Aval » figurant dans la version actuellement en vigueur du SDAGE, sont précisées ci-après.

Emprise de la masse d'eau

Objectif d'état de la masse d'eau

Objectif de l'état écologique

Eléments de qualité faisant l'objet de la dérogation de l'objectif d'état écologique en 2027 :

Objectif moins strict | Type de dérogation : | Raisons techniques

Poissons

Objectif de l'état chimique (sans ubiquistes)

Paramètre(s) faisant l'objet de la dérogation de l'objectif d'état chimique (sans ubiquistes) en 2027 :

Objectif moins strict | Type de dérogation : | Raisons techniques

Cadmium et ses composés

Etat de la masse d'eau : évaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2012-2016

L'évaluation des états à l'échelle de la masse d'eau s'appuie sur les mesures effectuées au droit de stations ou, en l'absence de mesures, sur des modèles ou des extrapolations. La synthèse des méthodes et critères servant à l'élaboration de l'état des eaux du SDAGE 2022-2027 est décrite dans la note diffusée avec les données : http://adour-garonne.eaufrance.fr/catalogue/63ba6209-d270-4e44-a754-2b8a638e5383

Ecologie		Chimie	
Etat écologique	médiocre	Etat (sans ubiquistes)	mauvais
		Substances déclassantes :	Cadmium
		Etat (avec ubiquistes)	mauvais
		Substances déclassantes :	Cadmium

Pressions de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)

Pressions ponctuelles	
Pression ponctuelle - pollution domestique	Inconnue
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	Inconnue
Pressions diffuses	
Pression diffuse azote	Non significative
Pollution diffuse phytosanitaires ou micropolluants	Inconnue
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements	
Activités de navigation	Elevée
Altération hydromorphologiques	Elevée
Altération continuité latérale	Elevée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

Comme on peut le constater, la masse d'eau « Estuaire Gironde aval » présente un état écologique et un état chimique très dégradé. Sur le plan chimique, selon l'IFREMER, les concentrations en Cadmium enregistrées dans les coquillages dépassent largement la NQE mollusques et confirment la persistance de la contamination ancienne de ce secteur par le Cadmium. En conséquence, cette masse d'eau est classée en mauvais état chimique, ce qui explique l'Objectif Moins Strict associé à l'objectif chimique de la DCE.

3.2.4. Les Eaux « Littorales »

Le littoral est l'aire géographique où l'influence de la mer se fait sentir à l'intérieur des terres. A la différence du milieu continental où les eaux circulent d'amont en aval, la marée entraîne en milieu littoral une circulation des eaux aussi bien de l'amont vers l'aval que l'inverse, due aux phénomènes des marées. Eu égard aux relations amont-aval, les zones marines littorales sont donc sous l'influence des eaux continentales, mais aussi des eaux marines du large.

La côte sableuse de Grayan-et-l'Hôpital est un lieu fréquenté. En effet, celle-ci représente un espace de loisirs (baignade, activités sportives et récréatives…), et *in fine*, est source d'attractivité (tant résidentielle que touristique).

C'est pourquoi il est également important d'analyser le contexte littoral à l'appui de données sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital, afin de prendre la mesure de la qualité des eaux côtières à l'échelle locale.

Pour apprécier de façon objective la qualité des eaux littorales sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital, trois données sont étudiées :

- Les données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne ;
- Les données de l'IFREMER ;
- Le suivi de la qualité des eaux de baignade, dans le cadre des contrôles réalisés par l'ARS Nouvelle Aquitaine, au niveau des deux sites de baignade : Euronat et Le Gurp, situés sur la commune.

3.2.4.1. Eléments du SDAGE Adour Garonne pour la masse d'eau côtière

Au droit de la commune de Grayan-et-l'Hôpital, la Côte Girondine est identifiée en qualité de masse d'eau *côtière* dans le SDAGE Adour-Garonne (code FRFC05).

Les données portant sur la masse d'eau « Côte Girondine » figurant dans la version actuellement en vigueur du SDAGE, sont précisées ci-après .

Emprise de la masse d'eau

Objectif d'état de la masse d'eau

Objectif de l'état écologique	Bon état 2015
Objectif de l'état chimique (sans ubiquistes)	Bon état 2015

Etat de la masse d'eau : évaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2012-2016

L'évaluation des états à l'échelle de la masse d'eau s'appuie sur les mesures effectuées au droit de stations ou, en l'absence de mesures, sur des modèles ou des extrapolations. La synthèse des méthodes et critères servant à l'élaboration de l'état des eaux du SDAGE 2022-2027 est décrite dans la note diffusée avec les données : http://adour-garonne.eaufrance.fr/catalogue/63ba6209-d270-4e44-a754-2b8a638e5383

Ecologie		Chimie	
Etat écologique	très bon	Etat (sans ubiquistes)	bon
		Etat (avec ubiquistes)	bon

Pressions de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)

Pressions ponctuelles	
Pression ponctuelle - pollution domestique	Non significative
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants	Non significative
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	Non significative
Pressions diffuses	
Pression diffuse azote	Non significative
Pollution diffuse phytosanitaires ou micropolluants	Non significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements	
Activités de navigation	Modérée
Altération hydromorphologiques	Modérée
Altération continuité latérale	Modérée

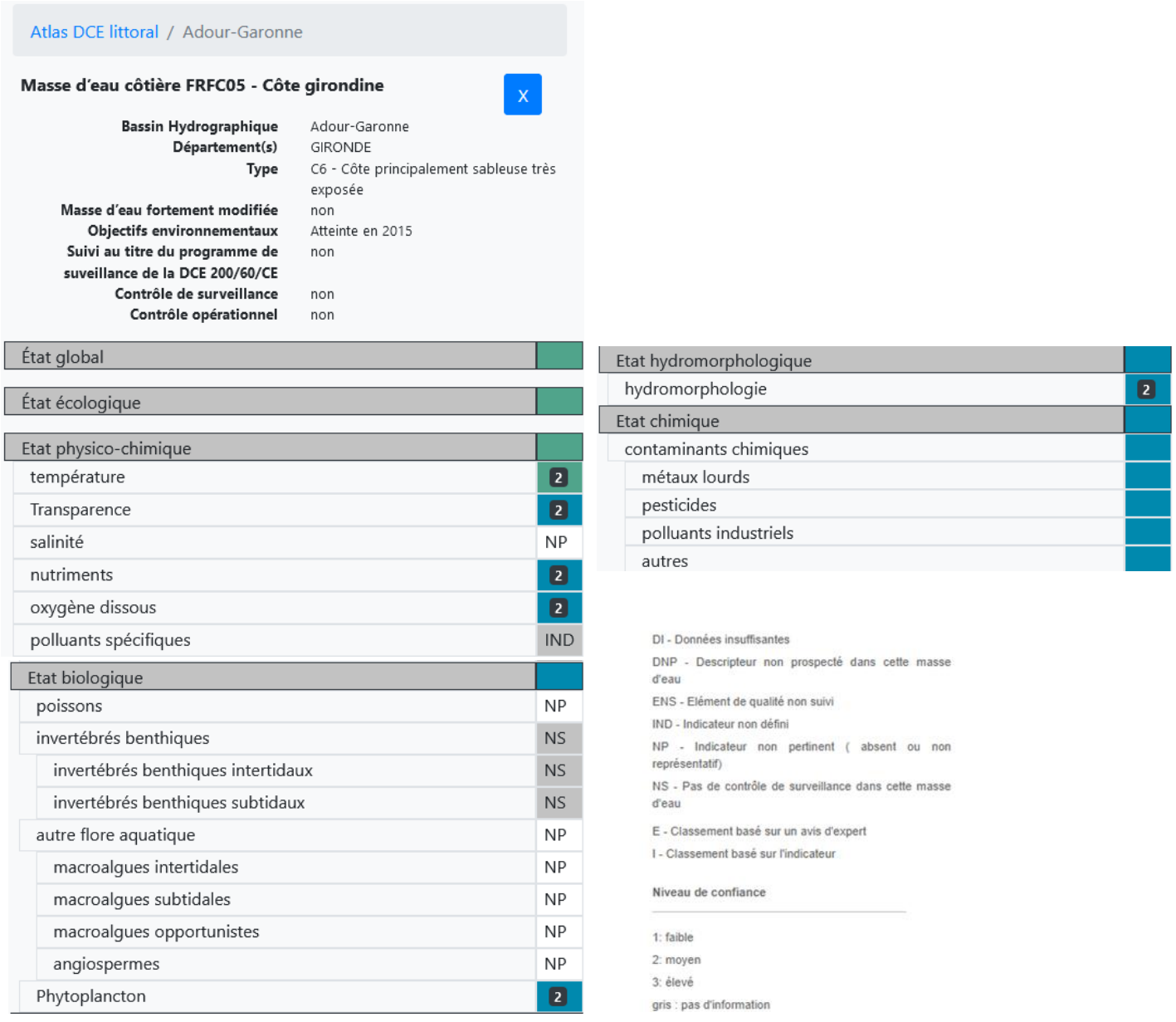
Ces données témoignent d'une bonne qualité des eaux côtières à l'échelle locale.

3.2.4.2. Données de l'IFREMER

Source : site de l'IFREMER

Un programme de surveillance est défini par l'arrêté du 25 janvier 2010 (modifié par l'arrêté du 17 octobre 2018) et permet d'évaluer et suivre l'évolution de la qualité des masses d'eau. Il est composé de quatre types de contrôles. Le macrofaune benthique, la flore benthique et pélagique, et les contaminants chimiques sont les descripteurs utilisés pour évaluer la qualité écologique et la qualité chimique des masses d'eau. Le suivi de l'IFREMER s'exerce ici sur les masses d'eau côtière définies au SDAGE Adour Garonne, soit pour ce qui nous concerne, la masse d'eau FRFC05 « Côte girondine ».

Le bilan sur les résultats acquis dans le cadre du programme de surveillance de la DCE, est présenté ci-dessous (et tel que figurant en août 2023). Ce bilan, basé sur les critères DCE, correspond à l'état des masses d'eaux réalisé à partir des derniers résultats validés (données 2020 / pas de données plus récente pour cette masse d'eau). Il ne se substitue pas à l'état des lieux officiel qui figure dans le SDAGE Adour-Garonne.



Bilan provisoire 2020, tel que figurant en 2023 / La consultation du site en mars 2025 en vue de la mise à jour de la donnée indique l'absence de données plus récentes (source : Atlas DCE IFREMER)

Selon le suivi IFREMER, l'état global de la masse d'eau « côte girondine » est évalué comme « bon ».

3.2.4.3. Données de l'ARS Nouvelle Aquitaine

En contexte littoral, la notion de lien amont-aval à l'échelle des bassins versants est fondamentale. En effet, le milieu littoral est soumis à de multiples sources de contamination d'origine humaine ou animale : eaux résiduaires urbaines, ruissellement sur les zones agricoles… provenant des zones amont.

Les sources de contamination microbiologiques (source : IFREMER)

Le renforcement des contrôles sanitaires des eaux de baignade, ainsi que les actions de promotion des plages « de qualité » (ex : labels pavillons bleus…), confèrent à la qualité des eaux de baignade une grande importance, notamment là où l'activité touristique se déploie sur le littoral.

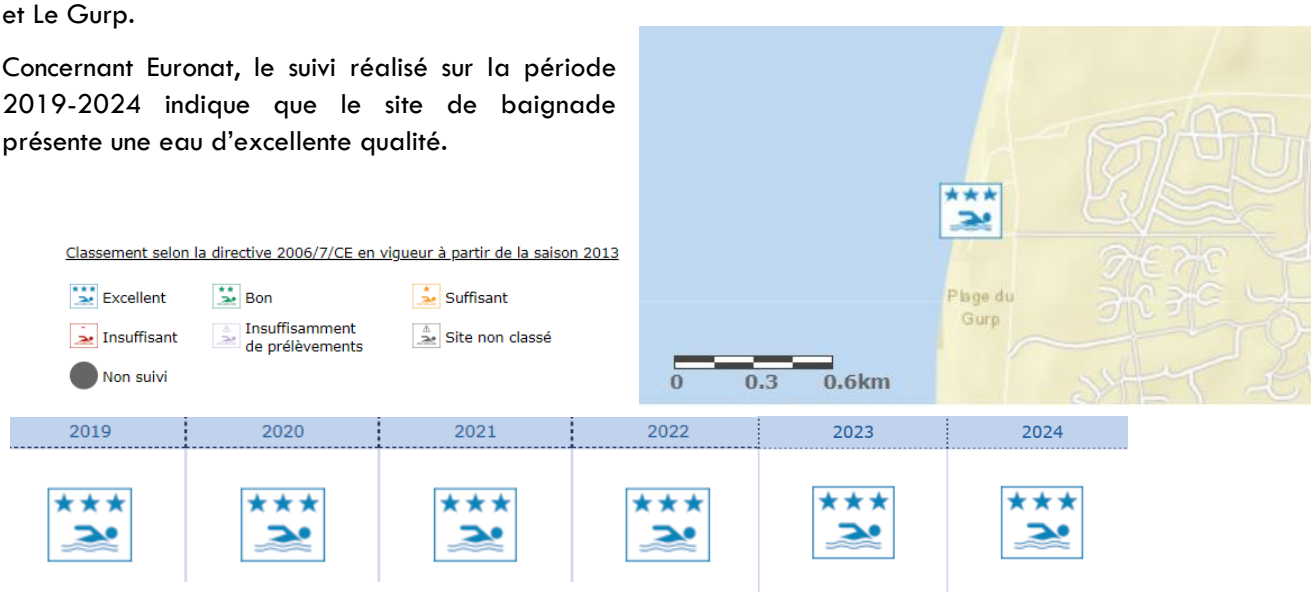
Une surveillance régulière des taux de contamination permet de témoigner d'une amélioration de la qualité des eaux littorales sur plusieurs années, ou a contrario, de sa dégradation. **Cela a pour corollaire les problématiques de gestion des rejets polluants d'origine humaine (ou animale) sur les secteurs amont**. Celles-ci peuvent ainsi être liées, par exemple :

- à l'évolution démographique qui rend les stations d'épuration insuffisamment dimensionnées pour traiter les charges polluantes en entrée de station ;
- des dysfonctionnements des réseaux liés aux fortes pluviométries ;
- aux variations saisonnières de la population…

Des paramètres bactériologiques (coliformes fécaux, streptocoques fécaux, …) permettent de définir des classes de qualité pour les plages et les eaux de baignade. Depuis la saison 2013, le mode de calcul du classement a été modifié en application de la Directive européenne 2006/7/CE. Ainsi, les catégories de qualité sont actuellement les suivantes : « excellent », « bon », « suffisant » et « insuffisant ».

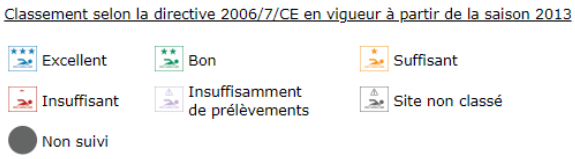
Sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, deux sites bénéficient d'un suivi par l'ARS Nouvelle Aquitaine : Euronat et Le Gurp.

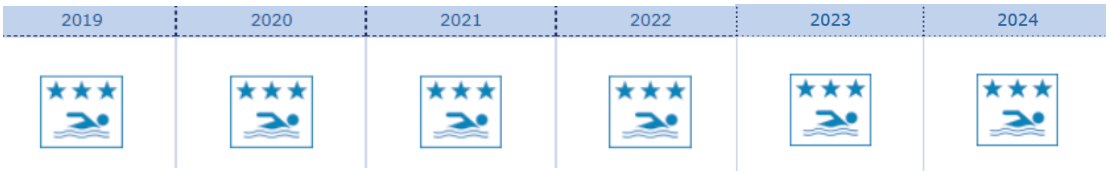
Concernant Euronat, le suivi réalisé sur la période 2019-2024 indique que le site de baignade présente une eau d'excellente qualité.



Qualité des eaux de baignade sur la station d'Euronat (source : baignade.sante.gouv.fr)

Concernant le Gurp, le site témoigne également d'une excellente qualité de l'eau sur la période 2019-2024.





Qualité des eaux de baignade sur la station du Gurp (source : baignade.sante.gouv.fr)

Notons que les deux sites disposent d'un profil de baignade (Cf. Annexe du présent document).

Sur la saison balnéaire 2021, les prélèvements réalisés sur les deux stations montrent tous des eaux de baignade de **bonne qualité** pour :

- Les paramètres obligatoires (streptocoques fécaux, E. Coli)
- Autres paramètres analysés : huiles minérales et les substances tensio-actives/mousse.

Au regard des éléments mis à disposition par l'Agence de l'Eau Adour Garonne, l'IFREMER et l'ARS Nouvelle Aquitaine, les eaux littorales sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital semblent être globalement de bonne qualité.

3.2.5. LES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

3.2.5.1. Généralités

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital est concerné par le zonage règlementaire suivant : « Zone de Répartition des Eaux ». En revanche, il ne se situe pas dans l'emprise de la zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole du bassin Adour-Garonne, ni en « Zone Sensible » (c'est-à-dire sujette à l'eutrophisation, et dans laquelle les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits).

3.2.5.2. Focus sur le classement en Zone de Répartition des Eaux, dit « ZRE »

Afin de retrouver une gestion durable de la ressource en eau, le décret 94-354 du 29 avril 1994 (modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003) instaure les Zones Répartition des Eaux (ZRE), dans les secteurs présentant une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources en eau par rapport aux besoins.

Dans les zones ainsi délimitées, les seuils d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sont plus contraignants. Tout prélèvement inférieur à 8m3/h est soumis à déclaration, tout prélèvement supérieur à 8m3/h est soumis à autorisation. L'instauration d'une ZRE permet ainsi d'avoir une connaissance plus précise de la ressource et un meilleur contrôle des prélèvements.

Grayan-et-l'Hôpital est concerné par l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005 (ZRE 3302), qui complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995 - Annexe B *(source : Agence de l'Eau Adour Garonne)*. La ZRE est définie au titre de l'aquifère supérieur de référence « Eocène supérieur » (cote de référence : - 50m NGF).

3.3. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « ESTUAIRE DE LA GIRONDE ET MILIEUX ASSOCIES »

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital intersecte le périmètre du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés. Le SAGE a été signé le 30 août 2013 en présence de M. Philippe Martin, ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Le PAGD du SAGE, véritable feuille de route pour la mise en œuvre de sa politique, s'articule autour de 9 grands enjeux :

- Le bouchon vaseux
  - Objectif : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant
- Les pollutions chimiques
  - Objectif : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème
- La préservation des habitats benthiques
  - Objectif : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable
- La navigation
  - Objectif : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants
  - Objectif : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique
- Les zones humides
  - Objectif : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains
- L'écosystème estuarien et la ressource halieutique
  - Objectif : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne
- Le risque d'inondation
  - Objectif : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations
- L'organisation des acteurs
  - Objectif : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PAGD du SAGE. Le SCOT, en sa qualité de document « intégrateur », assure cette articulation.

3.4. L'ASSAINISSEMENT

3.4.1. QUELQUES RAPPELS

L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées.

En fonction de la concentration de l'habitat et des constructions, l'assainissement peut être :

- *Collectif (AC)* : l'assainissement est dit "collectif" lorsque l'habitation est raccordée à un réseau public d'assainissement. Cela concerne le plus souvent les milieux urbanisés ou d'habitats regroupés. Les réseaux de collecte des eaux usées ou "égouts" recueillent les eaux usées, principalement d'origine domestique, et les acheminent vers les stations d'épuration (STEP). Le traitement des eaux usées est réalisé dans les

STEP qui dégradent les polluants présents dans l'eau, pour ne restituer au milieu récepteur (exemple : cours d'eau) que les eaux dites "propres" (mais non potables) et compatibles avec l'écosystème dans lequel elles sont rejetées.

- *Non collectif (ANC)* : l'assainissement non collectif, aussi appelé assainissement autonome ou individuel, constitue la solution technique et économique la mieux adaptée en milieu rural (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). Ce type d'assainissement concerne les maisons d'habitations individuelles non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées. Elles doivent en conséquence traiter leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu récepteur (sol ou milieu superficiel). Les installations d'ANC doivent permettre de traiter l'ensemble des eaux usées d'une habitation : eaux vannes (eaux des toilettes) et eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...).

Rappelons que l'article L.2224 du Code Général des Collectivités Territoriales (modifié par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006) impose aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement.

Enfin, les installations d'assainissement les plus importantes sont soumises à la police de l'eau en application du Code de l'Environnement en ce qui concerne les rejets d'origine domestique. Les rejets industriels et agricoles sont réglementés dans le cadre de la police des installations classées.

3.4.2. L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Source : SISPEA (données 2023 / dernière année disponible)

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes à la règlementation en vigueur et les communes ont pour obligation de contrôler ces systèmes d'assainissement sur leur territoire. Sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, la gestion de l'ANC est faite en régie. Une convention de gestion est établie avec un opérateur (VEOLIA selon les données SISPEA 2023).

Les données SISPEA (2023) mettent en évidence les éléments suivants :

- ✓ Evaluation du nombre d'habitants desservis par le service public d'assainissement non collectif (D301.0) : 484
- ✓ Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif (P301.3) : 73,9%
- ✓ Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service (VP.167) : 1237

3.4.3. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune de Grayan-et-l'Hôpital recense une station d'épuration, partagée avec les communes de Vensac et de Talais.

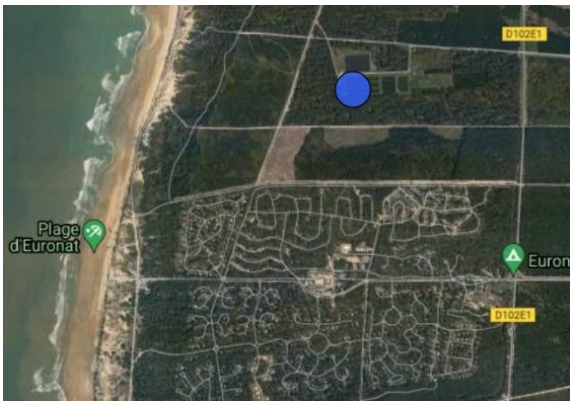
3.4.3.1. Données de l'Agence de l'Eau

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne (fiche 2021 – MAJ fiche 2023)

La STEP de Grayan-et-l'Hôpital a été mise en service le 1er juin 1975. Elle est actuellement exploitée par la commune de Grayan-et-l'Hôpital.

Les caractéristiques de la STEP sont les suivantes :

- capacité nominale : 14 000 EH
- Filière de traitement « eau » : prétraitements, lagunage aéré, lagunage naturel, zone intermédiaire avant rejet
- Milieu récepteur : sol (infiltration)



La station d'épuration reçoit les ERU des communes de Grayan-et-l'Hôpital (100%), de Talais (100%) et de Vensac (collecte du bourg, le secteur de Vensac Océan est quant à lui raccordé à la STEP de Vendays-Montalivet).

La STEP est conforme en équipement et en performance au 31/12/2023.

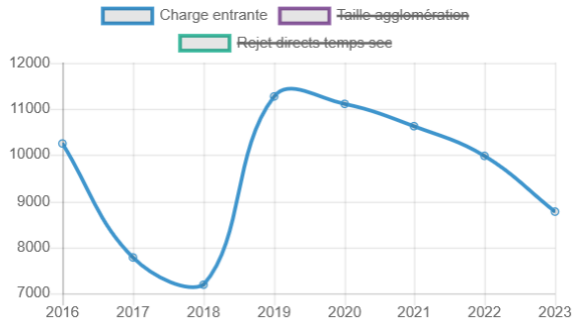
Au regard des capacités épuratoires de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, les taux de sollicitation observées pour l'année 2023 sont (source : Agence de l'Eau) :

- ✓ Paramètre hydraulique : **38%** (débit nominal temps sec : 2 100 m3/j)
  - ➢ La capacité résiduelle pour ce paramètre est d'environ 8706 EH.
- ✓ DBO_5 : **23%** (capacité nominale : 840 kg/j)
  - ➢ La capacité résiduelle pour ce paramètre est d'environ 10816 EH.

La charge maximale en entrée pour l'année 2023 fut de 8786 EH (11 125 EH en 2020), d'après le portail de l'assainissement collectif. Ce dernier montre une diminution tendancielle des charges entrantes depuis 2020.

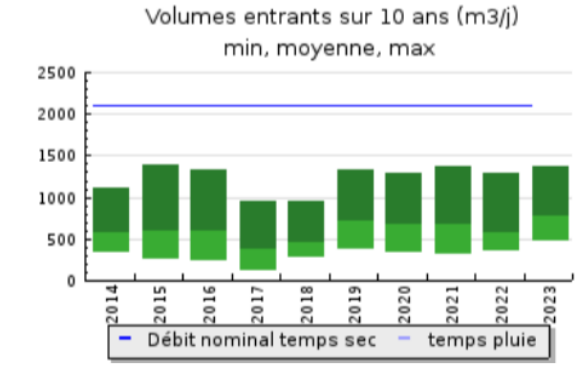
Par ailleurs, comme le montrent les données de l'Agence de l'Eau pour l'année 2023, les volumes en entrée de station sont restés sous le débit nominal par temps sec défini pour la STEP. Il en est de même concernant la DBO_5 et la DCO.

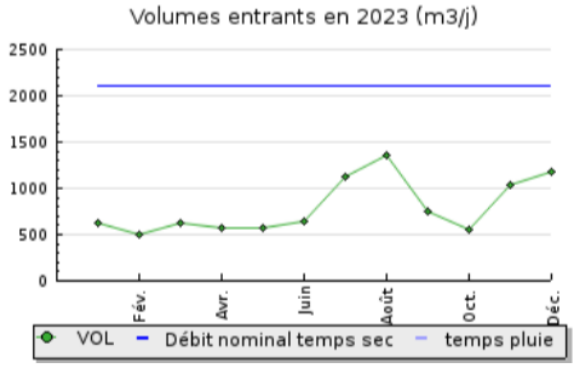
Historique de la charge générée par type de collecte (en EH)

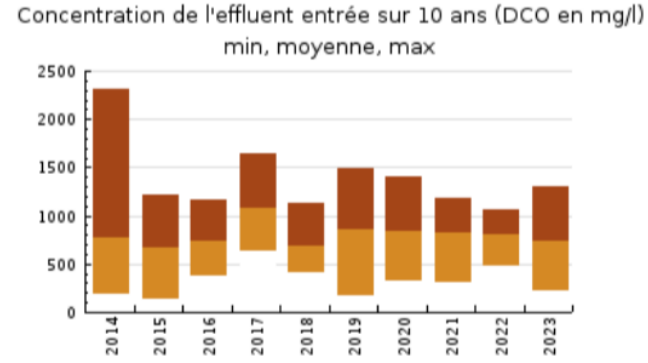


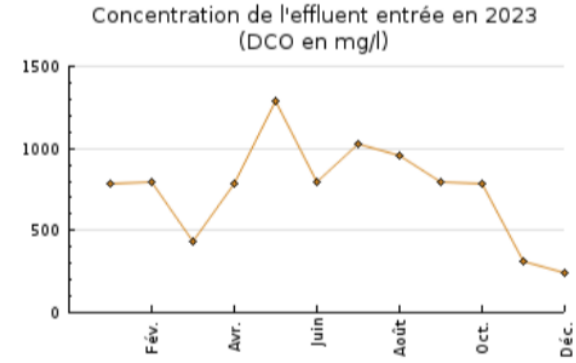
Source : Portail de l'assainissement communal

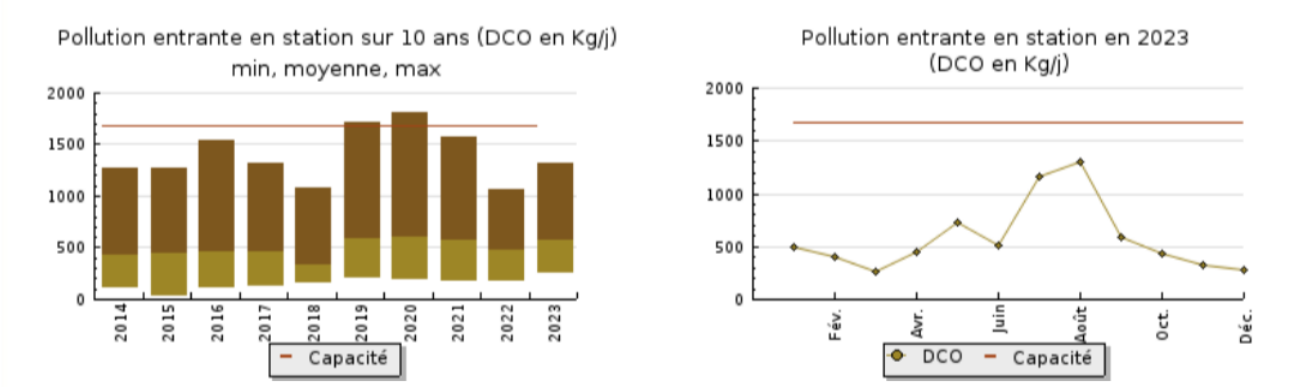
Pollution traitée











Source : Agence de l'Eau Adour Garonne – Fiche STEP 2023

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

Notons que :

- 18 postes de refoulement sont répertoriés sur la commune ;
- Le centre d'Euronat possède son propre réseau privé (collecte) ;
- 5 campings sont également raccordés au réseau de la station : 3 à Grayan et 2 à Vensac ;
- Aucun industriel n'est raccordé sur la STEP de Grayan.
- La station d'épuration montre **un bon état de fonctionnement général.**

3.4.3.2. *Diagnostic du système d'assainissement collectif de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital*

Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac – AQUALIS – 2021/2022

Une étude diagnostique a été lancée en mars 2021, portant sur le réseau d'assainissement collectif des communes de Vensac, Talais et Grayan-et-l'Hôpital. Conduite par Aqualis, l'étude vise à appréhender les dysfonctionnements du système d'assainissement afin d'aboutir à un programme de travaux en vue de l'amélioration de ses performances.

Les principaux points à retenir du diagnostic sont les suivants :

- ✓ Les données d'autosurveillance des charges hydrauliques journalières entrantes en 2020 indiquent une forte sensibilité des réseaux de collecte à la pluie, sans dépasser néanmoins la capacité nominale des ouvrages.
- ✓ Lors des bilans, la charge hydraulique moyenne 2020 représente 36% de la capacité nominale de la STEP et atteint au maximum 65% de sa capacité le 6 août 2020 (cela traduit ici la pression touristique estivale).
- ✓ La charge organique moyenne 2020 représente 31% de la capacité nominale de la STEP et atteint au maximum 75% de sa capacité.
- ✓ On observe une saturation du dispositif d'infiltration en période défavorable (nappe haute et temps de pluie prononcé et prolongé).

Des campagnes de mesures hydrauliques en continu ont eu lieu en 2022, en nappe haute (du 28/02/2022 au 23/03/2022) et en nappe basse (du 19/07/2022 au 19/08/2022). Ces campagnes ont permis de révéler les points suivants :

- ✓ Par temps sec, lors de la campagne de mesures estivale, le volume journalier moyen d'eaux usées strict est estimé à environ 1380 m³/j (65% de la capacité hydraulique nominale STEP).
- ✓ La charge organique en période de pointe estivale 2021 approche ou atteint la capacité nominale de la STEP sur la DBO_5 et DCO. Malgré tout, la station respecte ses normes de rejet pendant cette période.
- ✓ Hors période estivale, lors du bilan de mars 2022, la charge organique est estimée à 2400 EH (17% de la capacité organique) et l'hydraulique à 2460 EH (18% de la capacité hydraulique).
- ✓ Par temps sec, lors de la campagne de mesures de nappe haute, le volume journalier moyen d'eaux usées strict est estimé à environ 290 m³/j (14% de la capacité hydraulique nominale STEP).
- ✓ Lors de la campagne de nappe haute, par temps sec, le volume journalier est d'environ 375 m³/j (17% de la capacité hydraulique nominale STEP), volumes correspondants à ceux d'avril 2020 et à ceux de l'hiver 2019.
- ✓ Lors de la campagne de mesures de nappe haute, les volumes d'eaux parasites de nappe sont moyennement élevés, et diffus sur l'ensemble du système de collecte. Ces volumes parasitaires représentent environ 90 m³/j (23 % des volumes totaux entrants par temps sec). Néanmoins, les conditions pluviométriques étant plus faible cette année, il est possible que ces volumes parasitaires soient un peu plus importants.
- ✓ Le réseau est assez sensible à la pluviométrie (environ 1 à 1.2 ha en entrée STEP) et les entrées sont globalement diffuses sur l'ensemble du territoire.
- ✓ Pas de dépassement de la capacité nominale hydraulique en nappe basse et en période de pointe (débit max mesuré = 1565 m³/j le 12 août par temps sec, soit 75% de la capacité nominale / marge =535 m³/j ou environ 3500 EH)
- ✓ La station fonctionne bien toute l'année et répond à ses exigences en termes de normes de rejet.

Notons que l'étude a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP, dont environ 800 EH pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital. Dans ce cas, la capacité organique *en pointe estivale* pourrait alors être atteinte. Il en est de même pour l'hydraulique : la marge hydraulique de la STEP sera atteinte en pointe estivale, par temps de pluie mensuelle et en situation future (soit + 2 200 EH cumulativement).

Par ailleurs, des tests à la fumée ont également été menés afin de mieux appréhender l'entrée des eaux claires météoritiques, qui correspondent à des eaux pluviales raccordées de façon non conformes sur le réseau d'eaux usées. Ces tests furent réalisés par injection de fumée en domaine public sur un linéaire total de 23 km. La surface active[1] identifiée à la suite des tests est de 1 964 m².

L'étude diagnostic comporte enfin un programme de travaux, établi pour la période 2022-2026. Celui-ci, d'un montant estimatif d'environ 785 500 euros HT, comprend notamment la mise en place d'un diagnostic permanent sur la STEP et le réseau de collecte.

Comme le montre ces éléments, la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital ne constitue pas un facteur limitant à court et moyen terme. La récente étude diagnostic sur le réseau de collecte et la STEP a permis de proposer un programme de travaux pluriannuel qui sera, entre autres, de nature à résoudre les problèmes d'eaux parasites observés sur le réseau.

3.5. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

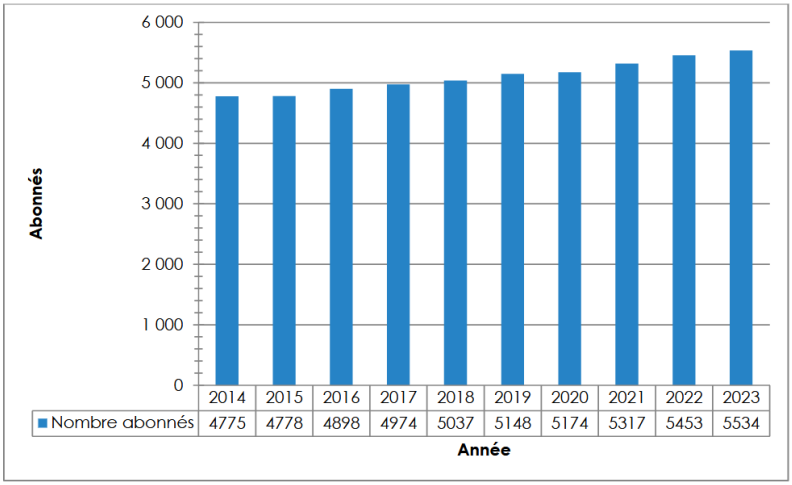
Source : SIAEPA de Saint-Vivien-de-Médoc ; RPQS 2019, puis 2020 (mise à jour des volumes), puis 2023 (mise à jour des chiffres de référence)

3.5.1. ORGANISATION AUTOUR DE LA RESSOURCE AEP

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est alimentée par le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc. Ce dernier alimente également les communes de Saint-Vivien-de-Médoc, Vensac et Talais. La Société VEOLIA exploite le réseau de distribution (jusqu'au 30/06/2035) et assure une autosurveillance de la qualité des eaux.

[1] La surface active correspond à la surface offerte à la pluie et dont les eaux pluviales sont acheminées dans le réseau d'eaux usées.

En 2023, le syndicat alimente au total 5 534 abonnés (tous domestiques), et dessert environ 5219 habitants au 31/12/2023. Le nombre d'abonnés croît progressivement depuis 2014.



Evolution du nombre d'abonnés

En 2023, la consommation moyenne par abonné (consommation moyenne annuelle domestique + non domestique rapportée au nombre d'abonnés) est de 86,1 m3/abonné (81,1 m3/abonné en 2022).

3.5.2. ORIGINE DE LA RESSOURCE AEP

L'eau alimentant le syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc provient de forages profonds captant la nappe de l'Eocène situés à :

- Grayan et l'Hôpital :
  - ✓ Videau 2 : prélèvement en nappe souterraine Eocène moyen supérieur.
  - ✓ Les Maurelles : prélèvement en nappe souterraine Eocène moyen.
- ST Vivien de Médoc :
  - ✓ Les Piots : prélèvement en nappe souterraine Eocène moyen.
  - ✓ La Loubie : prélèvement en nappe souterraine Eocène supérieur et moyen.

Remarque : le forage de La Loubie a été mis à l'arrêt en 2022. Le syndicat a prévu le rebouchage de ce forage dès que le forage « Grand Crohot » sera en fonctionnement. En 2024, l'alimentation en eau potable du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc est assurée par l'exploitation des 3 autres trois ouvrages.

3.5.3. VOLUMES PRELEVABLES AUTORISES POUR LE SYNDICAT

L'arrêté préfectoral n°SEN 2022/08/05-155 porte révision de l'autorisation globale des prélèvements par Unité de Gestion du SAGE Nappes Profondes pour les ouvrages du Syndicat Intercommunal en Eau Potable de Saint-Vivien-de-Médoc. Celui-ci s'applique depuis début 2023. Le volume annuel global autorisé pour l'Unité de Gestion Eocène Médoc est de 560 000 m³.

Il convient de souligner que l'ancien arrêté préfectoral fixait ce volume global annuel à 677000 m³.

Nom du captage	Indice BSS	Unité de Gestion - classement	Zone à risque	m³/h	m³/j	m³/an
LES MAURELLES	07305X0052	EOCENE MEDOC ESTUAIRE A l'équilibre		80	2 000	300 000
VIDEAU 2	07298X0017			50	700	250 000
LA LOUBIE	07305X0001			24	480	175 000
LES PIOTS	07305X0046			100	2 000	300 000
Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE MEDOC ESTUAIRE				**677 000 m³**		

Extrait de l'ancien arrêté préfectoral.

ARTICLE 3 – LES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES PAR UNITÉ DE GESTION

Les volumes maximaux annuels autorisés sont :

Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m³/h	m³/j	m³/an
MAURELLES (GRAYAN – ET – L'HOPITAL)	BSS001UZTW (Ancien BSS : 07305X0052)	EOCENE MEDOC	80	2 000	**300 000**
VIDEAU 2 (GRAYAN – ET – L'HOPITAL)	BSS001UZFK (Ancien BSS : 07298X0017)	EOCENE MEDOC	50	700	**250 000**
LA LOUBIE (SAINT – VIVIEN – MEDOC)	BSS001UZRV (Ancien BSS : 07305X0001)	EOCENE MEDOC	24	480	**175 000**
LES PIOTS – Gde LANDE (SAINT – VIVIEN – MEDOC)	BSS001UZTQ (Ancien BSS : 07305X0046)	EOCENE MEDOC	100	2 000	**300 000**
TOTAL : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE MEDOC					**560 000**

Nouvel arrêté préfectoral en vigueur

Remarque pour l'approbation du PLU : Des arrêtés préfectoraux ont été délivrés pour les captages alimentant le Syndicat en septembre 2025 (Cf. compléments p.106 et annexe du présent document).

3.5.4. HISTORIQUE AUTOUR DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE SUR LE SIAEP DE SAINT-VIVIEN-MEDOC

Source : Notice explicative de l'ARS Nouvelle Aquitaine mis à disposition de l'enquête publique portant sur les captages Piots 3, Grand Crohot, les Maurelles 2 et Videau 2, en date du 23/12/2024

> ☞ L'ensemble des éléments figurant ci-après sont issus de la notice de l'ARS Nouvelle Aquitaine précitée.

En 2013, le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc avait engagé la procédure de déclaration d'utilité publique et d'instauration des périmètres de protection pour les quatre forages dont il disposait l'exploitation à cette date : « Les Piots F2 », « La Loubie », « Les Maurelles 2 » et « Videau 2 ».

Cependant, deux évènements ont conduit à suspendre cette procédure. D'une part, il est apparu que les avis de l'hydrogéologue agréé préconisaient une interdiction des nouvelles constructions dans les périmètres de protection rapprochée des forages « Les Piots F2 » et « Videau 2 » alors qu'une partie de ces secteurs était située en zone constructible au PLU des communes de Saint-Vivien-de-Médoc et de Grayan-et-l'Hôpital. D'autre part, une défaillance du forage « Les Piots F2 » a entrainé sa rapide réhabilitation sans pour autant envisager une longue durée d'exploitation.

Par ailleurs, il est apparu que, le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc était au maximum de ses capacités de production en raison d'une augmentation du nombre de ses abonnés, notamment en période estivale. Le syndicat n'avait aucun moyen de sécuriser l'alimentation en eau potable en cas de défaillance d'un forage. En effet, l'interconnexion avec la commune de Vendays Montalivet ne permettait pas de subvenir à l'alimentation en eau potable de l'ensemble du territoire du syndicat. De plus, le syndicat a entrepris d'abandonner à terme le forage « La Loubie », compte tenu de sa vétusté et de son emplacement situé dans le domaine à risque de minéralisation.

Suite à une réunion de crise qui s'est tenue le 1er juin 2017, en présence du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc, de l'ARS, de la DDTM et du SMEGREG, il a été acté que le syndicat pouvait engager :

- la réalisation d'un nouvel ouvrage en remplacement du forage « Les Piots F2 », pour disposer d'un forage de secours à l'été 2021 ;
- la réalisation d'un second ouvrage situé à l'ouest du territoire syndical afin d'équilibrer géographiquement le positionnement des ressources du syndicat et d'éviter le domaine à risque de minéralisation bordant l'estuaire à l'Est ;

Ces deux nouveaux forages ont été réalisés en 2018 : « Les Piots F3 » et « Grand Crohot ».

Suite à la mise en service du forage « Les Piots F3 » en juillet 2021, le syndicat a procédé à l'abandon et au rebouchage du forage « Les Piots F2 ».

Le forage « Grand Crohot » sera mis en service dès la finalisation de sa station de traitement, qui est prévue pour le premier trimestre 2025.

Le forage « La Loubie » a été mis à l'arrêt depuis janvier 2022 à cause d'une défaillance. Le syndicat a prévu le rebouchage de ce forage dès que le forage « Grand Crohot » sera en fonctionnement.

Actuellement, l'alimentation en eau potable du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc est assurée par l'exploitation de trois ouvrages : « Les Piots F3 », « Les Maurelles 2 », « Videau 2 ».

3.5.5. VOLUMES PRELEVES A L'ECHELLE DU SYNDICAT ET TAUX DE PRESSION OBSERVE

Le tableau suivant indique les volumes prélevés au niveau de chaque ouvrage, sur la période 2015-2023 (***Source : RPQS 2019, 2021 et 2023***).

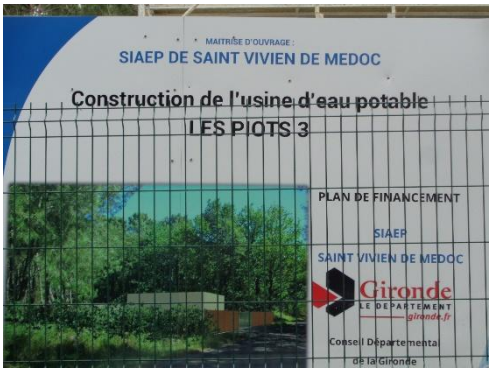
Volume prélevé (m3)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
La Loubie	95 521	71 978	167 200	203 559	186 325	179 542	175 881	96 147	-
Les Piots	148 110	192 839	121 903	102 897	158 823	162 948	186 439	235 921	355 699
Videau	67 690	107 018	82 421	86 721	86 810	89 691	113 877	140 021	101 700
Les Maurelles	207 233	159 472	116 462	111 099	109 498	109 322	143 077	171 257	135 557
TOTAL (en m3)	518 554	531 307	487 986	504 276	541 456	541 503	619 274	643 346	592 956

Volumes prélevés par ouvrage captant entre 2015 et 2023 sur le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc

En 2023, les volumes prélevés sur la ressource brute furent de 592 956 m³. Le taux de sollicitation de la ressource est supérieur à 100% par rapport au nouvel arrêté préfectoral applicable depuis début 2023. Par rapport à l'ancien arrêté à l'ancien arrêté préfectoral, qui était associé à un volume prélevable autorisé de 677000 m³, le taux de sollicitation aurait été de 83,6%.

Remarque pour l'approbation du PLU : Des arrêtés préfectoraux (AP) ont été délivrés pour les captages alimentant le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc en septembre 2025. Le volume prélevable **cumulé** autorisé par ces AP est de 1 050 000 m3/an. Le taux de pression recalculé est d'environ 56,4% pour l'année 2023.

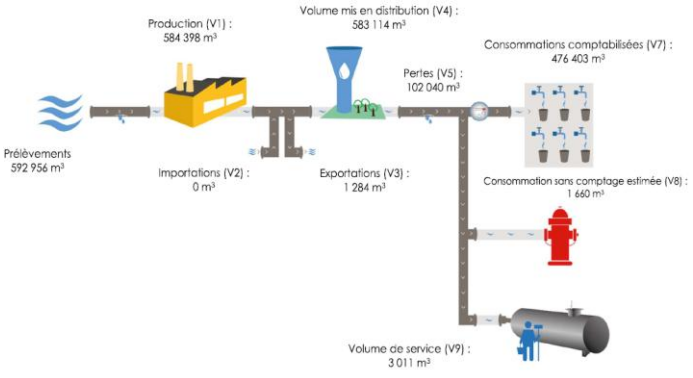
En 2021, comme évoqué précédemment, le forage des Piots 3 a été mis en service. Suite à cela, l'abandon du forage des Piots 2 a été faite, ainsi que sur le forage de La Loubie. Les données de 2023 présentées témoignent de l'arrêt des prélèvements exercés sur La Loubie.



Source : METROPOLIS 2021

Les volumes totaux consommés en 2023 par les abonnés associés syndicat, furent de 476 403 m³ (exclusivement des abonnés domestiques). Seuls 1234 m3 ont été vendus à d'autres services d'eau potable cette même année.

1.6.4. Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2023.

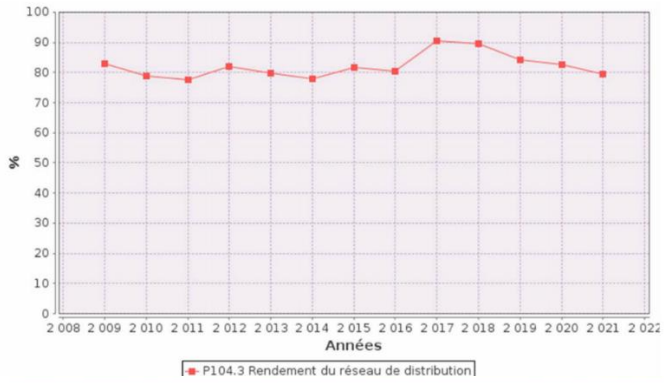


Source : RPQS 2023

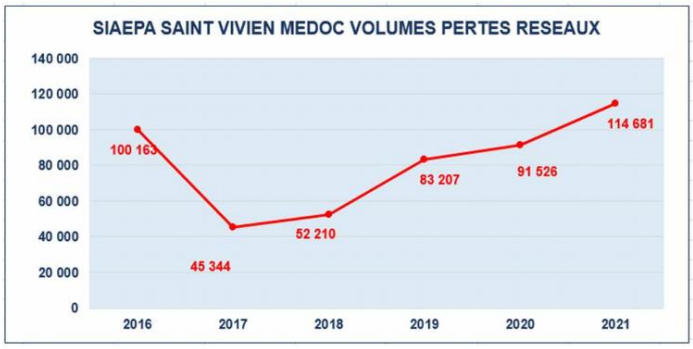
3.5.6. DONNEES COMPLEMENTAIRES

Notons également que :

- En 2023, le réseau de distribution dispose d'une longueur de 172,49 km (*données RPQS 2023*) ;
- Le rendement des réseaux est tombé à 70,78% en 2022. Le rendement suivait malheureusement une tendance à l'œuvre négative, ce dernier étant en baisse continue depuis 2017, où il était alors de 90,6% (*source : RAD 2019*). De façon corollaire, les pertes sur le réseau de distribution étaient marquées (ex : 114 681 m³ en 2021). Cela s'explique notamment par la casse du réseau sur une canalisation amiante ciment qui dessert Grayan, qui a généré une fuite importante (de l'ordre de 18 m³/h). Le syndicat a ainsi pris des mesures pour la réparation de cette canalisation en prenant la décision de renouveler intégralement ce réseau principal. Les travaux ont débuté en septembre 2023. Ces réparations, qui ont vocation à retrouver des niveaux de rendement proches de 2020, se traduisent déjà par une amélioration du rendement des réseaux observé en 2023 : ce dernier fut ainsi de 81,70% cette même année.
- L'indice linéaire de pertes en réseau (ILP) en 2023 est de 1,69 m3/km/j (2,88 m3/j/km en 2022) ;



Evolution du rendement (RPQS 2021)



Evolution des pertes jusqu'en 2021 (source : RPQS 2021)

	Exercice 2022	Exercice 2023
Rendement du réseau (P104.3)	74,13 %	82,54 %
Indice linéaire de consommation (volumes consommés autorisés + volumes exportés journaliers par km de réseau hors branchement)	7,37 m³ / jour / km	7,66 m³ / jour / km
Rendement primaire (volume vendu sur volume mis en distribution)	70,78 %	81,70 %

Rendements des réseaux observés sur les années 2022 et 2023 (source : RPQS 2023)

3.5.7. BILAN QUALITATIF AUTOUR DE LA RESSOURCE AEP

L'eau brute captée subit un traitement de déferrisation et de chloration dans les stations de production, puis est distribuée dans le réseau des 4 communes du syndicat des eaux.

Nom de la station de traitement	Type de traitement (cf. annexe)
Station de la Loubie - St Vivien de Médoc	Déferrisation physco-chimique et désinfection eau de javel
Station Les Piots – St Vivien de Médoc	Déferrisation physco-chimique – démanguanisation et désinfection eau de javel
Station Les Maurelles – Grayan et l'Hôpital	Déferrisation biologique et désinfection eau de javel
Station Videau – Grayan et l'Hôpital	Déferrisation physco-chimique et désinfection eau de javel

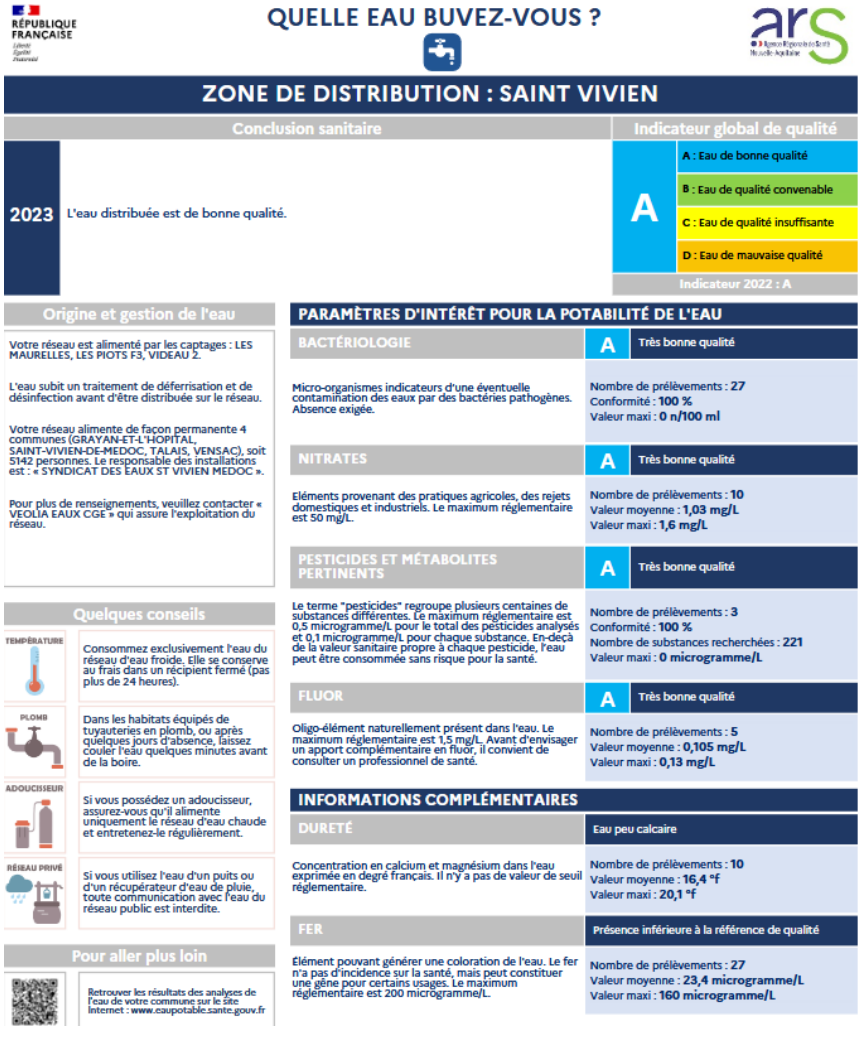
Source : RPQS 2021

Les données du RPQS 2023 mettent en évidence que l'eau distribuée répond aux normes de qualité requises sur les paramètres microbiologique et physico-chimique :

- Taux de conformité 2023 sur le paramètre microbiologique : 100%
- Taux de conformité 2023 sur le paramètre physico-chimique : 100%

	Nombre de prélèvements			
Analyses	Réalisés en 2022	Conformes en 2022	Réalisés en 2023	Conformes en 2023
Paramètres microbiologiques	25	**25**	28	**28**
Paramètres physico-chimiques	14	**13**	14	**14**

Source : RPQS 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?

ars Nouvelle-Aquitaine

ZONE DE DISTRIBUTION : SAINT VIVIEN

Conclusion sanitaire

2023 L'eau distribuée est de bonne qualité.

Indicateur global de qualité

A

A : Eau de bonne qualité
B : Eau de qualité convenable
C : Eau de qualité insuffisante
D : Eau de mauvaise qualité

Indicateur 2022 : A

Origine et gestion de l'eau

Votre réseau est alimenté par les captages : LES MAURELLES, LES PIOTS F3, VIDEAU 2.

L'eau subit un traitement de déferrisation et de désinfection avant d'être distribuée sur le réseau.

Votre réseau alimente de façon permanente 4 communes (GRAYAN-ET-L'HOPITAL, SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, TALAIS, VENSAC), soit 5142 personnes. Le responsable des installations est : « SYNDICAT DES EAUX ST VIVIEN MEDOC ».

Pour plus de renseignements, veuillez contacter « VEOLIA EAUX CGE » qui assure l'exploitation du réseau.

Quelques conseils

TEMPÉRATURE — Consommez exclusivement l'eau du réseau d'eau froide. Elle se conserve au frais dans un récipient fermé (pas plus de 24 heures).

PLOMB — Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, ou après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.

ADOUCISSEUR — Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il alimente uniquement le réseau d'eau chaude et entretenez-le régulièrement.

RÉSEAU PRIVÉ — Si vous utilisez l'eau d'un puits ou d'un récupérateur d'eau de pluie, toute communication avec l'eau du réseau public est interdite.

Pour aller plus loin

Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU

BACTÉRIOLOGIE — A — Très bonne qualité

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

Nombre de prélèvements : 27
Conformité : 100 %
Valeur maxi : 0 n/100 ml

NITRATES — A — Très bonne qualité

Eléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.

Nombre de prélèvements : 10
Valeur moyenne : 1,03 mg/L
Valeur maxi : 1,6 mg/L

PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS — A — Très bonne qualité

Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.

Nombre de prélèvements : 3
Conformité : 100 %
Nombre de substances recherchées : 221
Valeur maxi : 0 microgramme/L

FLUOR — A — Très bonne qualité

Oligo-élément naturellement présent dans l'eau. Le maximum réglementaire est 1,5 mg/L. Avant d'envisager un apport complémentaire en fluor, il convient de consulter un professionnel de santé.

Nombre de prélèvements : 5
Valeur moyenne : 0,105 mg/L
Valeur maxi : 0,13 mg/L

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DURETÉ — Eau peu calcaire

Concentration en calcium et magnésium dans l'eau exprimée en degré français. Il n'y a pas de valeur de seuil réglementaire.

Nombre de prélèvements : 10
Valeur moyenne : 16,4 °f
Valeur maxi : 20,1 °f

FER — Présence inférieure à la référence de qualité

Élément pouvant générer une coloration de l'eau. Le fer n'a pas d'incidence sur la santé, mais peut constituer une gêne pour certains usages. Le maximum réglementaire est 200 microgramme/L.

Nombre de prélèvements : 27
Valeur moyenne : 23,4 microgramme/L
Valeur maxi : 160 microgramme/L

3.5.8. DES NOUVELLES RESSOURCES A VENIR ET UN PROGRAMME DE TRAVAUX ENGAGE

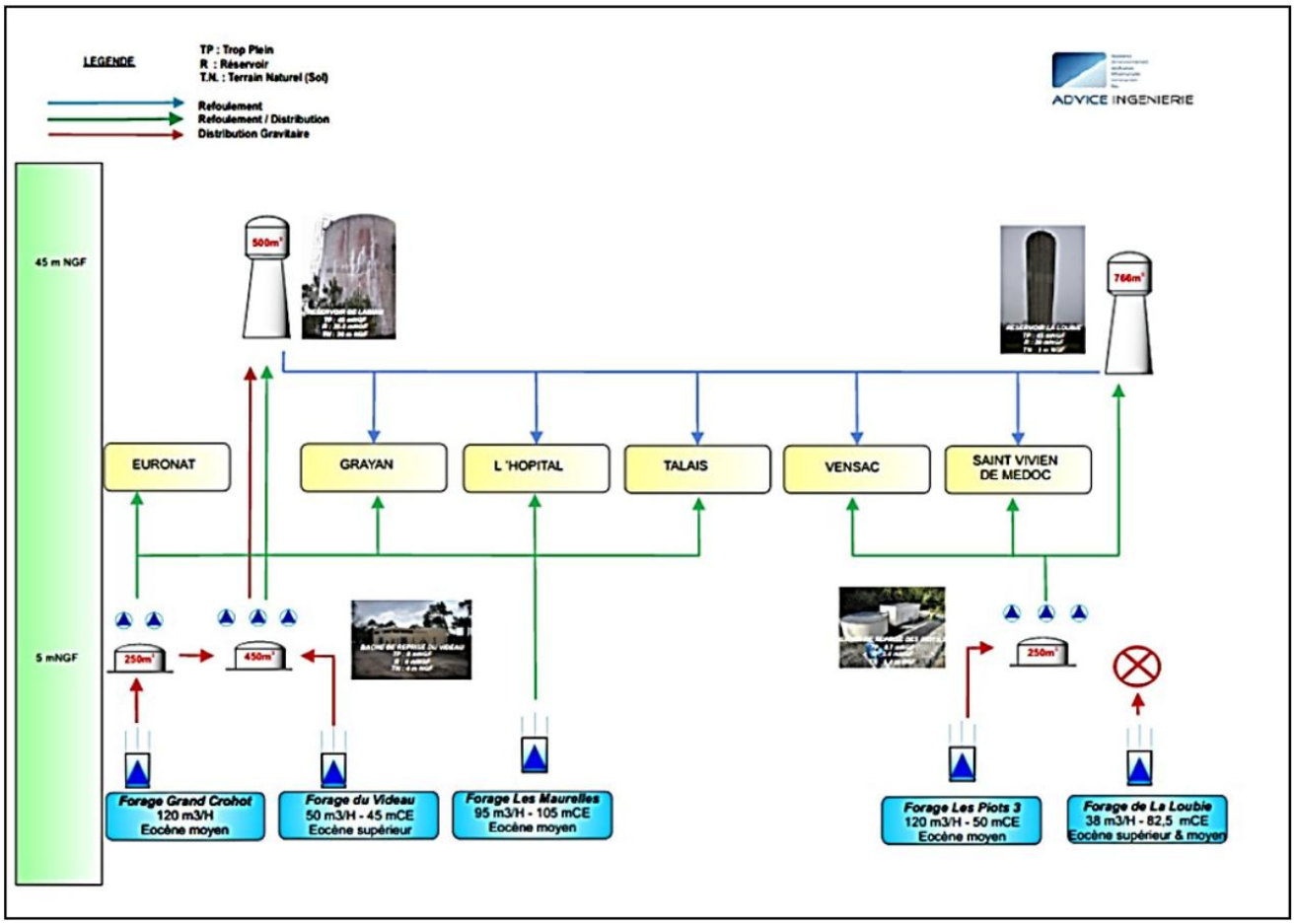
Outre le forage des Piots 3 déjà mis en service, de nouvelles ressources sont attendues au niveau du Syndicat, via la création d'un nouveau forage de production d'eau potable, avec un prélèvement dans l'Eocène moyen : le forage du Grand Crohot, situé sur la commune de Vensac, au niveau de la piste 200 (calibré à 120 m³/h en période normale). La mise en service est prévue pour 2025. Celui-ci est associé à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, en cours. L'enquête publique associée a été organisée du lundi 24 février 2025 au mardi 25 mars 2025 inclus (*source : DDTM 33*).

La procédure de DUP vise la régularisation de déclaration d'utilité publique et d'instauration des périmètres de protection pour les captages « Les Maurelles 2 » et « Videau 2 », ainsi que la procédure déclaration d'utilité publique et d'instauration des périmètres de protection pour les nouveaux captages « Les Piots F3 » et « Grand Crohot » du syndicat de Saint Vivien Médoc (*source : note de l'ARS Nouvelle-Aquitaine précitée*).

A terme, la production d'eau potable sur le Syndicat s'appuiera sur la sollicitation des ouvrages suivants : Les Piots 3, Grand Crohot, Videau 2 et Les Maurelles 2. Le tableau suivant dresse les principales caractéristiques des captages.

Nom du captage	Les Piots F3	Grand Crohot	Videau 2	Les Maurelles 2
Code BSS	BSS003FKWK	BSS003FKXY	BSS001UZFK	BSS001UZTW
Date de mise en service	juillet 2021	pas en service	1974	1990
Profondeur	149 m	196 m	80 m	163 m
Aquifère	Eocène moyen	Eocène moyen	Eocène moyen et supérieur	Eocène moyen
Altitude (Z)	+7 m NGF	+ 13,5 m NGF	+ 8,8 m NGF	+ 12,4 m NGF
Zone captée	Tube crépiné de 101 m à 143 m	Tube crépiné de 122 m à 191 m	Tube crépiné de 46,7 m à 76,7 m	Tube crépiné de 77,5 m à 160 m
Premières arrivées d'eau	102,10 m	122 m	46,7 m	93 m
Date dernier diagnostic	Lors de la création du forage en 2018 / prochain diagnostic 2026	Création du forage en 2018 / prochain diagnostic en 2028	Mars 2022	Mars 2022
Mode de fonctionnement	Permanent	Permanent	Permanent	Permanent
Avis de l'hydrogéologue agréé	Hélène NADAUD 3 mai 2021	Hélène NADAUD 6 mai 2021	Hélène NADAUD 24 février 2014 et avis complémentaire en octobre 2020	Hélène NADAUD 20 décembre 2013
Prélèvements réalisés en 2023 (m³)	355 510	Pas en service	101 470	135 415
Prélèvements demandés	- 60 m³/h en fonctionnement normal - 80 m³/h en période estivale - 120 m³/h en pointe exceptionnelle (en secours sur quelques jours)	- 120 m³/h en fonctionnement normal - 160 m³/h en période estivale - 180 m³/h en pointe exceptionnelle (en secours sur quelques jours)	50 m³/h	- 80 m³/h en fonctionnement normal - 90 à 95 m³/h en période de pointe
	- 1 200 m³/j en fonctionnement normal - 1 600 m³/j en période estivale - 2 400 m³/j en pointe exceptionnelle (en secours sur quelques jours)	- 2 400 m³/j en fonctionnement normal - 3 200 m³/j en période estivale - 3 600 m³/j en pointe exceptionnelle (en secours sur quelques jours)	700 m³/j	2 000 m³/j
	de 100 000 à 200 m³/an	de 250 000 à 300 000 m³/an	250 000 m³/an	300 000 m³/an
Prélèvement demandés à l'échelle du syndicat	**677 000 m³/an**			

Source : Note de l'ARS NA



Synoptique du fonctionnement futur du réseau de production du Syndicat de Saint Vivien de Médoc (source : note de l'ARS Nouvelle Aquitaine précitée)

Comme l'indique le tableau précédent, la procédure de DUP s'accompagne d'une demande d'autorisation globale de prélèvement à l'échelle du Syndicat de 677 000 m³/an (pour l'ensemble des ouvrages captants, dont le Grand Crohot). Le volume prélevable total demandé est identique à celui figurant dans l'ancien arrêté préfectoral portant sur le SIAEP de Saint-Vivien-Médoc.

Remarque pour l'approbation du PLU : Des arrêtés préfectoraux (AP) ont été délivrés pour les captages alimentant le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc en septembre 2025. Le volume prélevable **cumulé** autorisé par ces AP est de 1 050 000 m3/an.

Par ailleurs, le SIAEP de Saint-Vivien-de -Médoc est engagé dans un programme pluriannuel de travaux qui vise à sécuriser la ressource et à optimiser les réseaux de distribution. Sur les années 2021 et 2022, ce programme d'investissement a porté sur un montant cumulé de 3588160 euros.

Programmes pluriannuels de travaux adoptés	Année prévisionnelle de réalisation	Montants prévisionnels en €
Mise en service station de forage Les Piots 3	2021	1 143 967
Travaux de renouvellement de réseaux AEP sur 2280 ml	2021	444 193
Création usine d'eau potable le Grand Crohot	2022	800 000
Travaux de renouvellement des réseaux d'eau potable amiantés	2022	1 200 000

Des travaux sont également attendus concernant :

- le renouvellement des réseaux de distribution d'eau potable amiantés entre la station de Videau et le château d'eau de Labiau (secteur E du plan de sectorisation du réseau AEP du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc) ;

- le renouvellement des réseaux de distribution d'eau potable amiantés le long de la route de l'Océan. Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la route de l'Océan, entre le château d'eau de Labiau et le rond-point (secteur F du plan de sectorisation du réseau AEP du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc) ;
- le renouvellement des réseaux de distribution d'eau potable amiantés le long de la RD102E1.

Les travaux de renouvellement de réseaux au sein des secteurs E et F permettront une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations. En outre, le syndicat déjà engagé dans la mise en service du forage du Grand Crohot, assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement.

Plan de sectorisation du réseau d'AEP du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc

	Secteur	Linéaire de réseau à renouveler	Diamètre (existant / renouvelé)	Matériau (existant / renouvelé)	Montant travaux HT	Montant enveloppe financière HT (+10%)
Tranche 1 : De la station de Videau au château d'eau de Labiau	E : Grayan-et-l'Hôpital	1 020 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	384 697,07 €	423 166,78 €
Tranche 2 : Route de l'Océan	F : Euronat	1 905 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	389 749,52 €	428 724,47 €
Tranche 3 : RD 102E1	F : Euronat	1 660 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	424 382,88 €	466 821,17 €
Total		4 585 ml			1 198 829,47 €	1 318 712,42 €

Un programme de travaux de près de 1,2 millions d'euros

Les investissements programmés, qui s'inscrivent sur la période 2023-2025, sont à hauteur d'environ 1199000 euros HT *(source : programme de travaux du SIAEP St Vivien de Médoc)*.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit dans un contexte défavorable par rapport à la ressource en eau potable. Cette dernière constitue désormais un facteur limitant les perspectives d'évolution du territoire, du fait de l'application du nouvel arrêté préfectoral fixant les volumes prélevables maximum pour le SIAEP de Saint-Vivien-Médoc.

La reconquête quantitative de la ressource passe notamment par la lutte active contre les réseaux fuyards, ce que le Syndicat met actuellement en œuvre au regard des importants montants engagés dans les travaux sur son territoire d'action. En 2024, un linéaire de 4 km de réseau a été renouvelé. Des travaux de renouvellement de canalisations amiantées (1198829,50 €) ont été finalisés en 2024, sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (source : RPQS).

La mise en œuvre future du forage du Grand Crohot sera également une réponse contribuant à sécuriser l'accès à une ressource durable, couplée à l'application du SCOT Médoc Atlantique. En effet, celui-ci a pour objectif de proposer un développement urbain et démographique organisé et planifié dans le temps, avec le souci d'être compatible avec la ressource.

Etat d'avancement de la procédure de DUP *à l'approbation* du PLU de Grayan-et-l'Hôpital

Les 4 ouvrages captants concernés par la procédure de DUP, ont chacun fait l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement. Ceux-ci ont été signés le **3 septembre 2025** par le Préfet GUYOT. Les extraits suivants des AP précisent les volumes prélevables maximum annuels autorisés.

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof.
			Unité de gestion	Classement	
VIDEAU 2	BSS001UZFK	Éocène moyen et supérieur Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen et supérieur Médoc estuaire	À l'équilibre	79,3 m

Débits normaux		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	
50	700	250 000 m³

Extrait AP pour le captage Videau 2

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof.
			Unité de gestion	Classement	
LES PIOTS F3	BSS003FKWK	Éocène moyen Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	149 m

Débits normaux		Débits estivaux		Débits exceptionnels		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	
60	1 200	80	1 600	120	2 400	200 000 m³

Extrait AP pour le captage Piots 3

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof.
			Unité de gestion	Classement	
LES MAURELLES 2	BSS001UZTW	Éocène moyen Calcaires et grès de l'Éocène moyen Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	163 m

Débits normaux		Débits exceptionnels		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	
80	2 000	95	2 000	300 000 m³

Extrait AP pour le captage Maurelles 2

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof.
			Unité de gestion	Classement	
Grand Crohot	BSS003FKXY	Éocène inférieur « Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	196 m

Débits normaux		Débits estivaux		Débits exceptionnelles		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	
120	2 400	160	2 400	180	3 600	300 000 m³

Extrait AP pour le captage Grand Crohot

☞ *En annexe du PLU : arrêtés préfectoraux signés par le Préfet GUYOT en septembre 2025*

3.5.9. PISTES DE RESSOURCES ALTERNATIVES AUX USAGES DE L'EAU

La ressource en eau potable constitue un bien commun au caractère limité, tant à l'échelle de Grayan-et-l'Hôpital et des communes liées au SIAEP de Saint-Vivien-Médoc, qu'à celle du département (et au-delà). Ceci place donc la solidarité territoriale dans une double dimension : intra-territoriale et extraterritoriale.

Dans une recherche accrue de préservation durale de la ressource, se trouve la question des usages de l'eau potable, notamment ceux pour lesquels l'utilisation d'eau traitée n'est pas nécessaire. A titre d'exemple : l'arrosage des espaces verts et jardins (privés comme publics), le lavage des véhicules, des trottoirs, terrasses et places publiques… Privilégier la ressource en eau potable aux usages les plus nobles (*a fortiori* la consommation humaine) est également une piste que le PLU communal peut exploiter.

Liste des alternatives aux usages d'eau potable au 1er sept 2022 (évolution réglementaire en cours)		Secteur assainissement collectif et non collectif		Secteur assainissement non collectif
		Récupération d'eau de pluie : volume minimum 5m3/150m2 de toiture/ protection anti-UV ou enterré avec pompe)	Forage domestique (à plus de 30ml d'une l'installation ANC) déclaré avec compteur volumétrique : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F172	Réemploi des eaux usées traitées de micro-station
Usage extérieur	Infiltration dans le sol : drain, puisard…	X (selon la nature du sol)		X
	Infiltration écosystémiques et paysagères : jardins de pluie, noues	X		X
	Arrosage espaces verts et plantes d'intérieur (non comestible)	X	X	X (sans aspersion)
	Arrosage potager/verger	X	X	⛔
	Nettoyage (trottoirs, espaces publics, terrasses, véhicules…)	X	X	X (sans aspersion)
Usage intérieur ⚠ disconnecteur de type AA ou AB obligatoire sur le réseau d'eau potable en cas de double alimentation	Chasse d'eau des toilettes	X double réseau	X	X double réseau
	Toilettes sèches			X (avec aire de compost)
	Lave-linge	X	X	X double réseau
	Usage sanitaire : douche, bain,etc	Dispositif traitement ultra-violet/filtration	Avec analyse de qualité de l'eau	⛔
	Consommation humaine	⛔	⛔	⛔

Le tableau ci-dessous, transmis par le service Aménag'Eau du Conseil Départemental, dresse un aperçu (non exhaustif) des possibilités techniques, et dont certaines peuvent trouver écho dans la partie réglementaire du PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital.

Source : Service Aménag'Eau du Conseil Départemental de Gironde

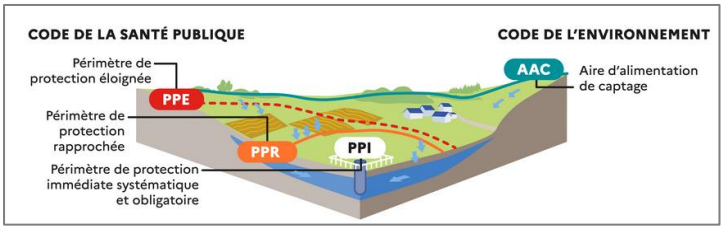
3.6. PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

La mise en place des périmètres de protection est une obligation réglementaire prévue par le code de la santé publique. Il appartient à la collectivité, maître d'ouvrage, d'engager cette procédure qui conduit à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) des périmètres de protection.

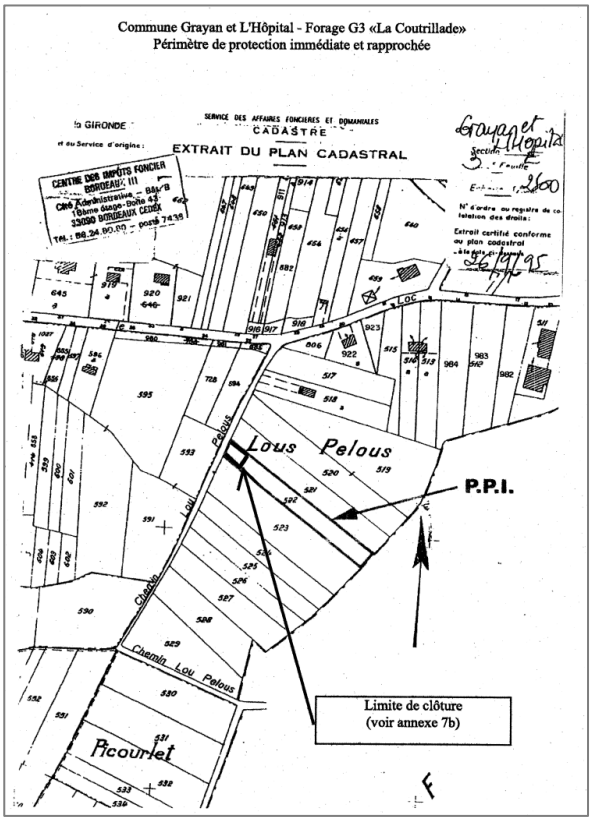
Les périmètres de protection sont composés de trois zones :

- *Le périmètre de protection immédiate (PPI)* : Il correspond à l'environnement proche du point de captage. Le terrain le constituant doit être clos et acquis en pleine propriété par le maître d'ouvrage. Son rôle essentiel est d'empêcher la dégradation des ouvrages et d'éviter les déversements de substances polluantes à proximité immédiate du captage.
- *Le périmètre de protection rapprochée (PPR)* : Il correspond à la "zone d'appel" du point d'eau et vise à protéger le captage vis-à-vis de la migration souterraine de substances polluantes. Il peut être constitué de parcelles disjointes. A l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution ponctuelle ou accidentelle sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières.
- *Le périmètre de protection éloignée (PPE)* : Il correspond à la zone d'alimentation du point de captage d'eau, voire à l'ensemble du bassin versant et peut donc couvrir une superficie très variable. Il est créé pour renforcer la réglementation générale vis à vis des risques de pollution que peuvent faire courir certaines activités dans la zone concernée. Il permet de prendre des prescriptions particulières qui tiennent compte des spécificités locales.



Les périmètres de protection de captages AEP (source : DREAL Bretagne)

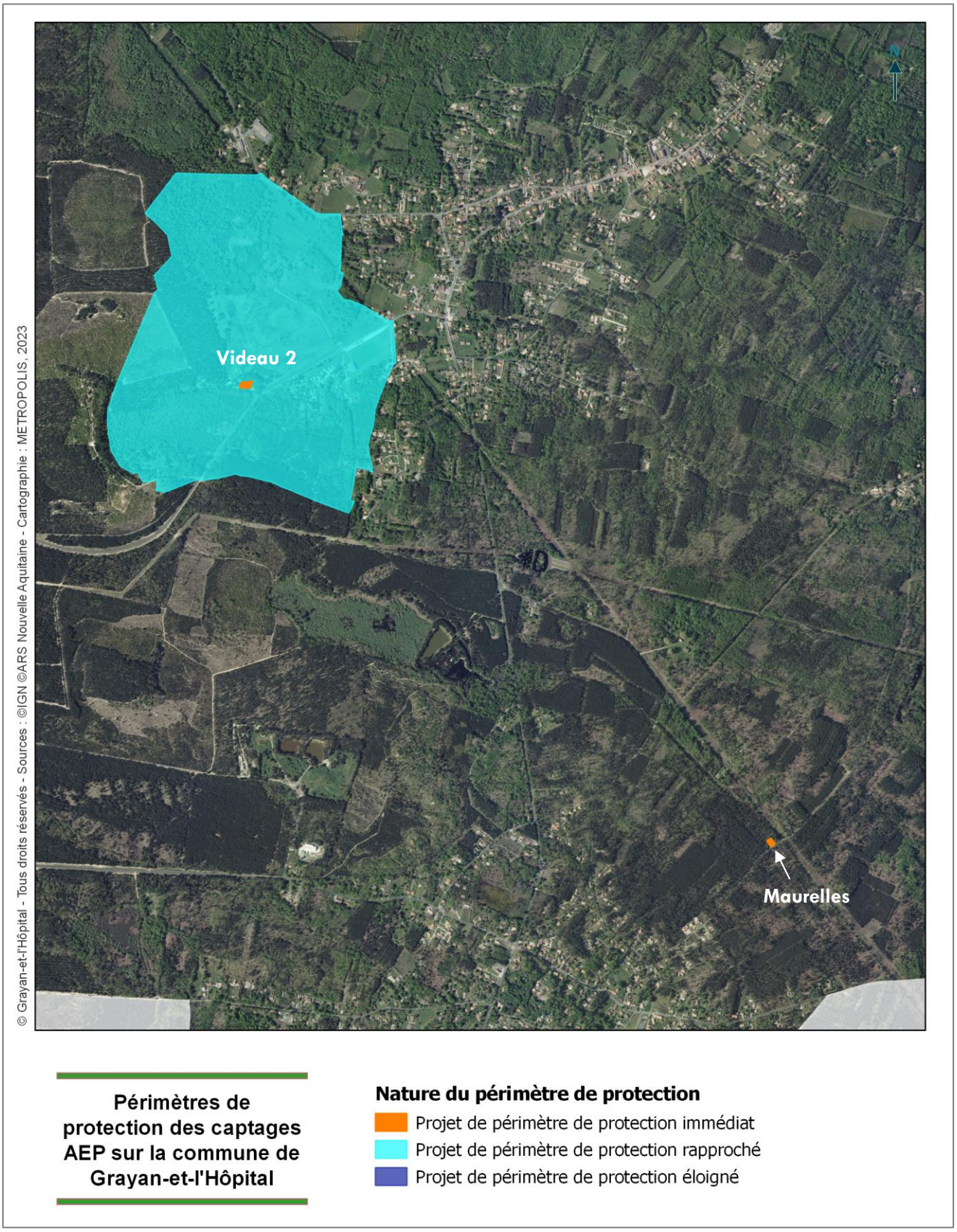
Actuellement, la commune est concernée par la présence d'un périmètre de protection lié au forage G3 de « La Coutrillade » (périmètre de protection limité à la parcelle). Celui-ci est exploité par le Syndicat de production d'eau potable de la Pointe de Grave, qui alimente les communes de Soulac-sur-Mer et le Verdon.



Extrait de l'arrêté préfectoral

Les données mises à disposition par l'ARS Nouvelle Aquitaine montre deux projets de périmètres de protection des captages d'eau potable de Videau 2 (près de Grayan) et de Maurelles (le long de la D101E5). La cartographie suivante indique la localisation de ces périmètres en projet, ainsi que leur étendue respective.

Il convient de noter que le PPR de Videau 2 s'applique sur des zones urbaines existantes (zone d'habitat, gîtes communaux, stade), ainsi que sur l'équipement golfique actuel (Balata Golf Practice).



Gîtes communaux situés le long de la Route de l'Océan, et dans l'emprise du Périmètre de Protection Rapprochée du forage Videau 2

Equipements sportifs situés dans l'emprise du Périmètre de Protection Rapprochée du forage Videau 2

Vue sur le golf actuel situé dans l'emprise du Périmètre de Protection Rapprochée du forage Videau 2

Lorsque la procédure de protection des captages sera achevée (établissement de l'arrêté préfectoral), ces périmètres vaudront servitude d'utilité publique et seront associés à un règlement spécifique (avec une application dans un rapport de « conformité » vis-à-vis des tiers).

Remarque pour l'approbation du PLU : Les arrêtés préfectoraux (AP) ont été délivrés pour les captages « Videau 2 » et « Maurelles 2 » en septembre 2025.

3.7. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « NAPPES PROFONDES »

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital est concerné par le SAGE Nappes Profondes de Gironde, porté par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013.

Le SAGE Nappes Profondes poursuit plusieurs objectifs :

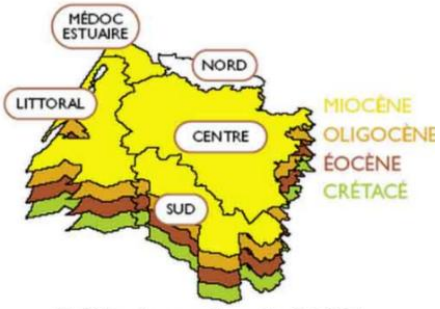
- La gestion des nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène, et du Crétacé ;
- Maîtriser la surexploitation à grande échelle des nappes de l'Eocène et du sommet du Crétacé supérieur ;
- Maîtriser la surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène ;
- Gérer l'alimentation en eau potable qui constitue, comme dit précédemment, le premier usage des nappes profondes de Gironde (85% des prélèvements).

Ces objectifs ont pour traduction la mise en œuvre d'une politique à l'échelle départementale organisée donc autour de 4 enjeux majeurs :

- Améliorer la qualité des eaux souterraines dans l'objectif d'atteinte du bon état des eaux ;
- Gérer les prélèvements et les ouvrages ;
- Économiser l'eau ;
- Identifier et mettre en œuvre des ressources de substitution.

Notons que la commune de Grayan-et-l'Hôpital, ainsi que les captages alimentant le Syndicat, se situent dans l'unité de gestion du SAGE « Médoc Estuaire ». Cette UGE se caractérise, selon le SAGE Nappes Profondes, par :

- Ressource du Miocène : non déficitaire ;
- Ressource de l'Oligocène : non déficitaire ;
- Ressource de l'Eocène : à l'équilibre ;
- Ressource du Campano-Maastrichtien : à l'équilibre
- Ressource du Cénomano-turonien : non déficitaire.



Unités de gestion du SAGE

Les forages alimentant le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc sont compris quant à eux dans l'unité de Gestion « Médoc Estuaire », identifiée comme « à l'équilibre » par le SAGE Nappes Profondes pour l'Eocène.

3.8. ENJEUX

Atouts	Faiblesses
• Un réseau hydrographique marqué par la présence de la chaîne de marais du Nord Médoc. • Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique. • La mise en service à court terme du nouvel ouvrage captant du Grand Crohot. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires. • Une bonne qualité globale des eaux de baignade, et plus largement littorales. • Une station d'épuration qui dispose de capacités résiduelles de traitement suffisantes pour ne pas constituer un facteur limitant le développement démographique.	• Quatre masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un mauvais état quantitatif, du fait des fortes pressions exercées sur la ressource pour la production eau potable. • Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui constituent un facteur limitant le développement démographique à court terme. • La vulnérabilité de la masse d'eau superficielle « Estuaire de la Gironde aval » qui montre un état très dégradé sur les plans écologique et chimique (présence de cadmium). • La station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital témoigne de problématiques d'intrusion d'eaux parasites.
Opportunités	**Menaces**
• La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital pour établir un état des lieux renouvelé sur le plan de la ressource en eau potable, tout en intégrant la notion de « bien commun partagé à l'échelle girondine » (voire au-delà). • La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine. • L'application du SCOT Médoc Atlantique approuvé, qui permet une approche globale sur les problématiques autour de l'eau, et apporte une trajectoire commune en termes de gestion de la ressource et des milieux. • Les études engagées (avec un programme de travaux) pour répondre aux problématiques d'eaux parasites sur les réseaux de collecte des STEP traitant les eaux résiduaires urbaines de Grayan-et-l'Hôpital.	• Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux…), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.
Les enjeux	
• La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses. • La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital • Œuvrer à la reconquête de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource.	

- La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ».
- L'encouragement à des pratiques hydro-économes, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

4. AIR ET ENERGIE

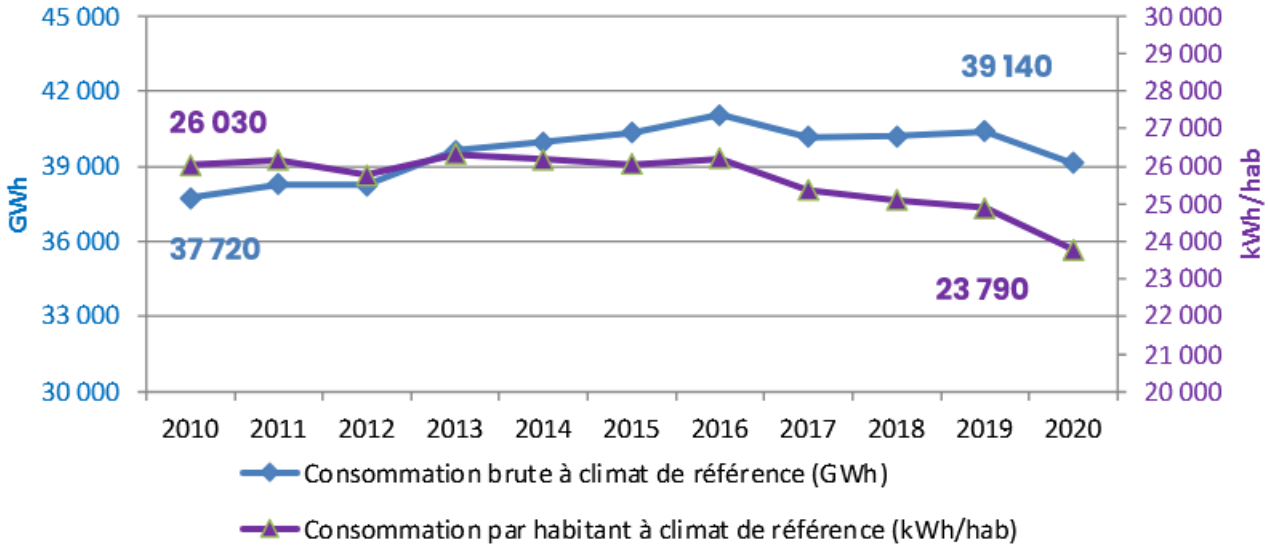
4.1. ENERGIE

4.1.1. CONSOMMATION ENERGETIQUE

4.1.1.1. Consommation énergétique finale à l'échelle du département de la Gironde

Source : Energie et Climat en Gironde : 10 ans d'observation territoriale – ALEC – Edition 2023 (données 2020)

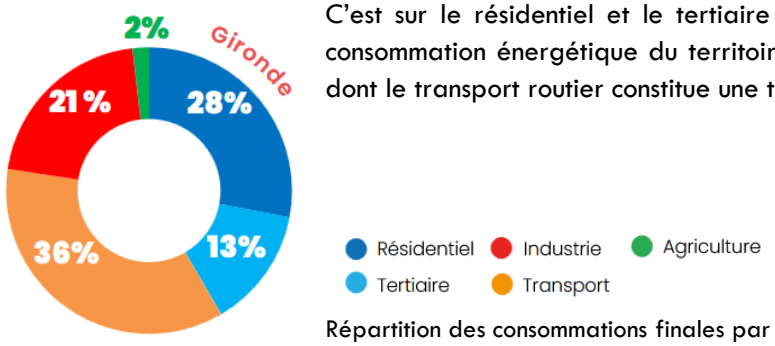
La consommation d'énergie finale correspond à l'énergie qui est consommée sous toutes ses formes (produits pétroliers, électricité, gaz naturel, énergies renouvelables…) par l'ensemble des utilisateurs du département, particuliers et acteurs économiques. En 2020, la consommation d'énergie finale en Gironde est de 39144 GWh. Entre 2010 et 2020, la consommation d'énergie finale est en légère hausse de +4%. La Gironde jouit en effet d'une situation d'attractivité particulièrement importante en Nouvelle-Aquitaine et a vu sa population gagner près de 200 000 habitants en l'espace de 10 ans (+14%), d'où cette augmentation de la consommation d'énergie constatée, à la différence de la consommation régionale qui a, elle, diminué de -5% par rapport à 2010. Ramenée à l'habitant, la consommation d'énergie est toutefois en baisse de -9% (-6% au niveau régional).



Évolution de la consommation d'énergie finale et par habitant entre 2010 et 2020 © Alec

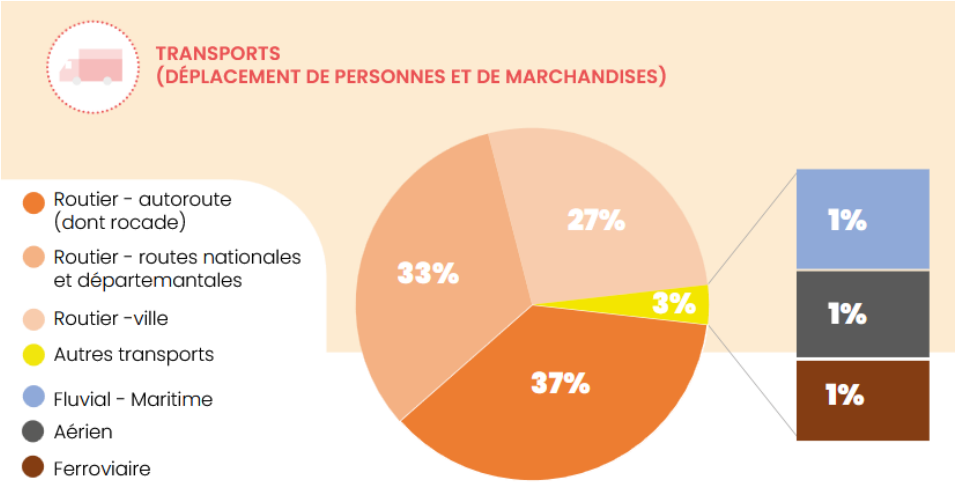
Evolution de la consommation d'énergie (source : ALEC 2023)

Ceci étant, ce constat global est à nuancer au regard des conséquences de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sur l'année 2020, qui a entrainé un changement de dynamique dans l'évolution des consommations d'énergie. En effet, jusqu'en 2019, la consommation d'énergie sur la Gironde avait augmenté de +7% et était restée stable en Nouvelle-Aquitaine.



C'est sur le résidentiel et le tertiaire que se concentre la majeure partie de la consommation énergétique du territoire (41%), juste devant les transports (36%), dont le transport routier constitue une très large majorité.

Répartition des consommations finales par secteur en 2020 (source : ALEC 2023)



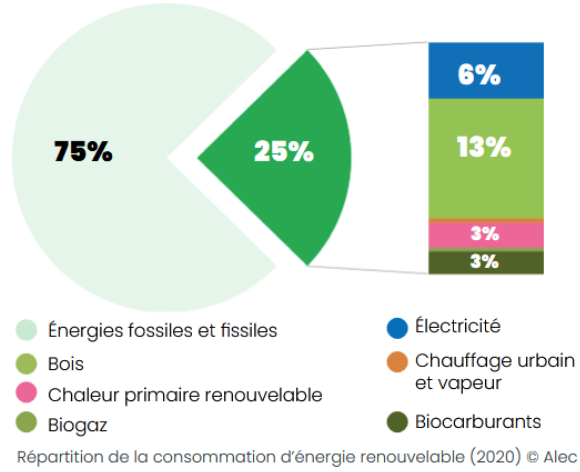
Répartition des consommations par type de transport routier*, maritime/fluvial, ferroviaire et aérien (2020) © Cerema-Atmo/Alec

**mode de conduite routier : autoroutier, routes (nationales et départementales entre 50 et 110 km/h) et villes (vitesse inférieure ou égale à 50 km/h), selon approche CEREMA.*

Source : ALEC (2023)

Le transport routier représente 97% des consommations totales des transports, les 3% restants se répartissant sur l'aérien, le ferroviaire et le maritime.

Sa consommation a augmenté de près de 20% entre 2010 et 2019 et le trafic autoroutier y représente 37%. Le transport de personnes représente 52 % de la consommation contre 48 % pour le transport de marchandises.



Répartition de la consommation d'énergie renouvelable (2020) © Alec

Les besoins énergétiques de Gironde sont assurés aux 3/4 par des énergies fossiles ou fissiles, en particulier les produits pétroliers et le gaz.

La consommation d'énergie renouvelable est principalement portée par la consommation de bois-énergie, utilisée notamment par l'industrie papetière.

Source : ALEC (2023)

4.1.1.2. Et sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital ?

Source : ENEDIS (consultation en mars 2023 pour Open Data 2021 – puis mise à jour avec données 2023) ; INSEE ; AREC Nouvelle Aquitaine

La commune de Grayan-et-l'Hôpital n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique permettant d'établir avec finesse son profil énergétique. En outre, il n'existe pas à ce jour de PCAET validé sur la Communauté de communes Médoc Atlantique permettant de disposer de données à l'échelle communautaire.

En revanche, l'analyse des données mises à disposition par ENEDIS permet de disposer d'un état des lieux précis de la consommation *électrique et/ou gaz* pour les territoires. Différents secteurs sont distingués : résidentiel, agriculture, industrie et tertiaire.

L'illustration ci-après synthétise les données ENEDIS concernant l'année 2023 pour la consommation totale d'électricité sur Grayan-et-l'Hôpital ainsi que sur la Communauté de Commune Médoc Atlantique, par secteur. Le graphique met en exergue l'évolution tendancielle de la consommation électrique annuelle également par secteur.

En 2023, sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital, la consommation totale d'**électricité**, tout poste confondu, fut de **12 234 MWh**. Notons que 66.1 % de la consommation totale du territoire est liée au secteur résidentiel (pour 2477 sites de consommation), qui a pour corollaire notamment les consommations électriques liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, la cuisson, le refroidissement, les appareils électriques spécifiques...

Grayan-et-l'Hôpital

CODE INSEE **33193**

Sources : Enedis, Agence ORE, ODRE, IGN.

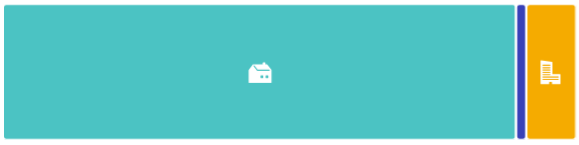
CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

2023 | Évolution sur 5 ans

Sites de consommation par secteur

2 715 sites de consommation au total

Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Agriculture	Inconnu
91,2 %	8,6 %	0,2 %	0 %	0 %
2 477	233	5	0	0



Consommation par secteur

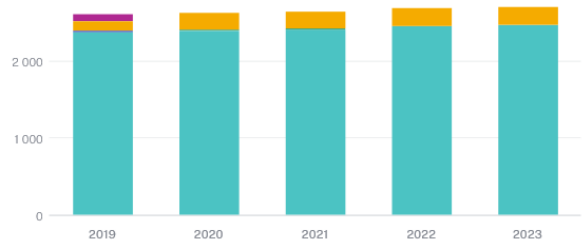
12 234 MWh consommés au total

Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Agriculture	Inconnu
66,1 %	32,6 %	1,2 %	0 %	0 %
8 088,5	3 992,8	152,2	0	0

Évolution du nombre de sites de consommation par secteur

+94 sites au total sur 5 ans

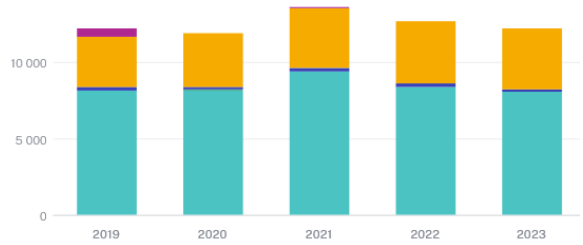
Tertiaire	Résidentiel	Agriculture	Industrie	Inconnu
+102	+87	+0	-1	-94
+77,9 %	+3,6 %	-	-16,7 %	-100 %



Évolution de la consommation par secteur

+6 MWh au total sur 5 ans

Tertiaire	Agriculture	Industrie	Résidentiel	Inconnu
+767	+0	-89	-128	-545
+23,8 %	-	-36,9 %	-1,6 %	-100 %



CC Médoc Atlantique

CODE INSEE **200070720**

Sources : Enedis, Agence ORE, ODRE, IGN.

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

2023 | Évolution sur 5 ans

Sites de consommation par secteur

37 472 sites de consommation au total

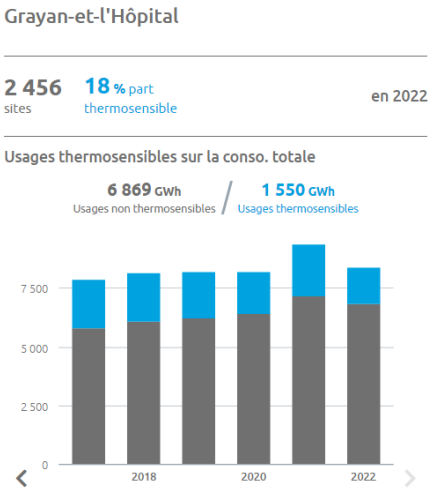
Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Agriculture	Inconnu
89,1 %	9,8 %	0,5 %	0,3 %	0,3 %
33 376	3 683	184	129	100

Consommation par secteur

229 822 MWh consommés au total

Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Agriculture	Inconnu
57,0 %	34,4 %	4,7 %	3,7 %	0,1 %
131 083,0	79 151,5	10 829,9	8 434,3	323,3

La thermosensibilité traduit ici l'impact des basses températures extérieures (notamment l'hiver), soit la variation de la température, en deçà d'un certain seuil de température. L'étude de la thermosensibilité vise donc à évaluer l'influence de la température sur la consommation d'énergie, sachant qu'une baisse de température d'un degré fait augmenter la consommation de 10 kWh (*source : ENEDIS*).



Sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital, la température seuil pour la consommation électrique est celle de la station météo de Bordeaux : 16°C. Cette température correspond à la valeur de la température en dessous de laquelle s'observe un lien de dépendance linéaire entre consommation et température[2]. ENEDIS estime à 18% la part de la consommation électrique due aux usages thermosensibles dans le secteur résidentiel, pour la commune de Grayan-et-l'Hôpital en 2022.

Usages thermosensibles sur la consommation totale (Source : Enedis Open Data)

Concernant **le gaz**, la commune de Grayan-et-l'Hôpital n'est pas desservie par le réseau de distribution exploité par GRDF.

Notons également trois informations complémentaires pour le territoire (*source : dossier complet INSEE de la commune, paru le 11/02/2025*) :

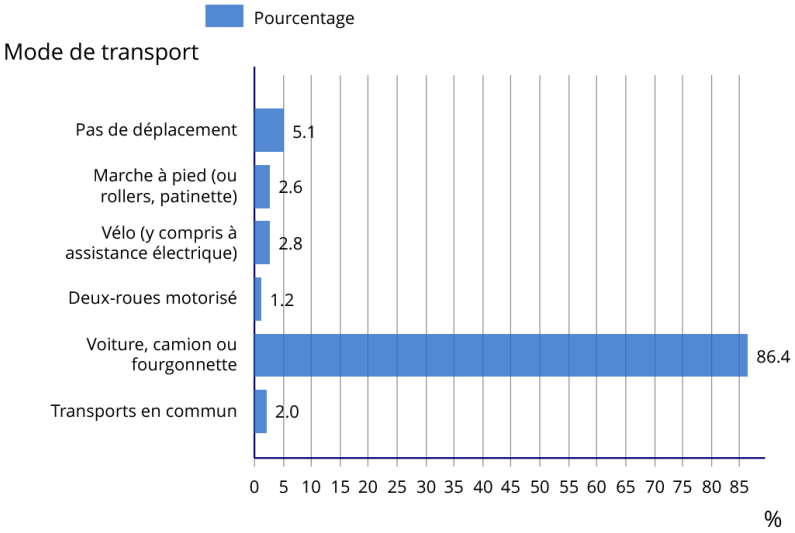
- En 2021, le chauffage central individuel équipe 15.8% des résidences principales, contre 45% pour le chauffage individuel « tout électrique ». De plus, ce mode de chauffage « tout électrique » est en progression par rapport aux données de 2010 (36.6% cette année-là), la part du chauffage central individuel est quant à elle en baisse (17.2% en 2010). Le chauffage central collectif équipe 0% des résidences principales en 2021 (0.5% en 2010).
- En 2021, 49.5% des ménages disposent d'une voiture et 46.8% de 2 voitures ou plus. D'une manière générale, le taux de motorisation des ménages est important sur Grayan-et-l'Hôpital : 96.6%. Ceci démontre la dépendance notable des habitants à la voiture individuelle, d'autant plus que ce taux est relativement stable depuis 2010.
- En 2021, sur Grayan-et-l'Hôpital, soulignons que l'usage d'un véhicule de type « voiture, camion ou fourgonnette » représente 86.4% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail. Seulement, 2% se déplacent en transport en commun, 1.2% en deux-roues motorisé.

Équipement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**615**	**100,0**	**642**	**100,0**	**784**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	**561**	**91,2**	**549**	**85,5**	**667**	**85,0**
Au moins une voiture	**600**	**97,6**	**616**	**96,0**	**758**	**96,6**
1 voiture	319	51,9	306	47,7	391	49,9
2 voitures ou plus	281	45,7	310	48,3	367	46,8

Equipements automobiles des ménages

[2] L'observation des données de consommation et de température met en évidence qu'il existe une relation quasi linéaire entre la consommation et la température en dessous d'un certain seuil de température.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021

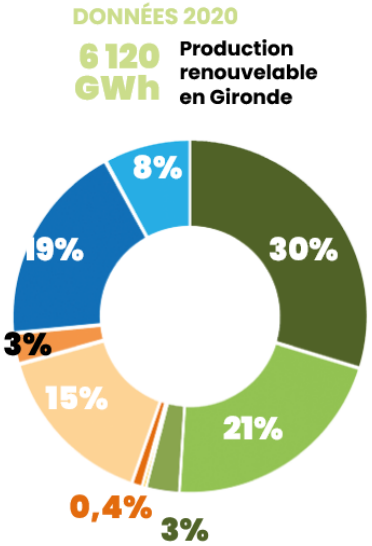


Part des moyen de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021 (Source : Insee)

4.1.2. PRODUCTION ENERGETIQUE

4.1.2.1. A l'échelle du département de la Gironde

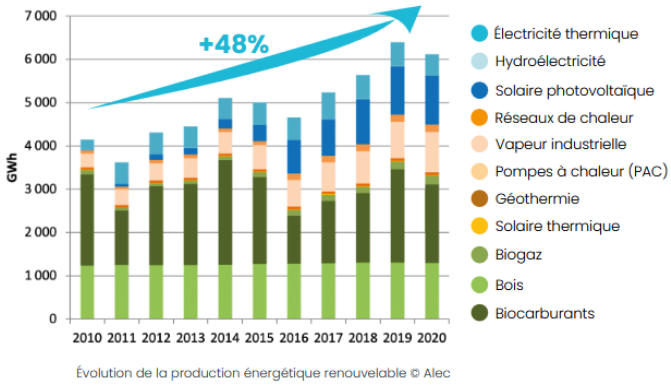
Source : Energie et Climat en Gironde : 10 ans d'observation territoriale – ALEC – Edition 2023 (données 2020)



En 2020, la production renouvelable de Gironde fut de 3120 GWh. Depuis 2010, la production d'énergie finale annuelle sur le département fluctue autour de 30 000 GWh, assurée aux ¾ par la centrale nucléaire du Blayais. La production de pétrole est issue des réserves de pétrole présentes autour du Bassin d'Arcachon. D'autres formes de production se sont développées progressivement (biocarburants, solaire photovoltaïque…), dépendant des spécificités territoriales ou de la dynamique locale des projets.

Production d'énergie renouvelable en 2020 © Alec

La production renouvelable est dominée par la biomasse (bois, biogaz, biocarburants) à plus de 50%, valorisée sous forme de chaleur et de biocarburants pour la mobilité. Ces biocarburants (diester) sont essentiellement produits à Bassens par trituration d'oléagineux (colza et tournesol). La production de biogaz est assurée sur les centres de stockage et d'enfouissement des déchets (Lapouyade et Naujac-sur-Mer), certaines stations d'épuration (STEP), ainsi que des industries agroalimentaires et méthaniseurs agricoles (Bassin d'Arcachon, Médoc…).

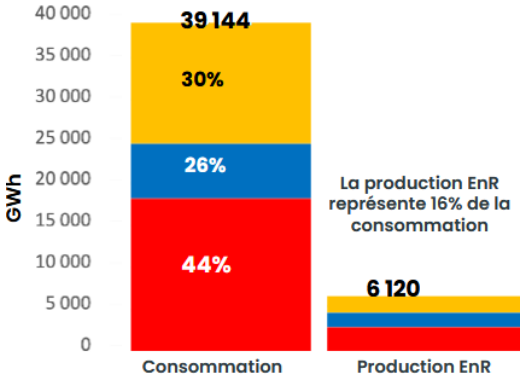


Évolution de la production énergétique renouvelable © Alec

Le développement des énergies renouvelables a augmenté de près de 50% en 10 ans, notamment par la croissance des centrales photovoltaïques au sol. Ces grandes installations (d'une surface moyenne de 12 000 m²) représentent près de 825 MWc à fin 2020 et produisent plus de 90% de l'électricité solaire photovoltaïque du département. La Gironde est le département de Nouvelle-Aquitaine avec la production photovoltaïque la plus importante (29% du total régional). De plus, les pompes à chaleur ont vu leur part augmenter régulièrement, par l'équipement des bâtiments.

A l'échelle du département, la production d'énergies renouvelables (6 120 GWh) ne couvre en moyenne que 16% des besoins énergétiques du territoire (39 144 GWh). Ce taux est assez variable d'un territoire à un autre, en fonction de ses gisements et des projets qui s'y sont développés.

Les énergies renouvelables produites sur le département sont principalement dédiées à un usage thermique (44%) mais ne couvrent que 15% des besoins de chaleur. La production d'électricité renouvelable couvre 26% de la demande en électricité spécifique.



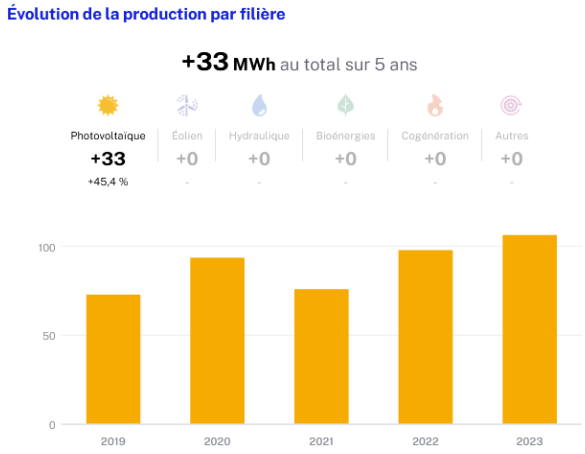
Comparaison entre la consommation finale et la production renouvelable par usage © Alec

4.1.2.2. Et sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital ?

Les données mises à disposition par ENEDIS (données 2023) indiquent 38 sites de production d'électricité d'origine renouvelable.

En 2023, ces différents équipements photovoltaïques ont permis de produire 107 MWh, permettant à la commune de Grayan-et-l'Hôpital d'afficher un ratio « production/consommation » de 0.9%.

Notons que les données d'ENEDIS 2023 indiquent que la production d'électricité d'origine renouvelable est de 74964 MWh sur la Communauté de Commune Médoc Atlantique, pour 762 sites de production. En 2022, le ratio « production/consommation » d'électricité d'origine renouvelable à l'échelle de l'intercommunalité fut de 32.6%



Production d'électricité d'origine renouvelable sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital en 2023 (données : ENEDIS)

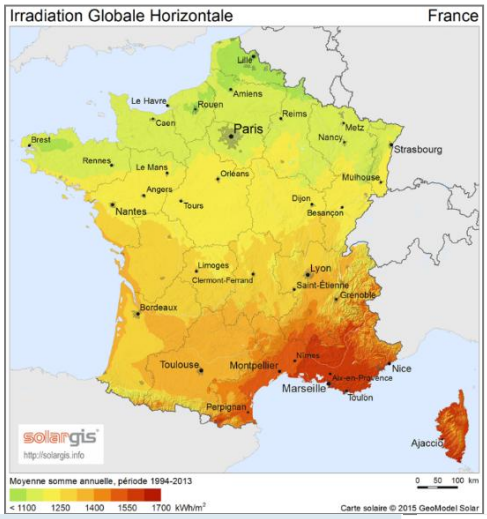
4.1.3. POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables peuvent fournir soit de l'électricité (exemple des panneaux solaires de type photovoltaïques, hydroélectricité) ou de la chaleur (panneaux solaires thermiques, bois-énergie, géothermie…).

4.1.3.1. L'énergie solaire

Deux types d'énergie solaire existent :

- *le solaire thermique* (production d'eau chaude, de chaleur…) : la production solaire thermique se fait à l'aide de système passif, par exemple les vérandas, les serres, les façades vitrées, ou par des systèmes actifs, comme les chauffe-eaux solaires individuels ou collectifs
- *le solaire photovoltaïque* (production d'électricité) : la production de solaire photovoltaïque ne peut se faire que par l'intermédiaire de panneaux solaires photovoltaïques.

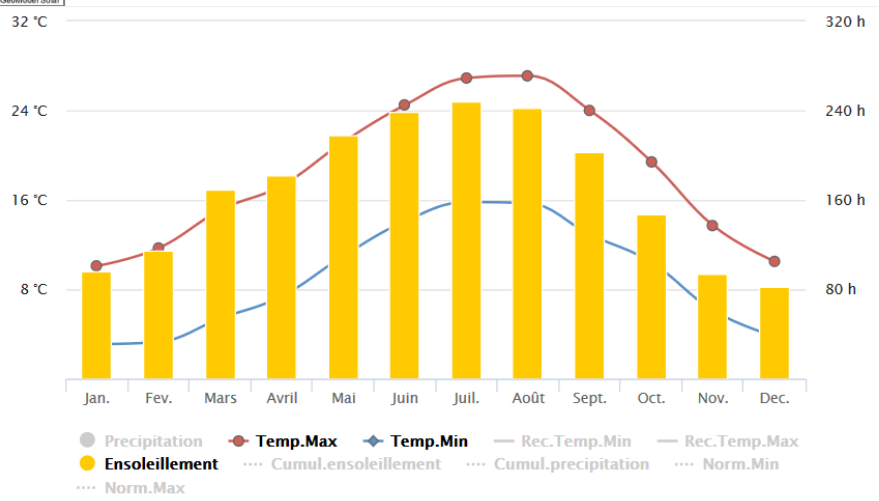


En Gironde, l'ensoleillement moyen annuel reçu sur le plan horizontal s'échelonne de 1250 à 1400 kWh/m2 par an. Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital bénéficie d'un contexte climatique favorable au développement de la filière solaire, tant thermique que photovoltaïque.

Irradiation Globale Horizontale annuelle moyenne de 1994 à 2013 en France (source : Solargis©2015 GeoModel Solar)

Normales mensuelles - Bordeaux

	Durée d'ensoleillement 1991-2010
Janvier	96,0 h
Février	114,9 h
Mars	169,7 h
Avril	182,1 h
Mai	217,4 h
Juin	238,7 h
Juillet	248,5 h
Août	242,3 h
Septembre	202,7 h
Octobre	147,2 h
Novembre	94,4 h
Décembre	81,8 h



A gauche : données mensuelles d'ensoleillement à la station Météo France de Bordeaux / à droite : courbes mensuelles de températures et d'ensoleillement à Bordeaux (source Météo France)

a. Le solaire photovoltaïque

Le marché du photovoltaïque raccordé au réseau en France connaît une croissance rapide depuis 2006 avec la mise en place de tarifs d'achat de l'électricité produite. Initialement orienté vers l'électrification des sites isolés, le marché de l'électricité photovoltaïque ne se résume plus à cela et renvoie à de nombreuses installations connectées au réseau allant des unités de petite taille intégrées sur les toitures résidentielles aux installations de moyenne

puissance sur les toitures d'entrepôts, de grandes surfaces, de hangars agricoles ou encore les centrales au sol, voire flottantes.

Notons que la multiplication des sources de production peut être à l'origine de dysfonctionnements sur le réseau, qui n'est pas toujours conçu pour recevoir l'ensemble des charges électriques entrantes. Ces dysfonctionnements peuvent être à l'origine de microcoupures (interruption brève de l'alimentation électrique) et d'effet de foisonnement (fluctuations aléatoires de la production des systèmes de production électrique). C'est pourquoi les études préalables à l'implantation d'un projet photovoltaïque doivent s'assurer que le réseau électrique dispose d'une "capacité d'accueil" suffisante.

Sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital, comme exposé précédemment, la filière solaire photovoltaïque est déjà présente, sous forme de petites unités (38), permettant la production en 2023 de 107 MWh.

b. Le solaire thermique

La France dispose du cinquième gisement solaire européen. Dans le sud de la France, un chauffe-eau solaire individuel (dit CESI) avec 2 à 3,5 m² de capteurs (3 à 5,5 m² dans le nord) produit de l'eau chaude sanitaire pour une famille de trois ou quatre personnes, à hauteur de 50 à 80% de leurs consommations. Concernant le chauffage à l'aide de SSC (système solaire combiné), les installations sont plus importantes : la surface des capteurs est de l'ordre de 15m² et le ratio moyen pour le taux d'économie d'énergie concernant les SSC s'échelonne entre 10 et 50% (voire plus dans certains cas très favorables).

Si aujourd'hui, le solaire thermique tient encore une place relativement marginale dans la production d'énergie renouvelable en France, ce secteur sera amené à se développer davantage, notamment sous l'impulsion de la nouvelle règlementation thermique qui vise les bâtiments à énergie positive (RT 2020). Pour les bâtiments concernés par la RT 2012, la consommation maximale d'énergie est fixée à 50 kWhep/(m²/an) en moyenne.

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital se caractérise par un habitat individuel largement dominant (en 2021, 84.6% des logements sont des maisons selon l'INSEE) . Combiné à un contexte solaire favorable, cela offre un potentiel particulièrement intéressant pour l'installation de dispositif solaire thermique sur l'existant. A l'instar du parc résidentiel collectif (lorsqu'il existe), les bâtiments publics et ceux liés aux activités économiques (notamment dans les zones d'activités où les volumes des constructions offrent des toitures de surface importante), constituent également un potentiel de développement.

Il convient de noter que parfois, peut se poser le problème de la bonne intégration des dispositifs sur les constructions existantes, et plus encore lorsque la qualité du bâti est importante.

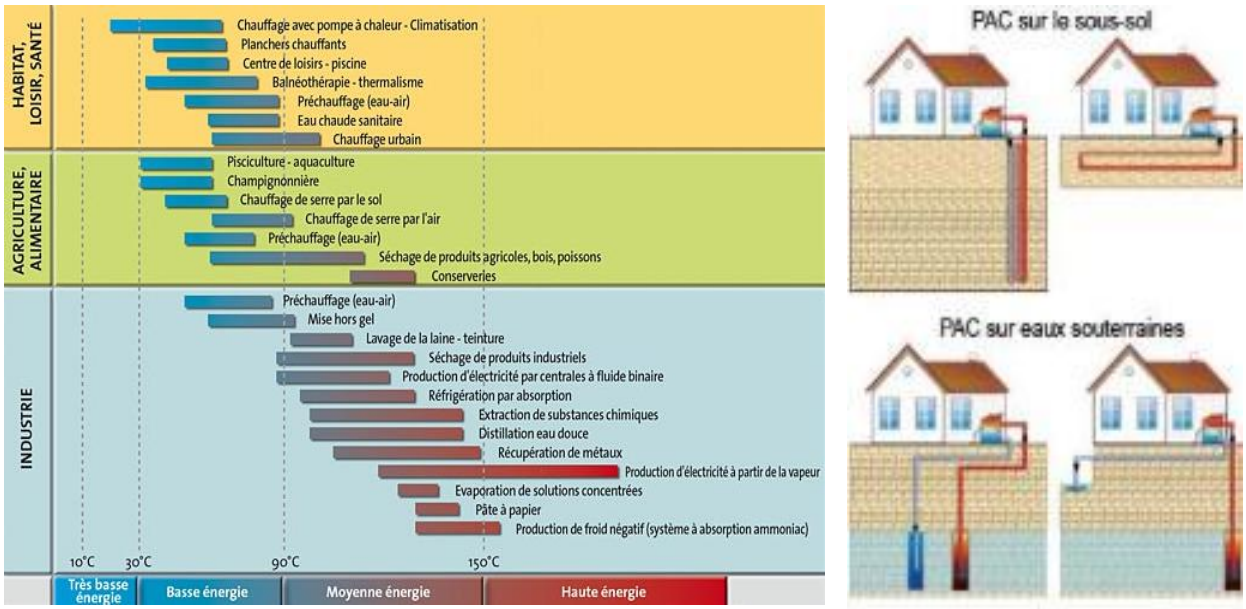
4.1.3.2. La géothermie

Source : site Géothermies.fr (ex-Geothermies-perspectives de l'ADEME et du BRGM)

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sous-sol, produite pour l'essentiel par la radioactivité naturelle des roches de la croute terrestre. Il existe deux types de capteur capable de récupérer l'énergie thermique issue de la géothermie :

- *les capteurs horizontaux* : ils permettent la valorisation de l'énergie par la mise en œuvre de réseaux enterrés à une profondeur de l'ordre de 60 cm, pour permettre de récupérer les calories dans le sol. Cette technique est bien adaptée aux projets d'habitat individuel disposant de terrain de surface adaptée. Notons que la conductivité thermique d'un terrain diffère selon deux paramètres principaux : son humidité et sa texture. Plus un sol est humide et sa texture fine, meilleure sera sa conductivité et donc la géothermie surfacique adaptée.

- *les capteurs verticaux* : le potentiel de chaleur augmente avec la profondeur des capteurs. Localement, les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone : la potentialité des capteurs verticaux est donc à vérifier *in situ*.

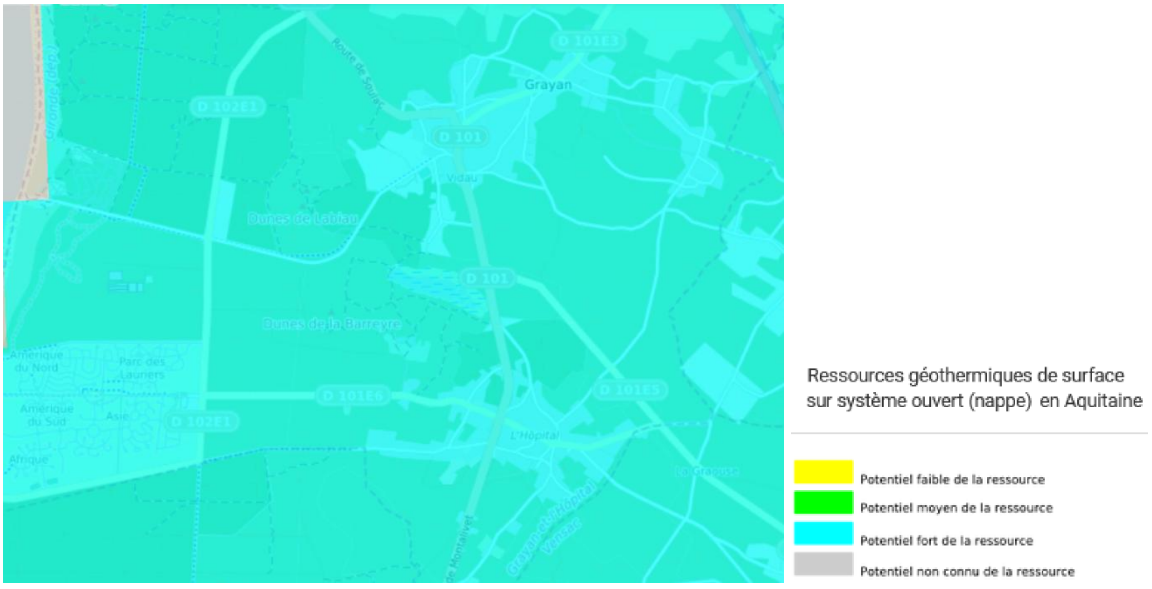


Principales utilisations de la géothermie et principe d'une installation géothermique couplée à une PAC (source : BRGM, ADEME)

Le chauffage par géothermie peut remplacer de façon avantageuse un chauffage classique et produire de l'eau chaude. Il nécessite l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) géothermique qui prélève la chaleur dans le milieu naturel pour la transférer vers un autre milieu (exemple : un logement).

Les cartes ci-après mettent en exergue les caractéristiques locales en termes de géothermie (*source : Geothermies.fr*). **Globalement, le territoire de Grayan-et-l'Hôpital présente un potentiel fort pour la géothermie de surface, tout comme pour la géothermie profonde. Une faible partie au sud de la commune de Grayan-et-l'Hôpital présente un potentiel moyen pour la géothermie de surface. Rappelons qu'à ce jour, aucune installation géothermique n'est répertoriée sur le territoire.**

Remarque : Les données cartographiques portant sur la géothermie ne peuvent pas se substituer à une étude détaillée réalisée à une échelle plus fine, les caractéristiques d'un terrain pouvant différer localement et donc modifier le potentiel énergétique.



Potentiel de la ressource géothermique de surface sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital (source : Géothermies.fr)

Potentiel de la ressource géothermique profonde sur le secteur Grayan-et-l'Hôpital (source : Géothermies.fr)

4.1.3.3. La méthanisation

Source : Base de données nationale SINOE ; GRDF.

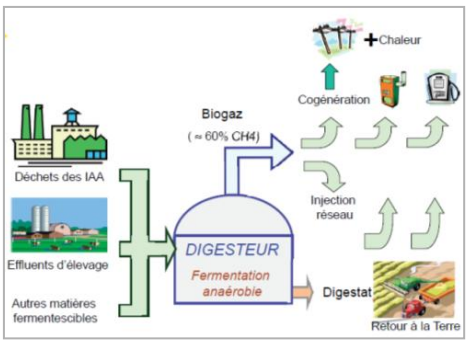
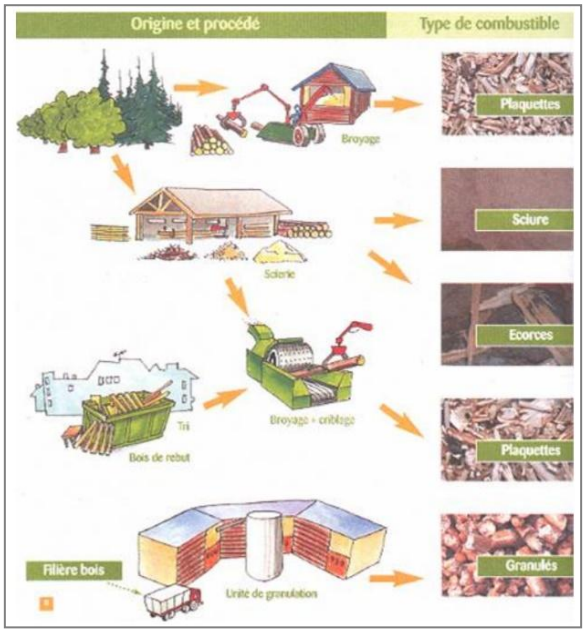


Schéma de principe de processus de méthanisation

Le biogaz est la résultante de la méthanisation ou digestion anaérobie de la part fermentescible de la matière organique. Le gisement brut s'établit à partir de différentes sources : les déchets urbains, la part fermentescible des déchets ménagers, les boues de station d'épuration... Le plus couramment, la valorisation du biogaz se traduit par la production de chaleur, d'électricité et de biocarburant.

Sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital, d'après la base de données GRDF (consultation mars 2025), aucune unité de méthanisation et de biogaz n'est répertoriée sur la commune. En revanche, il existe une unité sur la commune de Hourtin (environ 30 km).

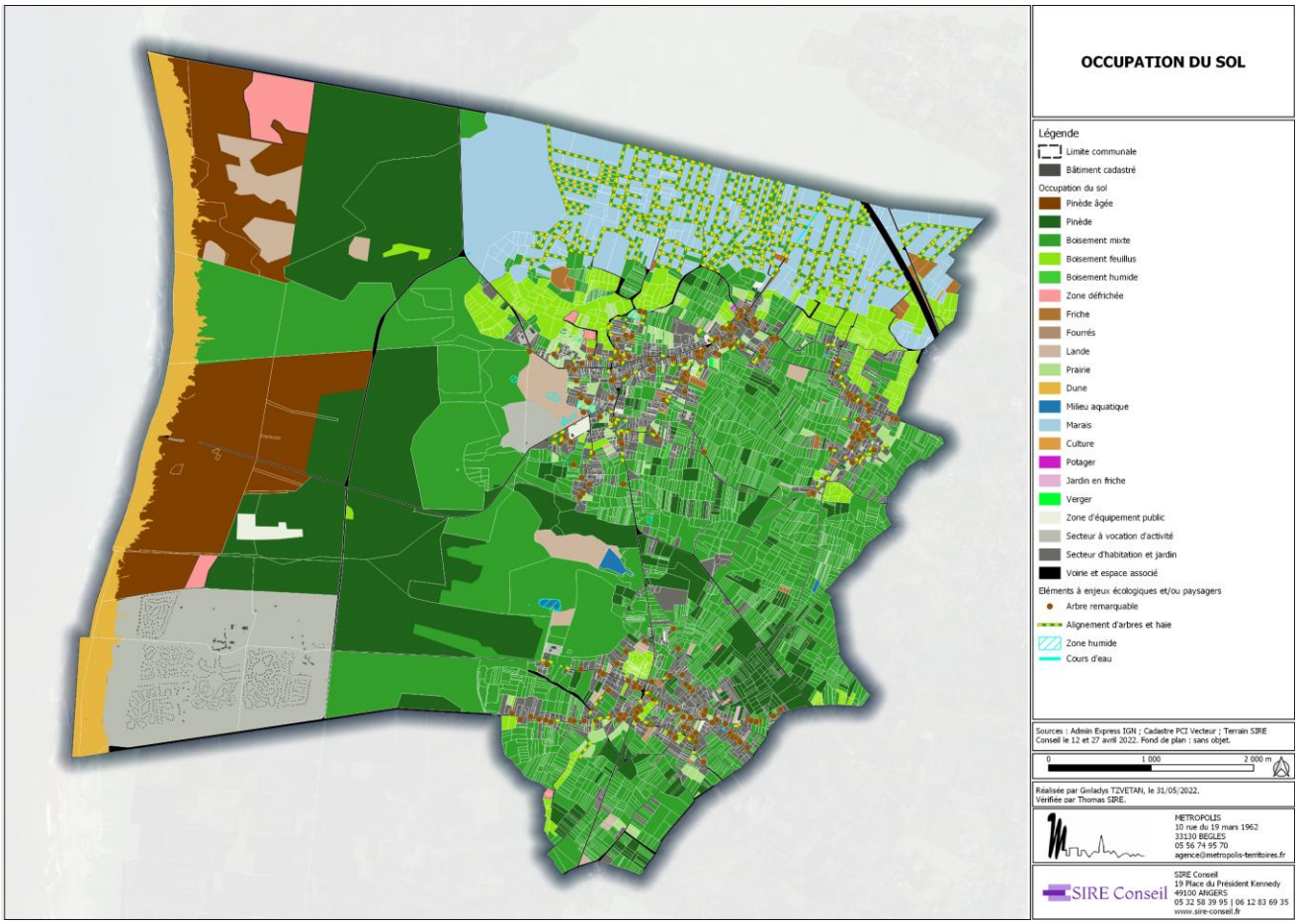
4.1.3.4. Le bois-énergie



Différents combustibles pour une même filière (source : Biomasse TPE)

Le terme « bois-énergie » désigne l'énergie produite à partir de la dégradation du bois. Cette énergie est libérée lors de la combustion du bois, et est utilisée comme un mode de chauffage. Les sous-produits forestiers (branchages, petit bois) et industriels (écorce, sciure, copeaux) sont valorisés pour les puissances d'installation les plus faibles, sous différentes formes : les bûches, les granulés de bois (produits par compression et agglomération de sciure) et les plaquettes (issues par déchiquetage d'arbres, de branches et de sous-produits de l'industrie du bois).

Le territoire Grayan-et-l'Hôpital est un territoire dominé par les milieux forestiers. Grayan-et-l'Hôpital dispose d'une ressource importante pour envisager une réelle valorisation énergétique. Toutefois, les boisements présents portent également des enjeux de préservation notables au regard de leur intérêt sur le plan écologique ou encore paysager.



Occupation du sol (source : SIRE Conseil)

Compte tenu de l'absence de vignes sur le territoire, la valorisation des ceps et des sarments sous forme énergétique, n'est pas une ressource à envisager.

4.2. AIR

4.2.1. POLLUANTS : GLOSSAIRE POUR MIEUX COMPRENDRE

COV non méthanique (polluant) : Il s'agit d'hydrocarbures (émis par évaporation des bacs de stockage pétroliers ou lors du remplissage des réservoirs automobiles), de composés organiques (provenant des procédés industriels, de la combustion incomplète des combustibles et carburants, des aires cultivées ou du milieu naturel), et de solvants (émis lors de l'application de peintures et d'encres, lors du nettoyage des surfaces métalliques et des vêtements).

Les particules en suspension et fines (polluants) : Les particules en suspension proviennent surtout de la sidérurgie, des cimenteries, de l'incinération de déchets, de la manutention de produits pondéraux, minerais et matériaux et de la circulation automobile. Les poussières se distinguent entre elles par leur taille.

> *Les poussières dites "respirables"* sont celles qui ont un diamètre aérodynamique moyen inférieur à 10 µm. On les appelle PM10. Leur taille est suffisamment faible pour rentrer dans les poumons. Elles sont

générées par les activités anthropiques telles que les industries, le chauffage domestique ou encore le trafic automobile.

Les particules fines (< 2,5 µm, appelées PM2,5) sont principalement émises par les véhicules diesel. La taille de ces poussières leur permet de pénétrer dans les alvéoles pulmonaires et donc d'interagir fortement avec le corps humain.

Le dioxyde de soufre (polluant) : Le dioxyde de soufre est issu de la combustion de matières fossiles (charbon, fuel, gazole, etc.) et de procédés industriels. Le SO_2 se transforme en acide sulfurique au contact de l'humidité de l'air et participe au phénomène des pluies acides. Il contribue également à la dégradation de la pierre et des matériaux de nombreux monuments.

Ammoniaque (polluant) : En termes d'origine anthropique, l'ammoniac (NH_3) est avant tout un polluant agricole, lié aux activités d'élevage (formation à partir de l'urine et de la fermentation de la matière organique), et émis lors de l'épandage des lisiers, mais aussi lors de l'épandage des engrais ammoniaqués. L'ammoniac participe au phénomène des pluies acides.

Oxydes d'azote (polluant) : Les NOx sont principalement émis lors des phénomènes de combustion. Les sources principales sont les transports, l'industrie, l'agriculture, la transformation d'énergie et le chauffage. Le dioxyde d'azote participe au phénomène des pluies acides, et contribue ainsi à l'appauvrissement des milieux naturels et à la dégradation des bâtiments.

4.2.2. POLLUANTS : PROFIL TERRITORIAL DE LA CC MEDOC ATLANTIQUE

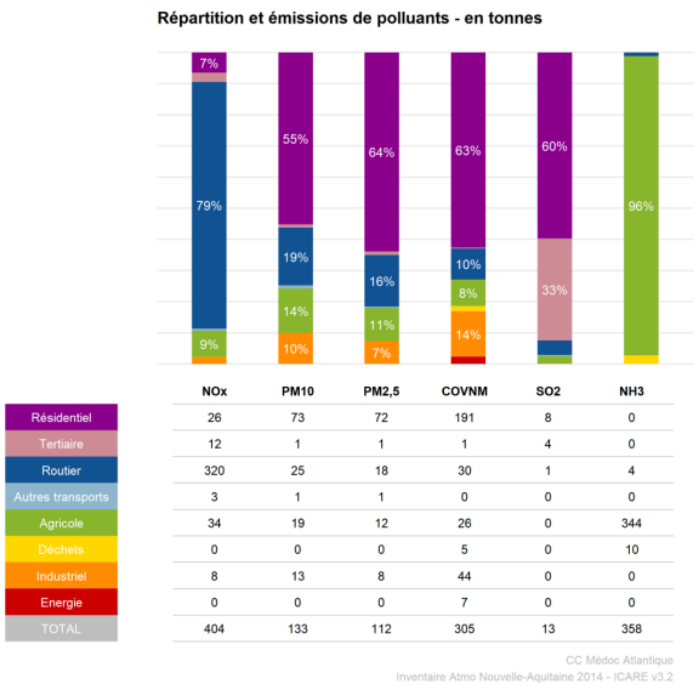
4.2.2.1. *Emissions générales quantifiées*

Dans le cadre de l'élaboration du PCAET de la CC Médoc Atlantique un diagnostic portant sur la qualité de l'air a été réalisé par ATMO Nouvelle Aquitaine, et formalisé dans un rapport en 2018. Les éléments de diagnostic figurant ci-après sont issus de ce rapport.

📖 *Précisions de rapport ATMO Nouvelle Aquitaine précité (PCAET) : Les résultats présentés dans les paragraphes ci-dessous sont extraits de l'inventaire des émissions d'Atmo Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2014.*

Les émissions présentées dans la figure ci-dessous concernent les six polluants et les huit secteurs d'activité indiqués dans l'arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial. Les différents polluants sont pour la plupart des polluants primaires (NOx, PM10, PM2,5 et SO2) ou des précurseurs de polluants secondaires (COVNM et NH3). Les COV incluent le CH4 (méthane). Le méthane n'étant pas un polluant atmosphérique mais un gaz à effet de serre, les valeurs fournies concernent uniquement les émissions de COV non méthaniques (COVNM).

La figure ci-dessus permet d'illustrer le fait que chaque polluant a un profil d'émissions différent. Il peut être émis par une source principale ou provenir de sources multiples.



CC Médoc Atlantique : répartition et émissions de polluants par secteur, en tonnes

Ainsi, on notera que les oxydes d'azote (NOx) proviennent essentiellement du trafic routier et l'ammoniac (NH3) des activités agricoles.

Le dioxyde de soufre (SO2), d'ordinaire très fortement lié au secteur industriel, est principalement émis par le secteur résidentiel/tertiaire. Les particules (PM10, PM2,5) et les composés organiques volatiles non méthaniques (COVNM) sont multi-sources et originaires du résidentiel, de l'industrie et du transport routier.

Selon leur importance en termes de quantité de polluants rejetés, les secteurs à enjeux identifiés sont les suivants :

- ✓ **Routier**

Sur le territoire du Médoc Atlantique, le transport routier contribue essentiellement aux émissions de NOx (80 %), de particules (19 % pour les PM10 et 16 % pour les PM2,5) et de COVNM (10 %). Plus de la moitié des émissions de NOx proviennent des phénomènes de combustion de carburants, essentiellement par les véhicules à moteur diesel. Les particules proviennent également de la combustion des moteurs, essentiellement diesel. Une part non négligeable des particules, en particulier des PM10 provient également de la partie mécanique, à savoir l'usure, l'abrasion des pneus, des freins et des routes. Les COVNM sont quant à eux issus de la combustion des moteurs essence.

- ➢ Leviers d'action : la diminution des émissions du secteur routier (combustion, usure mécanique) peut être engagée par la réduction du nombre de véhicules présents sur le réseau routier. Le renouvellement du parc automobile (parc privé et flotte publique) et la mise en circulation de véhicules technologiquement plus performants (véhicules électriques et hybrides) constituent des pistes de réduction des émissions du secteur. En parallèle, il convient de diminuer le nombre de kilomètres parcourus par les usagers en privilégiant l'usage des transports en communs, en facilitant les transports combinés (déplacement des personnes et des marchandises) et en sensibilisant à des modes de transport plus doux.

- ✓ **Résidentiel**

Les émissions liées au secteur résidentiel du territoire du Médoc Atlantique représentent plus de 60 % des émissions de SO2, près de 63 % des émissions de COVNM, environ 64 % des émissions de particules et près de 10 % des émissions de NOx. Les émissions du secteur résidentiel sont principalement liées à la consommation énergétique de bois, de produits pétroliers et de gaz naturel. De plus, il est important de préciser que les particules fines pénètrent plus profondément dans l'appareil respiratoire. Les équipements de type insert et foyers ouverts, peu performants d'un point de vue énergétique, sont d'importants émetteurs de particules et de COVNM.

- ➢ Leviers d'action : un des axes de progrès majeurs est représenté par la maitrise et l'utilisation rationnelle de l'énergie. La diminution des consommations énergétiques dédiées au chauffage va de pair avec la rénovation des habitats (isolation du bâti privé et du parc social) et le renouvellement des équipements de chauffage non performants, notamment pour le chauffage au bois (insert et foyers ouverts). Les émissions de COVNM peuvent également être diminuées par la réduction de l'utilisation domestique de solvants et de peintures.

- ✓ **Agriculture**

Ce secteur est identifié comme secteur à enjeu par rapport à son poids sur le territoire du Médoc Atlantique au sein des émissions de NH3 (96 %). L'épandage d'engrais azotés participe largement aux émissions d'ammoniac. En outre, le NH3 est un gaz précurseur dans la formation des particules secondaires justifiant davantage sa place dans les secteurs à enjeux.

- ➢ Leviers d'action : une sensibilisation du monde agricole pour une utilisation raisonnée d'engrais et l'utilisation de techniques d'épandages qui diminuent les quantités émises sur les champs (enfouissement rapide des engrais après épandage, engrais azoté moins émissifs), constituent un axe de progrès potentiel pour la réduction des émissions d'ammoniac issues des cultures. De plus, la maitrise augmentée

du brulage des résidus de culture aux champs et l'amélioration technologique des moteurs d'engins agricoles permettrait une diminution non négligeable des émissions associées (particules, NOx). Certains leviers de réduction des émissions de particules et d'ammoniac, tel que la couverture des fosses de stockage de lisiers, sont détaillés dans un rapport de l'ADEME, disponible en ligne.

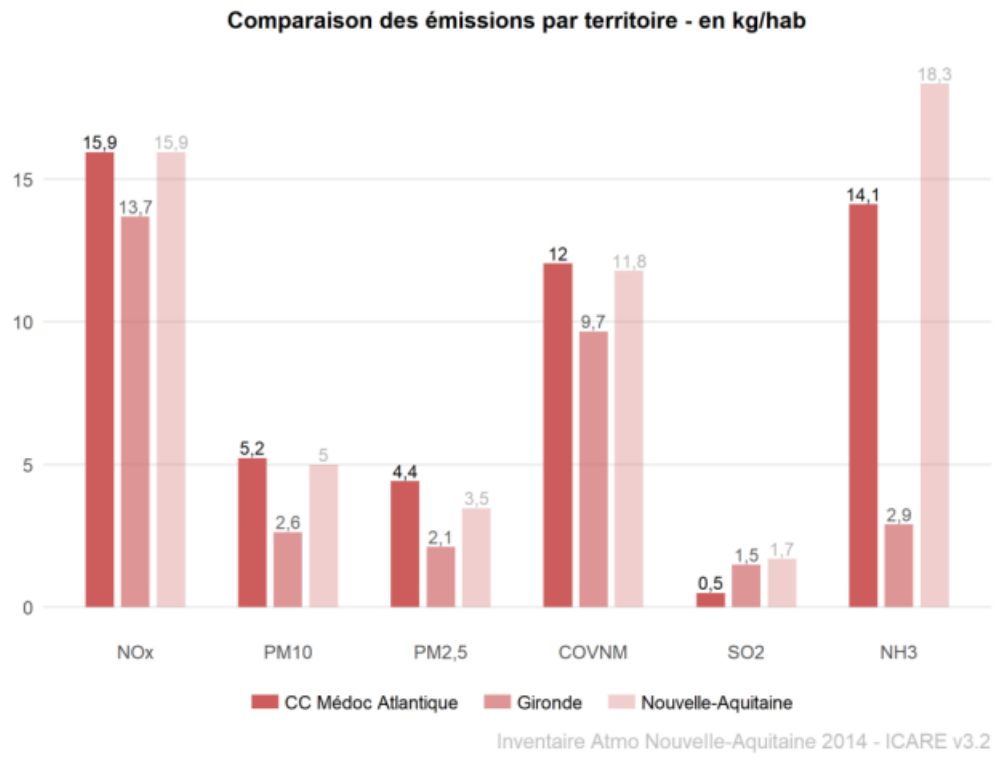
✓ **Industrie**

Le secteur de l'industrie contribue aux émissions de COVNM et de particules. La manipulation de solvants et de peintures dans le domaine de diverses industries (colles-adhésifs, construction, agro-alimentaire) explique les rejets de COVNM. Le secteur industriel et en particulier le travail du bois, émet également des particules en suspension et des particules fines. Leviers d'action : les meilleures techniques disponibles pour réduire et prévenir les émissions des installations industrielles sont listées dans la directive relative aux émissions industrielles (IED) et mise en œuvre via les documents de référence BEST (best available techniques reference document) qui encadrent les conditions d'exploitation. De plus, les PGS (Plans de Gestion des Solvants) et les SME (Systèmes de Maîtrise des Émissions) sont des pistes d'action pour réduire les rejets de COVNM du secteur.

4.2.2.2. *Emissions par habitant du territoire du Médoc Atlantique*

Source : PCAET du Médoc Atlantique (diagnostic Air)

Lorsque les émissions sont rapportées au nombre d'habitants, les poids des secteurs d'activité du territoire peuvent présenter des différences notables avec ceux du département ou de la région. Cette représentation permet de comparer les émissions des territoires. Ceci est illustré par le graphique ci-après.



Source : PCAET du Médoc Atlantique

Les émissions par habitant du territoire Médoc Atlantique sont plus fortes que celles du département pour l'ensemble des polluants hormis le dioxyde de soufre (SO2). Elles sont équivalentes à celles de la région pour les oxydes d'azote (NOx), supérieures pour les particules (PM10, PM2,5) et les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) et inférieures l'ammoniac (NH3) et le dioxyde de soufre (SO2).

La consommation énergétique des secteurs résidentiel et tertiaire participe aux émissions de NOx, de particules, de COVNM et de SO2. Elle est répartie selon trois usages, classés du plus au moins énergivore : le chauffage, la production d'eau chaude et les activités de cuisson. Pour le secteur résidentiel, la communauté de communes Médoc Atlantique utilise principalement le bois (33 %) suivi par les produits pétroliers (19 %) et le gaz naturel (1 %). Au contraire en Gironde, le combustible principalement utilisé est le gaz naturel (34 %), suivi du bois (17 %) et des produits pétroliers (10 %). A l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, le combustible principal est le bois (24 %), suivi du gaz naturel (22 %) et des produits pétroliers (20 %).

Concernant les oxydes d'azote, les émissions sont essentiellement dues au transport routier mais aussi au secteur résidentiel. Ce territoire n'est pas traversé par des axes majeurs (autoroutes), cependant, le mode privilégié de déplacement est l'utilisation de véhicules particuliers dû à l'éloignement entre les différentes communes. Cet élément participe aux fortes émissions de NOx, qui sont accentuées par la forte consommation de bois pour le secteur résidentiel de la communauté de communes, comparée aux autres échelles territoriales.

Pour le territoire du Médoc Atlantique, les particules sont multi-sources et proviennent essentiellement, des secteurs du résidentiel/tertiaire et du transport routier. Les fortes émissions par habitant s'expliquent, pour le secteur résidentiel/tertiaire, par une consommation de bois plus importante et très émettrice de particules.

Le secteur routier contribue à accentuer le fait que les émissions de la communauté de communes sont supérieures au département et à la région.

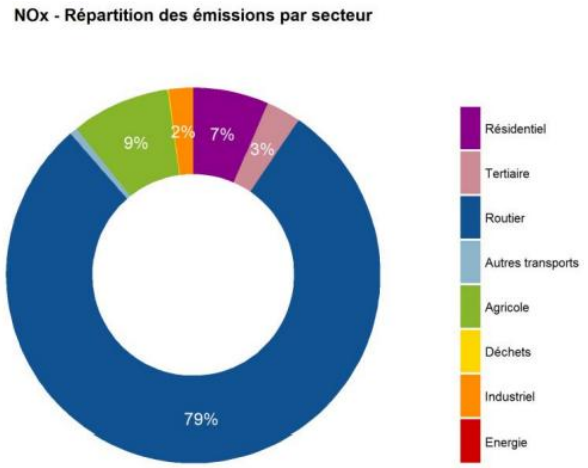
Les COVNM sont essentiellement liés aux secteurs du résidentiel/tertiaire, du transport et de l'industrie. À l'instar des particules, les émissions plus fortes par habitant s'expliquent, pour le secteur résidentiel/tertiaire, par une consommation de bois plus importante et plus émettrice de COVNM que les autres combustibles. Comme pour les NOx et les particules, le secteur routier contribue à accentuer le fait que les émissions de la communauté de communes sont supérieures au département et à la région. Le tissu industriel peu dense participe à réduire l'écart des émissions entre la communauté de communes et la région.

Le dioxyde de soufre est principalement émis par les secteurs résidentiel et tertiaire sur ce territoire. Contrairement aux particules et aux COVNM, c'est la consommation de fioul domestique qui est à l'origine des émissions de SO2. Pour le secteur résidentiel, elle est de 12 % pour Médoc Atlantique, alors qu'elle est de 7 % sur la Gironde et de 17 % sur la région. Or les émissions de SO2 de la communauté de communes sont inférieures aux autres échelles territoriales. Ceci est dû au tissu industriel peu développé sur le Médoc Atlantique, qui est la source majeure de SO2 sur le département et la région.

Enfin, l'ammoniac est principalement émis par le secteur agricole. À l'inverse de la Gironde où la viticulture est dominante, la part des terres arables est la plus importante sur la communauté de communes. Cette culture a la particularité d'être fortement émettrice de NH3, contrairement à la viticulture. De plus, la superficie des cultures à l'échelle de la communauté de communes est plus faible que celle de la région. Ces raisons combinées participent aux émissions de NH3 calculées.

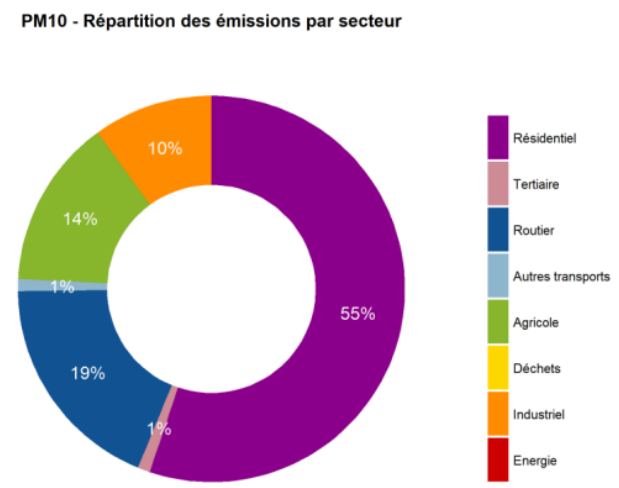
4.2.2.3. Emissions par secteurs sur la CC du Médoc Atlantique

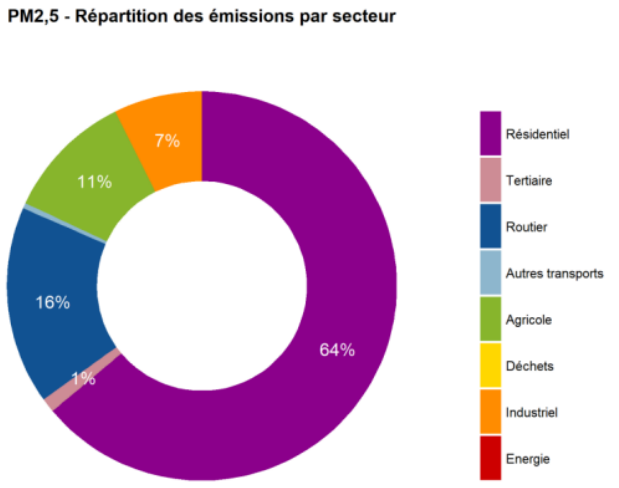
Source : PCAET du Médoc Atlantique



Les émissions d'oxydes d'azote de la communauté de communes Médoc Atlantique s'élèvent à 404 tonnes en 2014, ce qui correspond à 2 % des émissions de la Gironde et à moins de 1 % de celles de la région.

La répartition sectorielle des émissions montre une contribution majeure du secteur du transport routier qui représente 79 % des émissions totales de NOx, suivi d'une contribution moindre des secteurs résidentiel et tertiaire (10 %).

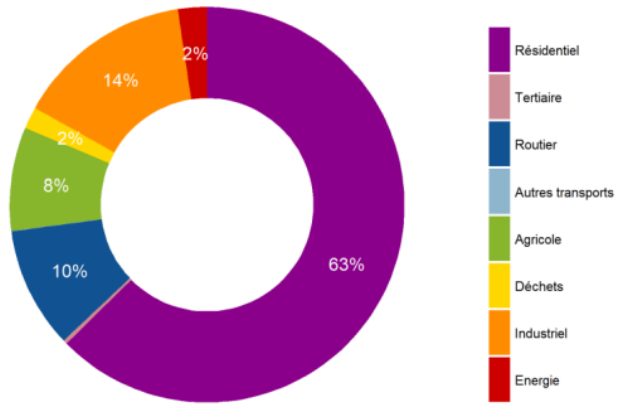
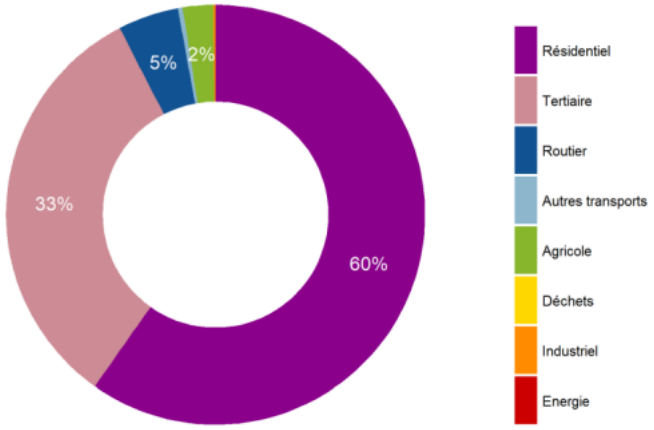
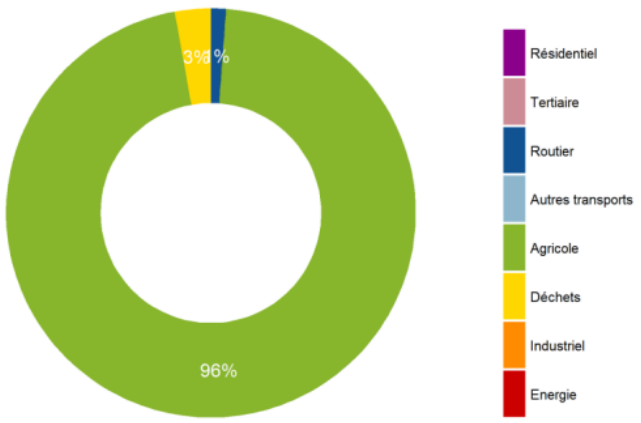




Les particules en suspension dans l'air ont différentes tailles. Elles peuvent appartenir à la classe des PM10 dans le cas où leur diamètre est inférieur à 10 µm, ou à la classe des PM2,5 dans le cas où celui-ci est inférieur à 2,5 µm. A noter que les PM2,5 sont comptabilisées au sein de la classe PM10.

Les sources de particules sont multiples et leur répartition dépend de leur granulométrie. Globalement, quatre secteurs d'activité se partagent les émissions de particules : résidentiel/tertiaire, transport routier, agricole et industriel.

La communauté de communes Médoc Atlantique émet 133 tonnes de particules en suspension (PM10) et 112 tonnes de particules fines (PM2,5), représentant chacune 3 % des émissions du département et moins de 1 % des émissions de la Nouvelle-Aquitaine.

COVNM - Répartition des émissions par secteur 	La source principale de COVNM n'est pas comptabilisée dans le bilan des émissions (conformément à la réglementation sur le rapportage des émissions dans le cadre des PCAET), et concerne les émissions liées aux forêts, à la végétation, etc. Les émissions de COVNM de la communauté de communes Médoc Atlantique s'élèvent à 305 tonnes en 2014, ce qui correspond à 2 % des émissions de la Gironde et moins de 1 % des émissions de la Nouvelle-Aquitaine. La répartition sectorielle des émissions indique une contribution majeure des secteurs résidentiel et tertiaire (63 %), des secteurs de l'énergie, des déchets et de l'industrie (18 %) et du secteur du transport routier (10 %)
SO2 - Répartition des émissions par secteur 	Les émissions de dioxyde de soufre du territoire Médoc Atlantique s'élèvent à 13 tonnes en 2014, ce qui représente 1 % des émissions du département et moins de 1 % des émissions de la région. La répartition sectorielle des émissions montre une contribution majeure des secteurs résidentiel et tertiaire (93 %), en l'absence d'un secteur industriel développé.
NH3 - Répartition des émissions par secteur 	Les émissions d'ammoniac de la communauté de communes Médoc Atlantique s'élèvent à 358 tonnes en 2014, ce qui correspond à 8 % des émissions de la Gironde et à moins de 1 % des émissions de la Nouvelle-Aquitaine. La répartition sectorielle des émissions montre une contribution quasi-exclusive du secteur agricole (96 %)

4.2.3. FOCUS SUR LES GAZ A EFFET DE SERRE

Source : Source : L'énergie en Gironde : panorama en chiffres – ALEC – Edition 2020

4.2.3.1. GES : glossaire pour bien se comprendre

Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz qui captent le rayonnement infrarouge au sein de l'atmosphère terrestre, contribuant ainsi au phénomène d'effet de serre. Les GES directs retenus au protocole de Kyoto et l'Accord de Paris dans la comptabilisation des émissions sont les suivants : le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4), le protoxyde d'azote (N_2O), les hydrofluorocarbures (HFC), les perfluorocarbures (PFC), l'hexafluorure de soufre (SF_6) et le Trifluorure d'azote (NF_3).

Méthane (GES) : L'exploitation minière, la distribution et la manipulation de ces combustibles constitue la majeure partie des émissions. Celui-ci se forme aussi dans l'estomac (par « fermentation gastro-entérique ») et le tube digestif de nombreux animaux, et est retrouvé dans leurs déjections. Le méthane (CH_4) est un gaz à effet de serre. C'est le troisième plus important gaz à effet de serre à contribuer au réchauffement de la planète après la vapeur d'eau et le dioxyde de carbone. Son potentiel de réchauffement global (PRG) est de 21, c'est-à-dire qu'il a un impact sur l'effet de serre environ 21 fois plus puissant que le dioxyde de carbone.

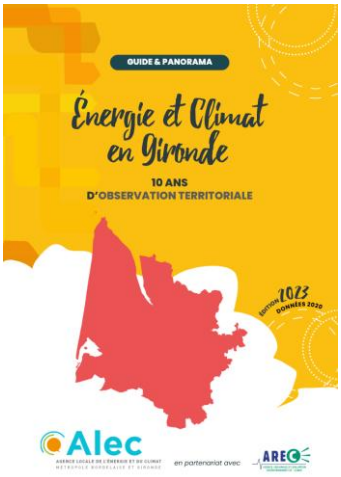
Dioxyde de carbone (GES) : Le dioxyde de carbone (CO_2) est produit lors des processus de combustion. Il est aussi émis naturellement par la respiration des êtres vivants. Le dioxyde de carbone est un gaz à effet de serre bien connu, le deuxième plus important dans l'atmosphère après la vapeur d'eau. Absorbant dans le domaine infra-rouge, il contribue à bloquer le renvoi de l'énergie thermique vers l'espace, reçue au sol sous l'effet du rayonnement solaire.

Protoxyde d'azote (GES) : L'agriculture est la principale source d'émission de protoxyde d'azote (N_2O), en particulier du fait de l'épandage des fertilisants minéraux et d'origine animale (engrais, fumier, lisier, résidus de récolte). Une petite partie des émissions de ce gaz est attribuée au trafic routier (en particulier aux véhicules équipés de pots catalytiques) et à quelques procédés industriels (fabrication de certains acides, du nylon).

Les Gaz fluorés : Entièrement créés par l'homme, ces gaz industriels sont de puissants gaz à effet de serre, inscrits sur la liste du Protocole de Kyoto, dont les émissions sont en constante hausse. On distingue notamment :

- ***Hydrofluorocarbures*** : Les hydrofluorocarbures (HFC) sont des gaz principalement utilisés comme réfrigérants dans les climatiseurs et les réfrigérateurs, ou encore comme agents de propulsion dans les aérosols. Utilisés en remplacement des substances appauvrissant la couche d'ozone (les CFC), ils entrent dans le processus d'effet de serre. Ils font partie des six principaux gaz à effet de serre inscrits sur la liste du Protocole de Kyoto.
- ***Perfluorocarbures*** : Les perfluorocarbures (PFC) sont surtout utilisés dans les procédés de fabrication de semi-conducteurs et pour des applications diverses et ciblées sur d'autres secteurs, par exemple en diélectrique ou en fluides de transfert de chaleur (
- ***Hexafluorures de soufre*** : l'hexafluorure de soufre (SF_6) est un gaz intervenant comme diélectrique dans les équipements électriques (commutateurs et transformateurs haute et moyenne tension), est également utilisé dans l'industrie des semi-conducteurs.
- ***Trifluorure d'azote*** : le trifluorure d'azote (NF3) est utilisé comme « gaz de nettoyage de chambre » dans les processus de production pour nettoyer les accumulations indésirables sur les composants du microprocesseur et du circuit au fur et à mesure de leur construction.

Afin de pouvoir comptabiliser l'ensemble des gaz à effet de serre sous une seule unité, les émissions sont toutes évaluées en quantité équivalente de CO_2 (tonne équivalent CO_2 : t eq CO_2 ou t CO_2e), en tenant compte des pouvoirs de réchauffement climatique (PRG) des différents GES (à titre d'exemple, le méthane a un PRG 28 fois supérieur à celui du CO_2, et le protoxyde d'azote 265 fois supérieur).

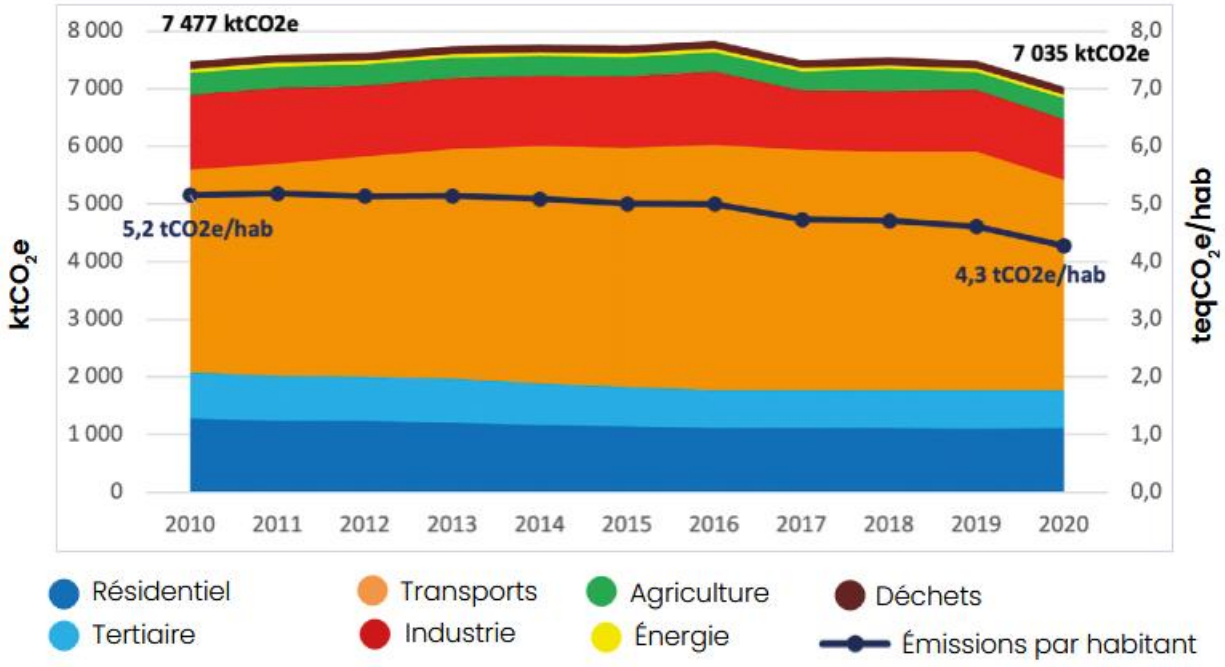


Aujourd'hui, il n'existe aucune donnée spécifique relative à la commune de Grayan-et-l'Hôpital. Il en est de même pour la CC Médoc Atlantique, le PCAET n'étant pas achevé (document en cours d'élaboration avec assistance à maîtrise d'ouvrage du SDEEG). En revanche, des informations existent à l'échelle de la Gironde, permettant d'appréhender la problématique à l'échelle du département, via le bilan réalisé par ALEC (Energie et Climat en gironde – édition 2023).

4.2.3.2. Evolution des émissions de GES à l'échelle girondine

Le bilan 2020 sur l'énergie établi à l'échelle de la Gironde (étude ALEC) met en exergue les points suivants :

- Les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent à 7 035 kt eq CO_2, soit 4,3 t eq CO_2 /hab.
- Après avoir augmenté entre 2010 et 2016, les émissions de GES ont commencé à décroître de par une réduction de la consommation des produits pétroliers dans l'industrie, ainsi que celle du facteur d'émission national de l'électricité. Tendance qui s'est ensuite accélérée entre 2019 et 2020 avec la crise sanitaire.



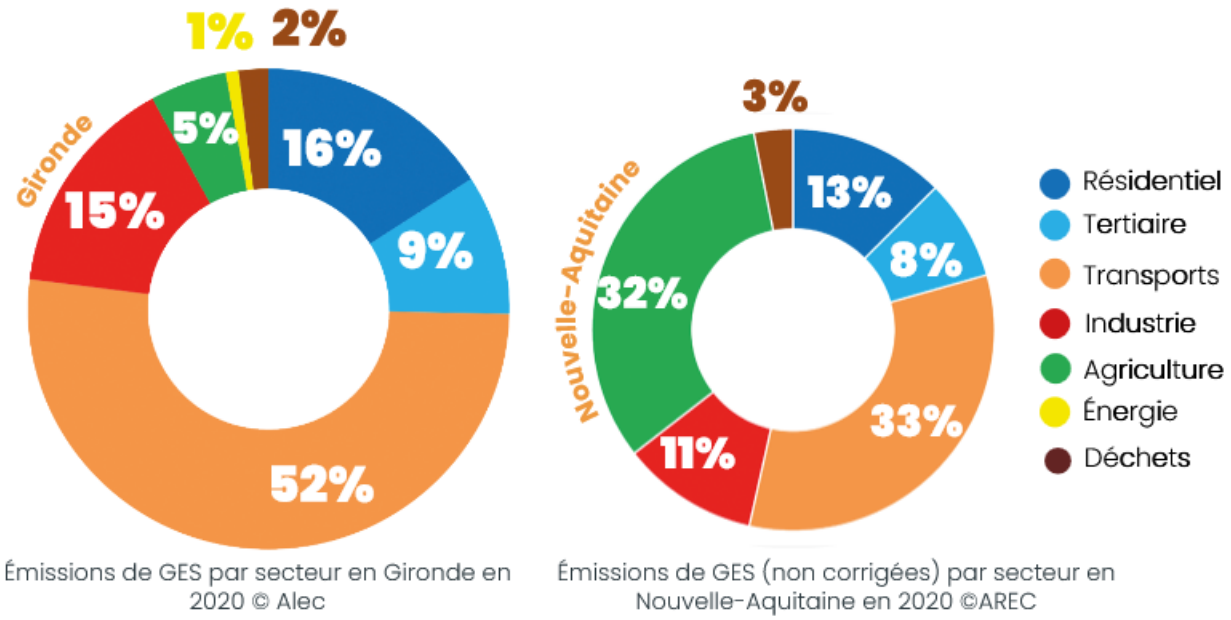
Évolution sectorielle des émissions de GES en Gironde entre 2010 et 2020 ©ALEC

4.2.3.3. Emissions de GES par secteur à l'échelle girondine

Conformément au protocole de Kyoto, les gaz à effet de serre retenus dans la comptabilisation des émissions sont les suivants : Dioxyde de carbone (CO_2), Méthane (CH_4), Hydrofluorocarbures (HFC), Perfluorocarbures (PFC), Protoxyde d'azote (N_20) et Hexafluorure de soufre (SF_6).

Le secteur des transports est celui qui émet le plus de CO2, en raison de la prépondérance des produits pétroliers dans ce secteur. Il représente la moitié des émissions totales, loin devant le résidentiel (16%) et l'industrie (15%).

Les émissions girondines représentent 18% des émissions de Nouvelle-Aquitaine. Au niveau régional (SCOPE 1 et 2), les émissions moyennes ramenées à l'habitant s'élèvent à 6,6 tCO2e. La répartition sectorielle des émissions de GES sur la Gironde diffère assez nettement de la répartition régionale, notamment sur le secteur de l'agriculture (moins de grandes cultures et d'élevage que dans le reste de la Nouvelle-Aquitaine).



Émissions de GES par secteur en Gironde en 2020 © Alec

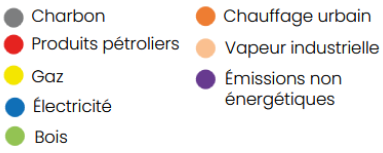
Émissions de GES (non corrigées) par secteur en Nouvelle-Aquitaine en 2020 ©AREC

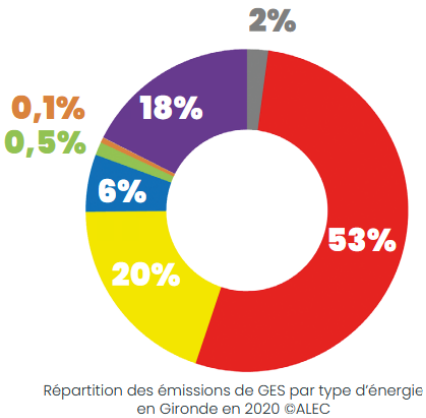
Emissions de GES par secteur – périmètre SCOPE 1[3] et SCOPE 2[4] (source : ALEC)

4.2.3.4. Emissions de GES par énergie à l'échelle girondine

La combustion des énergies fossiles, qui représente 56% des consommations énergétiques, est à l'origine de 75% des émissions de CO_2.

Les émissions non énergétiques représentent 18% des émissions de GES du département. Elles sont dues à la fermentation entérique des animaux, la fertilisation azotée des sols agricoles, au traitement des déchets et eaux usées, aux gaz frigorigènes fluorés dans les systèmes de réfrigération…





Répartition des émissions de GES par type d'énergie en Gironde en 2020 ©ALEC

Emissions de GES par énergie (source : ALEC)

[3] SCOPE 1 : Emissions directes (énergétiques et non énergétiques)

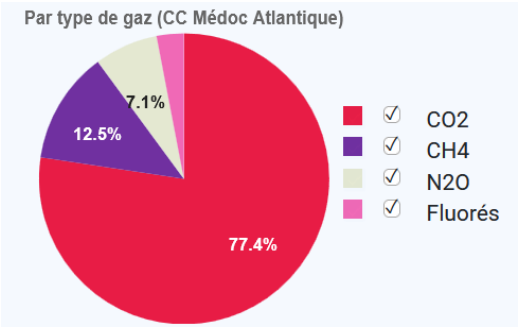
[4] SCOPE 2 : Emissions indirectes liées à la production d'électricité et aux réseaux de chaleur et de froid

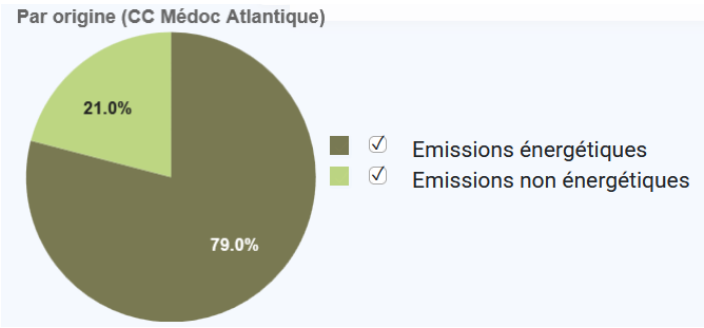
4.2.3.5. Et sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital ?

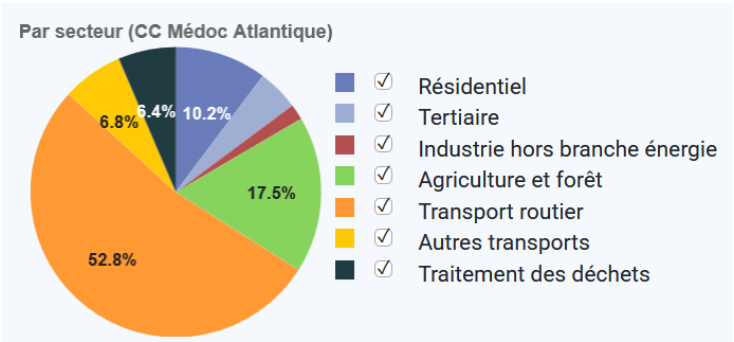
Comme évoqué précédemment, il n'existe aucune donnée spécifique relative à la commune de Grayan-et-l'Hôpital. Il en est de même pour la CC Médoc Atlantique. Les données suivantes sont issues de l'AREC Nouvelle Aquitaine, via les données mises à disposition par TerriSTORY, telles que figurant en mars 2025.

L'AREC Nouvelle Aquitaine évalue les émissions de GES à environ 178 $ktCO_2e$ en 2021 pour la CDC Médoc Atlantique. Les émissions de GES par habitant sont évaluées à environ 5,91 tCO_2/hab.

Le principal gaz contributeur est le CO_2, qui représente environ les ¾ des émissions. Les émissions de GES sont essentiellement d'origine énergétique. Le secteur des transports est le principal émetteur de GES, traduisant notamment la tonalité rurale du territoire (et le recours aux véhicules motorisés pour les déplacements).







Source : AREC Nouvelle-Aquitaine

4.2.4. APPROCHE DU STOCKAGE DE CARBONE ADDITIONNEL SUR LE TERRITOIRE

Quand on aborde le sujet du stockage de carbone, il est nécessaire de faire la distinction entre deux notions :

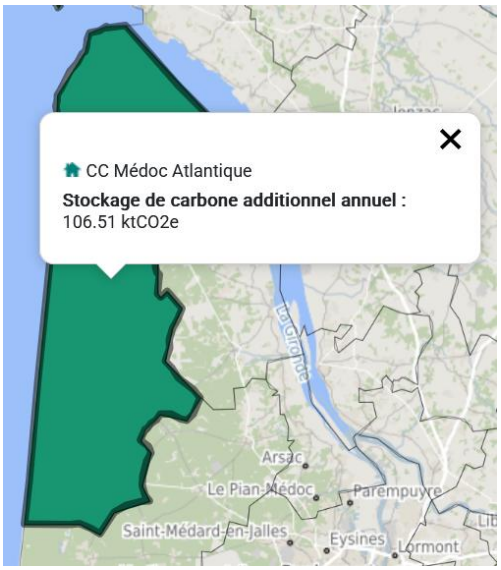
- Le stock de carbone présent dans les sols et la biomasse, exprimé le plus souvent en tonne de carbone (tC) ;
- Le stockage additionnel annuel, ou flux annuel, qui caractérise la séquestration de carbone supplémentaire observée chaque année, exprimé généralement en tonne équivalent CO_2 (tCO_2e).

C'est ce stockage additionnel qui vient compenser en partie les émissions de GES de l'ensemble des secteurs d'activités, et qui doit permettre d'atteindre la neutralité carbone en compensant entièrement les émissions résiduelles en 2050.

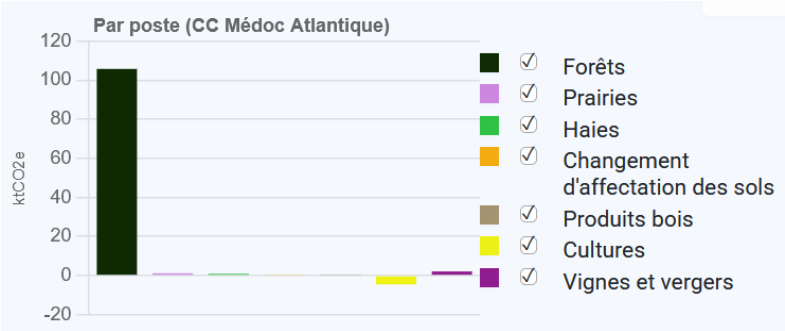
D'après l'AREC Nouvelle Aquitaine, le stockage additionnel annuel est constitué par le cumul de six composantes distinctes :

- *Le stockage dans la biomasse forestière* : Très lié à l'accroissement naturel de la forêt, il est, en règle générale, positif sauf quand les volumes de bois exploités deviennent supérieurs à cet accroissement annuel ;
- *Le stockage dans la biomasse des haies* : Pour les mêmes raisons que pour la forêt, ce stockage est positif dans la grande majorité des cas, les haies étant désormais gérées durablement ;

- *Le stockage dans les sols des prairies* : Les sols non travaillés stockent naturellement du carbone, mais sur une durée d'environ 15 à 20 ans. Au-delà, le réservoir est en quelque sorte plein, ce qui explique que certains sols (forêts, marais, prairies de montagne, …) ne stockent plus de carbone supplémentaire. Autant la cinétique de stockage est relativement lente, autant celle de déstockage (retournement d'une prairie par exemple) est rapide et quasi immédiate ;
- *Le stockage favorisé par les couverts végétaux des cultures* : La mise en œuvre de couverts végétaux intermédiaires entre deux cultures favorise le stockage de carbone dans les sols, notamment via leur système racinaire ;
- *Le stockage dans les produits en bois* : Le bois d'œuvre (charpente, parquet, …) comme le bois d'industrie (papier, carton, panneaux) permettent de prolonger le stockage de carbone du bois forestier ;
- *Le stockage (généralement négatif) lié aux changements d'affectation des sols* : Comme évoqué sommairement plus haut, changer l'affectation des sols a un impact sur le stockage de carbone. Passer d'une parcelle forestière à une prairie, une culture ou un espace artificialisé dégrade plus ou moins fortement ce stockage. C'est une des raisons pour lesquelles la lutte contre l'artificialisation des sols, et pour un maintien des prairies et des forêts, est un enjeu.



Pour la CDC Médoc Atlantique, l'AREC Nouvelle Aquitaine évalue à 106,51 ktCO2e le stockage de carbone additionnel annuel en 2021 (pas de données à l'échelle de la commune grayanaise).



Source : AREC Nouvelle-Aquitaine (tel que figurant en mars 2025)

4.3. PROFIL CLIMATIQUE

Source : Meteoblue ; Météo France - Climadiag

4.3.1. GIRONDE : GENERALITES

La proximité immédiate du littoral atlantique et le relief peu marqué confèrent au territoire girondin un climat océanique, marqué par une amplitude thermique saisonnière modérée et des précipitations régulières tout au long de l'année

Ce climat est caractérisé par :

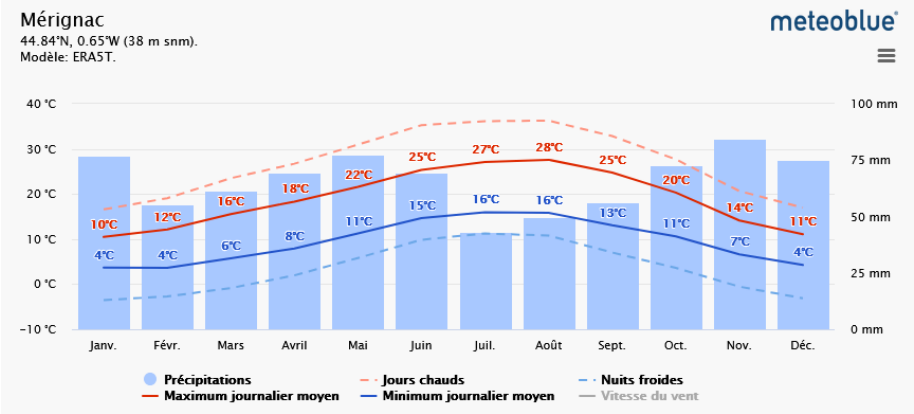
- ✓ Des températures douces : 13,1°C en moyenne annuelle (1946-2014), régulées par l'influence océanique tout au long de l'année.
- ✓ Des précipitations relativement abondantes : 924 mm en moyenne annuelle (1946-2014) ; réparties sur l'ensemble de l'année, avec une baisse marquée en été.

Au-delà de cette situation moyenne, le territoire s'illustre par quelques contrastes, notamment :

- ✓ La frange littorale présente des amplitudes thermiques saisonnière et journalière plus faibles, ainsi que des précipitations moins abondantes que l'arrière-pays.
- ✓ La zone couverte par la forêt landaise présente une amplitude thermique journalière plus forte, en raison de son sol sableux.

Au-delà de ces contrastes, qui demeurent peu marqués en moyenne mensuelle et annuelle, le climat girondin présente une certaine homogénéité.

Les données de la station Météo-France de Mérignac (qui présente des séries de données climatiques de plusieurs décennies) sont à même de rendre compte de la situation climatique moyenne à l'échelle de la Gironde.



Source : Meteoblue

4.3.2. FOCUS SUR GRAYAN-ET-L'HOPITAL

Météo France met à disposition des indicateurs permettant d'appréhender l'état des lieux climatique des communes et EPCI.

Pour le climat, quatre indicateurs météorologiques généraux sont utilisés : la température moyenne, le nombre de jours de gel, le cumul de pluie et les jours avec pluie. La valeur de référence est celle observée pour la période 1976-2005.

Pour la commune de Grayan-et-l'Hôpital, les indicateurs climatiques sont répertoriés dans le tableau ci-après.

Indicateurs climatiques	Valeur de référence
Température moyenne en hiver (en °C)	6.7
Température moyenne au printemps (en °C)	12.0
Température moyenne en été (en °C)	19.6
Température moyenne en automne (en °C)	13.5
Nombre annuel de jours de gel	24
Cumul en précipitations en hiver (en mm)	239
Cumul en précipitations au printemps (en mm)	182
Cumul en précipitations en été (en mm)	147
Cumul en précipitations en automne (en mm)	257
Nombre de jours avec précipitations en hiver	35
Nombre de jours avec précipitations au printemps	31
Nombre de jours avec précipitations en été	21
Nombre de jours avec précipitations en automne	33

Source : Météo France - Climadiag

4.4. ENJEUX

Atouts	Faiblesses
• Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires • Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée). • Une ressource en bois valorisable, mais appelant à la bonne intégration des enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit. • Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire.	• Une dépendance à la voiture individuelle, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives.
Opportunités	**Menaces**
• Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et *in fine* l'impact du secteur routier. • La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements plus économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre. • La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes Médoc Atlantique (en cours d'élaboration). • Le SCOT Médoc Atlantique, permettant d'appliquer une stratégie énergétique commune et partagée à l'échelle du SCOT.	• La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance. • Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.
Les enjeux	
• Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT. • La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs.	

5. NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.1. LES RISQUES MAJEURS

5.1.1. QUELQUES ELEMENTS DE COMPREHENSION

D'une manière générale, le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels et des impacts sur l'environnement.

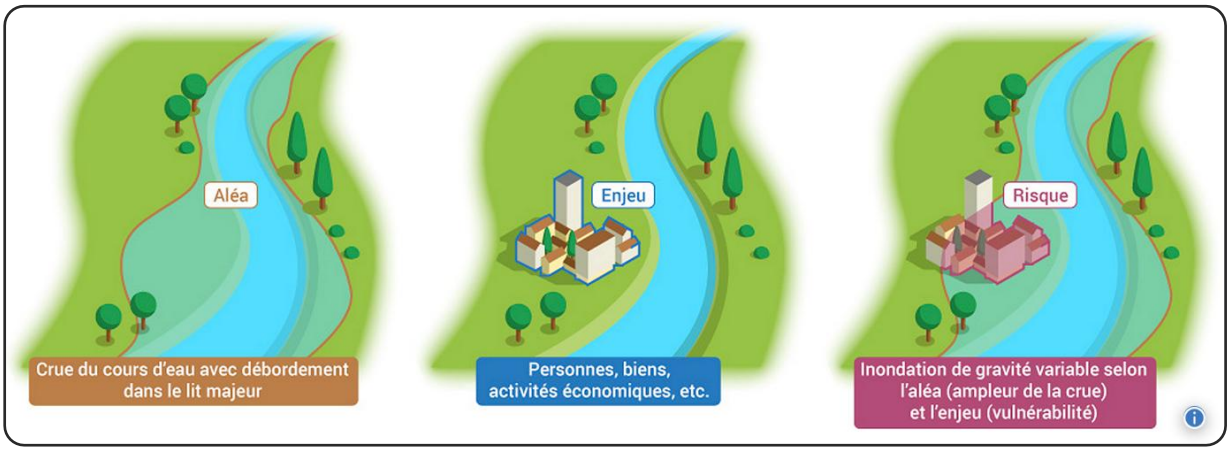
L'existence d'un risque majeur est ainsi liée :

- d'une part à la présence d'un événement, appelé *aléa*, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique ;
- d'autre part à l'existence d'*enjeux*, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.

Les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux se mesurent en termes de vulnérabilité.

Ainsi, un événement potentiellement dangereux (ou aléa) n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence.

Aléa + Enjeu = risque majeur



Le risque majeur en schéma (source : BRGM)

En outre, deux critères caractérisent le risque majeur :

- *Une faible fréquence* : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que les catastrophes sont peu fréquentes ;
- *Une énorme gravité* : nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement.

Le risque majeur se caractérise notamment par l'incapacité de la société exposée à surpasser l'évènement. Il importe donc que la société comme l'individu s'organisent pour y faire face, en développant, en particulier, l'information préventive. A ce titre, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) constitue l'élément de référence à considérer.

Les éléments qui suivent reprennent en grande partie les informations du DDRM de Gironde, approuvé en 2021 (après sa révision), complétés par les informations issues d'autres éléments règlementaires ou portés à la connaissance de la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

5.1.2. QUELS SONT LES RISQUES MAJEURS IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE ?

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde, approuvé en 2021 ; Géorisques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde précise, pour chaque commune constitutive du département, quels sont les risques majeurs identifiés. Les tableaux suivants formalisent les éléments figurant dans le DDRM 33 approuvé, et qui concernent le territoire de Grayan-et-l'Hôpital.

N°INSEE	COMMUNES										
33193	Grayan-et-l'Hôpital							Très Faible			

Risque Inondation
Risque Littoral
Risque Feu de Forêt
Risque Mouvement de Terrain
Risque Retrait Gonflement Argile
Risque Industriel
Faible / Très Faible Risque Sismique
Risque Radon (communes en zones 2 et 3)
Risque Nucléaire
Risque Rupture de Barrage

La commune de Grayan-et-l'Hôpital renvoie aux risques majeurs liés aux inondations, au risque littoral, aux feux de forêt, au retrait-gonflement des argiles et au risque sismique. Aucun risque majeur technologique n'est recensé sur la commune par le DDRM girondin.

Notons que le nombre d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles sur la commune est de 13 (chiffre tel que figurant en juin 2022). Les inondations et coulées de boues représentent 31% des arrêtés déclarés, et 38% pour la sécheresse.

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 13

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	27/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	27/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	31/12/1982	13/01/1983
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	02/12/1982

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1726133A	01/04/2016	30/09/2016	30/09/2016	20/10/2017
INTE1324839A	01/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	26/10/2013
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	30/09/2005	22/02/2008
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	30/09/2003	01/02/2005
INTE9200474A	01/05/1989	31/12/1991	31/12/1991	17/10/1992

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	02/12/1982

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles selon Géorisques (état en juin 2022)

5.2. LES RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

5.2.1. QUELQUES PREALABLES

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux facteurs conjugués :

- *l'eau* qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement (aléa) ;
- *le développement de zones urbanisées* (habitat, équipements, zones dédiées à l'activité) dans la zone inondable (enjeu).

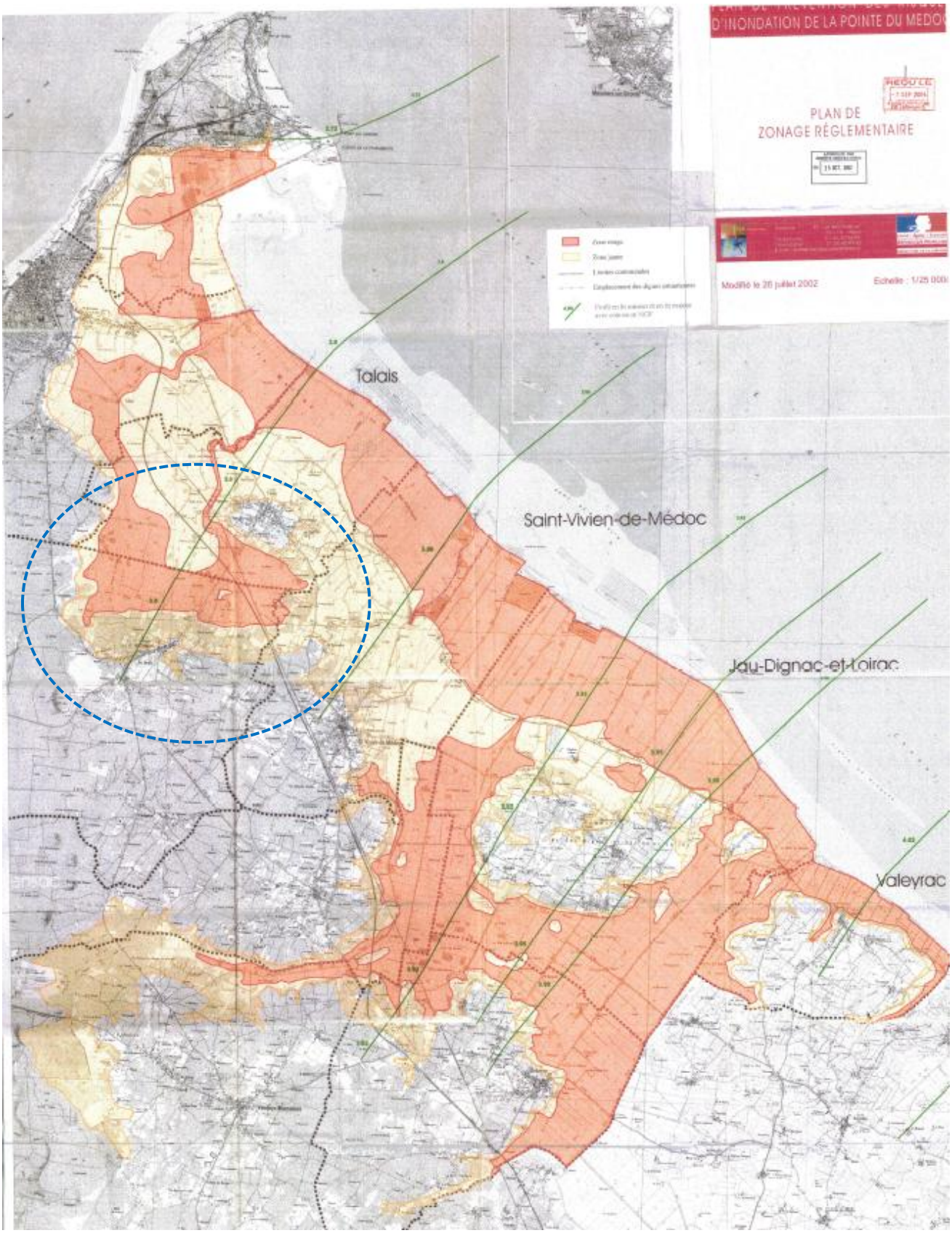
Trois types d'inondations peuvent survenir :

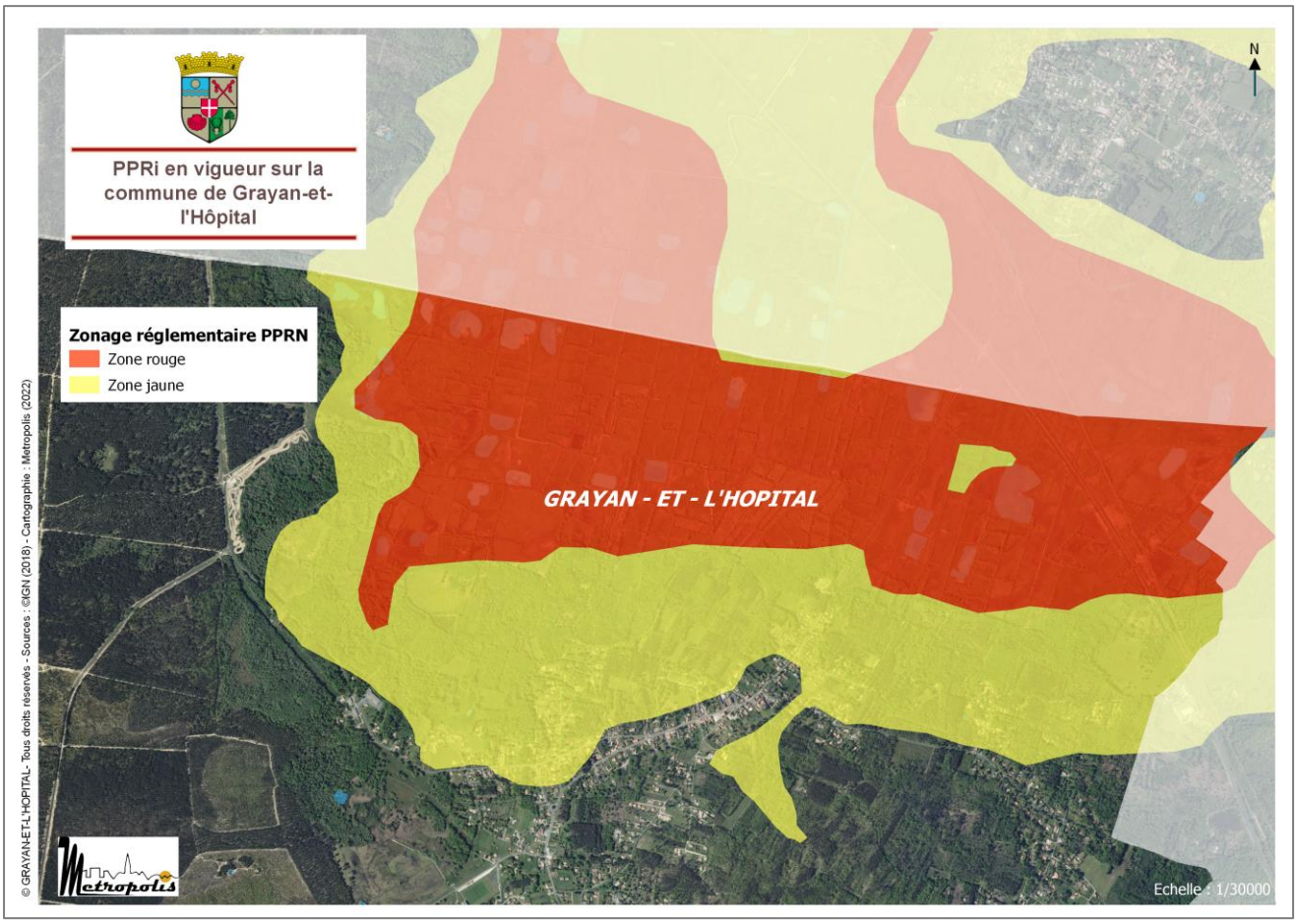
- *les inondations de plaine* : phénomène lent dû à un débordement des cours d'eau ou à une remontée de la nappe phréatique ;
- *le ruissellement pluvial :* lors de très fortes précipitations (orages violents de printemps et d'été), les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ne parviennent plus à collecter et à faire transiter les eaux recueillies sur les surfaces imperméabilisées (toitures, parking, chaussées) ;
- *les coulées de boue et crues torrentielles :* ce phénomène se produit lors de fortes pluies orageuses d'été, essentiellement dans les secteurs de pentes moyennes, de talwegs ou encore de terres à l'interface des terrains agricoles et des zones urbanisées qui n'absorbent plus.

La gestion du risque « inondation » peut passer par différents stades, de la connaissance des aléas à leur surveillance, en passant par des mesures de protection actives et leur planification dans l'urbanisme règlementaire :

- *la connaissance des aléas* : cela passe par le recensement des zones inondables. Sur un territoire, plusieurs types de documents peuvent permettre d'appréhender l'aléa lié au débordement des cours d'eau : les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI), les atlas des zones inondables (AZI) et des études spécifiquement sur certains secteurs.
- *la surveillance de la montée des eaux et alerte météorologique* (rôle de Météo-France, du service d'annonce des crues et de la Sécurité Civile)
- *les études et travaux* : afin de diminuer le risque ou les conséquences d'une inondation, des travaux peuvent être réalisés. Ils font généralement suite à des études hydrauliques et aboutissent notamment à des travaux sur les cours d'eau (curage, recalibrage, endiguements…) et sur son bassin versant (création de bassins de rétention, amélioration des réseaux de collecte des eaux pluviales, préservation de surfaces perméables, de zones tampons…)
- *la maîtrise de l'urbanisme* : dans les zones soumises au risque d'inondation, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'expansion des crues de façon à ce qu'ils jouent pleinement leur rôle d'écrêtement de la lame d'eau.

A ce jour, la commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 25 octobre 2002 par arrêté préfectoral. Le périmètre d'étude de ce PPRI étant la Pointe du Médoc. (ci-dessous Plan de zonage PPRI source : DDTM Gironde)

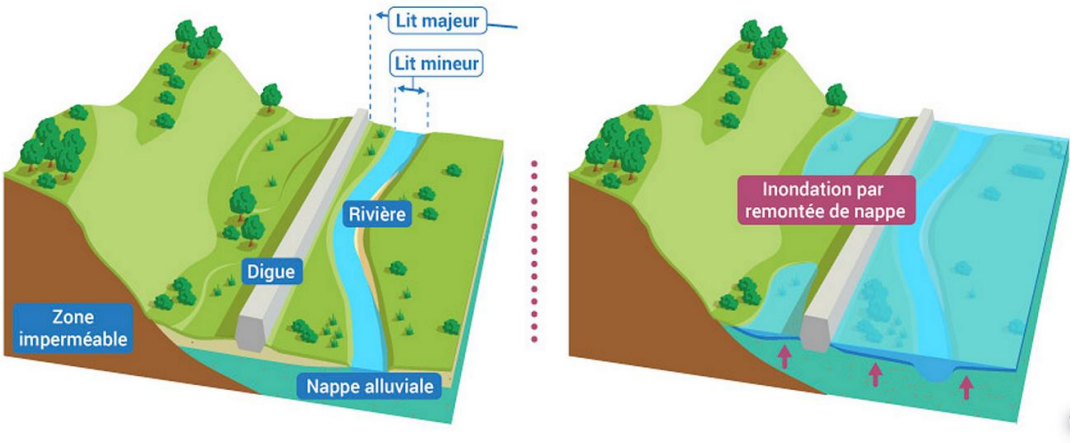

D'INONDATION DE LA POINTE DU MEDOC
PLAN DE
ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
Modifié le 26 juillet 2002
Talais
Saint-Vivien-de-Médoc
Jau-Dignac-et-Loirac
Valeyrac



5.2.2. LE RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES SOUTERRAINES

Sources : Géorisques

Si le risque d'inondation est souvent associé au débordement des cours d'eau, il peut également survenir suite aux remontées de nappes phréatiques, autrement appelées nappes « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.



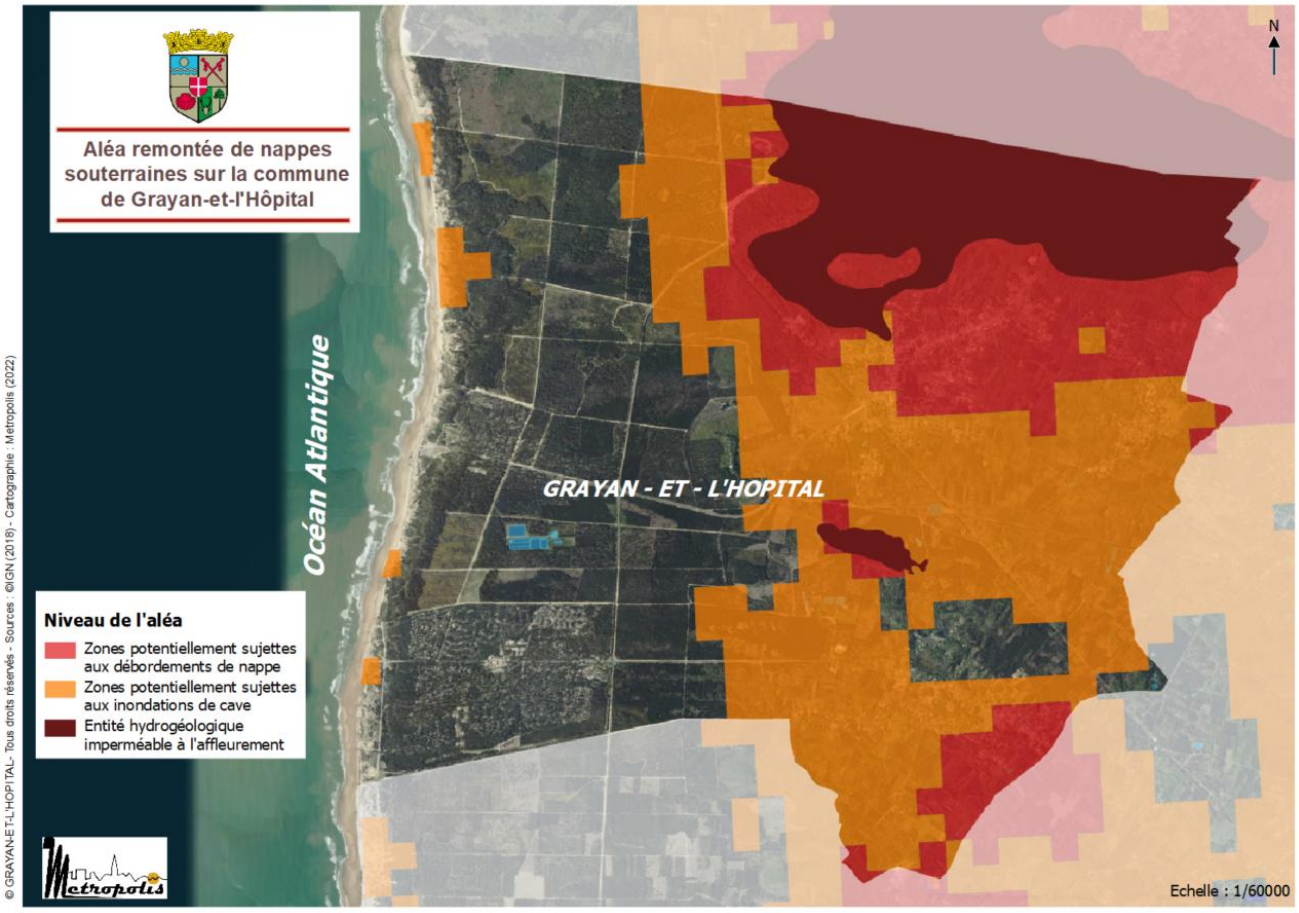
Le phénomène de remontée de nappes en schéma (source : Agence française pour la biodiversité / Réalisation Matthieu Nivesse - d'après OIEau -, 2018)

Plusieurs conséquences sont à redouter, liées soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- les inondations de sous-sol, de garages semi-enterrés ou de caves,
- fissuration d'immeubles,
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation,
- pollutions (commun à tous les types d'inondation).

Le BRGM a réalisé des études permettant de cartographier, à l'échelle départementale, les zones potentiellement sensibles aux remontées de nappes, selon une méthodologie nationale. Cette cartographie (de 2ème génération) résulte de l'état des connaissances sur ce phénomène pour chaque département. Figurent ainsi :

- Les secteurs sensibles aux débordements de nappes souterraines ;
- Les secteurs sujets aux inondations de caves ;
- Les secteurs non-sujets aux débordements de nappes et aux inondations de caves.



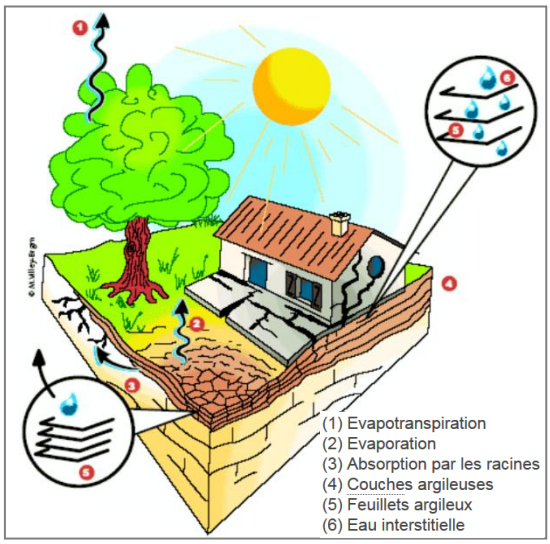
La cartographie ci-avant précise les secteurs potentiellement vulnérables aux inondations de cave (orange sur la carte) et aux débordements de nappe (rouge sur la carte) sur le territoire communal. Comme on peut le constater, la partie Ouest de Grayan-et-l'Hôpital n'est que très peu concerné par cet aléa. Cependant, la partie Est de la commune est fortement concernée par l'aléa principalement de type inondation de cave, mais également de type débordement de nappe.

Il convient de préciser que les limites d'interprétation fixées par le BRGM sont de 1/100000ème. Cette cartographie constitue un porter à connaissance et ne saurait être utilisée à une échelle plus fine.

5.3. LES RISQUES NATURELS LIES AUX MOUVEMENTS DE SOL

5.3.1. L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

5.3.1.1. Qu'est-ce que le retrait-gonflement des argiles ?



Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti (source : BRGM)

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants soient observés en période sèche. Les enjeux particulièrement menacés sont les bâtiments à fondations superficielles, qui peuvent subir des dommages importants.

Les maisons individuelles sont souvent les principales victimes de ce phénomène, et ceci pour au moins 2 raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

5.3.1.2. Les secteurs vulnérables sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital

Sources : Géorisques

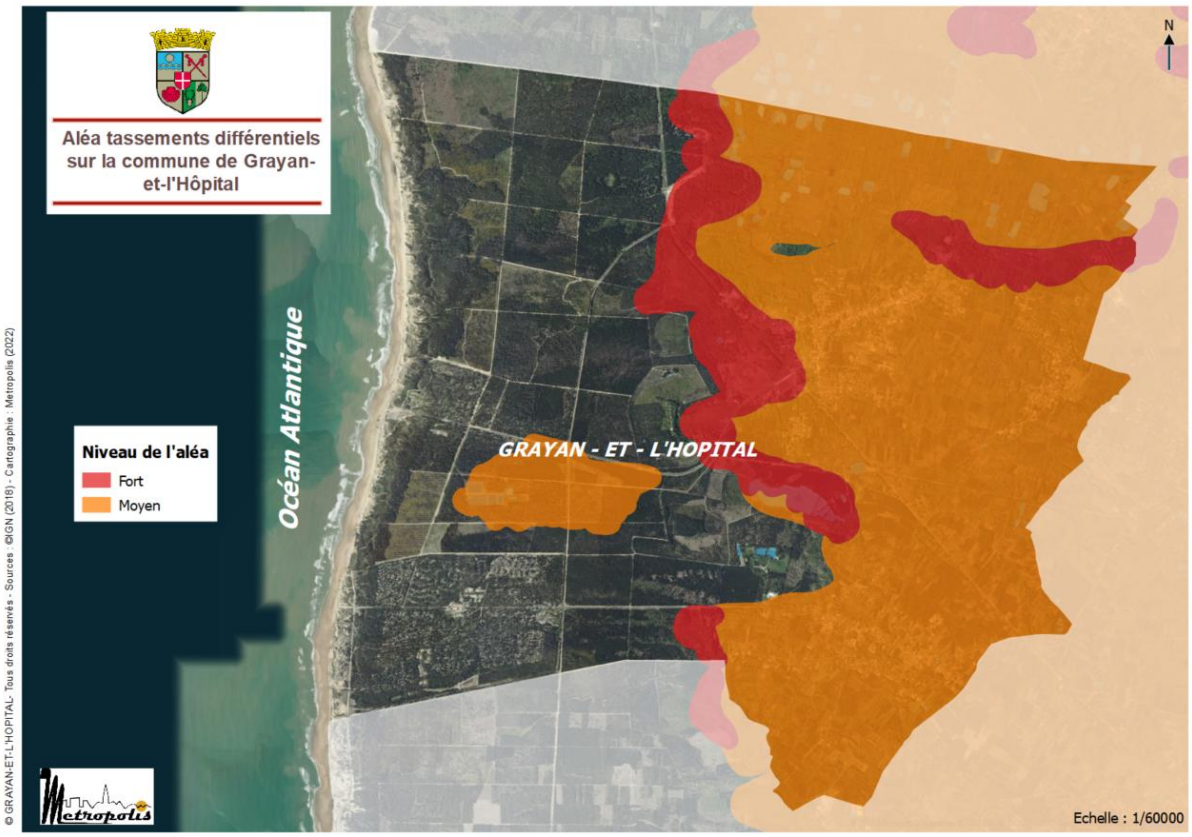
Comme l'indique le recensement des arrêtés de catastrophe naturelle sur Grayan-et-l'Hôpital, le retrait-gonflement des argiles n'a pas occasionné de procédures de reconnaissance d'état de catastrophes naturelles. Pour autant, le réchauffement climatique pourrait induire des phénomènes de sécheresse plus intenses, et par conséquent, une problématique de rétractation des sols accrue à l'échelle locale.

Depuis 1989, selon la base de données Géorisques, 5 arrêtés de déclaration d'état de catastrophe naturelle ont été recensés sur le territoire communal pour l'aléa « sécheresse ».

Du point de vue de la connaissance du risque, l'aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Une carte de 1ère génération a été produite. Toutefois, une mise à jour de la carte a été réalisée fin 2019, afin de permettre l'application de l'article 68 de la Loi ELAN. Cette carte, de 2ème génération et applicable depuis le 1er janvier 2020, a pour but d'imposer des études géotechniques en zone d'aléa moyen et fort, et permettre *in fine* la conception de constructions adaptées et moins vulnérables aux désordres pouvant apparaître en cas de tassement différentiel. La limite d'interprétation de la cartographie d'aléa est fixée au 1/50000ème par le BRGM.

Comme le montre la carte suivante, la commune de Grayan-et-l'Hôpital n'est pas intégralement concernée par l'aléa, bien que toute la partie Est de la commune soit concernées, notamment par un aléa de niveau « moyen ». On observe tout de même, une légère partie avec un niveau d'aléa considéré comme fort.



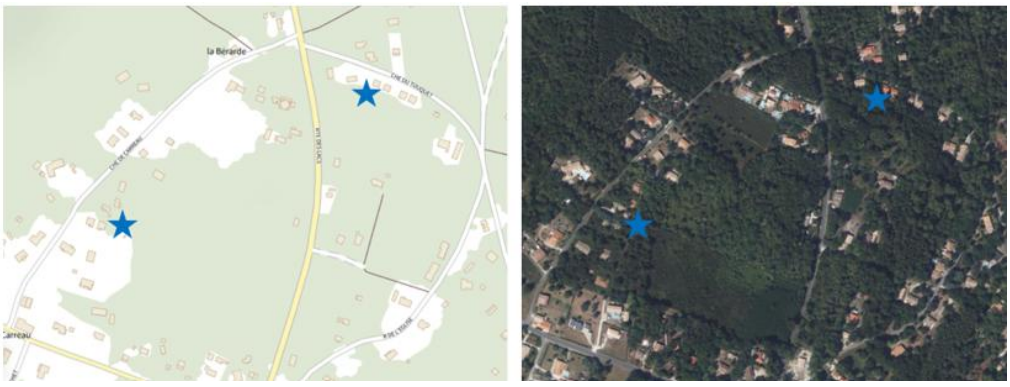
Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (données : Géorisques)

Remarque : Une mise à jour de la carte d'exposition à l'aléa a été produite par le BRGM, du fait de l'intégration de la sinistralité survenue entre 2018 et 2022. Cette nouvelle carte, associée à l'arrêté ministériel du 09 janvier 2026, entrera en vigueur au 1er juillet 2026. Pour la commune de Grayan-et-l'Hôpital, aucun changement n'est à augurer : la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » est identique à celle figurant ci-dessus.

5.3.2. AUTRES

Sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, le site Géorisques identifie 2 mouvements de terrain, au niveau du chemin de Carreau et du Chemin du Touquet. Ils sont tous les deux liés à **un effondrement/affaissement :**

- *Chemin du Touquet* : effondrement sur environ 16 m² (affaissement décelé en mai 2006)
- *Chemin de Carreau* : effondrement le 28/09/2006. Celui-ci a porté sur une cinquantaine de m² et de 3 m de profondeur, causant la mort d'une personne et faisant 2 blessés. Cet effondrement est survenu sur un des lots du lotissement « la Pinède de l'Océan », lors de travaux de forage d'eau.



Source : Géorisques (données telles que figurant en juin 2022)

Par ailleurs, le site Géorisques identifie sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital 2 cavités souterraines d'origine non minière, au niveau du chemin de Carreau et du Chemin du Touquet. Deux cavités naturelles ont ainsi été révélées lors de la survenue de l'effondrement survenu au niveau du lotissement « la Pinède de l'Océan » en septembre 2006.

Source : Géorisques (données telles que figurant en juin 2022)

5.4. LE RISQUE LITTORAL

Source : Géorisques

5.4.1. ELEMENTS DE COMPREHENSION

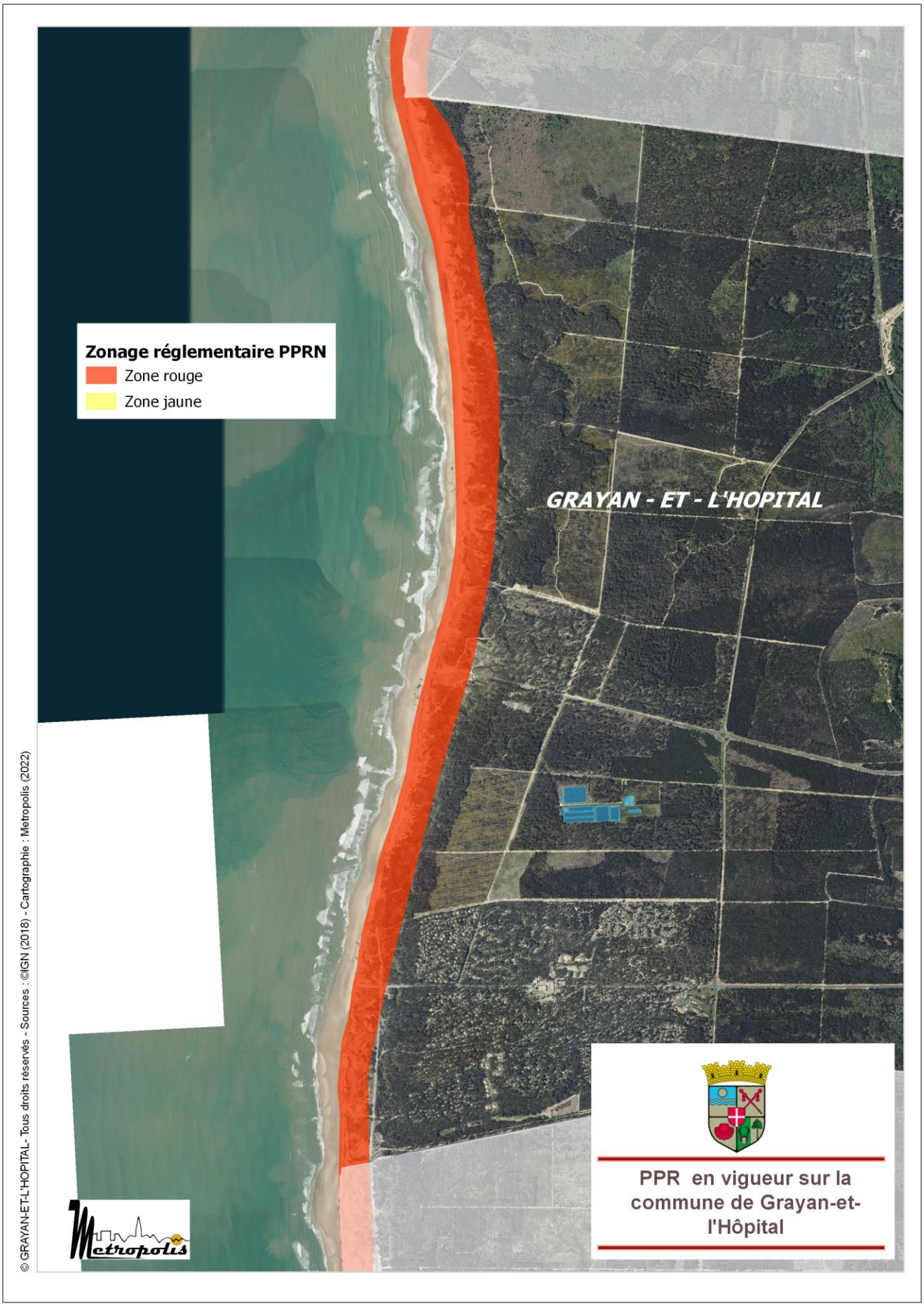
Le risque littoral regroupe les phénomènes suivants :

- la migration dunaire ;
- le recul du trait de côte ;
- la submersion marine liée à un phénomène tempétueux (ce qui exclut le tsunami qui a pour origine un phénomène sismique ou un glissement des fonds marins).

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par le phénomène de recul du trait de côte. Elle est d'ailleurs soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux, approuvé le 31 décembre 2001.

Le phénomène de recul du trait de côte résulte du déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme (sur-fréquentation, extraction, aménagements et ouvrages de protection, urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface et la présence de réseaux, etc.).

L'érosion est donc une perte de sédiments pouvant entraîner un recul du trait de côte et/ou un abaissement de l'estran ou de la plage.


Zonage réglementaire PPRN
Zone rouge
Zone jaune
GRAYAN - ET - L'HOPITAL
PPR en vigueur sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital
© GRAYAN-ET-L'HOPITAL- Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2018) - Cartographie : Metropolis (2022)

Les tempêtes récurrentes touchant la côte aquitaine affectent fortement les littoraux. Les événements climatiques, comme survenus ces dernières années (et même au-delà) en sont un parfait exemple.

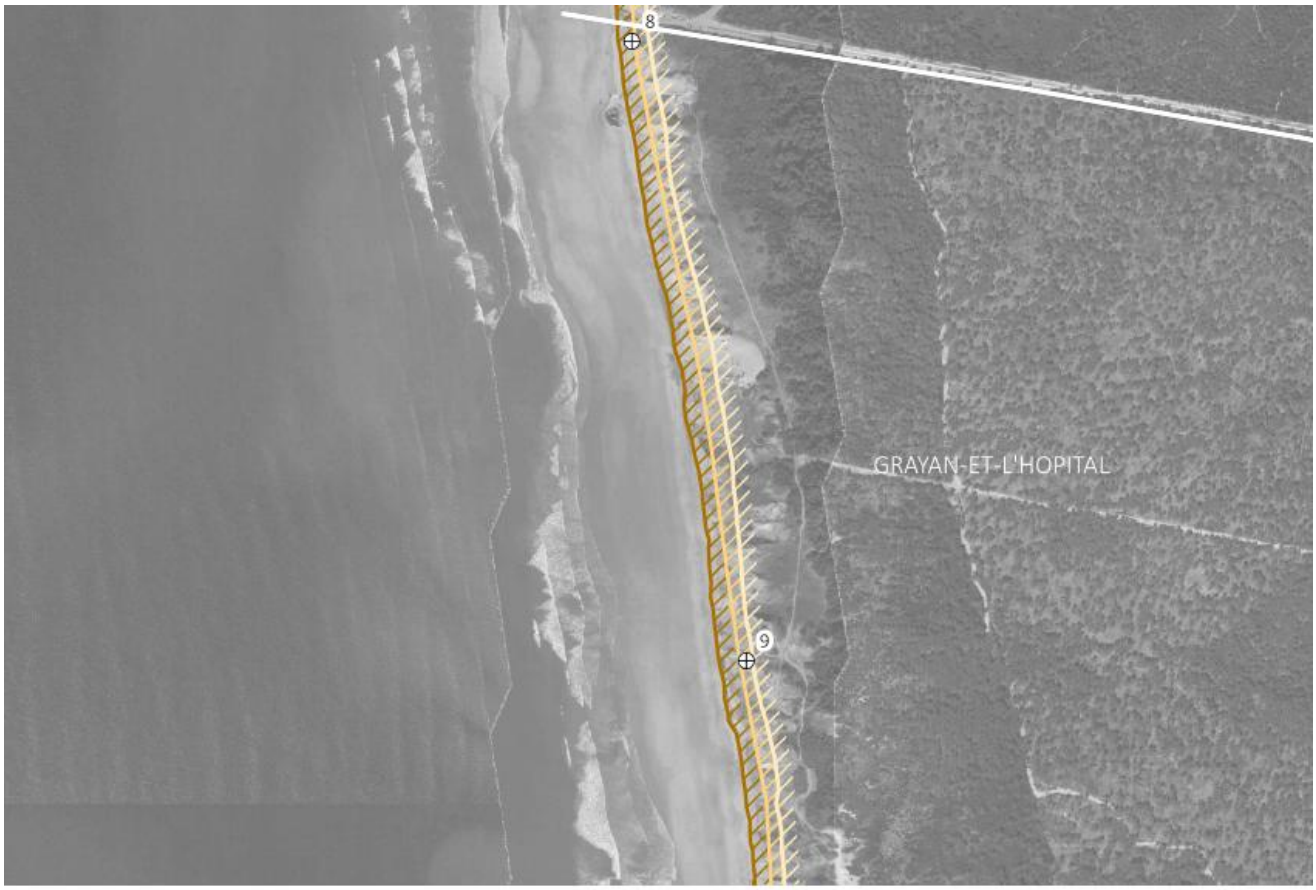
5.4.2. Les apports de l'Observatoire de la Cote Aquitaine

Selon l'étude du BRGM et de l'Observatoire de la Côte Aquitaine, sur le département girondin, le recul du trait de côte se traduit par un déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental, selon un taux de recul moyen compris par cellule sédimentaire entre 1,3 et 4,8 m/an. Cet événement s'accompagne parfois de la mise en péril d'équipements et de bâtiments côtiers, il est accéléré lors des fortes tempêtes (ex : Soulac-sur-Mer).

Sur le secteur de Grayan-et-l'Hôpital (compris dans la cellule 2 « Anse du Gurp, dans le rapport du BRGM précité), le taux moyen de recul est de 1,5 m/an. Les taux minimum et maximum sont respectivement de 1,2 m/an et 2,5 m/an.

Les cartes ci-après mettent en évidence :

- l'aléa recul du trait de côte sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, issues du rapport du BRGM – Observatoire de la Côte Aquitaine.
- l'évolution du trait de côte sur l'ensemble du littoral grayanais entre 1985 et 2019. Les traits potentiels de l'aléa aux horizons 2025 et 2050 sont également reportés (*fond de carte : Bing Aérial / données : Observatoire de la Côte Aquitaine –données telles que disponibles en juin 2022*). Plusieurs planches cartographiques sont mobilisées, selon un axe de déplacement Nord-Sud le long du littoral.



Trait de côte*
- Référence 2014
- Projection 2025
- Projection 2050

*Selon une hypothèse d'effacement des ouvrages côtiers autres que les digues du Verdon, de Capbreton, de l'Adour, de Saint-Jean-de-Luz et de la Bidassoa.
Cf. rapport BRGM/RP-66277-FR)

Reculs
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2014)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2025)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2050)
- 20 m — Lié à l'impact du changement climatique (2050) (non représenté sur la cartographie)

Limites communales

Points kilométriques

LITTORAL AQUITAIN

OBSERVATOIRE CÔTE AQUITAINE

250 m

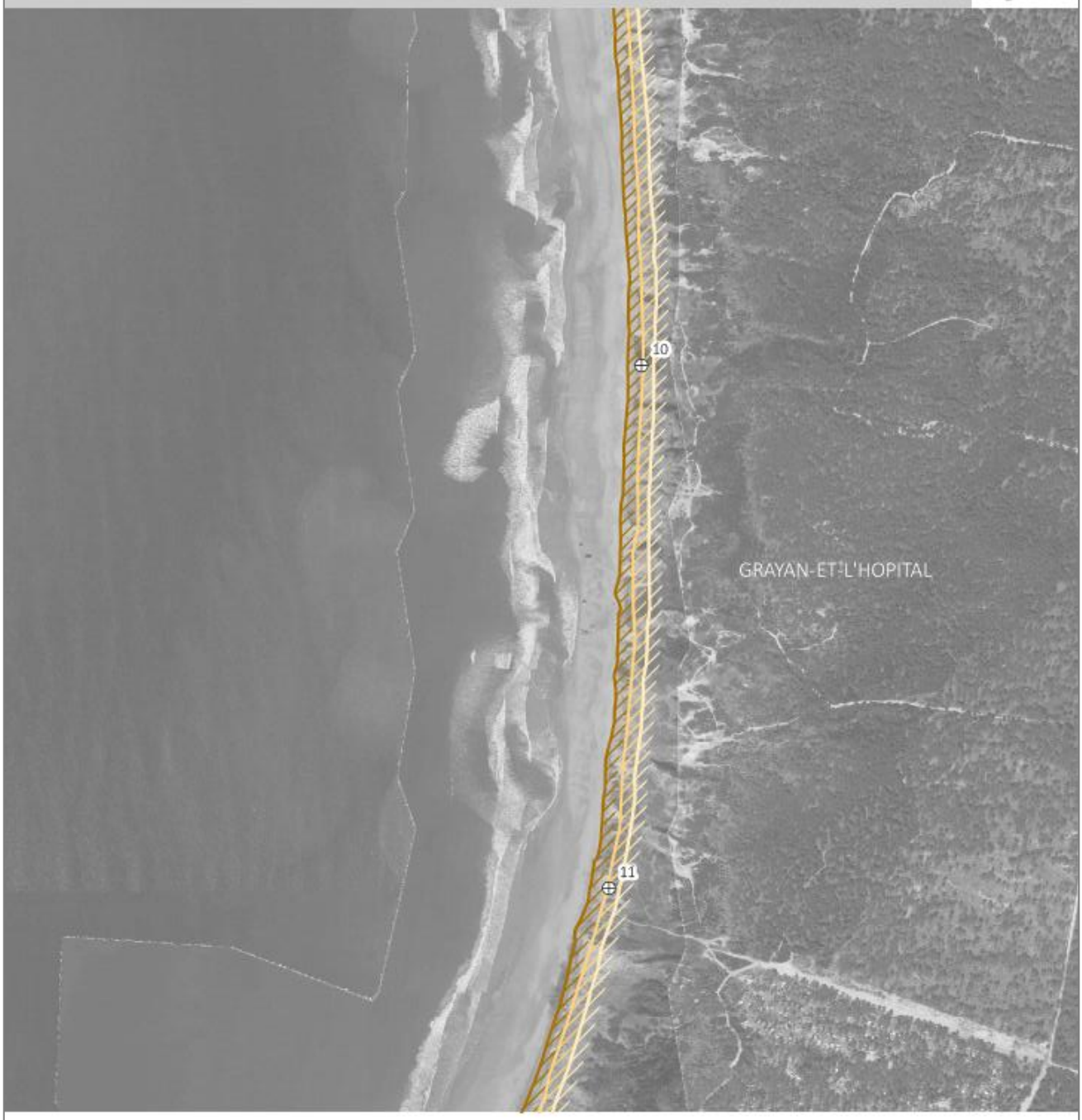
N

Limites d'utilisation :
"Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de la stratégie régionale du trait de côte.
Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues.
- Rapport BRGM/RP-66277-FR -
Diffusion et reproduction interdite."

Production : Observatoire Côte Aquitaine (caractérisation de l'aléa)
Fonds cartographiques : ©IGN, OCA 2014, ©IGN, GIP ATGeRI 2009
Edité le 13/12/2016
Document ne pouvant être utilisé à des fins réglementaires

ALEA RECUL DU TRAIT DE CÔTE - CÔTE SABLEUSE

Grayan-et-L'Hopital 2



Trait de côte*
- Référence 2014
- Projection 2025
- Projection 2050

*Selon une hypothèse d'effacement des ouvrages côtiers autres que les digues du Verdon, de Capbreton, de l'Adour, de Saint-Jean-de-Luz et de la Bidassoa.
(Cf. rapport BRGM/RP-66277-FR)

Reculs
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2014)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2025)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2050)
- 20 m — Lié à l'impact du changement climatique (2050) (non représenté sur la cartographie)

Limites communales

Points kilométriques

250 m

LITTORAL AQUITAIN

OBSERVATOIRE CÔTE AQUITAINE

Limites d'utilisation :
"Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de la stratégie régionale du trait de côte.
Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues.
- Rapport BRGM/RP-66277-FR -
Diffusion et reproduction interdite."

Production : Observatoire Côte Aquitaine (caractérisation de l'aléa)
Fonds cartographiques : ©IGN, OCA 2014, ©IGN, GIP ATGeRI 2009
Edité le 13/12/2016
Document ne pouvant être utilisé à des fins réglementaires

ALEA RECUL DU TRAIT DE CÔTE - CÔTE SABLEUSE

Grayan-et-L'Hopital 3

Trait de côte*
- Référence 2014
- Projection 2025
- Projection 2050

*Selon une hypothèse d'effacement des ouvrages côtiers autres que les digues du Verdon, de Capbreton, de l'Adour, de Saint-Jean-de-Luz et de la Bidassoa.
(Cf. rapport BRGM/RP-66277-FR)

Reculs
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2014)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2025)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2050)
- 20 m Lié à l'impact du changement climatique (2050) (non représenté sur la cartographie)

- Limites communales
- Points kilométriques

LITTORAL AQUITAIN

OBSERVATOIRE CÔTE AQUITAINE

250 m

Limites d'utilisation :
"Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de la stratégie régionale du trait de côte.
Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues.
- Rapport BRGM/RP-66277-FR -
Diffusion et reproduction interdite."

Production : Observatoire Côte Aquitaine (caractérisation de l'aléa)
Fonds cartographiques : ©IGN, OCA 2014, ©IGN, GIP ATGeRI 2009
Edité le 13/12/2016
Document ne pouvant être utilisé à des fins réglementaires

ALEA RECUL DU TRAIT DE CÔTE - CÔTE SABLEUSE

Vensac 1

Trait de côte*
- Référence 2014
- Projection 2025
- Projection 2050

*Selon une hypothèse d'effacement des ouvrages côtiers autres que les digues du Verdon, de Capbreton, de l'Adour, de Saint-Jean-de-Luz et de la Bidassoa.
(Cf. rapport BRGM/RP-66277-FR)

Reculs
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2014)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2025)
- Lié à l'impact d'un évènement majeur (2050)
- 20 m — Lié à l'impact du changement climatique (2050) (non représenté sur la cartographie)

Limites communales

Points kilométriques

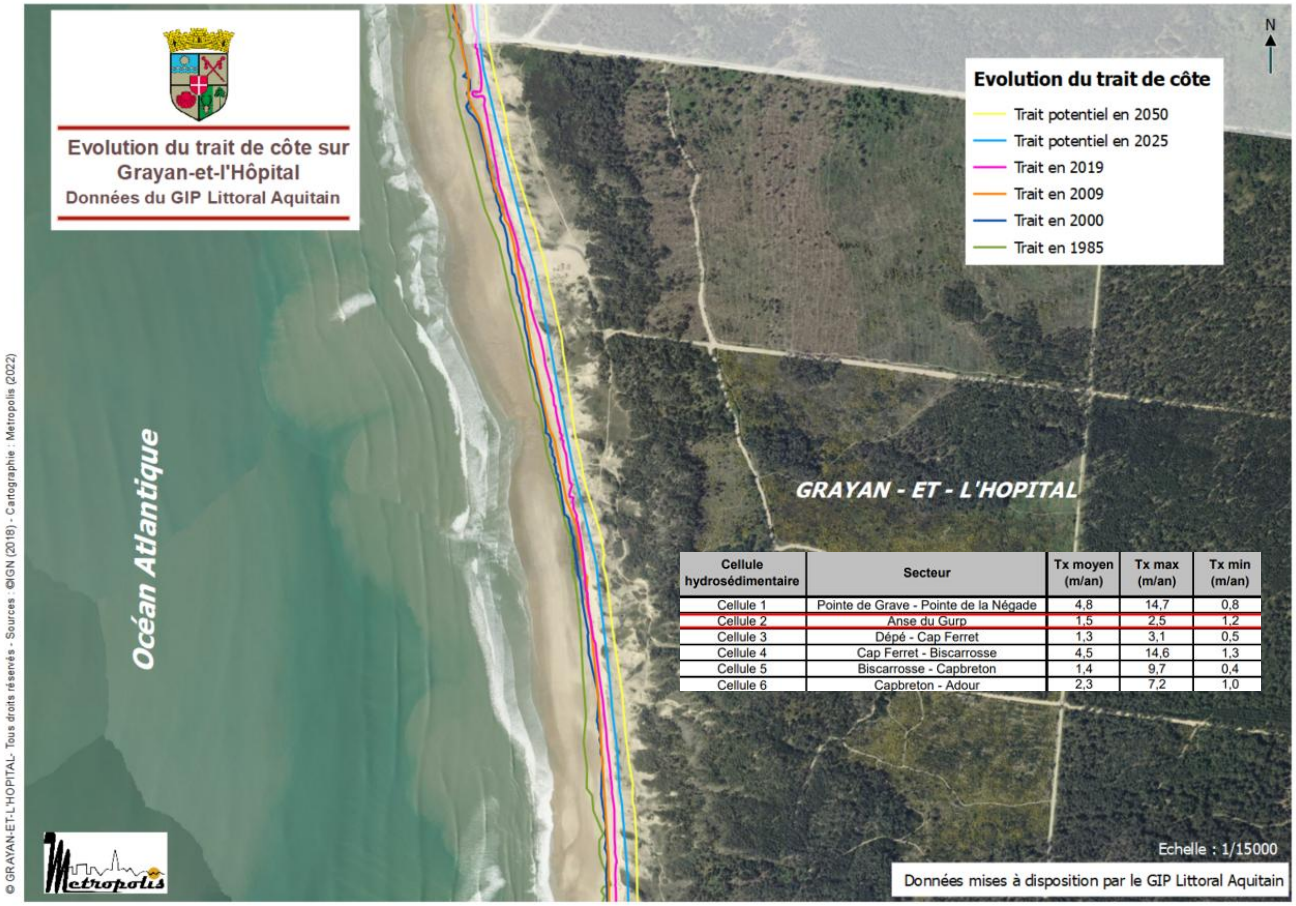
250 m

LITTORAL AQUITAIN

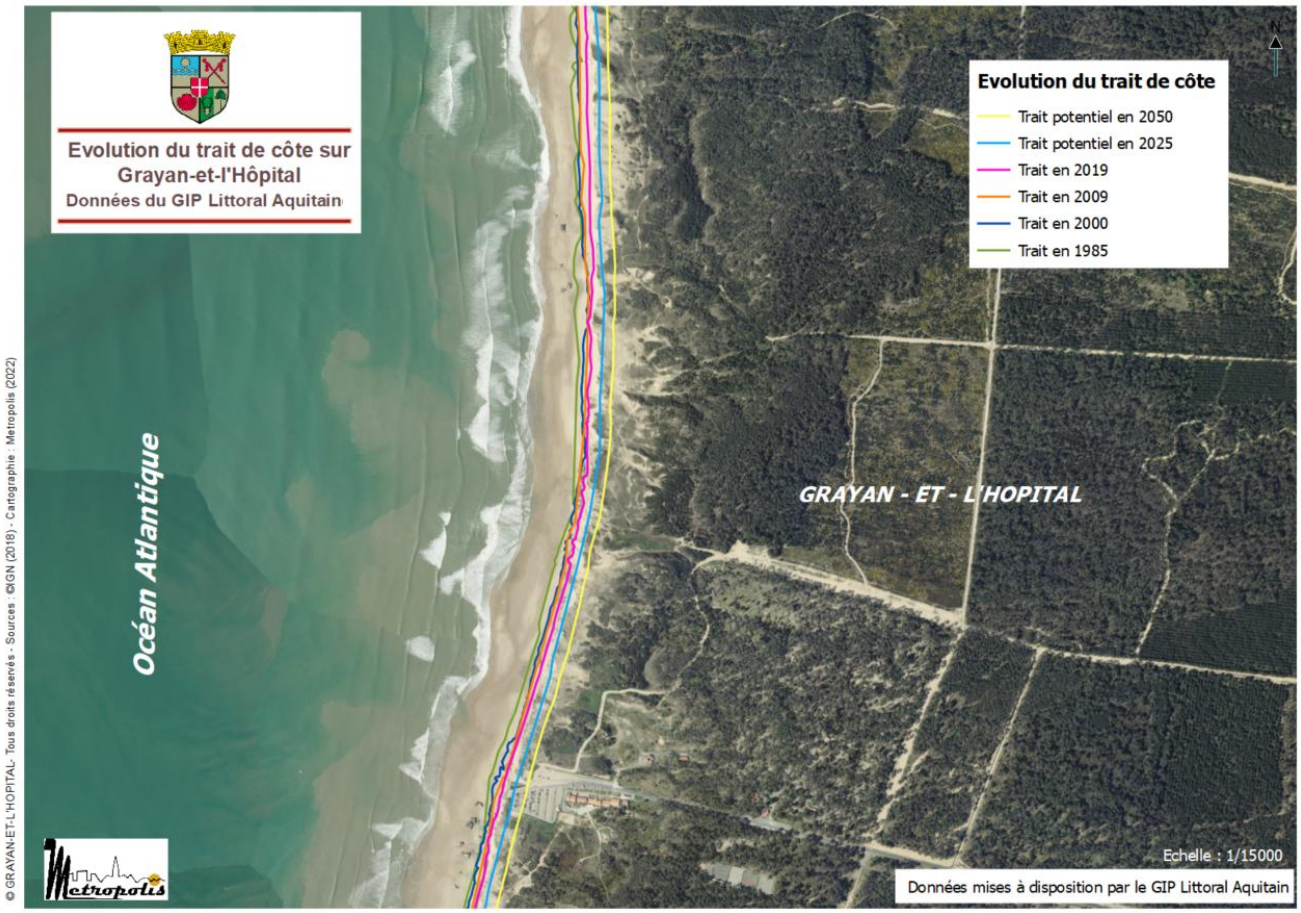
OBSERVATOIRE CÔTE AQUITAINE

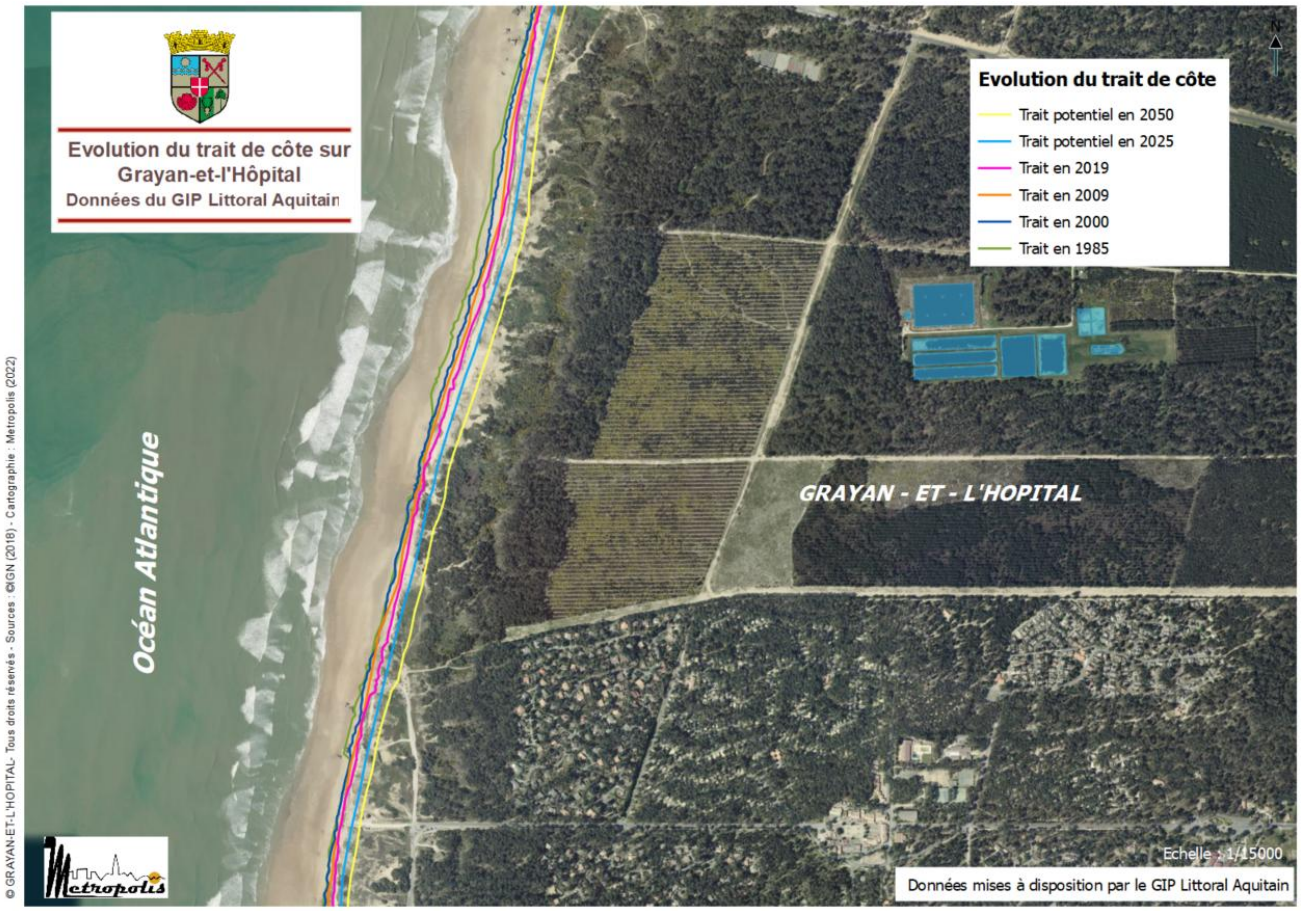
Limites d'utilisation :
"Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de la stratégie régionale du trait de côte.
Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues.
- Rapport BRGM/RP-66277-FR -
Diffusion et reproduction interdite."

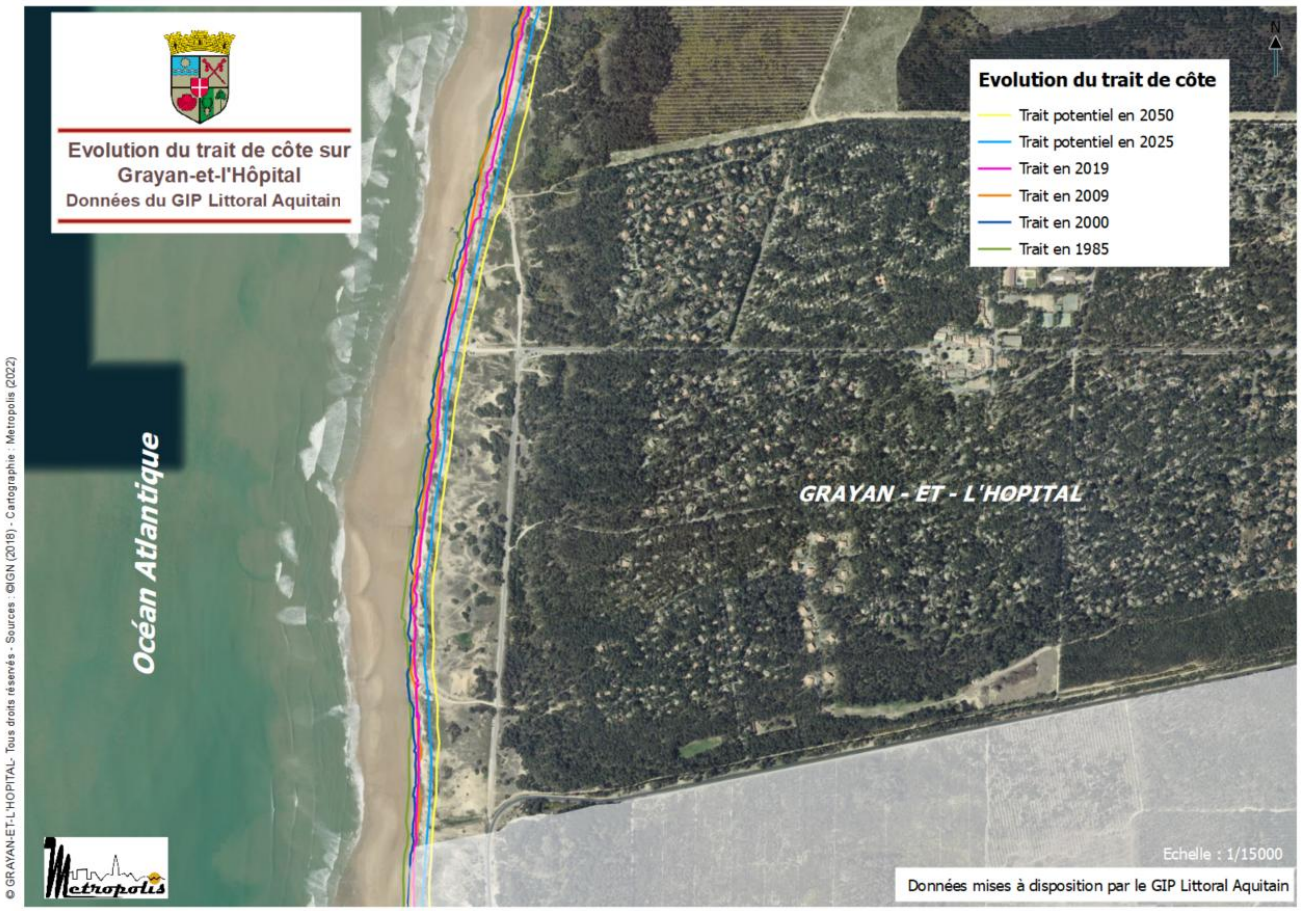
Production : Observatoire Côte Aquitaine (caractérisation de l'aléa)
Fonds cartographiques : ©IGN, OCA 2014, ©IGN, GIP ATGeRI 2008
Edité le 13/12/2016
Document ne pouvant être utilisé à des fins réglementaires



Cellule hydrosédimentaire	Secteur	Tx moyen (m/an)	Tx max (m/an)	Tx min (m/an)
Cellule 1	Pointe de Grave - Pointe de la Négade	4,8	14,7	0,8
Cellule 2	Anse du Gurp	1,5	2,5	1,2
Cellule 3	Dépé - Cap Ferret	1,3	3,1	0,5
Cellule 4	Cap Ferret - Biscarrosse	4,5	14,6	1,3
Cellule 5	Biscarrosse - Capbreton	1,4	9,7	0,4
Cellule 6	Capbreton - Adour	2,3	7,2	1,0




Evolution du trait de côte sur
Grayan-et-l'Hôpital
Données du GIP Littoral Aquitain
Evolution du trait de côte
Trait potentiel en 2050
Trait potentiel en 2025
Trait en 2019
Trait en 2009
Trait en 2000
Trait en 1985
Océan Atlantique
GRAYAN - ET - L'HOPITAL
Echelle : 1/15000
Données mises à disposition par le GIP Littoral Aquitain
© GRAYAN-ET-L'HOPITAL- Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2018) - Cartographie : Metropolis (2022)


Evolution du trait de côte sur
Grayan-et-l'Hôpital
Données du GIP Littoral Aquitain
Evolution du trait de côte
Trait potentiel en 2050
Trait potentiel en 2025
Trait en 2019
Trait en 2009
Trait en 2000
Trait en 1985
Océan Atlantique
GRAYAN - ET - L'HOPITAL
Echelle : 1/15000
Données mises à disposition par le GIP Littoral Aquitain
© GRAYAN-ET-L'HOPITAL- Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2018) - Cartographie : Metropolis (2022)

5.4.3. LA STRATEGIE LOCALE DE GESTION DE LA BANDE COTIERE

Source : GIP Littoral Aquitain

5.4.3.1. Contexte

La stratégie locale de gestion de la bande côtière portant sur les 25km de littoral de la Pointe de la Négade à la limite sud de Naujac a été validée en Comité régional le 17 novembre 2020. Elle porte sur 2 cellules sédimentaires sur laquelle le recul moyen du trait de côte est compris entre -1.2 à -1.6m annuellement.

Comme toutes les stratégies locales, elle comporte 8 axes :

- Axe 1 - Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque ;
- Axe 2 - Surveillance et prévision de l'aléa érosion ;
- Axe 3 - Alerte et gestion de crise ;
- Axe 4 - Prise en compte du risques érosion dans l'urbanisme ;
- Axe 5 - Actions de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, dont la relocalisation ;
- Axe 6 - Actions d'accompagnement des processus naturels ou de lutte active souple ;
- Axe 7 - Gestion des ouvrages de protection et actions de lutte active dure ;
- Axe 8 - Portage, animation et coordination de la stratégie.

5.4.3.2. Descriptif et état d'avancement du projet « Stratégie locale Grayan – Vensac – Montalivet – Naujac »

Le programme d'actions prévoit notamment un accompagnement des processus naturels et du repli sur les secteurs des plages : Plage du Gurp, Plage Dépée (Euronat), Plage du Pin Sec, Plages sud de Montalivet.

Quant à la route de Vensac située à 25 mètres du pied de dune, et donc menacée à très court terme, elle va faire l'objet d'études complémentaires (dont une partie est déjà engagée par le département) pour envisager son repli.

En parallèle, la CdC Médoc Atlantique s'est lancée dans une étude de faisabilité de recomposition spatiale, avec un objectif double : identifier les sites pouvant faire l'objet d'une relocalisation dans le temps et appréhender les différents leviers de la recomposition spatiale, impulsés par la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021. Cette étude, s'appuiera sur le dispositif Aménagement Durable des Stations (ADS) de Montalivet, en cours sur le territoire depuis 2021, et fera l'objet d'une approche illustrative, architecturale et paysagère pour permettre de donner à voir le territoire réaménagé et aider la population et les acteurs à se projeter.

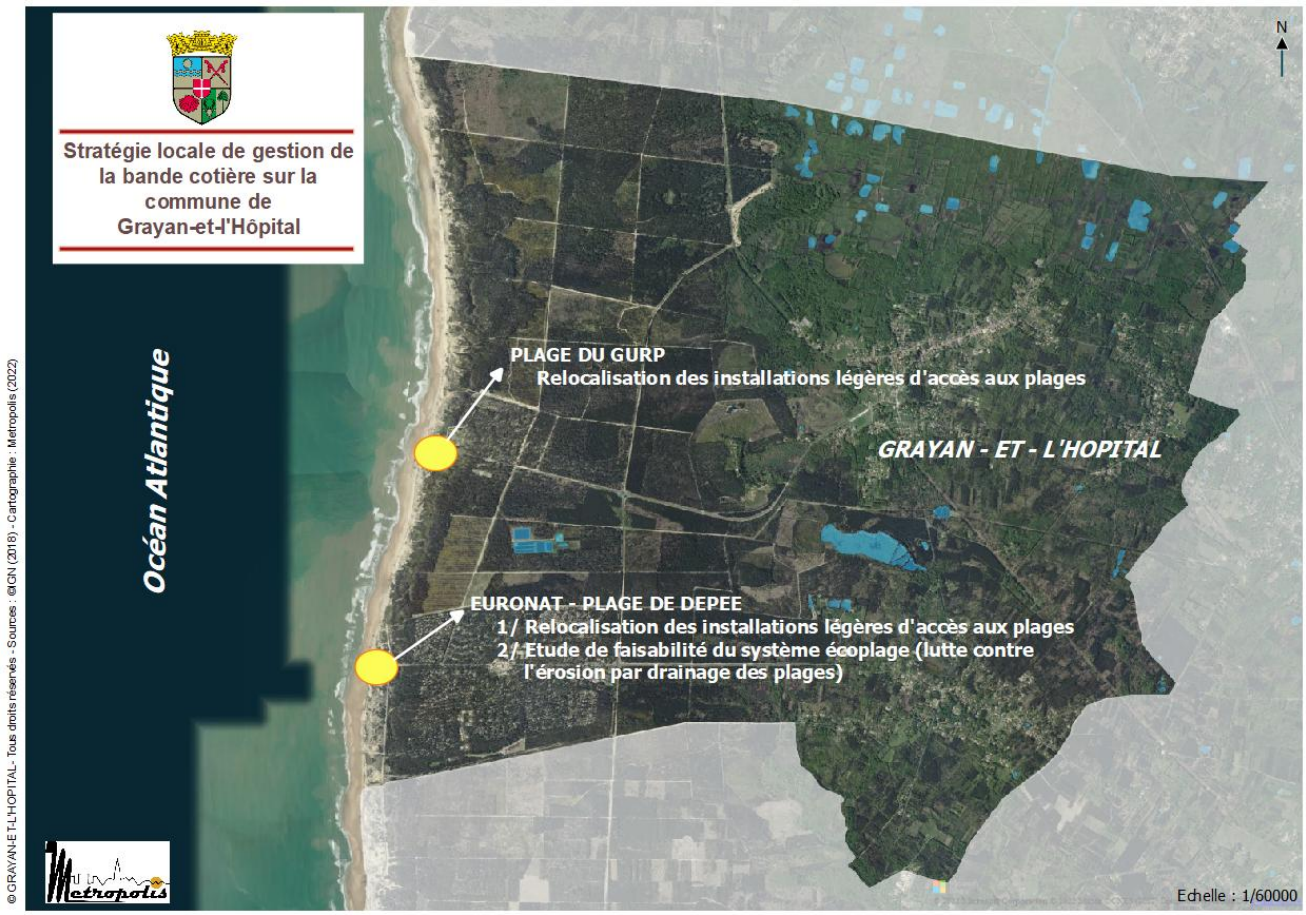
Pour le secteur du front de mer de Montalivet, maintenu artificiellement en avancée, il nécessite des actions d'urgence (intervention sur épi, poursuite des rechargements d'environ 30 000 m3 au printemps, déplacement de l'héliport, des WC enterrés…) ne venant pas obérer un projet de long terme qui reste à construire. La démarche ADS doit permettre de concevoir ce projet de station à long terme.

Enfin, le programme d'actions de la stratégie prévoit également des actions en faveur de l'amélioration de la connaissance (lien avec l'observatoire littoral mis en place par la CdC Médoc Atlantique), la prise en compte du risque dans l'urbanisme, ou encore la prévention et la culture du risque.

Portée par la CdC Médoc Atlantique, le coût global de l'opération est de 3,6 M€ HT (programme 2021-2025), dont 648000 euros programmés pour 2022. L'opération est financée par le FEDER, l'Etat, la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de la Gironde.

5.4.3.3. Sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital

La Stratégie locale de gestion de la bande côtière sur le territoire grayanais porte sur la plage du Gurp et la plage de Dépée (Euronat).



5.5. LE RISQUE NATUREL LIE AUX FEUX DE FORET

Source : DDRM Gironde ; consultation du SDIS 33

5.5.1. GENERALITES

On parle de feu de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare d'un seul tenant, et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. On étend la notion de feu de forêt aux incendies concernant des formations subforestières de petite taille : le maquis, la garrigue et les landes.

Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car aux effets conjugués de la sècheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt. Ainsi, 95% des feux sont d'origine anthropique (liés à l'activité humaine). L'inflammabilité des végétaux est directement liée à leur capacité à distiller des vapeurs combustibles.

Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très couteux en termes d'impacts économique, matériel et environnemental. La destruction d'habitations, de zones d'activités économiques et industrielles, ainsi que des réseaux de communication, induit généralement un coût important et de fortes pertes d'exploitation.

Aux conséquences immédiates, telles que les disparitions et les modifications de paysage, peuvent venir s'ajouter des conséquences à plus long terme, notamment concernant la reconstitution des biotopes, la qualité des sols et le risque important d'érosion, consécutif à l'augmentation du ruissellement sur un sol dénudé.

5.5.2. LE PPRIF SUR LA COMMUNE DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL

Source : rapport de présentation du PPRIF de Grayan-et-l'Hôpital ; base de données sur les incendies de forêts en France (BDIFF) ;

Grayan-et-l'Hôpital est une commune du Haut-Médoc, marquée par la prédominance de la forêt. La topographie est peu accidentée sur ce secteur et ce n'est que sur la partie littorale que des dunes génèrent des dénivelés de quelques dizaines de mètres.

L'atlas des risques d'incendie a mis en évidence la prédominance des vents de secteurs Nord-Est dans la propagation des grands feux, même si des vents d'autres directions ont une contribution non négligeable dans les bilans.

Grayan-et-l'Hôpital évolue dans un contexte très boisé (importance du couvert forestier, et forte prégnance des pins notamment), qui rend la commune plus sensible au feu. En outre, l'impact du changement climatique a pour corollaire un accroissement de la vulnérabilité des territoires concernés (inflammabilité[5] plus importante des peuplements végétaux, du fait de l'intensification des périodes de sécheresse).

C'est pourquoi, un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) a été approuvé le 19 décembre 2008 pour la commune grayanaise. Ce document, opposable aux tiers et valant servitude d'utilité publique, vise à :

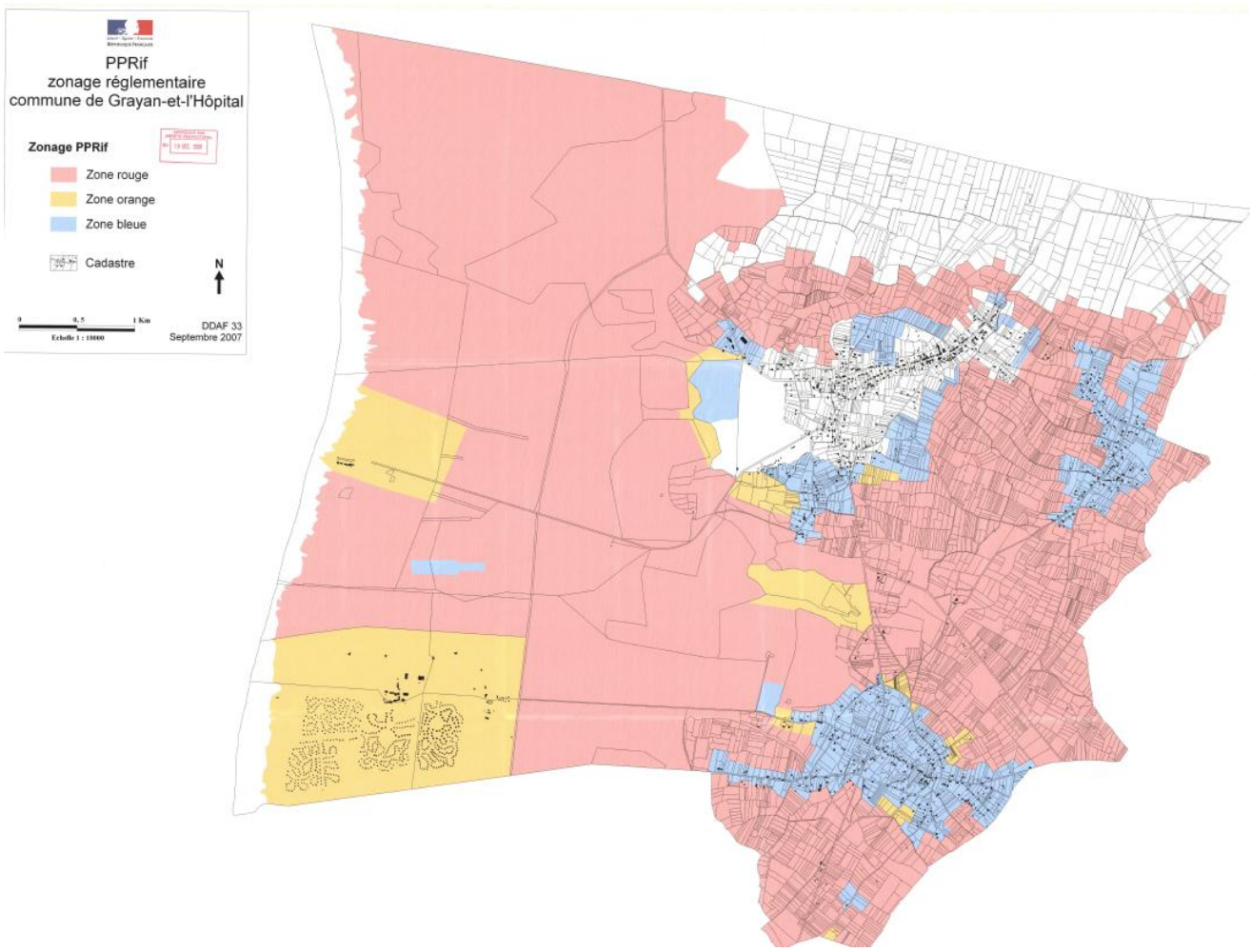
- limiter l'aggravation du risque incendie de forêt par la maîtrise de l'occupation des sols ;
- réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs ;
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru.

Le PPRIF est associé à la définition de 4 zones :

- **Zone de danger d'aléa fort inconstructible** : cette zone correspond aux secteurs dans lesquels l'aléa est fort et les enjeux non identifiés ou peu défendables ; dans cette zone le développement de l'habitat et des activités est donc exclu pour éviter leur mise en danger future ; les incendies peuvent en effet y atteindre une grande ampleur et les contraintes de lutte s'avérer très importantes ; de ce fait le principe de l'inconstructibilité y est la règle générale ; cette zone est identifiée dans le plan de prévention par la couleur rouge.
- **Zone de danger d'aléa moyen** : Le niveau de l'aléa reste important et/ou la défendabilité est insuffisante. Le risque peut être réduit par des parades réalisées de manière collective ou individuelle. Une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de certaines prescriptions. Cette zone est identifiée dans le plan par la couleur orange.
- **Zone de danger d'aléa faible ou d'aléa moyen avec une bonne défendabilité** : les niveaux d'aléa sont acceptables ; ils sont cependant réels de sorte que des incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés ; ceux-ci, les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnés à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone qui est tout naturellement appelée à se développer et à se densifier, est identifiée par la couleur bleue.
- **Zone libre de toute prescription particulière au titre du présent plan de prévention** ; en effet il n'a pas été répertorié dans cette zone un niveau d'aléa représentant une menace particulière sur des secteurs déjà fortement urbanisés et protégés ou à vocation agricole ; cette zone se situe donc hors du champ d'application du plan de prévention ; elle n'est donc pas identifiée par une couleur particulière et reste en blanc.

Ci-après figure le zonage réglementaire associé au PPRIF sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital.

[5] Soumis à une chaleur intense à l'approche du feu, les végétaux laissent échapper des gaz (pyrolyse) qui s'enflamment en atteignant une température critique. En été, les végétaux, à des degrés divers, cumulent à la fois une faible teneur en eau, une inflammabilité élevée et un pouvoir calorifique intense.



Zonage Réglementaire du PPRIF de Grayan-et-l'Hôpital (Source : DDRM Gironde)

Notons que la consultation de la base de données sur les incendies de forêts en France (BDIFF) sur la période 2006-2022 met en évidence 23 incendies recensés sur cette période, dont :

- 20 depuis l'approbation du PPRIF en décembre 2008 ;
- 14 pour la seule année 2022.

Au total, environ 8,5 ha ont été brûlés (quasi exclusivement de la surface forestière), l'essentiel durant l'été 2022 (5,5 ha).

Recensement des incendies de forêt sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour la période 2006-2022 (source : BDIFF / consultation en août 2023).

Année	Alerte	Surface (ha)	Nature
2006	01/10/2006	1,5	Inconnue
2006	28/09/2006	1	Inconnue
2008	23/09/2008	0,2	Inconnue
2009	23/07/2009	0,002	Inconnue
2010	24/03/2010	0,1	Involontaire (particulier)
2011	04/10/2011	0,001	Inconnue
2014	10/09/2014	0,002	Inconnue
2016	06/05/2016	0,02	Inconnue
2020	27/05/2020	0,15	Inconnue
2022	24/07/2022	0,03	Accidentelle
2022	19/06/2022	0,015	Naturelle
2022	23/07/2022	0,1	Inconnue
2022	15/07/2022	0,02	Involontaire (travaux)
2022	13/08/2022	0,002	Involontaire (particulier)
2022	11/08/2022	0,1	Involontaire (particulier)
2022	14/08/2022	0,06	Malveillance
2022	10/08/2022	0,24	Involontaire (particulier)
2022	11/08/2022	0,2	Involontaire (particulier)
2022	15/09/2022	0,08	Inconnue
2022	19/08/2022	0,1	Inconnue
2022	18/09/2022	4	Inconnue
2022	11/08/2022	0,3	Inconnue
2022	18/09/2022	0,3	Inconnue

5.5.3. LE REGLEMENT INTERDEPARTEMENTAL DE PROTECTION DES FORETS CONTRE LES INCENDIES ET LE PLAN INTERDEPARTEMENTAL 2019-2029

Source : DDRM Gironde, approuvé en mars 2021 ; Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029 ; OODFFEN du SDIS 33 (édition 2024)

La Région ex-Aquitaine est considérée par le Code forestier comme particulièrement exposée au risque d'incendie de forêt (Art. L 133-1 du code forestier).

Jusqu'à 2016, les départements des Landes, de la Gironde et du Lot-et-Garonne disposaient chacun d'un règlement de protection de la forêt contre l'incendie. Désormais, ces trois départements disposent d'un règlement identique, issu d'un travail collectif (mené par les préfectures en concertation avec les associations de défense de la forêt contre les incendies (DFCI), les services départementaux d'incendies et de secours (SDIS), l'ONF, les maires des 330 communes forestières concernées des trois départements, et le syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest).

Les principales mesures de ce règlement sont :

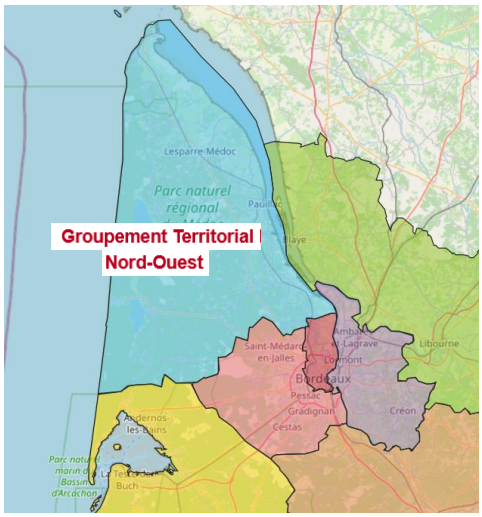
- L'interdiction d'emploi du feu en forêt ;
- L'obligation générale de débroussaillement ;
- L'interdiction du brûlage des déchets verts ;
- Les niveaux de vigilance ;
- Les limitations d'accès du grand public à la forêt.

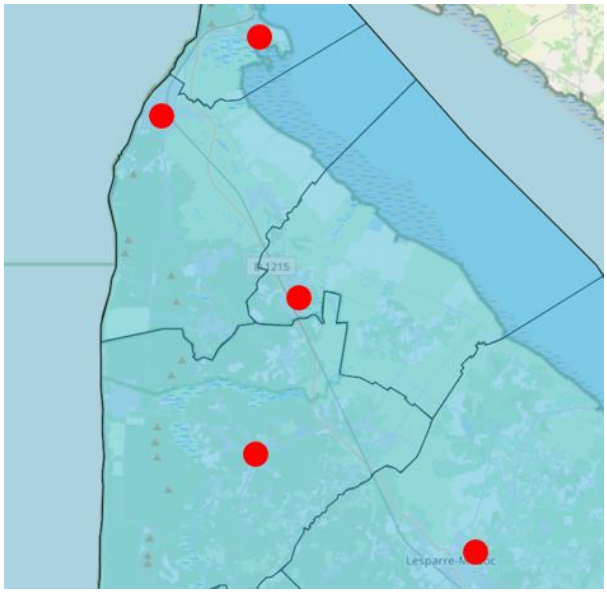
Le Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029 apporte par ailleurs un complément d'information sur le contexte Nord Médocain, par rapport à l'organisation de la protection des forêts contre les incendies.

La détection des éclosions est rendue possible par un maillage dense du territoire contribuant également à la surveillance des secteurs à risque dans un but dissuasif. Le maillage du territoire comporte :

- l'implantation des centres de secours et des moyens de lutte,
- la surveillance à partir des tours de guet qui assurent aujourd'hui les relais radio,
- les visites de secteurs et les appels des particuliers.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est intégrée dans le Groupement Territorial Nord-Ouest.





Les centres de secours les plus proches de Grayan-et-l'Hôpital sont localisés à Soulac-sur-Mer et St-Vivien-Médoc (*source : site du SDIS 33*).

Les centres de secours répertoriés (source : SDIS 33)

La surveillance du massif (détection et localisation des feux puis alerte) à partir des tours de guet est assurée par chaque SDIS grâce à des opérateur. En Gironde, plus d'une vingtaine tours de guet sont recensées selon les données du OODFFEN (édition 2024), dont 4 au niveau de la Pointe du Médoc. Des efforts ont été réalisés pour remplacer progressivement les châteaux d'eau par des pylônes pour des raisons sanitaires et sécuritaires en lien avec Vigipirate. Cette tâche est aujourd'hui achevée.

TOUR DE GUET

GROUPEMENT TERRITORIAL	CIS DE ATTACHEMENT	LOCALISATION		STATION MÉTÉO	PARTICIPE À LA BARRIÈRE DE DÉTECTION ÉLECTROSTATIQUE
		COMMUNE	LIEU DIT		
NORD OUEST	HOURTIN	Hourtin	Ste Hélène	Oui	
	LACANAU	Lacanau	Carreyre	Oui	Oui
	LESPARRE	Lesparre	Grand Pouyau	Oui	
	ST-LAURENT-MEDOC	St Laurent	Devidas	Oui	
	SALAUNES	Salaunes	Le Bourg	Oui	
	SOULAC	Grayan et l'Hopital	Lède de la Gastouze	Oui	

CAMÉRAS DE DÉTECTION DEPLOYÉES AU 01/03/2024

GROUPEMENT TERRITORIAL	LOCALISATION	
	COMMUNE	LIEUX
NORD OUEST	VENDAYS	Château d'eau
	SAUMOS	Château d'eau

CAMÉRAS DE DÉTECTION EN COURS DE DÉPLOIEMENT AU 01/03/2024

GROUPEMENT TERRITORIAL	LOCALISATION	
	COMMUNE	LIEUX
NORD OUEST	CUSSAC FOR MÉDOC	Château d'eau
	SALAUNES	Tour de guet
	LESPARRE	Tour de guet
	HOURTIN	Château d'eau
	LACANAU	Tour de guet

Moyens de surveillance sur le Nord du Médoc (source : OODFFEN du SDIS 33 – Edition 2024)

Le site de surveillance le plus proche de Grayan-et-l'Hôpital est celle de Soulac-sur-Mer. A noter également la tour de guet de Vendays-Montalivet (détection automatique installée sur une ancienne tour de guet) plus au Sud.

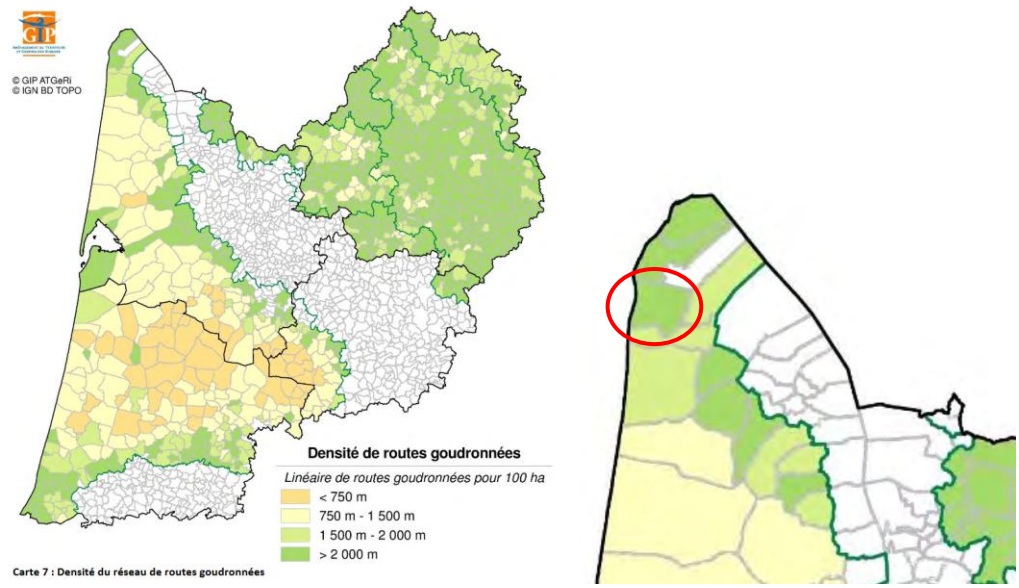
La détection des feux est également assurée par un guet aérien occasionnel et complémentaire. Le SDIS de la Gironde utilise un hélicoptère durant les périodes les plus sensibles. Sur les périodes à haut risque feu de forêt, des moyens aériens d'État (avions bombardiers d'eau - ABE) pré-positionnés à Mérignac (33) peuvent effectuer des guets aériens armés sur des créneaux horaires définis par le COZ. La flotte constituant les ABE est composée de 3 types d'appareils : les Canadairs (capacité d'emport de 6000 litres d'eau), les Dash (capacité d'emport : 10000 litres d'eau) et les Beechcraft 200 (pour la surveillance et la coordination des moyens aériens).

📖 La cartographie des zones d'écopage de la Gironde figure en annexe.

Si le maillage du territoire permet la réduction des délais d'intervention, l'optimisation de l'accès aux sites y contribue également. L'accès aux sites est facilité par :

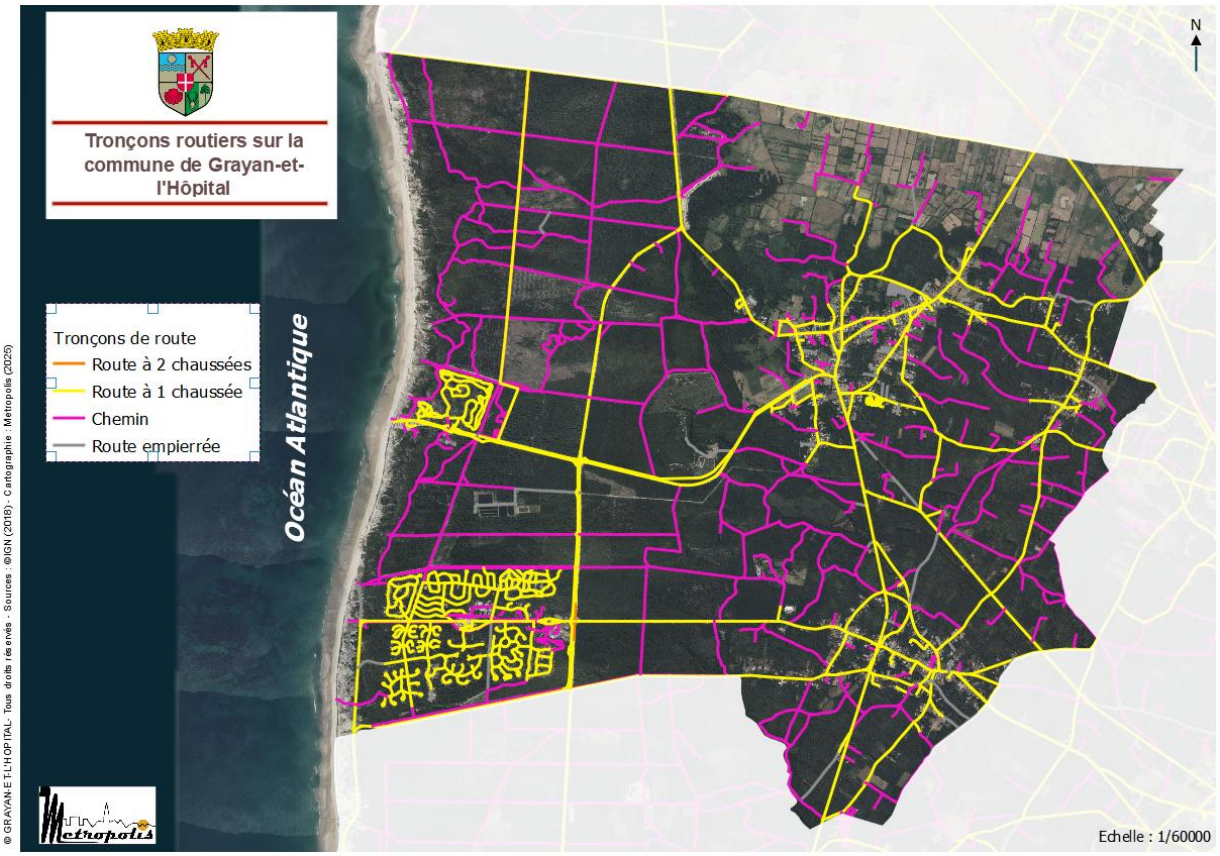
- le réseau de routes et de pistes (en sol naturel ou empierrées voire goudronnées),
- le réseau de fossés contribuant à l'assainissement du terrain,
- les ouvrages de franchissement,
- la signalisation des pistes et points d'eau.

Aujourd'hui, sur les 4 départements (33, 40, 47, 24), on recense 44 500 km de voies d'intérêt opérationnel permanentes que les secours peuvent utiliser lors d'un sinistre dans des conditions de sécurité satisfaisantes. La densité du réseau préconisée est de 4 km/100 ha pour les réseaux primaires et secondaires et un découpage de la forêt en îlots de taille égale ou inférieure à 25 ha pour le réseau tertiaire. La carte suivante illustre la densité de routes goudronnées sur les communes des massifs forestiers.

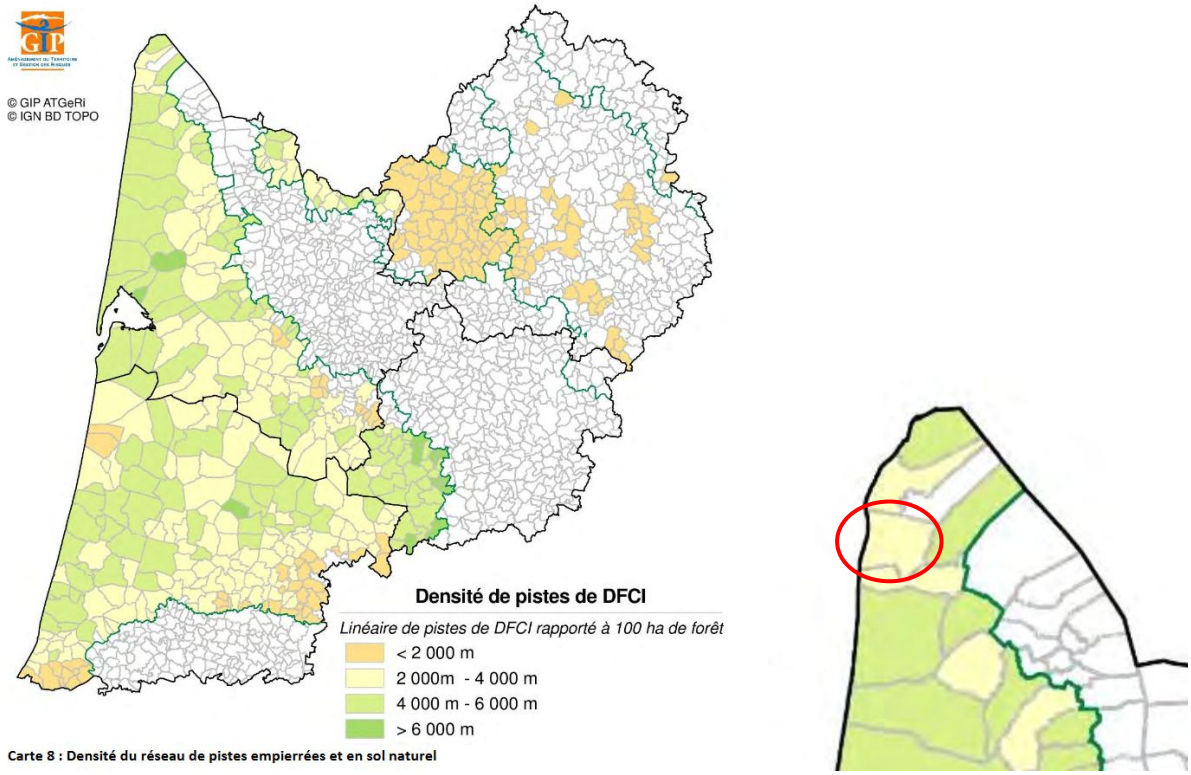


Densité du réseau de routes goudronnées (source : Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029)

D'après le Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029, Grayan-et-l'Hôpital se caractérise par une densité de routes goudronnées supérieure à 2 km pour 100 ha.



D'autre part, dans le but d'illustrer les aménagements réalisés par les ASA de DFCI, la carte suivante représente la densité de la desserte forestière (pistes empierrées et en sol naturel).



Densité de pistes DFCI (source : Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029)

L'application de l'article L.134-3 du Code Forestier implique l'interdiction des « voies de DFCI » aux engins exploitant la forêt. Ceci n'est donc pas adapté aux territoires où l'économie forestière contribue fortement à l'entretien des voies d'accès et à la réduction de la vulnérabilité de la forêt. Ces voies sont toutefois reconnues sur le départements girondin (ainsi que sur le département landais et lot-et-garonnais) par le Règlement Interdépartemental de Protection des Forêts contre les Incendies qui en définit les usages (SDIS, gestion forestière), les ayants droits et les obligations des propriétaires pour le respect de leur continuité.

5.5.4. PREVENTION DU RISQUE

5.5.4.1. *Importance du débroussaillement*

Le débroussaillement consiste à réduire la végétation pour diminuer la densité de végétation autour des habitations et limiter la propagation des incendies. Il garantit la rupture horizontale et verticale de la continuité du couvert végétal.

Conformément au règlement interdépartemental et en application du code forestier (articles L 133-1 et L134-6 du Code forestier), le débroussaillement est obligatoire dans les zones exposées situées à moins de 200 m de bois et forêts (massifs de plus de 0,5 ha), sur l'ensemble du département.

☞ Les travaux de débroussaillement sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature, même au-delà des limites de propriété. Le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins ne peut s'opposer à la réalisation des travaux de débroussaillement. En cas de refus d'accès à leur propriété lorsque cet accès est nécessaire pour réaliser les travaux débroussaillement, ceux-ci sont mis à leur charge. Toute opposition constitue un trouble anormal de voisinage.

La limitation de l'apport de feux en forêt est également une mesure individuelle de nature à limiter les départs de feu (interdiction de fumer, interdiction d'incinération…).

Débroussaillement sur la route de l'Océan (METROPOLIS)

5.5.4.2. Prise en compte du risque incendie dans le développement urbain

Dans le cadre des documents d'urbanisme, la prise en compte du risque incendie de forêt doit être faite à plusieurs niveaux :

- Le développement urbain ne doit pas aggraver significativement le risque et doit intégrer la prévention. Outre l'obligation légale de débroussaillement, il s'agit d'apporter des réponses en termes de choix d'implantation des développements urbains et de formes urbaines proposées, mais également de partis d'aménager à adopter pour limiter les zones de contact entre l'urbanisation et la forêt (ex : bande tampon jouant le rôle de pare-feu) ;
- L'organisation de la défendabilité ; il s'agit d'organiser des voies d'accès normalisées pour les secours et l'accès à des dispositifs de défense incendie (ex : point d'eau incendie) afin d'éviter la propagation du feu :
    - depuis les zones boisées vers les zones urbaines ;
    - mais également des zones urbaines vers les massifs forestiers.

Piste DFCI au niveau de la D101E6(à gauche), point d'eau incendie rue de l'Hôpital (à droite)

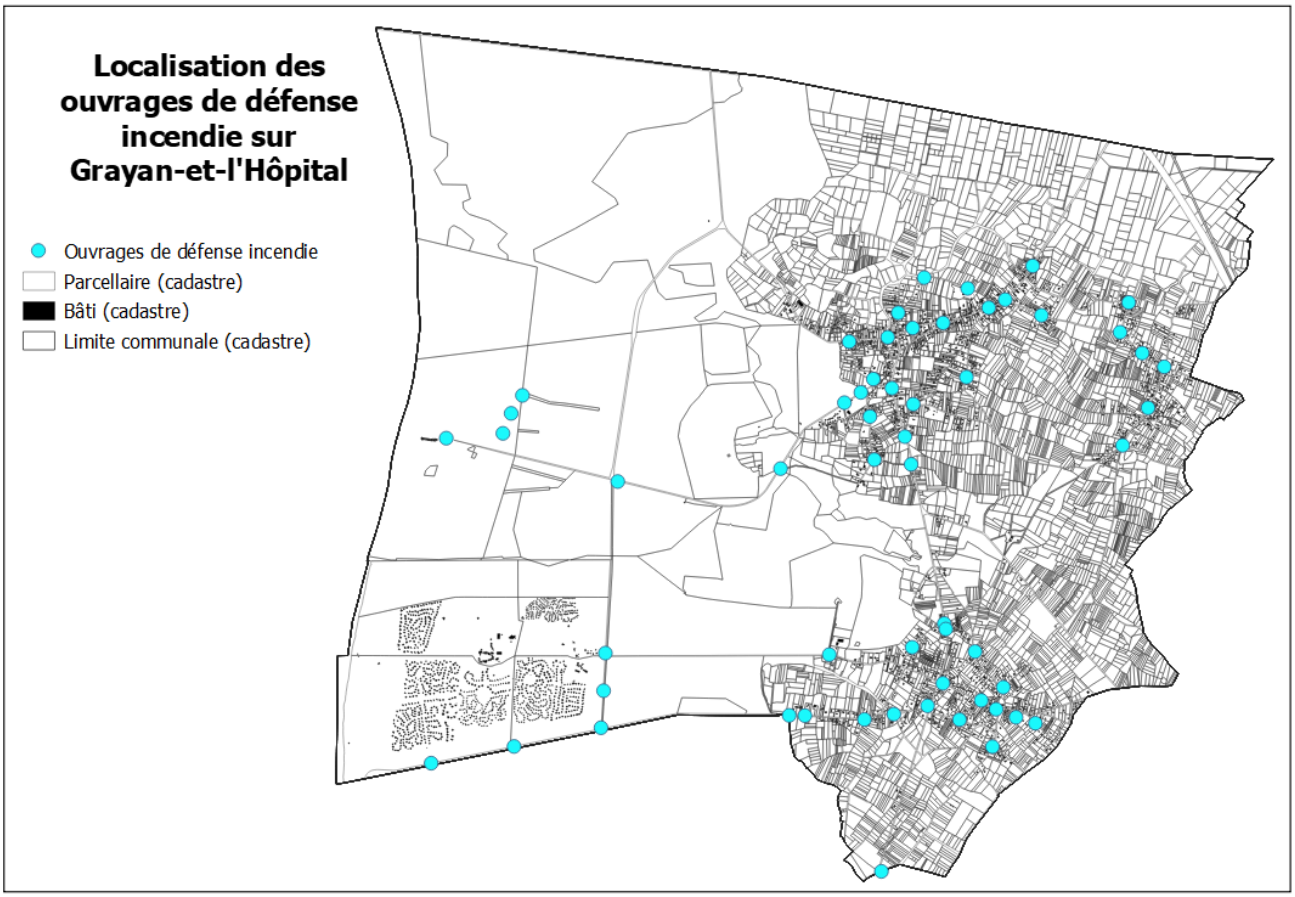
En cas d'incendie, la défense des enjeux humains (personnes, biens…) s'effectue notamment grâce à des aménagements appelés Point d'Eau Incendie (PEI). Ce sont généralement des poteaux ou des bouches d'incendie, raccordées au réseau d'eau potable sous pression et des réserves naturelles (plans d'eau, cours d'eau…) ou artificielles (puisards, réserves…).

Sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital, on répertorie 57 PEI.

Le dernier bilan réalisé par le SDIS 33 (2024) sur les PEI indique que sur l'ensemble des PEI contrôlés, seuls 2 sont indisponibles.

Le bilan 2024 établi par le SDIS 33 est consultable en annexe de ce document.

La cartographie suivante indique la localisation de l'ensemble des PEI recensés sur la commune.



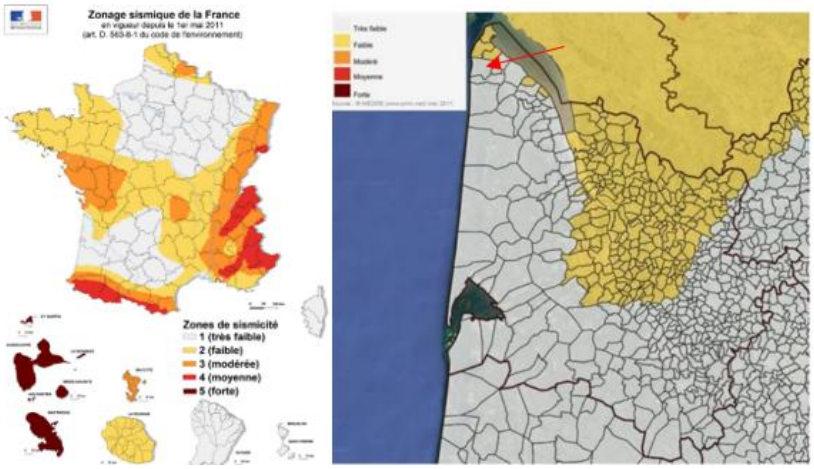
Cartographie des hydrants sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital

5.6. LE RISQUE NATUREL LIE AUX SEISMES

Un séisme est donc le déplacement brutal de part et d'autre d'une faille suite à l'accumulation au fil du temps de forces au sein de la faille. Après la secousse principale, il y a des répliques, parfois meurtrières, qui correspondent à des réajustements des blocs au voisinage de la faille. L'importance d'un séisme se caractérise par deux paramètres : sa magnitude et son intensité.

Le zonage sismique de la France en vigueur classe Grayan-et-l'Hôpital en zone 1, soit une sismicité très faible (voir carte ci-après).

Notons que face à l'impossibilité de prévoir la date, le lieu et l'intensité d'un séisme (et donc d'évacuer les bâtiments avant qu'il ne survienne), le moyen de prévention le plus efficace contre le risque sismique est la construction parasismique, et relève donc de mesures constructives.



Zonage sismique de la France et de focus sur la Gironde (source : BRGM et DDTM 33)

5.7. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : DDRM de Gironde ; site Géorisques (consultation en août 2023, puis mise à jour en mars 2025) ; DDTM Gironde

Le DDRM de Gironde approuvé en 2021 indique l'absence de risques technologiques majeurs pour la commune de Grayan-et-l'Hôpital. La commune n'est concernée par aucun PPRT prescrit ou approuvé.

Par ailleurs, la consultation de la base Géorisques indique :

- l'absence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en activité sur la commune grayanaise ;
- l'absence de canalisation de transport de matières dangereuses traversant la commune.

Enfin, d'après le Plan Particulier d'Intervention (PPI) du CNPE du Blayais mis à jour le 12/01/2024, la commune de Grayan-et-l'Hôpital est localisée hors du périmètre PPI à 20 km autour du CNPE du Blayais.

5.8. NUISANCES ET POLLUTIONS

5.8.1. LES SITES ET SOLS POLLUES ET LES FRICHES

Source : Géorisques (consultation au 23/08/2023) ; Outil « Cartofriches » du CEREMA (consultation au 23/08/2023) / Puis consultation en mars 2025 pour mise à jour

5.8.1.1. Sites et sols pollués

Les sites et les sols pollués sont généralement la conséquence de notre histoire industrielle passée et présente. La pollution des sols s'effectue en général de deux manières :

- *de façon localisée*, soit en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site donné lié à un fonctionnement normal, soit à la suite d'un accident ou incident. On utilise alors les termes de « site pollué » ;
- *de façon diffuse*, par les retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, des transports, du chauffage domestique, etc., ou aspersion de vastes étendues de terrain.

La pollution du sol peut présenter un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLU prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées. Dans ce cadre, la banque de données Géorisques (dont ex-BASOL) identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire.

Selon la base de données BASOL, deux sites sont identifiés sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital.

- **l'ancienne station-service AVIVA :**
  Les données de Géorisques indiquent qu'il s'agit d'une ancienne station-service en cessation d'activité. Ce site avait une activité de stockage et de distribution de carburant et de dépôt de gaz combustibles liquéfiés.
  Selon le mémoire de cessation d'activité fourni par le mandataire judiciaire, les 4 cuves enterrées ont été dégazées par la société SANITRA FOURNIER. Une partie des bouteilles de gaz a été évacuée du site. Quant à la seconde partie des bouteilles, elle est prise en charge par le nouveau propriétaire dans le cadre de son activité. Un diagnostic de pollution a été réalisé le 01/10/2012 par la société TEREO. Aux termes de ce rapport, aucun impact environnemental n'est signalé dans le mémoire de cessation d'activité. Ainsi donc, selon TEREO, aucune action corrective n'est à entreprendre dans le cadre de la mise à l'arrêt des installations.
  Aujourd'hui, le site est occupé par une supérette.

Vue sur la supérette de Grayan-et-l'Hôpital

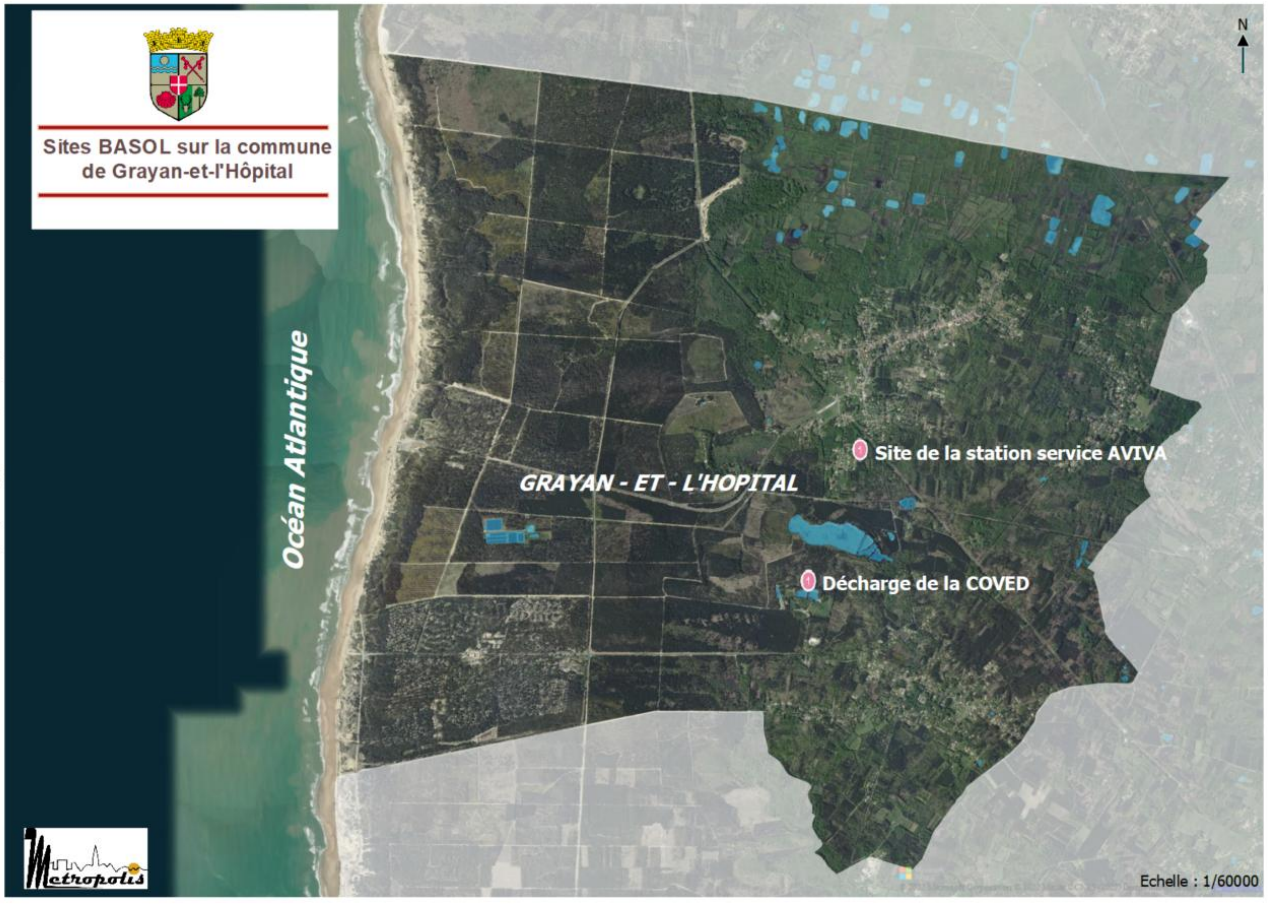
– **l'ancienne décharge de la COVED :**

Les données de Géorisques indiquent qu'il s'agit d'une ancienne décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés exploitée par COVED (filiale de SAUR) sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (33) au lieu-dit "Lede de Carreaux".

Cette décharge a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 7 octobre 1983 pour le dépôt des déchets suivants : déblais et gravats, cendres et mâchefers refroidis, déchets industriels et commerciaux solides non toxiques, non explosifs ou non susceptibles de s'enflammer spontanément, boues pelletables non toxiques. L'arrêté préfectoral du 1er février 1991 autorisait la société COVED à recevoir sur ce site des encombrants. De 1990 à 1996, le site a accueilli des encombrants ménagers issus des collectes sélectives du SMICOTOM.

La société COVED a cessé toute activité sur site au 31 décembre 1996. Le dossier de cessation d'activité, accompagné d'une évaluation simplifiée des risques (ESR), a été remis à l'Inspection des Installations Classées (IIC) le 5 octobre 2006.

Cette décharge est inscrite dans l'action nationale de résorption des décharges de déchets ménagers et assimilés, autorisées ou non autorisées, introduite par la circulaire du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable du 23 février 2004.



Notons que la décharge est identifiée en qualité de **Secteur d'Information sur les Sols** (SIS), par l'AP du 21 février 2019.

5.8.1.2. Friches

Aucun site n'est identifié sur la commune sur l'outil « Cartofriches » (outil d'aide au recensement à l'échelle nationale des friches, mise à disposition par le CEREMA).

5.8.2. LE BRUIT

Source : DDTM de Gironde

5.8.2.1. Le bruit : un facteur majeur d'appréciation du cadre de vie

La qualité de l'environnement sonore est un élément d'appréciation du cadre de vie. Or aujourd'hui, l'essor de l'urbanisation et des infrastructures de transport, le développement des activités industrielles et commerciales, les besoins croissants en termes de déplacements, engendrent des nuisances sonores importantes.

Au-delà de la gêne occasionnée dans la vie quotidienne, en particulier pour les habitants vivant en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport, le bruit peut atteindre à l'extérieur un niveau propre à occasionner des nuisances importantes, voire à générer des troubles sur la santé.

Des recherches récentes montrent également les effets négatifs du bruit sur la faune (perturbation des comportements liés à la reproduction, à la migration, à la recherche de nourriture...).

Enfin, les nuisances sonores impactent aussi l'économie : on enregistre des coûts directs liés à la politique de réduction du bruit (souvent des réparations d'erreurs passées comme l'insonorisation des logements) et des couts indirects (dépréciation de biens immobiliers par exemple).

5.8.2.2. Classement sonore du département girondin

La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023, portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres de Gironde.

5.8.3. DECHETS

Source : Site internet du SMICOTOM (mise à jour de cette thématique en mars 2025)

5.8.3.1. Organisation

Les déchets issus de la commune de Grayan-et-l'Hôpital sont gérés par le SMICOTOM, Syndicat Médocain pour la collecte et le traitement des ordures ménagères. Cet établissement public administratif assure, depuis 1986, une mission d'intérêt général de collecte et de traitement des déchets affirmée par l'autorité politique d'un territoire composé de 32 communes.

Smicotom
Engagés ensemble pour un territoire durable

Le syndicat assure les missions suivantes :

- Collecte des déchets : emballages recyclables, biodéchets et ordures ménagères résiduelles en porte à porte ;
- Collecte du verre en points d'apport volontaire ;
- Gestion des déchèteries ;
- Transfert des recyclables ;
- Compostage des déchets organiques ;
- Optimisation du réemploi ;
- Enfouissement des déchets non recyclés ;
- Sensibilisation à la réduction des déchets.

La SEMMGED, société publique locale créée par le SMICOTOM, assure la collecte des déchets en porte à porte et point d'apport volontaire sur l'ensemble du territoire pour le compte du syndicat.

Notons que les activités du SMICOTOM doivent prendre en compte l'effet saisonnier qui caractérise le territoire dont il assure la gestion. Le Syndicat rappelle que la population touristique représente plus de 500 000 lits en hébergements marchands en Gironde. Les locations constituent le premier hébergement marchand devant les campings et l'hôtellerie. Le littoral médocain partage le podium avec le Bassin en termes de lits touristiques./ (*source : rapport d'activités 2023 du SMICOTOM*).

La forte attractivité du littoral médocain impacte énormément la production de déchets, que ce soit pour les longs séjours ou les visites à la journée des habitants du périmètre départemental (*source : SMICOTOM*) :

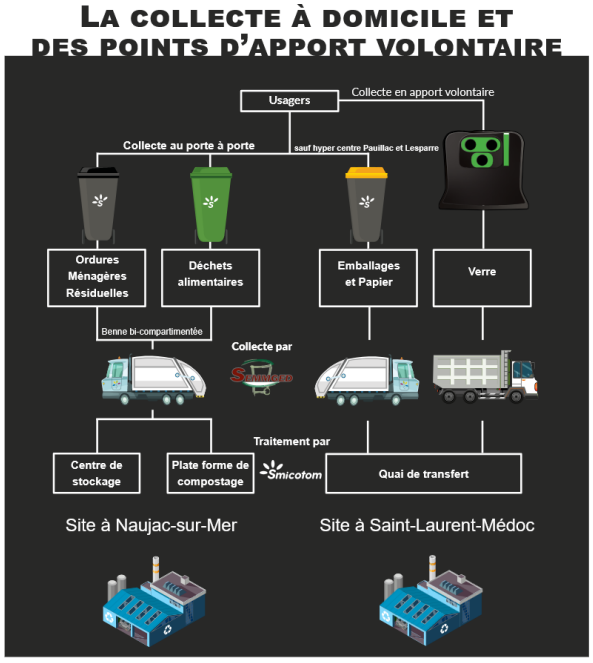
- *Le hors saison*, de janvier à mars et novembre à décembre, période durant laquelle les tonnages collectés proviennent de la population permanente ;
- *La mi-saison*, d'avril à juin et de septembre à octobre, période à laquelle se rajoutent des tonnages produits par les résidents secondaires et les visiteurs en week-end.
- *La haute saison*, juillet et août, où les estivants se rajoutent aux précédentes populations.

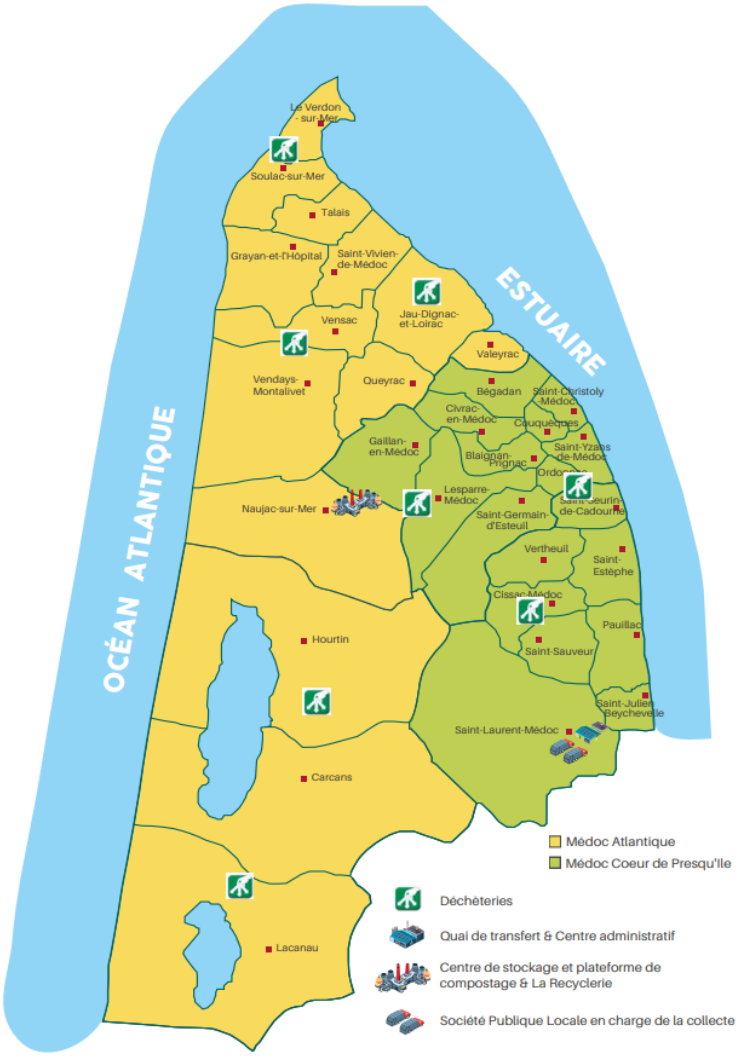
5.8.3.2. Equipements et collecte

Le syndicat gère en régie les installations suivantes :

- Une plateforme de compostage à Naujac-sur-Mer : 9 612 tonnes de déchets compostés en 2023.
- Un centre de stockage des déchets à Naujac-sur-Mer : 24 397 tonnes de déchets enfouis en 2023.
- Un quai de transfert des recyclables à Saint-Laurent-Médoc : 10 844 tonnes de déchets réceptionnés en 2023.

Neuf déchetteries complètent ces équipements. Celles-ci sont implantées sur les communes de Cissac-Médoc, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Lesparre-Médoc, Le Verdon-sur-Mer, Ordonnac, Saint-Laurent-Médoc et Vensac.





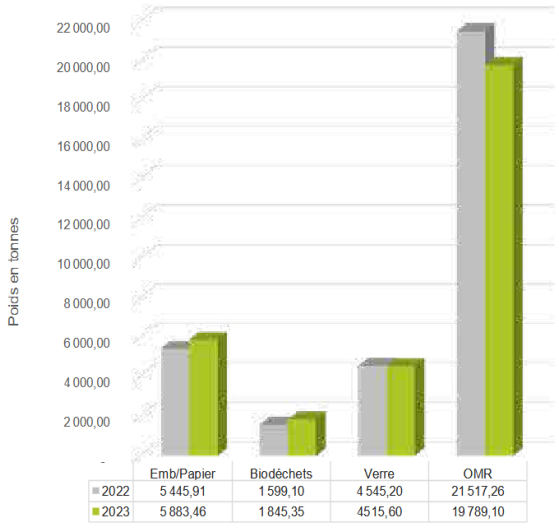
PARCOURS DES DECHETS DEPUIS L'USAGER, EN FONCTION DE SA NATURE / EQUIPEMENTS STRUCTURANTS (SOURCE : SMICOTOM)

La collecte des déchets ménagers a été établie en respectant des données démographiques liées à la densité de population afin d'optimiser les déplacements. L'effet saisonnier est également intégré. Ainsi, **pour les professionnels,** les communes identifiées comme « touristiques » par le SMICOTOM (Grayan-et-L'Hôpital (bourg), Naujac-sur-Mer, Vensac) voient la fréquence de collecte des OM augmenter durant la saison estivale (soit 3 collectes par semaine).

5.8.3.3. Quantités de déchets collectés

Le rapport d'activités 2023 du SMICOTOM met en évidence les points suivants :

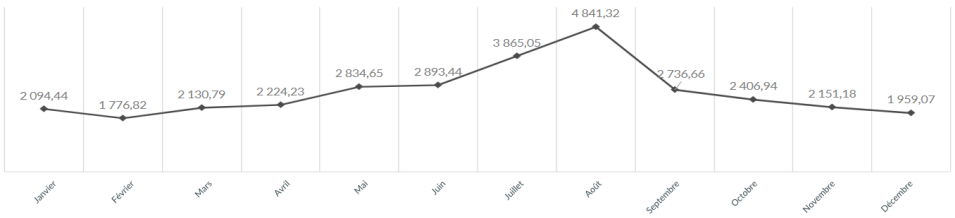
- La caractère touristique et commercial du littoral induit des variations dans les tonnages collectés.
- L'extension des consignes de tri a conduit à une augmentation de 8 % sur la collecte du flux emballages/papier en 2023 par rapport à 2022. Le flux des ordures ménagères résiduelles bénéficie d'une diminution de 8 %.
- Les déchets alimentaires connaissent une forte progression de 15 %. Une communication a été engagée en septembre 2023 sur un nouveau schéma de collecte et le tri à la source des déchets alimentaires. Le Smicotom a également bénéficié d'un effet boule de neige sur la communication nationale en lien avec la réglementation.
- L'extension des consignes de tri sur tous les emballages a conduit à une augmentation mensuelle généralisée des taux de valorisation. La période des fêtes de fin d'année a été fortement impactée avec 7% d'augmentation par rapport à l'année précédente.



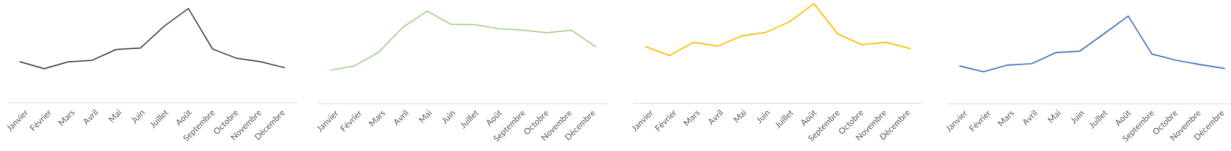
LES QUANTITÉS DE DÉCHETS COLLECTÉS EN 2023

	OMR	Déchets alimentaires	Emb-Pap	Verre	Total	% valorisable
Janvier	1 331.95	77.05	417.52	267.92	2 094.44	36 %
Février	1 107.45	87.65	352.04	229.68	1 776.82	38 %
Mars	1 322.30	118.95	451.58	237.96	2 130.79	38 %
Avril	1 365.45	176.70	420.94	261.14	2 224.23	39 %
Mai	1 725.55	213.50	496.80	398.80	2 834.65	39 %
Juin	1 769.25	183.45	521.00	419.74	2 893.44	39 %
Juillet	2 480.40	181.85	601.76	601.04	3 865.05	36 %
Août	3 043.05	172.55	734.96	890.76	4 841.32	37 %
Septembre	1 745.10	169.80	511.98	309.78	2 736.66	36 %
Octobre	1 442.40	163.40	432.94	368.20	2 406.94	40 %
Novembre	1 317.60	169.10	450.12	214.36	2 151.18	39 %
Décembre	1 138.60	131.35	404.40	284.72	1 959.07	42 %
PAV Décheterie	/	/	34.00	/	/	/
Smicotom	/	/	53.42	31.50	/	/
TOTAL tonnes	19 789.10	1 845.35	5 883.46	4 515.60	32 033.51	38 %
TOTAL/hab	239	22	71	55	387	/
TOTAL/foyer	366	34	109	84	593	/

Quantités de déchets collectés sur l'exercice 2023 sur le périmètre du SMICOTOM (source : rapport d'activités 2023).

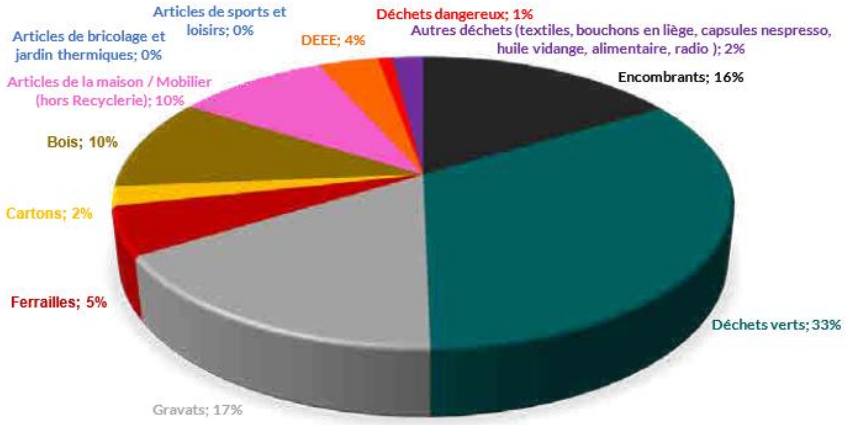


COURBE DE PRODUCTION DE DÉCHETS PAR FLUX ET PAR MOIS (TENDANCE DES MOUVEMENTS)



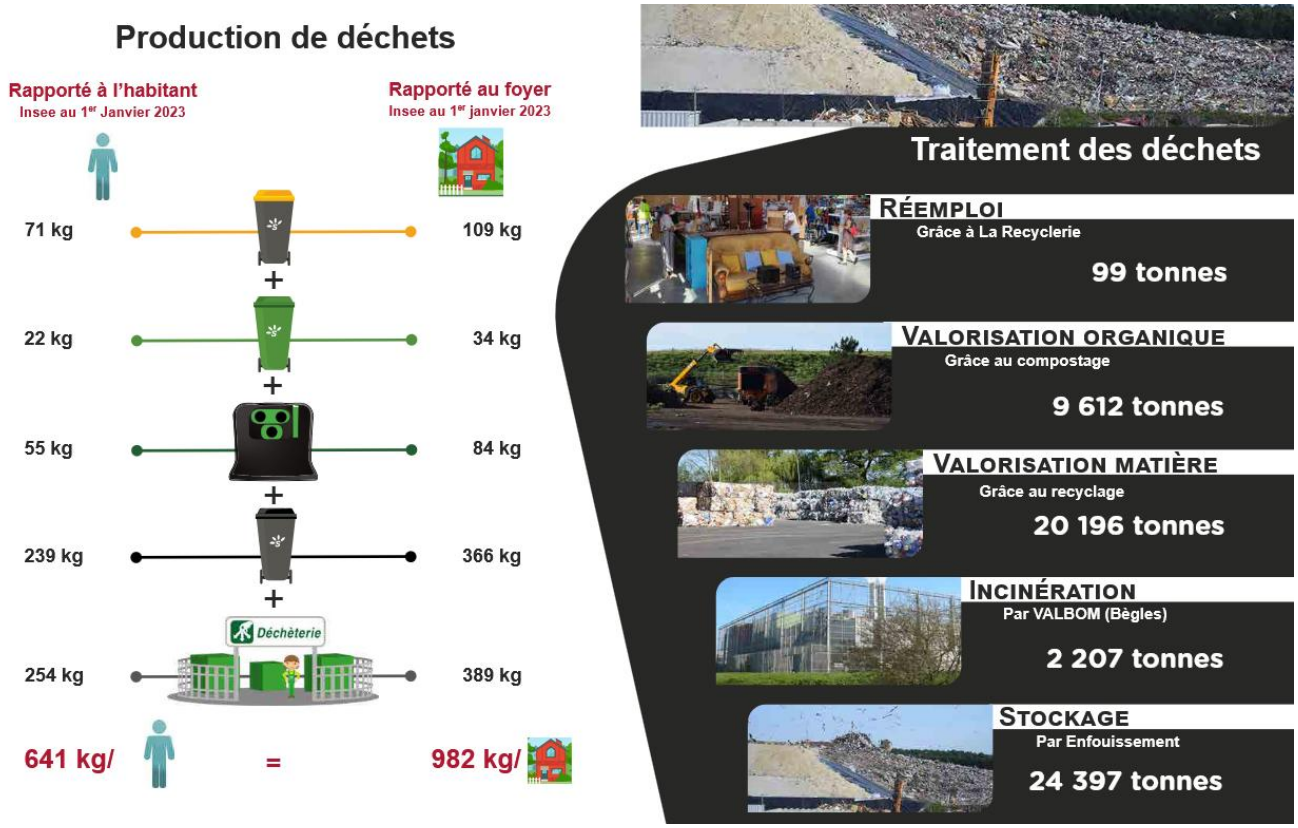
Les graphiques précédents mettent en lumière la saisonnalité des flux, avec l'augmentation au pic de l'été. La production de déchets alimentaires est quant à elle, influée par la saison printanière et sa période de tonte (autorisée en petite quantité). Les établissements touristiques ne disposant pas de bac vert, la production de déchets alimentaires en été n'est pas impactée.

Concernant les flux collectés en déchèterie pour l'année 2023, le flux des déchets verts reste le flux principal même s'il connait depuis 2021 une baisse considérable (-2695.70 tonnes en 2 ans). L'instauration d'un contrôle d'accès en 2022 associé à un nouveau règlement en 2023 impactent considérablement le tonnage des déchèteries (7372.29 tonnes en 2 ans).



RÉPARTITION DES DÉCHETS COLLECTÉS EN DÉCHÈTERIE PAR TYPOLOGIE

Le nombre de visiteurs connait une baisse significative (-24%). A contrario, le poids moyen des déchets apportés par visiteur est plus élevé (+18%). Les déplacements en déchèteries sont donc plus optimisés..



Synthèse 2023 (source : rapport 2023)

5.9. ENJEUX

Atouts	Faiblesses
• Une commune dotée de différents PPR naturels (PPRi, PPRL, PPRIF), contribuant à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques (inondation, feux de forêt, littoral). • Une tonalité rurale qui a pour corollaire un territoire peu soumis aux nuisances sonores. • Aucun risque technologique majeur identifié sur la commune. • Des équipements de défense contre les incendies disponibles.	• Une commune fortement sensible aux risques de feux de forêt, du fait d'un contexte très boisé : importance du couvert forestier, forte prégnance des pins notamment. • Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles et de remontées de nappes souterraines sur la moitié Est du territoire. • Un territoire soumis au risque inondation (fluvio-maritime et montée des eaux dans les marais). • Un territoire concerné par le phénomène du recul du trait de côte et qui implique des besoins de relocalisation d'installations associées à la plage du Gurp et d'Euronat. • Un territoire concerné par un SIS.
Opportunités	**Menaces**
• La révision du PLU, pour mieux intégrer la problématique « feux de forêt ». • L'application du SCOT Médoc Atlantique, pour disposer d'une approche commune et partagée face aux risques et nuisances	• Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues sur : – la fréquence et l'intensité des périodes de sècheresse, et *in fine*, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux et aux feux de forêt notamment ; – l'érosion du littoral et la montée des eaux.
Les enjeux	
• La promotion d'un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport à l'ensemble des risques identifiés sur la commune, et au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux)… • La bonne information de la population locale concernant les problématiques soulevées par la présence de risques et aléas : retrait-gonflement des argiles, inondations, feux de forêt, remontées de nappes souterraines, recul du trait de côte…	

6. ANNEXES

ANNEXE 1 / PROFILS DE BAIGNADE

Département : Gironde (33) — Commune : Grayan et l'Hopital

Nom de la zone de baignade : Plage d'EURONAT

Description de la zone de baignade

Nature : sable

Longueur : Dans la zone réglementée (500 m), entre les deux panneaux surmontés de fanion bleu et portant la mention « Limite de baignade »

Largeur : Variable dans la limite de la zone réglementée (300 m)

Marnage minimum : 4,1 m

Marnage maximum : 5,9 m

Dates de la saison balnéaire : 15 juin – 15 septembre

Localisation du point ARS : X 326 430; Y: 2052370 (Lambert II)

Fréquentation maximale : > 1000 personnes

Equipement : WC, poste de secours, panneaux d'affichage, douche, snack-bar, poubelles

Accessibilité aux animaux : promenade équestre autorisée en dehors des heures de baignade, ramassage systématique du crottin.

Autres activités : Pratique du Kite-Surf interdite – Pratique de la pêche autorisée en dehors des heures de baignade

Zone riveraine : littoral préservé – présence d'un cordon dunaire

Occupation du sol : landes, forêts

Population permanente : 1 110 (sur la commune)

Population estivale : 20 000 à 30 000 (sur la commune)

Qualité du milieu marin

Evolution du classement :

Année	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Classement selon directive de 1976	A	A	A	A	A	A
Classement selon directive de 2006				Excellente qualité	Excellente qualité	Excellente qualité

Le classement de la qualité de l'eau de la plage d'EURONAT est d'Excellente qualité au regard de la directive de 2006.
La qualité de l'eau est conforme vis-à-vis de l'usage de baignade.

Potentiel de prolifération des macro-algues :

- Pas d'échouage d'algues vertes constaté sur la plage.

Potentiel de prolifération du phytoplancton :

- Qualité très bonne au regard des indices biomasse / chlorophylle et abondance / blooms ⇨ Le potentiel de prolifération du phytoplancton est faible sur le littoral de la commune de Grayan et l'Hôpital.

Risques liés à la présence de physalie:

- présence est ponctuellement observée sur le littoral girondin - En cas de contact avec ces animaux marins, s'adresser au poste de secours.

Inventaire des sources potentielles de pollution

Sources diffuses	Promenade équestre en dehors des heures de surveillance

Caractérisation du risque

Rejet à risque		Situation à risque		Evaluation du risque	Durée probable de la contamination
Localisation	Fréquence	Conditions maritimes	Fréquence		
Animaux domestiques sur plage – promenades équestres (2 fois/j)	Variable	Toutes (Plot en particulier)	-	Moyen (niveau 3/5)	6 heures

Plan d'actions (calendrier des actions prévues)

Actions	Date de réalisation
Ramasse du crottin lors des randonnées équestres sur la plage (ou mise en place de sacs à crottin), interdiction de circulation équestre dans la zone surveillée.	Premier semestre 2012

Gestion active de la qualité des eaux de baignade

- Mise en œuvre d'une procédure de fermeture préventive selon dysfonctionnement du système d'assainissement: Date de mise en service : 01 juin au 15 septembre 2012
- Contact : mail : ..... ; numéro téléphone : .....

Département : Gironde (33) — Commune : Grayan et l'Hopital

Nom de la zone de baignade : Plage du GURP

Description de la zone de baignade

Nature : sable

Longueur : Dans la zone réglementée (500 m), entre les deux panneaux surmontés de fanion bleu et portant la mention « Limite de baignade »

Largeur : Variable dans la limite de la zone règlementée (300 m)

Marnage minimum : 4,1 m

Marnage maximum : 5,9 m

Dates de la saison balnéaire : 15 juin – 15 septembre

Localisation du point ARS : X 327 080 ; Y: 2054320 (Lambert II)

Fréquentation maximale : > 1000 personnes

Equipement : WC, poste de secours, panneaux d'affichage, douche, snack-bar, poubelles

Accessibilité aux animaux : promenade équestre autorisée en dehors des heures de baignades

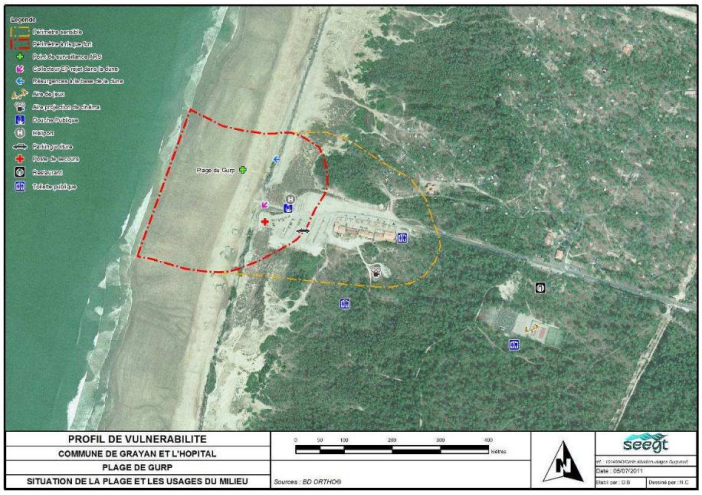
Autres activités : Pratique du Kite-Surf interdite – Pratique de la pêche autorisée en dehors des heures de baignades – Pratique de sports de glisse autorisée dans les zones réservées à cette activité

Zone riveraine : littoral préservé – présence d'un cordon dunaire

Occupation du sol : landes, forêts

Population permanente : 1 110 (sur la commune)

Population estivale : 20 000 à 30 000 (sur la commune)



Qualité du milieu marin

Evolution du classement :

Annee	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Classement selon directive de 1976	A	A	A	A	A	A
Classement selon directive de 2006				Excellente qualité	Excellente qualité	Excellente qualité

Le classement de la qualité de l'eau de la plage du GURP est d'Excellente qualité au regard de la directive de 2006.
La qualité de l'eau est conforme vis-à-vis de l'usage de baignade.

Potentiel de prolifération des macro-algues :

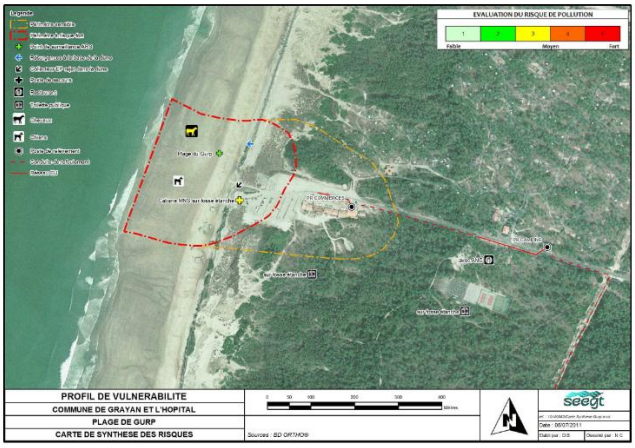
- Pas d'échouage d'algues vertes constaté sur la plage.

Potentiel de prolifération du phytoplancton :

- Qualité très bonne au regard des indices biomasse / chlorophylle et abondance / blooms ⇨ Le potentiel de prolifération du phytoplancton est faible sur le littoral de la commune de Grayan et l'Hopital.

Risques liés à la présence de physalie:

- présence est ponctuellement observée sur le littoral girondin - En cas de contact avec ces animaux marins, s'adresser au poste de secours.



Inventaire des sources potentielles de pollution

Assainissement des eaux usées (non collectif)	Poste de secours sur fosse étanche
Autres sources diffuses	Promenade équestre

Caractérisation du risque

Rejet a risque		Situation a risque	Evaluation du risque	Duree probable de la contamination
Localisation	Frequence	Conditions maritimes		
Débordement fosse étanche poste MNS	Accidentelle	Toutes	Moyen (niveau 3/5)	6-12 heures
Animaux domestiques sur plage – promenades équestres (2 fois/j)	Variable	Toutes (Flot en particulier)	Moyen (niveau 3/5)	6 heures

Plan d'actions (calendrier des actions prévues)

Actions	Date de realisation
Etude de faisabilité du raccordement de la cabane MNS.	Premier semestre 2012
Ramasse du crottin lors des randonnées équestres sur la plage (ou mise en place de sacs à crottin), interdiction de circulation équestre dans la zone surveillée.	Premier semestre 2012

Gestion active de la qualité des eaux de baignade

- Mise en œuvre d'une procédure de fermeture préventive selon dysfonctionnement du système d'assainissement: Date de mise en service : 01 juin au 15 septembre 2012
- Contact : mail : ..... ; numéro téléphone : .....

GÉORISQUES

Secteur d'information sur les Sols (SIS)

Identification

Identifiant	33SIS06482
Nom usuel	Décharge COVED
Adresse	Lede de Carreaux
Lieu-dit	Lede de Carreaux
Département	GIRONDE - 33
Commune principale	GRAYAN ET L'HOPITAL - 33193
Caractéristiques du SIS	Ancienne décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés exploitée par COVED (filiale de SAUR) sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (33) au lieu-dit "Lede de Carreaux". Le dépôt est implanté sur des parcelles couvrant une surface totale d'environ 41 ha, localisées à 2,7 km au sud-ouest de la commune de Grayan-et-l'Hôpital. A environ 375 m au nord/nord-est se situe l'étang de Barreyre où des activités aquatiques sont pratiquées. Cette décharge a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 7 octobre 1983 pour le dépôt des déchets suivants : déblais et gravats, cendres et mâchefers refroidis, déchets industriels et commerciaux solides non toxiques, non explosifs ou non susceptibles de s'enflammer spontanément, boues pelletables non toxiques. L'arrêté préfectoral du 1er février 1991 autorisait la société COVED à recevoir sur ce site des encombrants. De 1990 à 1996, le site a accueilli des encombrants ménagers issus des collectes sélectives du SMICOTOM. La société COVED a cessé toute activité sur site au 31 décembre 1996. Le dossier de cessation d'activité, accompagné d'une évaluation simplifiée des risques (ESR), a été remis à l'Inspection des Installations Classées (IIC) le 5 octobre 2006. Cette décharge est inscrite dans l'action nationale de résorption des décharges de déchets ménagers et assimilés, autorisées ou non autorisées, introduite par la circulaire du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable du 23 février 2004.
Etat technique	Site sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat
Observations	Des informations précises et complémentaires peuvent être obtenues en consultant la fiche BASOL correspondante sur "http://basol.developpement-durable.gouv.fr/".

Références aux inventaires

Organisme	Base	Identifiant	Lien
Administration - DREAL	Base BASOL	33.0290	http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=33.0290

Sélection du SIS

Statut	Consultable
Critère de sélection	Terrains concernés à risques potentiels, à gérer
Commentaires sur la sélection	En l'absence de mise en place de servitudes d'utilité publique (SUP) sur la décharge, le site est classé comme étant à risques potentiels à gérer.

Caractéristiques géométriques générales

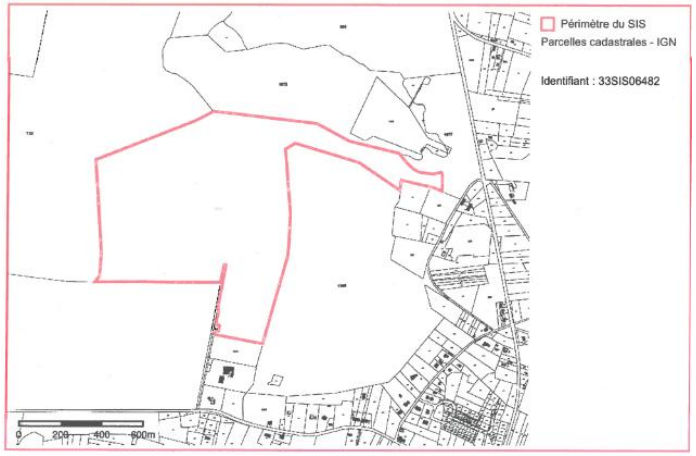
Coordonnées du centroïde	379304.0 , 6488667.0 (Lambert 93)
Superficie totale	592023 m²
Perimètre total	4972 m

Liste parcellaire cadastral

Date de vérification du parcellaire

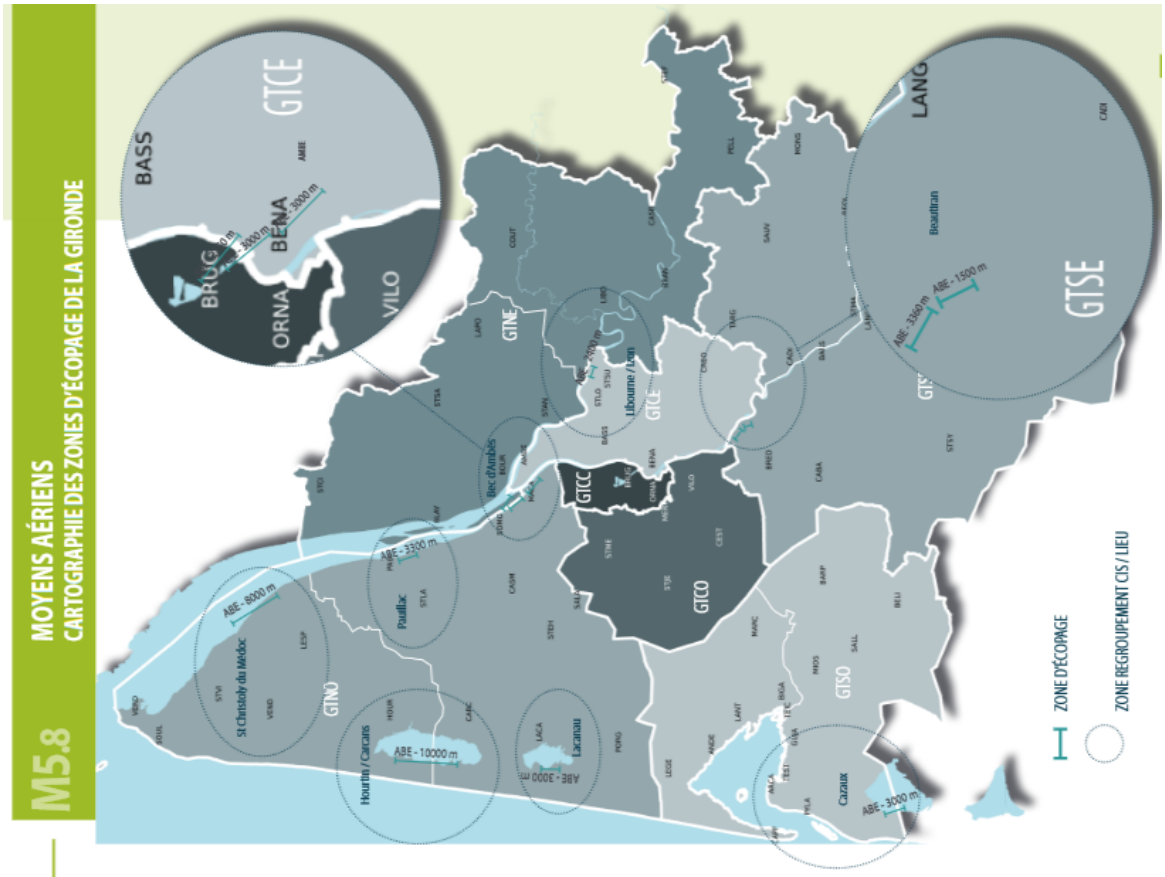
Commune	Section	Parcelle	Date génération
GRAYAN ET L'HOPITAL	E	751	26/10/2017
GRAYAN ET L'HOPITAL	E	1144	26/10/2017

Documents



ANNEXE 3 / PLAN D'ECOPAGE DE LA GIRONDE

Source : Ordre d'Opérations Départemental Feux de Forêts et d'Espaces Naturels (OODFFEN – Edition 2022)



M5.7 MOYENS AÉRIENS
PLAN D'ÉCOPAGE DE LA GIRONDE

LIEU	PLAN D'EAU	POSITION	AÉRODROME PROCHE	SÉCURITÉ PLANS D'EAU: ERS OU ERSF DES CENTRES D'INCENDIE ET DE SECOURS	SÉCURITÉ PLANS D'EAU: ENGAGEMENT SYSTÉMATIQUE
BEAUTIRAN (Garonne)	Fleuve	125° de Mérignac pour 10 km	Mérignac 12N	Cadillac	équipe départementale de plongée
BEC D'AMBÈS (Dordogne)	Fleuve	5° de Mérignac pour 15 km	Mérignac 14N	Ambès	
CAZAUX	Etang	220° de Mérignac pour 60 km	Cazaux	Arcachon / La Teste de Buch	
HOURTIN / CARCANS	Etang	310° de Mérignac pour 45 km	Mérignac 24N	Hourtin	
LACANAU	Etang	285° de Mérignac pour 35 km	Mérignac 18N	Lacanau	
LIBOURNE / IZON (Dordogne)	Fleuve	65° de Mérignac pour 30 km	Mérignac 17N	Libourne	
PAUILLAC (estuaire Gironde)	Fleuve	350° de Mérignac pour 40 km	Mérignac 22N	Pauillac	
ST-CHRISTOLY-DE-MÉDOC (estuaire Gironde)	Fleuve	345° de Mérignac our 60 km	Mérignac 32N	Lesparre	

Conformément au guide d'engagement des moyens nautiques, l'embarcation du centre de secours concerné est désengagée à l'arrivée de l'équipe départementale de plongée.

ANNEXE 4 / BILAN SDIS 33 DE 2024

Service départemental d'incendie et de secours de la Gironde

Commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL

Etat opérationnel des PEI

N°	Adresse	Type	Disponibilité	Anomalie(s)	Complément anomalies	Date de contrôle	Type de contrôle	Pression statique (bar)	Pdyn à 60 m3/h (bars)	Débit à 1 bar (m3/h)	Débit Max (m3/h)	Capacité (m3)	Réalimentation	Domaine	Gestionnaire de réseau d'eau
55	LES PANISSOUSSES	Point d'eau	Disponible	Accès difficile (préciser)		29/12/2020	Reconnaissance opérationnelle					120		Privé	VEOLIA EAU
56	POINT D'EAU ETANG BARREYRE	Point d'eau	Disponible	Aucune		29/12/2020	Reconnaissance opérationnelle					120		Privé	VEOLIA EAU
57	LA GRAVIÈRE (STRATO-COMPO)	Point d'eau	Disponible	Aucune		29/12/2020	Reconnaissance opérationnelle					120		Privé	VEOLIA EAU
58	PF CENTRAL DE LA GASTOUZE	Point d'eau	Disponible	Aucune		29/12/2020	Reconnaissance opérationnelle					10000		Privé	VEOLIA EAU
59	LÈDE DE CARREAU (EURONAT)	Réserve non alimentée	Disponible	Aucune		19/12/2024	Reconnaissance opérationnelle					30		Privé	VEOLIA EAU
60	CHE DE LABIAU (ROND-POINT DU GURP)	Réserve non alimentée	Indisponible Depuis le : 07/02/2013	Réserve percée ou insuffisamment remplie		29/12/2020	Reconnaissance opérationnelle							Privé	VEOLIA EAU
61	LÈDE DE BERCASSAC	Réserve non alimentée	Disponible	Accès difficile (préciser)		29/12/2020	Reconnaissance opérationnelle					120		Privé	VEOLIA EAU
101	EURONAT - ACCUEIL / PKG EXTERIEUR	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.5	60	60			Privé	VEOLIA EAU
102	EURONAT - MOBIL-HOMES / BLD DE LA POLYNESIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1	60	60			Privé	VEOLIA EAU
103	EURONAT - TENNIS / RUE PRINCIPALE	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
104	EURONAT - COMMERCES FACE SALLE POLYVALENTE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1	60	60			Privé	VEOLIA EAU
105	EURONAT - ACCUEIL CARAVANING	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.2	60	60			Privé	VEOLIA EAU
106	EURONAT - ALL DES SAULES	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			50	60			Privé	VEOLIA EAU
107	EURONAT - ALL DES BOULEAUX - DERRIERE PISCINE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.3	60	60			Privé	VEOLIA EAU

N°	Adresse	Type	Disponibilité	Anomalie(s)	Complément anomalies	Date de contrôle	Type de contrôle	Pression statique (bar)	Pdyn à 60 m3/h (bars)	Débit à 1 bar (m3/h)	Débit Max (m3/h)	Capacité (m3)	Réalimentation	Domaine	Gestionnaire de réseau d'eau
108	EURONAT - ALL DES PROMENADES / ALL DES PINS PARASO	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.4	60	60			Privé	VEOLIA EAU
109	EURONAT - ALL DES AJONCS / ALL DES PROMENADES	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0.3	60	60			Privé	VEOLIA EAU
110	EURONAT - PARE-FEU CARAVANING / ALL DES PINS MARIT	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.9	60	60			Privé	VEOLIA EAU
111	EURONAT - ALL DES EPICÉAS - PLACES 8/9	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		2	60	60			Privé	VEOLIA EAU
112	EURONAT - ALL DES EPICÉAS / ALL DES CUPRESSUS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		2.3	60	60			Privé	VEOLIA EAU
113	EURONAT - ALL DES EPICÉAS / ALL DES THUYAS	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle				60			Privé	VEOLIA EAU
114	EURONAT - ALL DES ALBIZIAS	PI de 100	Indisponible Depuis le : 10/12/2024	Introuvable		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
115	EURONAT - ALL DES BRANDES	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.5	60	60			Privé	VEOLIA EAU
116	EURONAT - ALL DES MELEZES	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
117	EURONAT - ALL DES PINS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.6	60	60			Privé	VEOLIA EAU
118	EURONAT - AVE DU MEXIQUE - EST	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0	60	60			Privé	VEOLIA EAU
119	EURONAT - AVE DU MEXIQUE - OUEST	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			55	60			Privé	VEOLIA EAU
120	EURONAT - AVE DE CALIFORNIE	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			53	60			Privé	VEOLIA EAU
121	EURONAT - AVE DU CANADA	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle				57	60		Privé	VEOLIA EAU
122	EURONAT - AVE DE VIRGINIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			57	60			Privé	VEOLIA EAU
123	EURONAT - AVE DU MISSOURI	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			55	60			Privé	VEOLIA EAU

N°	Adresse	Type	Disponibilité	Anomalie(s)	Complément anomalies	Date de contrôle	Type de contrôle	Pression statique (bar)	Pdyn à 60 m3/h (bars)	Débit à 1 bar (m3/h)	Débit Max (m3/h)	Capacité (m3)	Réalimentation	Domaine	Gestionnaire de réseau d'eau
124	EURONAT - AVE D'ARIZONA	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			54	60			Privé	VEOLIA EAU
125	EURONAT - AVE DE FLORIDE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle			57	60			Privé	VEOLIA EAU
126	EURONAT - AVE DE L'ARGENTINE / RD-PT AMERIQUE DU N	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
127	EURONAT - AVE DE L'ARGENTINE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0	60	60			Privé	VEOLIA EAU
128	EURONAT - AVE DU BRÉSIL	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0.3	60	60			Privé	VEOLIA EAU
129	EURONAT - BLD DE CENTRAFRIQUE / RD-PT AFRIQUE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle				60			Privé	VEOLIA EAU
130	EURONAT - AVE DE L'AFRIQUE / AVE DU SENEGAL	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.2	60	60			Privé	VEOLIA EAU
131	EURONAT - BLD DE CENTRAFRIQUE / TIR A L'ARC	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		2.2	60	60			Privé	VEOLIA EAU
132	EURONAT - AVE DU SOUDAN	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.1	60	60			Privé	VEOLIA EAU
133	EURONAT - AVE D'ISLANDE / AVE DES PAYS-BAS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.8	60	60			Privé	VEOLIA EAU
134	EURONAT - AVE DU PORTUGAL	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.3	60	60			Privé	VEOLIA EAU
135	EURONAT - AVE D'ALLEMAGNE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
136	EURONAT - BLD DE L'EUROPE / 21-23 EUROPE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.5	60	60			Privé	VEOLIA EAU
137	EURONAT - AVE DE SIBERIE / N° 7	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.5	60	60			Privé	VEOLIA EAU
138	EURONAT - AVE DU NÉPAL	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
139	EURONAT - AVE DE CHINE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.5	60	60			Privé	VEOLIA EAU
140	EURONAT - AVE DE L'AUSTRALIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1	60	60			Privé	VEOLIA EAU

N°	Adresse	Type	Disponibilité	Anomalie(s)	Complément anomalies	Date de contrôle	Type de contrôle	Pression statique (bar)	Pdyn à 60 m3/h (bars)	Débit à 1 bar (m3/h)	Débit Max (m3/h)	Capacité (m3)	Réalimentation	Domaine	Gestionnaire de réseau d'eau
141	EURONAT - AVE DES ILES DE LA NOUVELLE CALÉDONIE	PI de 100	Disponible	Accès difficile (préciser), Abords non entretenus (végétation, etc)		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1	60	60			Privé	VEOLIA EAU
142	EURONAT - BLD DE L'OCÉANIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1	60	60			Privé	VEOLIA EAU
143	EURONAT - AVE DE NOUVELLE-GUINÉE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.3	60	60			Privé	VEOLIA EAU
144	EURONAT - AVE DES ILES DE LA NOUVELLE ZÉLANDE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0.8	60	60			Privé	VEOLIA EAU
145	EURONAT - AVE DES ILES DE LA NOUVELLE CALÉDONIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
146	EURONAT - AVE DES ILES DE LA NOUVELLE SOCIÉTÉ	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0.9	60	60			Privé	VEOLIA EAU
147	EURONAT - ROUTE ENTRE VILLAGES EUROPE ET ASIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.7	60	60			Privé	VEOLIA EAU
148	EURONAT - AFRIQUE 2 - MADAGASCAR / TANZANIE	PI de 100	Disponible	Aucune		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1	60	60			Privé	VEOLIA EAU
153	EURONAT - ALL DES FUSAINS - PARC DES ACACIAS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		0.6	60	60			Privé	VEOLIA EAU
154	EURONAT - ALL DES LAURIERS - PARC DES LAURIERS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation		10/12/2024	Reconnaissance opérationnelle		1.1	60	60			Privé	VEOLIA EAU

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

ANNEXE 4 / BILAN COMPARATIF DES EMISSIONS TERRITORIALES DE POLLUANTS POUR LA CDC MEDOC ATLANTIQUE, LA GIRONDE ET LA NOUVELLE AQUITAINE

📖 *Source : Diagnostic Qualité de l'Air établi par ATMO Nouvelle Aquitaine pour le PCAET de la CDC Médoc Atlantique*

tonnes/an	NOx	PM10	PM2,5	COVNM	SO2	NH3
Résidentiel	26	73	72	191	8	
Tertiaire	12	1	1	1	4	0
Transport routier	320	25	18	30	1	4
Autres transports	3	1	1	0	0	
Agriculture	34	19	12	26	0	344
Déchets	0			5		10
Industrie	8	13	8	44	0	
Énergie				7		
TOTAL	**404**	**133**	**112**	**305**	**13**	**358**

CC Médoc Atlantique - Inventaire Atmo Nouvelle-Aquitaine 2014 - ICARE v3.2

tonnes/an	NOx	PM10	PM2,5	COVNM	SO2	NH3
Résidentiel	1 191	1 705	1 661	6 350	191	
Tertiaire	581	57	56	88	36	0
Transport routier	14 562	968	740	1 074	25	146
Autres transports	1 206	129	81	50	35	
Agriculture	703	241	151	296	4	3 836
Déchets	48	2	2	37	3	280
Industrie	2 136	887	511	6 514	1 956	149
Énergie	424	16	15	313	21	4
TOTAL	**20 852**	**4 006**	**3 218**	**14 722**	**2 271**	**4 416**

Gironde - Inventaire Atmo Nouvelle-Aquitaine 2014 - ICARE v3.2

tonnes/an	NOx	PM10	PM2,5	COVNM	SO2	NH3
Résidentiel	5 919	10 372	10 125	31 741	1 694	
Tertiaire	3 083	290	286	373	588	1
Transport routier	58 296	3 900	3 022	4 082	101	640
Autres transports	4 295	507	225	197	99	
Agriculture	9 402	8 214	3 860	3 865	121	105 676
Déchets	440	12	10	90	17	1 088
Industrie	11 108	5 952	2 751	27 617	7 261	276
Énergie	1 088	87	75	1 204	70	14
TOTAL	**93 631**	**29 334**	**20 354**	**69 169**	**9 951**	**107 695**

Nouvelle-Aquitaine - Inventaire Atmo Nouvelle-Aquitaine 2014 - ICARE v3.2

ANNEXE 5 / ARRETES PREFECTORAUX CONCERNANT LES OUVRAGES AEP

Les pages suivantes présentent les arrêtés préfectoraux délivrés en 2025 pour les ouvrages alimentant le territoire couvert par le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc.

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau et nature
Division police de l'eau et des milieux aquatiques
Unité Gestion Quantitative de l'Eau

Agence Régionale De Santé Nouvelle-Aquitaine
Délégation Départementale de la Gironde
Pôle bi-départemental santé environnement
Pôle santé environnement de la Gironde

PROJET ARRETE PREFECTORAL N°SEN 2025/08/13-346

- **portant déclaration d'utilité publique sur :**
  - **la dérivation des eaux,**
  - **l'instauration des périmètres de protection.**
- **portant autorisation sur :**
  - **le prélèvement,**
  - **la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.**

Du Forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL
- Identifiant BSS : BSS001UZTW

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC

LE PRÉFET DE LA GIRONDE,

VU le code de l'environnement, le Livre II - Titre I[er] - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;

VU le code de l'environnement, le Livre IV – Titre 1[er] relatif à la protection du patrimoine et notamment l'article R.414-19 ;

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-60, R153-18 et R163-8, et l'annexe du livre 1[er] Partie réglementaire – décrets en Conseil d'État relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;

VU le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Étienne GUYOT, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 relatif au programme de tests et d'analyses à réaliser dans le cadre de la surveillance exercée par la personne responsable de la production ou de la distribution d'eau et aux conditions auxquelles doivent satisfaire les laboratoires réalisant ce programme, en application des articles R. 1321-23 et R. 1321-24 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. « Nappes Profondes en Gironde » révisé ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 août 2013 approuvant le S.A.G.E « Estuaire de la Gironde et milieux associés » ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

VU l'accusé de réception n° D23-00404-MB, en date du 12 juin 2023 et délivré au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour la mise en exploitation du forage « LES MAURELLES 2» situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2022 portant autorisation globale de prélèvement pour le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU la délibération en date du 23 octobre 2018 du conseil communautaire du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la mise en place des périmètres de protection ainsi que l'autorisation de prélèvement et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 20 décembre 2013 ;

VU le dossier de demande d'autorisation annexé du 26 janvier 2024 ;

VU l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement émis par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas-par-cas, en date du 23 janvier 2018 ;

VU l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » en date du 13 juin 2023 ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'établissement des périmètres de protection et à l'autorisation de prélèvement et de distribution de l'eau pour la consommation humaine et désignant comme commissaire enquêteur M. Michel KNIPPER et comme commissaire enquêteur suppléant M. Hervé REDONDO ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 inclus dans les communes de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC ;

VU l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

VU l'absence d'avis du permissionnaire lors de la procédure contradictoire en date du 28/08/25 ;

VU le rapport en date du 5 juin 2025 et sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 3 juillet 2025 ;

CONSIDERANT que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

CONSIDERANT que les besoins en eau destinée à la consommation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDERANT que l'exploitation des captages d'eau potable et l'établissement de leurs périmètres de protection présentent un intérêt général ;

CONSIDERANT que l'établissement des périmètres de protection du forage « LES MAURELLES 2 » situés sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux ;

CONSIDÉRANT que l'hydrogéologue agréé n'a pas proposé de périmètre de protection éloignée ni rapprochée compte tenu du contexte hydrogéologique et environnemental et de la bonne protection du forage et de la ressource vis-à-vis des pollutions de surface ;

CONSIDÉRANT la préexistence des ouvrages et de leurs prélèvements ;

CONSIDERANT que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation des ouvrages de captage appartenant au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doivent respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ;

CONSIDERANT que le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doit respecter le schéma d'alimentation en eau susvisé ;

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 : <u>DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</u>

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, dénommé ci-après le permissionnaire :

▪ Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL dans la nappe de l'Éocène moyen,

▪ La création du périmètre de protection immédiate autour du captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection du captage et de la qualité de l'eau.

ARTICLE 2 : <u>AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU DESTINÉE A LA CONSOMMATION HUMAINE</u>

Sont autorisés au bénéfice du permissionnaire :

- **Le prélèvement par l'intermédiaire du forage** « LES MAURELLES 2 »**, situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL des eaux destinées à l'alimentation humaine ;**
- **La distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine à partir du forage** « LES MAURELLES 2 » sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITÉS	RUBRIQUE	VOLUME/ RÉGIME NORMAL
Prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L214-9 du code de l'Environnement, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituée, notamment au titre de l'article L211-2 du code de l'Environnement, ont prévu l'abaissement des seuils : • du bassin versant superficiel : Estuaire de la Gironde et milieux associés.	1.3.1.0	**80 m³/h** Autorisation

ARTICLE 3 : EMPLACEMENT DU FORAGE

Le forage « **LES *MAURELLES 2* »** est localisé sur la parcelle n° 956 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL (**annexe 2** plan de situation).

Coordonnées LAMBERT 93 - **x** = 381 297 m - **y** = 6 488 137 m - **z** = + 12,4 m NGF

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET HYDRAULIQUES

4.1. Description du forage :

L'ouvrage de captage réalisé en 1990 est décrit selon les coupes géologique et technique présentées en **annexe 3**.

4.2. Description des caractéristiques hydrauliques

- Les pompages d'essai effectués en les 28 et 29/03/2022 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : 10,19 m/sol ; le débit spécifique en fin de pompage était de l'ordre de 9,82 m³/h/m pour un débit de 59,5 m³/h (essais de pompagne par paliers croissants de 1h enchaînés) ;
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage a été atteint au débit de 60 m³/h.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof .
			Unité de gestion	Classement	
LES MAURELLES 2	BSS001UZTW	Éocène moyen Calcaires et grès de l'Eocène moyen Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	163 m

Débits normaux		Débits exceptionnels		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	300 000 m³
80	**2 000**	**95**	**2 000**	

PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION :

- Le permissionnaire est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ainsi que celles du schéma d'alimentation en eau en vigueur.
- Les premières arrivées d'eau de l'horizon capté sont à – 142 mètres par rapport au sol ;
- L'exploitation se fait de façon à ne pas dénoyer le toit des calcaires de l'Éocène. L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure sont adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit du toit de l'aquifère.

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENT DU FORAGE

- Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement ;
- Une margelle bétonnée est réalisée autour de l'ouvrage, elle est conçue de manière à éloigner les eaux de sa tête. Cette margelle est d'une superficie de 3 m² et de 0,30 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- Un capot de fermeture sécurisé ou tout autre dispositif approprié de fermeture sécurisée équivalent est installé sur la tête du forage. Il doit permettre un parfait isolement du forage, des inondations et de toute pollution par les eaux superficielles ;
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage, est interdit par un dispositif de sécurité empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité ;
- Le forage est équipé d'un tube guide d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde électrique ;
- Un dispositif de comptage des volumes prélevés est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- Un robinet de prélèvement est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par une plaque mentionnant son numéro BSS.

ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION, DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE, DU SERVICE

Pendant la durée de l'exploitation, le permissionnaire doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre niveaux aquifères différents ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 7. 1 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU

a) Le forage

La surveillance du forage porte sur :

- le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler à chaque retrait de pompe et notamment lors d'un diagnostic de l'ouvrage),
- le système de comptage des prélèvements,
- la sonde de mesure.

Au moins tous les dix ans, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- un essai de puits,
- une inspection vidéo de la totalité du forage,
- une diagraphie géochimique (à minima la mesure des paramètres pH, conductivité et température),
- une diagraphie de flux au repos et en pompage,
- un contrôle du sommet du massif de graviers si le forage est équipé d'un massif de gravier,
- un contrôle de cimentation s'il n'a jamais été réalisé ou si la police de l'eau le juge nécessaire en fonction des conclusions du précédent diagnostic.

Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine DD33 et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et leur date prévue pour leur réalisation.

PRESCRIPTIONS :

- Le prochain diagnostic décennal a lieu au plus tard **en 2032**.

En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-Police de l'eau).

b) Le réseau de distribution

Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation ainsi que la sectorisation du réseau, si elle est nécessaire, sont réalisés selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

La surveillance des ouvrages de distribution porte notamment sur :

- La recherche des fuites du réseau de distribution,
- La maintenance des canalisations et des systèmes de comptage,

ARTICLE 7. 2 : SURVEILLANCE DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE

Pour la surveillance des prélèvements et de la ressource captée, le permissionnaire ou son exploitant consigne dans un registre ou archive au format numérique pour le suivi en continu des niveaux, les éléments listés ci-après :

1. le suivi en continu des niveaux piézométriques,
2. le suivi en continu de la turbidité,
3. le relevé hebdomadaire des volumes prélevés et leur cumul depuis le 1er janvier,
4. le débit de la pompe, contrôlé au minima une fois par an dans les conditions habituelles d'exploitation,
5. la mesure du niveau statique est effectuée une fois par an au minimum et après au moins un arrêt de 4 heures dans des conditions et des périodes telles que la continuité du service soit garantie.
6. **Toute tendance à une baisse anormale ou soudaine du niveau statique cité comme piézométrie de référence à l'article *4.2)* du présent arrêté, fait l'objet d'une information au Préfet** (DDTM33-Police de l'eau),
7. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier sont consignées dans un registre. Ce registre est tenu à la disposition du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.
8. **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie,** le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).
9. **Les prescriptions des points 1 à 7** du présent article, sont conservées par le permissionnaire **et adressées en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau),** sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques cités au point 1.

ARTICLE 7. 3 : GESTION DU SERVICE

En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage et la distribution de l'eau au public, le permissionnaire prévoit :

- L'entretien des ouvrages et installations par des moyens et actions appropriées tels que le diagnostic au minima décennal des forages, la surveillance de différents paramètres pouvant l'interpeller sur une dégradation physique des installations (surveillance de la consommation électrique, et autres paramètres dédiés) sont vérifiés au moins une fois par an,
- Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.
- La sécurisation du captage est assurée 24h/24h et 7j/7j vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction, d'intrusion ou de dysfonctionnement, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures adaptées prévues par une procédure dédiée. Cette dernière précise les actions à mener en toutes situations et les personnes et services de l'État à informer (Préfet - DDTM33-Police de l'eau et l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage, le permissionnaire prévoit un plan de secours électrique (groupe électrogène...).

ARTICLE 8 : PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU CAPTAGE

Est institué et déclaré d'utilité publique **le périmètres de protection immédiate** du forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de Grayan et L'Hôpital établis sur la base des débits maximum d'exploitation de 95 m3/h en pointe, 2000 m3/jour en pointe et 300 000m3/an.

Ce périmètre s'étend conformément aux indications du plan joint au présent arrêté en **annexe 4**. Ce document fait foi en tout état de cause.

L'existence de la déclaration d'utilité publique du périmètre n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins en eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

En raison du contexte géologique et hydrogéologique, il n'est pas établi de périmètre de protection rapprochée ni éloignée.

ARTICLE 8. 1 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

Le périmètre de protection immédiate du forage « LES MAURELLE 2 » d'une superficie d'environ 700 m² correspond à une partie des parcelles n° 955 et 956 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL.

Ces parcelles appartiennent au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC. Ce périmètre doit demeurer la pleine propriété du permissionnaire.

Le périmètre de protection immédiate englobe le forage, la station de traitement et un ancien forage (F8) qui n'est plus exploité et qui a été rebouché en 2021.

Le périmètre de protection immédiate est fermé de manière infranchissable par une **clôture** d'une hauteur de 2 m au minimum, constituée par un grillage à maille fine et maintenu par des poteaux imputrescibles. L'entrée du périmètre est munie d'un portail sécurisé, infranchissable, de même hauteur.

En bordure de route, le portail et la clôture sont déportés à l'intérieur des limites de la parcelle, de façon à créer une aire destinée au stationnement pendant une période la plus courte possible, pour les véhicules du service des eaux et des personnes habilitées lors des interventions sur le site.

Toute circulation, toute activité, tous travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations de captage, de traitement et de stockage de l'eau destinée à la consommation humaine y sont interdits et d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.

En particulier, le **stationnement** d'engins à moteur - à l'exception des véhicules de services dont le stationnement est autorisé sur l'aire de stationnement dédiée - le **stockage** de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de **vidange** ou de **remplissage des réservoirs** des engins de chantier sur site sont **interdits** exceptées pour les engins motorisés fixes. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de

réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de ces parcelles.

L'accès à l'intérieur du périmètre est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.

Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors du périmètre. Un soin particulier est apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.

Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et les résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Les stockages de produits nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations d'eau sont posés sur des zones de rétention.

Le périmètre et les installations de captage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Régulièrement,** le fossé le long de la voie communal qui reçoit les eaux de lavage de la déferrisation est entretenu afin de faciliter l'évacuation des eaux et éviter leur stagnation ;
- **Dans un délai de 1 an,** bornage, division parcellaire et acquisition par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC d'une bande de 5 m de large de la parcelle n°955 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL le long de la parcelle n°956 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;
- **Dans un délai de 1 an,** modification de la clôture existante pour respecter une distance de 5m du forage et création de l'aire de stationnement ;
- **Dans un délai d'1 an,** un plan d'alerte et d'intervention impliquant la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, la Gendarmerie, la Police, le Conseil Départemental de la Gironde, les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), les services de sécurité civile et tout autre partenaire est élaboré afin de prévoir les mesures immédiates de préservation de la ressource en eau à prendre en cas de déversement accidentel de produits polluants dans le périmètre de protection. Le plan d'alerte et de secours est soumis à l'administration dès qu'il est établi.
- Un **carnet sanitaire** relatif à la surveillance du périmètre de protection est établi par le permissionnaire et tenu à disposition de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde. Dans ce carnet seront notamment consignés régulièrement, et au moins une fois par an, les comptes rendus des visites relatives à l'état des ouvrages de captage, du périmètre de protection ainsi que des travaux d'entretien effectués et les observations relevées quant aux activités, installations et dépôts dans le périmètre-de protection immédiate.
- Toutes les mesures doivent être prises pour que le permissionnaire, l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet (Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, DDTM33 - Police de l'eau) soient avisés sans retard de toutes anomalies notables ou de tout accident ayant entraîné le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur du périmètre de protection y compris sur les portions de voies de communication jouxtant le périmètre de protection.
- Lors de la réalisation d'ouvrages ou d'activités, les bonnes pratiques environnementales sont à appliquer telles que :
    - Les travaux sont réalisés par des entreprises mettant en œuvre des procédures de gestion environnementale liées à leur activité. Notamment, les équipes de chantier posséderont des kits de protection de l'environnement d'urgence en cas d'incidents techniques afin de confiner d'éventuels déversements de produits polluants. Une information du personnel portant sur les précautions à prendre sera effectuée.
    - Une gestion stricte des déchets de chantier est mise en place avec tri, et si nécessaire stockage sécurisé sur rétention, et évacuation vers des centres agréés.

- Afin d'éviter toute infiltration accidentelle de produits potentiellement polluants (huile, carburants, peintures...), les engins à moteur fixes et les outillages possédant des réservoirs de stockage à simple paroi nécessaires aux travaux sont posés sur une aire étanche.
- Les travaux sont strictement encadrés.

ARTICLE 8. 2 : DÉLAI ET DURÉE DE VALIDITÉ DES SERVITUDES

Les ouvrages, installations, travaux, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum d'1 an, sauf mention particulière précisée aux articles concernés.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 9 : AUTORISATION TRAITEMENT ET DISTRIBUTION DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

L'existence de cette autorisation n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins d'eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde).

L'eau du forage « LES MAURELLES 2 » respecte les limites de qualité des eaux brutes utilisées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine.

La teneur moyenne en fer total est supérieure à la référence de qualité des eaux distribuées. L'eau brute présente une bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique (nitrates, pesticides et autres micropolluants minéraux ou organiques).

Cette eau nécessite avant distribution un traitement d'élimination du fer total et une désinfection.

Après traitement, l'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité des eaux distribuées destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres recherchés.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés doivent être autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine.

Les matériaux entrant en contact avec l'eau sont conformes à la réglementation en vigueur. Le permissionnaire tient à disposition du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

Les eaux de lavage de l'unité de déferrisation sont rejetées vers les fossés voisins où elles s'infiltrent. Le traitement des eaux de lavages des filtres avant rejet dans le milieu naturel est conçu en fonction de l'unité de déferrisation et en fonction de l'objectif de qualité à maintenir vis-à-vis du milieu récepteur et n'entraîne aucune particule solide dans un cours d'eau.

PRESCRIPTIONS :

- La filière de traitement est adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée et de l'eau distribuée.
- La filière de traitement est conçue afin de limiter la formation des sous-produits de désinfection.
- Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.

- Tout projet de modification de rejets d'eaux issues de traitement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau).

ARTICLE 9. 1 : SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU ET DES INSTALLATIONS

La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer.

PRESCRIPTIONS :

- **Dans un délai d'un an,** la sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. Un diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des actes de malveillance est réalisé afin de définir les dispositifs de protection à mettre en place et d'établir les procédures à mettre en œuvre en cas d'intrusion.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau est tenue de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

  Cette surveillance comprend notamment :

  - La mise en place d'une procédure de suivi des prescriptions et servitudes afférentes aux périmètres de protection.
  - Une vérification régulière des mesures prises pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;
  - Un programme de tests ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des traitements mis en œuvre et dangers identifiés que peuvent présenter les installations.
  - La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.
- Un suivi analytique, notamment **des teneurs en désinfectant** est assuré avant mise en distribution et sur le réseau de distribution.
- Un suivi analytique de la teneur en **fer** est mise en place sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement (**2 fois par an**).
- Les modalités de l'autosurveillance pourront être adaptées dans le cadre du Plan de Gestion de Sécurité Sanitaire des Eaux.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau adresse chaque année à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **un bilan de fonctionnement** du système de production, de traitement et de distribution (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et indique **le plan de surveillance** défini pour l'année suivante faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.
- Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9. 2 : CONTRÔLE SANITAIRE

La qualité de l'eau brute et traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. La fréquence de contrôle pourra être modulée par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.
Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du permissionnaire.

PRESCRIPTIONS :

- Les points de contrôle de la qualité de l'eau brute et de l'eau traitée en départ distribution sont équipés de robinets adaptés aux prélèvements.
- Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9.3 : PLAN DE SÉCURISATION ET DE CONSOLIDATION DE LA PRODUCTION ET DE LA DISTRIBUTION

En vue de sécuriser et d'assurer la continuité de la distribution en eau destinée à la consommation humaine, en toute circonstance (cas de pollution accidentelle des ouvrages, cas de défaillance majeure du système de production et de distribution...), le permissionnaire élabore un plan de sécurisation de la production et distribution de l'eau et prévoit des moyens de secours appropriés.

PRESCRIPTIONS :

Dans un délai d'un an, le plan de sécurisation et de consolidation de la production et de la distribution en eau est présenté à la délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé de la Nouvelle aquitaine qui prévoit des moyens de secours appropriés **pour une mise en œuvre dans les 2 ans**.

Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.

ARTICLE 10 : PLAN ET VISITE DE RÉCOLEMENT

Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**
Après réception, une visite de récolement peut être effectuée par les services de l'État en présence du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

TITRE II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 11 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

La présente autorisation est accordée pour **TRENTE ANS** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 12 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute demande de modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation avec tous les éléments d'appréciation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement et de l'article R.1321-11 du code de la santé publique.

Il est donné accusé réception de la demande de modification. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la date de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision de rejet.

ARTICLE 13 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Les agents du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par les codes de l'environnement et de la santé. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 14 : CARACTÈRE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.
Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, **sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.**

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, **le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation,** sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 15 : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau), dans un délai de deux ans au moins, avant la date d'expiration de la présente autorisation.

La demande présente au titre du code de l'environnement notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation et au titre de l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection). Cette demande est soumise aux mêmes formalités que les demandes d'autorisation initiales, à l'exception de l'enquête publique.

ARTICLE 16 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1er du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit, dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai et sans préjudice des dispositions des articles R.211-117 et R.214-97.

ARTICLE 17 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscité.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 18 : ARRÊT D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

ARTICLE 19 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRÉLÈVEMENT PAR LE PRÉFET

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PRÉFET

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

ARTICLE 21 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 22 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1 – à la charge du Préfet :

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Gironde.
- Le présent arrêté est adressé au conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées dans le cadre des dispositions de l'article R118-18 du code de l'environnement.

2 – à la charge du permissionnaire :

- Un avis informant le public de cette autorisation est inséré, par les soins du permissionnaire, dans deux journaux locaux. Cet avis mentionne, l'affichage de l'arrêté en mairie, les lieux où l'arrêté et le dossier d'autorisation peuvent être consultés. Le permissionnaire s'acquitte des frais de cette publication.
- Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai d'un an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur :
  - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

3 – à la charge de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL:

- Les servitudes prévues au présent arrêté sont transcrites dans les documents d'urbanisme de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL avec ses documents graphiques, dans un délai **maximum de 3 mois** après la date de signature de l'arrêté, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant **une durée minimale de 2 mois**.
- Le maire de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.
- Le procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 23 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 : DÉLAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du même code, à compter de la dernière formalité accomplie entre la publication sur le site internet de la préfecture ou l'affichage en mairie de cet arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 25 : SANCTIONS

- **Non respect de la déclaration d'utilité publique**

  En application de l'article L.1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes déclaratifs d'utilité publique.

- **Dégradation, pollutions d'ouvrages**

  En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l' alimentation publique.

  En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé ou des modifications significatives du régime normal d'en eau.

- **Obstacle à la mission des agents du ministère de la Santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire**

  En application de l'article L.1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

- **Obstacle à la mission des agents du préfet (DDTM33-service police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement**

  En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

- **Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires**

  En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

ARTICLE 26 : EXÉCUTION

- le Permissionnaire,
- le Préfet de la Gironde,
- le Maire de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL,
- la Secrétaire Général : de la Préfecture de la Gironde,
- le Sous-Préfet de LESPARRE MEDOC,
- le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux le - 3 SEP. 2025

LE PRÉFET,

Étienne GUYOT

ANNEXES :

- annexe 1 : Récapitulatif des principales prescriptions de l'arrêté préfectoral
- annexe 2 : Plan de situation
- annexe 3 : Coupe géologique et technique du forage
- annexe 4 : Plan du périmètre de protection immédiate

PLAN DE DIFFUSION :

Permissionnaire	1	DDTM de la Gironde	1
Préfecture de la Gironde	1	M. le Président de la CLE du SAGE Nappes Profondes de la Gironde	1
Sous-préfecture de LESPARRE-MEDOC	1	Commune(s) : GRAYAN-ET-L'HOPITAL	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde	1		

ANNEXE 1

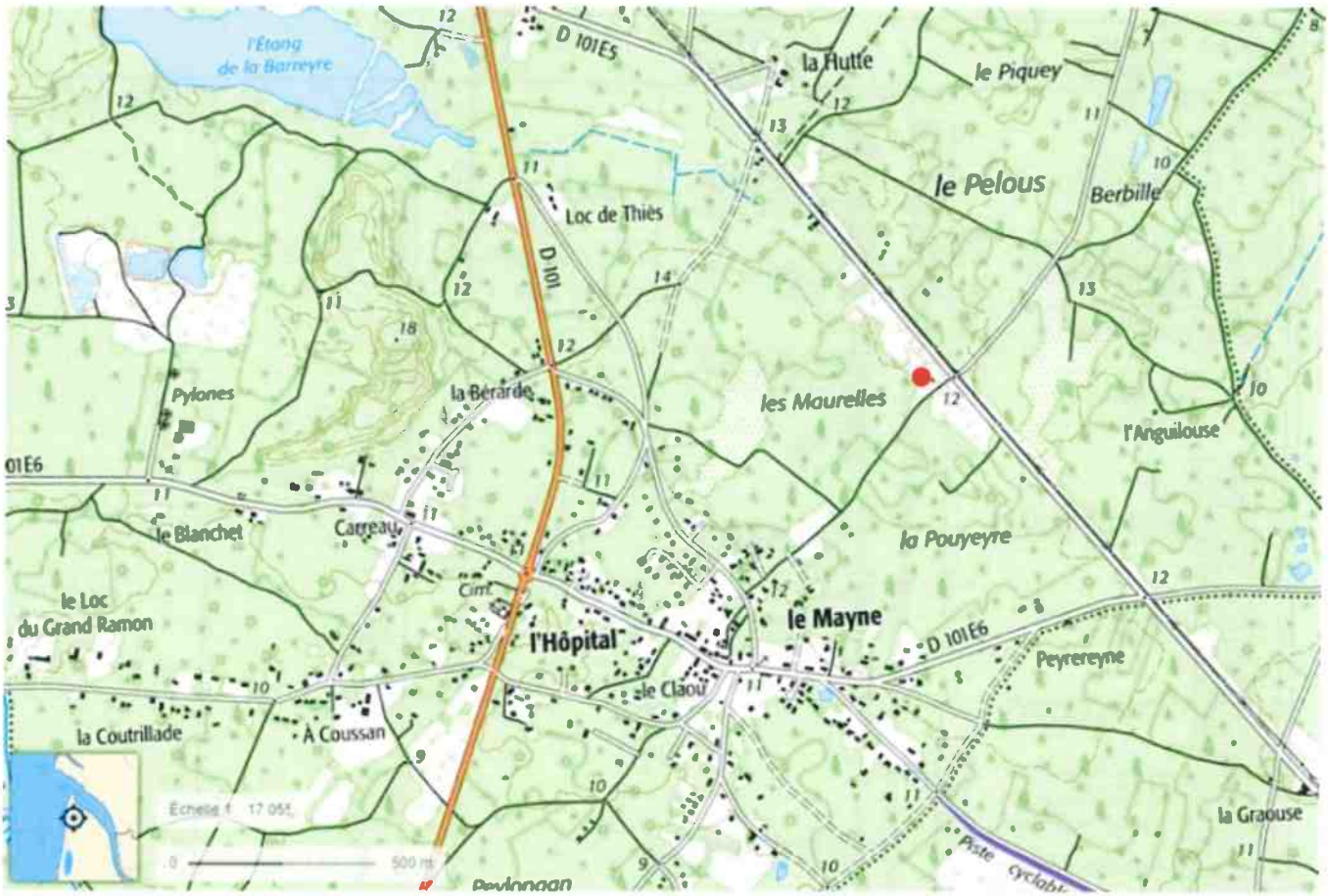
RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

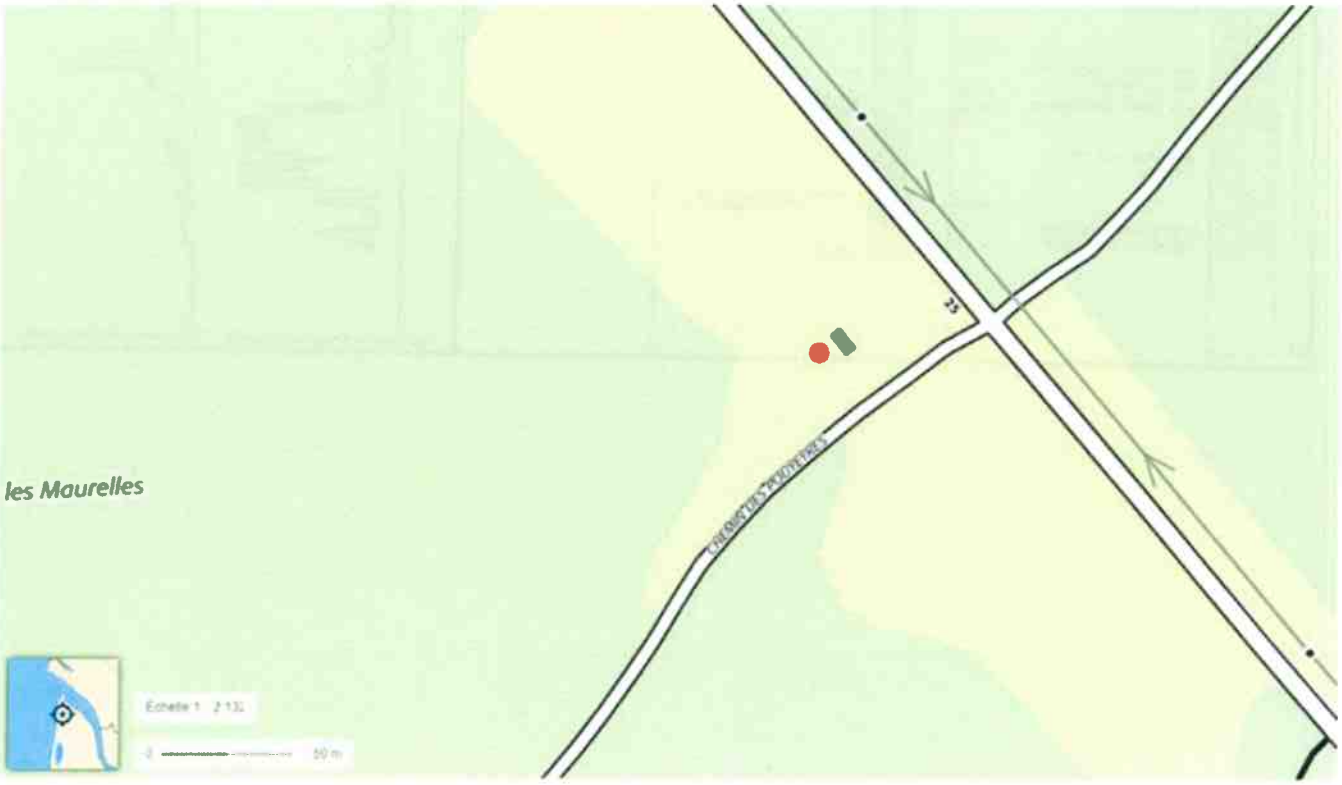
ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Débits autorisés	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Prescriptions d'exploitations	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
7.1	**Surveillance du forage**	Diagnostic du forage	décennal	DDTM33-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine
7.2	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Conservation des données par le permissionnaire et transmission en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau), sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques.	Annuel	DDTM-Police de l'eau
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Suivi en continu de la turbidité pour l'eau brute.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine DDTM33-Police de l'eau
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Entretien du fossé le long de la voie communale qui reçoit les eaux de lavage de la déferrisation afin de faciliter leur évacuation et leur stagnation	Régulièrement	ARS Nouvelle-Aquitaine
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Création de l'aire de stationnement	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Bornage' division parcellaire et acquisition par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC d'une bande de 5 m de large de la parcelle n°E955 le long de la parcelle n°E956 de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine

Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Réaliser le plan d'alerte et d'intervention.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
9	**Autorisation traitement et distribution de l'eau**	Bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution et plan de surveillance défini pour l'année suivante	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Sécuriser les installations et réaliser le diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau potable vis-à-vis des actes de malveillance.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Un suivi analytique de la teneur en fer est mise en place sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement.	2 fois par an	ARS Nouvelle-Aquitaine
9.3	**Plan de sécurisation et de consolidation et de la production et de la distribution**	Élaborer et mettre en place un plan de sécurisation d'exploitation pour assurer la sécurité et la continuité de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine notamment en cas de défaillance du système de production et de distribution ou de pollution accidentelle des ouvrages. Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
10	**Plan et visite de récolement**	Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux.	3 mois	DDTM-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine
22	**Publication et information aux tiers**	Le permissionnaire transmet à la préfecture après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.	1 an	DDTM-Police de l'eau ARS Nouvelle-Aquitaine

ANNEXE 2

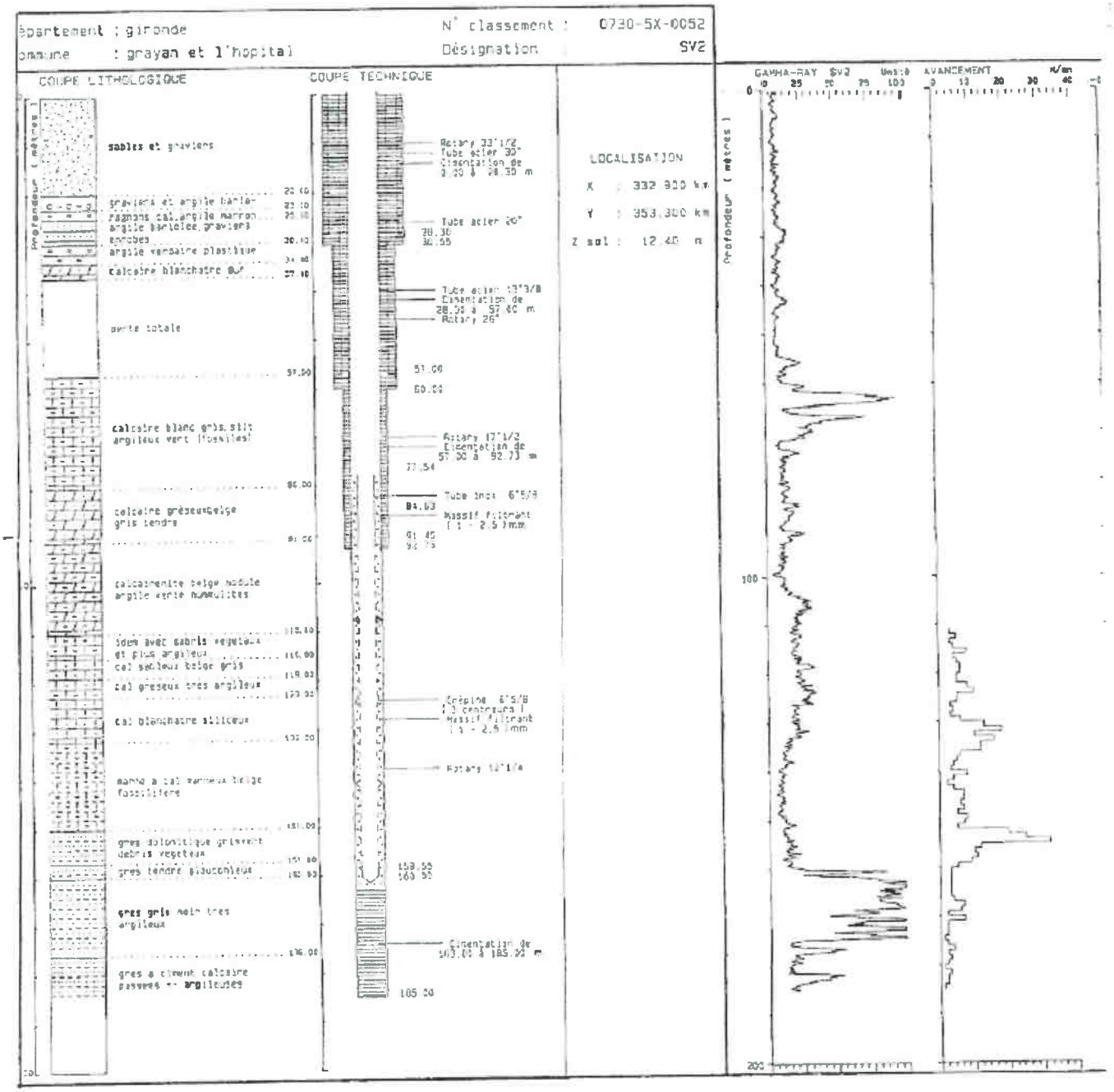
Plan de localisation du forage « LES MAURELLES 2 »





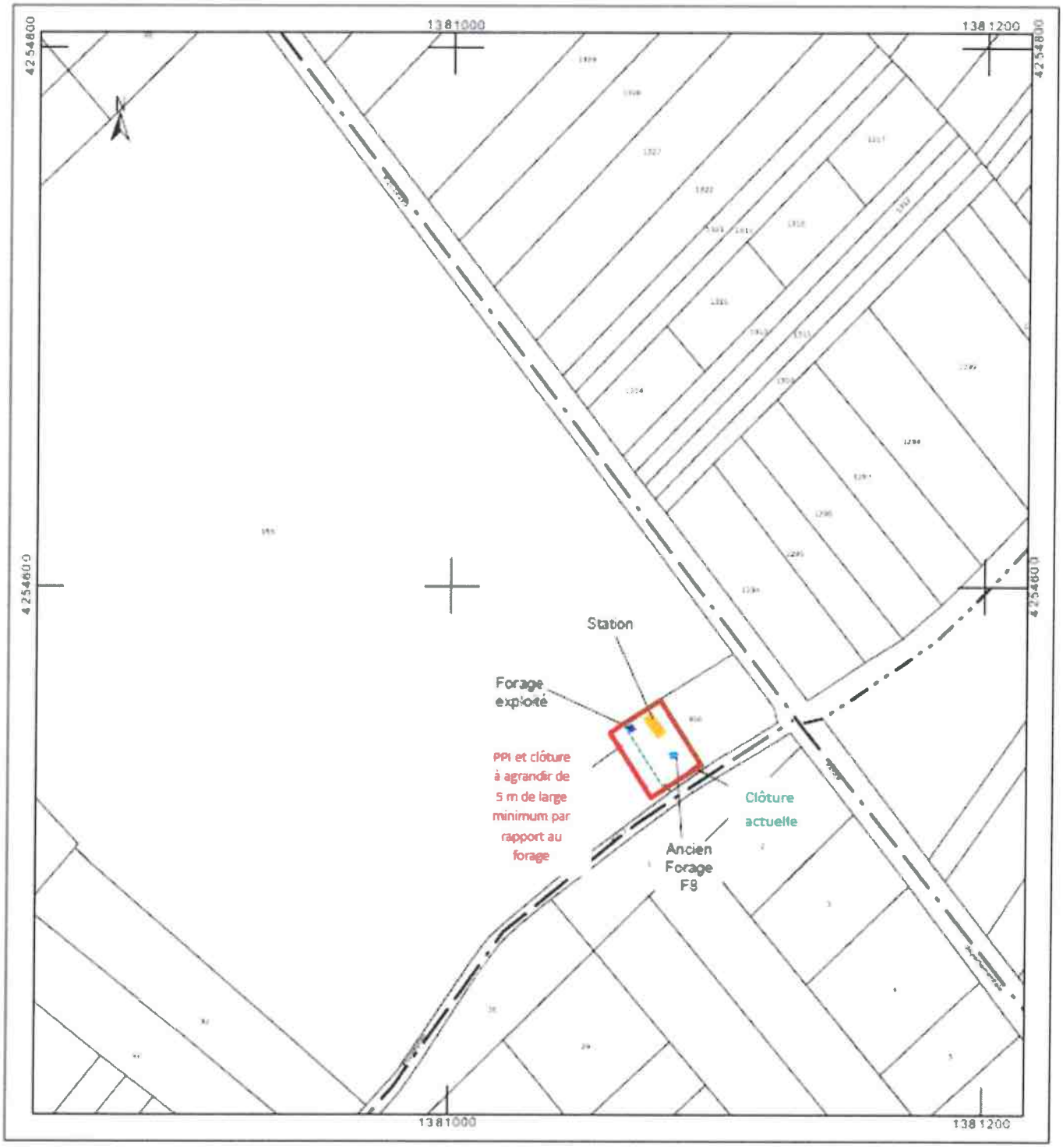
ANNEXE 3

Coupes Géologique et Technique du forage « LES MAURELLES 2 »



ANNEXE 4

Plan du périmètre de protection immédiate du forage « LES MAURELLES 2 »



PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau et nature
Division police de l'eau et des milieux aquatiques
Unité Gestion Quantitative de l'Eau

Agence Régionale De Santé Nouvelle-Aquitaine
Délégation Départementale de la Gironde
Pôle bi-départemental santé environnement
Pôle santé environnement de la Gironde

PROJET ARRETE PREFECTORAL N°SEN 2025/08/13-345

- **portant déclaration d'utilité publique sur :**
  - **la dérivation des eaux,**
  - **l'instauration des périmètres de protection.**
- **portant autorisation sur :**
  - **le prélèvement,**
  - **la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.**

Du Forage « GRAND CROHOT » situé sur la commune de VENSAC
- Identifiant BSS : BSS003FKXY

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC

LE PRÉFET DE LA GIRONDE,

VU le code de l'environnement, le Livre II - Titre I[er] - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;

VU le code de l'environnement, le Livre IV – Titre 1[er] relatif à la protection du patrimoine et notamment l'article R.414-19 ;

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-60, R153-18 et R163-8, et l'annexe du livre 1[er] Partie réglementaire – décrets en Conseil d'État relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;

VU le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Étienne GUYOT, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 relatif au programme de tests et d'analyses à réaliser dans le cadre de la surveillance exercée par la personne responsable de la production ou de la distribution d'eau et aux conditions auxquelles doivent satisfaire les laboratoires réalisant ce programme, en application des articles R. 1321-23 et R. 1321-24 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. « Nappes Profondes en Gironde » révisé ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 août 2013 approuvant le S.A.G.E « Estuaire de la Gironde et milieux associés » ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

VU l'accusé de réception n° D23-00404-MB, en date du 12 juin 2023 et délivré au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour la mise en exploitation du forage « GRAND CROHOT» situé sur la commune de VENSAC ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2022 portant autorisation globale de prélèvement pour le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU la délibération en date du 23 octobre 2018 du conseil communautaire du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la mise en place des périmètres de protection ainsi que l'autorisation de prélèvement et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du forage « GRAND CROHOT » situé sur la commune de VENSAC ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 6 mai 2021 ;

VU le dossier de demande d'autorisation annexé du 26 janvier 2024 ;

VU l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement émis par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas-par-cas, en date du 23 janvier 2018 ;

VU l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » en date du 13 juin 2023 ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'établissement des périmètres de protection et à l'autorisation de prélèvement et de distribution de l'eau pour la consommation humaine et désignant comme commissaire enquêteur M. Michel KNIPPER et comme commissaire enquêteur suppléant M. Hervé REDONDO ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 inclus dans la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC ;

VU l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

VU l'absence d'avis du permissionnaire lors de la procédure contradictoire en date du 28/08/25 ;

VU le rapport en date du 5 juin 2025 et sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 3 juillet 2025 ;

CONSIDERANT que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

CONSIDERANT que les besoins en eau destinée à la consommation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDERANT que l'exploitation des captages d'eau potable et l'établissement de leurs périmètres de protection présentent un intérêt général ;

CONSIDERANT que le forage « GRAND CROHOT » remplace le forage « LA LOUBIE » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

CONSIDERANT que l'établissement des périmètres de protection du forage « GRAND CROHOT » situés sur la commune de VENSAC est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux ;

CONSIDÉRANT que l'hydrogéologue agréé a proposé un périmètre de protection immédiate et rapprochée confondues et n'a pas proposé de périmètre de protection éloignée compte tenu du contexte hydrogéologique et environnemental et de la bonne protection du forage et de la ressource vis-à-vis des pollutions de surface ;

CONSIDERANT que les analyses réalisées au forage « GRAND CROHOT » par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé révèlent une eau conforme aux limites de qualité des eaux brutes pour les paramètres mesurés, pouvant être utilisée pour la production d'eau destinée à la consommation humaine ;

CONSIDERANT que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation des ouvrages de captage appartenant au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doivent respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ;

CONSIDERANT que le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doit respecter le schéma d'alimentation en eau susvisé ;

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 : <u>DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</u>

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, dénommé ci-après le permissionnaire :

▪ Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du forage « GRAND CROHOT » situé sur la commune de VENSAC dans la nappe de l'Éocène moyen,

▪ La création du périmètre de protection immédiate autour du captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection du captage et de la qualité de l'eau.

ARTICLE 2 : <u>AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU DESTINÉE A LA CONSOMMATION HUMAINE</u>

Sont autorisés au bénéfice du permissionnaire :

- **Le prélèvement par l'intermédiaire du forage** « GRAND CROHOT », situé sur la commune de VENSAC des eaux destinées à l'alimentation humaine ;
- **La distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine à partir du forage « GRAND CROHOT »** sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITÉS	RUBRIQUE	VOLUME/ RÉGIME NORMAL
Prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L214-9 du code de l'Environnement, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituée, notamment au titre de l'article L211-2 du code de l'Environnement, ont prévu l'abaissement des seuils : • du bassin versant superficiel : Estuaire de la Gironde et milieux associés.	1.3.1.0	**120 m³/h** Autorisation

ARTICLE 3 : EMPLACEMENT DU FORAGE

Le forage « ***GRAND CROHOT*** » est localisé sur la parcelle n° 187 de la section A du plan cadastral de la commune de VENSAC (**annexe 2** plan de situation).

Coordonnées LAMBERT 93 - **x** = 376 965 m - **y** = 6 485 895 m - **z** = + 13,5 m NGF

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET HYDRAULIQUES

4.1. Description du forage :

L'ouvrage de captage réalisé en 2018 est décrit selon les coupes géologique et technique présentées en **annexe 3**.

4.2. Description des caractéristiques hydrauliques

- Les pompages d'essai effectués le 15/11/2018 et du 19 au 22/11/2018 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : 11,64 m/sol ; le débit spécifique en fin de pompage était de l'ordre de 8,3 m³/h/m pour un débit de 165 m³/h et de 9,7 m³/h/m pour un débit de 160 m³/h et un temps de pompage de 1h (quatre paliers croissants de 1h non enchaînés) ;
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage n'a pas été atteint au débit de 160 m³/h.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof .
			Unité de gestion	Classement	
Grand Crohot	BSS003FKXY	Éocène inférieur « Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	196 m

Débits normaux		Débits estivaux		Débits exceptionnelles		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	300 000 m³
120	2 400	160	2 400	180	3 600	

PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION :

- Le permissionnaire est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ainsi que celles du schéma d'alimentation en eau en vigueur.
- Le débit d'exploitation de 180 m3/h n'est mis en œuvre que dans les cas extrêmes si les autres forages du Syndicat ne permettent pas de satisfaire les besoins et sur de courtes périodes. Le permissionnaire informera la DDTM33 et l'ARSNA-DD33 de cette utilisation (date, durée, raisons) par courriel
- Les premières arrivées d'eau de l'horizon capté sont à – 122 mètres par rapport au sol ;
- L'exploitation se fait de façon à ne pas dénoyer le toit des calcaires de l'Éocène. L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure sont adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit du toit de l'aquifère.

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENT DU FORAGE

- Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement ;
- Une margelle bétonnée est réalisée autour de l'ouvrage, elle est conçue de manière à éloigner les eaux de sa tête. Cette margelle est d'une superficie de 3 m^2 et de 0,30 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- Un capot de fermeture sécurisé ou tout autre dispositif approprié de fermeture sécurisée équivalent est installé sur la tête du forage. Il doit permettre un parfait isolement du forage, des inondations et de toute pollution par les eaux superficielles ;
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage, est interdit par un dispositif de sécurité empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité ;
- Le forage est équipé d'un tube guide d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde électrique ;
- Un dispositif de comptage des volumes prélevés est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- Un variateur de fréquence est installé de manière à éviter les phénomènes de « sur débit » au démarrage et à l'arrêt de la pompe et ainsi permettre l'exploitation de l'ouvrage à différents débits.
- Un robinet de prélèvement est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par une plaque mentionnant son numéro BSS.

ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION, DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE, DU SERVICE

Pendant la durée de l'exploitation, le permissionnaire doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre niveaux aquifères différents ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 7. 1 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU

a) Le forage

La surveillance du forage porte sur :

- le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler à chaque retrait de pompe et notamment lors d'un diagnostic de l'ouvrage),
- le système de comptage des prélèvements,
- la sonde de mesure.

Au moins tous les dix ans, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- un essai de puits,
- une inspection vidéo de la totalité du forage,
- une diagraphie géochimique (à minima la mesure des paramètres pH, conductivité et température),
- une diagraphie de flux au repos et en pompage,
- un contrôle du sommet du massif de graviers si le forage est équipé d'un massif de gravier,
- un contrôle de cimentation s'il n'a jamais été réalisé ou si la police de l'eau le juge nécessaire en fonction des conclusions du précédent diagnostic.

Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine DD33 et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et la date prévue pour leur réalisation.

PRESCRIPTIONS :

- Le prochain diagnostic décennal a lieu au plus tard **en 2028**.

En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-Police de l'eau).

b) <u>Le réseau de distribution</u>

Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation ainsi que la sectorisation du réseau, si elle est nécessaire, sont réalisés selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

La surveillance des ouvrages de distribution porte notamment sur :

- La recherche des fuites du réseau de distribution,
- La maintenance des canalisations et des systèmes de comptage,

ARTICLE 7. 2 : <u>SURVEILLANCE DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE</u>

Pour la surveillance des prélèvements et de la ressource captée, le permissionnaire ou son exploitant consigne dans un registre ou archive au format numérique pour le suivi en continu des niveaux, les éléments listés ci-après :

1. le suivi en continu des niveaux piézométriques,
2. le suivi en continu de la turbidité,
3. le relevé hebdomadaire des volumes prélevés et leur cumul depuis le 1er janvier,
4. le débit de la pompe, contrôlé au minima une fois par an dans les conditions habituelles d'exploitation,
5. la mesure du niveau statique est effectuée une fois par an au minimum et après au moins un arrêt de 4 heures dans des conditions et des périodes telles que la continuité du service soit garantie.
6. **Toute tendance à une baisse anormale ou soudaine du niveau statique cité comme piézométrie de référence à l'article *4.2)* du présent arrêté, fait l'objet d'une information au Préfet** (DDTM33-Police de l'eau),
7. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier sont consignées dans un registre. Ce registre est tenu à la disposition du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.
8. **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie,** le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).

9. **Les prescriptions des points 1 à 7** du présent article, sont conservées par le permissionnaire **et adressées en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau),** sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques cités au point 1.

ARTICLE 7. 3 : GESTION DU SERVICE

En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage et la distribution de l'eau au public, le permissionnaire prévoit :

- L'entretien des ouvrages et installations par des moyens et actions appropriées tels que le diagnostic au minima décennal des forages, la surveillance de différents paramètres pouvant l'interpeller sur une dégradation physique des installations (surveillance de la consommation électrique, et autres paramètres dédiés) sont vérifiés au moins une fois par an,
- Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.
- La sécurisation du captage est assurée 24h/24h et 7j/7j vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction, d'intrusion ou de dysfonctionnement, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures adaptées prévues par une procédure dédiée. Cette dernière précise les actions à mener en toutes situations et les personnes et services de l'État à informer (Préfet - DDTM33-Police de l'eau et l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage, le permissionnaire prévoit un plan de secours électrique (groupe électrogène...).
- Dans un délai d'un an après la mise en service du forage GRAND CROHOT, le forage de « LA LOUBIE » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC devra être sécurisé, soit par rebouchage dans les règles de l'art, soit par une réhabilitation adaptée en lien avec le BRGM de façon à protéger de façon efficace la nappe de l'Éocène.

ARTICLE 8 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU CAPTAGE

Est institué et déclaré d'utilité publique **le périmètre de protection immédiate** du forage « GRAND CROHOT » situé sur la commune de VENSAC établi sur la base des débits maximum d'exploitation de 180 m3/h en pointe, 3600 m^3/jour en pointe, 2400 m^3/jour en moyenne et 300 000m^3/an.

Ce périmètre s'étend conformément aux indications du plan joint au présent arrêté en **annexe 4**. Ce document fait foi en tout état de cause.

L'existence de la déclaration d'utilité publique du périmètre n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins en eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

Les conditions hydrologiques et hydrogéologiques permettant d'assurer efficacement la préservation de la qualité de l'eau par des mesures de protection limitées au voisinage immédiat du captage, il n'est pas instauré de périmètre de protection rapprochée ni éloignée.

ARTICLE 8. 1 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

Le périmètre de protection immédiate du forage « GRAND CROHOT » d'une superficie d'environ 750 m^2 correspond à la partie sud-ouest de la parcelle n° 187 de la section A de la commune de Vensac.

Cette parcelle appartient à la commune de VENSAC. Ce périmètre doit être et demeurer la pleine propriété de la commune de VENSAC ou – en cas d'acquisition – du permissionnaire.

Le périmètre de protection immédiate englobe le forage et les équipements de production et de traitement des eaux.

Le périmètre de protection immédiate est fermé de manière infranchissable par une **clôture** d'une hauteur de 2 m au minimum, constituée par un grillage à maille fine et maintenu par des poteaux imputrescibles. L'entrée est munie d'un portail sécurisé, infranchissable, de même hauteur.

La clôture est déportée au sud-ouest de la parcelle par rapport à la piste forestière sud, de façon à créer une aire destinée au stationnement pendant une période la plus courte possible, pour les véhicules du service des eaux et des personnes habilitées lors des interventions sur le site.

Toute circulation, toute activité, tous travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations de captage, de traitement et de stockage de l'eau destinée à la consommation humaine y sont interdits et d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.

En particulier, le **stationnement** d'engins à moteur - à l'exception des véhicules de services dont le stationnement est autorisé sur l'aire de stationnement dédiée - le **stockage** de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de **vidange** ou de **remplissage des réservoirs** des engins de chantier sur site sont **interdits** exceptées pour les engins motorisés fixes. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de ces parcelles.

L'accès à l'intérieur du périmètre est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.

Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors du périmètre. Un soin particulier est apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.

Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Les stockages de produits nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations d'eau sont posés sur des zones de rétention.

Le périmètre et les installations de captage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

Les boisements implantés autour du périmètre de protection immédiate devront être débroussaillés et entretenus conformément aux obligations légales de débroussaillement applicables sur la commune.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Dans un délai de 3 mois,** les dispositions et travaux suivants sont réalisés **:**
  - sécurisation du périmètre de protection immédiate (clôture et portail sécurisés) ;
  - protection et sécurisation de la tête de forage ;
  - création de l'aire de stationnement ;

- **Dans un délai de 6 mois,** une convention de gestion entre la commune de VENSAC et le permissionnaire doit être établie. Elle précise notamment les obligations du propriétaire (commune de VENSAC) et les conditions d'occupation de la parcelle et d'exploitation du forage par le permissionnaire.

- **Dans un délai d'un an,** les dispositions et travaux suivants sont réalisés **:**
  - La plateforme du périmètre de protection immédiate doit être aménagée pour éviter la stagnation et le ruissellement des eaux pluviales vers le forage ;
  - Un plan d'alerte et d'intervention impliquant la commune de VENSAC, la Gendarmerie, la Police, le Conseil Départemental de la Gironde, les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), les services de sécurité civile et tout autre partenaire est élaboré afin de prévoir les mesures immédiates de préservation de la ressource en eau à prendre en cas de déversement accidentel de produits polluants dans le périmètre de protection. Le plan d'alerte et de secours est soumis à l'administration dès qu'il est établi.

- Un carnet sanitaire relatif à la surveillance du périmètre de protection est établi par le permissionnaire et tenu à disposition de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde. Dans ce carnet seront notamment consignés régulièrement, et au moins une fois par an, les comptes rendus des visites relatives à l'état des ouvrages de captage, du périmètre de protection ainsi que des travaux d'entretien effectués et les observations relevées quant aux activités, installations et dépôts dans le périmètre-de protection immédiate.

• Toutes les mesures doivent être prises pour que le permissionnaire, l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet (Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, DDTM33 - Police de l'eau) soient avisés sans retard de toutes anomalies notables ou de tout accident ayant entraîné le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur du périmètre de protection y compris sur les portions de voies de communication jouxtant le périmètre de protection.

• Lors de la réalisation d'ouvrages ou d'activités, les bonnes pratiques environnementales sont à appliquer telles que :

- Les travaux sont réalisés par des entreprises mettant en œuvre des procédures de gestion environnementale liées à leur activité. Notamment, les équipes de chantier posséderont des kits de protection de l'environnement d'urgence en cas d'incidents techniques afin de confiner d'éventuels déversements de produits polluants. Une information du personnel portant sur les précautions à prendre sera effectuée.
- Une gestion stricte des déchets de chantier est mise en place avec tri, et si nécessaire stockage sécurisé sur rétention, et évacuation vers des centres agréés.
- Le stationnement d'engins à moteur, le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier sur site sont interdits. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de la parcelle du périmètre de protection immédiate.
- Afin d'éviter toute infiltration accidentelle de produits potentiellement polluants (huile, carburants, peintures...), les engins à moteur fixes et les outillages possédant des réservoirs de stockage à simple paroi nécessaires aux travaux sont posés sur une aire étanche.
- Les travaux sont strictement encadrés.

ARTICLE 8. 2 : DÉLAI ET DURÉE DE VALIDITÉ DES SERVITUDES

Les ouvrages, installations, travaux, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum de 1 an, sauf mention particulière précisée aux articles concernés.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 9 : AUTORISATION TRAITEMENT ET DISTRIBUTION DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

L'existence de cette autorisation n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins d'eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde).

L'eau du forage « GRAND CROHOT » respecte les limites de qualité des eaux brutes utilisées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine.

La teneur moyenne en carbone organique total (COT) del 'eau brute est proche de la référence de qualité des eaux distribuées. La concentration en ammonium est élevée (environ 0,86 mg/L). L'eau brute présente une bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique (nitrates, pesticides et autres micropolluants minéraux ou organiques).

Cette eau nécessite avant distribution, un traitement d'élimination du carbone organique total et de l'ammonium et une désinfection.

Après traitement, l'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité des eaux distribuées destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres recherchés.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés doivent être autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine.

Les matériaux entrant en contact avec l'eau sont conformes à la réglementation en vigueur. Le permissionnaire tient à disposition du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

Le traitement des eaux de lavages des filtres avant rejet dans le milieu naturel est conçu en fonction de l'unité de traitement du carbone organique total et en fonction de l'objectif de qualité à maintenir vis-à-vis du milieu récepteur et n'entraîne aucune particule solide dans un cours d'eau.

PRESCRIPTIONS :

- La mise en service du forage « Grand Crohot » sera effective une fois que les travaux de construction de la filière de traitement seront finalisés.
- La filière de traitement est adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée et de l'eau distribuée.
- La filière de traitement est conçue afin de limiter la formation des sous-produits de désinfection.
- Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.
- Tout projet de modification de rejets d'eaux issues de traitement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau).

ARTICLE 9. 1 : SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU ET DES INSTALLATIONS

La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer.

PRESCRIPTIONS :

- **Dans un délai d'un an,** la sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. Un diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des actes de malveillance est réalisé afin de définir les dispositifs de protection à mettre en place et d'établir les procédures à mettre en œuvre en cas d'intrusion.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau est tenue de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

  Cette surveillance comprend notamment :

  - La mise en place d'une procédure de suivi des prescriptions et servitudes afférentes aux périmètres de protection.
  - Une vérification régulière des mesures prises pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;
  - Un programme de tests ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des traitements mis en œuvre et dangers identifiés que peuvent présenter les installations.
  - La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.

- Un suivi analytique, notamment des teneurs en désinfectant est assuré sur l'eau traitée avant mise en distribution et sur le réseau de distribution.
- La filière de traitement devra être conçue afin de limiter la formation des sous-produits de désinfection tels que les THM (trihalométhanes) et les chloramines par combinaison entre le chlore et respectivement le COT et les ions ammoniums.
- Les teneurs en **ammonium** et en **carbone organique total** sont surveillées sur les eaux brutes et les eaux traitées en sortie de la station de traitement (**1 fois par trimestre**).
- La teneur en **THM** est surveillée sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement et sur le réseau de distribution (**1 fois par trimestre).**
- Les modalités de l'autosurveillance pourront être adaptées dans le cadre du Plan de Gestion de Sécurité Sanitaire des Eaux.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau adresse chaque année à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde un bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et indique le plan de surveillance défini pour l'année suivante faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.
- Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9. 2 : CONTRÔLE SANITAIRE

La qualité de l'eau brute et traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. La fréquence de contrôle pourra être modulée par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.
Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du permissionnaire.

PRESCRIPTIONS :

- **Avant mise en service, la qualité de l'eau sera vérifiée selon les modalités fixées par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.**
- Les points de contrôle de la qualité de l'eau brute et de l'eau départ distribution sont équipés de robinets adaptés aux prélèvements.
- Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9.3 : PLAN DE SÉCURISATION ET DE CONSOLIDATION DE LA PRODUCTION ET DE LA DISTRIBUTION

En vue de sécuriser et d'assurer la continuité de la distribution en eau destinée à la consommation humaine, en toute circonstance (cas de pollution accidentelle des ouvrages, cas de défaillance majeure du système de production et de distribution...), le permissionnaire élabore un plan de sécurisation de la production et distribution de l'eau et prévoit des moyens de secours appropriés.

PRESCRIPTIONS :

Dans un délai d'un an, le plan de sécurisation et de consolidation de la production et de la distribution en eau est présenté à la délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé de la Nouvelle aquitaine qui prévoit des moyens de secours appropriés **pour une mise en œuvre dans les 2 ans.**

Le plan de sécurisation doit être évalué **annuellement** et adapté si nécessaire.

ARTICLE 10 : PLAN ET VISITE DE RÉCOLEMENT

Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**
Après réception, une visite de récolement peut être effectuée par les services de l'État en présence du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

TITRE II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 11 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

La présente autorisation est accordée pour **TRENTE ANS** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 12 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute demande de modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation avec tous les éléments d'appréciation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement et de l'article R.1321-11 du code de la santé publique.

Il est donné accusé réception de la demande de modification. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la date de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision de rejet.

ARTICLE 13 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Les agents du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par les codes de l'environnement et de la santé. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 14 : CARACTÈRE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.
Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, **sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.**

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, **le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation,** sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 15 : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau), dans un délai de deux ans au moins, avant la date d'expiration de la présente autorisation.

La demande présente au titre du code de l'environnement notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation et au titre de l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection). Cette demande est soumise aux mêmes formalités que les demandes d'autorisation initiales, à l'exception de l'enquête publique.

ARTICLE 16 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1er du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit, dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai et sans préjudice des dispositions des articles R.211-117 et R.214-97.

ARTICLE 17 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscité.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 18 : ARRÊT D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

ARTICLE 19 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRÉLÈVEMENT PAR LE PRÉFET

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PRÉFET

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

ARTICLE 21 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 22 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1 – à la charge du Préfet :

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de VENSAC, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Gironde.
- Le présent arrêté est adressé au conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées dans le cadre des dispositions de l'article R118-18 du code de l'environnement.

2 – à la charge du permissionnaire :

- Un avis informant le public de cette autorisation est inséré, par les soins du permissionnaire, dans deux journaux locaux. Cet avis mentionne, l'affichage de l'arrêté en mairie, les lieux où l'arrêté et le dossier d'autorisation peuvent être consultés. Le permissionnaire s'acquitte des frais de cette publication.
- Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai d'un an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur :
  - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

3 – à la charge de la commune de VENSAC:

- Les servitudes prévues au présent arrêté sont transcrites dans les documents d'urbanisme de la commune de VENSAC avec ses documents graphiques, dans un délai **maximum de trois mois** après la date de signature de l'arrêté, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant **une durée minimale de deux mois**.
- Le maire de la commune de VENSAC conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.

- Le procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 23 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 : DÉLAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du même code, à compter de la dernière formalité accomplie entre la publication sur le site internet de la préfecture ou l'affichage en mairie de cet arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 25 : SANCTIONS

- **Non respect de la déclaration d'utilité publique**

  En application de l'article L.1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes déclaratifs d'utilité publique.

- **Dégradation, pollutions d'ouvrages**

  En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l' alimentation publique.

  En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé ou des modifications significatives du régime normal d'en eau.

- **Obstacle à la mission des agents du ministère de la Santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire**

  En application de l'article L.1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

- **Obstacle à la mission des agents du préfet (DDTM33-service police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement**

  En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

- **Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires**

  En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

ARTICLE 26 : EXÉCUTION

- le Permissionnaire,
- le Préfet de la Gironde,
- le Maire de la commune de VENSAC,
- la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde,
- le Sous-Préfet de LESPARRE-MEDOC
- le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux le

LE PRÉFET,

ANNEXES :

- annexe 1 : Récapitulatif des principales prescriptions de l'arrêté préfectoral
- annexe 2 : Plan de situation
- annexe 3 : Coupe géologique et technique du forage
- annexe 4 : Plan des périmètres de protection immédiate

PLAN DE DIFFUSION :

Permissionnaire	1	DDTM de la Gironde	1
Préfecture de la Gironde	1	M. le Président de la CLE du SAGE Nappes Profondes de la Gironde	1
Sous-préfecture de LESPARRE-MEDOC	1	Commune(s) : VENSAC	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde	1		
Sous-préfecture de LESPARRE-MEDOC	1	Commune(s) : VENSAC	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde	1		

ANNEXE 1

RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Débits autorisés	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Prescriptions d'exploitations	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
7.1	**Surveillance du forage**	Diagnostic du forage	décennal **ou** tous les 5 ans si des détériorations sont constatées	DDTM33-Police de l'eau et ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
7.2	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Conservation des données par le permissionnaire et transmission en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau), sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques.	Annuel	DDTM-Police de l'eau
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Suivi en continu de la turbidité pour l'eau brute.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde ; DDTM33-Police de l'eau
7.3	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Sécurisation du Forage « LA LOUBIE » par réhabilitation ou rebouchage dans les règles de l'art.		DDTM33-Police de l'eau
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Débroussaillage et entretien des boisements conformément aux obligations légales de débroussaillement	Régulièrement	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde ; DDTM33-Police de l'eau
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Sécurisation du périmètre de protection immédiate (clôture et portail sécurisés) et de la tête de forage	3 mois	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Création de l'aire de stationnement	3 mois	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Aménagement de la plateforme du périmètre de protection immédiate pour éviter la stagnation et le ruissellement des eaux pluviales vers le forage	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Réalisation du plan d'alerte et d'intervention	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Autorisation traitement et distribution de l'eau**	Mise en service du forage	Dès que les travaux de construction de la filière de traitement sont finalisés	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Surveiller les teneurs en ammonium et en COT sur les eaux brutes et et les eaux traitées en sortie de la station de traitement	1 fois par trimestre	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Surveiller la teneur en THM sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement et sur le réseau de distribution	1 fois par trimestre	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Sécuriser les installations et réaliser le diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau potable vis-à-vis des actes de malveillance	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	**Bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution** (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et **plan de surveillance défini pour l'année suivante** faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.2	**Contrôle Sanitaire**	La qualité de l'eau brute et celle de l'eau traitée en sortie de la station de traitement doivent être vérifiée selon les modalités fixées par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.	Avant mise en service du forage et de la station de traitement	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.3	**Plan de sécurisation et de consolidation et de la production et de la distribution**	Élaborer et mettre en place un plan de sécurisation d'exploitation pour assurer la sécurité et la continuité de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine notamment en cas de défaillance du système de	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
		production et de distribution ou de pollution accidentelle des ouvrages. Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.		
10	**Plan et visite de récolement**	Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux.	3 mois	DDTM-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
22	**Publication et information aux tiers**	Le permissionnaire transmet à la préfecture après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.	1 an	DDTM-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

ANNEXE 2

Plan de localisation du forage « Grand Crohot »

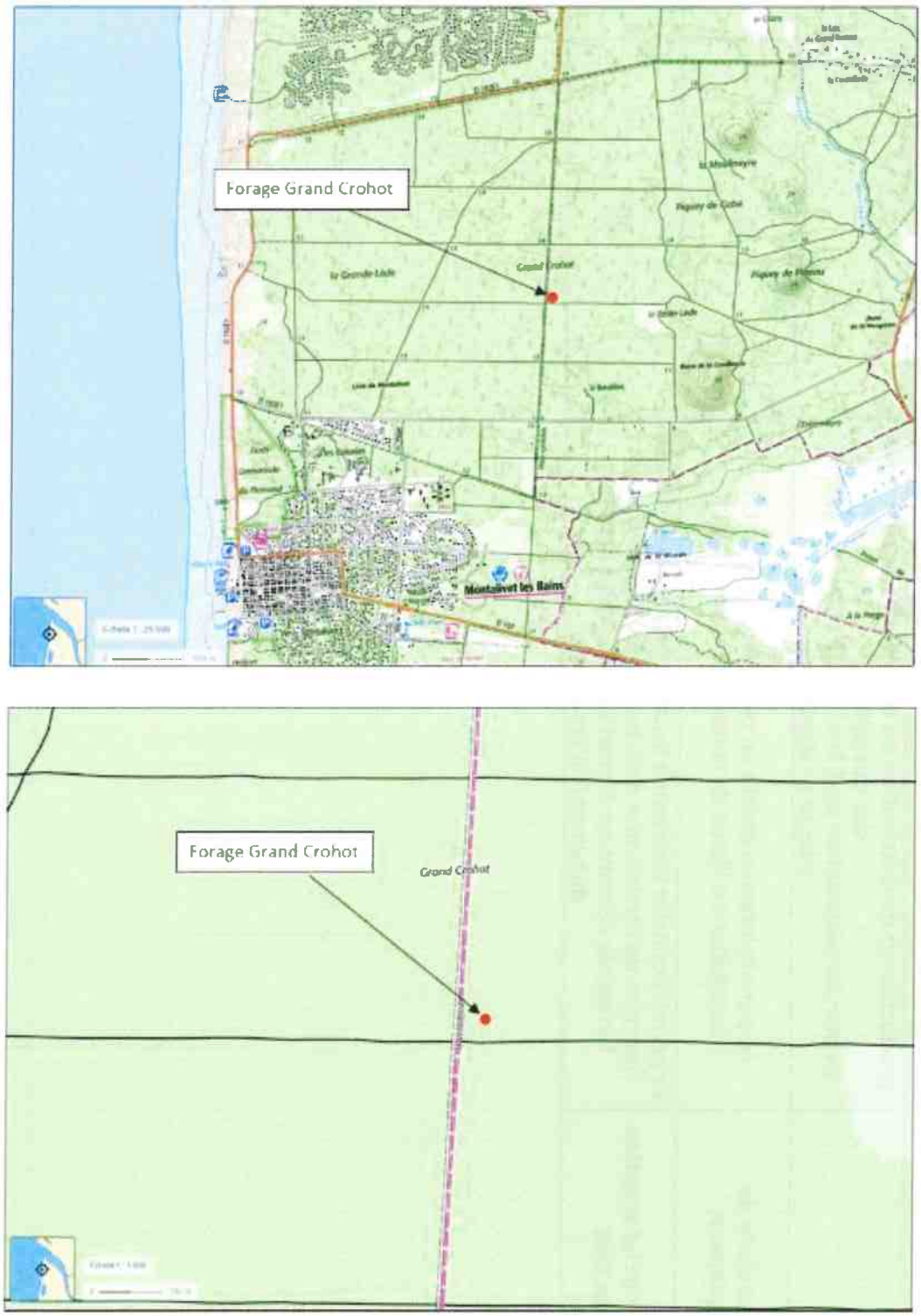


Figure 3 : Localisation du forage Grand Crohot sur fond IGN (source : Géoportail)

ANNEXE 3

Coupes Géologique et Technique du forage « Grand Crohot »

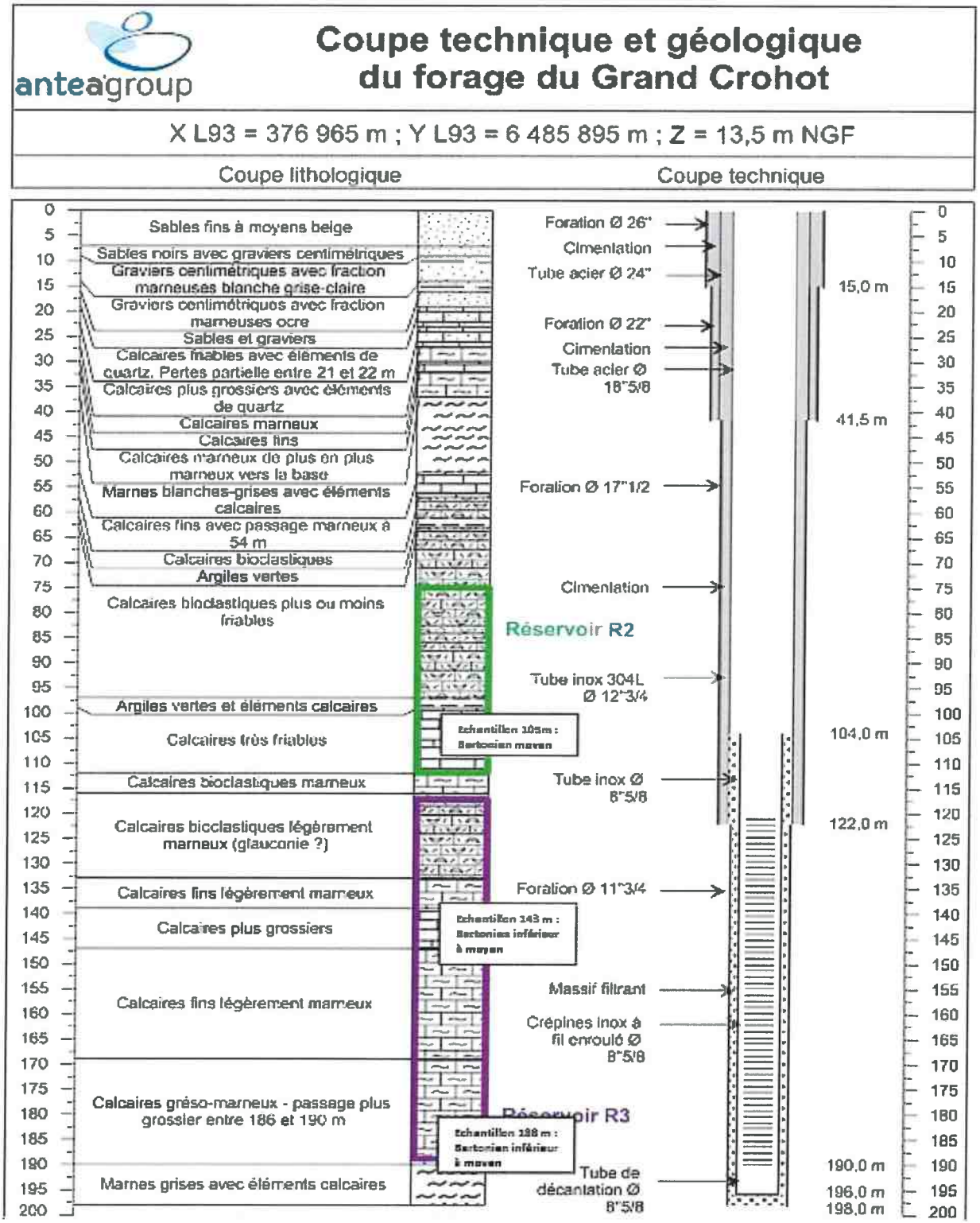


Figure 41 : Coupe géologique et technique du forage Grand Crohot (BSS003FKXY)

ANNEXE 4

Plan du périmètre de protection immédiate du forage « Grand Crohot »

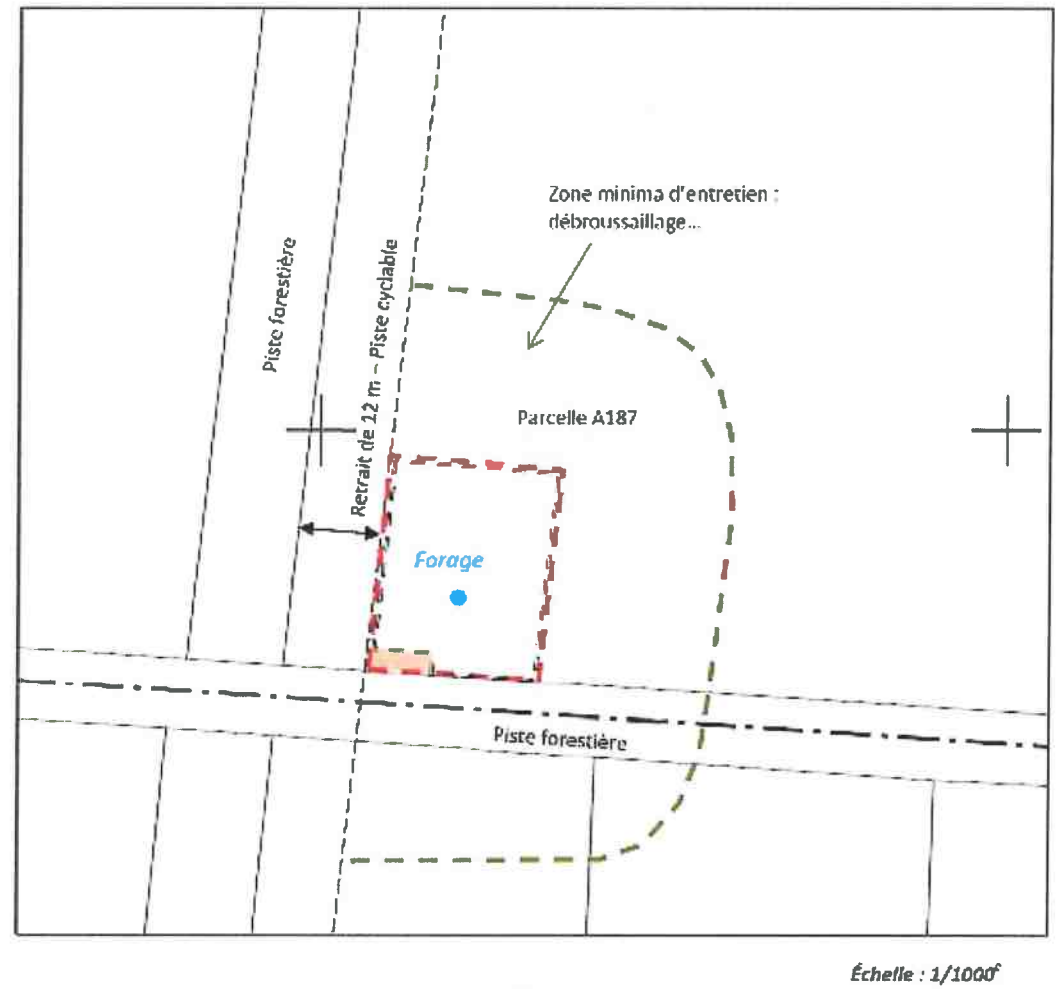


Figure 87 : Périmètre de protection immédiat du forage Grand Crohot

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau et nature
Division police de l'eau et des milieux aquatiques
Unité Gestion Quantitative de l'Eau

Agence Régionale De Santé Nouvelle-Aquitaine
Délégation Départementale de la Gironde
Pôle bi-départemental santé environnement
Pôle santé environnement de la Gironde

PROJET ARRETE PREFECTORAL N°SEN 2025/08/13-346

- **portant déclaration d'utilité publique sur :**
  - **la dérivation des eaux,**
  - **l'instauration des périmètres de protection.**
- **portant autorisation sur :**
  - **le prélèvement,**
  - **la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.**

Du Forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL
- Identifiant BSS : BSS001UZTW

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC

LE PRÉFET DE LA GIRONDE,

VU le code de l'environnement, le Livre II - Titre I[er] - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;

VU le code de l'environnement, le Livre IV – Titre 1[er] relatif à la protection du patrimoine et notamment l'article R.414-19 ;

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-60, R153-18 et R163-8, et l'annexe du livre 1[er] Partie réglementaire – décrets en Conseil d'État relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;

VU le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Étienne GUYOT, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 relatif au programme de tests et d'analyses à réaliser dans le cadre de la surveillance exercée par la personne responsable de la production ou de la distribution d'eau et aux conditions auxquelles doivent satisfaire les laboratoires réalisant ce programme, en application des articles R. 1321-23 et R. 1321-24 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. « Nappes Profondes en Gironde » révisé ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 août 2013 approuvant le S.A.G.E « Estuaire de la Gironde et milieux associés » ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

VU l'accusé de réception n° D23-00404-MB, en date du 12 juin 2023 et délivré au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour la mise en exploitation du forage « LES MAURELLES 2» situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2022 portant autorisation globale de prélèvement pour le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU la délibération en date du 23 octobre 2018 du conseil communautaire du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la mise en place des périmètres de protection ainsi que l'autorisation de prélèvement et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 20 décembre 2013 ;

VU le dossier de demande d'autorisation annexé du 26 janvier 2024 ;

VU l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement émis par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas-par-cas, en date du 23 janvier 2018 ;

VU l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » en date du 13 juin 2023 ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'établissement des périmètres de protection et à l'autorisation de prélèvement et de distribution de l'eau pour la consommation humaine et désignant comme commissaire enquêteur M. Michel KNIPPER et comme commissaire enquêteur suppléant M. Hervé REDONDO ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 inclus dans les communes de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC ;

VU l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

VU l'absence d'avis du permissionnaire lors de la procédure contradictoire en date du 28/08/25 ;

VU le rapport en date du 5 juin 2025 et sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 3 juillet 2025 ;

CONSIDERANT que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

CONSIDERANT que les besoins en eau destinée à la consommation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDERANT que l'exploitation des captages d'eau potable et l'établissement de leurs périmètres de protection présentent un intérêt général ;

CONSIDERANT que l'établissement des périmètres de protection du forage « LES MAURELLES 2 » situés sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux ;

CONSIDÉRANT que l'hydrogéologue agréé n'a pas proposé de périmètre de protection éloignée ni rapprochée compte tenu du contexte hydrogéologique et environnemental et de la bonne protection du forage et de la ressource vis-à-vis des pollutions de surface ;

CONSIDÉRANT la préexistence des ouvrages et de leurs prélèvements ;

CONSIDERANT que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation des ouvrages de captage appartenant au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doivent respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ;

CONSIDERANT que le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doit respecter le schéma d'alimentation en eau susvisé ;

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, dénommé ci-après le permissionnaire :

▪ Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL dans la nappe de l'Éocène moyen,

▪ La création du périmètre de protection immédiate autour du captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection du captage et de la qualité de l'eau.

ARTICLE 2 : AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU DESTINÉE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Sont autorisés au bénéfice du permissionnaire :

- **Le prélèvement par l'intermédiaire du forage** « LES MAURELLES 2 »**, situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL des eaux destinées à l'alimentation humaine ;**
- **La distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine à partir du forage** « LES MAURELLES 2 » sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITÉS	RUBRIQUE	VOLUME/ RÉGIME NORMAL
Prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L214-9 du code de l'Environnement, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituée, notamment au titre de l'article L211-2 du code de l'Environnement, ont prévu l'abaissement des seuils : • du bassin versant superficiel : Estuaire de la Gironde et milieux associés.	1.3.1.0	**80 m³/h** Autorisation

ARTICLE 3 : EMPLACEMENT DU FORAGE

Le forage « **LES *MAURELLES 2* »** est localisé sur la parcelle n° 956 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL (**annexe 2** plan de situation).

Coordonnées LAMBERT 93 - **x** = 381 297 m - **y** = 6 488 137 m - **z** = + 12,4 m NGF

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET HYDRAULIQUES

4.1. Description du forage :

L'ouvrage de captage réalisé en 1990 est décrit selon les coupes géologique et technique présentées en **annexe 3**.

4.2. Description des caractéristiques hydrauliques

- Les pompages d'essai effectués en les 28 et 29/03/2022 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : 10,19 m/sol ; le débit spécifique en fin de pompage était de l'ordre de 9,82 m³/h/m pour un débit de 59,5 m³/h (essais de pompagne par paliers croissants de 1h enchaînés) ;
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage a été atteint au débit de 60 m³/h.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof .
			Unité de gestion	Classement	
LES MAURELLES 2	BSS001UZTW	Éocène moyen Calcaires et grès de l'Eocène moyen Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	163 m

Débits normaux		Débits exceptionnels		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	300 000 m³
80	**2 000**	**95**	**2 000**	

PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION :

- Le permissionnaire est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ainsi que celles du schéma d'alimentation en eau en vigueur.
- Les premières arrivées d'eau de l'horizon capté sont à – 142 mètres par rapport au sol ;
- L'exploitation se fait de façon à ne pas dénoyer le toit des calcaires de l'Éocène. L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure sont adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit du toit de l'aquifère.

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENT DU FORAGE

- Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement ;
- Une margelle bétonnée est réalisée autour de l'ouvrage, elle est conçue de manière à éloigner les eaux de sa tête. Cette margelle est d'une superficie de 3 m^2 et de 0,30 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- Un capot de fermeture sécurisé ou tout autre dispositif approprié de fermeture sécurisée équivalent est installé sur la tête du forage. Il doit permettre un parfait isolement du forage, des inondations et de toute pollution par les eaux superficielles ;
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage, est interdit par un dispositif de sécurité empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité ;
- Le forage est équipé d'un tube guide d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde électrique ;
- Un dispositif de comptage des volumes prélevés est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- Un robinet de prélèvement est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par une plaque mentionnant son numéro BSS.

ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION, DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE, DU SERVICE

Pendant la durée de l'exploitation, le permissionnaire doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre niveaux aquifères différents ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 7. 1 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU

a) Le forage

La surveillance du forage porte sur :

- le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler à chaque retrait de pompe et notamment lors d'un diagnostic de l'ouvrage),
- le système de comptage des prélèvements,
- la sonde de mesure.

Au moins tous les dix ans, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- un essai de puits,
- une inspection vidéo de la totalité du forage,
- une diagraphie géochimique (à minima la mesure des paramètres pH, conductivité et température),
- une diagraphie de flux au repos et en pompage,
- un contrôle du sommet du massif de graviers si le forage est équipé d'un massif de gravier,
- un contrôle de cimentation s'il n'a jamais été réalisé ou si la police de l'eau le juge nécessaire en fonction des conclusions du précédent diagnostic.

Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine DD33 et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et leur date prévue pour leur réalisation.

PRESCRIPTIONS :

- Le prochain diagnostic décennal a lieu au plus tard **en 2032.**

En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-Police de l'eau).

b) <u>Le réseau de distribution</u>

Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation ainsi que la sectorisation du réseau, si elle est nécessaire, sont réalisés selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

La surveillance des ouvrages de distribution porte notamment sur :

- La recherche des fuites du réseau de distribution,
- La maintenance des canalisations et des systèmes de comptage,

ARTICLE 7. 2 : <u>SURVEILLANCE DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE</u>

Pour la surveillance des prélèvements et de la ressource captée, le permissionnaire ou son exploitant consigne dans un registre ou archive au format numérique pour le suivi en continu des niveaux, les éléments listés ci-après :

1. le suivi en continu des niveaux piézométriques,
2. le suivi en continu de la turbidité,
3. le relevé hebdomadaire des volumes prélevés et leur cumul depuis le 1er janvier,
4. le débit de la pompe, contrôlé au minima une fois par an dans les conditions habituelles d'exploitation,
5. la mesure du niveau statique est effectuée une fois par an au minimum et après au moins un arrêt de 4 heures dans des conditions et des périodes telles que la continuité du service soit garantie.
6. **Toute tendance à une baisse anormale ou soudaine du niveau statique cité comme piézométrie de référence à l'article *4.2)* du présent arrêté, fait l'objet d'une information au Préfet** (DDTM33-Police de l'eau),
7. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier sont consignées dans un registre. Ce registre est tenu à la disposition du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.
8. **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie,** le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).
9. **Les prescriptions des points 1 à 7** du présent article, sont conservées par le permissionnaire **et adressées en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau),** sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques cités au point 1.

ARTICLE 7. 3 : GESTION DU SERVICE

En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage et la distribution de l'eau au public, le permissionnaire prévoit :

- L'entretien des ouvrages et installations par des moyens et actions appropriées tels que le diagnostic au minima décennal des forages, la surveillance de différents paramètres pouvant l'interpeller sur une dégradation physique des installations (surveillance de la consommation électrique, et autres paramètres dédiés) sont vérifiés au moins une fois par an,
- Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.
- La sécurisation du captage est assurée 24h/24h et 7j/7j vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction, d'intrusion ou de dysfonctionnement, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures adaptées prévues par une procédure dédiée. Cette dernière précise les actions à mener en toutes situations et les personnes et services de l'État à informer (Préfet - DDTM33-Police de l'eau et l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage, le permissionnaire prévoit un plan de secours électrique (groupe électrogène...).

ARTICLE 8 : PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU CAPTAGE

Est institué et déclaré d'utilité publique **le périmètres de protection immédiate** du forage « LES MAURELLES 2 » situé sur la commune de Grayan et L'Hôpital établis sur la base des débits maximum d'exploitation de 95 m3/h en pointe, 2000 m3/jour en pointe et 300 000m3/an.

Ce périmètre s'étend conformément aux indications du plan joint au présent arrêté en **annexe 4**. Ce document fait foi en tout état de cause.

L'existence de la déclaration d'utilité publique du périmètre n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins en eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

En raison du contexte géologique et hydrogéologique, il n'est pas établi de périmètre de protection rapprochée ni éloignée.

ARTICLE 8. 1 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

Le périmètre de protection immédiate du forage « LES MAURELLE 2 » d'une superficie d'environ 700 m² correspond à une partie des parcelles n° 955 et 956 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL.

Ces parcelles appartiennent au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC. Ce périmètre doit demeurer la pleine propriété du permissionnaire.

Le périmètre de protection immédiate englobe le forage, la station de traitement et un ancien forage (F8) qui n'est plus exploité et qui a été rebouché en 2021.

Le périmètre de protection immédiate est fermé de manière infranchissable par une **clôture** d'une hauteur de 2 m au minimum, constituée par un grillage à maille fine et maintenu par des poteaux imputrescibles. L'entrée du périmètre est munie d'un portail sécurisé, infranchissable, de même hauteur.

En bordure de route, le portail et la clôture sont déportés à l'intérieur des limites de la parcelle, de façon à créer une aire destinée au stationnement pendant une période la plus courte possible, pour les véhicules du service des eaux et des personnes habilitées lors des interventions sur le site.

Toute circulation, toute activité, tous travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations de captage, de traitement et de stockage de l'eau destinée à la consommation humaine y sont interdits et d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.

En particulier, le **stationnement** d'engins à moteur - à l'exception des véhicules de services dont le stationnement est autorisé sur l'aire de stationnement dédiée - le **stockage** de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de **vidange** ou de **remplissage des réservoirs** des engins de chantier sur site sont **interdits** exceptées pour les engins motorisés fixes. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de

réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de ces parcelles.

L'accès à l'intérieur du périmètre est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.

Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors du périmètre. Un soin particulier est apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.

Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et les résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Les stockages de produits nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations d'eau sont posés sur des zones de rétention.

Le périmètre et les installations de captage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Régulièrement,** le fossé le long de la voie communal qui reçoit les eaux de lavage de la déferrisation est entretenu afin de faciliter l'évacuation des eaux et éviter leur stagnation ;
- **Dans un délai de 1 an,** bornage, division parcellaire et acquisition par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC d'une bande de 5 m de large de la parcelle n°955 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL le long de la parcelle n°956 de la section E du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;
- **Dans un délai de 1 an,** modification de la clôture existante pour respecter une distance de 5m du forage et création de l'aire de stationnement ;
- **Dans un délai d'1 an,** un plan d'alerte et d'intervention impliquant la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, la Gendarmerie, la Police, le Conseil Départemental de la Gironde, les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), les services de sécurité civile et tout autre partenaire est élaboré afin de prévoir les mesures immédiates de préservation de la ressource en eau à prendre en cas de déversement accidentel de produits polluants dans le périmètre de protection. Le plan d'alerte et de secours est soumis à l'administration dès qu'il est établi.
- Un **carnet sanitaire** relatif à la surveillance du périmètre de protection est établi par le permissionnaire et tenu à disposition de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde. Dans ce carnet seront notamment consignés régulièrement, et au moins une fois par an, les comptes rendus des visites relatives à l'état des ouvrages de captage, du périmètre de protection ainsi que des travaux d'entretien effectués et les observations relevées quant aux activités, installations et dépôts dans le périmètre-de protection immédiate.
- Toutes les mesures doivent être prises pour que le permissionnaire, l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet (Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, DDTM33 - Police de l'eau) soient avisés sans retard de toutes anomalies notables ou de tout accident ayant entraîné le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur du périmètre de protection y compris sur les portions de voies de communication jouxtant le périmètre de protection.
- Lors de la réalisation d'ouvrages ou d'activités, les bonnes pratiques environnementales sont à appliquer telles que :
    - Les travaux sont réalisés par des entreprises mettant en œuvre des procédures de gestion environnementale liées à leur activité. Notamment, les équipes de chantier posséderont des kits de protection de l'environnement d'urgence en cas d'incidents techniques afin de confiner d'éventuels déversements de produits polluants. Une information du personnel portant sur les précautions à prendre sera effectuée.
    - Une gestion stricte des déchets de chantier est mise en place avec tri, et si nécessaire stockage sécurisé sur rétention, et évacuation vers des centres agréés.

- Afin d'éviter toute infiltration accidentelle de produits potentiellement polluants (huile, carburants, peintures...), les engins à moteur fixes et les outillages possédant des réservoirs de stockage à simple paroi nécessaires aux travaux sont posés sur une aire étanche.
- Les travaux sont strictement encadrés.

ARTICLE 8. 2 : DÉLAI ET DURÉE DE VALIDITÉ DES SERVITUDES

Les ouvrages, installations, travaux, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum d'1 an, sauf mention particulière précisée aux articles concernés.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 9 : AUTORISATION TRAITEMENT ET DISTRIBUTION DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

L'existence de cette autorisation n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins d'eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde).

L'eau du forage « LES MAURELLES 2 » respecte les limites de qualité des eaux brutes utilisées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine.

La teneur moyenne en fer total est supérieure à la référence de qualité des eaux distribuées. L'eau brute présente une bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique (nitrates, pesticides et autres micropolluants minéraux ou organiques).
Cette eau nécessite avant distribution un traitement d'élimination du fer total et une désinfection.

Après traitement, l'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité des eaux distribuées destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres recherchés.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés doivent être autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine.

Les matériaux entrant en contact avec l'eau sont conformes à la réglementation en vigueur. Le permissionnaire tient à disposition du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

Les eaux de lavage de l'unité de déferrisation sont rejetées vers les fossés voisins où elles s'infiltrent. Le traitement des eaux de lavages des filtres avant rejet dans le milieu naturel est conçu en fonction de l'unité de déferrisation et en fonction de l'objectif de qualité à maintenir vis-à-vis du milieu récepteur et n'entraîne aucune particule solide dans un cours d'eau.

PRESCRIPTIONS :

- La filière de traitement est adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée et de l'eau distribuée.
- La filière de traitement est conçue afin de limiter la formation des sous-produits de désinfection.
- Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.

- Tout projet de modification de rejets d'eaux issues de traitement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau).

ARTICLE 9. 1 : SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU ET DES INSTALLATIONS

La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer.

PRESCRIPTIONS :

- **Dans un délai d'un an,** la sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. Un diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des actes de malveillance est réalisé afin de définir les dispositifs de protection à mettre en place et d'établir les procédures à mettre en œuvre en cas d'intrusion.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau est tenue de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

  Cette surveillance comprend notamment :

  - La mise en place d'une procédure de suivi des prescriptions et servitudes afférentes aux périmètres de protection.
  - Une vérification régulière des mesures prises pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;
  - Un programme de tests ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des traitements mis en œuvre et dangers identifiés que peuvent présenter les installations.
  - La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.
- Un suivi analytique, notamment **des teneurs en désinfectant** est assuré avant mise en distribution et sur le réseau de distribution.
- Un suivi analytique de la teneur en **fer** est mise en place sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement (**2 fois par an**).
- Les modalités de l'autosurveillance pourront être adaptées dans le cadre du Plan de Gestion de Sécurité Sanitaire des Eaux.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau adresse chaque année à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **un bilan de fonctionnement** du système de production, de traitement et de distribution (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et indique **le plan de surveillance** défini pour l'année suivante faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.
- Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9. 2 : CONTRÔLE SANITAIRE

La qualité de l'eau brute et traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. La fréquence de contrôle pourra être modulée par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.
Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du permissionnaire.

PRESCRIPTIONS :

- Les points de contrôle de la qualité de l'eau brute et de l'eau traitée en départ distribution sont équipés de robinets adaptés aux prélèvements.
- Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9.3 : PLAN DE SÉCURISATION ET DE CONSOLIDATION DE LA PRODUCTION ET DE LA DISTRIBUTION

En vue de sécuriser et d'assurer la continuité de la distribution en eau destinée à la consommation humaine, en toute circonstance (cas de pollution accidentelle des ouvrages, cas de défaillance majeure du système de production et de distribution...), le permissionnaire élabore un plan de sécurisation de la production et distribution de l'eau et prévoit des moyens de secours appropriés.

PRESCRIPTIONS :

Dans un délai d'un an, le plan de sécurisation et de consolidation de la production et de la distribution en eau est présenté à la délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé de la Nouvelle aquitaine qui prévoit des moyens de secours appropriés **pour une mise en œuvre dans les 2 ans**.

Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.

ARTICLE 10 : PLAN ET VISITE DE RÉCOLEMENT

Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**
Après réception, une visite de récolement peut être effectuée par les services de l'État en présence du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

TITRE II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 11 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

La présente autorisation est accordée pour **TRENTE ANS** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 12 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute demande de modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation avec tous les éléments d'appréciation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement et de l'article R.1321-11 du code de la santé publique.

Il est donné accusé réception de la demande de modification. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la date de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision de rejet.

ARTICLE 13 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Les agents du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par les codes de l'environnement et de la santé. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 14 : CARACTÈRE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.
Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, **sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.**

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, **le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation,** sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 15 : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau), dans un délai de deux ans au moins, avant la date d'expiration de la présente autorisation.

La demande présente au titre du code de l'environnement notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation et au titre de l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection). Cette demande est soumise aux mêmes formalités que les demandes d'autorisation initiales, à l'exception de l'enquête publique.

ARTICLE 16 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1er du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit, dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai et sans préjudice des dispositions des articles R.211-117 et R.214-97.

ARTICLE 17 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscité.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 18 : ARRÊT D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

ARTICLE 19 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRÉLÈVEMENT PAR LE PRÉFET

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PRÉFET

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

ARTICLE 21 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 22 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1 – à la charge du Préfet :

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Gironde.
- Le présent arrêté est adressé au conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées dans le cadre des dispositions de l'article R118-18 du code de l'environnement.

2 – à la charge du permissionnaire :

- Un avis informant le public de cette autorisation est inséré, par les soins du permissionnaire, dans deux journaux locaux. Cet avis mentionne, l'affichage de l'arrêté en mairie, les lieux où l'arrêté et le dossier d'autorisation peuvent être consultés. Le permissionnaire s'acquitte des frais de cette publication.
- Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai d'un an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur :
  - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

3 – à la charge de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL:

- Les servitudes prévues au présent arrêté sont transcrites dans les documents d'urbanisme de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL avec ses documents graphiques, dans un délai **maximum de 3 mois** après la date de signature de l'arrêté, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant **une durée minimale de 2 mois**.
- Le maire de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.
- Le procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 26 : EXÉCUTION

- le Permissionnaire,
- le Préfet de la Gironde,
- le Maire de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL,
- le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
- le Sous-Préfet de LESPARRE MEDOC,
- le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux le - 3 SEP. 2025

LE PRÉFET,

Étienne GUYOT

ANNEXES :

- annexe 1 : Récapitulatif des principales prescriptions de l'arrêté préfectoral
- annexe 2 : Plan de situation
- annexe 3 : Coupe géologique et technique du forage
- annexe 4 : Plan du périmètre de protection immédiate

PLAN DE DIFFUSION :

Permissionnaire	1	DDTM de la Gironde	1
Préfecture de la Gironde	1	M. le Président de la CLE du SAGE Nappes Profondes de la Gironde	1
Sous-préfecture de LESPARRE-MEDOC	1	Commune(s) : GRAYAN-ET-L'HOPITAL	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde	1		

ARTICLE 23 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 : DÉLAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du même code, à compter de la dernière formalité accomplie entre la publication sur le site internet de la préfecture ou l'affichage en mairie de cet arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 25 : SANCTIONS

- **Non respect de la déclaration d'utilité publique**

  En application de l'article L.1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes déclaratifs d'utilité publique.

- **Dégradation, pollutions d'ouvrages**

  En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l' alimentation publique.

  En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé ou des modifications significatives du régime normal d'en eau.

- **Obstacle à la mission des agents du ministère de la Santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire**

  En application de l'article L.1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

- **Obstacle à la mission des agents du préfet (DDTM33-service police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement**

  En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

- **Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires**

  En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

ANNEXE 1

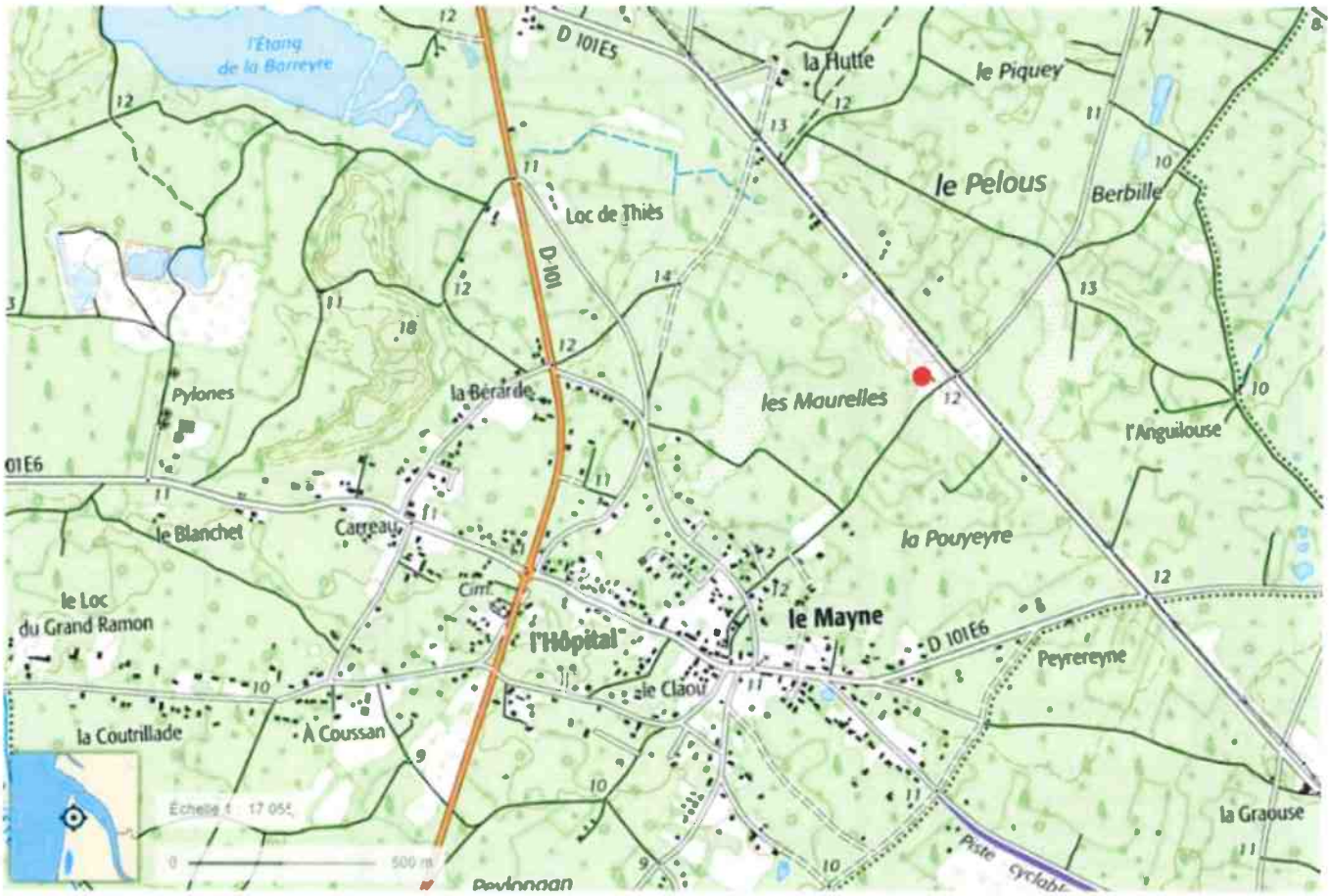
RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Débits autorisés	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Prescriptions d'exploitations	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
7.1	**Surveillance du forage**	Diagnostic du forage	décennal	DDTM33-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine
7.2	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Conservation des données par le permissionnaire et transmission en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau), sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques.	Annuel	DDTM-Police de l'eau
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Suivi en continu de la turbidité pour l'eau brute.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine DDTM33-Police de l'eau
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Entretien du fossé le long de la voie communale qui reçoit les eaux de lavage de la déferrisation afin de faciliter leur évacuation et leur stagnation	Régulièrement	ARS Nouvelle-Aquitaine
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Création de l'aire de stationnement	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Bornage' division parcellaire et acquisition par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC d'une bande de 5 m de large de la parcelle n°E955 le long de la parcelle n°E956 de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine

Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Réaliser le plan d'alerte et d'intervention.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
9	**Autorisation traitement et distribution de l'eau**	Bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution et plan de surveillance défini pour l'année suivante	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Sécuriser les installations et réaliser le diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau potable vis-à-vis des actes de malveillance.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Un suivi analytique de la teneur en fer est mise en place sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement.	2 fois par an	ARS Nouvelle-Aquitaine
9.3	**Plan de sécurisation et de consolidation et de la production et de la distribution**	Élaborer et mettre en place un plan de sécurisation d'exploitation pour assurer la sécurité et la continuité de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine notamment en cas de défaillance du système de production et de distribution ou de pollution accidentelle des ouvrages. Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine
10	**Plan et visite de récolement**	Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux.	3 mois	DDTM-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine
22	**Publication et information aux tiers**	Le permissionnaire transmet à la préfecture après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.	1 an	DDTM-Police de l'eau ARS Nouvelle-Aquitaine

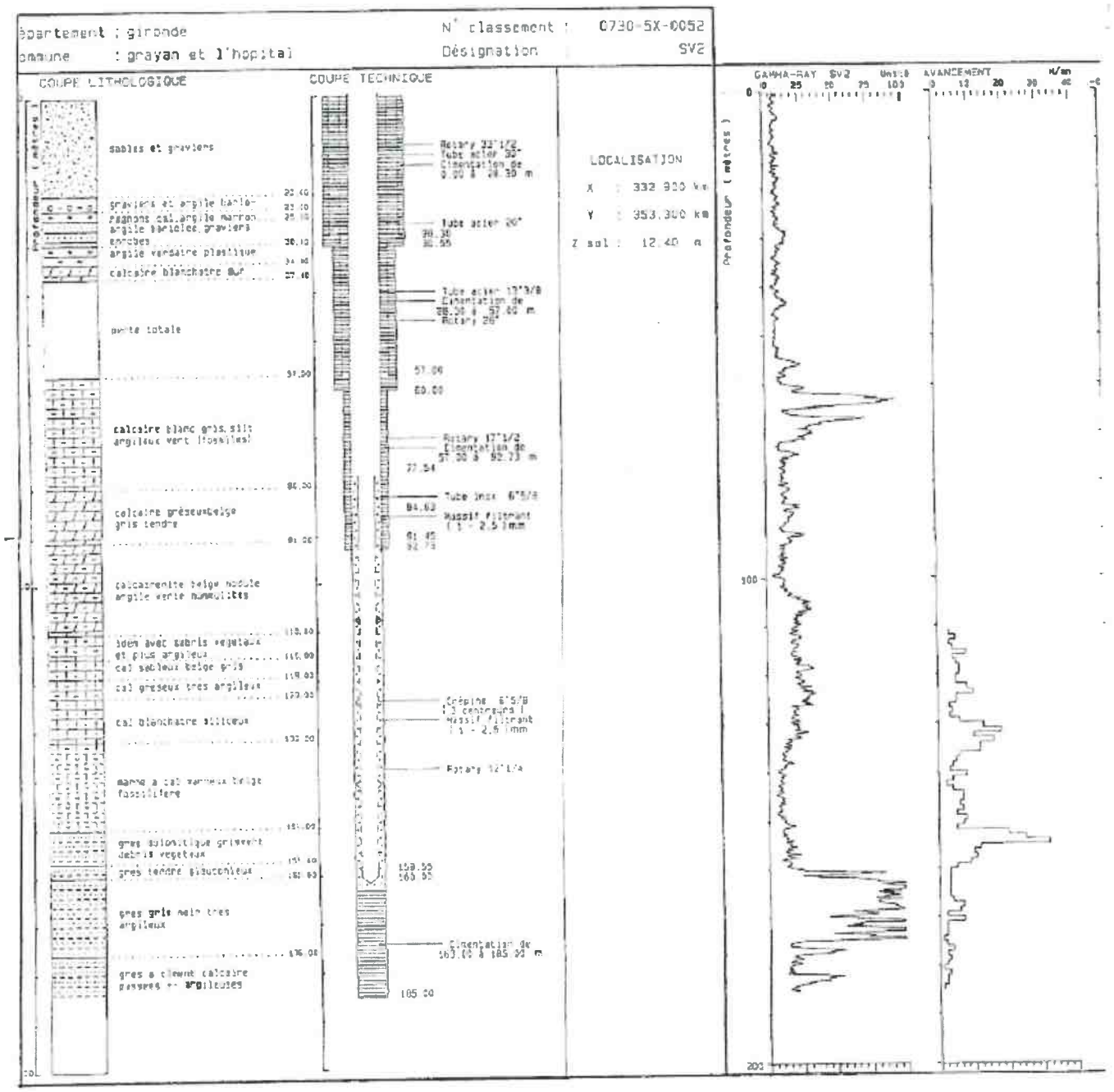
ANNEXE 2

Plan de localisation du forage « LES MAURELLES 2 »



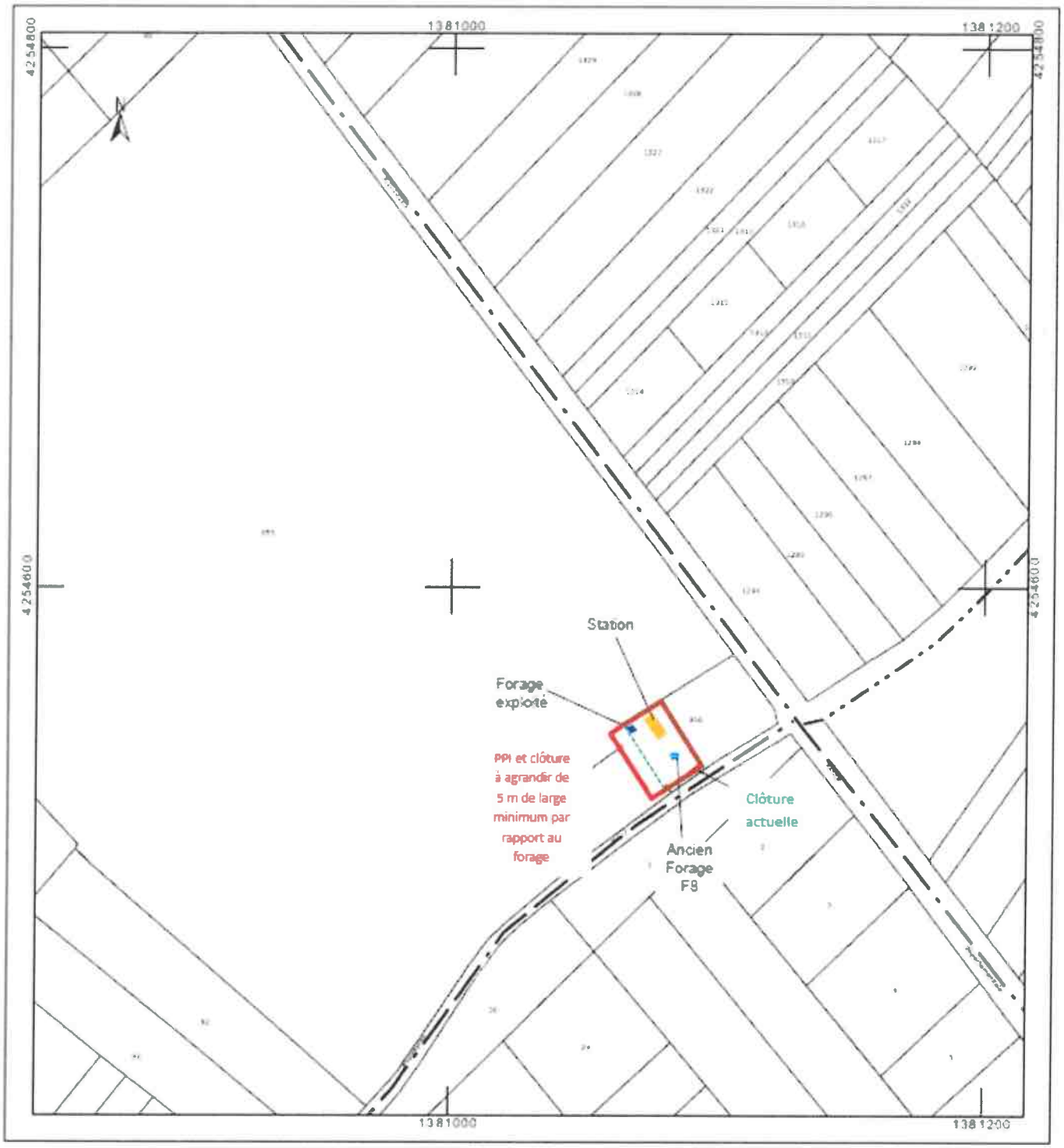
ANNEXE 3

Coupes Géologique et Technique du forage « LES MAURELLES 2 »



ANNEXE 4

Plan du périmètre de protection immédiate du forage « LES MAURELLES 2 »



PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau et nature
Division police de l'eau et des milieux aquatiques
Unité Gestion Quantitative de l'Eau

Agence Régionale De Santé Nouvelle-Aquitaine
Délégation Départementale de la Gironde
Pôle bi-départemental santé environnement
Pôle santé environnement de la Gironde

PROJET ARRETE PREFECTORAL N°SEN 2025/08/13-348

- **portant déclaration d'utilité publique sur :**
  - **la dérivation des eaux,**
  - **l'instauration des périmètres de protection.**
- **portant autorisation sur :**
  - **le prélèvement,**
  - **la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.**

Les Piots F3 sur la commune de Saint Vivien de Médoc

Du Forage « LES PIOTS F3 » situé sur la commune de SAINT VIVIEN DE MEDOC

- Identifiant BSS : BSS003FKWK

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC

LE PRÉFET DE LA GIRONDE,

VU le code de l'environnement, le Livre II - Titre I[er] - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;

VU le code de l'environnement, le Livre IV – Titre 1[er] relatif à la protection du patrimoine et notamment l'article R.414-19 ;

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-60, R153-18 et R163-8, et l'annexe du livre 1[er] Partie réglementaire – décrets en Conseil d'État relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;

VU le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Étienne GUYOT, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de

distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 relatif au programme de tests et d'analyses à réaliser dans le cadre de la surveillance exercée par la personne responsable de la production ou de la distribution d'eau et aux conditions auxquelles doivent satisfaire les laboratoires réalisant ce programme, en application des articles R. 1321-23 et R. 1321-24 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. « Nappes Profondes en Gironde » révisé ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 août 2013 approuvant le S.A.G.E « Estuaire de la Gironde et milieux associés » ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

VU l'accusé de réception n° D23-00404-MB, en date du 12 juin 2023 et délivré au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour la création du forage « LES PIOTS F3 » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2022 portant autorisation globale de prélèvement pour le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021/08/07-113 du 20 juillet 2021 portant autorisation temporaire sur le prélèvement et la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du forage « LES PIOTS F3 » situé à SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU la délibération en date du 23 octobre 2018 du conseil communautaire du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la mise en place des périmètres de protection ainsi que l'autorisation de prélèvement et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du forage « LES PIOTS F3 » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 3 mai 2021 ;

VU le dossier de demande d'autorisation annexé du 26 janvier 2024 ;

VU l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement émis par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas-par-cas, en date du 23 janvier 2018 ;

VU l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » en date du 13 juin 2023 ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'établissement des périmètres de protection et à l'autorisation de prélèvement et de distribution de l'eau pour la consommation humaine et désignant comme commissaire enquêteur M. Michel KNIPPER et comme commissaire enquêteur suppléant M. Hervé REDONDO ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 inclus dans les communes de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC ;

VU l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

VU l'absence d'avis du permissionnaire lors de la procédure contradictoire en date du 28/08/25 ;

VU le rapport en date du 5 juin 2025 et sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 3 juillet 2025 ;

CONSIDÉRANT que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

CONSIDÉRANT que les besoins en eau potable destinée à l'alimentation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDÉRANT que l'exploitation des captages d'eau potable et l'établissement de leurs périmètres de protection présentent un intérêt général ;

CONSIDÉRANT que le forage « LES PIOTS F3 » remplace le forage « LES PIOTS F2 » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et abandonné par comblement en janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT que l'établissement des périmètres de protection du forage « LES PIOTS F3 » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux ;

CONSIDÉRANT que l'hydrogéologue agréé n'a pas proposé de périmètre de protection éloignée compte tenu du contexte hydrogéologique et environnemental et de la bonne protection du forage et de la ressource vis-à-vis des pollutions de surface ;

CONSIDÉRANT que les analyses réalisées au forage « LES PIOTS F3 » par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé révèle une eau conforme aux limites de qualité des eaux brutes pour les paramètres mesurés, pouvant être utilisée pour la production d'eau destinée à la consommation humaine ;

CONSIDÉRANT que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation des ouvrages de captage appartenant au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doivent respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ;

CONSIDÉRANT que le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doit respecter le schéma d'alimentation en eau susvisé ;

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, dénommé ci-après le permissionnaire :

▪ Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du forage « LES PIOTS F3 » situé sur la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC dans la nappe de l'Éocène moyen,

▪ La création des périmètres de protection immédiate et rapprochée autour du captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection du captage et de la qualité de l'eau.

ARTICLE 2 AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU DESTINÉE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Sont autorisés au bénéfice du permissionnaire :

- **Le prélèvement par l'intermédiaire du forage « *LES PIOTS F3* », situé sur la commune de *SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC* des eaux destinées à l'alimentation humaine ;**
- **La distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine à partir du forage « *LES PIOTS F3* »** sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITÉS	RUBRIQUE	VOLUME/ RÉGIME NORMAL
Prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L214-9 du code de l'Environnement, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituée, notamment au titre de l'article L211-2 du code de l'Environnement, ont prévu l'abaissement des seuils : • du bassin versant superficiel : Estuaire de la Gironde et milieux associés.	1.3.1.0	**60 m³/h** Autorisation

ARTICLE 3 : EMPLACEMENT DU FORAGE

Le forage « ***LES PIOTS F3*** » est localisé sur la parcelle n° 2 039 de la section C du plan cadastral de la commune de ***SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC*** (**annexe 2** plan de situation).

Coordonnées LAMBERT 93 - **x** = 384 290 m - **y** = 6 487 685 m - **z** = + 7 m NGF

ARTICLE 4 : CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET HYDRAULIQUES

4.1. Description du forage :

L'ouvrage de captage réalisé en 2018 est décrit selon les coupes géologique et technique présentées en **annexe 3**.

4.2. Description des caractéristiques hydrauliques

- Les pompages d'essai effectués le 20/09/2018 et du 24 au 27/09/2018 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : 11,35 m/sol ; le débit spécifique en fin de pompage était de l'ordre de 9,5 m³/h/m pour un débit de 160 m³/h et de 11,43 m³/h/m pour un débit de 161 m³/h et un temps de pompage de 1h (quatre paliers croissants de 1h non enchaînés) ;
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage n'a pas été atteint au débit de 161 m³/h.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof .
			Unité de gestion	Classement	
LES PIOTS F3	BSS003FKWK	Éocène moyen Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen Médoc estuaire	À l'équilibre	149 m

Débits normaux		Débits estivaux		Débits exceptionnels		Volume maximum annuel
m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	m³/h	m³/j	200 000 m³
60	1 200	80	1 600	120	2 400	

PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION :

- Le permissionnaire est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ainsi que celles du schéma d'alimentation en eau en vigueur.
- Le débit d'exploitation de 120 m3/h n'est mis en œuvre que dans les cas extrêmes si les autres forages du Syndicat ne permettent pas de satisfaire les besoins et sur de courtes périodes. Le permissionnaire informera la DDTM33 et l'ARSNA-DD33 de cette utilisation (date, durée, raisons) par courriel.
- Les premières arrivées d'eau de l'horizon capté sont à – 101 mètres par rapport au sol.
- L'exploitation se fait de façon à ne pas dénoyer le toit des calcaires de l'Éocène. L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure sont adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit du toit de l'aquifère.

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENT DU FORAGE

- Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement ;
- Une margelle bétonnée est réalisée autour de l'ouvrage, elle est conçue de manière à éloigner les eaux de sa tête. Cette margelle est d'une superficie de 3 m^2 et de 0,30 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ; La côte de la dalle béton entourant le forage doit être supérieure aux côtes des inondations potentielles cours d'eau et submersions marines.
- Un capot de fermeture sécurisé ou tout autre dispositif approprié de fermeture sécurisée équivalent est installé sur la tête du forage. Il doit permettre un parfait isolement du forage, des inondations et de toute pollution par les eaux superficielles ;
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage, est interdit par un dispositif de sécurité empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité ;
- Le forage est équipé d'un tube guide d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde électrique ;
- Un dispositif de comptage des volumes prélevés est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- Un robinet de prélèvement est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par une plaque mentionnant son numéro BSS.

ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION, DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE, DU SERVICE

Pendant la durée de l'exploitation, le permissionnaire doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre niveaux aquifères différents ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 7. 1 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU

a) Le forage

La surveillance du forage porte sur :

- le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler à chaque retrait de pompe et notamment lors d'un diagnostic de l'ouvrage),
- le système de comptage des prélèvements,
- la sonde de mesure.

Au moins tous les dix ans, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- un essai de puits,
- une inspection vidéo de la totalité du forage,
- une diagraphie géochimique (à minima la mesure des paramètres pH, conductivité et température),
- une diagraphie de flux au repos et en pompage,
- un contrôle du sommet du massif de graviers si le forage est équipé d'un massif de gravier,
- un contrôle de cimentation s'il n'a jamais été réalisé ou si la police de l'eau le juge nécessaire en fonction des conclusions du précédent diagnostic.

Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine DD33 et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et leur date prévue pour leur réalisation.

PRESCRIPTIONS :

En 2026, un diagnostic intermédiaire est effectué, il comprend :

- une inspection vidéo de la totalité de l'ouvrage couplée,
- une diagraphie de conductivité-température,
- une diagraphie de flux en dynamique,
- une vidéo en dynamique.

Si une dégradation de l'ouvrage est constatée, le diagnostic de l'ouvrage de prélèvement devra être effectué au minimum tous les 5 ans.

En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM33-Police de l'eau).

b) <u>Le réseau de distribution</u>

Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation ainsi que la sectorisation du réseau, si elle est nécessaire, sont réalisés selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

La surveillance des ouvrages de distribution porte notamment sur :

- La recherche des fuites du réseau de distribution,
- La maintenance des canalisations et des systèmes de comptage,

ARTICLE 7. 2 : <u>SURVEILLANCE DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE</u>

Pour la surveillance des prélèvements et de la ressource captée, le permissionnaire ou son exploitant consigne dans un registre ou archive au format numérique pour le suivi en continu des niveaux, les éléments listés ci-après :

1. le suivi en continu des niveaux piézométriques,
2. le suivi en continu de la turbidité,
3. le relevé hebdomadaire des volumes prélevés et leur cumul depuis le 1er janvier,
4. le débit de la pompe, contrôlé au minima une fois par an dans les conditions habituelles d'exploitation,
5. la mesure du niveau statique est effectuée une fois par an au minimum et après au moins un arrêt de 4 heures dans des conditions et des périodes telles que la continuité du service soit garantie.

6. **Toute tendance à une baisse anormale ou soudaine du niveau statique cité comme piézométrie de référence à l'article *4.2)* du présent arrêté, fait l'objet d'une information au Préfet** (DDTM33-Police de l'eau),
7. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier sont consignées dans un registre. Ce registre est tenu à la disposition du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.
8. **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie,** le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).
9. **Les prescriptions des points 1 à 7** du présent article, sont conservées par le permissionnaire **et adressées en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau),** sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques cités au point 1.

ARTICLE 7. 3 : GESTION DU SERVICE

En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage et la distribution de l'eau au public, le permissionnaire prévoit :

- L'entretien des ouvrages et installations par des moyens et actions appropriées tels que le diagnostic au minima décennal des forages, la surveillance de différents paramètres pouvant l'interpeller sur une dégradation physique des installations (surveillance de la consommation électrique, et autres paramètres dédiés) sont vérifiés au moins une fois par an,
- Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.
- La sécurisation du captage est assurée 24h/24h et 7j/7j vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction, d'intrusion ou de dysfonctionnement, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures adaptées prévues par une procédure dédiée. Cette dernière précise les actions à mener en toutes situations et les personnes et services de l'État à informer (Préfet - DDTM33-Police de l'eau et l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage, le permissionnaire prévoit un plan de secours électrique (groupe électrogène...).

ARTICLE 8 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU CAPTAGE

Sont institués et déclarés d'utilité publique **les périmètres de protection immédiate et rapprochée** du forage « LES PIOTS F3 » situés sur la commune de Saint Vivien du Médoc établis sur la base des débits maximum d'exploitation de 120 m3/h en pointe, 2400 m^3/jour en pointe, 1200 m^3/jour en moyenne et 200 000m^3/an.

Ces périmètres s'étendent conformément aux indications des plans et états parcellaires joints au présent arrêté en **annexe 4, 5 et 6**. Ces documents font foi en tout état de cause.

L'existence de la déclaration d'utilité publique du périmètre des périmètres n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins en eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

En raison du contexte géologique et hydrogéologique, il n'est pas établi de périmètre de protection éloignée.

ARTICLE 8. 1 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

Le périmètre de protection immédiate du forage « **LES PIOTS F3** » d'une superficie d'environ 769 m^2 correspond à la parcelle n° 2 039 de la section C du plan cadastral de la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC.

Cette parcelle appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC. Ce périmètre doit demeurer la pleine propriété du permissionnaire.

Le périmètre de protection immédiate englobe le forage, la station de traitement, une bâche de stockage de 250 m^3 et un bassin de décantation des eaux de lavage de la filtration.

Le périmètre de protection immédiate est fermé de manière infranchissable par une **clôture** d'une hauteur de 2 m au minimum, constituée par un grillage à maille fine et maintenu par des poteaux imputrescibles. L'entrée qui est à l'ouest est munie d'un portail sécurisé, infranchissable, de même hauteur.
La clôture est déportée au nord-ouest de la parcelle par rapport à limite cadastrale, de façon à créer une aire destinée au stationnement pendant une période la plus courte possible, pour les véhicules du service des eaux et des personnes habilitées lors des interventions sur le site.

Le fossé est busé le long de l'aire de stationnement.

Toute circulation, toute activité, tous travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations de captage, de traitement et de stockage de l'eau destinée à la consommation humaine y sont interdits et d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.

En particulier, le **stationnement** d'engins à moteur - à l'exception des véhicules de services dont le stationnement est autorisé sur l'aire de stationnement dédiée - le **stockage** de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de **vidange** ou de **remplissage des réservoirs** des engins de chantier sur site sont **interdits** exceptées pour les engins motorisés fixes.

L'accès à l'intérieur du périmètre est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.

Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors du périmètre. Un soin particulier est apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.

Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et les résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Les boisements implantés à moins de 10 m des installations de production ou de traitement d'eau potable devront être débroussaillés et entretenus pour réduire le risque incendie. Aucun arbre ne doit se situer dans cette bande.

Les stockages de produits nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations d'eau sont posés sur des zones de rétention.

Le périmètre et les installations de captage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Dans un délais de 3 mois,** les dispositions et travaux suivants sont réalisés :
    - création de l'aire de stationnement ;
    - buser le fossé le long de l'aire de stationnement ;
    - retirer les boisements implantés à moins de 10 m des installations de production ou de traitement d'eau potable

ARTICLE 8. 2 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE

Le périmètre de protection rapprochée du forage « **LES PIOTS F3** » concerne 32 parcelles situées sur les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et de Vensac pour une superficie d'environ 63 000 m^2.

Il a pour but d'assurer au forage un environnement compatible avec l'activité de production d'eau potable. Il convient donc, de s'assurer qu'à proximité de l'ouvrage, il n'existe pas de risque de pollution non maîtrisé.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits ou réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupations des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

A l'intérieur de ce périmètre, les activités suivantes sont **interdites** :

1. Le creusement de puits, de doublets géothermiques, de forages autres que les ouvrages nécessaires à l'adduction d'eau publique et des ouvrages d'études ou de reconnaissance ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. l'implantation de canalisation de transport de produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement a la qualité des eaux le long de la voirie bordant le périmètre de protection immédiate

A l'intérieur de ce périmètre, les activités suivantes sont **réglementées :**

1. L'occupation des sols et le zonage fixés par les documents d'urbanisme en vigueur dans le périmètre de protection rapprochée devront être maintenus ou modifiés uniquement en zone N correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de la valeur écologique du site et/ou des paysages. La sensibilité de l'environnement et de l'aquifère capté devra être prise en compte.
2. Tous les forages de reconnaissance devront être soumis à déclaration. Ils devront être par la suite soit rebouchés dans les règles de l'art, soit conservés en piézomètres après accord de la DDTM 33 (police de l'eau). Toutes les autres interventions (géophysiques, géotechniques etc.) devront être faites en accord avec les administrations compétentes.
3. Les boisements implantés dans le périmètre de protection rapprochée et situés près de la clôture délimitant le périmètre de protection immédiate devront être débroussaillés et régulièrement sur une largeur de 50 m pour réduire le risque d'incendie ;

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Dans un délai de 3 mois, puis régulièrement,** les boisements implantés dans le périmètre de protection rapprochée et situés près de la clôture délimitant le périmètre de protection immédiate devront être débroussaillés et entretenus sur une largeur d'au moins 50 m pour réduire le risque incendie.

- **Dans un délai de 1 an** après notification de l'arrêté, les assainissements non collectifs (ANC) des habitations existantes sont vérifiés, puis contrôlés au minimum tous les cinq ans. Les travaux éventuels de mise en conformité sont à la charge des propriétaires et réalisés selon les délais fixés par la réglementation en vigueur concernant les ANC.

- **Dans un délai de 3 mois** après notification de l'arrêté, les propriétaires des puits ou forages existants déclarent leur ouvrage en mairie. La liste définitive de tous les puits déclarés est établie par le permissionnaire dans **un délai de 6 mois** après notification de l'arrêté et conservée en mairies de VENSAC et SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC.

Sur la base de cette liste, les puits sont contrôlés par le permissionnaire au frais du permissionnaire dans un **délai maximal de 2 ans** après notification du présent arrêté.
Les puits ou forages maintenus en service sont mis, si nécessaire, en conformité par leur propriétaire et à leurs frais, dans un **délai maximal de 3 ans** après contrôle, notamment par réalisation d'une cimentation de tête et pose d'un capot étanche et cadenassé de manière à éviter tout déversement d'eaux superficielles par leur orifice ou le long du tubage.
Les puits ou forages non utilisés ou présentant un danger pour la qualité des eaux souterraines sont rebouchés par leur propriétaire et à leurs frais. Un rapport de fins de travaux est communiqué au permissionnaire.

ARTICLE 8. 3 : <u>PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX PERIMETRES DE PROTECTION</u>

- Un carnet sanitaire relatif à la surveillance des périmètres de protection est établi par le permissionnaire et tenu à disposition de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde. Dans ce carnet seront notamment consignés régulièrement, et au moins une fois par an, les comptes rendus des visites relatives à l'état des ouvrages de captage, du périmètre de protection ainsi que des travaux d'entretien effectués et les observations relevées quant aux activités, installations et dépôts dans les périmètres-de protection immédiate et rapproché.

• Toutes les mesures doivent être prises pour que le permissionnaire, l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet (Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, DDTM33 - Police de l'eau) soient avisés sans retard de toutes anomalies notables ou de tout accident ayant entraîné le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur des périmètres de protection y compris sur les portions de voies de communication jouxtant le périmètre de protection.

• Lors de la réalisation d'ouvrages ou d'activités, les bonnes pratiques environnementales sont à appliquer telles que :

- Les travaux sont réalisés par des entreprises mettant en œuvre des procédures de gestion environnementale liées à leur activité. Notamment, les équipes de chantier posséderont des kits de protection de l'environnement d'urgence en cas d'incidents techniques afin de confiner d'éventuels déversements de produits polluants. Une information du personnel portant sur les précautions à prendre sera effectuée.
- Une gestion stricte des déchets de chantier est mise en place avec tri, et si nécessaire stockage sécurisé sur rétention, et évacuation vers des centres agréés.
- Le stationnement d'engins à moteur, le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier sur site sont interdits. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de la parcelle du périmètre de protection immédiate.
- Afin d'éviter toute infiltration accidentelle de produits potentiellement polluants (huile, carburants, peintures...), les engins à moteur fixes et les outillages possédant des réservoirs de stockage à simple paroi nécessaires aux travaux sont posés sur une aire étanche.
- Les travaux sont strictement encadrés.

• **Dans un délai d'un an,** un plan d'alerte et d'intervention impliquant la commune de Saint Vivien du Médoc, Vensac, la Gendarmerie, la Police, le Conseil Départemental de la Gironde, les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), les services de sécurité civile et tout autre partenaire est élaboré afin de prévoir les mesures immédiates de préservation de la ressource en eau à prendre en cas de déversement accidentel de produits polluants dans les périmètres de protection. Le plan d'alerte et de secours est soumis à l'administration dès qu'il est établi.

ARTICLE 8. 4 : DÉLAI ET DURÉE DE VALIDITÉ DES SERVITUDES

Les ouvrages, installations, travaux, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum d'**un an**, sauf mention particulière précisée aux articles concernés.
Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 8. 5 : INDEMNISATION DES SERVITUDES

Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans les périmètres de protection sont fixés selon les règles applicables en matières d'expropriation pour cause d'utilité publique. Les indemnités dues sont à la charge du permissionnaire.

ARTICLE 9 : AUTORISATION DE TRAITEMENT ET DE DISTRIBUTION DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.
L'existence de cette autorisation n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins d'eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde).

L'eau du forage « LES PIOTS F3 » respecte les limites de qualité des eaux brutes utilisées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine.

La teneur moyenne en fer total est supérieure à la référence de qualité et la teneur moyenne en carbone organique total (COT) est proche de la référence de qualité des eaux distribuées. L'eau brute présente une bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique (nitrates, pesticides et autres micropolluants minéraux ou organiques).

Cette eau nécessite avant distribution un traitement d'élimination du fer, une remise à l'équilibre calco-carbonique et une désinfection.

Après traitement, l'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité des eaux distribuées destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres recherchés.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés doivent être autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine.

Les matériaux entrant en contact avec l'eau sont conformes à la réglementation en vigueur. Le permissionnaire tient à disposition du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

Le traitement des eaux de lavages des filtres avant rejet dans le milieu naturel est conçu en fonction de l'unité de déferrisation et en fonction de l'objectif de qualité à maintenir vis-à-vis du milieu récepteur et n'entraîne aucune particule solide dans un cours d'eau.

PRESCRIPTIONS :

- La filière de traitement est adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée et de l'eau distribuée.
- La filière de traitement est conçue afin de limiter la formation des sous-produits de désinfection.
- Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.
- Tout projet de modification de rejets d'eaux issues de traitement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau).

ARTICLE 9. 1 : SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU ET DES INSTALLATIONS

La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer.

PRESCRIPTIONS :

- **Dans un délai d'un an,** la sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. Un diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des actes de malveillance est réalisé afin de définir les dispositifs de protection à mettre en place et d'établir les procédures à mettre en œuvre en cas d'intrusion.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau est tenue de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Cette surveillance comprend notamment :

- La mise en place d'une procédure de suivi des prescriptions et servitudes afférentes aux périmètres de protection.
- Une vérification régulière des mesures prises pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;
- Un programme de tests ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des traitements mis en œuvre et dangers identifiés que peuvent présenter les installations.
- La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.

- Un suivi analytique, notamment **des teneurs en désinfectant** est assuré avant mise en distribution et sur le réseau de distribution.
- Une surveillance renforcée de la teneur en **fer** est mise en place sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement (**1 fois par trimestre**).
- Une surveillance renforcée de la teneur en chlorures est mise en place sur les eaux brutes et les eaux traitées en sortie de la station de traitement (**au moins 2 fois par an**).
- Les modalités de l'autosurveillance pourront être adaptées dans le cadre du Plan de Gestion de Sécurité Sanitaire des Eaux.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau adresse chaque année à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **un bilan de fonctionnement** du système de production, de traitement et de distribution (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et indique **le plan de surveillance** défini pour l'année suivante faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.
- Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9. 2 : CONTRÔLE SANITAIRE

La qualité de l'eau brute et traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. La fréquence de contrôle pourra être modulée par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.

Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du permissionnaire.

PRESCRIPTIONS :

- Les points de contrôle de la qualité de l'eau brute et de l'eau départ distribution sont équipés de robinets adaptés aux prélèvements.
- Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9.3 : PLAN DE SÉCURISATION ET DE CONSOLIDATION DE LA PRODUCTION ET DE LA DISTRIBUTION

En vue de sécuriser et d'assurer la continuité de la distribution en eau destinée à la consommation humaine, en toute circonstance (cas de pollution accidentelle des ouvrages, cas de défaillance majeure du système de production et de distribution...), le permissionnaire élabore un plan de sécurisation de la production et distribution de l'eau et prévoit des moyens de secours appropriés.

PRESCRIPTIONS :

Dans un délai d'un an, le plan de sécurisation et de consolidation de la production et de la distribution en eau est présenté à la délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé de la Nouvelle aquitaine qui prévoit des moyens de secours appropriés **pour une mise en œuvre dans les 2 ans**.

Le plan de sécurisation doit être évalué **annuellement** et adapté si nécessaire.

ARTICLE 10 : PLAN ET VISITE DE RÉCOLEMENT

Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**
Après réception, une visite de récolement peut être effectuée par les services de l'État en présence du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

TITRE II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 11 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

La présente autorisation est accordée pour **TRENTE ANS** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 12 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute demande de modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation avec tous les éléments d'appréciation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement et de l'article R.1321-11 du code de la santé publique.

Il est donné accusé réception de la demande de modification. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la date de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision de rejet.

ARTICLE 13 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Les agents du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par les codes de l'environnement et de la santé. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 14 : CARACTÈRE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.
Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, **sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.**

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, **le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation,** sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 15 : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau), dans un délai de deux ans au moins, avant la date d'expiration de la présente autorisation.

La demande présente au titre du code de l'environnement notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation et au titre de l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection). Cette demande est soumise aux mêmes formalités que les demandes d'autorisation initiales, à l'exception de l'enquête publique.

ARTICLE 16 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1er du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit, dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai et sans préjudice des dispositions des articles R.211-117 et R.214-97.

ARTICLE 17 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscité.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 18 : ARRÊT D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde et du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de

conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

ARTICLE 19 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRÉLÈVEMENT PAR LE PRÉFET

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PRÉFET

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

ARTICLE 21 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 22 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1 – à la charge du Préfet :

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture la Gironde.
- Le présent arrêté est adressé au conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées dans le cadre des dispositions de l'article R118-18 du code de l'environnement.

2 – à la charge du permissionnaire :

- Un avis informant le public de cette autorisation est inséré, par les soins du permissionnaire, dans deux journaux locaux. Cet avis mentionne, l'affichage de l'arrêté en mairie, les lieux où l'arrêté et le dossier d'autorisation peuvent être consultés. Le permissionnaire s'acquitte des frais de cette publication.
- Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai d'un an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur :
  - la notification aux propriétaires concernés par le périmètre de protection rapprochée,
  - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

3 – à la charge de la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et de VENSAC :

- Les servitudes prévues au présent arrêté sont transcrites dans les documents d'urbanisme de la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et de VENSAC avec ses documents graphiques, dans un délai **maximum de 3 mois** après la date de signature de l'arrêté, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant **une durée minimale de 2 mois**.
- Le maire de la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et de VENSAC conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.
- Le procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 23 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 : DÉLAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du même code, à compter de la dernière formalité accomplie entre la publication sur le site internet de la préfecture ou l'affichage en mairie de cet arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 25 : SANCTIONS

- **Non respect de la déclaration d'utilité publique**

  En application de l'article L.1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes déclaratifs d'utilité publique.

- **Dégradation, pollutions d'ouvrages**

  En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l' alimentation publique.

  En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé ou des modifications significatives du régime normal d'en eau.

- **Obstacle à la mission des agents du ministère de la Santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire**

  En application de l'article L.1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

- **Obstacle à la mission des agents du préfet (DDTM33 - service police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement**

  En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

- **Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires**

En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

ARTICLE 26 : EXÉCUTION

- le Permissionnaire,
- le Préfet de la Gironde,
- les Maires de la commune de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC
- le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
- le Sous-Préfet de LESPARRE MEDOC,
- le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux le - 3 SEP. 2025

LE PRÉFET,

Étienne GUYOT

ANNEXES :

- annexe 1 : Récapitulatif des principales prescriptions de l'arrêté préfectoral
- annexe 2 : Plan de situation
- annexe 3 : Coupe géologique et technique du forage
- annexe 4 : Plan du périmètre de protection immédiate
- annexe 5 : Plan du périmètre de protection rapprochée
- annexe 6 : État parcellaire du périmètre de protection rapprochée

PLAN DE DIFFUSION :

Permissionnaire	1	DDTM de la Gironde	1
Préfecture de la Gironde	1	M. le Président de la CLE du SAGE Nappes Profondes de la Gironde	1
Sous-préfecture de LESPARRE-MEDOC	1	Commune(s) : SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde	1		

ANNEXE 1

RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Débits autorisés	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Prescriptions d'exploitations	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
7	**Surveillance du forage**	Diagnostic du forage	2026 puis décennal **ou** tous les 5 ans si des détériorations sont constatées	DDTM33-Police de l'eau et ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Conservation des données par le permissionnaire et transmission en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau), sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques.	Annuel	DDTM-Police de l'eau
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Suivi en continu de la turbidité pour l'eau brute.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde ; DDTM33-Police de l'eau
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Débroussaillage et entretien **des boisements autour du périmètre de protection immédiate sur une largeur d'au moins 50 m**	3 mois, puis régulièrement	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Création de l'aire de stationnement	3 mois	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Buser le fossé le long de l'aire de stationnement	3 mois	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Retirer les boisements implantés à moins de 10 m des installations de production ou de traitement d'eau potable	3 mois	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.2	**Périmètre de protection**	Après notification de l'arrêté, les assainissements non	1 an	ARS Nouvelle-

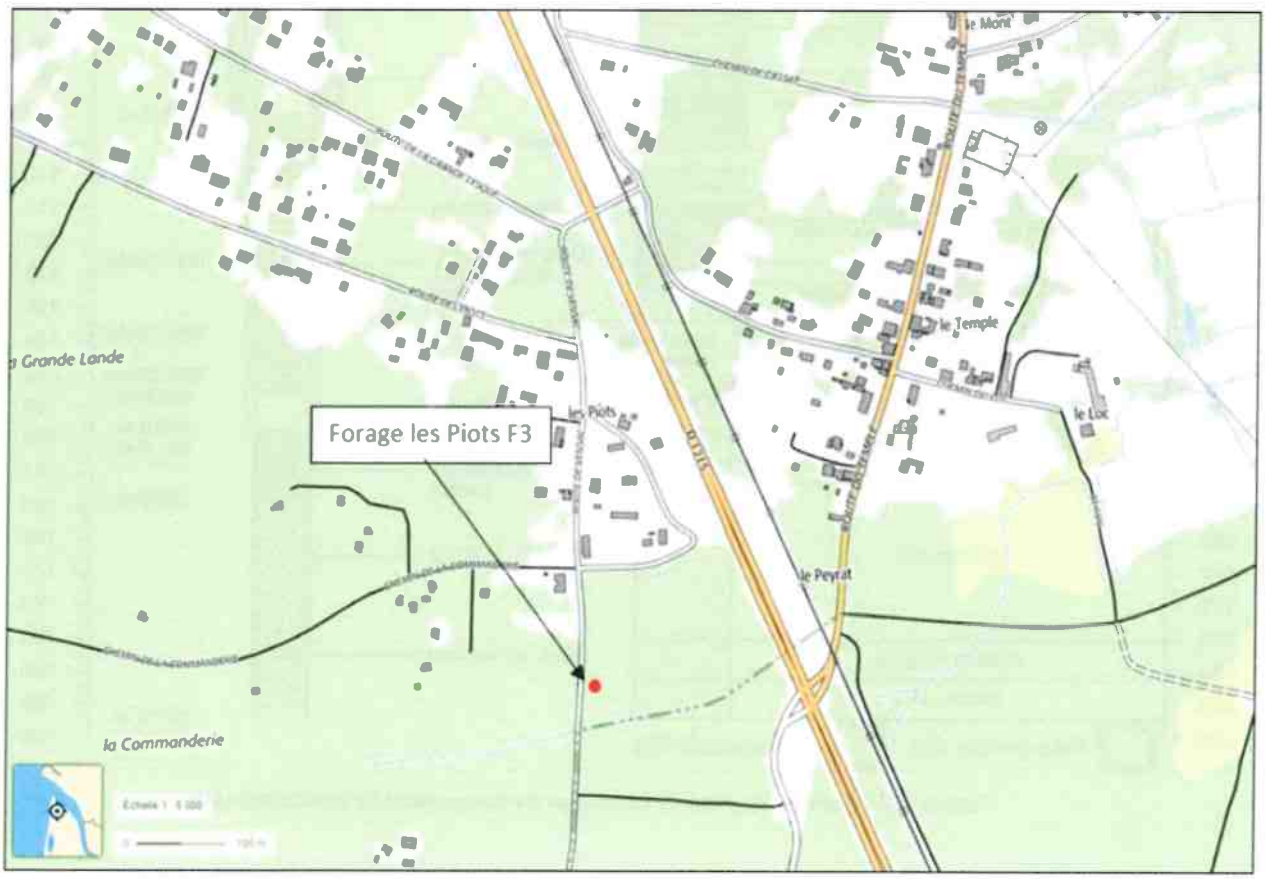
Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
	rapprochée	collectifs (ANC) des habitations existantes sont vérifiés, puis contrôlés au minimum tous les cinq ans. Les travaux éventuels de mise en conformité sont à la charge des propriétaires et réalisés selon les délais fixés par la réglementation en vigueur concernant les ANC		Aquitaine_DD de la Gironde
8.2	**Périmètre de protection rapprochée**	Tout projet de nouvel ouvrage, quelque soit sa destination, devra faire l'objet d'une information préalable au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC. pour avis et si nécessaire d'une surveillance des travaux	Durée de l'exploitation	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.2	**Périmètre de protection rapprochée**	Après notification de l'arrêté, les propriétaires des puits ou forages existants déclarent leur ouvrage en mairie. La liste définitive de tous les puits déclarés est établie par le permissionnaire à partir de la liste fournie dans **un délai de 6 mois** après notification de l'arrêté et conservée en mairies de VENSAC et SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC. Sur la base de cette liste qui sera fournie au permissionnaire, les puits sont contrôlés au frais du permissionnaire dans un **délai maximal de 2 ans** après notification du présent arrêté. Les puits ou forages maintenus en service sont mis, si nécessaire, en conformité par leur propriétaire et à leurs frais, dans un **délai maximal de 3 ans** après contrôle, notamment par réalisation d'une cimentation de tête et pose d'un capot étanche et cadenassé de manière à éviter tout déversement d'eaux superficielles par leur orifice ou le long du tubage. Les puits ou forages non utilisés ou présentant un danger pour la qualité des eaux souterraines sont rebouchés par leur propriétaire et à leurs frais. Un rapport de fins de travaux est communiqué au permissionnaire.	6 mois 2 ans 3 ans	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.3	**Prescriptions communes aux périmètres**	Réalisation du plan d'alerte et d'intervention impliquant la commune de Saint Vivien du Médoc, Vensac, la	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la

Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
		Gendarmerie, la Police, le Conseil Départemental de la Gironde, les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), les services de sécurité civile et tout autre partenaire est élaboré afin de prévoir les mesures immédiates de préservation de la ressource en eau à prendre en cas de déversement accidentel de produits polluants dans les périmètres de protection.		Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Sécurisation des installation et réalisation du diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau potable vis-à-vis des actes de malveillance.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9 .1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Une surveillance renforcée de la teneur en chlorures est mise en place sur les eaux brutes et les eaux traitées en sortie de la station de traitement.	2 fois par an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9 .1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Une surveillance renforcée de la teneur en fer est mise en place sur les eaux traitées en sortie de la station de traitement.	1 fois par trimestre	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	**Bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution** (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et **plan de surveillance défini pour l'année suivante** faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.3	**Plan de sécurisation et de consolidation et de la production et de la distribution**	Élaborer et mettre en place un plan de sécurisation d'exploitation pour assurer la sécurité et la continuité de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine notamment en cas de défaillance du système de production et de distribution ou de pollution accidentelle des ouvrages. Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
10	**Plan et visite de récolement**	Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**	3 mois	DDTM-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
22	**Publication et information aux tiers**	Note sur l'accomplissement des formalités portant sur : - la notification aux propriétaires concernés par le périmètre de protection rapprochée, - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.	1 an	DDTM-Police de l'eau ; ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

ANNEXE 2

Plan de localisation du forage « LES PIOTS F3 »



ANNEXE 3

Coupes Géologique et Technique du forage « LES PIOTS F3 »

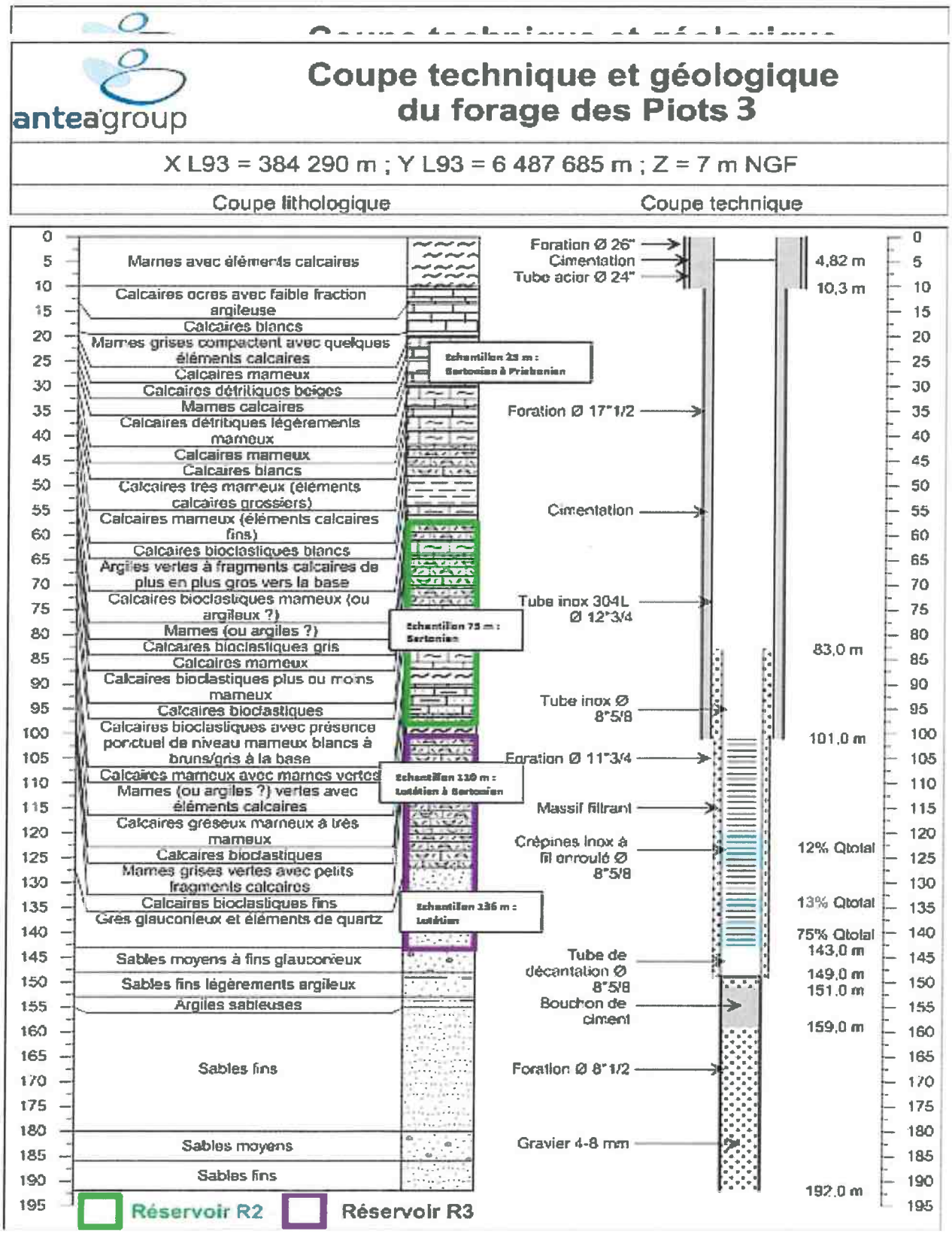


Figure 26 : Coupe géologique et technique du forage Piots F3 (BSS003FKWK)

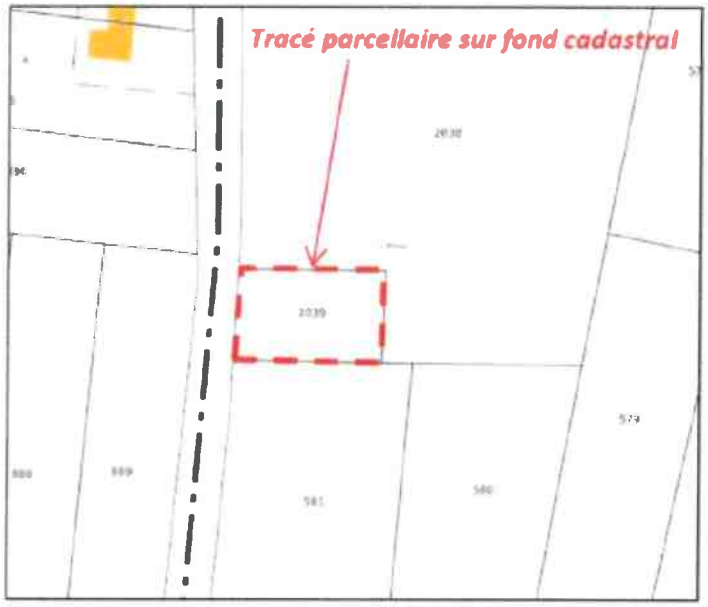
ANNEXE 4

Plan du périmètre de protection immédiate du forage « LES PIOTS F3 »

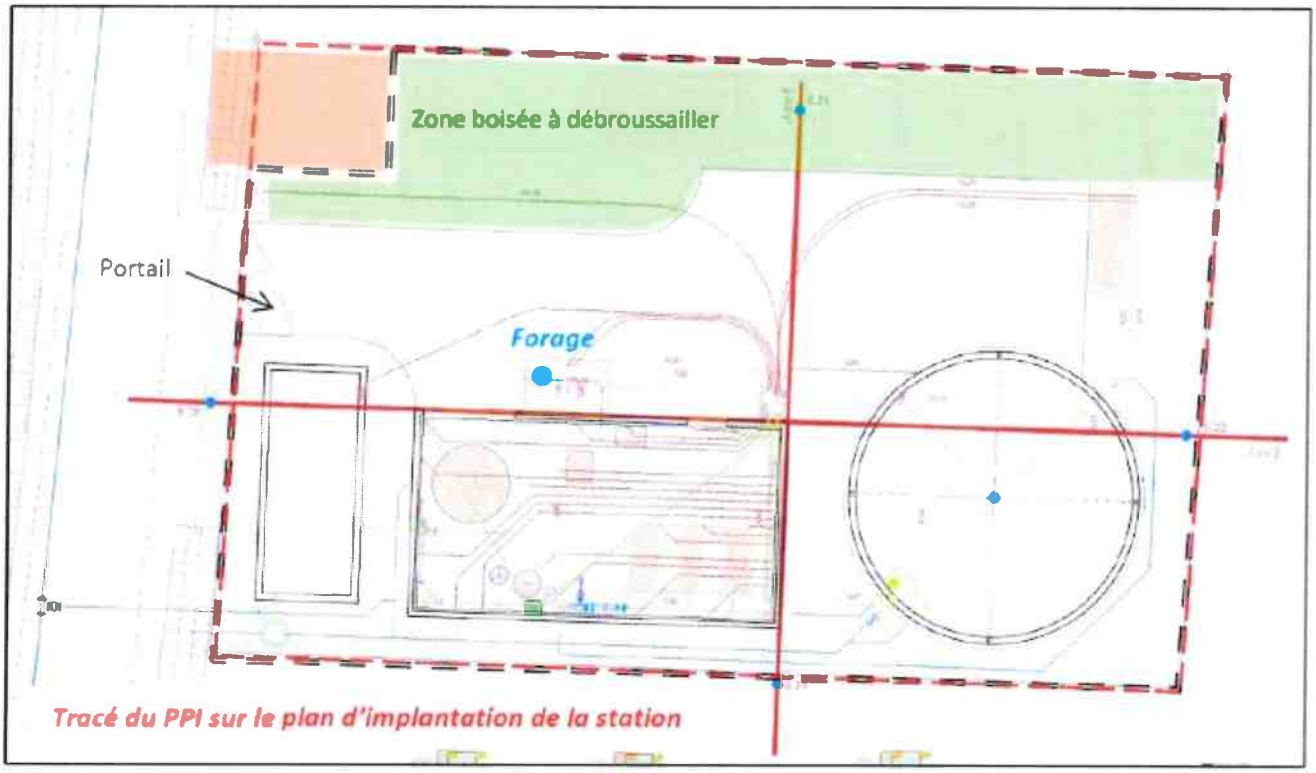
Limite parcellaire

Espace à clôturer

Espace à aménager en aire de stationnement et de manœuvre à l'extérieur de la clôture



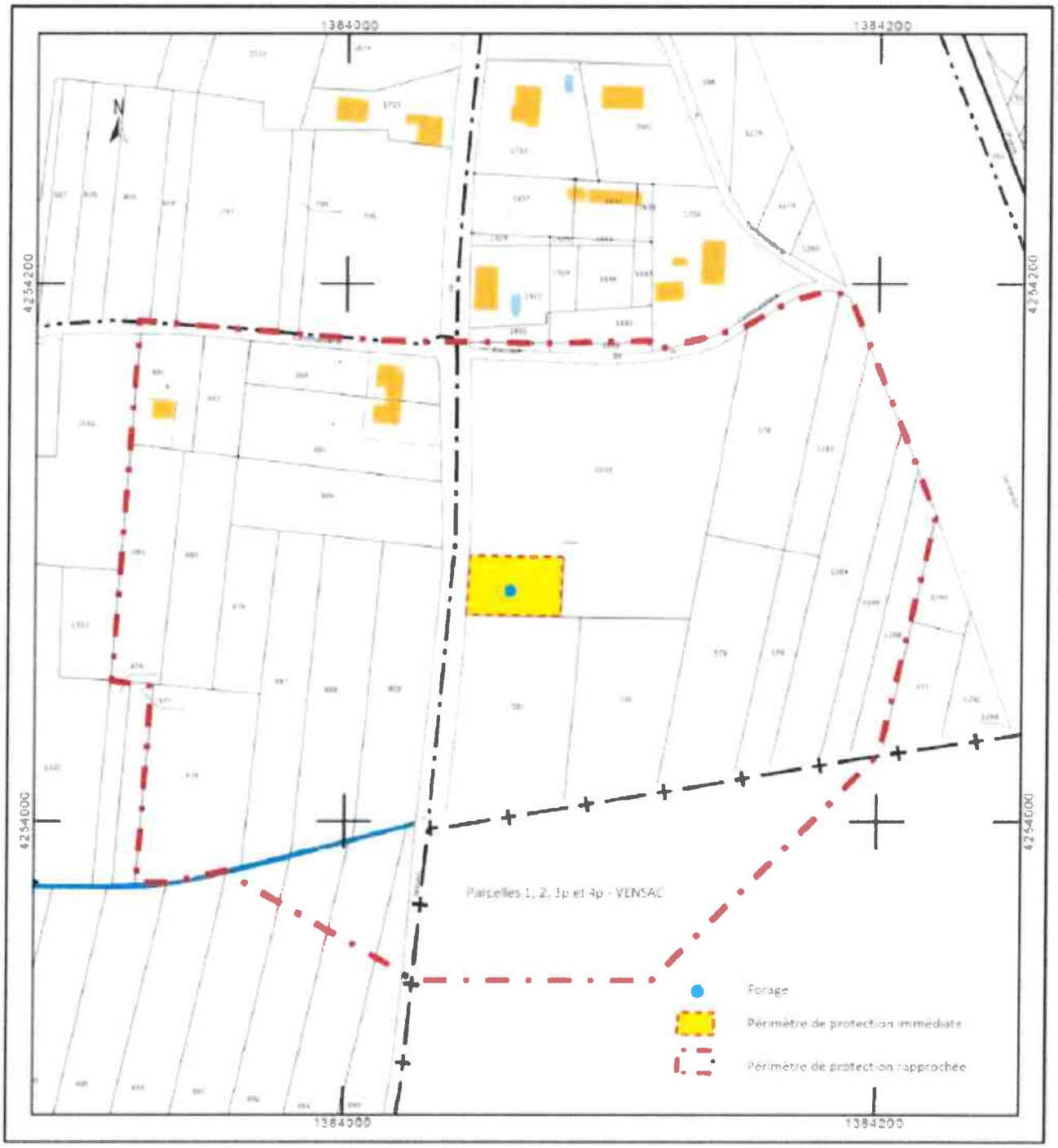
Échelle : 1/2000e



Échelle : 1/300e

ANNEXE 5

Plan du périmètre de protection rapprochée du forage « LES PIOTS F3 »



Échelle : 1/2 000e

ANNEXE 6

Plan du périmètre de protection rapprochée du forage « LES PIOTS F3 »

SECTION	N°PARCELLE	PRENOM DU PROPRIETAIRE	NOM DU PROPRIETAIRE	ADRESSE DU PROPRIETAIRE	CODE POSTAL	COMMUNE	SUPERFICIE DE LA PARCELLE (m²)
C	576	JEAN PAUL	MALLEMOUCHE	98 Avenue Jean Jaurès	47500	FUMEL	1 085
		HUGUETTE	CHADEAU Dit MALLEMOUCHE	Le Village	27290	BONNEVILLE-APTOT	
C	578	JEAN	BERNARD	Gauvin	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	2 785
C	579	EVELYNE	LAGUEYTE	12 Rue William	33600	PESSAC	2 510
C	580	DENISE	SEURIN	Résidence Lamartine Appt 7 21 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	33400	TALENCE	2 370
		ANNE	CLEMENT	18 Rue des Sarcelles	33970	LEGE CAP FERRET	
		HELENE	SEURIN	07 Impasse Sully	33000	BORDEAUX	
C	581	DENISE	SEURIN	Résidence Lamartine Appt 7 21 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	33400	TALENCE	3 045
		ANNE	CLEMENT	18 Rue des Sarcelles	33970	LEGE CAP FERRET	
		HELENE	SEURIN	07 Impasse Sully	33000	BORDEAUX	
C	878	COLETTE	PEYROT	27 Route de St Vivien	33590	VENSAC	2 745
C	879	PIERRE	RODES	21 Avenue de la République	92500	RUEIL MALMAISON	1 100
C	880	MARIE	DUPRAT		33590	TALAIS	1 720
C	881	COLETTE	PEYROT	27 Route de St Vivien	33590	VENSAC	1 685
		PASCAL	PEYROT	10 Rue des Epis	31270	FROUZINS	
C	882	JACQUES	DANGUY	33 Avenue Maurice Faye	33600	PESSAC	995
		ROSE	DANGUT	34 Avenue Maurice Faye	33600	PESSAC	
C	883	SEBASTIEN	THEVENET	01 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	745
		LUCIE	GUITTON	01 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	884	SEBASTIEN	THEVENET	01 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	1 225
		LUCIE	GUITTON	01 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	885	SEBASTIEN	THEVENET	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	2 100
		LUCIE	GUITTON	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	886	SEBASTIEN	THEVENET	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	1 910
		LUCIE	GUITTON	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	887	SEBASTIEN	THEVENET	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	2 045
		LUCIE	GUITTON	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	888	SEBASTIEN	THEVENET	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	2 535
		LUCIE	GUITTON	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	889	SEBASTIEN	THEVENET	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	2 380
		LUCIE	GUITTON	1 La Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	890	DIDIER	TEILLAC	08 Rue Vivaldi	33440	AMBARES ET LAGRAVE	3 120
C	891	JANE	PAN	29 Avenue de la Croix du Golf	33320	EYSINES	3 815
C	892	PIERRE	CHADEAU	La Cabane Bambou	16800	SOYAUX	3 700
		HUGUETTE	MALLEMOUCHE	Le Village	27290	BONNEVILLE-APTOT	
		PIERETTE	WACONGNE		04000	DIGNE LES BAINS	
C	893	GINETTE	LUSSAC	3 Chemin du Grand Casse	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	3 685
		PATRICK	LUSSAC	08 Chemin de Cabanieux	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	1282	ANDREE	REY	26 Rue François Dillemann	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	1 318
		FRANCIS	MIQUAU	59 Route de Saint Vivien	33590	JAU DIGNAC LOIRAC	
		MARIE	MIQUAU	04 Chemin du Calvaire	33590	JAU DIGNAC ET LOIRAC	
		PATRICK	MIQUAU	09 Chemin du Mouve	33590	JAU DIGNAC ET LOIRAC	
		PIERRE	MIQAU	04 Chemin du Calvaire	33590	JAU DIGNAC ET LOIRAC	
C	1284	PIERRE	CHADEAU	La Cabane Bambou	16800	SOYAUX	2 634
		HUGUETTE	MALLEMOUCHE	Le Village	27290	BONNEVILLE-APTOT	
		PIERETTE	WACONGNE		04000	DIGNE LES BAINS	
C	1286	JEAN PAUL	MALLEMOUCHE	98 Avenue Jean Jaurès	47500	FUMEL	1 205
		HUGUETTE	CHADEAU Dit MALLEMOUCHE	Le Village	27290	BONNEVILLE-APTOT	
C	1288	JEAN PAUL	MALLEMOUCHE	98 Avenue Jean Jaurès	47500	FUMEL	1 104
		HUGUETTE	CHADEAU Dit MALLEMOUCHE	Le Village	27290	BONNEVILLE-APTOT	
C	1934	ALEXANDRE	PINET	10 Passage de la Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	80
		MORA	CAROLE	10 Passage de la Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	1935	ALEXANDRE	PINET	10 Passage de la Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	148
		MORA	CAROLE	10 Passage de la Commanderie	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	
C	2038	COLETTE	PEYROT	27 Route de St Vivien	33590	VENSAC	7 926
		PASCAL	PEYROT	10 Rue des Epis	31270	FROUZINS	
C	2039	SIAEP		1 Place Brigade Carnot	33590	SAINT VIVIEN DE MEDOC	769
ZL 1			M LACOSTE JEAN-CLAUDE	CHEMIN DU REBEDECH	33270	FLOIRAC	2 900
			MME GRENIER THERESE DENISE DIT LACOSTE THERESE	39 AV DU PDT FRANCOIS MITTERRAND	33270	FLOIRAC	
ZL 2			MME MAUNOURY MARINA YVETTE JEANNE	6 B RUE ANTOINE FAUGEROLLES	33590	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	3 580
			M MAUNOURY MIKAEL PIERRE	63 RTE DE SAINT VIVIEN	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	
ZL 3			M THIELEN DIDIER THIERRY	12 RUE DES HARAS	33590	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	3 660
ZL 4			M LACHISE DOMINIQUE JOEL	12 CHE DES BERNES	33870	VAYRES	9 460
			MME GUILLOU JEANNE REGINE	1 LES TOURELLES APP 65 RUE RAOUL PONCHON	33700	MERIGNAC	
			MME GUILLOU MIREILLE GABRIELLE	297 RES LE COTTAGE BAT C APT 67 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	33200	BORDEAUX	

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau et nature
Division police de l'eau et des milieux aquatiques
Unité Gestion Quantitative de l'Eau

Agence Régionale De Santé Nouvelle-Aquitaine
Délégation Départementale de la Gironde
Pôle bi-départemental santé environnement
Pôle santé environnement de la Gironde

PROJET ARRETE PREFECTORAL N°SEN 2025/08/13-347

- **portant déclaration d'utilité publique sur :**
  - **la dérivation des eaux,**
  - **l'instauration des périmètres de protection.**
- **portant autorisation sur :**
  - **le prélèvement,**
  - **la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.**

Du Forage « VIDEAU 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL
- Identifiant BSS : BSS001UZFK

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC

LE PRÉFET DE LA GIRONDE,

VU le code de l'environnement, le Livre II - Titre I[er] - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;

VU le code de l'environnement, le Livre IV – Titre 1[er] relatif à la protection du patrimoine et notamment l'article R.414-19 ;

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-60, R153-18 et R163-8, et l'annexe du livre 1[er] Partie réglementaire – décrets en Conseil d'État relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;

VU le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Étienne GUYOT, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 30 décembre 2022 relatif au programme de tests et d'analyses à réaliser dans le cadre de la surveillance exercée par la personne responsable de la production ou de la distribution d'eau et aux conditions auxquelles doivent satisfaire les laboratoires réalisant ce programme, en application des articles R. 1321-23 et R. 1321-24 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. « Nappes Profondes en Gironde » révisé ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 août 2013 approuvant le S.A.G.E « Estuaire de la Gironde et milieux associés » ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

VU l'accusé de réception n° D23-00404-MB, en date du 12 juin 2023 et délivré au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour la mise en exploitation du forage « VIDEAU 2» situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2022 portant autorisation globale de prélèvement pour le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

VU la délibération en date du 23 octobre 2018 du conseil communautaire du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la mise en place des périmètres de protection ainsi que l'autorisation de prélèvement et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du forage « VIDEAU 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 24 février 2014 ;

VU l'avis complémentaire au rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, en date du 20 octobre 2020 ;

VU le dossier de demande d'autorisation du 26 janvier 2024 ;

VU l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement émis par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas-par-cas, en date du 23 janvier 2018 ;

VU l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » en date du 13 juin 2023 ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'établissement des périmètres de protection et à l'autorisation de prélèvement et de distribution de l'eau pour la consommation humaine et désignant comme commissaire enquêteur M. Michel KNIPPER et comme commissaire enquêteur suppléant M. Hervé REDONDO ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 inclus dans les communes de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC et VENSAC ;

VU l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

VU l'absence d'avis du permissionnaire lors de la procédure contradictoire en date du 28/08/25 ;

VU le rapport en date du 5 juin 2025 et sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 3 juillet 2025 ;

CONSIDERANT que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

CONSIDERANT que les besoins en eau destinée à la consommation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDERANT que l'exploitation des captages d'eau potable et l'établissement de leurs périmètres de protection présentent un intérêt général ;

CONSIDERANT que l'établissement des périmètres de protection du forage « VIDEAU 2 » situés sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux ;

CONSIDÉRANT que l'hydrogéologue agréé n'a pas proposé de périmètre de protection éloignée compte tenu du contexte hydrogéologique et environnemental et de la bonne protection du forage et de la ressource vis-à-vis des pollutions de surface ;

CONSIDÉRANT la préexistence de l'ouvrage et du prélèvement ;

CONSIDERANT que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation des ouvrages de captage appartenant au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doivent respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ;

CONSIDERANT que le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC doit respecter le schéma d'alimentation en eau susvisé ;

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, dénommé ci-après le permissionnaire :

- ***Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du forage « VIDEAU 2 » situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL dans la nappe de l'Éocène moyen,***

- ***La création des périmètres de protection immédiate et rapprochée autour du captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection du captage et de la qualité de l'eau.***

ARTICLE 2 AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU DESTINÉE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Sont autorisés au bénéfice du permissionnaire :

- **Le prélèvement par l'intermédiaire du forage** « VIDEAU 2 »**, situé sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL des eaux destinées à la consommation humaine ;**
- **La distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine à partir du forage « VIDEAU 2 »** sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITÉS	RUBRIQUE	VOLUME/ RÉGIME NORMAL
Prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L214-9 du code de l'Environnement, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituée, notamment au titre de l'article L211-2 du code de l'Environnement, ont prévu l'abaissement des seuils : • du bassin versant superficiel : Estuaire de la Gironde et milieux associés.	1.3.1.0	**50 m³/h** Autorisation

ARTICLE 3 : EMPLACEMENT DU FORAGE

Le forage « ***VIDEAU 2*** » est localisé sur la parcelle n° 717 de la section D du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL (**annexe 2** plan de situation).

Coordonnées LAMBERT 93 - **x** = 379 036 m - **y** = 6 490 131 m - **z** = + 8,8 m NGF

ARTICLE 4 : CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET HYDRAULIQUES

4.1. Description du forage :

L'ouvrage de captage réalisé en 1974 est décrit selon les coupes géologique et technique présentées en **annexe 3**.

4.2. Description des caractéristiques hydrauliques

- Les pompages d'essai effectués en les 29 et 30/03/2022 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : 6,6 m/sol ; le débit spécifique en fin de pompage était de l'ordre de 3,35 m³/h/m pour un débit de 56 m³/h (essais de pompage par 3 paliers croissants de 1h enchaînés) ;
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage a été atteint au débit de 56 m³/h.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES

Nom du captage	Identifiant BSS	Nappe Aquifère Masse d'eau	SAGE Nappes profondes		Prof .
			Unité de gestion	Classement	
VIDEAU 2	BSS001UZFK	Éocène moyen et supérieur Sables, graviers, galets et calcaires de l'Éocène nord AG - FRFG071	Éocène moyen et supérieur Médoc estuaire	À l'équilibre	79,3 m

Débits normaux		Volume maximum annuel
m³/h	**m³/j**	250 000 m³
50	**700**	

PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION :

- Le permissionnaire est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ainsi que celles du schéma d'alimentation en eau en vigueur.

- Les premières arrivées d'eau de l'horizon capté sont à – 45 mètres par rapport au sol ;
- L'exploitation se fait de façon à ne pas dénoyer le toit des calcaires de l'Éocène. Pour cela, le niveau dynamique de la nappe doit être maintenu à moins de 40 mètres de profondeur. L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure sont adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit du toit de l'aquifère.

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENT DU FORAGE

- Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement ;
- Une margelle bétonnée est réalisée autour de l'ouvrage, elle est conçue de manière à éloigner les eaux de sa tête. Cette margelle est d'une superficie de 3 m^2 et de 0,30 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- Un capot de fermeture sécurisé ou tout autre dispositif approprié de fermeture sécurisée équivalent est installé sur la tête du forage. Il doit permettre un parfait isolement du forage, des inondations et de toute pollution par les eaux superficielles ;
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage, est interdit par un dispositif de sécurité empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité ;
- Le forage est équipé d'un tube guide d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde électrique ;
- Un dispositif de comptage des volumes prélevés est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- Un robinet de prélèvement est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par une plaque mentionnant son numéro BSS.

ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION, DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE, DU SERVICE

Pendant la durée de l'exploitation, le permissionnaire doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre niveaux aquifères différents ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 7. 1 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RÉSEAU

a) Le forage

La surveillance du forage porte sur :

- le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler à chaque retrait de pompe et notamment lors d'un diagnostic de l'ouvrage),
- le système de comptage des prélèvements,
- la sonde de mesure.

Au moins tous les dix ans, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- un essai de puits,
- une inspection vidéo de la totalité du forage,

- une diagraphie géochimique (à minima la mesure des paramètres pH, conductivité et température),
- une diagraphie de flux au repos et en pompage,
- un contrôle du sommet du massif de graviers si le forage est équipé d'un massif de gravier,
- un contrôle de cimentation s'il n'a jamais été réalisé ou si la police de l'eau le juge nécessaire en fonction des conclusions du précédent diagnostic.

Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine DD33 et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et la date prévue de réalisation.

PRESCRIPTIONS :

- Le prochain diagnostic décennal a lieu au plus tard **en 2032**.

En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-Police de l'eau).

b) <u>Le réseau de distribution</u>

Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation ainsi que la sectorisation du réseau, si elle est nécessaire, sont réalisés selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

La surveillance des ouvrages de distribution porte notamment sur :

- La recherche des fuites du réseau de distribution,
- La maintenance des canalisations et des systèmes de comptage,

ARTICLE 7. 2 : <u>SURVEILLANCE DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE</u>

Pour la surveillance des prélèvements et de la ressource captée, le permissionnaire ou son exploitant consigne dans un registre ou archive au format numérique pour le suivi en continu des niveaux, les éléments listés ci-après :

1. le suivi en continu des niveaux piézométriques,
2. le suivi en continu de la turbidité,
3. le relevé hebdomadaire des volumes prélevés et leur cumul depuis le 1er janvier,
4. le débit de la pompe, contrôlé au minima une fois par an dans les conditions habituelles d'exploitation,
5. la mesure du niveau statique est effectuée une fois par an au minimum et après au moins un arrêt de 4 heures dans des conditions et des périodes telles que la continuité du service soit garantie.
6. **Toute tendance à une baisse anormale ou soudaine du niveau statique cité comme piézométrie de référence à l'article *4.2)* du présent arrêté, fait l'objet d'une information au Préfet** (DDTM33-Police de l'eau),
7. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier sont consignées dans un registre. Ce registre est tenu à la disposition du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.
8. **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie,** le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).
9. **Les prescriptions des points 1 à 7** du présent article, sont conservées par le permissionnaire **et adressées en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau),** sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques cités au point 1.

ARTICLE 7. 3 : <u>GESTION DU SERVICE</u>

En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage et la distribution de l'eau au public, le permissionnaire prévoit :

- L'entretien des ouvrages et installations par des moyens et actions appropriés tels que le diagnostic au minima décennal des forages, la surveillance de différents paramètres pouvant l'interpeller sur une

dégradation physique des installations (surveillance de la consommation électrique, et autres paramètres dédiés) sont vérifiés au moins une fois par an,

- Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.
- La sécurisation du captage est assurée 24h/24h et 7j/7j vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction, d'intrusion ou de dysfonctionnement, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures adaptées prévues par une procédure dédiée. Cette dernière précise les actions à mener en toutes situations et les personnes et services de l'État à informer (Préfet - DDTM33-Police de l'eau et l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage, le permissionnaire prévoit un plan de secours électrique (groupe électrogène...).

ARTICLE 8 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU CAPTAGE

Sont institués et déclarés d'utilité publique **les périmètres de protection immédiate et rapprochée** du forage « VIDEAU 2 » situés sur la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL établis sur la base d'un débit maximum d'exploitation de 50 m^3/h, 700 m3/j en moyenne et 250 000 m3/an.

Ces périmètres s'étendent conformément aux indications des plans et états parcellaires joints au présent arrêté en **annexe 4, 5 et 6**. Ces documents font foi en tout état de cause.

L'existence de la déclaration d'utilité publique des périmètres n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins en eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

En raison du contexte géologique et hydrogéologique, il n'est pas établi de périmètre de protection éloignée.

ARTICLE 8. 1 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

Le périmètre de protection immédiate du forage « VIDEAU 2 » correspond à un quadrilatère délimité selon le plan annexé (Annexe 4) sur les parcelles n° 717 et 663 de la section D du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL.

Ces parcelles appartiennent à la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL. Ce périmètre doit être et demeurer la pleine propriété de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL ou – en cas d'acquisition – du permissionnaire.

Le périmètre de protection immédiate englobe le forage, le local technique, les équipements de production et de traitement des eaux et un ancien forage (F1) BSS001UZFH captant le Cénomanien qui n'est plus exploité.

Le périmètre de protection immédiate est fermé de manière infranchissable par une **clôture** d'une hauteur de 2 m au minimum, constituée par un grillage à maille fine et maintenu par des poteaux imputrescibles. L'entrée du périmètre est munie d'un portail sécurisé, infranchissable, de même hauteur. La porte d'accès à la station de traitement qui donne sur le chemin est sécurisée pour éviter les intrusions.

Toute circulation, toute activité, tous travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations de captage, de traitement et de stockage de l'eau destinée à la consommation humaine y sont interdits et d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.

En particulier, le **stationnement** d'engins à moteur - à l'exception des véhicules de services dont le stationnement est autorisé en cas de nécessité technique pour l'exploitation des ouvrages d'eau destinée à la consommation humaine - le **stockage** de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de **vidange** ou de **remplissage des réservoirs** des engins de chantier sur site sont **interdits** excepté pour les engins motorisés fixes.

L'accès à l'intérieur du périmètre est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.

Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors du périmètre. Un soin particulier sera apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.

Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Les stockages de produits nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations d'eau seront posés sur des zones de rétention.

Le groupe électrogène de la station est régulièrement entretenu et maintenu sur une rétention étanche .

Le périmètre et les installations de captage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Dans un délai de 1 an,** soit la réalisation d'une convention de gestion entre la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL et le permissionnaire est établie. Elle précise notamment les obligations du propriétaire (commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL) et les conditions d'occupation de la parcelle et d'exploitation du forage par le permissionnaire. Soit l'acquisition parcellaire des parcelles n° 717 et 663 de la section D du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC ;

- **Dans un délai de 6 mois**, un diagnostic complet de l'ancien forage (F1) code BSS001UZFH captant le Cénomanien qui n'est plus exploité et présent dans le périmètre de protection immédiate doit être réalisé pour vérifier son état. Si aucun usage n'est envisagé et/ou si des risques vis-à-vis de la protection des eaux souterraines sont mis en évidence, le forage sera rebouché dans les règles de l'art.

ARTICLE 8. 2 : <u>PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE</u>

Le périmètre de protection rapprochée du forage « VIDEAU 2 » concerne 77 parcelles situées sur la commune de Grayan et L'Hôpital pour une superficie d'environ 132 ha.

Il a pour but d'assurer au forage un environnement compatible avec l'activité de production d'eau destinée à la consommation humaine. Il convient donc de s'assurer qu'à proximité de l'ouvrage il n'existe pas de risque de pollution non maîtrisé.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits ou réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupations des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

A l'intérieur de ce périmètre, les activités suivantes sont **interdites :**

- Les constructions de bâtiments ou d'habitations sont interdites à moins de 250 m du captage du « Videau 2 » selon le plan annexé (Annexe 5), à l'exception de celles destinées à son exploitation et à la desserte en eau de consommation humaine.
- Le creusement de puits, de doublets géothermiques, de sondage, de forages ou de fondations de plus de 10 m de profondeur à l'exception des ouvrages nécessaires à la production d'eau destinée à la consommation humaine publique.
- Les sections en déblai et les excavations de plus de 10 m à l'exception de celles ou qui seront nécessaires à l'exploitation des ouvrages d'eau destinées à la consommation humaine,
- L'installation de dépôts ou de stockages d'ordures ménagères, de détritus, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.
- Les habitations légères de loisirs ou mobiles.

- L'épandage et l'infiltration de produits phytosanitaires et de tout effluent pouvant porter atteinte à la qualité des eaux, et notamment en lien avec les activités du golf, dans une bande de 50 m autour du périmètre de protection immédiate.

A l'intérieur de ce périmètre, les activités suivantes sont **réglementées :**

- Les nouvelles constructions situées sur les parcelles à une distance de plus de 250 m du forage sont autorisées.
- Les assainissements non collectifs des nouvelles constructions ou extensions de bâtiments sont vérifiés avant mise en service puis contrôlés au minimum tous les cinq ans sans préjudice des réglementations existantes en vigueur. Les possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement sont étudiées.
- Tout projet de nouvel ouvrage de moins de 10 m de profondeur, quelque soit sa destination, est déclaré en mairie et fait l'objet d'une information préalable au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour avis et si nécessaire d'une surveillance des travaux.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Dans un délai de 3 mois** après notification de l'arrêté, les propriétaires des puits ou forages existants déclarent leur ouvrage en mairie. La liste définitive de tous les puits déclarés est établie par le permissionnaire
- dans **un délai de 6 mois** après notification de l'arrêté et conservée en mairie Grayan et l'Hôpital. Sur la base de cette liste, les puits sont contrôlés par le permissionnaire et ceux dépassant 10 m de profondeur sont diagnostiqués au frais du permissionnaire
- dans un **délai maximal de 2 ans** après notification du présent arrêté. Les puits ou forages maintenus en service sont mis, si nécessaire, en conformité par leur propriétaire et à leurs frais, dans un **délai maximal de 3 ans** après contrôle, notamment par réalisation d'une cimentation de tête et pose d'un capot étanche et cadenassé de manière à éviter tout déversement d'eaux superficielles par leur orifice ou le long du tubage. Les puits ou forages non utilisés ou présentant un danger pour la qualité des eaux souterraines sont rebouchés par leur propriétaire et à leurs frais. Un rapport de fins de travaux est communiqué au permissionnaire.
- **Dans un délai de 1 an** après notification de l'arrêté, les assainissements non collectifs (ANC) des habitations existantes sont vérifiés, puis contrôlés au minimum tous les cinq ans. Les travaux éventuels de mise en conformité sont à la charge des propriétaires et réalisés selon les délais fixés par la réglementation en vigueur concernant les ANC.
- **Dans un délai de 1 an** après notification de l'arrêté, les installations existantes de stockage d'hydrocarbures à usage domestique, ou d'autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, sont contrôlées au frais du permissionnaire, Si nécessaire, elles seront mises en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8. 3 : PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX PERIMETRES DE PROTECTION

Un carnet sanitaire relatif à la surveillance des périmètres de protection est établi par le permissionnaire et tenu à disposition de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde. Dans ce carnet seront notamment consignés régulièrement, et au moins une fois par an, les comptes rendus des visites relatives à l'état des ouvrages de captage, du périmètre de protection ainsi que des travaux d'entretien effectués et les observations relevées quant aux activités, installations et dépôts dans les périmètres-de protection immédiate et rapproché.

Toutes les mesures doivent être prises pour que le permissionnaire, l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet (Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, DDTM33 - Police de l'eau) soient avisés sans retard de toutes anomalies notables ou de tout accident ayant entraîné le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur des périmètres de protection y compris sur les portions de voies de communication jouxtant le périmètre de protection.

Lors de la réalisation d'ouvrages ou d'activités, les bonnes pratiques environnementales sont à appliquer telles que :

- Les travaux sont réalisés par des entreprises mettant en œuvre des procédures de gestion environnementale liées à leur activité. Notamment, les équipes de chantier posséderont des kits

de protection de l'environnement d'urgence en cas d'incidents techniques afin de confiner d'éventuels déversements de produits polluants. Une information du personnel portant sur les précautions à prendre sera effectuée.

- Une gestion stricte des déchets de chantier est mise en place avec tri, et si nécessaire stockage sécurisé sur rétention, et évacuation vers des centres agréés.
- Le stationnement d'engins à moteur, le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier sur site sont interdits. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de la parcelle du périmètre de protection immédiate.
- Afin d'éviter toute infiltration accidentelle de produits potentiellement polluants (huile, carburants, peintures...), les engins à moteur fixes et les outillages possédant des réservoirs de stockage à simple paroi nécessaires aux travaux sont posés sur une aire étanche.
- Les travaux sont strictement encadrés.

Un plan d'alerte et d'intervention impliquant la commune de Grayan et L'Hopital, la Gendarmerie, la Police, le Conseil Départemental de la Gironde, les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), les services de sécurité civile et tout autre partenaire est élaboré afin de prévoir les mesures immédiates de préservation de la ressource en eau à prendre en cas de déversement accidentel de produits polluants dans le périmètre de protection. Le plan d'alerte et de secours est soumis à l'administration dès qu'il est établi.

ARTICLE 8. 4 : DÉLAI ET DURÉE DE VALIDITÉ DES SERVITUDES

Les ouvrages, installations, travaux, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum d'**un an**, sauf mention particulière précisée aux articles concernés.
Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 8. 5 : INDEMNISATION DES SERVITUDES

Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans les périmètres de protection sont fixés selon les règles applicables en matières d'expropriation pour cause d'utilité publique. Les indemnités dues sont à la charge du permissionnaire.

ARTICLE 9 : AUTORISATION DE TRAITEMENT ET DE DISTRIBUTION DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

L'existence de cette autorisation n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins d'eaux destinées à la consommation humaine ayant motivé le présent arrêté.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde).

L'eau du forage « VIDEAU 2 » respecte les limites de qualité des eaux brutes utilisées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Les teneurs moyennes en manganèse total, fer total et en carbone organique total sont supérieures aux références de qualité des eaux distribuées. L'eau brute présente une teneur en arsenic proche de la limite de qualité des eaux distribuées. L'eau brute présente une bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique (nitrates, pesticides et autres micropolluants minéraux ou organiques).

Cette eau nécessite avant distribution un traitement **d'élimination du manganèse, fer, du carbone organique total et de désinfection.**

L'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité des eaux distribuées destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres recherchés.

La filière de traitement est adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée et de l'eau distribuée.

La filière de traitement est conçue afin de limiter la formation des sous-produits de désinfection.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

Les matériaux entrant en contact avec l'eau sont conformes à la réglementation en vigueur. Le permissionnaire tient à disposition du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés doivent être autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine.

Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.

Tout projet de modification de rejets d'eaux issues de traitement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau).

Le traitement des eaux de lavages des filtres avant rejet dans le milieu naturel est conçu en fonction de l'unité de déferrisation et en fonction de l'objectif de qualité à maintenir vis-à-vis du milieu récepteur et n'entraîne aucune particule solide dans un cours d'eau.

PRESCRIPTIONS :

- **Dans un délai d'un an,** une étude doit être réalisée pour adapter la filière de traitement afin d'abattre le carbone organique total. Les résultats de cette étude seront transmis à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde

ARTICLE 9. 1 : SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU ET DES INSTALLATIONS

La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer.

PRESCRIPTIONS :

- **Dans un délai d'un an,** la sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. Un diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des actes de malveillance est réalisé afin de définir les dispositifs de protection à mettre en place et d'établir les procédures à mettre en œuvre en cas d'intrusion.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau est tenue de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

  Cette surveillance comprend notamment :

  - La mise en place d'une procédure de suivi des prescriptions et servitudes afférentes aux périmètres de protection.
  - Une vérification régulière des mesures prises pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;

- Un programme de tests ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des traitements mis en œuvre et dangers identifiés que peuvent présenter les installations.
- La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.

- Une surveillance renforcée **du manganèse, fer total et du carbone organique total** est mise en place sur les eaux brutes, au moins **2 fois par an**.
- Un suivi analytique **des teneurs en désinfectant** est assuré sur l'eau traitée avant mise en distribution.
- Une surveillance renforcée des **teneurs en manganèse, fer total et en carbone organique total** est assurée sur l'eau traitée avant mise en distribution au moins **1 fois par trimestre**.
- La teneur en **THM** est surveillée sur les eaux en sortie de station de traitement et sur le réseau de distribution au moins **1 fois par trimestre**.
- Les modalités de l'autosurveillance pourront être adaptées dans le cadre du Plan de Gestion de Sécurité Sanitaire des Eaux.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau adresse chaque année à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde un bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et indique le plan de surveillance défini pour l'année suivante faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.
- Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9. 2 : CONTRÔLE SANITAIRE

La qualité de l'eau brute et traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. La fréquence de contrôle pourra être modulée par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.

Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du permissionnaire.

PRESCRIPTIONS :

- Les points de contrôle de la qualité de l'eau brute et de l'eau départ distribution sont équipés de robinets adaptés aux prélèvements.
- Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 9.3 : PLAN DE SÉCURISATION ET DE CONSOLIDATION DE LA PRODUCTION ET DE LA DISTRIBUTION

En vue de sécuriser et d'assurer la continuité de la distribution en eau destinée à la consommation humaine, en toute circonstance (cas de pollution accidentelle des ouvrages, cas de défaillance majeure du système de production et de distribution...), le permissionnaire élabore un plan de sécurisation de la production et distribution de l'eau et prévoit des moyens de secours appropriés.

PRESCRIPTIONS :

Dans un délai d'un an, le plan de sécurisation et de consolidation de la production et de la distribution en eau est présenté à la délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé de la Nouvelle aquitaine qui prévoit des moyens de secours appropriés **pour une mise en œuvre dans les 2 ans**.

Le plan de sécurisation doit être évalué **annuellement** et adapté si nécessaire.

ARTICLE 10 : PLAN ET VISITE DE RÉCOLEMENT

Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**
Après réception, une visite de récolement peut être effectuée par les services de l'État en présence du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

TITRE II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 11 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

La présente autorisation est accordée pour **TRENTE ANS** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 12 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute demande de modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation avec tous les éléments d'appréciation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement et de l'article R.1321-11 du code de la santé publique.

Il est donné accusé réception de la demande de modification. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la date de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision de rejet.

ARTICLE 13 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Les agents du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par les codes de l'environnement et de la santé. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 14 : CARACTÈRE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.
Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou

pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, **sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.**

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, **le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation,** sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 15 : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM33-Police de l'eau), dans un délai de deux ans au moins, avant la date d'expiration de la présente autorisation.

La demande présente au titre du code de l'environnement notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation et au titre de l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection). Cette demande est soumise aux mêmes formalités que les demandes d'autorisation initiales, à l'exception de l'enquête publique.

ARTICLE 16 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1er du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit, dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai et sans préjudice des dispositions des articles R.211-117 et R.214-97.

ARTICLE 17 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscité.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 18 : ARRÊT D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde et du Préfet (DDTM33-Police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM33-Police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

ARTICLE 19 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRÉLÈVEMENT PAR LE PRÉFET

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM33-Police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PRÉFET

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

ARTICLE 21 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 22 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1 – à la charge du Préfet :

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de GRAYAN-ET-L'HOPITAL, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture la Gironde.
- Le présent arrêté est adressé au conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées dans le cadre des dispositions de l'article R118-18 du code de l'environnement.

2 – à la charge du permissionnaire :

- Un avis informant le public de cette autorisation est inséré, par les soins du permissionnaire, dans deux journaux locaux. Cet avis mentionne, l'affichage de l'arrêté en mairie, les lieux où l'arrêté et le dossier d'autorisation peuvent être consultés. Le permissionnaire s'acquitte des frais de cette publication.
- Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai d'un an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur :
  - la notification aux propriétaires concernés par le périmètre de protection rapprochée,

- l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

3 – à la charge de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL:

- Les servitudes prévues au présent arrêté sont transcrites dans les documents d'urbanisme de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL avec ses documents graphiques, dans un délai **maximum de 3 mois** après la date de signature de l'arrêté, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant **une durée minimale de 2 mois**.
- Le maire de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.
- Le procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 23 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 : DÉLAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du même code, à compter de la dernière formalité accomplie entre la publication sur le site internet de la préfecture ou l'affichage en mairie de cet arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 25 : SANCTIONS

- **Non respect de la déclaration d'utilité publique**

  En application de l'article L.1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes déclaratifs d'utilité publique.

- **Dégradation, pollutions d'ouvrages**

  En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l' alimentation publique.

  En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé ou des modifications significatives du régime normal d'en eau.

- **Obstacle à la mission des agents du ministère de la Santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire**

  En application de l'article L.1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

- **Obstacle à la mission des agents du préfet (DDTM33 - service police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement**

  En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

- **Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires**

  En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

ARTICLE 26 : EXÉCUTION

- le Permissionnaire,
- le Préfet de la Gironde,
- le Maire de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL,
- le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
- le Sous-Préfet de LESPARRE MEDOC,
- le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux le - 3 SEP. 2025

LE PRÉFET,

Étienne GUYOT

ANNEXES :

- annexe 1 : Récapitulatif des principales prescriptions de l'arrêté préfectoral
- annexe 2 : Plan de situation
- annexe 3 : Coupe géologique et technique du forage
- annexe 4 : Plan du périmètre de protection immédiate
- annexe 5 : Plan du périmètre de protection rapprochée et du rayon de 250 m centré autour du forage
- annexe 6 : État parcellaire du périmètre de protection rapprochée

PLAN DE DIFFUSION :

Permissionnaire	1	DDTM de la Gironde	1
Préfecture de la Gironde	1	M. le Président de la CLE du SAGE Nappes Profondes de la Gironde	1
Sous-préfecture de LESPARRE-MEDOC	1	Commune(s) : GRAYAN-ET-L'HOPITAL	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde	1		

ANNEXE 1

RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Débits autorisés	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
5	**Caractéristiques des prélèvements**	Prescriptions d'exploitations	Durée d'exploitation	DDTM33-Police de l'eau
7	**Surveillance du forage**	Diagnostic du forage	décennal	DDTM33-Police de l'eau et ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Conservation des données par le permissionnaire et transmission en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM33-Police de l'eau), sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques.	Annuel	DDTM-Police de l'eau
7	**Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service**	Suivi en continu de la turbidité pour l'eau brute.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde ; DDTM33-Police de l'eau
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Soit de réaliser une convention de gestion entre la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL et le permissionnaire. Elle précise notamment les obligations du propriétaire (commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL) et les conditions d'occupation de la parcelle et d'exploitation du forage par le permissionnaire. les parcelles n° 717 et 663 de la section D du plan cadastral de la commune de GRAYAN-ET-L'HOPITAL	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.1	**Périmètre de protection immédiate**	Réaliser un diagnostic complet de l'ancien forage (F1) code BSS001UZFH captant le Cénomanien et qui est présent dans le périmètre de protection immédiate. Si aucun usage est envisagé et/ou si des risques vis-à-vis de la protection des nappes sont mis en évidence, le forage sera rebouché dans les	6 mois	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

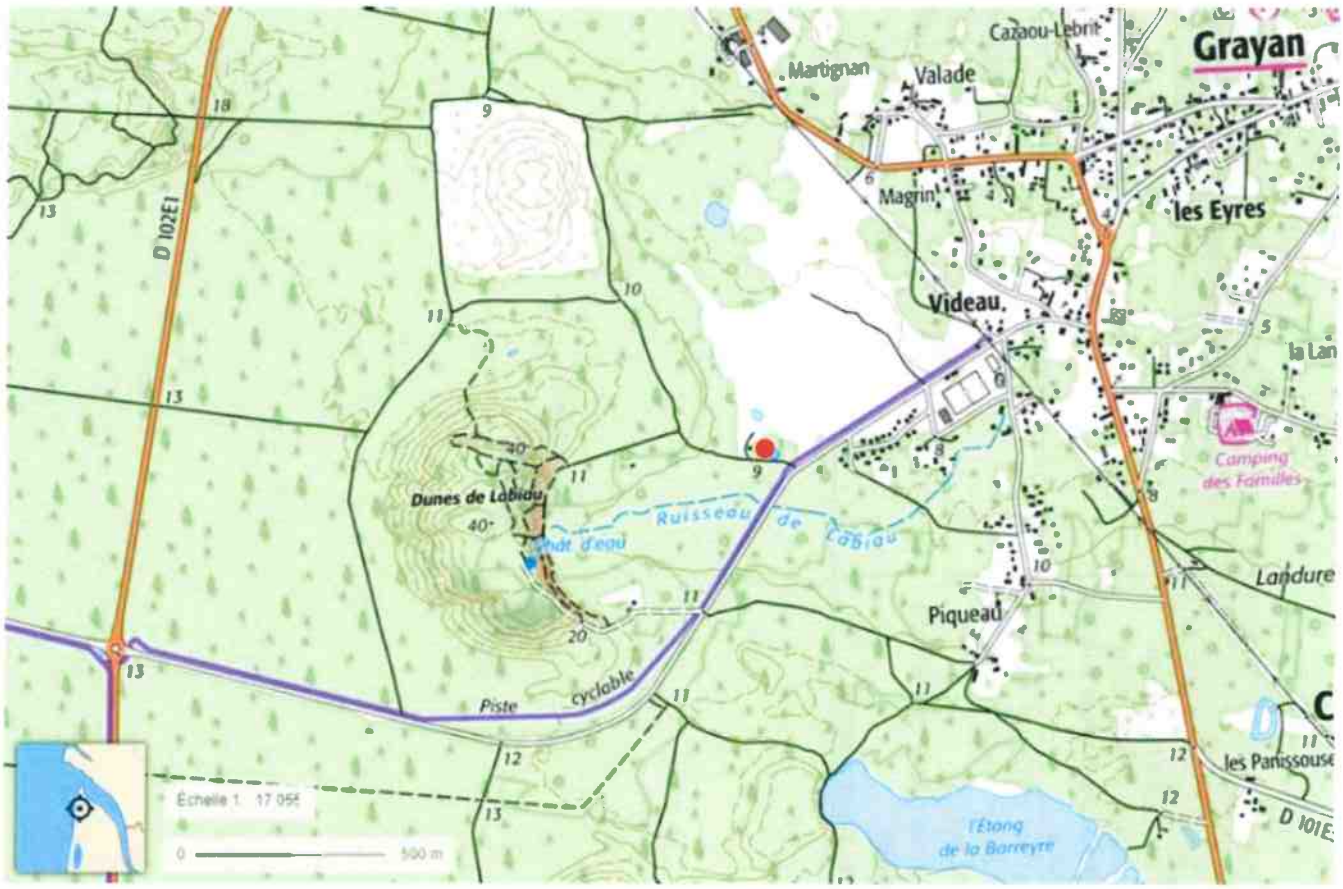
Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
		règles de l'art.		
8.2	**Périmètre de protection rapprochée**	Tout projet de nouvel ouvrage de moins de 10 m de profondeur, quelque soit sa destination, doit être déclaré en mairie et doit faire l'objet d'une information préalable au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC pour avis et si nécessaire d'une surveillance des travaux.	Durée de l'exploitation	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.2	**Périmètre de protection rapprochée**	Après notification de l'arrêté, les propriétaires des puits ou forages existants déclarent leur ouvrage en mairie. La liste définitive de tous les puits déclarés est établie par le permissionnaire à partir de la liste fournie dans **un délai de 6 mois** après notification de l'arrêté et conservée en mairies de GRAYAN ET L'HOPITAL et SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC. Sur la base de cette liste qui sera fournie au permissionnaire, les puits sont contrôlés au frais du permissionnaire dans un **délai maximal de 2 ans** après notification du présent arrêté. Les puits ou forages maintenus en service sont mis, si nécessaire, en conformité par leur propriétaire et à leurs frais, dans un **délai maximal de 3 ans** après contrôle, notamment par réalisation d'une cimentation de tête et pose d'un capot étanche et cadenassé de manière à éviter tout déversement d'eaux superficielles par leur orifice ou le long du tubage. Les puits ou forages non utilisés ou présentant un danger pour la qualité des eaux souterraines sont rebouchés par leur propriétaire et à leurs frais. Un rapport de fins de travaux est communiqué au permissionnaire.	6 mois 2 ans 3 ans	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.2	**Périmètre de protection rapprochée**	Après notification de l'arrêté, les assainissements non collectifs (ANC) des habitations existantes sont vérifiés, puis contrôlés au minimum tous les cinq ans. Les travaux éventuels de mise en conformité sont à la charge des propriétaires et réalisés selon les délais fixés par la réglementation en vigueur concernant les ANC.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

Art. n°	Libelle de l'Article	Prescriptions	Fréquence ou Échéance	Organismes Destinataires
8.2	**Périmètre de protection rapprochée**	Après notification de l'arrêté, les installations existantes de stockage d'hydrocarbures à usage domestique, ou d'autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, sont contrôlées au frais du permissionnaire, Si nécessaire, elles seront mises en conformité avec la réglementation en vigueur.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8.3	**Prescriptions communes aux périmètres**	Réaliser le plan d'alerte et d'intervention.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9	**Autorisation traitement et distribution de l'eau**	Réaliser une étude pour adapter la filière de traitement afin d'abattre le carbone organique total.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Sécurisation des installation et réalisation du diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau potable vis-à-vis des actes de malveillance	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution et plan de surveillance défini pour l'année suivante.	Annuel	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Une surveillance renforcée **du manganèse, fer total et du carbone organique total** est mise en place sur les eaux brutes.	2 fois par an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	Une surveillance renforcée des **teneurs en manganèse, fer total et en carbone organique total** est assurée sur l'eau traitée avant mise en distribution	1 fois par trimestre	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.1	**Surveillance de la qualité de l'eau et des installations**	La teneur en **THM** est surveillée sur les eaux en sortie de station de traitement	1 fois par trimestre	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
9.3	**Plan de sécurisation et de consolidation et de la production et de la distribution**	Élaborer et mettre en place un plan de sécurisation d'exploitation pour assurer la sécurité et la continuité de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine notamment en cas de défaillance du système de production et de distribution ou de pollution accidentelle des ouvrages. Le plan de sécurisation doit être évalué annuellement et adapté si nécessaire.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
10	**Plan et visite de récolement**	Le permissionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est	3 mois	DDTM-Police de l'eau ARS Nouvelle-

ART. N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FRÉQUENCE OU ÉCHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
		adressé au Préfet (DDTM-Police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**		Aquitaine_DD de la Gironde
22	**Publication et information aux tiers**	Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai de 1 an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur : - la notification aux propriétaires concernés par le périmètre de protection rapprochée, - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.	1 an	DDTM-Police de l'eau ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

ANNEXE 2

Plan de localisation du forage « VIDEAU 2 »



ANNEXE 3

Coupes Géologique et Technique du forage « VIDEAU 2 »

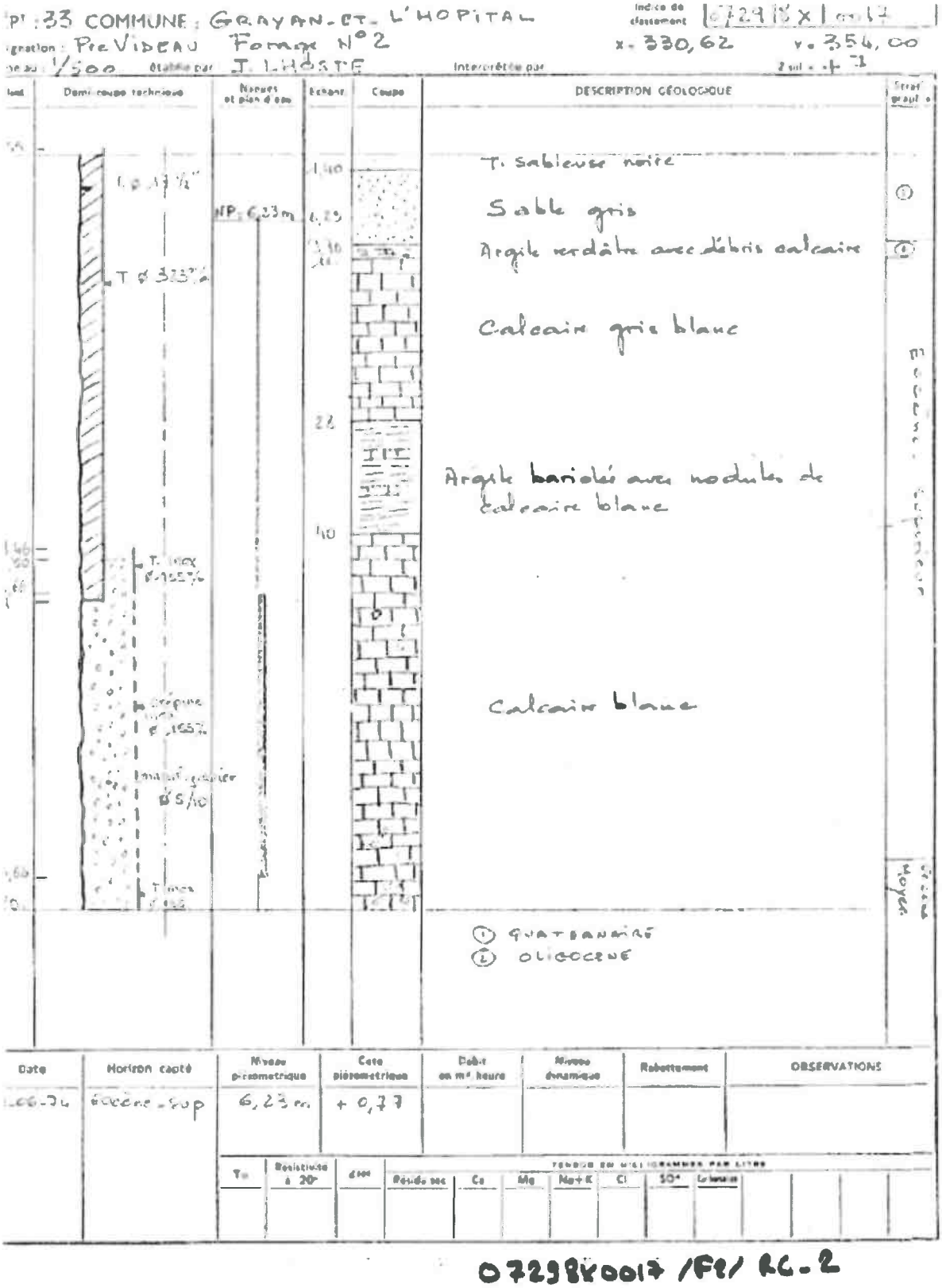
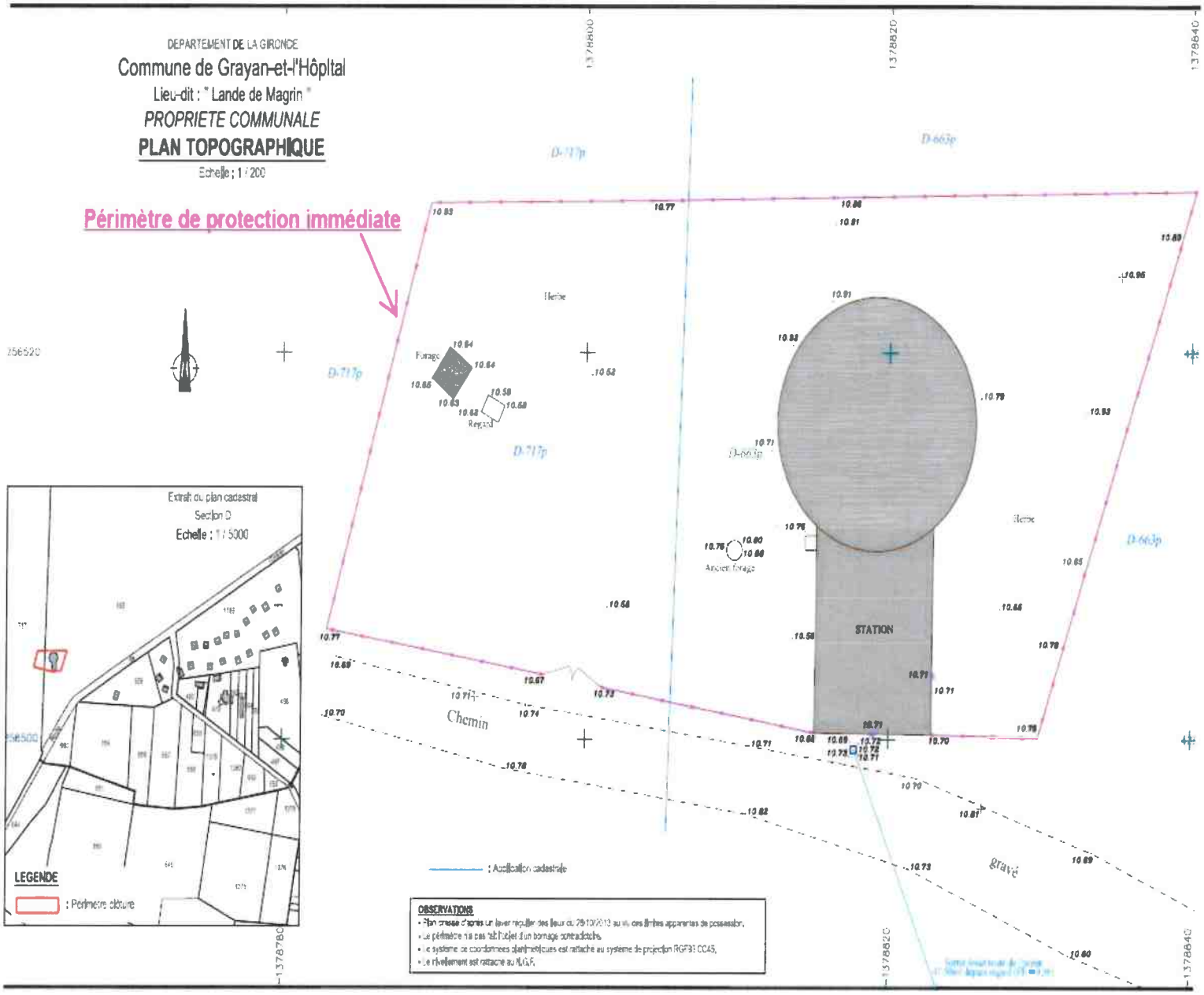


Figure 59 : Coupe géologique et technique du forage Videau 2 (BSS001UZFK)

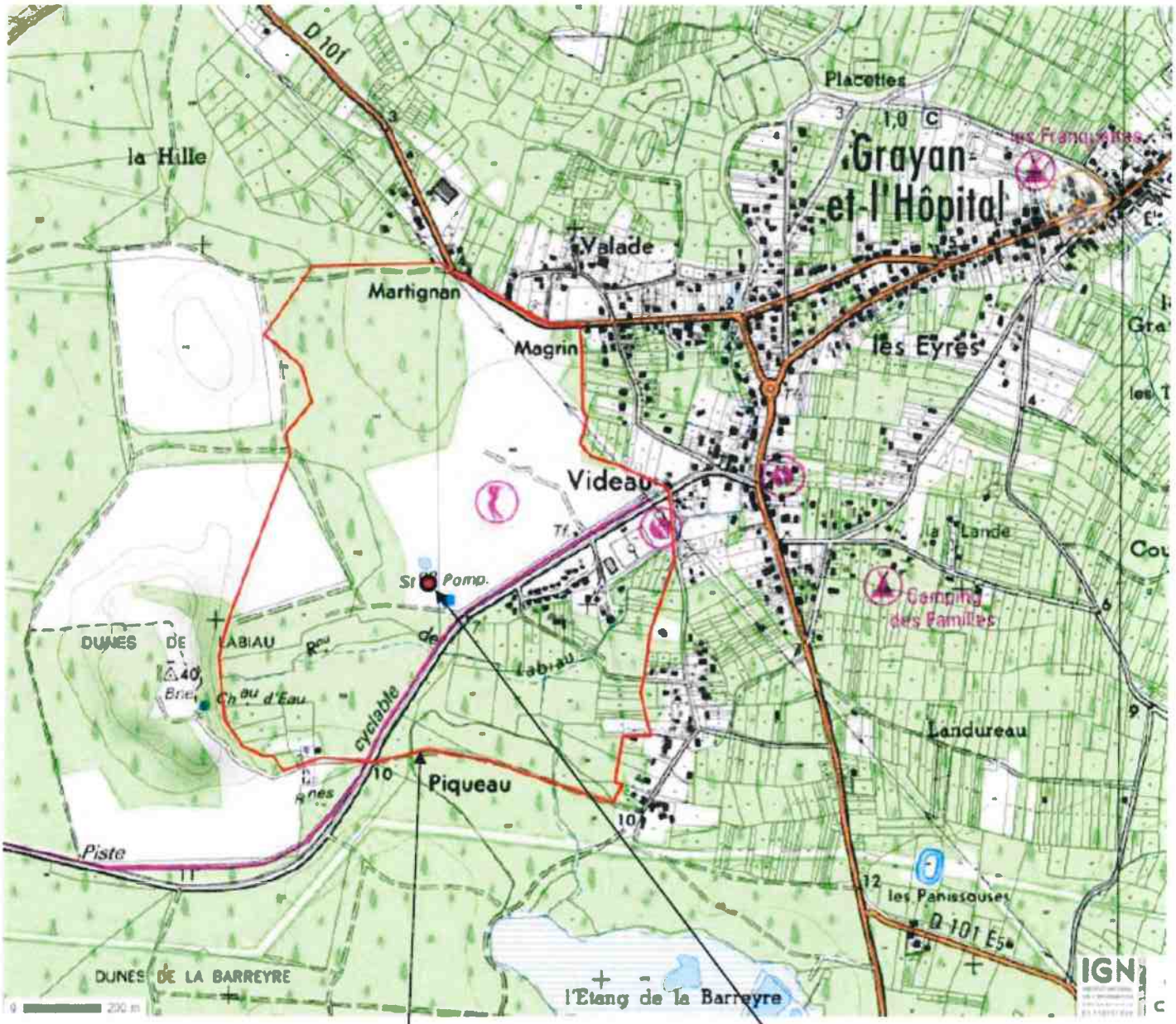
ANNEXE 4

Plan du périmètre de protection immédiate du forage « VIDEAU 2 »



ANNEXE 5

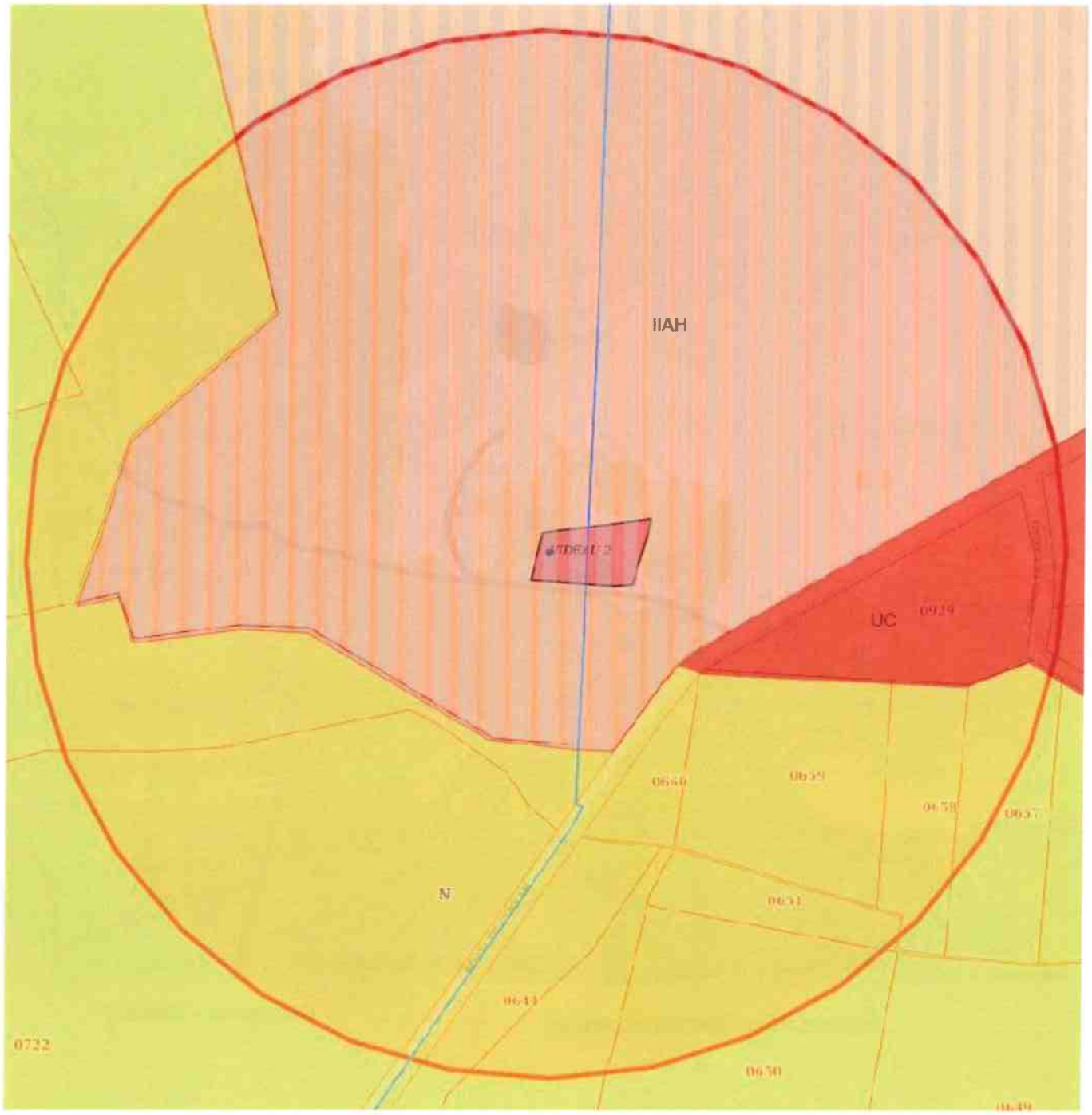
Plan du périmètre de protection rapprochée du forage « VIDEAU 2 »



Périmètre de protection rapprochée

Captage de « Videau 2 »

Périmètre de protection rapprochée : Rayon de 250 m centré autour du forage « VIDEAU 2 »



ANNEXE 6

État parcellaire du périmètre de protection rapprochée du forage « VIDEAU 2 »

SECTION	N°PARCELLE	PRENOM DU PROPRIETAIRE	NOM DU PROPRIETAIRE	ADRESSE DU PROPRIETAIRE	CODE POSTAL	COMMUNE	SUPERFICIE DE LA PARCELLE (m²)
D	651	Bruno Jean Marcel	MALLET	51 avenue de l'Océan	33930	VENDAYS MONTALIVET	2 570
D	649	Florence Marie	CLUZEAU-BON	3 CHE DE LABIAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	17 735
D	717	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	289 855
D	1 171	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	4 751
D	1 375	Florence Marie	CLUZEAU-BON	3 CHE DE LABIAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	11 687
D	718	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	79 380
D	646	PIERRE JOSEPH ANTOINE	MARTIN	Martignan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	7 655
D	1 376	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	5 158
D	723	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	5 745
D	1 170	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	1 082
D	727	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	3 417
D	525	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	13 405
D	644	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	5 580
D	720	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	30 160
D	643	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	5 900
D	639	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	7 825
D	726	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	4 490
D	663	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	320 045
D	724	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	7 155
D	722	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	103 560
D	524	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	7 900
D	1 378	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 368
D	1 377	Florence Marie	CLUZEAU-BON	3 CHE DE LABIAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	4 137
D	645	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	34 935
D	650	Bruno Jean Marcel	MALLET	51 avenue de l'Océan	33930	VENDAYS MONTALIVET	16 980
D	642	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	5 710
D	725	GROUPEMENT FORESTIER DE BAE		287 AV DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT	6 000
D	656	Yves Louis	MENGUY	34 BRUE	91540	MENECY	4 200
D	1 247	Aldo Arnaud Raymond	LOTTI	9 rue Lamartine	93160	NOISY LE GRAND	1 103
D	503	Anne-Marie Simone Yolande	OLIVIER dit BOUQUET	12 route de l'Océan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 035
D	504	Emmanuel Pascal	M et Mme CHARENTON	44 rue des Blandats	33440	AMBARES-ET-LAGRAVE	2 800
D	1 106	Francis Pierre Yves Albert	M et Mme DYQUEM	108 Route de l'Océan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 725
D	655	Yves Louis	MENGUY	34 BRUE	91540	MENECY	920
D	1193	Alain Marc	PELISSIER	POUCH	19500	LAGLEYGEOLLE	250
D	658	Philippe	RABENNE	29 rue des Ecoles	33990	HOURTON	4 245
D	968	Jean-Philippe	DELGOUET	78 chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 089
D	490	Olivier Hervé	LAGRANGE	15 ALL GUILLAUME ROLLIN	21160	PERRIGNY-LES-DIJON	1 735
D	1248	Jean-Philippe	DELGOUET	78 chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 567
D	1379	Florence Marie	CLUZEAU-BON	3 CHE DE LABIAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 665
D	510	Guy Bernard	GARCIA	2585 route des Lacs	40150	SOORTS-HOSSEGOR	2 680

D	505	Alain Marc	PELISSIER	POUCH	19500	LAGLEYGEOLLE	1 350
D	966	Alain Marc	PELISSIER	POUCH	19500	LAGLEYGEOLLE	1 800
D	879	Florence Marie	CLUZEAU-BON	3 CHE DE LABIAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 512
D	496	Eliane Marie	LAVILE	86 route des Lacs	33780	SOULAC SUR MER	8 470
D	521	Julie Marie	LOUSTALOT	21T chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	4 060
D	514	Antoine Henri	RIADO	9 impasse du Puch	33130	BEGLES	2 430
D	1189	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	21 512
D	522	Julie Marie	LOUSTALOT	21T chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 180
D	878	Olivier Hervé	LAGRANGE	15 ALL GUILLAUME ROLLIN	21160	PERRIGNY-LES-DIJON	153
D	664	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	345
D	1103	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	4 721
D	1380	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 665
D	1192	Emmanuel Pascal	M et Mme CHARENTON	44 rue des Blandats	33440	AMBARES-ET-LAGRAVE	688
D	497	Jacky Fernand Charles	NICAISE	3 route de l'Océan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 470
D	1102	Laurent Jean	CLUZEAU-BON	27B CHE DE PIQUEAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	635
D	929	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	7 075
D	513	Jean-françois	DAURY	4 Hameau des Fougères	33290	LE PIAN MEDOC	2 610
D	494	Louis François Philippe	PIRAUBE	3 Dunes Labiau et la Barreyre	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 205
D	511	Jean-Paul	BIROT	27 chemin de la Lande	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 110
D	652	François Jacques	LAPORTE	10 rue du Raoyaume Unis	33600	PESSAC	620
D	763	Olivier	BERNARD	La Barreyre	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 215
D	499	Anne-Marie Simone Yolande	OLIVIER dit BOUQUET	12 route de l'Océan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	815
D	515	Marie José	SAMIAC dit TAUZIN	26 allée du Brion	33520	BRUGES	14 255
D	660	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 830
D	657	Marie-Andrée	BOSQ DIT GOYNAUD	22 rue des Courlis	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	6 380
D	498	Jacky Fernand Charles	NICAISE	3 route de l'Océan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 550
D	653	Isabelle Laurence Marie	OLIVIER	43 RUE ALFRED DE VIGNY	78960	VOISINS-LE-BRETONNEUX	1 645
D	519	Julie Marie	LOUSTALOT	21T chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 835
D	760	Louis François Philippe	PIRAUBE	3 Dunes Labiau et la Barreyre	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 170
D	492	Florence Marie	CLUZEAU-BON	3 CHE DE LABIAU	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 135
D	1190	Commune de GRAYAN et l'HOP		Mairie - 58 rue des Goélands	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	27 110
D	493	Marie Ange Louisette	ROCAMORA	5 chemin de Labiau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 230
D	762	Julie Marie	LOUSTALOT	21T chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 020
D	512	Jean Claude	DURAND	10 chemin de la Lande	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 115
D	520	Julie Marie	LOUSTALOT	21T chemin de Piqueau	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	2 010
D	659	Martine	PATALUCH dit THOMASSON	11 chemin du Prilouta	33180	SAINT ESTEPHE	6 050
D	502	Anne-Marie Simone Yolande	OLIVIER dit BOUQUET	12 route de l'Océan	33590	GRAYAN-ET-L HOPITAL	1 050

GRAYAN-ET-L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.3 Explication du projet et de la déclinaison règlementaire

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 2/02/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 13/06/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 29/09/2025 au 31/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 6/03/2026

Metropolis SIRE Conseil CHARLOT

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique.

Le présent document formalise le Tome 3.

TOME 3 : EXPLICATION DU PROJET ET DECLINAISON REGLEMENTAIRE

Table des matières

1. EXPLICATION DU PROJET 7
1.1. Les enjeux ayant guidés les réflexions préalables aux orientations de développement 8
1.2. Explication du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 13
1.2.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement 13
1.2.2. Les équipements 23
1.2.3. L'urbanisme : privilégier le renouvellement urbaine et limiter les extensions d'urbanisation 32
1.2.4. Les paysages 34
1.2.5. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers 35
1.2.6. Les continuités écologiques 36
1.2.7. L'habitat 38
1.2.8. Les transports et les déplacements 39
1.2.9. Les réseaux d'énergie et De développement des énergies renouvelables 40
1.2.10. Les communications numériques 40
1.2.11. L'équipement commercial 40
1.2.12. Développement économique et de loisirs 40
1.2.13. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 41
1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles 45
1.3.1. Méthodologie et objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation 45
1.3.1. Plus spécifiquement à Grayan et l'Hôpital 46
2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 47
1.1. Énoncé des définitions des destinations des constructions 48
1.1.1. Exploitation agricole et forestière 48
1.1.2. Habitation 48
1.1.3. Commerce et activités de service 49
1.1.4. Équipements d'intérêt collectif et services publics 49
1.1.5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire 50
1.2. Principes généraux communs à toutes les zones 50
1.2.1. Les dessertes et réseaux 50

1.2.2. Le maintien des activités et constructions existantes 51
1.2.3. Les protections des éléments du patrimoine bâtis et naturels identifiés 51
1.2.4. La gestion des annexes 51
1.2.5. Les équipements publics et d'intérêt collectif 51
1.2.6. Les espaces libres et plantations 51
1.2.7. La réalisation d'aires de stationnement 52
1.2.8. Risques feux de forêt 52
1.3. Les zones urbaines 58
1.3.1. Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral et capacité des espaces urbanisables 58
1.3.1. Zone UA 60
1.3.2. Zone UB 62
1.3.3. Zone UC 64
1.3.4. Zone UD 68
1.3.5. Zone UF 71
1.3.6. Zone UE 74
1.3.7. Zone UK 76
1.3.8. Zone UL 79
1.3.9. Zone UT 80
1.3.10. Zone UX 82
1.4. Les zones à urbaniser 83
1.4.1. la zone 2AU 84
1.4.2. la zone 2AUs 85
1.4.3. la zone 2AUk 86
1.4.4. la zone 2AUt 87
1.5. Les zones Agricoles et Naturelles 88
1.5.1. La zone Agricole 88
1.5.2. Les zones Naturelles 90
1.6. Les emplacements réservés 99
1.7. Outils de protection et de mise en valeur du territoire 102
1.7.1. Les Espaces Boisés Classés 102
1.7.2. Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique 106
1.7.3. Évolution apportée par la révision du PLU 108

3. SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES 110
3.1. tableau des surfaces 111
3.1.1. Etablissement du zonage du PLU 111
3.2. Analyse de la capacité de production de logements dans le plu 112
3.2.1. capacité de production 112
3.2.2. Une consommation d'espaces NAF compatible avec les objectifs du SCOT Médoc Atlantique et le PADD du PLU 117
3.2.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 121

4. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 125
4.1 Définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés 127
3.2.4. Agglomération, village et secteur déjà urbanisé 127
4.2 Les espaces proches du rivage 137
4.3 Les coupures d'urbanisation 140
4.1 Les espaces remarquables et espaces boisés significatifs 144
4.2 la capacité d'accueil du territoire au titre de la loi littoral 147
4.3 Synthèse cartographique 156

5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 158

5.1. Rappel règlementaire 159

5.2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer 159

5.3. Articulation avec le SCOT Médoc Atlantique 160

5.4. Articulation avec le Parc naturel régional du Medoc 166

1. EXPLICATION DU PROJET

1.1. LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier la **volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard du caractère rural et littoral de Grayan et l'Hôpital, et de la capacité de ses réseaux et équipements.**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer un unique scénario de développement : « ***Grayan et l'Hôpital : une multipolarité assumée et renforcée, la commune optimise son attractivité …*** ».

Les éléments de prospective à considérer pour ce scénario sont les suivants :

- Les **hypothèses de développement démographique** pour la prochaine décennie,
- Les **caractéristiques intrinsèques du scénario** :
  - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Grayan et l'Hôpital : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques (inondations, feux de forêt, recul côtier), servitudes diverses, cadre règlementaire et législatif…

  - Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Dans le cadre de l'application de la Loi Littoral et des objectifs du SCOT, la commune décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour développer l'émergence de 2 centralités urbaines (Grayan et l'Hôpital) permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.

De plus, la commune décide de réorienter son développement mesuré sur Daugagnan, vers une règlementation plus forte de l'urbanisme.

La commune gère ses sites touristiques (Euronat et le Gurp) et développe son potentiel touristique (les plages, le chemin de Saint Jacques, les étangs de la Barreyre, ...)

Ainsi, le SCoT Médoc Atlantique fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2040. Il détermine ainsi un taux de croissance démographique prévisionnel compris entre 1,3% et 1,6% sur l'ensemble du territoire. Grayan et l'Hôpital étant définie comme un pôle de proximité à l'échelle du SCoT, elle dispose, selon le DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, d'une croissance prévisionnelle de 1,3%.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un taux de croissance démographique annuel supérieur, le SCoT Médoc Atlantique, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle des territoires qui la composent, plafonne de fait les potentialités de la commune. L'hypothèse des perspectives de développement portée par le SCoT sur Grayan et l'Hôpital reviendrait à programmer entre 58 logements (hypothèse à 1,1%) et 86 logements (hypothèse à 1,6%) d'ici à 2033.

Le PADD du PLU de Grayan et l'Hôpital prévoit un développement compatible avec la programmation haute du SCOT, et a pour ambition de réaliser entre 90 à 100 logements d'ici à 2033. L'objectif prioritaire est de conforter le bourg de Grayan.

Le futur Plan Local d'Urbanisme de Grayan et l'Hôpital doit donc inscrire son développement en compatibilité avec les projections réalisées par le SCoT Médoc Atlantique.

Le projet de territoire choisi visera donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités et définir les modalités de développement.

A l'issue des ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule ainsi au travers de 3 grandes orientations :

1.1.1.1. 1-Favoriser une développement urbain vertueux

a. Une multi-polarité assumée

- Le village de Grayan,

- Le village de l'Hôpital,

- Le village de Dauguagnan,

- Le pôle touristique du Gurp,

- Le village d'hébergement touristique naturiste d'Euronat

b. Diversifier et organiser l'accueil des nouvelles populations

- Accueillir environ 220 habitants supplémentaires, soit **environ 200 logements à créer à** l'**horizon 2035-2036**.

- 50% des nouveaux logements soit réalisés en densification de l'urbanisation existante (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une **densité moyenne de 15 logements à l'hectare.**

- Une **densité bâtie accrue suivant les secteurs de développement** sur la commune, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**

- Favoriser l'accès au parc locatif social pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé

c. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif

- Modérer la consommation d'espace en confortant l'enveloppe urbaine existante et en limitant les extensions, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles.

- Mobiliser environ 15 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2034-2036, soit une diminution de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021 (31 hectares consommés ces dix dernières années).

- Prendre en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges Nord (notamment l'Hôpital), bordées par la zone inondable et des zones humides,

- Les secteurs de projet doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants et les nouvelles zones urbanisées

d. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- l'agriculture et la sylviculture comme composante importante de la commune

- Des équipements à valoriser et à développer : développement et création de pistes cyclables à partir de la vélodyssée (déploiement de la mobilité douce cers les zones résidentielles) / développement de nouveaux chemins de randonnées permettant de relier les différents pôles urbains et les différents sites et éléments de valorisation touristique / optimiser la gestion réglementaire du suite des étangs de la Barreyre / maintien de l'école de golf en continuité du bourg de Grayan et des équipements sportifs existants / la chapelle du village de l'Hôpital / Les équipements sportifs dans le bourg de Grayan / les gîtes communaux permettant de valoriser le rôle touristique du bourg.

- Favoriser le maintien de l'activité artisanale : maintien et développement des activités existantes / accueil de nouvelles activités

- Favoriser le maintien de l'activité touristique

- Valoriser 3 des 5 plages (la plage du Gurp et les deux plages de Dépée) en lien direct avec les deux pôles touristiques (le pôle touristique du Gurp et le centre touristique et naturiste).

- Maintenir l'école de golf le long de la route de l'Océan, retravailler l'entrée ouest du bourg pour valoriser également les gites communaux et le plateau sportif, lesquels participeront à la diversification de l'offre sportive.

- Le centre touristique et naturiste Euronat à Dépée n'a pas vocation à s'étendre. Les possibilités de développement des autres campings vont favoriser le développement touristique de l'arrière de la façade littorale océane.

1.1.1.2. 2- Valoriser le cadre de vie

a. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux

- Afin de favoriser les mobilités alternatives, mise en place d'un **Plan de mobilité active** (création et l'aménagement de **liaisons douces, piétonnes et cyclables**) pour permettre de nouvelles **connexions entre le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital**, le quartier de Daugagnan et les **aménités du territoire,** telles que les plages, les étangs de la Barreyre, … permettre une **réappropriation** de ces aménités par les habitants notamment à des **fins récréatives**.

- Donner à ce réseau une vocation plus fonctionnelle au quotidien en créant une piste cyclable entre le Bourg de Grayan-et-l'Hôpital, dernière branche cyclable encore manquante, et d'autre part de consolider la vocation touristique de découverte du territoire **vers le bourg, le patrimoine, les étangs de la Barreyre.**

- Assurer les traversées de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan, mais aussi assurer les liaisons entre ces quartiers.

- Requalifier les espaces publics au niveau de la place de la Mairie et de l'Eglise dans le bourg de Grayan, et des espaces autour de la chapelle dans le village de l'Hopital.

- Poursuivre la requalification des espaces publics.

- La voie de Soulac du chemin de Saint Jacques (ou voie du Littoral, appelée aussi « voie des Anglais »). Ce chemin est un important levier de valorisation patrimoniale traversant les cœurs urbains de la commune.

- Favoriser de nouvelles mobilités inter-quartiers depuis la voie de Saint Jacques vers les équipements, commerces et services.

b. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

- Limiter la densification en hauteur ou à proposer des densités variées dégressives, afin de respecter l'identité de « petite ville nature », et préserver les formes urbaines anciennes (alignement de maisons, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, …). Parallèlement,

- Préserver et sauvegarder le patrimoine bâti composé de ces maisons anciennes, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, …

- Préservation des espaces naturels et forestiers garantit cette qualité paysagère et recréation d'une trame verte urbaine

- Les étangs de La Barreyre : valoriser un parcours pédagogique et de « tourisme vert » : un espace touristique de calme et de tranquillité pour découvrir la nature locale

1.1.1.3. 3- Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

a. Préserver la variété des milieux

- Préservation des milieux humides et les milieux bocagers

- Préserver les espaces boisés de la partie littorale et dans les grandes coupures d'urbanisation entre les entités urbaines (bourg, village, SDU, le Gurp et du centre touristique et naturiste),

- Gérer les eaux pluviales dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles

- Mettre en valeur ces aménités naturelles et paysagères, l'idée est de permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la Trame Verte et Bleue sur leur territoire

- Préserver les espaces littoraux afin de poursuivre une gestion conservatoire des espaces dunaires de façon durable, de limiter leur fréquentation et de les préserver de toutes atteintes.

- Protéger cette richesse des trames vertes et bleues ainsi que des réservoirs de biodiversité et des espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique

- Maintien de l'agriculture et de la sylviculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux

b. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages

- La mise en place des conditions permettant un maintien de l'agriculture et de la sylviculture, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;

- La mise en place des conditions permettant un maintien et le développement de l'activité agro-forestière, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;

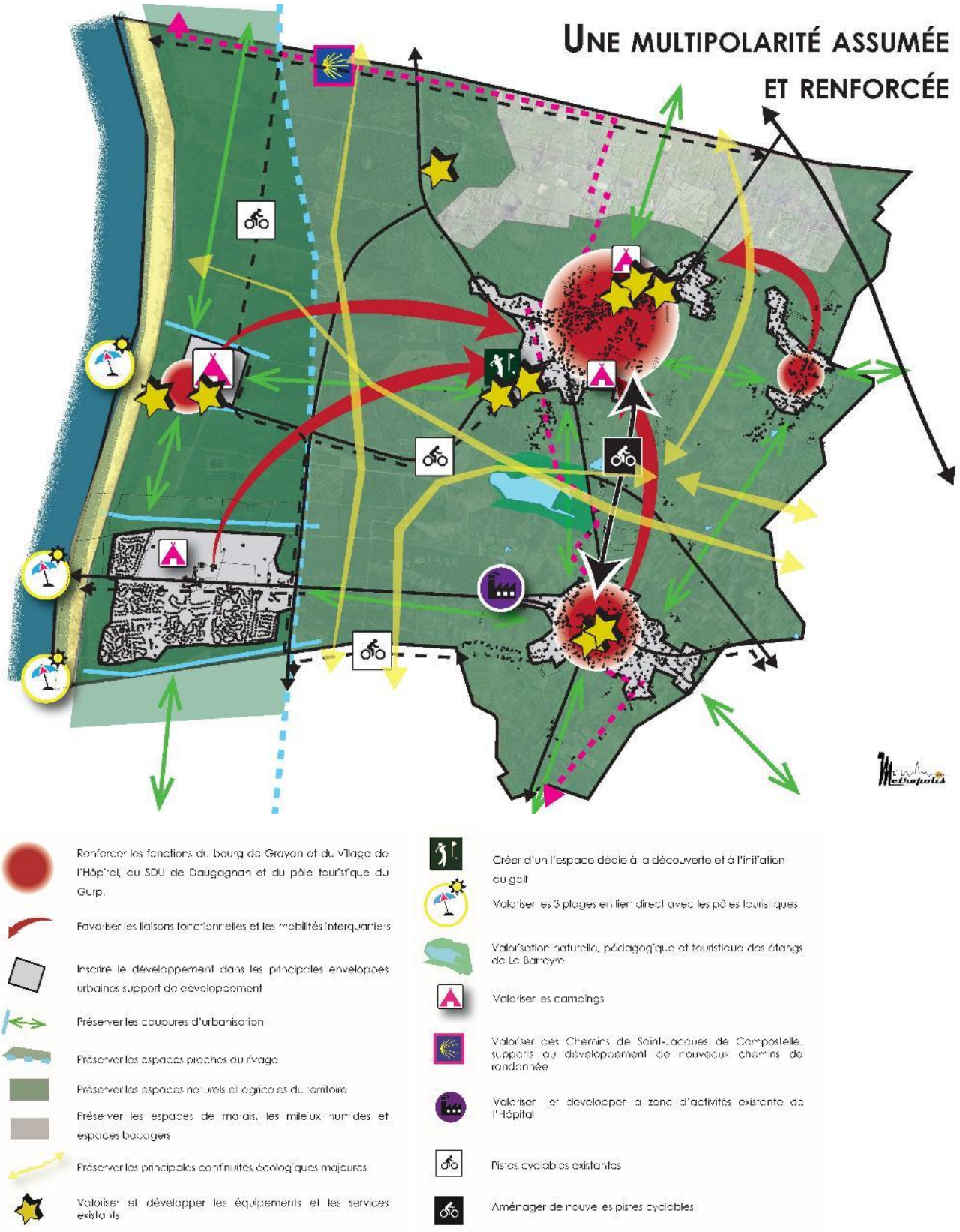
- Un travail sur les transitions entre espaces privés et espaces publics, et entre zones d'habitat et espaces naturels, agricoles, et forestiers.

- Réaliser le recensement du patrimoine bâti et naturel afin d'identifier tous les éléments de patrimoine nécessitant une préservation.

c. Des risques et nuisances connus aux effets limitants

Limiter les risques sur les personnes et les biens :

- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau) … ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRIF) pour limiter les risques et les phénomènes vécus lors de l'été 2022 ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention de l'évolution du trait de côte ;
- Compatibilité avec le Plan de Sauvegarde communal.


UNE MULTIPOLARITÉ ASSUMÉE
ET RENFORCÉE
Renforcer les fonctions du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital, du SDU de Baugagnan et du pôle touristique du Gurp.
Favoriser les liaisons fonctionnelles et les mobilités interquartiers
Inscrire le développement dans les principales enveloppes urbaines support de développement
Préserver les coupures d'urbanisation
Préserver les espaces proches du rivage
Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire
Préserver les espaces de marais, les milieux humides et espaces bocagers
Préserver les principales continuités écologiques majeures
Valoriser et développer les équipements et les services existants
Créer d'un l'espace dédié à la découverte et à l'initiation au golf
Valoriser les 3 plages en lien direct avec les pôles touristiques
Valorisation naturelle, pédagogique et touristique des étangs de Le Barcaye
Valoriser les campings
Valoriser des Chemins de Saint-Jacques de Compostelle, supports au développement de nouveaux chemins de randonnée
Valoriser et développer la zone d'activités existante de l'Hôpital
Pistes cyclables existantes
Aménager de nouvelles pistes cyclables

Source : PADD

1.2. EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (PADD), conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, 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 ».

À ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

1.2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Les options de développement se présentant à la commune de Grayan et l'Hôpital sont relativement limitées pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique et touristique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une **urbanisation développée historiquement autour du bourg de Grayan, du bourg de l'l'Hôpital, dans le village de Daugagnan et à proximité de l'océan dans le centre naturiste d'Euronat ;**
- Des **caractéristiques physiques et naturelles** qui constituent de **réelles contraintes** : les risques littoral (recul dyu trait de côte), inondation, feux de forêt…, ainsi que les périmètres d'espaces protégés (Natura 2000, ZNIEFF – Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, sites du Conservatoire du Littoral, Espaces Naturels Sensibles…) ;
- Des **réseaux** et **équipements** qui peuvent s'avérer **limités.**

Le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine en privilégiant certains ensembles urbains historiques dans le cadre de la révision du PLU tout en étant compatible avec les prescriptions du SCOT Médoc Atlantique. Cependant le projet de développement assume la multipolarité de la commune :

- La commune de Grayan-et-l'Hôpital a accueilli près de 370 nouveaux habitants en 10 ans, que ce soit des familles avec enfants ou des personnes retraitées. Pour répondre aux besoins croissants de la population, le projet

de la municipalité est de structurer le bourg de Grayan comme un **pôle d'équipements structurant** et d'apporter une réelle dynamique de **centre-bourg**, avec la création d'un cabinet médical envisagée.

Ainsi, le projet repose sur la création d'un pôle multifonctionnel en **rénovant la salle culturelle Guy Lartigue** et en accueillant de **nouveaux commerces de proximité** et de nouvelles entreprises. Il s'agira de créer un nouveau centre bourg à partir duquel se déploieront ces nouvelles fonctions, espace aménagé le long de la rue des Goélands.

Afin de favoriser l'accueil de nouvelles populations au plus près de ces équipements à venir, de **nouveaux logements** seront construits en cœur de bourg.

Les espaces proches de l'église seront aménagés de façon à offrir de nouvelles places de **stationnements** et **sécuriser les cheminements piétons et cyclables** pour accéder aux équipements existants et futurs.

Les 20 gîtes communaux en entrée ouest du bourg de Grayan, à vocation touristique seront valorisés pour assurer aussi le renforcement de la fonction touristique du bourg.

L'enveloppe su SCOT Médoc Atlantique a servi de base à la définition de l'enveloppe des zones urbaines du bourg de Grayan. Le PLU de Grayan et l'Hôpital défini sa propre limite d'enveloppe urbaine en actualisant les limite et en application de l'évolution urbaine du bourg.

Les espaces construits (hameaux, quartiers) qui ne se situe pas en continuité avec le bourg de Grayan, discontinuité de plus de 100m sont exclus de l'enveloppe urbaine ; ils deviennent des espaces d'urbanisation diffuse.

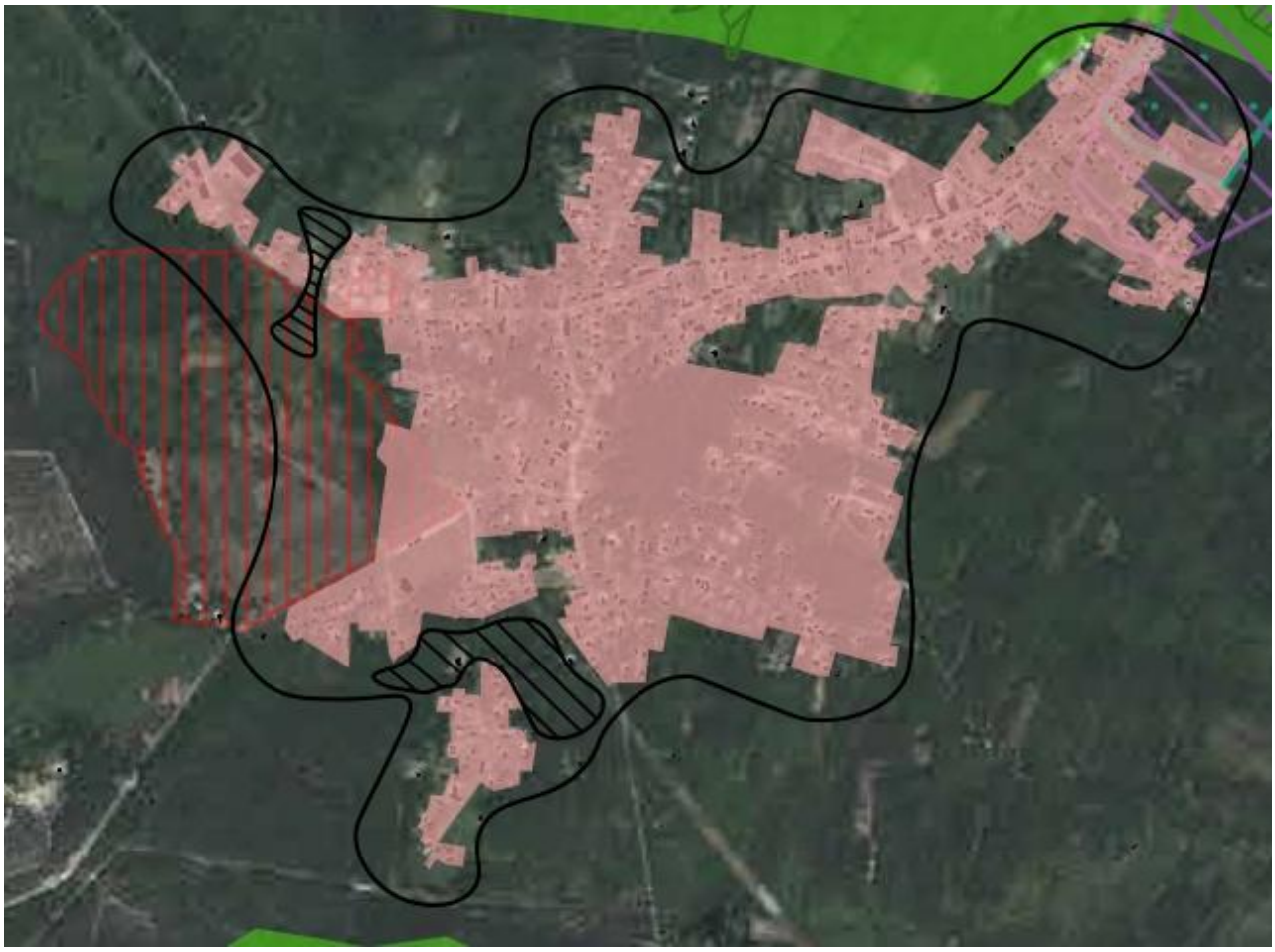
Une zone urbaine est toutefois définie comme sur le quartier de Piquot zone UF) mais cette zone ne permet que les extensions des constructions existantes. De plus il ne s'agit pas d'une SDU.

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Grayan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration en étoile, le long des principaux axes, avec une épaisseur plus forte le long de ceux-ci, et une urbanisation plus diffuse en arrière. Des ilots de faible densité existent.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 750 bâtis durs dont plus de 600 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 350	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème siècle, le village et la paroisse de Grayan étaient distants, mais entourés de parcelles cultivées, et situées au cœur des marais.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Centralité principale de la commune, Grayan revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle.

Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur le bourg de Grayan.

Suite à l'enquête publique, des évolutions limitées des limites de l'enveloppe urbaine du bourg de Grayan sont réalisées mais ne remettant pas en cause l'équilibre du PADD.

- Le village de l'Hôpital est un espace résidentiel qui s'est développé de façon assez désordonnée. La volonté de la municipalité est de structurer le quartier de façon cohérente autour **d'espaces centralisant des services de proximité.**

Il s'agira ainsi de créer un nouveau pôle de proximité autour de la chapelle en favorisant l'installation d'un **café multi-services** permettant aux habitants proches et touristes de passage d'accéder à des produits et services utiles au quotidien. En parallèle, la création d'une **auberge pour les pèlerins** du chemin de Saint-Jacques de Compostelle sera étudiée afin de dynamiser le site et valoriser l'Histoire et le patrimoine communal.

Le **boulodrome** existant plus à l'Est pourra bénéficier de nouveaux aménagements (mobilier, espaces verts, ...) en adéquation avec les besoins et usages. Il constitue un espace d'activités et de lien social essentiel à la vitalité, à la cohésion et à la solidarité sociale et intergénérationnelle que souhaite favoriser la municipalité.

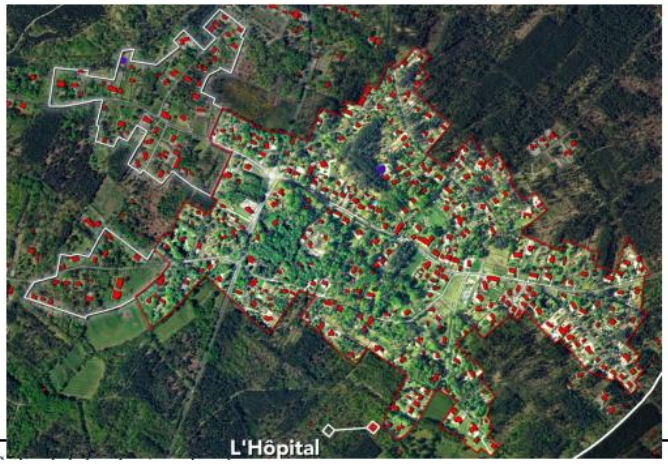
Une piste cyclable sera créée en parallèle de la RD101 (la route des Lacs) entre le bourg de Grayan et le carrefour avec le chemin du loch de Thiès à l'entrée du village de l'Hôpital pour sécuriser les déplacements vélos,

Sur le village de l'Hôpital, la même méthode de définition des enveloppes urbaines est appliquée que sur Grayan : Les espaces construits (hameaux, quartiers) qui ne se situe pas en continuité avec le bourg de Grayan, discontinuité de plus de 100m sont exclus de l'enveloppe urbaine ; ils deviennent des espaces d'urbanisation diffuse.

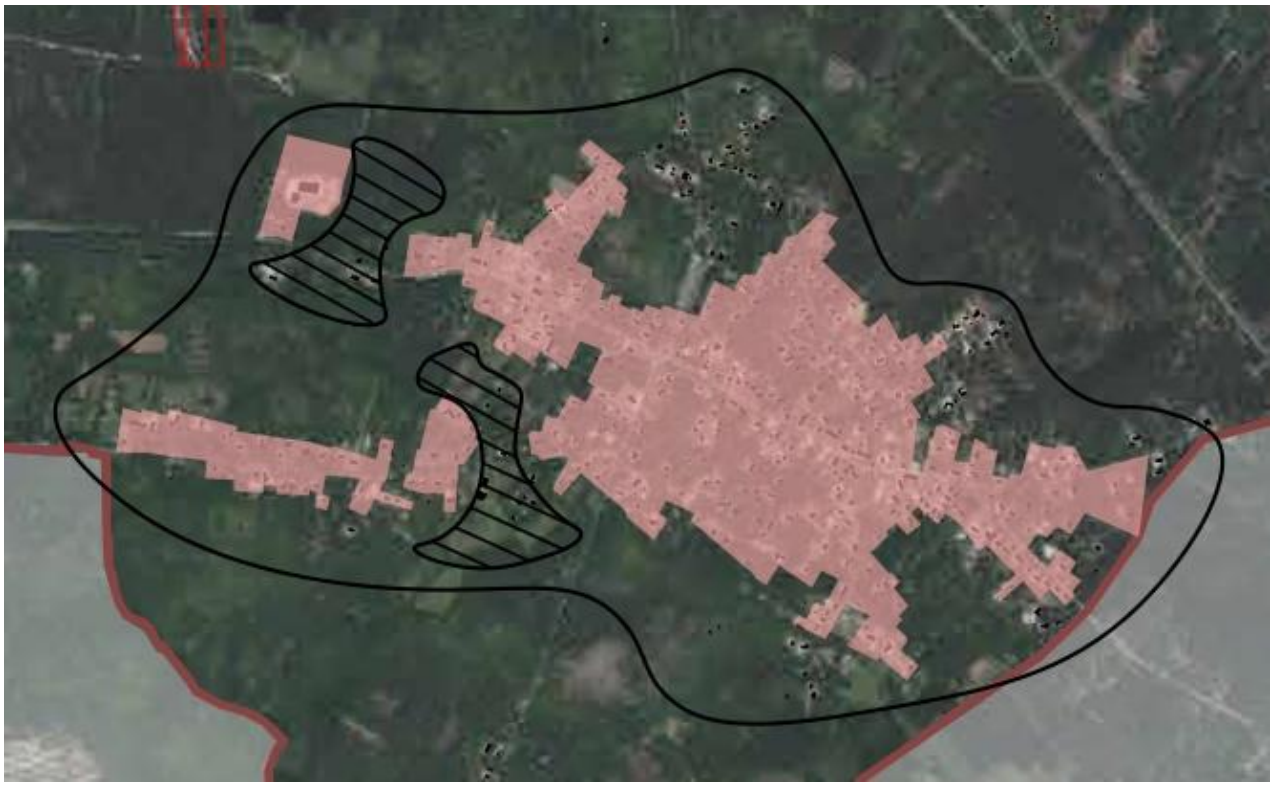
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL L'Hôpital LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration diffuse du fait d'un développement autour de 3 anciennes centralités. Rythme d'implantation assez régulier bien que marqué par des ilots de végétation au sein du tissu bâti.	4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 200	Oui mixité existante	Au début du XVIIIème siècle, l'Hospital était une paroisse entourée de parcelles cultivées.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Centralité historique, l'Hôpital affiche un nombre important de constructions et de logements à l'échelle communale, bien que des îlots de végétation fassent baisser sa densité. Des activités industrielles existent à l'Hôpital.



Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur le Village de l'Hôpital.

Suite à l'enquête publique, des évolutions limitées des limites de l'enveloppe urbaine du village de l'Hôpital sont réalisées mais ne remettant pas en cause l'équilibre du PADD.

- Le quartier de Daugagnan constitue l'interface entre le bourg de Grayan-et-l'Hôpital et celui de la commune voisine de Saint-Vivien-de-Médoc. Il est inscrit comme un secteur déjà urbanisé dans le SCoT Médoc Atlantique.

Certes l'habitat s'y est développé, mais le caractère rural et naturel du quartier reste très présent. S'il dégage de ce quartier **une tranquillité certaine**, la municipalité souhaite également y aménager **un espace de convivialité** au bénéfice des habitants.

La Place des Vignes sera ainsi réaménagée et valorisée afin de permettre à chacun de s'approprier cet espace public et favoriser des **usages partagés**.

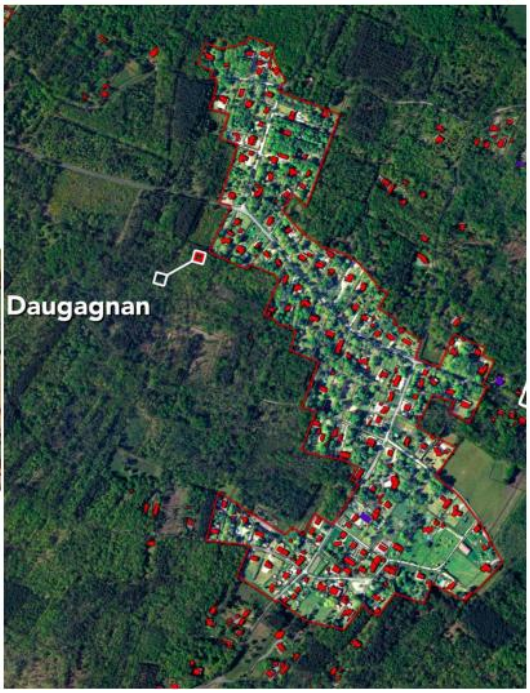
Des aménagements favorables aux **mobilités douces** (marche, vélo, ...) seront par ailleurs développés. Tout en préservant la qualité naturelle et rurale de ce quartier, il s'agira d'y **sécuriser les déplacements** vers Grayan, en aménageant le chemin du bois Lorrain à cet effet.

Sur le quartier de Daugagnan, la même méthode de définition des enveloppes urbaines est appliquée que sur Grayan et l'Hôpital, sachant que le quartier est un secteur déjà urbanisé en application de la loi littoral : Les espaces construits (hameaux, quartiers) qui ne se situe pas en continuité avec le bourg de Grayan, discontinuité de plus de 100m sont exclus de l'enveloppe urbaine ; ils deviennent des espaces d'urbanisation diffuse.

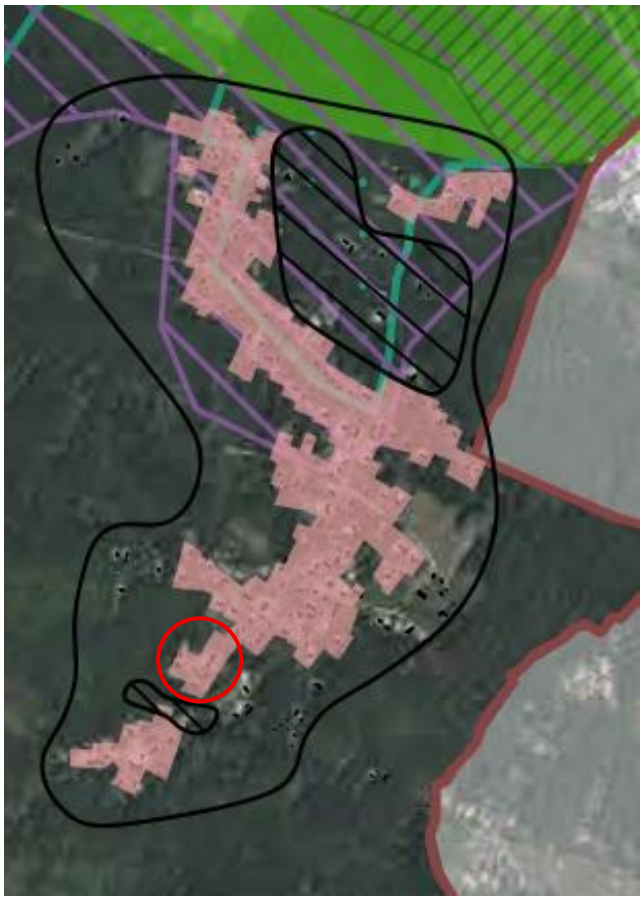
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Daugagnan LOI LITTORAL : SDU	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration linéaire le long d'un axe, avec une épaisseur modérée. Rythme d'implantation régulier et homogène.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire et voies de desserte en drapeau	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	La structuration du village de Daugagnan a débuté au XIXème siècle.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Espace de vie à l'échelle communale ▪ Daugagnan affiche un nombre important de constructions et logements, ce qui souligne la vitalité du village.



Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur le SDU de Daugagnan.

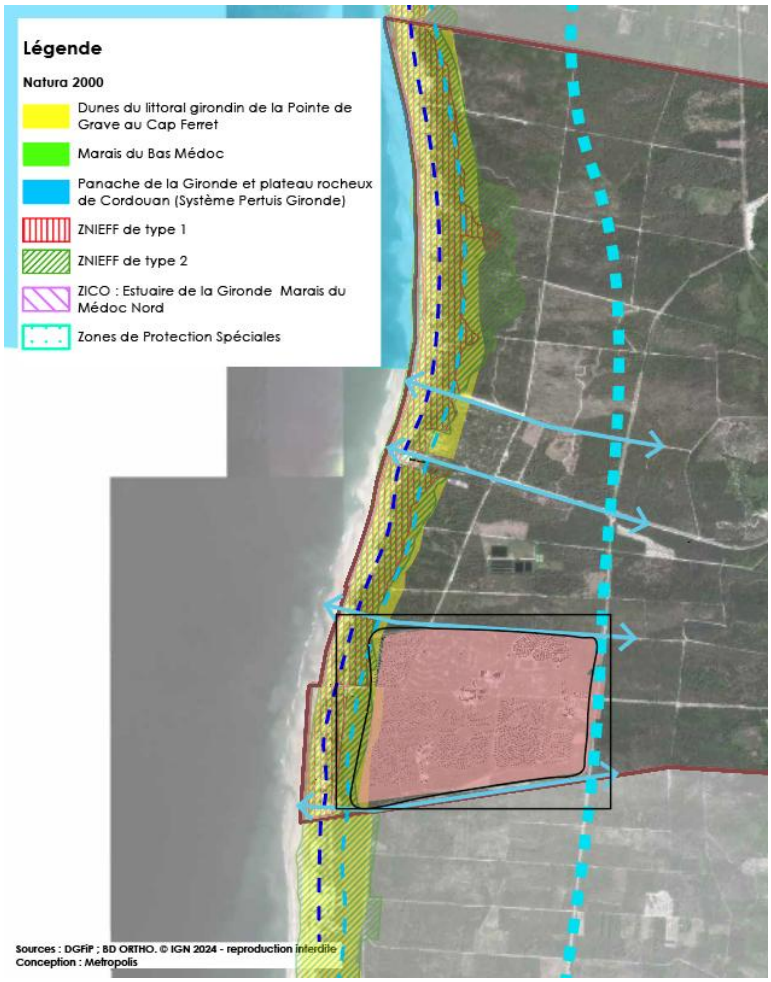
L'extension de l'enveloppe au sud de Daugagnan, s'explique par le développement des constructions existantes et les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU de 2005, en continuité les unes des autres qui définissent une continuité urbaine que le SCOT n'a pas prise en compte dans sa définition des enveloppes. Le PLU s'attache à adapter ses limites urbaines à la réalité du terrain sur ce secteur, en compatibilité avec les orientations du SCOT

- Avec son camping de 1000 emplacements, ses espaces de loisirs, ses commerces et son accessibilité, **la plage du Gurp** est sans aucun doute l'atout touristique majeur de la commune. Néanmoins, afin que ce site préserve toute son attractivité, des aménagements doivent être planifiés. La municipalité souhaite, dès à présent, appréhender les réponses à apporter **au recul du trait de côte et aux évolutions climatiques**.

Une étude spécifique sur la **pérennisation du couvert boisé au sein du camping** sera effectuée afin de déterminer les besoins. Des reboisements pourront être nécessaires. Dans ce cas, **le périmètre du camping pourra être étendu** afin de repositionner les emplacements existants – l'objectif étant de maintenir une capacité d'accueil constante de 1000 emplacements.

Les **commerces et espaces de stationnement actuels seront réaménagés et rénovés** à court terme afin d'améliorer la qualité d'accueil et leur fonctionnalité, consolider les activités touristiques et leurs retombées économiques, limiter les impacts sur l'environnement, valoriser les paysages … Ces aménagements chercheront au maximum à être **durables et relocalisables** face à l'érosion du littoral.

Ces projets seront ainsi pleinement **concertés** au-delà même du périmètre de la commune (SCoT Médoc Atlantique, GIP Littoral de Nouvelle-Aquitaine, ...).



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT dans les espaces proches du rivage.

- Le village touristique et naturiste d'Euronat propose principalement une offre touristique importante et très spécifique (hébergements, commerces, équipements sportifs, camping, caravaning, quelques habitations …). Le périmètre du village naturiste n'est pas amené à être étendu car il se retrouve « coincé » entre le littoral (avec ses différentes protections et ses risques) et des coupures d'urbanisation au Nord, au Sud et à l'Est. De plus, le centre naturiste se localise dans les espaces proches du rivage.

La municipalité souhaite capitaliser ce site dédié au tourisme :

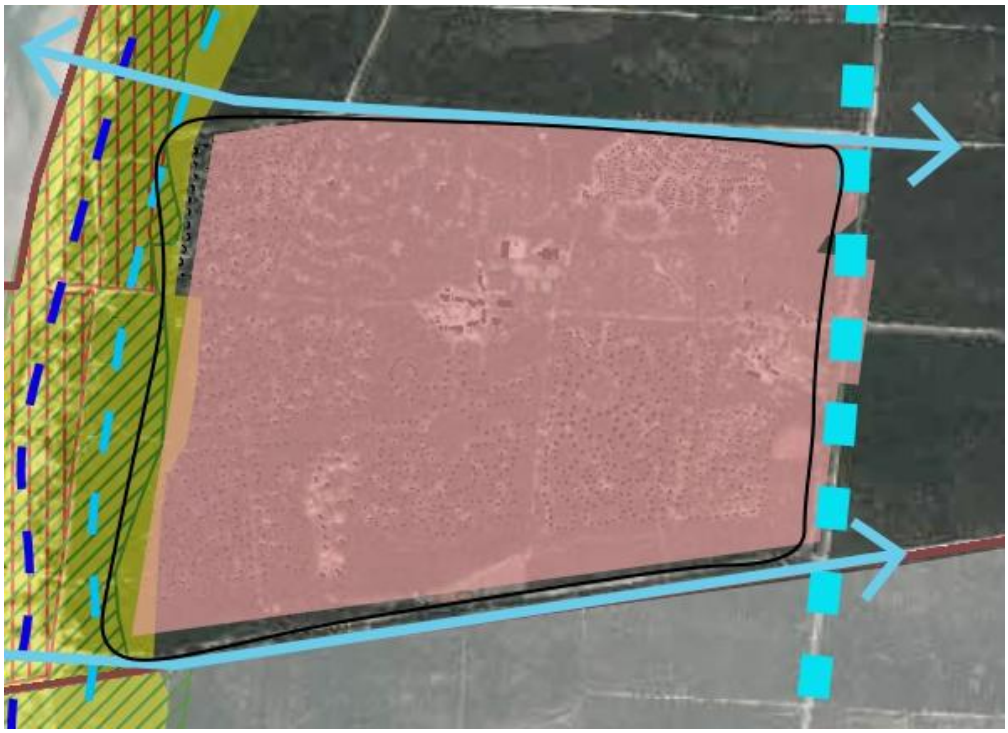
- En veillant à la **préservation des risques** (inondation, littoral et feux de forêt),
- En prenant en compte les **enjeux environnementaux**.

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Euronat LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Très structuré avec une épaisseur modérée. Outre les équipements centraux, l'implantation et les interdistances sont régulières.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1150 bâtis durs dont plus de 1150 hors annexes

Structuration				
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1100	Oui forte mixité	Création du site en 1975.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable liés et aux arrières-dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. **Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée**	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération-Village à vocation touristique pour le SCOT ▪ Le site affiche un nombre élevé de logements et possède une forte importance touristique.

Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur site de Euronat

Grayan et l'Hôpital fait l'objet d'une attractivité récente importante. Pourtant les capacités de développement du territoire sont contraintes. En effet, la commune bordée à l'ouest par l'océan est classée en loi littoral pour préserver ces espaces côtiers. Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévus dans le SCOT avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. Le choix s'est donc porté prioritairement sur le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital, du centre naturiste, repérés comme agglomération et villages par le SCOT, et dans une moindre mesure sur le quartier de Daugagnan, repéré secteur déjà urbanisé.

L'objectif est :

- de **permettre la constructibilité les espaces libres dans les enveloppes urbaines** du bourg de Grayan (agglomération au sens de la loi littoral), du village de l'Hôpital (village au sens de la loi littoral), du centre naturiste Euronat (village au sens de la loi littoral mais qui a une vocation touristique principale, le but étant de développer les hébergements touristiques sur ce site) ;
- de **gérer l'urbanisation du secteur déjà urbanisé**, de Daugagnan, en ne permettant que le remplissage des dents creuses par des constructions à vocation de logement et d'hébergement.
- de **gérer l'urbanisation existante** en dehors du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital. Il s'agit des **espaces situés dans les contours du bourg et de l'Hôpital**, qui se sont développés dans un contexte à dominante naturelle, et qui ne peuvent plus assurer de développement urbain (même en remplissage de dents creuses) car ils sont séparés du bourg de Grayan et de l'hôpital par des coupures d'urbanisation. Ces secteurs feront ainsi l'objet d'une gestion des constructions existantes, au moyen d'**extensions limitées**, et dans le but de **préserver les espaces périphériques composant la Trame Verte et Bleue**.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par plusieurs risques qui doivent être intégrés dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque lié aux feux de forêt, aux phénomènes littoraux qu'aux inondations.

Il convient qu'aucune disposition aggravant le phénomène ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation devront être mises en place progressivement.

De plus, le PLU poursuit une gestion adaptée et conservatoire du caractère naturel, mobile et évolutif du cordon de dunes sur son territoire, ainsi que de la forêt dunaire littoral.

Enfin, cette orientation implique de **limiter les risques sur les personnes et les biens** :

- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau) … ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques **d'incendies de forêts (PPRIF)** pour limiter les risques et les phénomènes vécus lors de l'été 2022 ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention de l'évolution du trait de côte ;
- Compatibilité avec le Plan de Sauvegarde communal.

Le retrait du trait de côte intéresse plus particulièrement les sites de Euronat et du Gurp. Dans le cas du Gurp, une zone 2AU (réserve foncière) est inscrite à l'est du camping municipal du Gurp pour assurer le repli des espaces qui seront impactés par le recul du trait de côte : il s'agit des espaces du camping lui-même (zone UK) et des commerces existants en amont de la plage du Gurp (secteur Nc), qui ne peuvent pas se développer sur le site actuel. Cette relocalisation doit se situer en continuité de la zone du camping du Gurp.

Les espaces encore libres sur le site de Euronat peuvent permettre la relocalisation des chalets et bungalows impactés par le recul du trait de côte.

L'équation de développement que doit relever la commune est de répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis plusieurs décennies, tout en limitant l'impact sur des espaces naturels et forestiers sur des espaces définis. Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation et les nombreux espaces libres inclus dans les limites des zones urbaines du PLU de 2004.

Pour cela, la commune souhaite procéder de deux principales manières :

- Respecter les objectifs de développement portés par le SCOT. Ce dernier établi une croissance prévisionnelle comprise entre 1,3 et 1,6% par an. L'objectif pour Grayan et l'Hôpital est d'accueillir 200 nouveaux habitants supplémentaires maximum d'ici 2040. Au moins 50% des logements doivent être réalisés en densification au sein de l'enveloppe urbaine, avec une densité de 16 logements à l'hectare. La consommation maximale doit donc être de 15 hectares.
- Mettre en place un nouveau règlement graphique et un règlement écrit de manière à encadrer et organiser le développement spatialement pour un cadre de vie valorisé.

La commune souhaite maintenir son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux mais beaucoup moins soutenu que lors des 20 dernières années, tout en restant compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique (SCOT) et avec ses obligations en application de la loi littoral. La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 220 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2036, par la création d'environ 200 nouveaux logements, soit une moyenne de 20 logements par an. Toutefois, assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, la municipalité souhaite tendre progressivement vers une **plus grande diversité de son parc de logements**.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que l'amorce d'une offre locative en centre-bourg.

De plus, le règlement du PLU révisé définit une densité moyenne de 8 à 12 logements à l'hectare. La densité bâtie sera ainsi accrue dans les zones urbaines.

1.2.2. LES EQUIPEMENTS

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique et donc l'urbanisation qui est induite a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement :

L'école de Grayan s'inscrit dans un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes de Grayan-et-l'Hôpital et Talais.

A ce titre, le projet urbain de la commune doit assurer un renouvellement de population permettant aux équipements scolaires d'être pérennisés sur le long terme. Les récents lotissements ont attiré de jeunes ménages, la commune souhaite poursuivre en ce sens pour renouveler la population.

Des commerces, les services et les équipements de la commune sont implantés le long de l'axe principal du bourg de Grayan, la rue de Goélands. La municipalité souhaite renforcer ce pôle d'équipement par la création de nouveaux équipements, notamment une piscine. L'accueil de population reste nécessaire pour faire vivre ces commerces et équipements, même s'ils sont utilisés par une population extracommunale.

Ce PLU est l'occasion de confirmer la vocation de pôle touristique de la commune, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, pour valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. Pour cela, de nombreux éléments sont à valoriser et à mettre en réseau :

- La partie ouest de la commune est traversée par la **piste cyclable** (Vélodyssée) le long de la façade maritime. Il s'agit de valoriser, à partir de cet équipement structurant, le développement et la création de voies cyclables permettant d'irriguer l'ensemble du territoire communal (arrière-pays). Il s'agit donc également d'un levier potentiel important pour déployer la mobilité douce en direction de tous les secteurs résidentiels de la commune pour inciter les habitants à fréquenter la piste Vélodyssée comme espace de loisirs mais aussi favoriser le développement des liaisons fonctionnelles interquartiers et les circulations alternatives à l'automobile,
- **Le développement de nouveaux chemins de randonnées** permettant de relier les différents pôles urbains et les différents sites et éléments de valorisation touristique,
- **Les étangs de la Barreyre**, qui se situent entre le bourg de Grayan et le village de l'Hôpital, composent un site de promenade et de sports de pêche ayant une certaine notoriété. En tant qu'équipement privé,

le projet communal visera essentiellement à optimiser la gestion réglementaire du site via le Plan Local d'Urbanisme,
- Le maintien d'une école de golf et d'un espace d'initiation en continuité du bourg de Grayan et des équipements sportifs existants,
- La préservation de la **chapelle** du village de l'Hôpital,
- Le maintien et le développement des **équipements sportifs** dans le bourg de Grayan et la plaine des sports du Gurp,
- Les **gîtes communaux** en entrée ouest du bourg de Grayan permettant de valoriser le rôle touristique du bourg.

Toutefois, la valorisation et le développement des équipements moteurs du territoire doit s'accompagner de la mise en valeur des espaces publics (places, rues principales et entrées de ville) pour créer une dynamique urbaine, notamment dans le bourg de Grayan et au village de l'Hôpital.

De plus, en complément, il est essentiel de matérialiser et aménager les entrées de bourg et de village pour définir les entrées de ces entités urbaines et leurs limites.

Le territoire communal est soumis aux contraintes des risques naturels d'inondation, de feux de forêt, de remontées de nappes phréatiques, de risques dus au littoral.

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (inondations, PPRIF, littoral) afin de limiter l'urbanisation dans les secteurs urbains et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est de laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées notamment au niveau du bourg de Grayan, du Village de l'Hôpital et de Daugagnan.

Concernant le littoral, le PLU poursuit une gestion adaptée et conservatoire du caractère naturel et mobile et évolutif du cordon de dunes sur son territoire, ainsi que de la forêt dunaire littorale.

Le retrait du trait de côte intéresse plus particulièrement les sites de Euronat et du Gurp. Dans le cas du Gurp, une zone 2AU (réserve foncière) est inscrite à l'est du camping municipal du Gurp pour assurer le repli des espaces qui seront impactés par le recul du trait de côte.

Les espaces encore libres sur le site de Euronat peuvent permettre la relocalisation des chalets et bungalows impactés par le recul du trait de côte.

Le PLU s'attache donc à ce qu'aucune disposition aggravant les risques ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place progressivement, notamment pour éviter l'épisode de l'été 2022.

La commune de Grayan et l'Hôpital est équipée de l'assainissement collectif. Les eaux résiduaires urbaines sont envoyées vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital pour leur traitement. La station d'épuration reçoit également les eaux usées de la commune de Talais et du bourg de Vensac.
Notons que le projet communal de Grayan-et-l'Hôpital organise un développement urbain bénéficiant essentiellement de la desserte par de l'assainissement collectif (pas de développement notable en ANC). La production de nouveaux logements induite par la révision du PLU, prendra corps principalement au niveau des bourgs de la commune. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital sera donc davantage sollicitée. Les dents creuses qui seront bâties hors des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif (AC), bénéficieront de dispositifs de traitement individuels, qui devront être dimensionnés en fonction de chaque projet et répondre aux normes en vigueur.

Du fait d'un accroissement attendu de la population grayanaise de l'ordre de 220 nouveaux habitants (ici considérés comme des habitants permanents, bénéficiant tous de l'AC), les émissions journalières théoriques peuvent être augurées :

- ✓ Sur le plan organique : + 13,2 kg/jour à l'horizon 2034-2036 ;
- ✓ Sur le plan hydraulique : + 33 m^3/jour, à l'horizon 2034-2036.

Notons qu'afin de maîtriser le développement démographique au niveau des zones urbaines :

- le règlement écrit du PLU ne permet que la densification des zones UA, UB, UC/UCsdu, et UD/UDsdu. Les zones UB et UC portent près de 69% du potentiel de densification.
- le PLU phase le développement urbain en ne proposant :
  - aucune zone 1AU ;
  - pour l'accueil démographique : une unique réserve foncière (zone 2AU), d'une superficie de 7,73 ha. qui ne sera mobilisable qu'à long terme : la zone 2AU est soumise à révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Précisons que selon la base de données SITADEL (telle que figurant en mai 2025), 25 logements ont été créés (logements « commencés ») en 2024, soit une population d'environ 49 habitants à considérer (taille des ménages : 1,97 selon l'INSEE). Les ERU associées sont estimées à +2,9 kg/j pour la DBO_5 et à +7,35 m^3/j.

Au global, la population grayanaise devrait augmenter d'environ 269 habitants (220+49) à l'horizon 2034-2036.

Précisions par rapport aux développements démographiques attendus sur les communes de Talais et Vensac

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement, l'étude réalisée par AQUALIS en 2021-2022, a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP. Pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital, l'étude d'Aqualis s'est basée sur un développement de l'ordre de 800 EH. L'étude d'AQUALIS indique que le raccordement en situation future (10-15 ans) de 2 200 EH aurait pour corollaire l'atteinte des capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital sur le plan hydraulique et organique, pour des conditions en pointe estivale.

Comme exposé précédemment, le projet de développement communal grayanais porte sur un accueil de population de l'ordre de +270 habitants environ d'ici les 10 prochaines années : il est donc en deçà de l'hypothèse d'Aqualis (rappel : 800 EH).

La commune de Talais a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en octobre 2025. Le projet de PLU talaisien, tel que figurant dans son PADD pour l'approbation, prévoit un accueil de population de l'ordre de 104 habitants supplémentaires (pour atteindre environ 901 habitants à l'horizon 2035).

La révision approuvée du PLU de la commune de Vensac prévoit quant à elle un accueil de population de l'ordre de +140 à 170 habitants supplémentaires d'ici les prochaines années (source : PADD).

Au regard de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- *Par rapport aux charges organiques* : une augmentation des charges entrantes, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 14,6 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 16,4 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac) ;
- *Par rapport à l'hydraulique* : une augmentation des volumes entrants, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 36,6 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 41,1 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp,

afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).

- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Rappel du bilan portant sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Les ERU collectées par le réseau d'assainissement collectif de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (Bourg) et Talais, sont destinées à être traitées par la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Cette dernière (capacité nominale : 14 000 EH) témoigne de capacités *résiduelles* de traitement importantes :

- de 62% pour l'hydraulique (environ 1300 m3/j) ;
- et de 77% pour la DBO_5 (environ 650 kg/j environ).

Capacité	14 000 équivalent-habitant
Charge nominale DBO5	840 Kg/j
Charge nominale DCO	1 680 Kg/j
Charge nominale MES	980 Kg/j
Débit nominal temps sec	2 100 m3/j

Année d'activité 2023

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	794 m3/j	38 %			643 m3/j	
DBO5	191 Kg/j	23 %	252 mg/l	99 %	2,8 Kg/j	4,6 mg/l
DCO	580 Kg/j	35 %	752 mg/l	94 %	33 Kg/j	50 mg/l
MES	248 Kg/j		319 mg/l	93 %	18 Kg/j	20 mg/l
NGL	92 Kg/j		113 mg/l	92 %	6,9 Kg/j	11 mg/l
NTK	91 Kg/j		113 mg/l	94 %	5,1 Kg/j	8,0 mg/l
PT	9,8 Kg/j		12 mg/l	34 %	6,4 Kg/j	9,8 mg/l

Source : FICHE STEP 2023 de l'Agence de l'Eau et rappel des caractéristiques de traitement

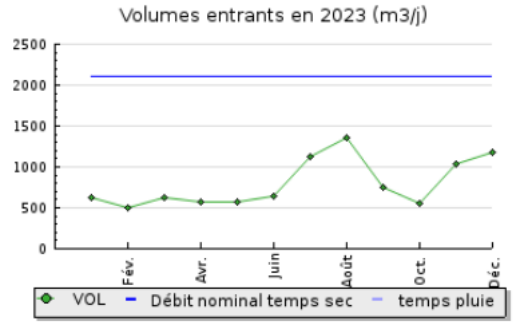
Eu égard à la caractéristique « saisonnière » inféodée aux communes raccordées à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, il convient de rappeler que sur l'année 2023, l'Agence de l'Eau indique que les volumes entrants sur la STEP durant la période estivale (où l'influence touristique est la plus marquée), restent en-dessous du débit nominal par temps sec (moyenne observée sur le mois d'Août : environ 1364 m³/j).

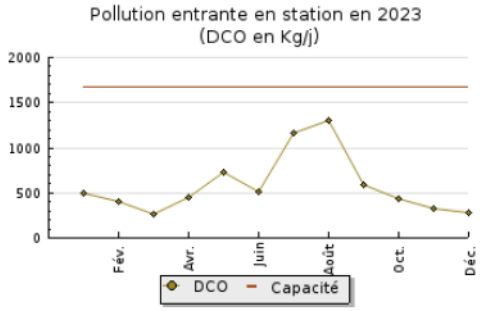
Il en est de même pour la DCO, avec une augmentation sur les mois de Juillet et Août (environ 1305 kg/j en moyenne sur Août), mais qui reste sous la capacité nominale de référence (1680 kg/j).

Les données 2023 de l'Agence de l'Eau sur la DBO_5 entrante indiquent également le respect de la capacité nominale pour ce paramètre, sur les mois les plus forts pour l'activité touristique (juillet et août).

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)





Bilan 2023 de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (source : Agence de l'Eau)

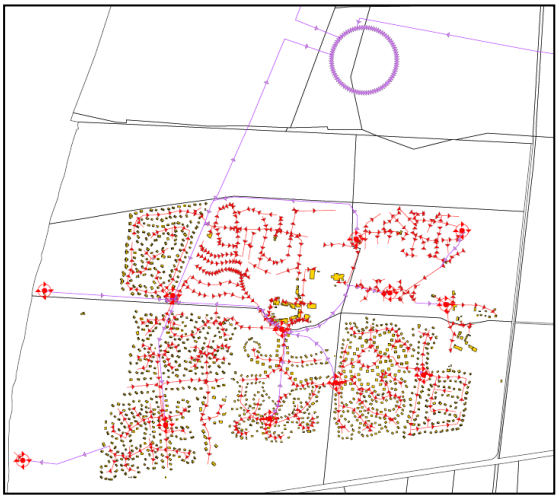
Rappelons que les charges polluantes et volumes entrants au niveau de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital intègrent les ERU générées par le site d'Euronat, celui-ci étant raccordé à l'équipement collectif. En période d'ouverture, le site d'Euronat peut accueillir journalièrement jusqu'à 9000 personnes en haute saison.

Il convient également de souligner que **les campings privés « Les Familles »** (ouvert d'avril à fin octobre) et **« Les Franquettes »** (ouvert de mai à fin septembre), ainsi que **le camping municipal du Gurp** (ouvert d'avril à fin septembre), sont également raccordés à la station d'épuration grayanaise[1]. Au total, les données de l'INSEE (telles que figurant en février 2026) indiquent un total de 2994 emplacements sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour les 4 établissements.

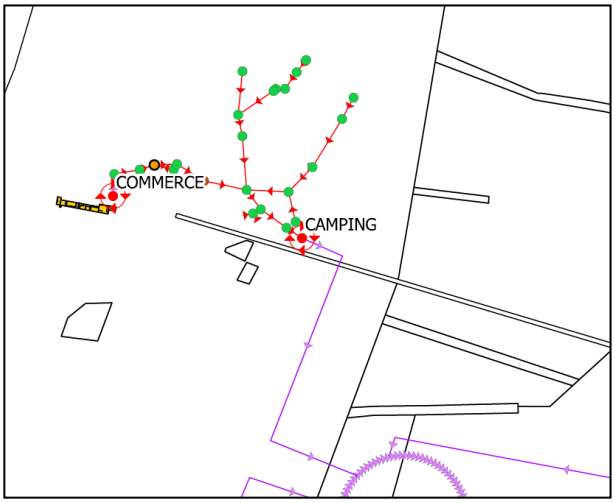
[1] Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac.

En outre, les 20 gîtes communaux équipés bénéficient également d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital.

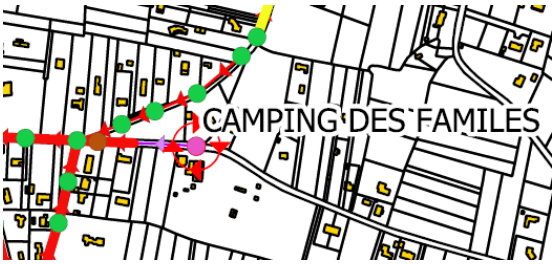
Réseau d'assainissement collectif au niveau d'Euronat



Réseau d'assainissement collectif au niveau du Gurp

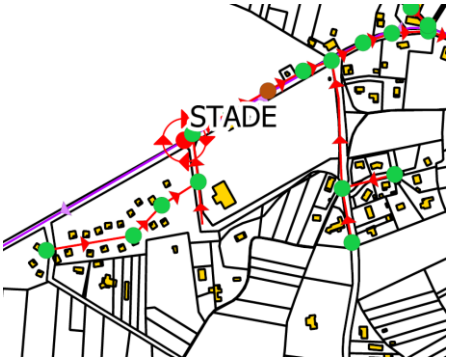


Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Familles »



Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Franquettes »

Réseau d'assainissement collectif au niveau des gîtes communaux



Comme en témoignent les dernières données mises à disposition par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (portail de l'assainissement communal), il est mis en évidence une charge maximale en entrée de STEP de 8786 EH pour l'année 2023. La station d'épuration s'illustre par une capacité résiduelle de traitement importante, de plus de 5200 EH au regard des données 2023 en considérant la charge maximale en entrée. Son dimensionnement et sa conception ont été réalisés de manière à gérer une augmentation de charges et volumes en entrée, et ainsi satisfaire aux besoins de traitement des ERU en période estivale (prise en

compte de l'effet saisonnier). Pour mémoire, le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans le sol, via des lagunes d'infiltration plantées de roseaux : il n'y a donc pas de rejets dans les eaux superficielles ou littorales.

Rappel des données clés sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital en 2023 (source : Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	**8 786 EH**
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j
Débit de référence retenu	**1 378 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Analyse de la compatibilité du projet de développement urbain avec les capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Le tableau suivant dresse la synthèse des charges et volumes potentiels à considérer.

	Estimations des charges et volumes supplémentaires sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital	
Accueil démographique lié au développement résidentiel de Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 13,2 kg/j Hydraulique : + 33 m^3/j	
Prise en compte des constructions à vocation résidentielle récentes (depuis 2024) sur Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 2,9 kg/j Hydraulique : + 7,35 m^3/j	
Accueil démographique lié au développement urbain respectif et projeté, de Talais et Vensac	*Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 14,6 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 36,6 m^3/j (en cumul)	*Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 16,4 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 41,1 m^3/j (en cumul)
TOTAL	***Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 30,7 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 76,95 m^3/j (en cumul)**	***Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 32,5 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 81,45 m^3/j (en cumul)**

Il convient de souligner que pour le développement urbain récent (lié aux nouveaux logements commencés en 2024), ces estimations ne prennent pas en considération d'éventuelles résidences secondaires : en 2021, les résidences secondaires représentent 71,2% du parc de logements existants sur Grayan-et-l'Hôpital. Les projections ci-dessus considèrent donc une occupation concomitante de chaque logement (qu'il soit une résidence secondaire ou non).

Au regard des capacités résiduelles observées sur la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital en 2023, et en considérant également les développements attendus de Vensac et Talais, le développement urbain proposé par le PLU grayanais est compatible avec celles-ci. Comme actuellement, la sollicitation de la STEP sera plus forte sur

la période estivale, lorsque la population touristique est présente, mais les charges polluantes en entrée seront en-dessous des capacités nominales de traitement.

- **Le projet de développement urbain et démographique proposé par le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital est compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital, y compris en considérant le caractère saisonnier que porte la commune (associé notamment au site d'Euronat et du Gurp).**

Besoins en eau potable liés au développement démographique de Grayan-et-l'Hôpital

La mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires.

Les nouveaux logements créés en 2024 (25, selon la base de données SITADEL, soit environ 49 nouveaux habitants), conjugués au projet de développement urbain promu par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital sur les prochaines années (+220 habitants, comme indiqué dans le PADD), vont induire des besoins en eau potable du fait de la nouvelle population accueillie. Soit environ 40,35 m^3/j, et 14727 m3/an environ.

Il convient toutefois de noter que l'ensemble des nouveaux logements créés en 2024, sont ici considérés comme des résidences principales avec des habitants permanents. La part des résidences secondaires sur Grayan-et-l'Hôpital est de 71,2% en 2021 (données INSEE). Si un logement est associé à une résidence secondaire, l'occupation saisonnière a pour corollaire des besoins annuels moindre.

Besoins en eau potable liés au développement touristique de Grayan-et-l'Hôpital

Comme évoqué précédemment, la commune grayanaise a pour projet :

- l'extension du Balata Golf Practice ;
- l'extension du camping du Gurp (2AUk) ;
- l'extension du site d'Euronat (2AUt). Actuellement, le site d'Euronat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 8500-9000 personnes.

Ces sites constituent des réserves foncières, et seront possiblement ouverts à l'urbanisation à long terme, et à la faveur d'une procédure de révision du PLU. En l'absence d'éléments de projet précis sur chacun d'entre eux, l'évaluation des besoins AEP potentiellement induits par leur mise en œuvre respective, ne peut être analysé à ce stade de la planification.

Rappelons que le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison). Les besoins AEP générés par l'activité du site d'Euronat n'ont donc pas vocation à augmenter notablement. Il en est de même pour le camping municipal du Gurp, adossé également à un zonage UK, ainsi que pour les campings privés « Les Familles » et « Les Franquettes » localisés au niveau du bourg de Grayan. Leur capacité d'accueil est destinée à être maintenue à leur niveau respectif actuel.

Les besoins en eau potable liés à l'activité touristique (Euronat et campings) n'ont pas vocation à être accrus à court terme.

Besoins en eau potable liés au développement démographique respectif des communes de Talais, Vensac et Saint-Vivien-de-Médoc

Comme évoqué précédemment, le projet d'accueil démographique porté par la commune de **Talais** est de l'ordre de +104 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années (pour atteindre environ 901 habitants).

Concernant **Vensac**, la commune ambitionne un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires (selon le PADD).

Il convient également de noter que la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** est engagée dans une procédure de révision de son PLU. L'enquête publique a eu lieu du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025. Le projet d'accueil démographique retenu par la commune est de +226 habitants à l'horizon 2035 (donnée telle que figurant dans le PADD du PLU *arrêté*).

En considérant les projets de ces 3 communes, il peut donc être auguré des besoins AEP supplémentaires cumulés d'environ :

- + 70,5 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac), soit + 25732 m³/an ;
- + à 75 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac), soit + 27375 m³/an.

Besoins en eau potable cumulés liés au développement démographique respectif des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Talais, Saint-Vivien-de-Médoc et Vensac

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins annuels cumulés supplémentaires estimés en première intention pour les communes de **Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais,** sont d'environ 40459 m³/an à 42102 m³/an, à l'horizon 2034-2036. Ces besoins seront progressifs dans le temps, et en lien avec l'urbanisation qui va opérer au fur et à mesure ces prochaines années (et donc de l'accueil de populations supplémentaires) sur ces communes.

Comme indiqué précédemment, des arrêtés préfectoraux individuels ont été délivrés en septembre 2025 pour les ouvrages de Videau 2, Les Piots F3, Les Maurelles 2 et Grand Crohot. Les projets d'accueil démographiques portés conjointement par les communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable (volume prélevable autorisé cumulé de 1 050 000 m³/an).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m³ minimum. En effet, en France, la consommation d'eau pour un usage d'arrosage pour le jardin et la voiture, est estimée à environ 6% de la consommation annuelle domestique[2]. La consommation d'eau pour l'arrosage des jardins, qui se concentre sur les moins les plus chauds de l'année, peut être évaluée à environ 5,1 m³/an en moyenne et par abonné[3], sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (avec toutes les limites liées à l'exercice). En imposant un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 3 m³, le PLU permet de couvrir *près de 60%* des besoins annuels pour chaque abonné pour cet usage.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc est engagé dans un programme d'actions et un plan de travaux. D'un montant de près de 1200 000 euros HT sur la période 2023-2025, celui-ci a pour objectif une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations. En outre, le syndicat a engagé la mise en service du forage du Grand Crohot en remplacement du forage de la Loubie et qui assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel qu'applicable à ce jour, dispose d'une capacité d'accueil en densification uniquement par mobilisation d'unité foncière libre, division parcellaire ou encore unité foncière à grouper, de plus de 150 ha cumulés. Auxquels se rajoutent les surfaces mobilisables en zone à urbaniser (incluant les 2AU). La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut toutefois un développement démographique mieux maîtrisé que le plan en vigueur, en encadrant notamment les possibilités de densification et en réduisant l'emprise des zones constructibles.

Par les mesures proposées dans le règlement écrit pour les zones UT et UK, la révision du PLU maîtrise les effets du tourisme (liés notamment à l'activité d'Euronat et des campings) sur les besoins en eau potable. En

[2] Source : Centre d'Information sur l'Eau

[3] La consommation moyenne par abonné en 2023 est de 86,1 m³ (*source : RPQS 2023 du SIAEP de Saint-Vivien*).

effet, la révision du plan ne permet pas la densification de ces zones : leur capacité d'accueil a vocation à être maintenue.

1.2.3. L'URBANISME : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAINE ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche sa volonté de structurer le développement urbain futur. Conscients de la pression foncière existante sur la commune, et de l'ancienneté des zonages du PLU de 2004, le PLU intègre pleinement les espaces potentiellement densifiables (dents creuses et division parcellaire) au sein des zones urbaines de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan dans son projet de développement. La volonté étant de conforter les bourgs et le SDU de Daugagnan, le comblement des espaces résiduels en secteur bâti est donc privilégié. En effet, les espaces libres (jardins, dents creuses) dans un périmètre limité en application des critères de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique permettent de renforcer ces espaces urbains.

Toutefois, le projet met aussi en avant le maintien du cadre paysager du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du quartier de Daugagnan, et le maintien du caractère rural. Les dents creuses devront intégrer un volet qualitatif nécessaire afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

Le comblement des espaces résiduels permet de restructurer le développement linéaire que la commune à connu sur ces 3 espaces urbains. En effet, les extensions linéaires ne sont plus des sites de développement puisque la constructibilité se limite aux seules extensions des constructions existantes ainsi que dans les espaces construits qui se rattachent à ces 3 entités urbains mais qui en sont séparés par des discontinuités urbaines qui composent dans coupures d'urbanisation.

Grayan est une commune dont le développement urbain ancien a pu s'appuyer sur les centralités du bourg fortement constitué et sur le village ancien de l'Hôpital. Le bourg de Grayan repose toutefois sur des constructions anciennes mais les équipements publics structurants (mairie, salle des fêtes, école, bibliothèque, …) pour créer un pôle d'équipement fonctionnel, de quelques années seulement, autour desquelles se sont agglomérées des constructions d'habitation et de commerces.

Le renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain intégralement centré sur celui-ci est donc privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour renforcer la densité du bourg sur les espaces libres et stopper le renforcement des extension linéaires extérieur du Bourg. Le positionnement d'une réserve foncière 2AU du PLU en cœur d'îlot et en deuxième ligne d'urbanisation du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine vis-à-vis des autres sites urbains de la commune qui a constitué les espaces urbanisables les plus attractifs ces dernières années.

Le Bourg de Grayan dispose encore de nombreuses dents creuses qui sont priorisées en termes de constructibilité afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps relativement qualitatives d'un point de vue paysager.

Il en est de même pour le village de l'Hôpital et le quartier de Daugagnan (SDU).

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de bourg et de « village » avec tout ce que cela peut supposer :

- tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traductionnelles,
- tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,
- préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,
- poursuivre le travail de la collectivité sur la qualité apportée aux espaces publics.

Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population.

Cependant, cette capacité foncière est toutefois limitée par le phénomène de rétention foncière car certains propriétaires ne sont pas intéressés par des projets de vente ou de constructibilité.

Afin, d'affirmer un peu plus cette fonction centrale du bourg, le règlement privilégie la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du Bourg historique de la commune, et de se démarques du tissu pavillonnaire horizontale qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

De plus, dans le cas de l'extension de l'urbanisation via les zones 2AU, l'objectif est bien que cette extension contribue au renforcement du centre de gravité urbain et administratif de la commune, pouvant éventuellement favoriser sur le long terme la recherche d'une mixité fonctionnelle.

Dans le village de l'Hôpital et le quartier de Daugagnan, le règlement privilégie la semi-continuité et la discontinuité des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles locales, et de se démarques du tissu pavillonnaire horizontale qui a été aussi fortement développé ces dernières années sur ces deux sites urbains.

Le quartier de Daugagnan, seul secteur déjà urbanisé de la commune, privilégie la densification des unités foncières libres et dents creuses à l'intérieur des enveloppes urbaines de ce quartier.

Rappel page 19 tome 3 : L'extension de l'enveloppe au sud de Daugagnan, s'explique par le développement des constructions existantes et les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU de 2005, en continuité les unes des autres qui définissent une continuité urbaine que le SCOT n'a pas prise en compte dans sa définition des enveloppes. Le PLU s'attache à adapter ses limites urbaines à la réalité du terrain sur ce secteur, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Concernant le village naturiste de Euronat, sa vocation touristique est maintenue et renforcée. Le périmètre du village n'a pas évolué car il est coincé entre le littoral et la forêt rétro-littorale des espaces proches du rivage. Les possibilités de constructions se limites aux périmètres à vocation touristique (UT), de camping (UK) et aux sites d'équipements et de commerces existants dans le centre naturiste.

Le PLU ne prévoit donc pas de zones à urbaniser, et se concentre sur les dents creuses et les unités foncières libres des enveloppes urbaines en compatibilités avec les définitions du SCOT Médoc Atlantique. Seules des zones 2AU en réserves foncières fermées à l'urbanisation sont délimitées dans le PLU. Ces zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation que par une révision du PLU. Ainsi, les zones 2AU ne sont comptabilisées dans la consommation d'espaces du PLU.

Les nouveaux secteurs bâtis s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles claires, pour limiter l'impact paysager et l'environnement. L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et le paysage environnant.

Le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant plus de zone constructible sur les franges nord et sud, bordées par la zone inondable, les zones humides identifiées, et les capacités des réseaux (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie…). Le PLU doit permettre la projection sur le long terme de son développement et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants aux nouvelles zones urbanisées, mais aussi aux zones de développement futur.

Au-delà du **bourg de Grayan du Village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan**, la structure urbaine de la commune s'appuie également sur les autres entités urbaines qui se sont développées dans le temps en application du document d'urbanisme de 2004. **Les écarts du bourg de Grayan, du Village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan en extension linéaire ou en poche urbaine sont classés en zone UF, zone urbaines inconstructibles ne permettant que l'extension limitée des habitations existantes.**

Toutefois en application de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique, ces écarts de zones urbaines ne peuvent plus assurer de développement urbain même en remplissage de dents creuses. En effet, ces secteurs qui se sont développés en compétition avec le bourg, ne sont plus des secteurs de développement prioritaires.

Ces espaces bénéficient d'un environnement de très grande qualité au sein d'espaces naturels, dont il convient de conserver en très grande partie l'écrin boisé. Reste donc la nécessité de « gérer » les constructions existantes de ces hameaux en permettant leurs extensions limitées.

Enfin, suite aux évènements tragiques de l'été 2022, le développement de ces secteurs doit être freiner car ses secteurs se situent dans ces zones boisées et de risques de feux de forêt. En effet, ces secteurs se situent en secteur orange (à proximité des secteurs boisés) défini par le PPRIF. De plus, des mesures de débroussaillements sont inscrites dans le règlement afin que les propriétaires prennent la mesure d'une protection renforcée vis à vis du risque feux de forêt.

1.2.4. LES PAYSAGES

L'intégration de l'urbanisation dans un environnement paysager, urbain et architectural de qualité est un enjeu fort sur le territoire communal de Grayan-et-l'Hôpital, la perception de ce dernier étant fortement dépendante de la forme urbaine.

Au sein des secteurs de développement (bourg, village et « secteur déjà urbanisés »), le projet communal vise alors à **limiter la densification en hauteur** ou à **proposer des densités variées dégressives,** afin de r**especter l'identité de « petite ville nature »**, vecteur d'attractivité pour les (futurs) résidents, et **préserver les formes urbaines anciennes (alignement de maisons, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, …).** Parallèlement, le patrimoine bâti composé de ces **maisons anciennes, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, … sera préservé et sauvegardé.**

La hauteur des bâtis sera limitée à un **rez-de-chaussée avec un étage supplémentaire maximum (R+1)** sans dénaturer l'aspect pittoresque des villages.

Par ailleurs, comme vu précédemment, le développement étant de fait contraint par les **enjeux environnementaux et paysagers** (zone inondable, coupures d'urbanisation, sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, zones humides…), la **préservation des espaces naturels et forestiers** garantit cette qualité paysagère.

La volonté municipale vise également la **recréation d'une trame verte urbaine**, par la **préservation des parcs et jardins, boisements, alignements de chênes verts, …** au sein de l'enveloppe urbaine. Le patrimoine naturel composé d'arbres remarquables, alignements, haies, jardins, parcs, boisements, … sera recensé et préservé réglementairement.

Situés au cœur de la commune, les **étangs de La Barreyre** sont un lieu prisé des pêcheurs locaux. Au-delà des bonnes conditions offertes pour la pratique sportive, le site présente également **un cadre naturel remarquable**.

La municipalité souhaite ainsi faire profiter ce site à un plus large public – sans porter atteinte aux conditions de pêche, à la préservation des espaces protégés et des zones humides. Des aménagements légers pourront ainsi être développés pour valoriser un **parcours pédagogique** et de « tourisme vert » : **un espace touristique de calme et de tranquillité pour découvrir la nature locale.**

Ainsi, **dans le Plan Local d'Urbanisme**, en fonction des projets en cours, il sera possible de :

- Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées,
- Autoriser le changement de destination des bâtiments existants pour envisager la solut ion la plus adaptée au projet.

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital porte de nombreuses traces du passé par un patrimoine local (sites archéologiques, bâtis anciens locaux, granges, fermes, …) qui ne fait toutefois l'objet d'aucune préservation spécifique.

En compléments des actions précédentes et dans le cadre de la future révision du PLU, **la préservation du patrimoine sera assurée** par la mise en place :

- De protections ponctuelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et paysager, petit patrimoine, patrimoine culturel),
- De protections ponctuelles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine écologique),
- es outils de valorisation patrimoniale réglementaire,
- Le repérage et la préservation d'un patrimoine bâti et naturel qui peut changer de destination

La commune de Grayan et l'Hôpital s'inscrit dans un cadre paysager apportant à la fois de nombreuses contraintes à son développement urbain mais aussi d'indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie.

En tant que commune littorale, la commune dispose de milieux variés qu'il est intéressant de protéger et mettre en réseau.

Sur la partie Nord de la commune sont présents des milieux humides d'une richesse écologique importante qui correspondent à la zone inondable. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. **Dans cette partie Nord, secteur très agricole, le PLU préserve ces terrains où aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, afin de préserver ces enjeux écologiques et par la compatibilité avec le classement en zone inondable,** ces espaces participant pleinement aux espaces remarquables puisque classée

Natura 2000. Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, **une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles**.

Au sein de ces espaces, notamment ceux en continuités du bourg, **de nombres constructions se sont développés par le passé. Désormais, la constructibilité des constructions existantes est volontairement stoppée : seuls les changements de destination seront éventuellement possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg de Grayan, le village de l'Hôpital et le quartier de Daugagnan. **Le PLU protège ces espaces boisés qui sont peu nombreux sur la commune.** Les espaces boisés classées sont développés sur l'ensemble du territoire communal pour atteindre une surface de 2713,41 hectares, en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique.

Sur la partie Ouest, les espaces dunaires composent un réservoir de biodiversité majeur qui est préservé dans le PLU où aucune construction n'est envisagée (en dehors du périmètre du centre naturiste, du camping du gurp). En effet, Même si la côte océane est attractive (plage, surfs, …), **la préservation de ces espaces littoraux est donc inscrite dans le PLU afin de poursuivre une gestion conservatoire des espaces dunaires de façon durable, de limiter leur fréquentation et de les préserver de toutes atteintes. En compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique, la bande d'inconstructibilité de 100m est portée à 300m, seules les constructions liées et nécessaires à proximité de l'eau sur les plages de la commune sont possibles dans ces espaces).**

Les trames vertes et bleues ainsi que les réservoirs de biodiversité et les espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. Le maintien de l'agriculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment sur la partie sud de la commune.

Le projet de développement communal, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Médoc Atlantique s'inscrit donc dans la volonté de stopper les développements linéaires le long des voies. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le Plan Local d'Urbanisme actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques.

Par ailleurs, les vastes espaces naturels et agricoles présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des coupures d'urbanisation majeures, propre au territoire communal, l'urbanisation s'est globalement concentrée par le passé le long de voies. Ainsi, si le développement linéaire a été important, en revanche le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de conserver cette qualité paysagère.

Suite à l'avis des personnes publiques associées et afin d'être pleinement compatible avec le SCOT Médoc Atlantique, les espaces boisés classés du PLU sont étendus à une large partie du territoire communal, à l'Est de la route des Lac (RD101), sur les espaces définis comme significatifs dans le SCOT. Toutefois, d'anciens espaces agricoles ne sont pas transformés en espacés boisés classés afin de laisser la possibilité à un retour vers des espacés cultivés et productif sur le territoire. Ces zones restent toutefois inconstructibles (zones A ou N).

1.2.5. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les massifs boisés présents sur la commune constituent un enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significative, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité de servir de passerelle entre les différents milieux présents et ceci bien au-delà des limites communales.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de préserver, voire réparer, les continuités naturelles. En particulier le long des voies communales où le réseau routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles. En effet, dans le bourg, des espaces boisés sont maintenus en zone naturelle afin de préserver non seulement le cadre paysager mais aussi les continuités écologiques locales internes du bourg de Grayan, mais aussi du Village de l'Hôpital ainsi qu'à l'intérieur du Centre naturiste Euronat.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle, en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme et en compatibilité avec les prescriptions du SCOT : Les EBC sont étendus aux espaces boisés de feuillus sur l'ensemble du territoire communal.

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique, topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux et les boisements sur le territoire.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus, elles sont donc, au cas par cas, accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent cerner et traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils sont préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte.

Afin d'être pleinement compatible avec le SCOT Médoc Atlantique, les espaces boisés classés du PLU sont étendus à une large partie du territoire communal, à l'Est de la route des Lac (RD101), sur les espaces définis comme significatifs dans le SCOT. Toutefois, d'anciens espaces agricoles ne sont pas transformés en espacés boisés classés afin de laisser la possibilité à un retour vers des espacés cultivés et productif sur le territoire. Ces zones restent toutefois inconstructibles (zones A ou N).

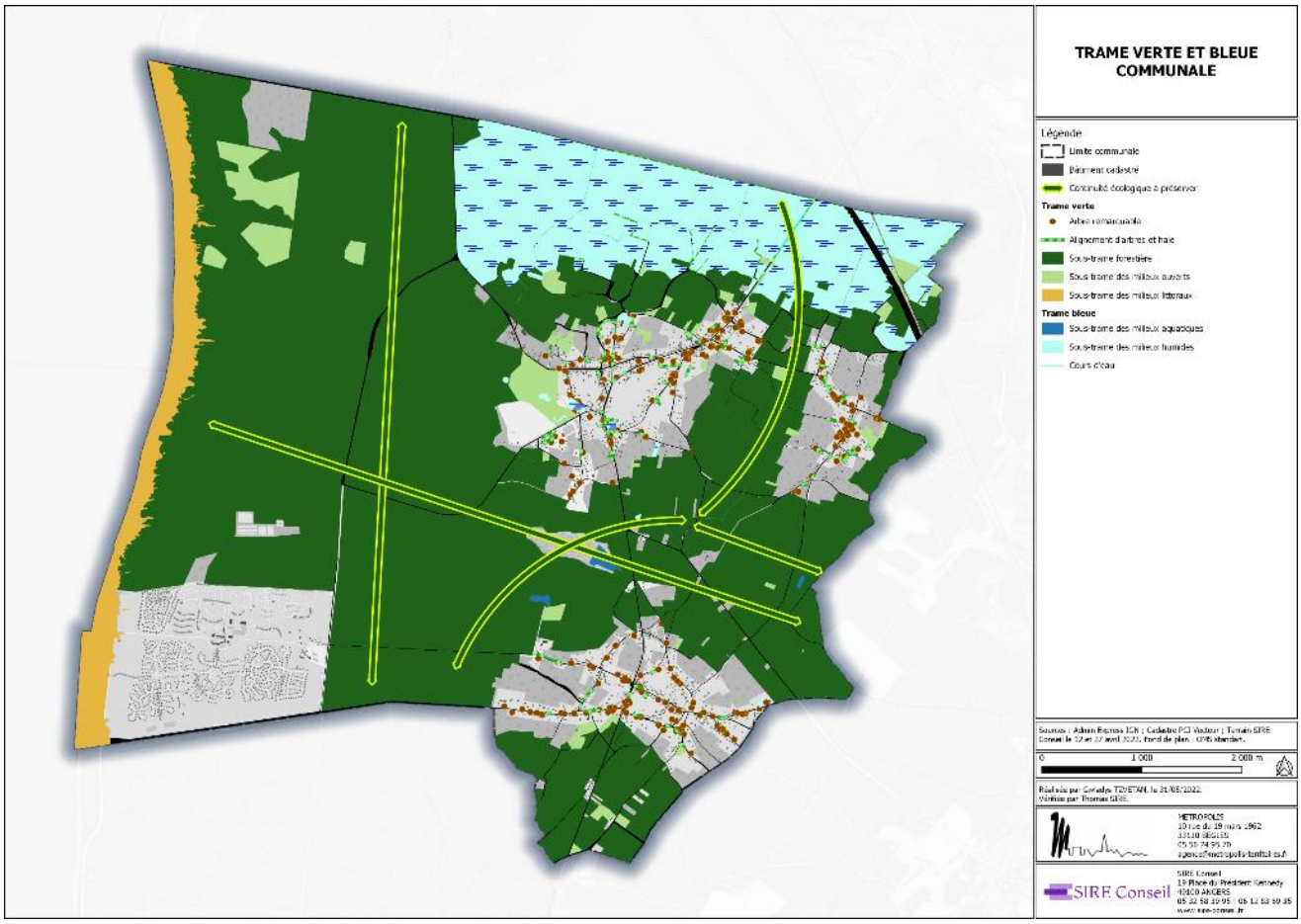
1.2.6. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Grayan-et-l'Hôpital est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **masses boisées, prairies, haies bocagères, dunes et espaces littoraux, cours et plans d'eau, zones humides ;** mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental de niveaux national voire européen, dont l'objectif est la préservation stricte : **réseau Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)…**

Le territoire communal est aussi exposé à de nombreux risques et à la sécheresse qui a malheureusement provoqué les incendies de l'été 2022. Une prise en compte stricte et renforcée des risques est nécessaire et plus particulièrement le risque des feux de forêt.

La commune offre ainsi des **paysages variés et de qualité,** qui se retrouvent malgré tout **fractionnés par le passage des réseaux et par le développement de l'habitat,** en particulier **pavillonnaire.**

Les **enjeux environnementaux majeurs** relèvent de la **préservation de la ressource en eau** et de la **protection des espaces fragiles et menacés,** tels que les **zones humides et des espaces boisés remarquables.**



Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique, topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus ; elles pourront donc, au cas par cas, être accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent cerner ou traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils doivent donc être préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur dans le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital, les deux pôles touristiques.

Le renforcement de l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages passe également par :

- La mise en place des conditions permettant un maintien de l'agriculture et de la sylviculture, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;
- La mise en place des conditions permettant un maintien et le développement de l'activité agro-forestière, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;
- Un travail sur les transitions entre espaces privés et espaces publics, et entre zones d'habitat et espaces naturels et forestiers.

Un **recensement du patrimoine bâti et naturel** a été réalisé par les services municipaux, afin d'identifier tous les **éléments de patrimoine nécessitant une préservation** sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (petit patrimoine, points de vue, parcs et jardins, haies…).

1.2.7. L'HABITAT

Grayan et l'Hôpital fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies malgré les contraintes physiques du territoire communal. Son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et d'emplois (Soulac et Lesparre) et la proximité de la RD1215 permettant de rejoindre la métropole Bordelaise, rend la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer cadre rural et proximité des lieux d'activités.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le SCoT Médoc Atlantique en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « commune d'équilibre économique et touristique ».

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Grayan et l'Hôpital notamment en termes de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, un seul levier de développement a été mobilité pour atteindre cet objectif : mobiliser les unités foncières libres et les très nombreuses dents creuses dans les zones urbaines existantes. Ces seuls espaces permettent une certaine densification.

Ainsi les zones urbaines UA, UB, UC, UCsdu, UD et UDsdu permettent de mobilier des dents creuses et des unités foncières libres à l'intérieur des enveloppes urbaines en application du SCOT. Les zones urbaines du secteur déjà urbanisé de Daugagnan ne permettent que de la densification des zones urbaines. Il n'y a pas d'extension urbaines du zonage. Seule les zones urbaines UF qui correspondent à des hameaux en dehors des enveloppes urbaines ne génèrent pas de constructibilité.

Le recours, en complément, à des extensions urbaines n'est inscrit qu'à très long terme, en réserve foncière. Le phasage et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier nécessaire.

Plus spécifiquement, en application de la loi de novembre 2024, dite loi « Le Meur », la mairie a choisi de réserver la production de logements neufs à l'habitation principale dans les zones UA pour limiter le développement des résidence secondaires.

Les objectifs du PLU sont atteints avec les seules zones urbaines. Les zones 2AU sont des espaces bloqués qui ne seront ouvertes que par une révision du PLU.

Aucune Orientations d'Aménagement et de Programmation n'a été définies sur des espaces en extension. En effet, les espaces libres naturels et forestiers dans les zones urbaines sont tels que les objectifs de consommations d'espaces NAF du SCOT sont atteints par leur seul mobilisation (cf chapitre concernant la consommation d'espaces NAF).

Perspective de production de logement retenue

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	67 logements
Accueil de nouvelles populations	140 logements
Total production de logements	207 logements
Objectifs de reprise de vacance	Pas un enjeu à Grayan et l'Hôpital
Total mise sur le marché de nouveaux logements	**207 logements**

Grayan et l'Hôpital se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements. Même si la commune n'a pas d'obligation à ce stade de développement à incorporer des objectifs de mixité sociale, et en conséquence de diversification de son parc de logements, il est apparu opportun que la révision du document d'urbanisme opère une évolution sur le sujet.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique continue depuis de nombreuses années, ce même modèle n'est pas en mesure d'assurer la pérennité de certains équipements comme l'école (RPI). Il est donc proposé, que le portage de formes urbaines plus compactes, sur des parcelles plus petites par les secteurs du bourg induit un renouvellement de population plus important.

La commune possède plusieurs équipements touristiques (le camping municipal et les commerces du Gurp, les gites communaux en entrée ouest du bourg de Grayan, le village naturiste d'Euronat, les deux campings privés existants dans le bourg de Grayan). Les hébergements touristiques sont autorisés dans ces espaces afin de valoriser le

développement touristique de la commune et de l'intercommunalité. Ces espaces sont aussi propices à l'hébergement des saisonniers comme par exemple le centre naturiste qui a intégré le logement de ces employés saisonniers dans la structure même du centre. Ainsi, la société Euronat a demandé la création d'un secteur pour gérer les hébergements pour l'accueil des saisonniers du centre touristique (Nks).

1.2.8. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Malgré la gestion actuelle et depuis quelques années du droit des sols par un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, le développement urbain de Grayan et l'Hôpital ai sein de ses zones urbaines existantes s'est réalisé sans réelle réflexion complète quant à la recherche d'une ambition globale en matière de cohérence urbaine, alliant différentes composantes : forme urbaine, paysage, environnement, rationalisation des réseaux, et la prise en compte de la mobilité dans toutes ses dimensions.

La révision du Plan Local d'urbanisme est l'occasion, dans un cadre limité de réflexion et de moyens de mise en œuvre, d'aborder cette problématique. Deux approches ont été engagées pour cela :

- Le positionnement géographique intercommunal de Grayan et l'Hôpital et les orientations souhaitées en matière d'accueil de population ;
- La mobilité de proximité comme composante d'un certain cadre de vie à améliorer.

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui pour de nombreux ménages, et passe par une plus grande utilisation des modes doux (marche à pied, vélo…). Aujourd'hui, la **très large partie du trafic** sur le territoire communal reste **motorisée** et **concentrée sur les routes départementales** contribuant à diverses **problématiques** en termes de **flux**, de **stationnement**, ou encore de **bruit**.

Afin de favoriser les mobilités alternatives, Grayan et l'Hôpital est concernée par la mise en place d'un **Plan de mobilité active**, qui prévoit la création et l'aménagement de **liaisons douces, piétonnes et cyclables** sur le territoire communal pour permettre de nouvelles **connexions entre le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital**, le quartier de Daugagnan et les **aménités du territoire**, telles que les plages, les étangs de la Barreyre, … Il s'agit de permettre une **réappropriation** de ces aménités par les habitants notamment à des **fins récréatives**.

Il s'agira d'une part de donner à ce réseau une vocation plus fonctionnelle au quotidien en créant une piste cyclable entre le Bourg de Grayan-et-l'Hôpital, dernière branche cyclable encore manquante, et d'autre part de consolider la vocation touristique de découverte du territoire **vers le bourg, le patrimoine, les étangs de la Barreyre.**

En cohérence avec le projet de développement communal, le réseau de pistes (ou bandes) cyclables sera ainsi consolidé pour **assurer les traversées de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan, mais aussi assurer les liaisons entre ces quartiers.**

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une action de **requalification des espaces publics** au niveau de la place de la Mairie et de l'Eglise dans le bourg de Grayan, et des espaces autour de la chapelle dans le village de l'Hopital.

La **poursuite d'une requalification des espaces publics**, notamment sur (et de part et d'autre de) la RD 242, permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- La valorisation de la perception du bourg de Grayan ;
- La valorisation du boulodrome de l'Hôpital ;
- Le réaménagement de la Place des Vignes à Daugagnan ;
- La sécurisation des mobilités routières, piétonnes et cyclables ;
- L'amélioration des continuités piétonnes entre quartiers ;
- Un regain d'attractivité pour les commerces et services le long de la rue des Goélands, dans le bourg de Grayan ;
- Une restructuration du tissu urbain dans le bourg de Grayan et dans le village de l'Hôpital, … ;
- La sécurisation et l'embellissement des entrées de ville et de commune.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est traversée, du Nord au Sud par la **voie de Soulac du chemin de Saint Jacques** (ou voie du Littoral, appelée aussi « voie des Anglais »). Ce chemin est un important levier de valorisation patrimoniale traversant les cœurs urbains de la commune. Dans une logique d'attractivité, ce tracé est pleinement complémentaire au réseau cyclable.

Comme décrit précédemment, la municipalité souhaite mobiliser ce tracé existant afin de **favoriser de nouvelles mobilités inter-quartiers.** La signalétique sera ainsi renforcée entre le chemin de Saint-Jacques de Compostelle et les équipements, commerces et services.

Le patrimoine local sera par ailleurs mis en valeur tout au long de cette voie de Soulac. Ainsi le patrimoine naturel et le patrimoine bâti a fait l'objet d'un recensement et d'une identification reportée sur le plan de zonage afin de préserver ce patrimoine local particulier.

1.2.9. LES RESEAUX D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

En matière énergétique, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas de projet de développement d'unité de production d'énergies renouvelables.

La municipalité souhaite développer les **énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés,** par la mise en place de **panneaux photovoltaïques sur les bâtiments,** en garantissant la qualité paysagère. De plus le règlement inscrit la possibilité de créer des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter des conditions particulières notamment l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie.

Cependant, dans le règlement, il est donné la possibilité des équipements de production d'énergies renouvelables individuellement.

La volonté de densification et de compacité de l'urbanisation au sein des zones urbaines existantes – avec une majorité de réalisation potentielle de nouveaux logements au sein des zones urbaines – peut permettre une gestion plus économe en ressource, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie.

1.2.10. LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La couverture numérique du territoire communal constitue un enjeu important, notamment pour les ménages pratiquant le télétravail, mais aussi pour des entreprises qui souhaiteraient venir s'installer.

La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. L'ensemble du territoire communal devrait être couvert d'ici 2025.

1.2.11. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune de Grayan et l'Hôpital.

Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent vis-à-vis du renforcement de l'activité commerciales par le maintien des façades commerciales existantes et le développement des commerces de proximité dans le bourg, le long de la rue des Goélands et dans centre naturiste, favorisant le processus de densification commerciale dans le temps et donc la capacité pour la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.

1.2.12. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Des activités économiques, souvent artisanales, sont présentes sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital. Sans être en capacité de constituer un espace économique clairement identifié et d'intérêt communautaire, il s'agit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien, voire le confortement et le développement des entreprises présentes.

La présence de ces activités économiques est un atout pour la commune, permettant de développer une autre offre d'emplois, moins saisonnière que le tourisme et répondant à des profils différents d'actifs.

La municipalité souhaite assurer aux entreprises existantes son soutien et favoriser l'accueil de nouvelles activités.

Ainsi, **dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme**, il s'agit de définir l'enveloppe urbaine en continuité du village de l'Hôpital pour permettre le développement de l'entreprise Strato Compo et de la zone d'activités communale à l'Ouest de l'Hôpital, et de structurer le développement économique artisanal sur le territoire communal.

Enfin, un tiers-lieu sera créé dans le bourg de Grayan et/ou dans le village de l'Hôpital afin de diversifier l'offre d'accueil économique assurant une bonne desserte numérique.

L'agriculture et la sylviculture sont les principales activités économiques de la commune. Pour préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d'espaces agricoles et sylvicoles sera fortement contrainte. Le PLU prévoit de :

- gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
- veiller au débroussaillement autour des constructions (50m) à proximité immédiate des massifs boisés ou à l'intérieur des massifs boisés ;
- densifier les espaces urbanisés du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital ;
- s'appuyer sur les limites naturelles.

Les espaces agricoles et forestiers, notamment productifs, devront être préservés au maximum du développement urbain, notamment en compatibilité avec la trame verte et bleue du SCoT Médoc Atlantique. Des reculs devront ainsi être définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles et forestières.

La commune possède plusieurs équipements touristiques :

- Le camping municipal et les commerces du Gurp,
- Les gites communaux en entrée ouest du bourg de Grayan,
- Le village naturiste d'Euronat
- Les deux campings privés existants dans le bourg.

Ces équipements concentrent l'essentiel de l'activité économique de la commune : revenus, emplois, activités commerciales et autres activités, notamment de loisirs. Mais cette activité économique ne fonctionne pleinement que quelques mois dans l'année (de fin avril à fin octobre). Ses retombées sont donc localisées et très saisonnières.

De plus, la commune compte une longue façade maritime de 7 kilomètres comprenant 5 plages. Tout en préservant les espaces majeurs le long du rivage, il est nécessaire de valoriser 3 des 5 plages (la plage du Gurp et les deux plages de Dépée) en lien direct avec les deux pôles touristiques (le pôle touristique du Gurp et le centre touristique et naturiste).

Enfin, côté bourg de Grayan, tout en profitant de l'espace dédié à la découverte et à l'initiation au golf le long de la route de l'Océan, il s'agit de retravailler cette entrée de bourg pour valoriser également les gites communaux et le plateau sportif, lesquels participeront à la diversification de l'offre sportive.

Le centre principalement touristique et naturiste d'Euronat n'a pas vocation à s'étendre. Les possibilités de développement des autres campings vont favoriser le développement touristique de l'arrière de la façade littorale océane.

1.2.13. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En application des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine et des prescriptions du SCoT Médoc Atlantique, le PLU de Grayan et l'Hôpital cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturel, agricole, et forestiers (NAF).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche ainsi l'objectif suivant :

*« Pour s'inscrire dans une **dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation**, le PLU mobilisera environ **15 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2035-2036, soit une diminution de*

50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021 *(31 hectares consommés ces dix dernières années).*

Pour rappel, sur la base du PLU de 2004, 243 hectares constructibles à vocation d'habitat étaient identifiés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de **Zéro Artificialisation Nette,** objectif **2050** fixé par la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021, et du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET), fixant une **division par deux du rythme d'artificialisation des sols** d'ici **2030 et le SCoT Médoc Atlantique en cours d'élaboration.**

Par ailleurs, il s'agit pour le projet communal de :

- Prendre en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges Nord, bordées par la zone inondable et des zones humides,
- Mais aussi de considérer les capacités des réseaux (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie…). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, imposé par la loi Climat et Résilience, devra ainsi être réalisé pour tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité de la station d'épuration notamment,
- Prendre en compte le risque d'effondrement du sol sur l'Hôpital.

Les **secteurs de projet** doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des **aménagements** qui permettront de faire le **lien entre les quartiers existants et les nouvelles zones urbanisées.**

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie uniquement sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines et des espaces du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du SDU de Daugagnan et dans le centre naturiste Euronat. En effet, sur la totalité des espaces mobilisés (hors zone UF) pour la réalisation de nouveaux logements, 100% des capacités d'accueil sont des espaces libres au sein des zone urbaines (en zone UA, UB, UC et UD).

De plus, il faut appliquer un coefficient de rétention foncière d'environ 30% à 40% sur les terrains libres identifiés en zone urbaines car leurs propriétaires ne sont pas vendeurs ou n'ont pas de projets de constructions.

En tout état de cause, le développement de l'habitat est principalement prévu au sein de l'enveloppe urbaine existante et telle que définie dans le SCOT Médoc Atlantique, en ce qu'il permettra de regrouper l'urbanisation dans les secteurs desservis par les réseaux et les services, dans les deux villages de la commune.

Le défi de la municipalité a donc été de réduire les périmètres et les capacités du PLU de 2004 en cohérence avec les perceptions du SCOT Médoc Atlantique.

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

Sans les zones 2AU, les équilibres sont quelques peu différents :

Vocation	Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	Total général
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
habitat	16,89	15,76	2,63	18,39	35,28
activité		1,29		1,29	1,29
tourisme	5,63				5,63
équipement			0,28	0,28	0,28
loisirs					
Total général	**22,53**	**17,05**	**2,91**	**19,96**	**42,49**

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Grayan et l'Hôpital

Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés et 19,96 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

- 53,02% du potentiel constructible se localisent sur des terrains artificialisés.
- 46,98% du potentiel constructible consomment des espaces naturels agricoles et forestiers dont 43,27% sont à vocation d'habitation.

Cependant, la consommation foncière de sur la période 2021/2023, est évaluée d'après Mon diagnostic Artificialisation, environ 4,47 hectares à vocation d'habitat. Le potentiel déjà consommés vient donc impacter la consommation d'espaces NAF. En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 13,92 hectares en extension et en consommation d'espace NAF dans les enveloppes urbaines.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	16,89	13,92	30,81
activité		1,29	1,29
tourisme	5,63		5,63
équipement		0,28	0,28
loisirs			
Total général	**22,53**	**15,49**	**38,01**

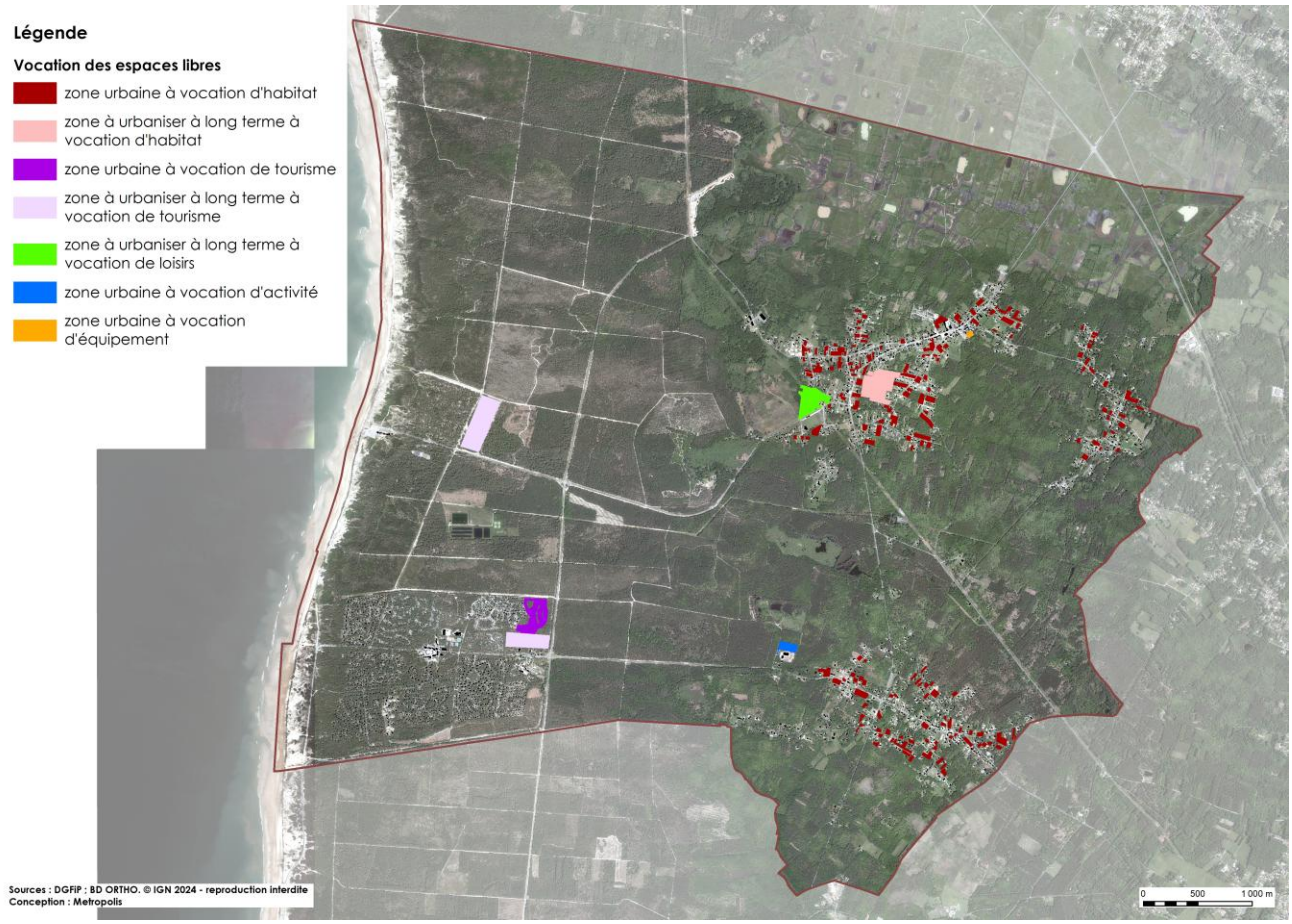
Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés (densification) et 15,49 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces chiffres sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.

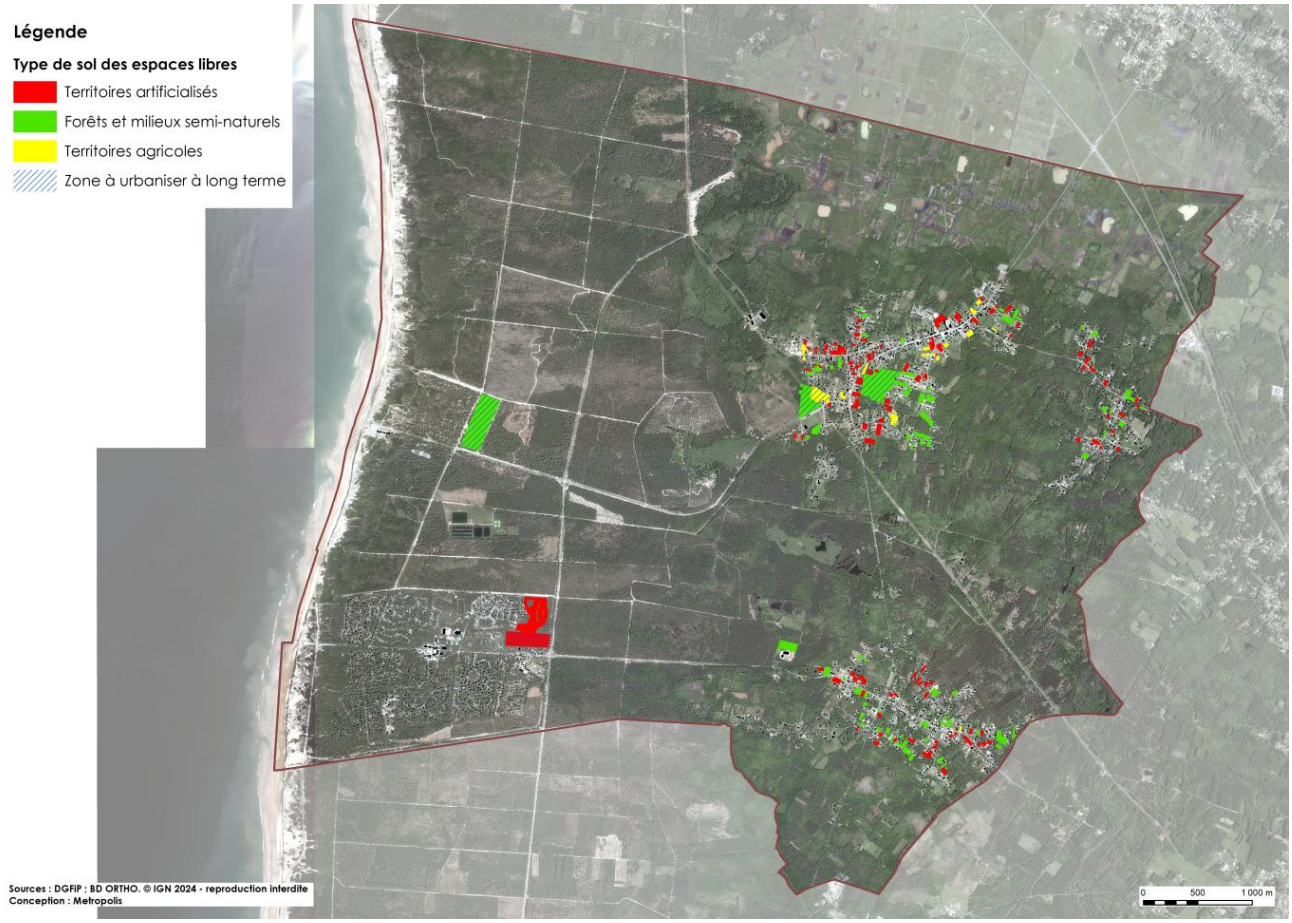
Les zones 2AU ne sont pas comptabilisé pour être compatible avec l'application du SCOT., car le PLU par le remplissage des espaces libres des zones urbaines permet d'atteindre l'objectif du SCOT jusqu'en 2040.

Suite à l'avis des personnes publiques et de l'enquête publique, le nombre de logement produit est estimé à environ **230** sur les espaces libres définis dans les zones urbaines.

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



Espaces libres par vocation et la temporalité



Espaces libres par type de sol

1.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1.3.1. METHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des principes :

- Afin de maitriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et de la complexité du découpage parcellaire entre les propriétaires, ceci afin de répondre aux objectifs du PADD de développement urbain cohérent, encadré et recentré sur des espaces de géographie prioritaire de développement.
- Pour chaque OAP, une densité minimale de logements à produire est prescrite afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace, de l'armature territoriale de la commune où se localise l'OAP et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, et dans une recherche d'insertion architecturale, urbaine et paysagère optimale au regard des enjeux des sites intégrés au tissu urbain déjà existant, les opérations d'aménagement d'ensemble devront tendre vers une harmonisation des constructions futures à l'échelle des lots et de l'ensemble de la zone. Démonstration devra être faite d'un travail sur la mise en œuvre d'une variété de formes urbaines et de hauteurs de bâti. En ce sens, l'opportunité de mise en œuvre d'un règlement de lotissement devra être étudiée.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP ;
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. Les OAP définissent ainsi une largeur minimale d'emprises publiques à réaliser afin d'assurer la réalisation des aménagements de sécurisation, de circulation douce, de stationnement et définissent le type de voie à réaliser (sens unique, voie structurante à double sens, impasse…) afin d'optimiser les conditions de mobilités au sein du projet d'aménagement ;
- Une connexion piétonne avec les cheminements existants et les zones urbaines de centralités et des bourgs pour favoriser les déplacements doux entre nouvelles zones d'habitat, les services et les équipements, et limiter dans la mesure du possible les déplacements automobiles.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser liés au contexte dans lequel l'OAP s'insère :

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire.
- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein des bourgs.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole par le maintien et/ou la création de haies épaisses d'essences végétales locales.

- En compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLU, toutes les OAP en limite avec une zone agricole détermine une bande tampon de 10 mètres de large pour les secteurs à vocation d'habitation, maintenu en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté par une haies de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges,
- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Limiter le risque incendie en créant un pare-feu de 50 mètres autour des zones de développement en contact avec la forêt,
- Certains espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Il s'agit également, et quasiment systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires aux déplacements doux internes à l'opération mais aussi permettant d'assurer des connexions vers les cheminements existants permettant de limiter l'utilisation de l'automobiles pour des déplacements usuels et quotidiens vers les équipements publics et les services (écoles, administrations, commerces, arrêts de transports en commun, …).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité forte : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur ;
- Une colonne de recommandations : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

1.3.1. PLUS SPECIFIQUEMENT A GRAYAN ET L'HOPITAL

L'étude de densification a démontré que tous les espaces libres présents dans les zones urbaines permettent d'atteindre non seulement les objectifs du SOCT de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi de objectifs de production de logements et d'accueil de population.

Ainsi il n'y a pas de zone à urbaniser en priorité (1AU) définies dans le PLU. De ce fait, il n'y a pas d'orientions d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose dans le zonage 4 zones à urbaniser sur le long terme. Ces zones, qui prennent corps à travers des zones 2AU, sont localisées au niveau :

- ✓ du bourg de Grayan : une zone 2AU et une zone 2AUs,
- ✓ du secteur d'Euronat : une zone 2Aut,
- ✓ du secteur du Gurp : une zone 2AUk.

Ces sites 2AU constituent des réserves foncières, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, au regard de l'application du Code de l'Urbanisme tel qu'applicable en mai 2025.

2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 10 zones urbaines et 2 zones naturelles comprenant 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Grayan et l'Hôpital.

A chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

1.1. ÉNONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.1.1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.1.2. HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

1.1.3. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

1.1.4. ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retraits d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

1.2. PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs, des obligations sont communes à toutes les zones.

1.2.1. LES DESSERTES ET RESEAUX

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, …).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

1.2.2. LE MAINTIEN DES ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravaning, sont interdites.

1.2.3. LES PROTECTIONS DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATIS ET NATURELS IDENTIFIES

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et porté sur les plans.

1.2.4. LA GESTION DES ANNEXES

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles), les annexes aux constructions à usage d'habitation constituent une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

Dès lors la hauteur des annexes est limitée à 4m au faîtage quelle que soit leurs positions sur la parcelle.

1.2.5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Pour les installations, constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, …) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

1.2.6. LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

1.2.7. LA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil.

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

1.2.8. RISQUES FEUX DE FORET

1.2.8.1. Rappel du PPRIF

La commune est soumise au risque feux de forêt, et est couverte par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Le PPRIF est une servitude d'utilité publique et appelle à conformité.

Le tableau ci-dessous rappelle les mesures de débroussaillement figurant dans le PPRIF en vigueur (pour les nouveaux projets). L'intégralité du règlement du PPRIF est consultable dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Zone rouge Cas pour les nouveaux projets	*Autorisés avec prescriptions* ► *Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme et de tout autre réglementation en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles listées au 2.1.1.1.1 B doivent respecter les prescriptions concernant la résistance au feu des matériaux utilisés, précisés en annexe 2 et 3.* ► *Les nouvelles réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devront impérativement être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire ; aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.* ► *Les haies, clôtures ou constructions ne seront pas réalisées à partir de végétaux secs d'un diamètre inférieur à 10 mm, de type « brande » (bruyère arbustive) ou genêt* *DÉBROUSSAILLEMENT* · Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, définis au sens de l'article L322-3 du Code Forestier, la distance de débroussaillement obligatoire est portée à 100 m. · Une bande périmétrale de 100 m de large sera maintenue débroussaillée autour des installations d'accueil touristique ; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. · Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée. · Débroussaillement le long des voies communales ouvertes à la circulation publique Le débroussaillement le long des voies ouvertes à la circulation publique est rendu obligatoire par l'article L.322-7 du code forestier ;

	Le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies a identifié des voies communales ouvertes à la circulation publique soumises à une obligation de débroussaillement sur une profondeur de 20 mètres. *AUTRES MESURES D'EXPLOITATION* ☐ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions. ☐ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment
Zone orange Cas pour les nouveaux projets	*Autorisés avec prescriptions* ► *Les projets autorisés en zone rouge* ► *Les projets s'inscrivant dans les démarches suivantes :* *Les opérations d'urbanisme groupé d'habitat ou d'activité (ZAC, lotissement, permis de construire groupés,...) sous réserve que l'opération totale présente une superficie d'au moins 1 hectare et une densité minimale de 5 logements ou lots à l'hectare et qu'un accès aux zones naturelles à partir des voiries internes soit conservé tous les 200 m avec au moins un accès normalisé par opération groupée.* *Les opérations d'urbanisme non groupé (tous les cas non visés à l'alinéa précédent) qui contribuent à la diminution du niveau de risque global sur les enjeux existants tels que l'amélioration de la forme urbaine (résorption de "dents creuses") et la densification de l'habitat. Ces opérations devront être en continuité avec les zones actuellement urbanisées et conserver un accès normalisé aux zones naturelles tous les 200 m à partir des voiries, s'il n'existe pas de piste périphérique telle que définie dans les projets groupés.* - *En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé ; isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.* - *Pour les opérations groupées, sur la totalité du périmètre de l'opération au contact de ces espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), est rendu obligatoire la création d'une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.* *Les issues de la piste d'accès doivent être raccordées aux voiries ouvertes à la circulation ou aux pistes de DFCI existantes. Cette piste ne doit pas présenter de «cul-de-sac».*

	L'entretien de la piste devra être assuré par une structure pérenne sous maîtrise d'ouvrage publique-ou privée (association de propriétaires...) *Cette piste pourra-faire partie de la zone non aedificandi, ou bien être réalisée sur la parcelle adjacente avec l'accord écrit du propriétaire.* *Ces aménagements sont obligatoires tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi et la piste périmétrale initiales peuvent être réaménagées, et éventuellement cédées au nouveau projet.* • *Les équipements publics de lutte contre l'incendie seront réalisés par la puissance publique ou par l'aménageur avec lequel une convention de rétrocession sera coriclue pour garantir la gestion ultérieure de ces équipements. Ces travaux devront être vérifiés et leur efficacité validée par un organisme agrée.* *DÉBROUSSAILLEMENT* · **Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4 du PPRIF)** · Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée. *2.2.1.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION* ☐ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions. ☐ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment
Zone bleue Cas pour les nouveaux projets	En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement. *Cet aménagement est obligatoire tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi peut être réaménagée, et éventuellement cédée au nouveau projet.* · **Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)**

La commune est également concernée par **le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie** du 7 juillet 2023, également annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

1.2.8.2. Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier, fixe notamment :

- ✓ Les périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillement autour des constructions, chantiers et installations de toute nature (Partie I - article 2 de l'arrêté préfectoral) ;
- ✓ La définition et les modalités obligatoires du débroussaillement (partie II – article 6 de l'arrêté préfectoral).

Rappel des conditions de débroussaillement autour des constructions, chantiers et installations de toutes natures, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 2 : Périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillement autour des constructions, chantiers et installations de toute nature

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal, ou par un plan de prévention des risques d'incendies de forêt – PPRIF).

  L'ensemble des surfaces situées à l'intérieur du périmètre des installations concernées doivent être débroussaillées. Les aires de stationnement aménagées, les terrains aménagés pour accueillir du public notamment les sites de loisir aménagés, plans plage, ainsi que les terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, ; éolien…) sont notamment concernées ;
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de la bande de roulement.
- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1 (zone d'aménagement concerté ou Z.A.C.), L. 322-2 (association foncière urbaine ou A.F.U.) et L. 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme sur la totalité de leur surface ;
- Sur les terrains mentionnés aux articles suivants du code de l'urbanisme :

  - L. 443-1 à L. 443-3 concernant les terrains de camping, parcs résidentiels destinés à l'accueil de résidences mobiles ou habitations légères de loisir sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;

  - L. 444-1 concernant les terrains accueillant des caravanes pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
- Aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement. À l'intérieur de ces sites, les modalités du a) s'appliquent.

Article 2 de l'arrêté préfectoral précité

Rappel des modalités obligatoires du débroussaillement, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 6 : Définition et modalités obligatoires du débroussaillement

Sous réserve des dispositions particulières prévues aux articles 7 à 10, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé comprennent l'ensemble des opérations suivantes :

a) La coupe ou le broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse. Cela concerne a minima la végétation de l'année précédente ;

b) La coupe ou le broyage des arbustes situés sous le couvert d'arbres ;

c) La coupe ou le broyage des arbustes non situés sous le couvert d'arbres, avec la possibilité de conserver des arbustes à condition que leur houppier soit mis à une distance de 3 mètres des houppiers des autres arbustes maintenus, des houppiers des arbres, et des constructions, chantiers ou installations de toute nature ainsi qu'à une distance de 6 mètres de la bande de roulement des voies routières ;

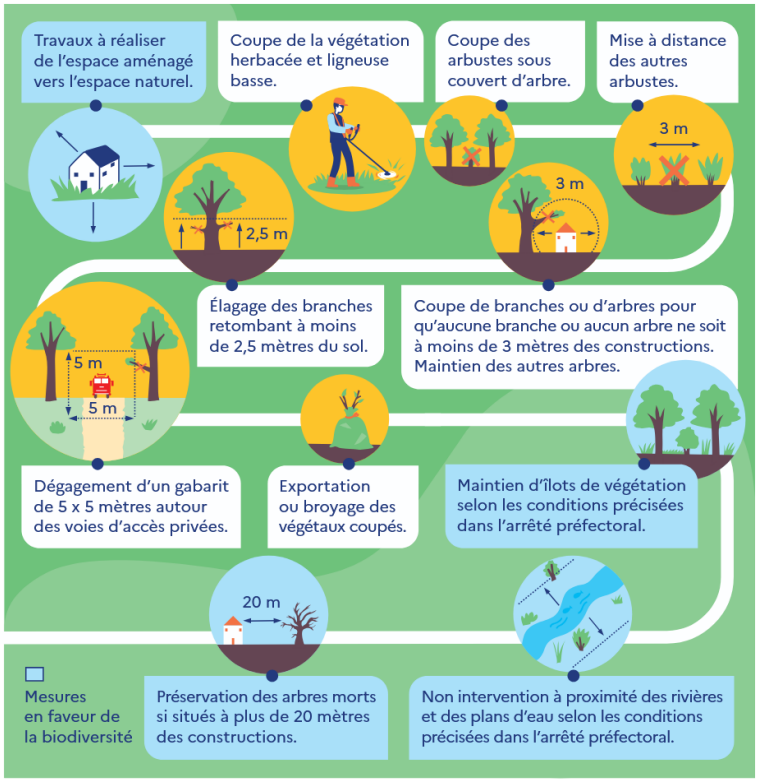
d) La coupe de branches ou d'arbres, afin qu'aucune partie de l'arbre ne soit située à moins de 3 mètres en tout point des constructions, chantiers ou installations de toute nature ;

e) L'élagage des arbres afin qu'aucune branche ne retombe à moins de 2,5 mètres du sol. Cet élagage ne doit cependant pas conduire à élaguer plus du tiers de la hauteur totale de l'arbre ;

f) Le dégagement de toute végétation présente au-dessus de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation motorisée et des voies d'accès aux constructions, chantiers ou installations de toute nature. Cette modalité est mise en œuvre en réalisant un gabarit de 5 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur, bande de roulement comprise, au-dessus des voies précitées ;

g) L'élimination par broyage sur place ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillement. L'élimination par brûlage est interdit sauf dérogations prévues par le RiPFCI. Il est rappelé qu'après exploitation d'une coupe forestière dans une parcelle, le propriétaire de la parcelle (sur la partie concernée par les OLD) est tenu de nettoyer les coupes des rémanents et des branchages.

Article 6 de l'arrêté préfectoral précité



L'arrêté préfectoral prévoit également des modalités complémentaires, dérogatoires et spécifiques, auxquelles il convient de se référer.

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), est intégralement consultable en annexe du PLU.

Sont également annexés la cartographie informative portant sur les secteurs soumis aux OLD (issues des données Géorisques) et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

1.2.8.3. Recul et inconstructibilité

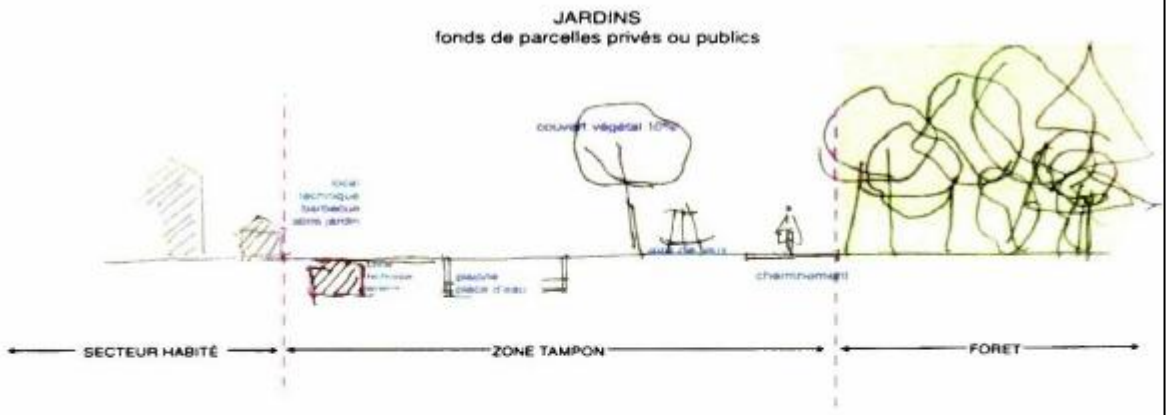
Le porter à connaissance de l'Etat concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt requiert, dans son annexe 2, **une bande de sécurisation** dans le cadre de la création d'enjeux nouveaux à l'interface forêt/urbanisation.

Elle doit permettre de façon pérenne d'isoler les nouveaux enjeux du massif boisé.

Elle doit a minima respecter les principes du Guide pour la prise en compte du risque incendie dans le massif forestier des Landes de décembre 2011, à savoir :

- Toute construction de bâtiments industriel doit être implantée à 20 mètres de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour des installations classées ou soumises à déclaration ou autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Toute opération d'aménagement devra disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier.

Elle doit en outre être conforme aux documents d'urbanisme applicables et peut en ce sens être étendue. Elle peut supporter tous les usages et utilisations sous réserve que ceux-ci ne génèrent pas d'ajout de masse combustible.



Dans le cas particulier du comblement de dents creuses, il conviendra de placer les constructions le plus loin possible de la forêt .

Extrait annexe2 du PAC concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt.

Cette bande de sécurisation doit respecter les caractéristiques suivantes :

- non bâtie ;
- maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillement ;
- défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte ;
- incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une

durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;

- supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;
- et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

1.3. LES ZONES URBAINES

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conformément au code de l'urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend 7 types de zones urbaines, à savoir :

- La zone UA couvre l'entité urbaine la plus ancienne de la commune et est en contact avec la zone d'équipements avec laquelle elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La zone UB couvre une vaste entité urbaine qui encercle le centre-bourg ancien de Grayan. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui du centre-bourg historique. Cette zone pourra accueillir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- La zone UC concerne les extensions du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital. Les zones UC sont localisées en-deçà des coupures d'urbanisation, en continuité de l'urbanisation existante et dans les enveloppes du SCOT.
- La zone UD couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes. Les zones UD sont localisées en continuité de l'urbanisation existante et dans les enveloppes du SCOT.
- La zone UF couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes. Les zones UF sont localisées au-delà de coupures d'urbanisation. Pour cette raison, contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UD, elles sont inconstructibles.
- La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. La zone forme le cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
- La zone UK couvre les emprises des trois campings de la commune. Ces trois campings sont aménagés en Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- La zone UL couvre les gîtes communaux à l'ouest du bourg de Grayan (Zone d'hébergement de loisirs).
- La zone UT couvre les emprises touristiques et d'hébergement de loisirs du centre naturiste Euronat.
- Le secteur UX est localisé en continuité du centre-bourg, à l'Est. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'une entreprise existante et de terrains non utilisés.

1.3.1. DISPOSITIONS RETENUES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET CAPACITE DES ESPACES URBANISABLES

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite loi littoral, a pour ambition de protéger et mettre en valeur le littoral. Les articles L.121-1 à L121-51 traduisent règlementairement les objectifs de la loi, en définissant les espaces et

milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les ensembles boisés significatifs.

Article L121-21 du Code de l'urbanisme :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 *;*

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La capacité d'accueil de la commune réside dans la matérialisation de zones UA, UB, UC, UD et UT. Ces secteurs s'étendent sur les sites retenus comme agglomération, village et SDU en application de loi littoral et des prescriptions du SCOT. Le SCOT classe le bourg de Grayan comme agglomération, L'Hôpital et le centre Naturiste Euronat comme village et le quartier de Daugagnan comme secteur déjà urbanisé au titre de la loi littoral. C'est donc sur ces 4 unités urbaines qu'ont été dessinées les espaces urbanisés et les coupures d'urbanisation.

Les limites de l'urbanisation ont été détaillées dans le diagnostic, avec des coupures d'urbanisation matérialisées se basant sur les qualités urbaines des sites, et les éléments matérialisant une coupure d'urbanisation (routes, espace naturel…). Le bourg de Grayan et le Village de l'Hôpital ainsi que le SDU de Dauganagn ont fait l'objet d'extensions de l'urbanisation mais conséquentes le long des axes de communication. La densité de bon nombre de ces espaces et les discontinuités présentes (zone UF) en font des secteurs d'habitat diffus. Ces espaces sont non constructibles, aucune nouvelle construction n'y est permise, bien qu'ils restent des espaces urbains.

L'ensemble des espaces et milieux remarquables sont classés en NL (dans la bande littorale portée à 300m par le SCOT). Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes peuvent faire l'objet de différents classements N.

En plus d'éviter tout classement en zone urbaine ou à urbaniser de terrains classés en zone naturelle ou agricole, le PLU, ici présenté, vise à reclasser des terrains constructibles à ce jour en zone naturelle. Le PLU engage ainsi un niveau de protection élevé pour les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

La zone à urbaniser 2AU dans le cœur d'îlot du bourg de Grayan, est fermée à l'urbanisation, et son ouverture est soumise à révision. Il s'agit d'un cœur d'îlot qui n'est à ce jour pas accessible, d'où la nécessité de mettre en place un emplacement réservé pour le desservir, et dont la commune n'a pas besoin aux vues des capacités de constructibilité encore présente dans les zones urbaines constructibles.

Les 4 espaces urbains, du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, de Daugagnan et du centre Euronat e ont la possibilité de se densifier, tous les espaces libres y étant présents. La zone à urbaine du bourg de Grayan et de l'Hôpital est étendue, et de vastes espaces naturels se trouvent encore en son sein, et font donc partie de la zone d'agglomération au sens de la loi littoral est en de même sur le site de centre Euronat, dans lesquels des espaces boisés sont préservés au titre de l'article L.1515-19 afin de préserver la vocation d'hébergement touristique et balnéaire sous les pins et cette image idyllique du centre naturiste. Les coupures d'urbanisation interviennent au-delà de ces espaces, qui sont néanmoins classés en zone naturelle.

Le choix de développement de la commune permet ainsi de maintenir les équilibres du territoire entre espaces urbanisés/urbanisables et espaces agricoles, naturels et forestier, en diminuant même le poids des espaces urbains.

En zone naturelle, la constructibilité est conditionnée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Seules les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent évoluer à la marge.

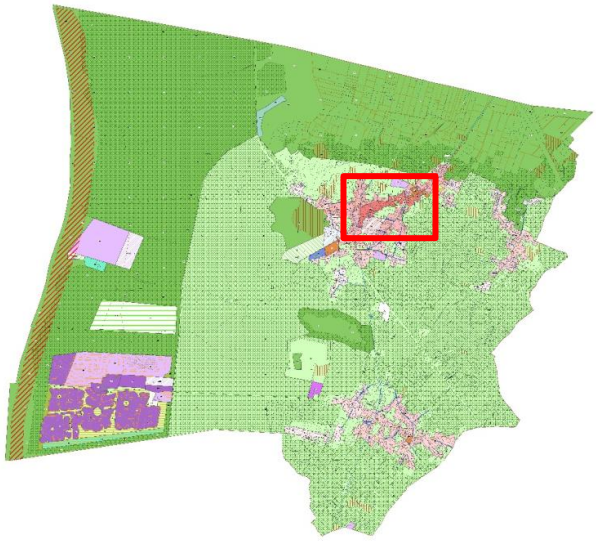
Concernant les risques littoraux, notamment le risque inondation par submersion marine, un PPRI et un PPRL sont opposables. La commune est aussi dotée d'un PPRIF pour le risque feu de forêt.

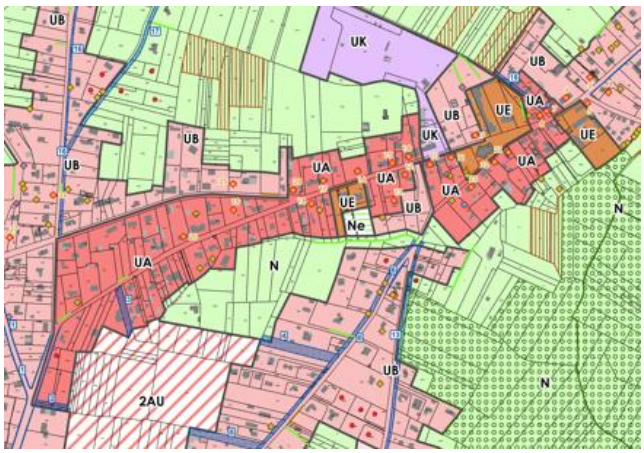
La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est donc compatible avec le maintien des équilibres nécessaires à la préservation des milieux, à la prévention des risques, à la protection des espaces indispensables au maintien des activités et à la fréquentation des espaces riverains du littoral par le public.

La capacité d'accueil en terme quantitatif est détaillée à partir de la page 90 « Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU ».

1.3.1. ZONE UA

1.3.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique





La zone UA couvre l'espace urbain le plus ancien du bourg de Grayan le long de la rue des Goélands. La zone UA est organisée pour être le centre administratif et d'équipements de la commune, autour de laquelle la zone UE se développe, ce qui permet de marquer le centre-bourg historique. La délimitation de la zone UA sur le centre-bourg s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement médocaines avec en longueur et avec un volume relativement bas.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en R+1 avec une implantation en alignement ou très proche des emprises publiques, laissant peu ou pas de transparence sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins en bande. Il est à noter que cette urbanisation ancienne comporte aujourd'hui des potentialités d'extension et de densification.

La mixité des fonctions urbaines est de rigueur permettant le maintien et le développement d'activités économiques (commerces, bureaux, artisanat, activités de services, …) et bien sûr le développement des constructions à usage d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les espaces d'équipements le plus conséquents sont classés en zone UE, situés dans le bourg (école, salle des fêtes, bibliothèque, …).

1.3.1.2. Objectifs recherchés dans le règlement

La zone UA a laissé une empreinte urbaine très intéressante puisqu'elle contribue à marquer le centre de gravité de la commune qui n'est pas le centre géographique de cette commune polarisée. Les implantations vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,…) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâties traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées en continuité.

L'objectif règlementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

Il s'agit principalement de :

- Valoriser le noyau urbain ancien par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement sur voies ou avec un recul allant jusqu'à 5 mètres maximum des emprises publiques ou privées, ou encore en fonction des constructions mitoyennes

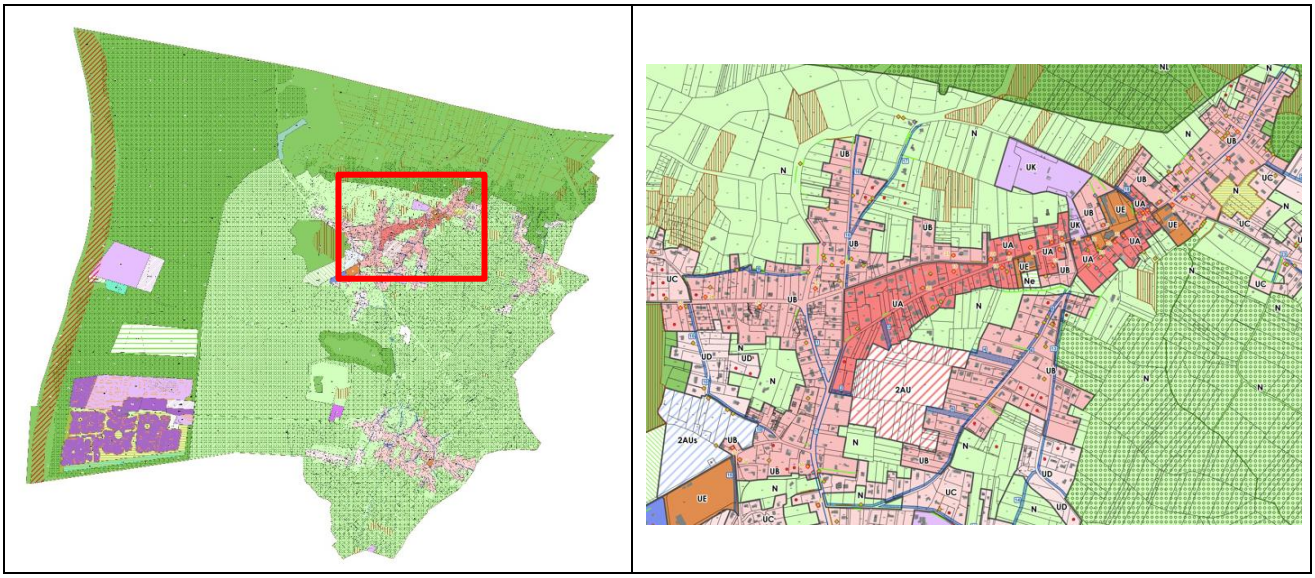
(accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.

- Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou au moins une limite séparative latérale afin de préserver le la forme urbaine et le rythme d'implantation des constructions, la zone UA étant relativement compacte.
- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Etant donné la fonction centrale de la zone UA à l'échelle du bourg et sa mixité des fonctions existante, il est nécessaire de ne pas empêcher une diversification des fonctions, notamment pour l'implantation de commerces et services de proximité.
- Maintenir la densité bâtie en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires du cœur urbain par une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de favoriser une densification.
- Par ailleurs, l'emprise au sol sera de 70% maximum de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-bourg.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.3.2. ZONE UB

1.3.2.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Les zones UB constituent les extensions urbaines contemporaines qui se sont opérées autour du centre-bourg de Grayan, au fil des dernières décennies, et reliant aujourd'hui certaines unités plus anciennes qui étaient déconnectées du bourg, le long de la rue des Goélands, de la route de Talais, le long de la RD101 (rue des Bernaches) et du chemin de la Franque. Certaines constructions anciennes, autrefois isolées, sont ponctuellement englobées dans ces nouveaux quartiers urbains en zone UB.

Les zones UB englobent les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

La zones UB couvre uniquement le secteur géographique du bourg. L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, de manière moins dense que dans les zones de bâti traditionnel UA, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire. Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de conforter le bourg de Grayan, en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

1.3.2.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UB et sur le constat d'une capacité de densification qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits malgré une rétention foncière forte.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

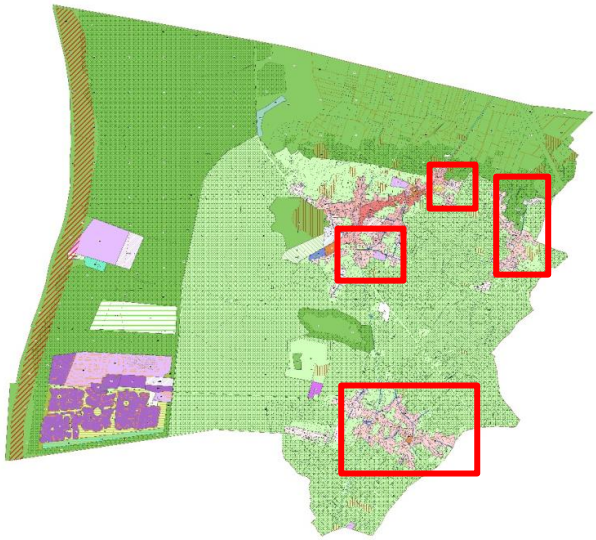
Il s'agit principalement de :

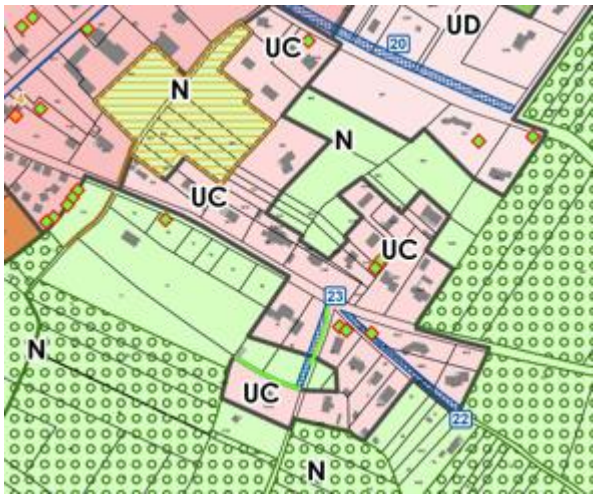
- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau, …).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces en contact avec le centre-bourg :
    - Imposer l'implantation selon un recul allant de 0 à 5 mètres des emprises publiques ou encore en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.
    - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage (7m à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 60% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-bourg.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

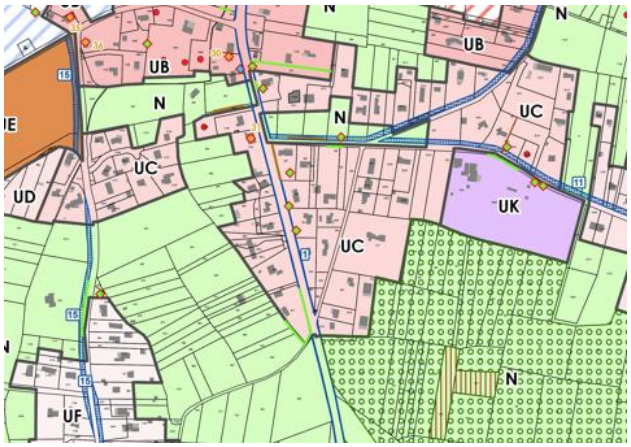
    - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
    - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
    - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

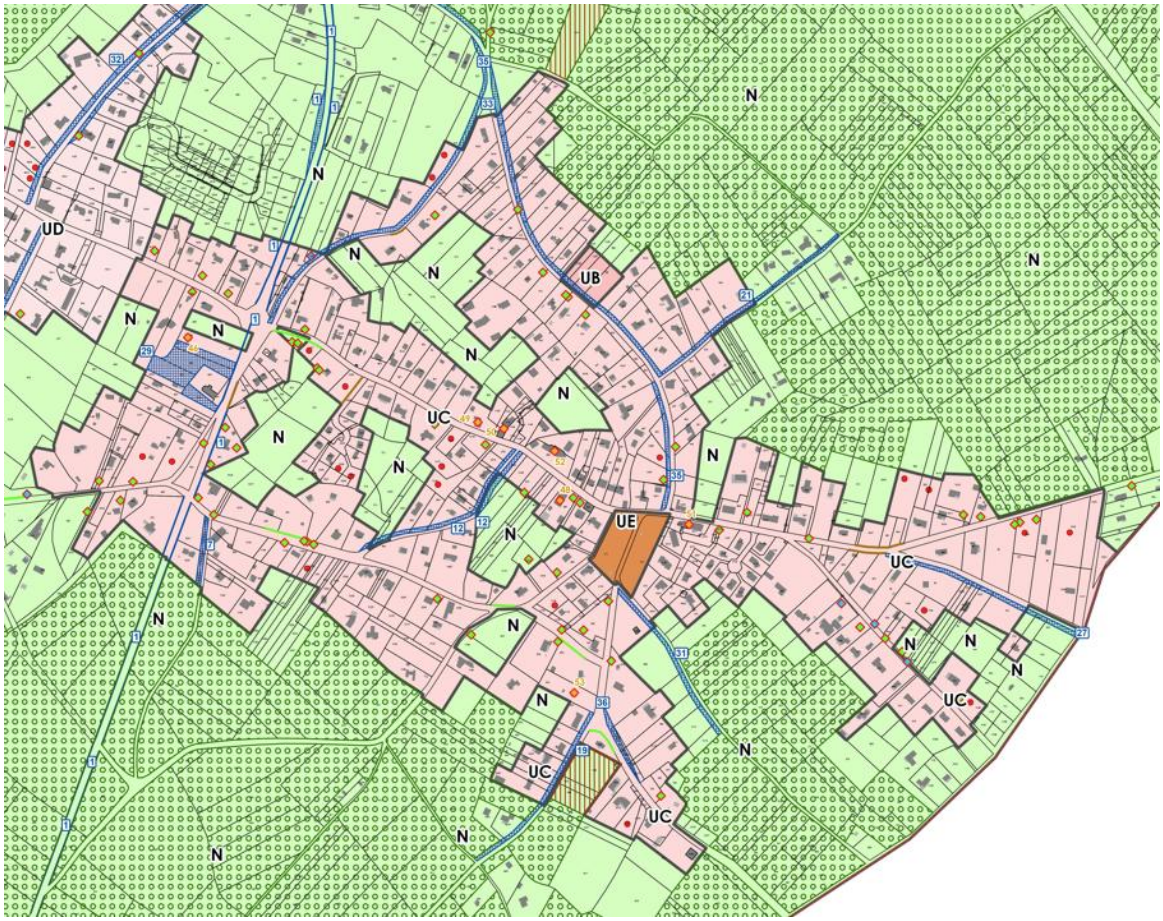
1.3.3. ZONE UC

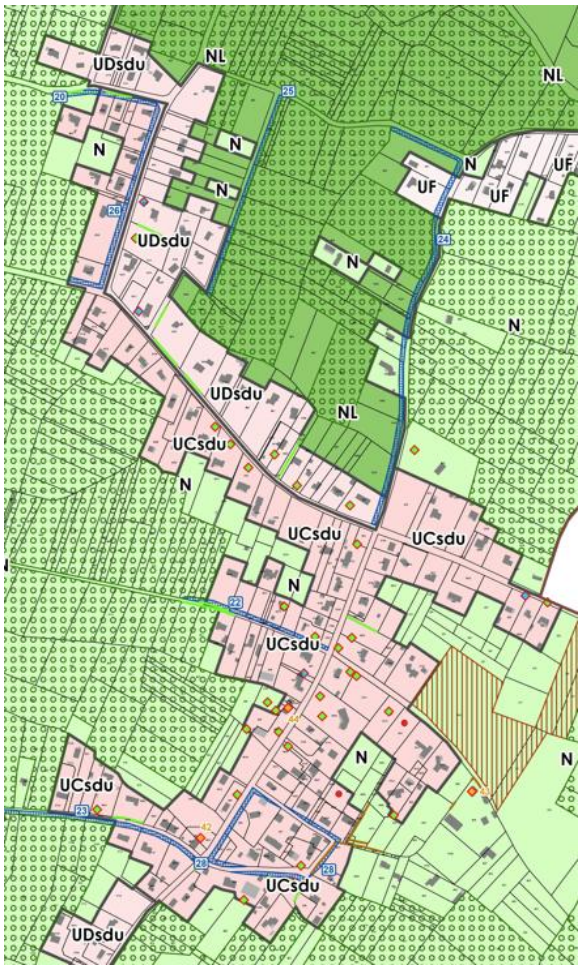
1.3.3.1. *Le zonage : contexte urbain ou géographique*








UD
UB
UC
UE
N


UDsdu
NL
UF
UCsdu
N

Les zones UC constituent les extensions urbaines contemporaines en continuité des zones UB du bourg de Grayan. Elles se développement le long des voies principales.

Les zones UC se développent sur le village de l'Hôpital.

Les zones UC englobent les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic.

A noter, que la zone UC intègre un secteur particulier à Daugagnan : UCsdu. Le quartier de Daugagnan est identifié comme secteur déjà urbanisé dans le SCOT en application de la loi littoral sur le territoire communal.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

La zones UC correspond à une urbanisation qui s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire et de lotissement (à l'Hôpital). Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de gérer et de densifier ces secteurs en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

Le secteur UCsdu quant à lui ne permet que les nouvelles constructions à destination de logement et d'hébergement. Dans ce secteur, il ne s'agit pas de permettre l'extension spatiale de l'urbanisation de ce secteur mais uniquement le remplissage des dents creuses ainsi que d'une certaine division parcellaire.

1.3.3.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC et sur le constat d'une capacité de densification existante mais dans le cadre d'une densité moyenne.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces espaces urbains par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau, …).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces urbains :
    - En fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis.
    - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage (7m à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux

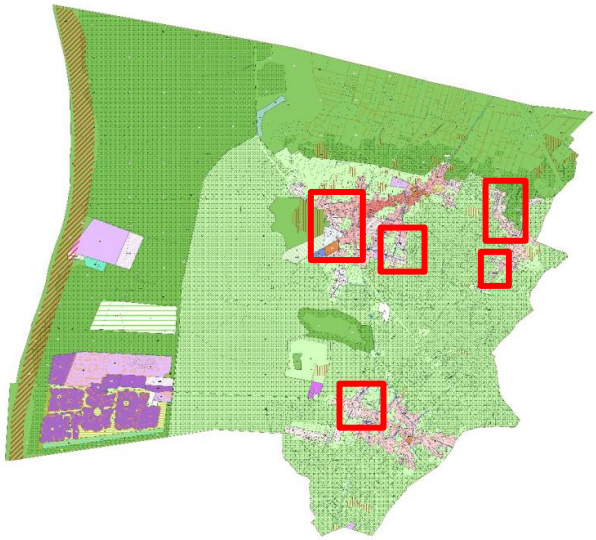
autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 4 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.

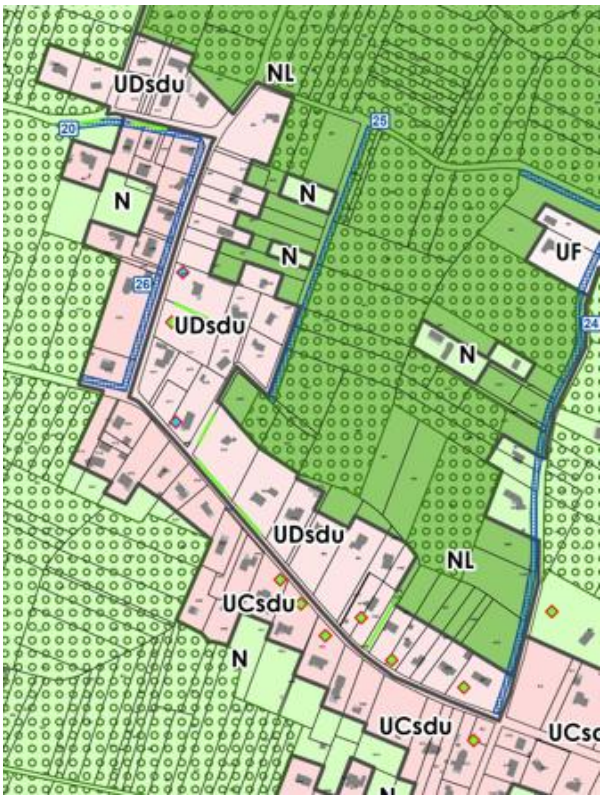
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 50% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux. Dans le secteur UCsdu, l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces. En secteur UCsdu, il doit être aménagé un minimum de 50 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

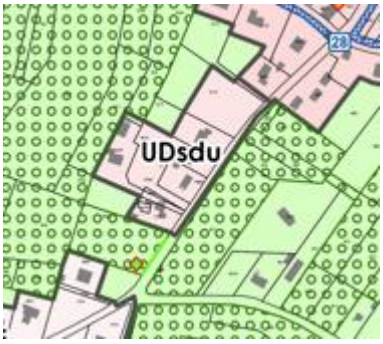
  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.3.4. ZONE UD

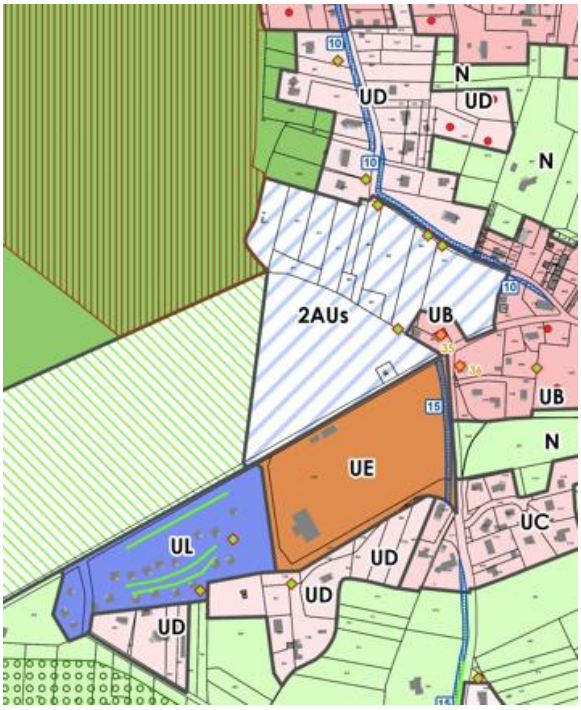
1.3.4.1. *Le zonage : contexte urbain ou géographique*



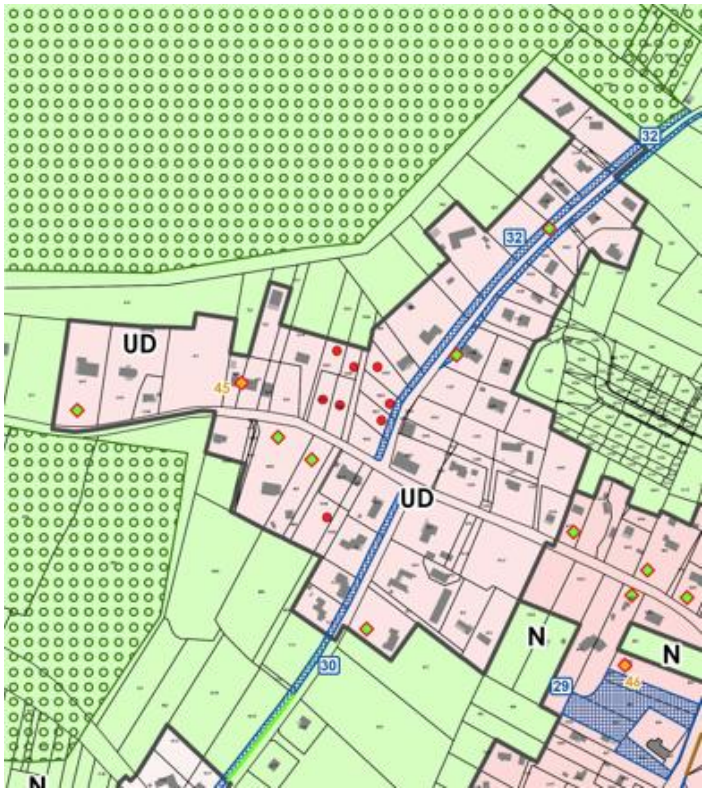




Daugagan



Grayan



L'Hôpital

Les zones UD constituent les extensions urbaines contemporaines peu denses, en continuité des zones UC du bourg de Grayan et de L'Hôpital. Elles se développement le long des voies principales.

Les zones UD englobent les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic.

La zone UD intègre un secteur particulier à Daugagnan : UDsdu, le quartier de Daugagnan étant identifié comme secteur déjà urbanisé dans le SCOT en application de la loi littoral.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux, comme dans la zone UC.

La zone UD correspond à une urbanisation qui s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire et de lotissement (à l'Hôpital). Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de gérer et de densifier ces secteurs en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

Le secteur UDsdu quant à lui ne permet que les nouvelles constructions à destination de logement et d'hébergement. Dans ce secteur, il ne s'agit pas de permettre l'extension spatiale de l'urbanisation de ce secteur mais uniquement le remplissage des dents creuses ainsi que d'une certaine division parcellaire.

1.3.4.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation résidentielle de la zone UD et sur le constat d'une capacité de densification existante mais dans le cadre d'une densité faible.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces espaces urbains par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

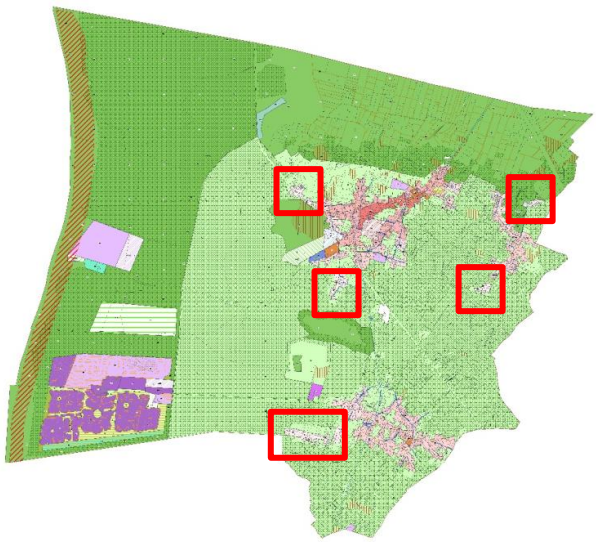
- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau, …).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces urbains :
    - Soit selon un recul des constructions par rapport à l'alignement de 6m minimum.
    - Soit en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis.
- Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage (7m à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 6 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 40% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux. Dans le secteur UDsdu, l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

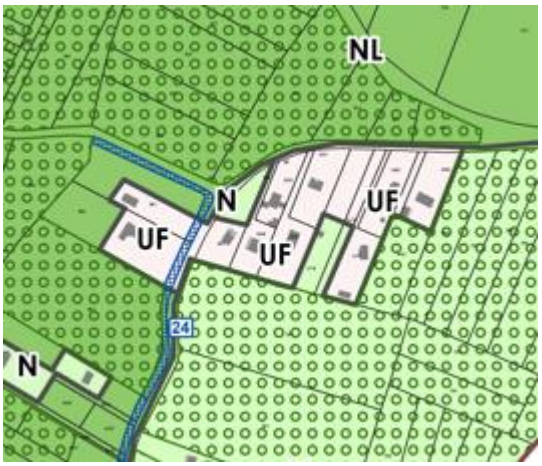
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces. En secteur UCsdu, il doit être aménagé un minimum de 60 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

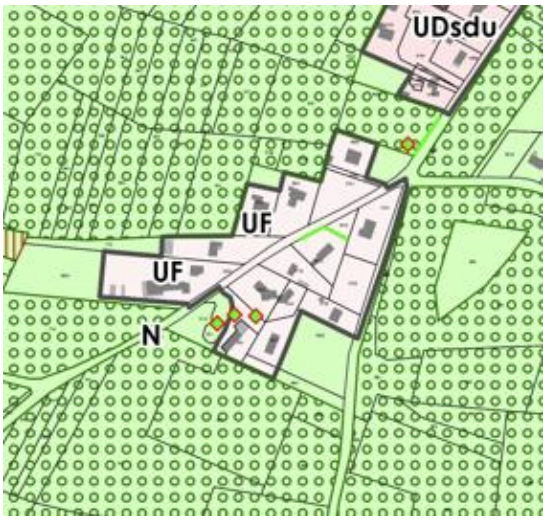
  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.3.5. ZONE UF

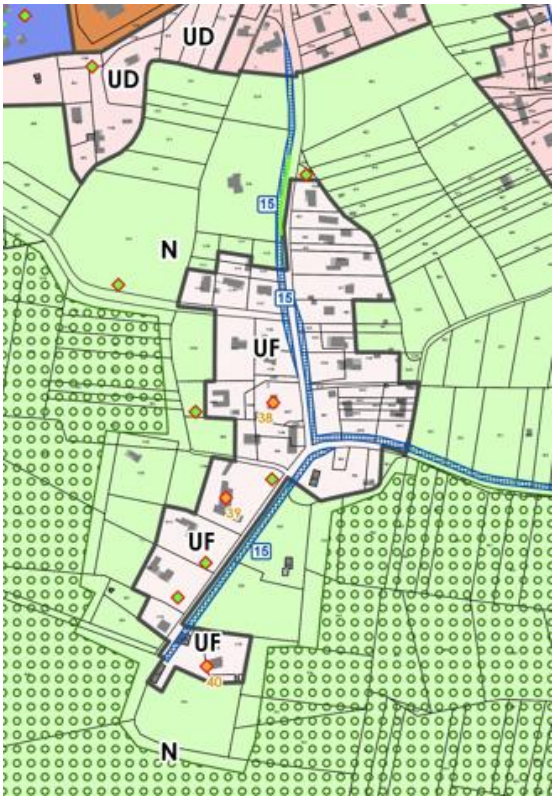
1.3.5.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique







Daugagnan



Grayan

L'Hôpital

Les zones UF sont composées d poches urbaines qui se sont développées en extensions urbaines contemporaines, semblables à la zone UD. Le PLU de 2004 définissait de vastes espaces urbains. Ces unités urbaines se sont opérées au-delà de coupures d'urbanisation autour du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan. Elles sont donc caractérisées d'habitat diffus. Certaines de ces coupures sont formées par des espaces naturels ou agricoles s'intercalant entre deux enveloppes urbaines, certaines par des axes routiers importants scindant l'unité urbaine, ou une distance importante entre deux maisons d'habitation.

Cette discontinuité et cette distance entre les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan et ces unités urbaines fait qu'en application de la loi littoral, ces unités sont rendues inconstructibles.

La vocation y est principalement résidentielle, mais ces unités urbaines ne pourront ni s'étendre, ni être confortées en densification. En effet, de nombreux espaces y seraient constructibles, car ce développement est peu dense. Seules les constructions existantes pourront évoluer, sans création de nouveau logement.

L'objectif global est de maintenir ces zones telles quelles sont aujourd'hui, en permettant l'évolution du bâti existant, mais sans création de nouveau logement.

1.3.5.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UF et sur le constat d'une inconstructibilité de nouvelle habitation. Toutefois des règles de constructibilité sont inscrites afin de règlementer l'implantation d'extensions et d'annexes à la construction principale.

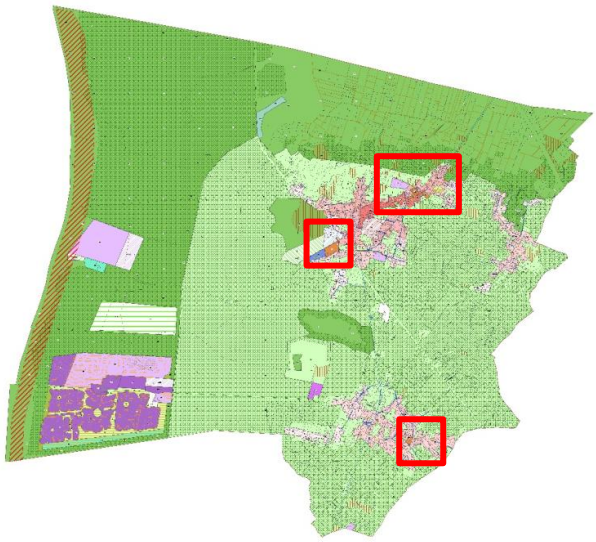
Il s'agit principalement de :

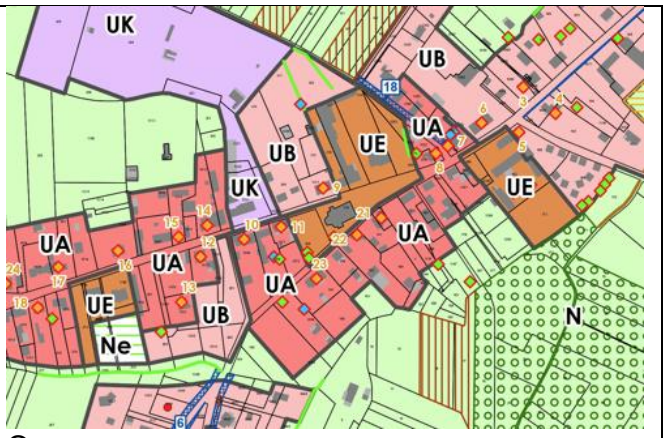
- Interdire toutes les nouvelles constructions à l'exception des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et ne permettre que l'extension limitée des habitations existantes.
- Pour toutes les règles, l'objectif est que les nouvelles constructions s'intègrent aux spécificités du contexte urbain et architectural de la zone :
    - Le recul des constructions par rapport à l'alignement est de 6m minimum.
    - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 4 mètres minimum.
    - Les extensions des habitations existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante afin de maintenir le caractère d'habitat diffus ;
    - La hauteur maximale est portée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour permettre les constructions à étage, qui peuvent être présentes dans la zone.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des extensions des constructions existantes, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

    - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
    - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
    - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

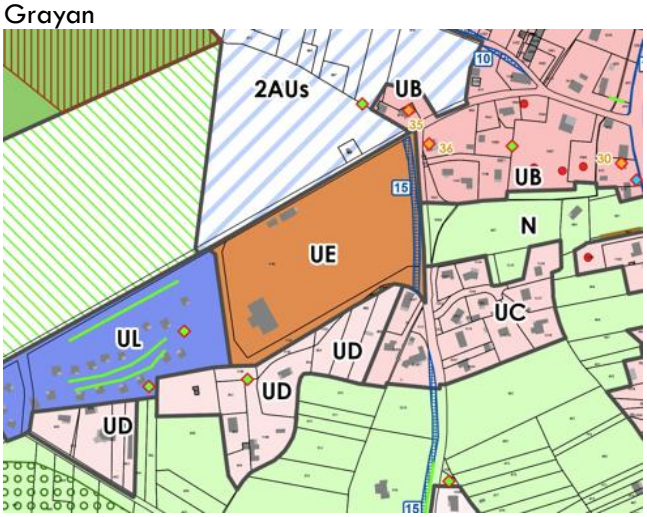
1.3.6. ZONE UE

1.3.6.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

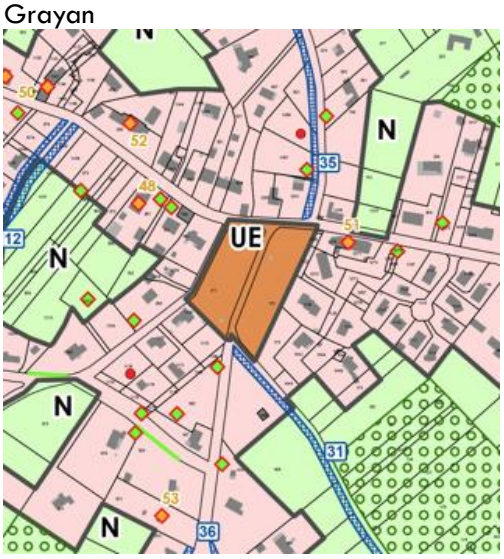




Grayan



Grayan



L'Hôpital

Le PLU propose un zonage à vocation d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif (UE) décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

Il existe plusieurs zones UE, qui se trouve dans le bourg de Grayan et une zone dans le village de l'Hôpital.

Les premières zone UE de Grayan bordent en grande partie par la zone UA, qui appuie le marquage du centre historique de la commune, mais aussi par la zone UB le long de la rue des Goélands. C'est le centre de gravité

de la commune, où l'on trouve tous les équipements publics administratifs comme la mairie, mais aussi l'école, les ateliers communaux, les équipements culturels et l'église.

Ces zones urbaines forment des entités distinctes, composées d'un ensemble de bâtiments s'insérant dans l'armature urbaine de centre ancien et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements (salle des fêtes…) avec des emprises plus importantes et des implantations bien spécifiques.

Il existe une autre zone UE sur la route de l'Océan à l'ouest du bourg de Grayan qui regroupe les équipements sportifs du bourg (terrain de foot, gymnase, terrain de tennis, terrain de basket, circuit de pumptrack).

Une autre zone UE est définie dans le village de l'Hôpital qui couvre les terrains communaux et espaces publics à l'intersection de la rue de l'Hôpital et de la rue de Compostelle. Sur ces terrains sont implantés les terrains de pétanque. La zone UE permet donc la constructibilité d'équipements complémentaires au bourg de Grayan sur le village de l'Hôpital.

1.3.6.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Il s'agit dans cette zone UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue et développée de manière à conforter les fonctions de centre-bourg qu'elle occupe, tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères présentes, notamment autour de la mairie.

Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

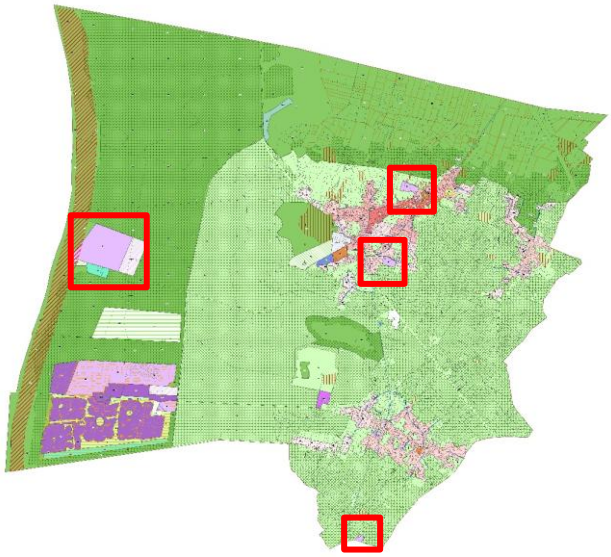
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Il permet une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différenciée en fonction des cas afin de ne pas limiter les réalisations tout en préservant la qualité urbaine : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 5 mètres minimum.
- La hauteur, l'implantation des constructions sur une même unité foncière et l'emprise au sol ne sont pas règlementées afin de ne pas limiter les réalisations de projets d'intérêt général, tout en sachant qu'il s'agit de fonciers communaux et de faciliter l'adaptation des
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des extensions des constructions existantes, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

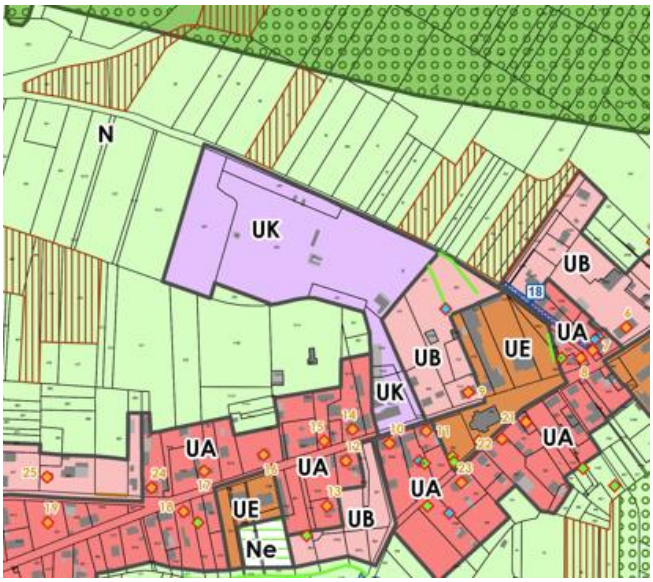
  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

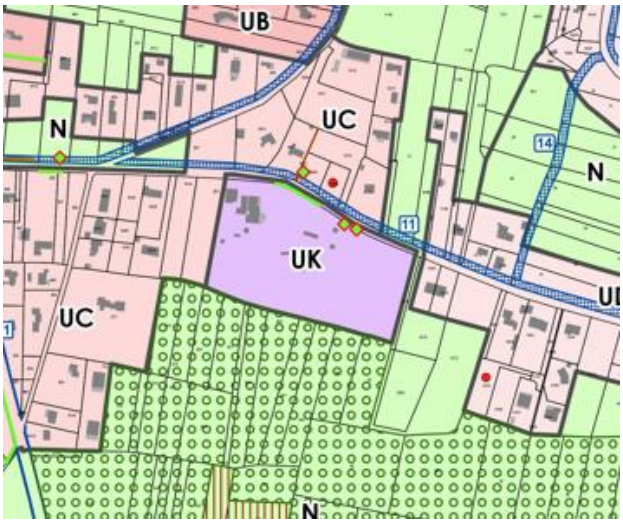
1.3.7. ZONE UK

1.3.7.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Localisation de la zone sur la commune







Grayan

Le Gurp

Euronat

Tastesoule en limite avec Vensac

La zone UK est spécifique à la gestion des hébergements touristiques, les terrains de camping et de caravanage ainsi que les équipements induits (accueil, sanitaires, …). Cette zone comporte donc des constructions et installations spécifiques. Il s'agit de gérer les activités existantes qui peuvent être source de nuisance pour les autres zones urbaines mitoyennes, pour les deux campings qui sont localisés dans le bourg. Les enjeux de maîtrise de forme urbaine sont moins présents ici, même s'il est important de préserver une qualité paysagère de la zone vis-à-vis des lieux de circulation.

La zone de camping au nord du bourg de Grayan (camping des Franquettes) et la zone du camping des Familles (au sud du bourg de Grayan) ont été définies sur les limites exactes de ces deux campings afin de gérer les constructions et les emplacements existants.

Il s'agit de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement et de conforter l'activité. Cette extension s'est faite vers l'ouest, sur les propriétés du camping, et vient en contact avec la zone UB pour répondre à l'application de la loi littoral qui ne permet les extensions qu'en continuité de zones urbaines. Il en est de même dans le secteur de camping du centre naturiste Euronat est lui aussi classé en zone UK. Ces 3 structures sont localisées dans des agglomération et village au sens de la loi Littoral et en application des critères du SCOT. Ils peuvent donc faire l'objet d'extension de leurs constructions.

Le camping municipal du Gurp quant à lui se localise dans une coupure d'urbanisation définie par le SCOT en application de la loi Littoral. Ainsi, le camping ne peut pas se développer. En application de la loi littoral, l'emprise au sol et la capacité du terrain de camping du Gurp, se situant dans les espaces proches du rivage, une coupure d'urbanisation et en secteur diffus, ne pourra être augmentées. Il en est de même pour la parcelle au sud de la commune en limite avec la commune de Vensac (camping de Tastesoule).

La zone UK compte un secteur UKi, dans le périmètre du centre touristique Euronat, dans lequel un centre équestre est implanté.

1.3.7.2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, en ne permettant que la restructuration et l'extension des équipements existants à la date d'approbation du PLU, tout en maintenant un éloignement entre les zones d'hébergement avec les zones d'habitat :

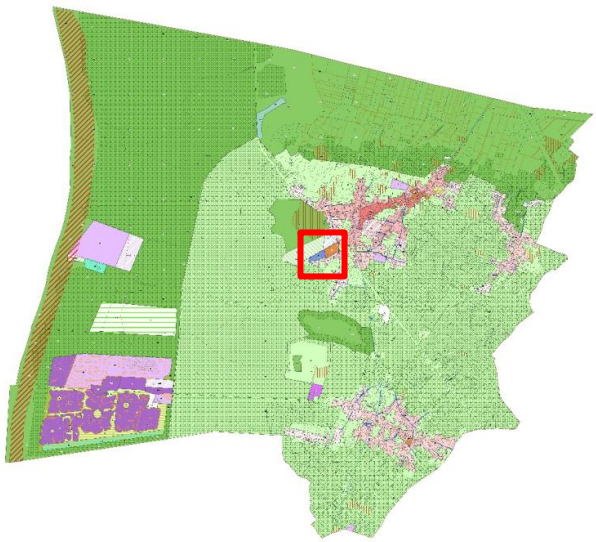
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UK, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementé, toutefois pour veiller à la qualité d'accueil des campings et éviter une trop forte imperméabilisation, la capacité des terrains de camping de doit pas excéder 50 emplacements ou unité d'hébergement par hectare, chaque emplacement devant avoir une superficie au moins égale à 100m², et les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m². En application de la loi littoral, l'emprise au sol et la capacité des terrains de camping du Gurp et de Tastesoule, se situant en diffus, ne pourront être augmentées.
- La capacité des terrains de camping et de caravaning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m2) pour les campings de Euronat et du camping municipal du Gurp.
- La capacité des terrains de camping et de caravaning ne doit pas excéder 80 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m2) pour les campings de Grayan.
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ne pourront excéder 35 m² d'emprise au sol par unité.
- L'emprise au sol et la capacité du terrain de camping et de caravanning du Gurp ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.
- L'emprise au sol des constructions en secteur UKi est limitée à 10% de l'unité foncière.
- Le nombre maximum d'emplacements d'habitations légères de loisirs du camping d'Euronat est limitée à 131.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions en secteur UKi est limitée à 3,50m à l'égout du toit.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

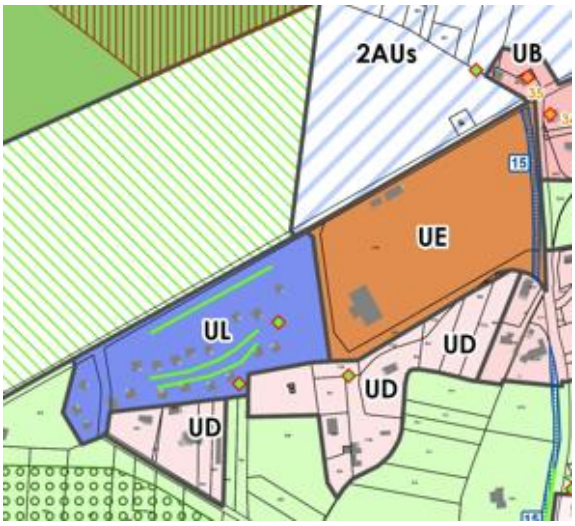
  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.3.8. ZONE UL

1.3.8.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Localisation de la zone sur la commune





La zone UL couvre l'espace urbain regroupant les gîtes municipaux du bourg de Grayan le long de la route de l'Océan. La zone UL est organisée en contact avec le pôle l'équipement sportif et en face du golf », en limite ouest du bourg.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en rez de chaussée avec une implantation en recul par rapport à l'alignement de la route de l'Océan mais en créant un alignement éloigné d'environ 10m par rapport aux emprises des voies de desserte interne ouvertes à la circulation publique.

Il s'agit de permettre la gestion des gîtes existants et de permettre le développement de ces structures par la construction de nouveaux gîtes ou d'un hôtel. Cette zone permet la diversification de l'offre touristique sur cette commune qui est un pôle touristique de la communauté de commune.

1.3.8.2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, en permettant l'extension des équipements existants à la date d'approbation du PLU, nouveaux gites, les hôtels et les résidences démontables, tout en maintenant un éloignement entre les zones d'hébergement avec les zones d'habitat :

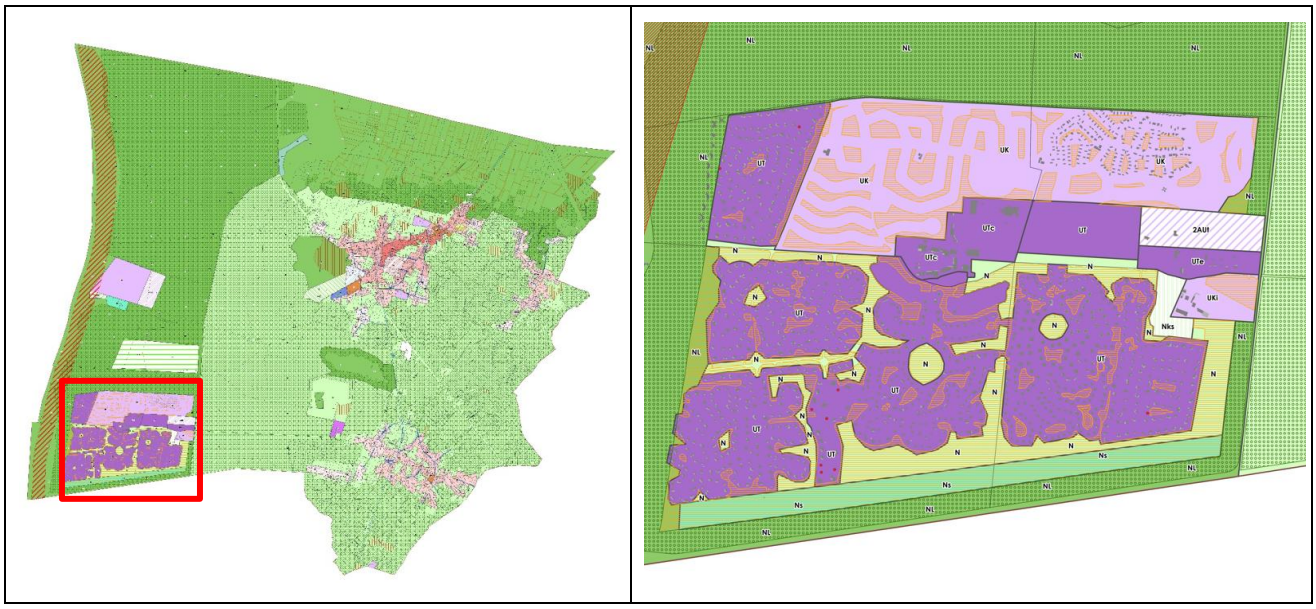
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 10 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Afin de développer cette zone dans l'agglomération du bourg de Grayan, il est prévu une implantation des constructions soit sur les limites séparatives, soit au moins une limite séparative latérale ou encore en discontinuité des limites séparatives (5m de recul).
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière afin de favoriser le développement de cette zone.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies.

- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.3.9. ZONE UT

1.3.9.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone UT est une zone urbaine à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques du centre naturiste d'Euronat. Le centre Euronat se situe entre la coté dunaire et la RD102E1, les le massif boisé au Nord.

La destination première est l'hébergement touristique, mais on peut également y trouver des activités de loisirs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

De ce fait, la zone UT comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UTe est un secteur à vocation d'équipements
- Le secteur UTc : secteur à vocation commerciale et d'activités de services

Dans la zone UT, composée d'un tissu bâti assez traditionnel et de bungalows en bois, les constructions y sont majoritairement en rez de chaussée ou en R+1 proche des emprises publiques mais sans réel alignements par rapport aux voies de desserte internes. Les emplacements n'ont pas de forme régulière, laissant de nombreuses transparences sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins privés ceinturés de plantations. De vastes espaces boisés s'insèrent entre les îlots et les linéaires des constructions de tourisme (hébergements) qui composent une urbanisation peu dense à vocation de tourisme sous les pins. Ces boisements même s'ils n'ont pas de valeur écologique, définissent une cadre naturel majeure propre à l'attractivité du site.

Le secteur UTe regroupent les équipements d'accueil et administratifs à l'entrée du site naturiste. La hauteur des constructions y est limitée.

Le secteur UTc regoupe les constructions à vocation de commerces (environ une vingtaine de commerces) ainsi que les équipements sportifs, les piscines, une thalassothérapie d'eau de mer, une garderie, des salles associatives …

Zone d'équipements et de commerces UTc (source site Euronat)

1.3.9.2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, et en permettant une extension des constructions existantes touristiques et d'hébergement, tout en limitant ce développement à la constructibilité inscrite dans le bail à construction établi entre Euronat et la municipalité.

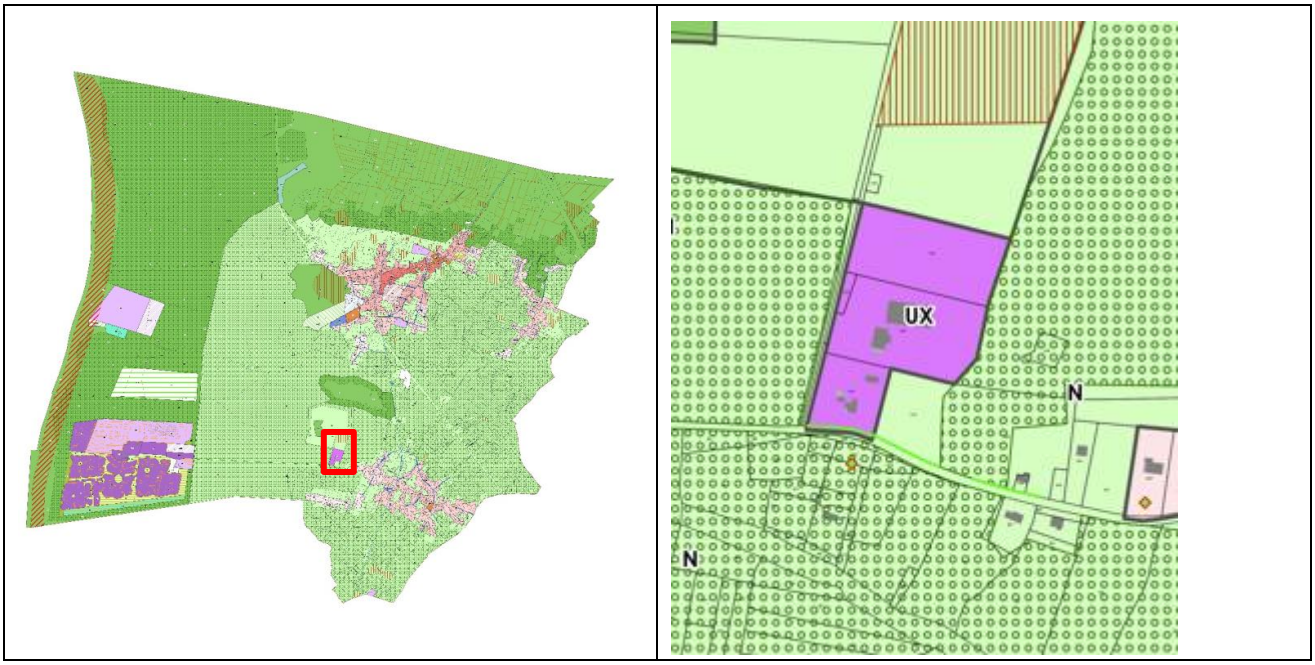
- Le règlement met l'accent à différenciation des destinations des constructions en fonction des zones et des secteurs définis par le zonage :
    - En secteur UTC, le commerce de détail, la restauration, les activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs, le cinéma, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés,
    - En secteur UTe, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, le bureau, sont autorisés
    - En zone UT, uniquement les hébergements, les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés, dans la limite de 87000m² de surface de plancher.
        - Le règlement met l'accent sur l'implantation soit avec un recul minimum de 5 mètres, soit en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis. La règle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie de desserte interne.
- Au regard du contexte naturel du positionnement des zones UT, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementé à 15m entre chaque construction, pour veiller à la qualité du cadre de vie et des espaces naturels existants dans la zone.
- L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de :
  - au maximum 9% de la superficie de la zone UT, dans la limite de 87000m² de surface de plancher.
  - au maximum 14% de la superficie du secteur UTc,
  - au maximum 4% de la superficie du secteur UTe,
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et les annexes limitées à 2,50m à l'égout du toit.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies et en fonction du règlement interne de Euronat.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.3.10. ZONE UX

1.3.10.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone UX est destinée à gérer les bâtiments liés aux activités de type artisanal et industriel existant à l'ouest du village de l'Hôpital. Cette zone comprend une entreprise artisanale déjà implantée, et des espaces disponibles, en discontinuité du village de l'Hôpital. Ainsi il s'agit d'une zone urbaine où le développement est limité à l'extension des constructions existantes. L'entreprise STRATOCOMPO qui est implantée dans cette zone est un chantier naval et de nautisme et une entreprise spécialiste en matériaux composite (Produits pour jardinerie, Planchers et décors de spectacles, BTP, travaux publics, Restauration de bâtiments anciens, Agriculture et viticulture) : https://www.stratocompo.com

Cette zone est desservie par la route de Dépée reliant le village de l'Hôpital au centre naturiste Euronat. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières.

1.3.10.2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple de la zone tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. Seules les extensions des constructions industrielles, artisanales et de commerces sont autorisées.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée avec un minimum de 5 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- L'extension des constructions existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante a la date d'approbation du PLU et en une seule fois.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au à l'acrotère au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée dans cette zone constitutive du village de l'Hôpital.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.4. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le développement urbain et donc démographique de la commune de Grayan et l'Hôpital est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population (Cf Tome4 /4-Analyse des incidences notables sur l'environnement des dispositions opposables du PLU et mesures « ERC » associées / D- L'eau en tant que ressource et milieu). Les réseaux sont donc considérés comme insuffisants pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

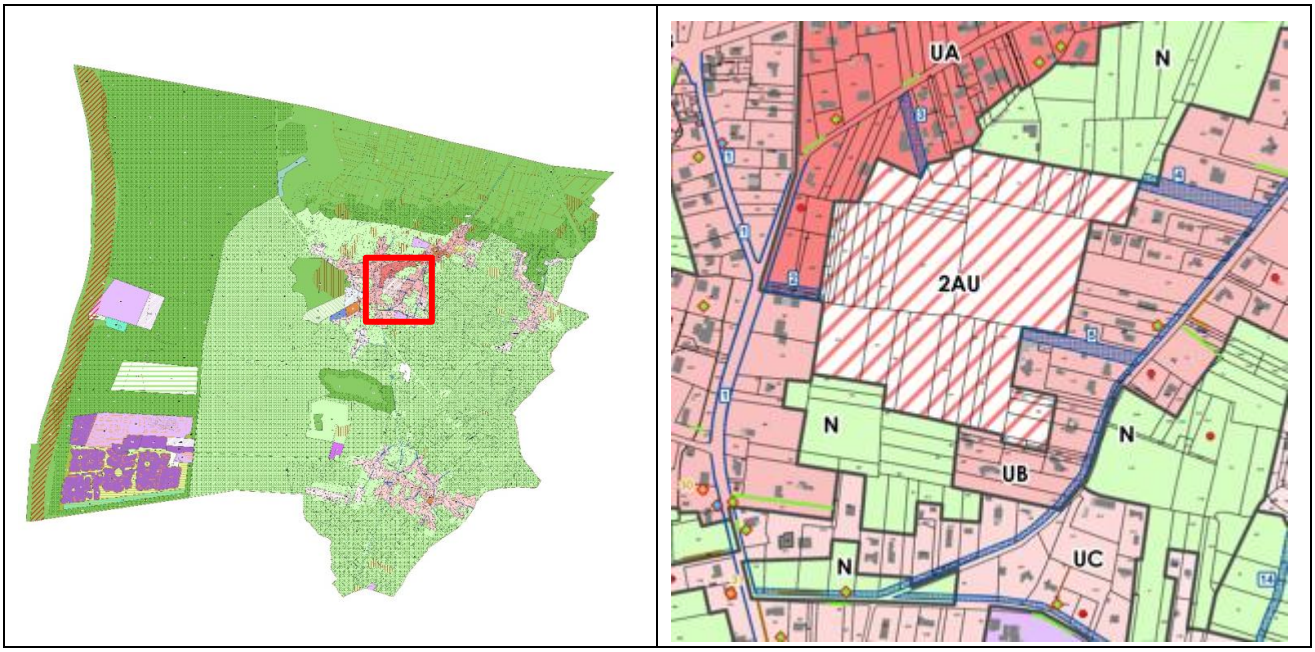
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'autorisation de prélèvement d'eau potable (telle qu'applicable à ce jour) est insuffisante pour permettre le développement de zones à urbaniser. Néanmoins, une procédure est en cours pour permettre la mise en œuvre du nouveau forage du Grand Crohot, avec pour corollaire une demande de prélèvement maximum autorisé de 677 000 m3 par an, pour l'ensemble du SIAEP de Saint-Vivien-Médoc. L'enquête publique a eu lieu du 24 février 2025 au 25 mars 2025. Toutefois, le PLU propose un développement phasé dans le temps, avec :

- les zones 2AU d'une surface de 31,46 hectares qui ne pourra être ouverte qu'après révision du PLU. La zone 2AU est donc inconstructible. Ainsi elles ne sont pas comptabilisées dans la capacité d'accueil du PLU.

1.4.1. LA ZONE 2AU

1.4.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone 2AU se justifie par l'impossibilité à court terme d'assurer une connexion au réseau d'eau potable selon un volume suffisant au regard des besoins projetés. Elle se justifie également par le manque d'accès pour desservir la zone, puisque la zone n'est bordée par aucune voirie. La création d'un accès est donc nécessaire pour accéder à la zone. Cette zone 2AU est localisée au nord-ouest du centre-bourg, au sein des zones UA et UB constituées et en cœur d'un vaste îlot.

La capacité de la zone 2AU n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AU, le projet sera soumis à permis d'aménager.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à révision du PLU.

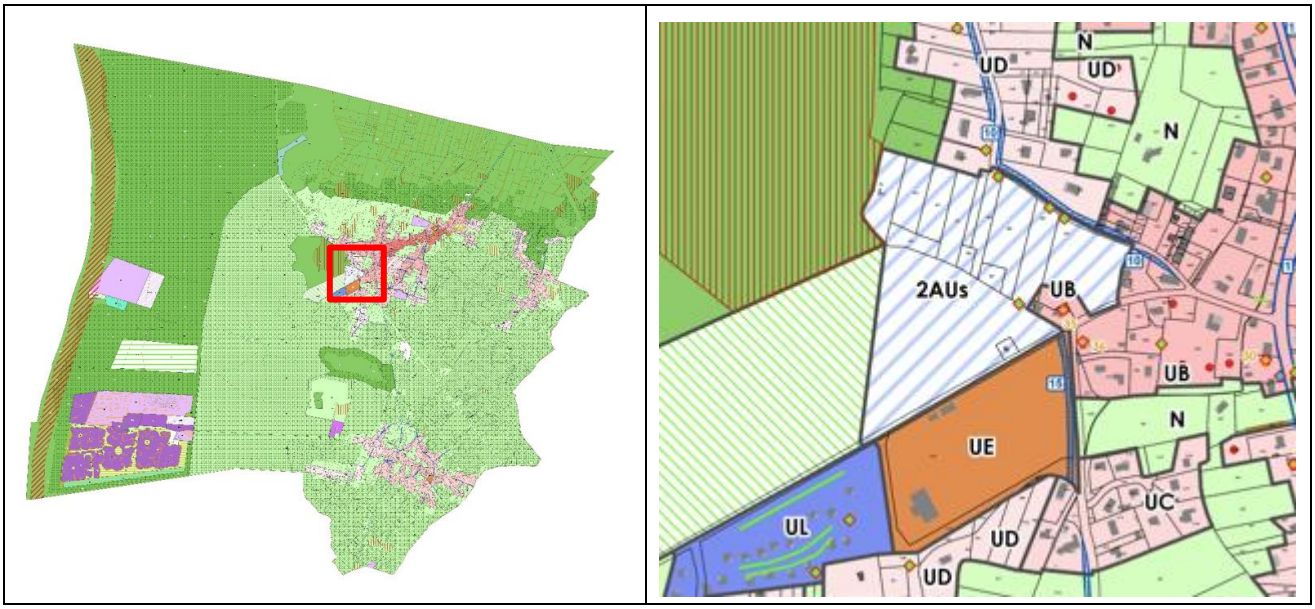
1.4.1.2. Objectifs recherchés dans le règlement

En application de l'article R.151-20, la zone 2AU est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

1.4.2.LA ZONE 2AUs

1.4.2.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone 2AUs se justifie par l'impossibilité à court terme de définir une implantation potentielle à des équipements sportifs complémentaires aux équipements sportifs existants ou à la création d'un équipement golfique. Cette localisation doit être confirmée par des investigations environnementale set écologiques compte tenu des enjeux environnementaux existants dans la zone NL au nord de la zone 2AUg.

La capacité de la zone 2AU n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AUs, le projet sera soumis à un permis d'aménager.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUs est soumise à révision du PLU.

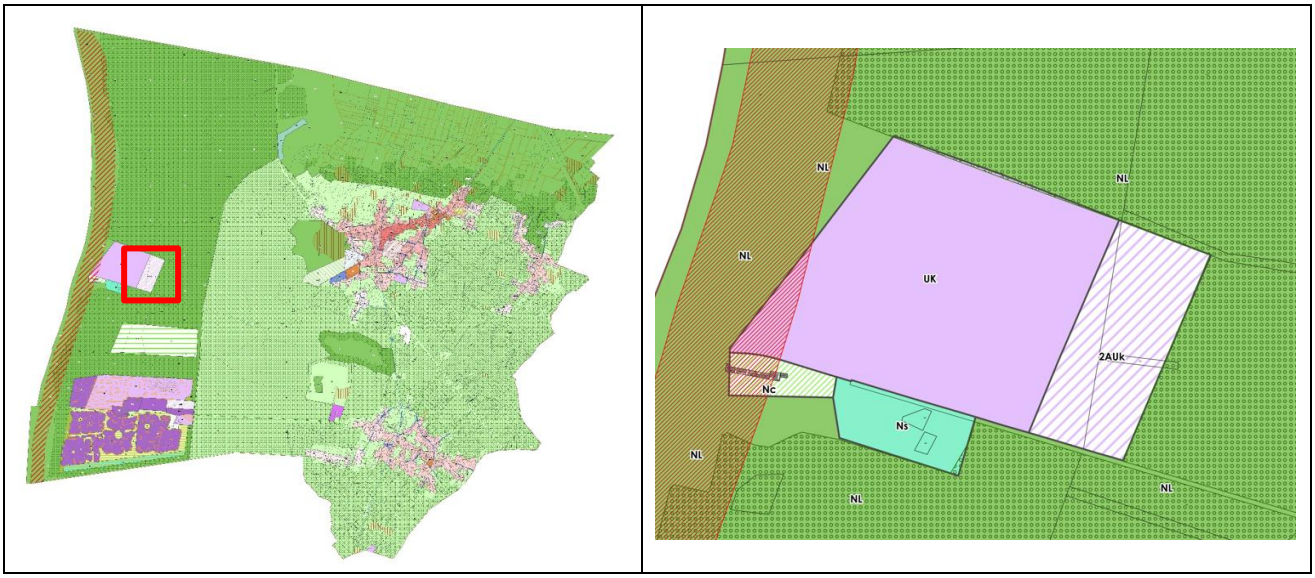
1.4.2.2. Objectifs recherchés dans le règlement

En application de l'article R.151-20, la zone 2AUs est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

1.4.3.LA ZONE 2AUK

1.4.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone 2AUk se justifie comme l'identification du potentiel de repli des équipements, commerces et hébergements touristiques qui seront impactés par le recul du trait de côte qui impacte cette partie du territoire communal.

La capacité de la zone 2AU n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AU, le projet sera soumis à permis d'aménager.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUk est soumise à révision du PLU.

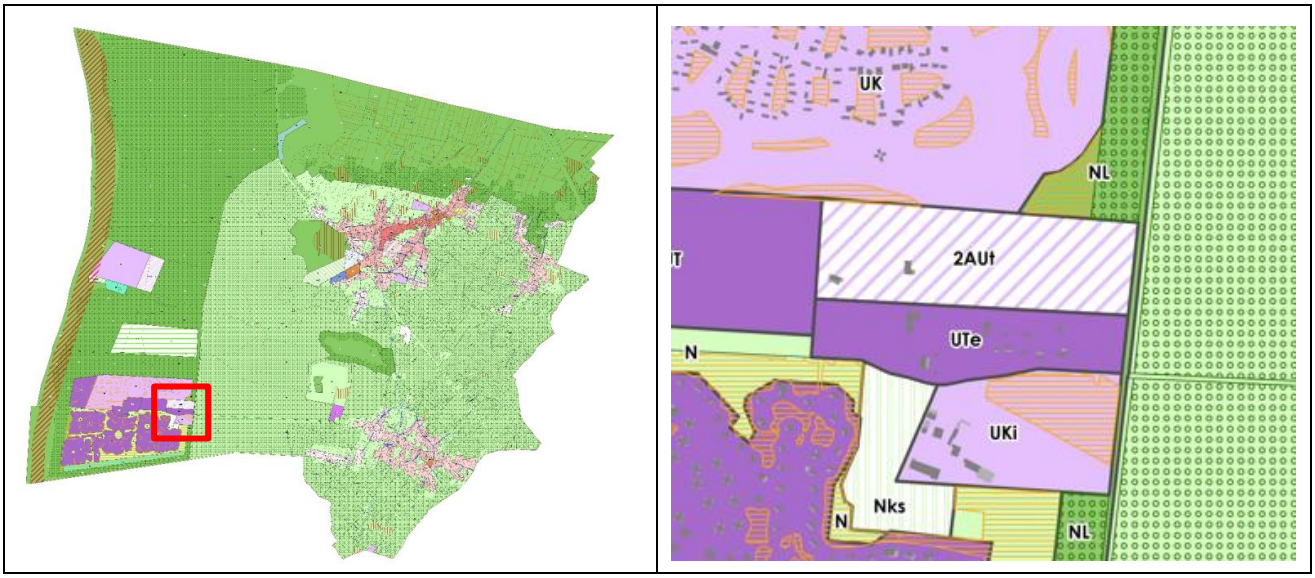
1.4.3.2. Objectifs recherchés dans le règlement

En application de l'article R.151-20, la zone 2AUk est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

1.4.4.LA ZONE 2AUT

1.4.4.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone 2AUt se justifie comme une identification de site de développement touristique et compte tenu des enjeux fort de risque lié aux feux de forêt dans cette partie du territoire.

La capacité de la zone 2AUt n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AUt, le projet sera soumis à un permis d'aménager.

1.4.4.2. Objectifs recherchés dans le règlement

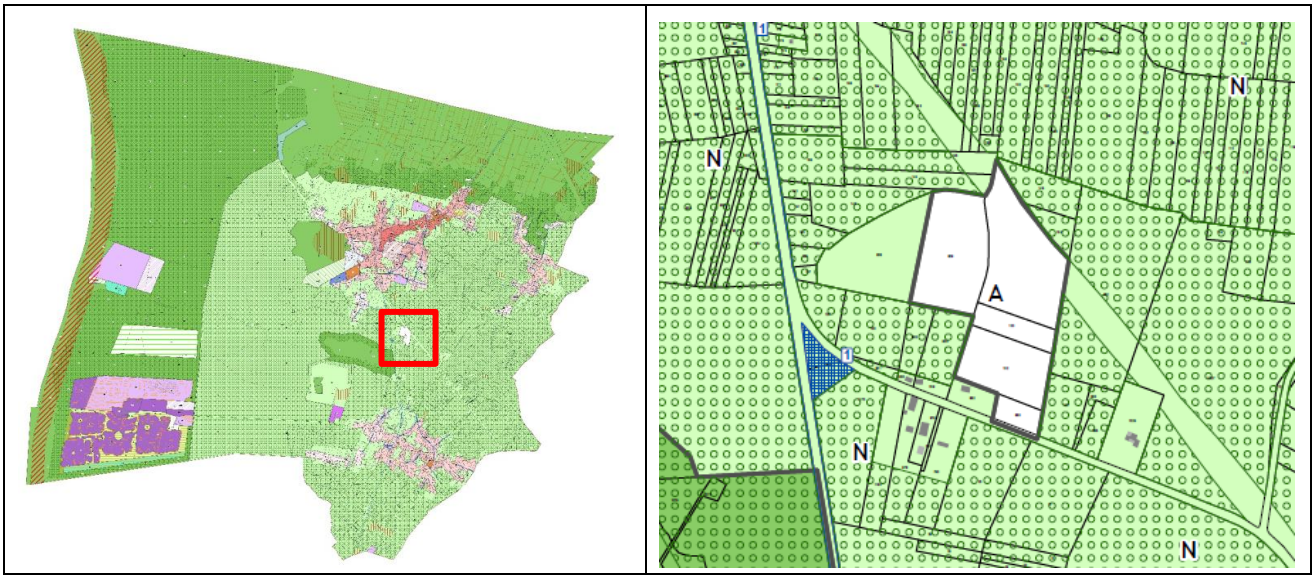
En application de l'article R.151-20, la zone 2AUt est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

1.5. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1.5.1. LA ZONE AGRICOLE

Localisation de la zone agricole sur la commune



Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

1.5.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Cette zone concerne un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées sans présenter de sensibilité environnementale majeure. Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important. Les espaces agricoles sont localisés sur une partie de la commune entre Grayan et l'Hôpital, non classée en espace boisé classé et en dehors des espaces remarquables.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc…). La zone A permet d'identifier clairement le site où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

1.5.1.2. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.

- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les principales dispositions réglementaires de la zone A sont les suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées.
- **Habitation :** Interdite sauf les constructions nouvelles d'habitation si nécessaires aux exploitations agricoles. En revanche, Les extensions des habitations, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction à surface identique sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m² par unité foncière, en une seule et unique fois.

Dans la zone A, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 250m² par unité foncière.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
  - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

- **Commerce et activités de service** : seules les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative.
- **Autres activités** : Interdites

Concernant la hauteur des constructions :

- Constructions agricoles : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Autres constructions (habitations) : 6 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

1.5.2. LES ZONES NATURELLES

Localisation de la zone sur la commune

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres…

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, …). Par

exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.

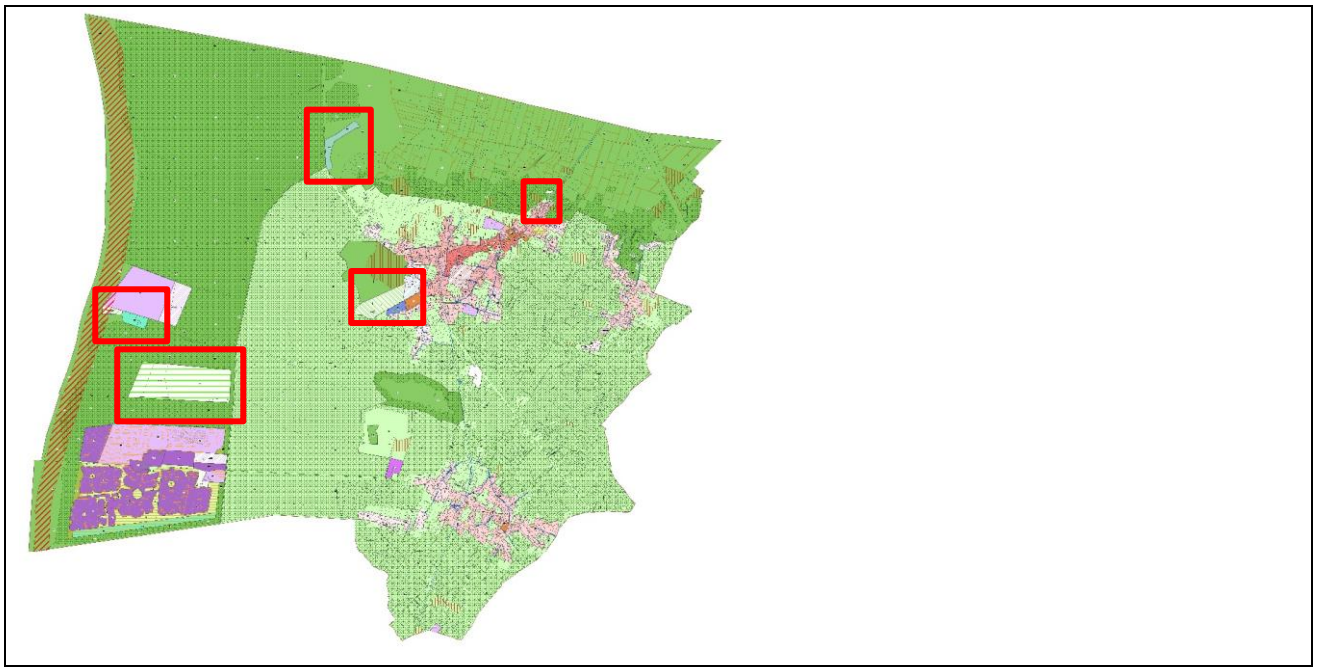
Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

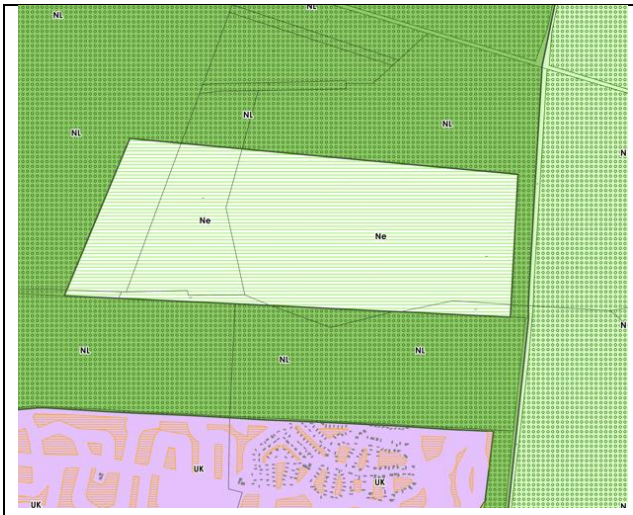
1.5.2.1. La zone Naturelle

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.



Elle comprend différents secteurs :

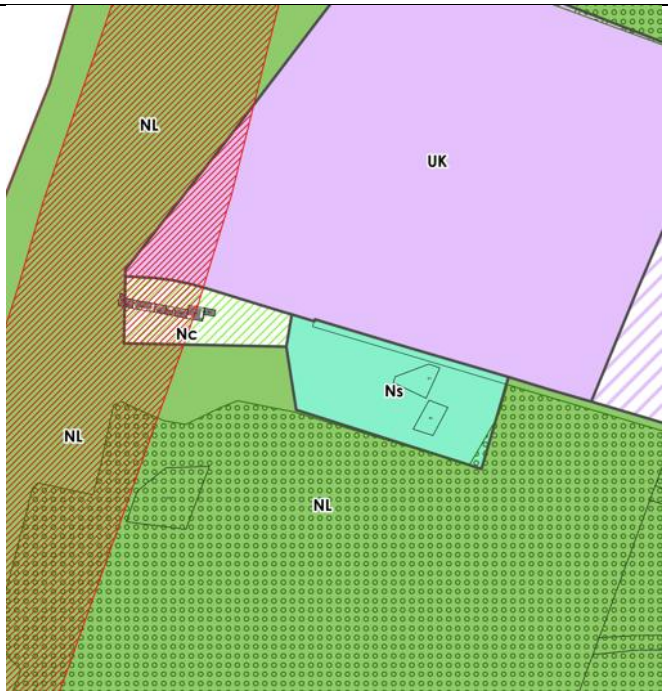
- Un secteur Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif (stationnement d'épuration des eaux usées, captage, cimetière de Grayan).



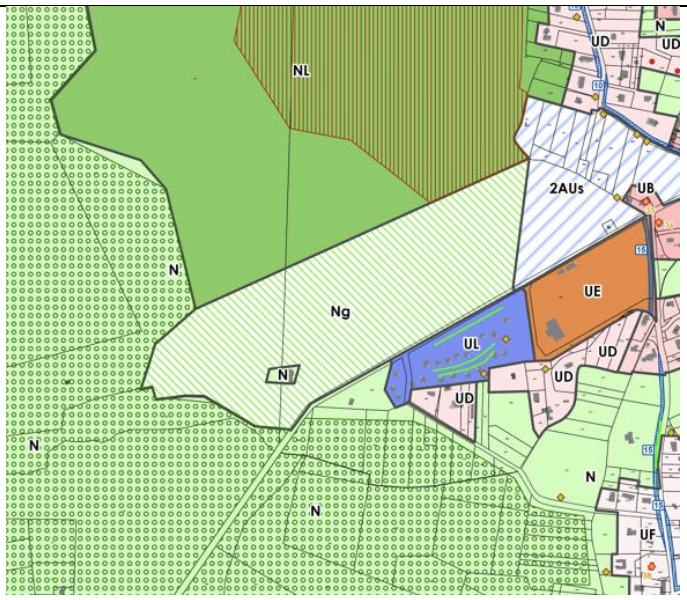
La Station d'épuration

Le cimetière

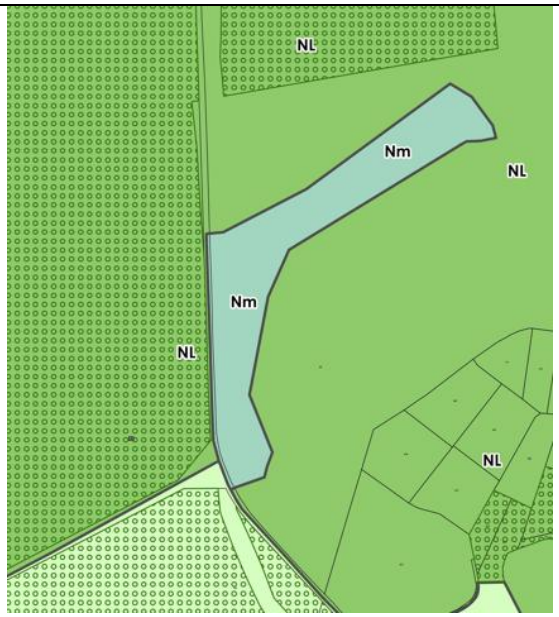
- Un secteur Nc : Secteur afin de gérer des commerces du Gurp (seules les extensions limitées sont autorisées) et partiellement situé en zone rouge PPRL et zone orange PPRIF. Dans ce secteur dans la bande de 300m, sont uniquement autorisée les constructions nécessitant la présence de l'eau.



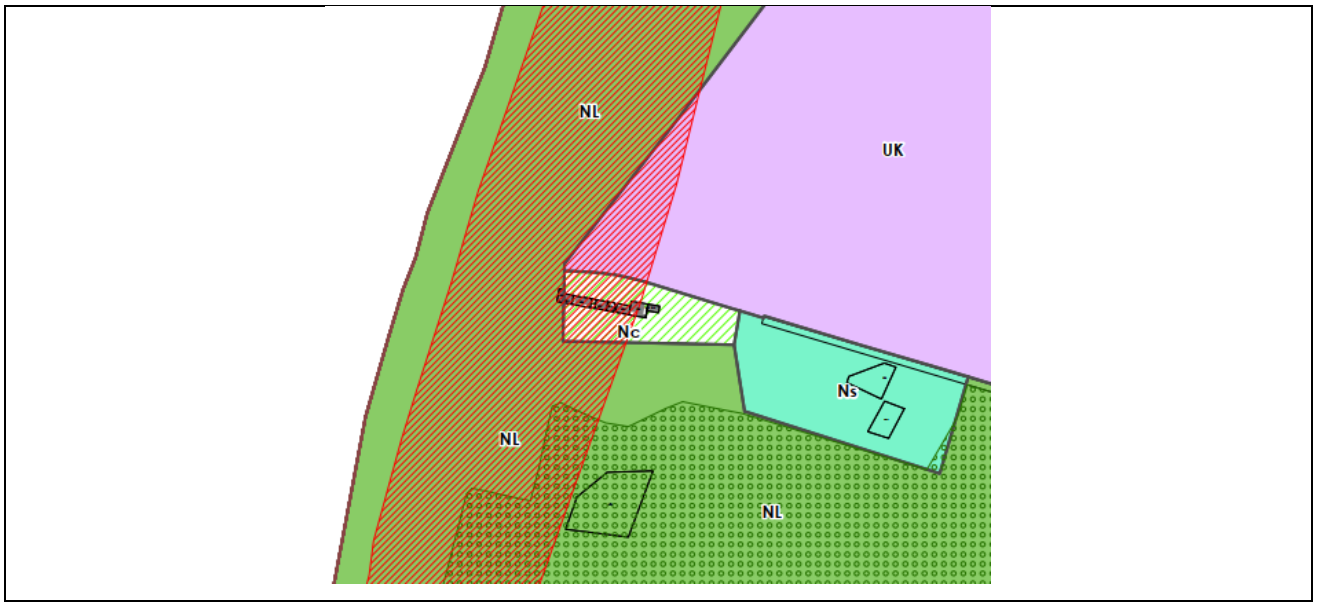
- Un secteur Ng : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer parcours de golf existant.



- Un secteur Nm : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer des équipements et installations du motocross.



- Un secteur Ns : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer les équipements et installations sportives existantes au Gurp et au sud du camp de tourisme Euronat (à l'intérieur de ses emprises).



- Un secteur Nks : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée existant dans le périmètre du centre naturiste Euronat, permettant l'hébergement et le logement des saisonniers.

La zone naturelle « simple » est donc très limitée sur la commune et concerne principalement les constructions isolées existantes localisées dans le massif forestier, afin de permettre leur évolution, sans création de nouvelle habitation.

Dans la zone N, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 250m² par unité foncière.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
  - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,

- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement : les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. Un recul de 30m est imposé dans le règlement par rapport au massif boisé.

Dans le secteur Nc, sont autorisés les construction s nécessitant la présence de l'eau. Les commerces pourront être relocalisés au niveau du camping (zone 2AUk).

Dans le secteur Ng, sont autorisés les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle et les extensions ou annexes des installations du parcours de golf.

Dans le secteur Nm, seules les extensions des installations d'équipements sportifs liées au motocross et leurs extensions sont autorisées.

Dans le secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées. Un recul de 20m est imposé dans le règlement par rapport au massif boisé.

Dans le secteur Nks, sont autorisés les hébergements s'ils sont liés au logement des saisonniers.

Plusieurs zones naturelles plus importantes sont localisées autour des zones urbaines et dans entre les zones urbaines. Certaines sont construites mais très peu denses. D'autres espaces ont une vocation naturelle sans ou avec très peu de constructions. Ces dernières sont généralement enchâssées dans des espaces urbains.

Cette zone englobe des terrains généralement non ou insuffisamment équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

a. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la préservation et la valorisation des espaces naturels.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et naturel littoral (NL) et les périmètres repérés au titre des « *dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine* » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, les protections de haies, le périmètre de protection d'entité boisée, d'habitat d'intérêt communautaire, de boisement, et de zone humide.

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, …

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les

possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Le projet de la municipalité entend :

- Préserver des espaces naturels, de la biodiversité, … et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.
- Classer en zone N la majorité des boisements, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune….

De plus, il convient de prendre en compte la réalité du territoire communale dans lequel des équipements (station d'épuration, captage, cimetière de Grayan), le circuit de motocross, les installations sportives du centre naturiste Euronat, le practice du petit golf existant le long de la route de l'Océan sont implantés

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur paysagère de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).
- Assurer un recul d'implantation des constructions de 75m par rapport à la RD1215 et 15 par rapport aux autres voies
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones N, il est prévu une implantation des constructions sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée avec un maximum de 25 mètres au tour de la construction principale pour les annexes.
- L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire pour de 40m² de surface de plancher supplémentaire dans la limite de 250m² de surface de plancher totale.
- En secteurs Ne, Ng, Nm et Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- En secteur Nc, l'extension des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- En secteur Nks, la capacité des terrains de camping et de caravaning pour l'hébergement des saisonniers ne doit pas excéder 30 emplacements par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²).
- La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, …) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
- En secteurs Ne, Nc, Ng, Ns, Nks et Nm, la hauteur des autres constructions est limitée à 3,5m à l'égout du toit.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée dans cette zone constitutive du village de l'Hôpital.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;

- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

1.5.2.2. La zone naturelle protégée NL

a. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La commune, en tant que commune littorale de Gironde est couverte par de la forêt des Landes, avec essentiellement du pin maritime exploité. La commune étant une commune littorale, la zone naturelle classée en espace remarquable par le SCOT Médoc Atlantique, est classée en zone NL.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et naturel littoral (NL) et les périmètres repérés au titre des « *dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine* » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, les protections de haies, le périmètre de protection d'entité boisée, d'habitat d'intérêt communautaire, de boisement, et de zone humide.

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, …

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Le projet de la municipalité entend préserver des espaces naturels, de la biodiversité, … et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.

De plus, il convient de prendre en compte la protection stricte des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, instituée par l'article L121-23.

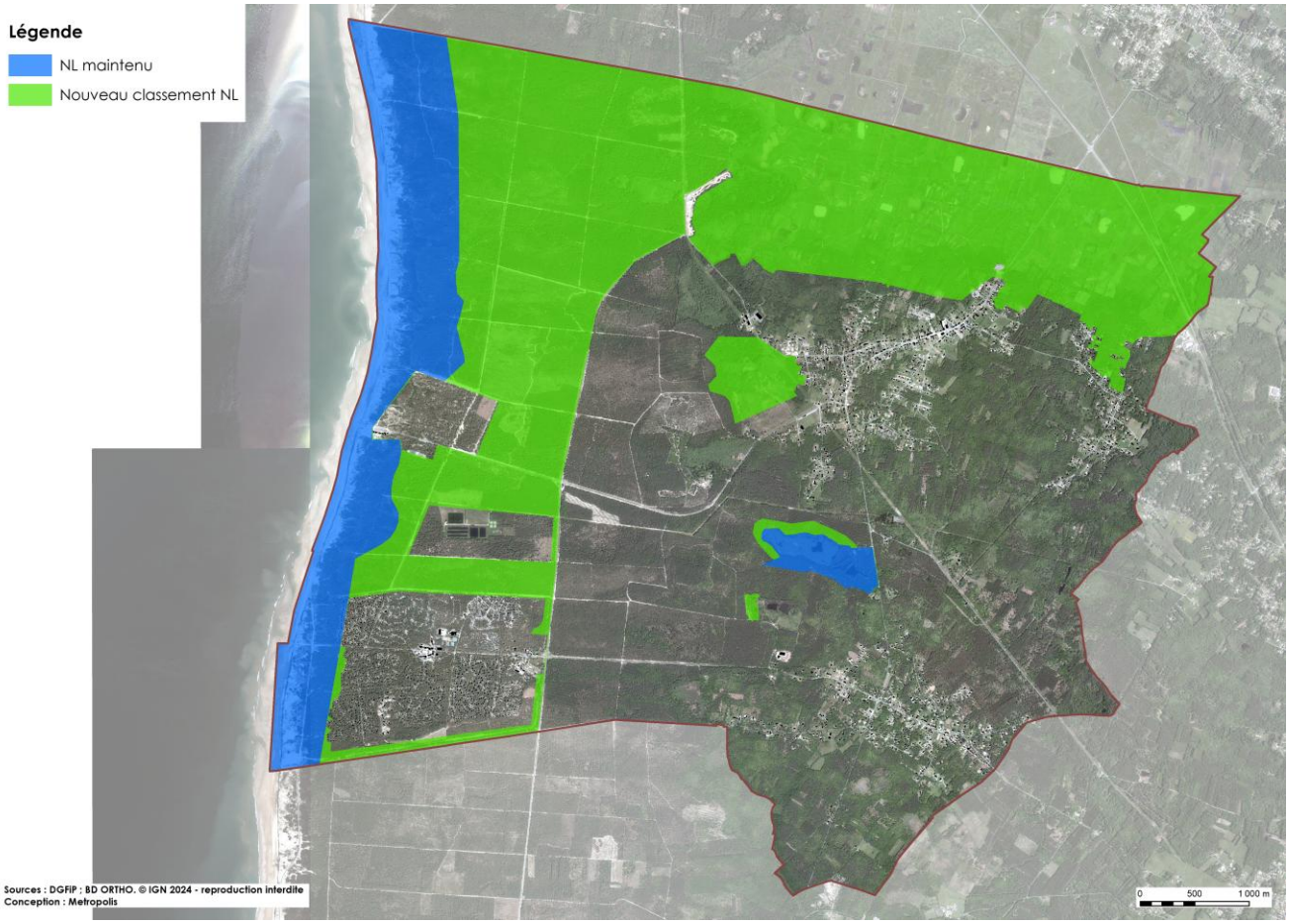
La zone NL est concernée par un secteur, correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée par le SCOT à 300 mètres. Ce secteur est inconstructible.

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).

- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).



1.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, *« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLU de 2004 identifie 47 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire

Ils avaient principalement pour objet la création de voies nouvelles, d'accès aux réserves foncières et l'élargissement de voies existantes.

Un emplacement réservé était établi pour des aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital.

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maitrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, …

Liste des emplacements réservés du PLU de 2004

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	
~~1~~	~~Aménagement du carrefour rue des Bernaches/rue des Goélands~~	~~Commune~~	réalisé
2	Accès Ouest à la zone IIAU depuis le carrefour des Bernaches /rue des Goélands	Commune	
3	Accès Nord à la zone IIAU depuis la rue des Goélands	Commune	
4	Accès Est n°1 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune	
5	Accès Est n°2 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune	
6	Elargissement du chemin des Franques à 10m	Commune	
~~7~~	~~Elargissement de la rue des Goélands (RD101E3) à 12m~~	~~Commune~~	réalisé
8	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Département	
9	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Commune	
10	Elargissement du chemin de Magrin à 8m	Commune	
11	Elargissement du chemin de la Lande à 10m	Commune	
~~12~~	~~Elargissement du chemin de Caillahude à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
13	Elargissement du chemin du Coutereau à 8m	Commune	
14	Nouvelle voie de 8m entre les chemins du Coutereau et de la Lande	Commune	
15	Elargissement du chemin de Piqueau à 8m	Commune	
16	Elargissement du chemin de Cazaou à 8m	Commune	

17	Elargissement du chemin des Franquettes à 8m	Commune	
18	Elargissement du chemin des Placettes à 10m	Commune	
~~19~~	~~Aménagement du carrefour à l'intersection de la rue du Cimetière et de la RD101E3~~	~~Commune~~	réalisé
20	Elargissement du chemin de l'Esplingade à 8m	Commune	
~~21~~	~~Elargissement du chemin de Saint Vivien à 10m~~	~~Commune~~	réalisé
22	Elargissement du chemin du Bois Lorrain à 8m	Commune	
23	Elargissement du chemin de la Carougueyre à 8m	Commune	
24	Elargissement de la route du Pont de Saint Vivien à 8m	Commune	
25	Elargissement du chemin des Grands Camps à 8m	Commune	
26	Elargissement du chemin de la Lande Palue à 8m	Commune	
~~27~~	~~Elargissement du chemin de Daugagnan à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
28	Elargissement du chemin des Vignes à 8m	Commune	
29	Aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital	Commune	
30	Elargissement du chemin Lou Blanchet à 8m	Commune	
~~31~~	~~Elargissement du chemin du Loc du Grand Ramon à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
32	Elargissement du chemin de Carreau à 8m	Commune	
33	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8m	Commune	
34	Elargissement du chemin du Touquet à 8m	Commune	
35	Elargissement de la rue des Marouelles à 8m	Commune	
36	Elargissement de la rue des Blancs Manteaux à 8m	Commune	
37	Elargissement de la route des Pellegrines à 8m	Commune	
~~38~~	~~Elargissement de la route des Cercins à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
39	Elargissement de la route de Treytin à 8m	Commune	
~~40~~	~~Elargissement de la route de l'Anguilousse à 10m~~	~~Commune~~	réalisé
41	Elargissement du chemin des Pouyères à 8m	Commune	
~~42~~	~~Elargissement de la rue de l'HôpitaiL à 10m~~	~~Commune~~	réalisé
43	Elargissement de la rue de la Grignots à 8m	Commune	
44	Elargissement de la rue des Templiers à 8m	Commune	
45	Elargissement de la rue des Hospitaliers à 8m	Commune	
~~46~~	~~Nouvelle voie de 8m entre la rue de l'Hôpital et la rue de Compostelle~~	~~Commune~~	supprimé
47	Elargissement de la route des Lacs (RD101) de 12 à 16m (en fonction des possibilités)	Département	

Liste des emplacements réservés du PLU révisé

N°	OBJET	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la route des Lacs (RD101) de 12 à 16m (en fonction des possibilités)	Département
2	Accès Ouest à la zone IIAU depuis le carrefour des Bernaches /rue des Goélands	Commune
3	Accès Nord à la zone IIAU depuis la rue des Goélands	Commune
4	Accès Est n°1 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune
5	Accès Est n°2 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune
6	Elargissement du chemin des Franques à 10m	Commune
7	Elargissement de la rue des Hospitaliers à 8m	Commune
8	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Département

9	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Commune
10	Elargissement du chemin de Magrin à 8m	Commune
11	Elargissement du chemin de la Lande à 10m	Commune
12	Elargissement de la rue des Templiers à 8m	Commune
13	Elargissement du chemin du Coutereau à 8m	Commune
14	Nouvelle voie de 8m entre les chemins du Coutereau et de la Lande	Commune
15	Elargissement du chemin de Piqueau à 8m	Commune
16	Elargissement du chemin de Cazaou à 8m	Commune
17	Elargissement du chemin des Franquettes à 8m	Commune
18	Elargissement du chemin des Placettes à 10m	Commune
19	Elargissement de la rue de la Grignots à 8m	Commune
20	Elargissement du chemin de l'Esplingade à 8m	Commune
21	Elargissement du chemin des Pouyères à 8m	Commune
22	Elargissement du chemin du Bois Lorrain à 8m	Commune
23	Elargissement du chemin de la Carougueyre à 8m	Commune
24	Elargissement de la route du Pont de Saint Vivien à 8m	Commune
25	Elargissement du chemin des Grands Camps à 8m	Commune
26	Elargissement du chemin de la Lande Palue à 8m	Commune
27	Elargissement de la route de Treytin à 8m	Commune
28	Elargissement du chemin des Vignes à 8m	Commune
29	Aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital	Commune
30	Elargissement du chemin Lou Blanchet à 8m	Commune
31	Elargissement de la route des Pellegrines à 8m	Commune
32	Elargissement du chemin de Carreau à 8m	Commune
33	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8m	Commune
34	Elargissement du chemin du Touquet à 8m	Commune
35	Elargissement de la rue des Marouelles à 8m	Commune
36	Elargissement de la rue des Blancs Manteaux à 8m	Commune

1.7. OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

1.7.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes espaces boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

La commune étant classée en loi littoral, les espaces boisés les plus significatifs sont classés en Espace Boisé Classé au titre de l'article L121-27. Les EBC repérés à ce titre au sein du PLU révisé correspondent aux espaces boisés les plus significatifs repérés par le SCOT Médoc Atlantique.

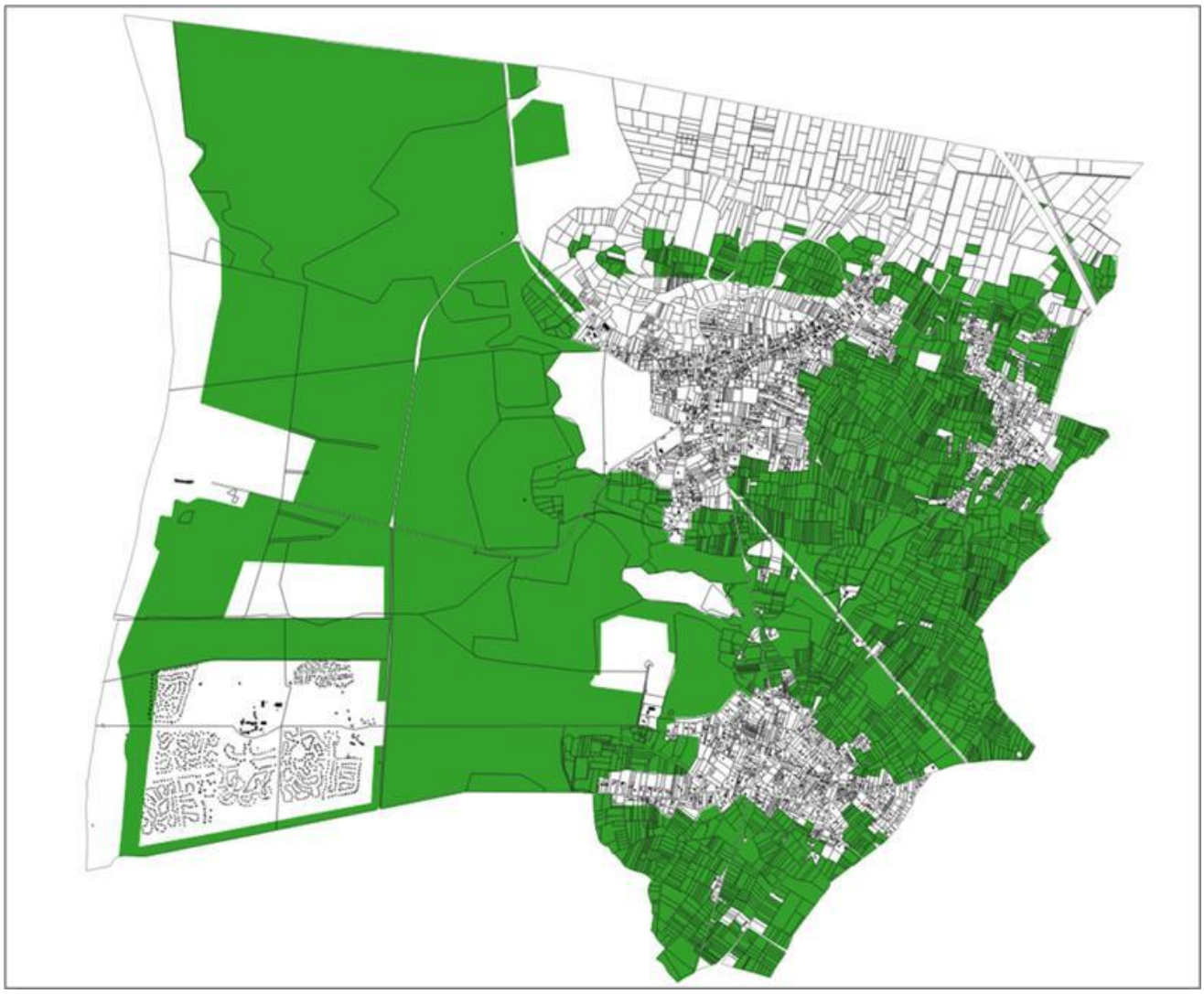
Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt), des zones humides situées le long des rives du lac de la Barreyre, des ruisseaux et des fossés drainants ou des milieux humides arrières dunaires, ... Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

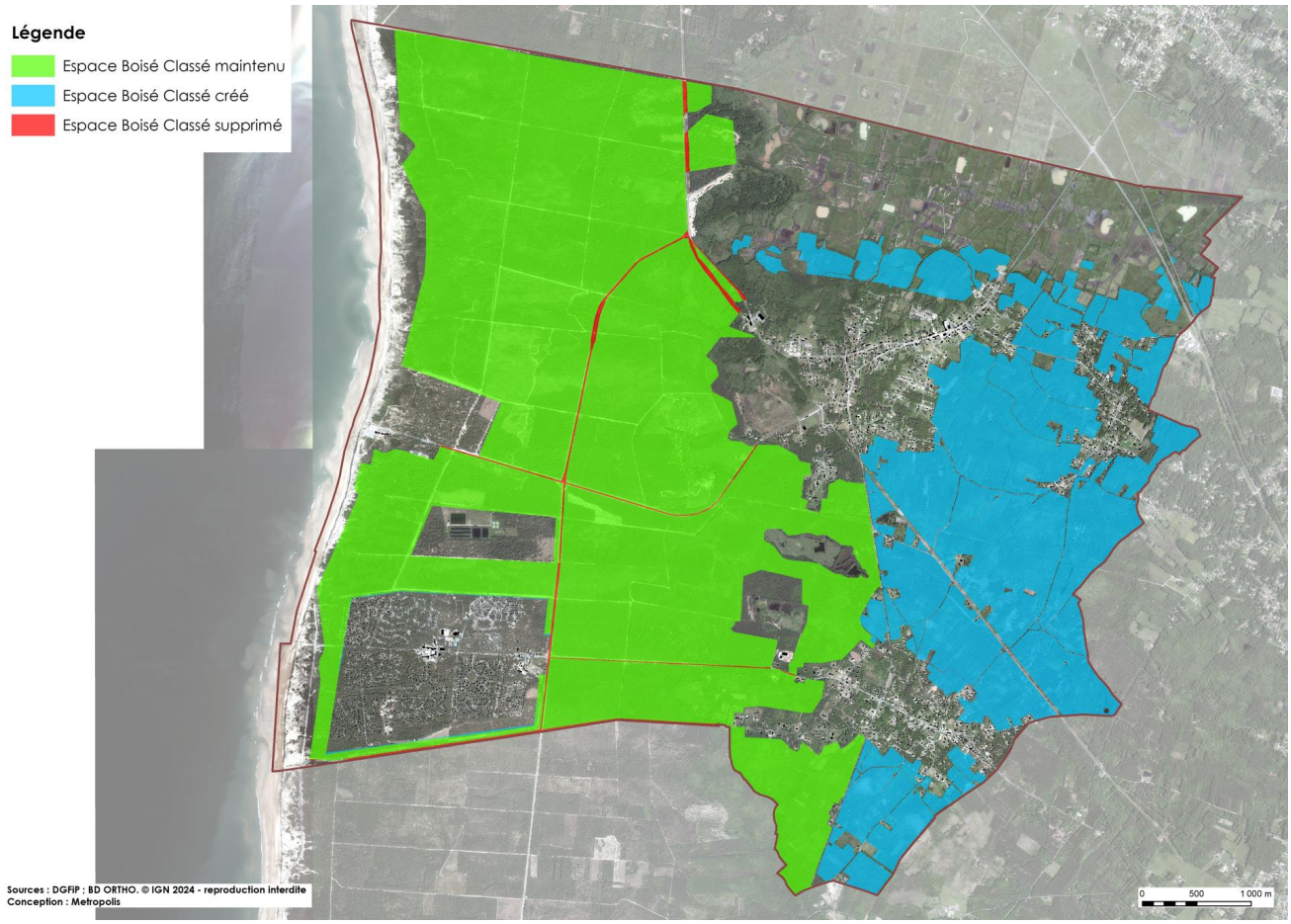
- Préserver les grandes entités boisées dont le massif forestier ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de bourg et de village ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en zone urbaine.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital de 2004 préservait au titre des espaces boisés classés 1908,39 ha.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital, tel que proposé pour sa révision, classe 2713,41 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), soit une progression de 805,02 ha (soit une croissance de +142,2%).



Cartographie des Espaces Boisés Classés du PLU révisé en 2025



Evolution des EBC

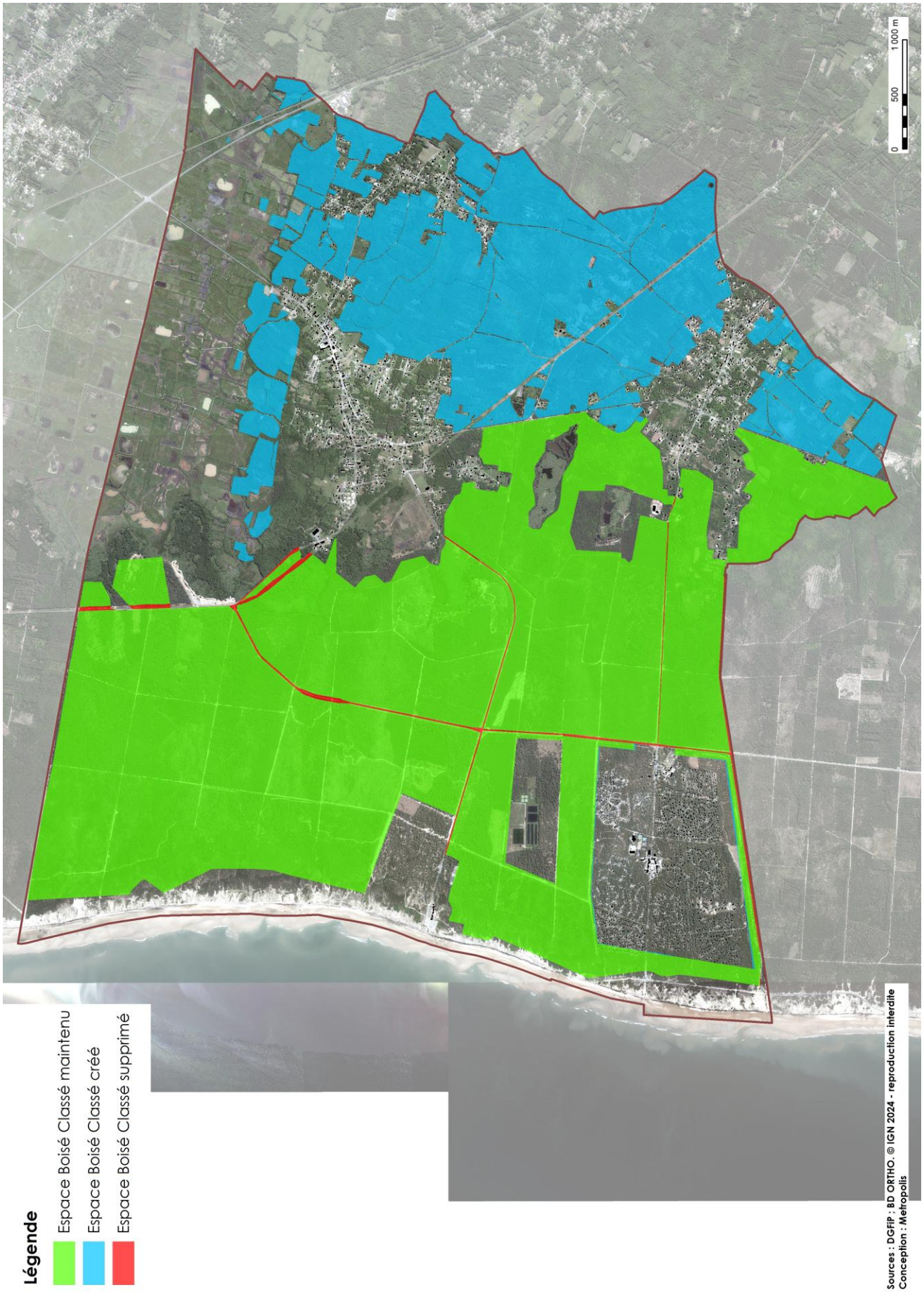
Ainsi suite à l'avis des personnes publiques et à l'avis de la CDNPS, 2713,41 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme dont :

- 1881,39 ha d'espaces boisés classés maintenus ;
- 832,02 ha d'espaces boisés classés créés ;
- 26,99 ha d'espaces boisés classés créés ;

805,02 hectares d'espaces boisés classés sont ajoutés à l'échelle de la commune (soit %142,2%).

Les EBC supprimés correspondent à des déclassements le long des routes départementales afin de faciliter l'entretien et assurer la sécurité des différentes mobilités sur ces voies départementales.

Les EBC créés correspondent aux boisements inscrits dans le périmètre Natura 2000 des marais du Bas Médoc ainsi que les boisements mixtes à l'Est de la RD101 (route des Lacs), jusqu'à la limite communale.


0
500
1 000 m
Légende
Espace Boisé Classé maintenu
Espace Boisé Classé créé
Espace Boisé Classé supprimé
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2024 - reproduction interdite
Conception : Métropolis

1.7.2. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE ARCHITECTURAL, PAYSAGER, NATUREL ET ECOLOGIQUE

Deux outils sont mobilisés dans le cadre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

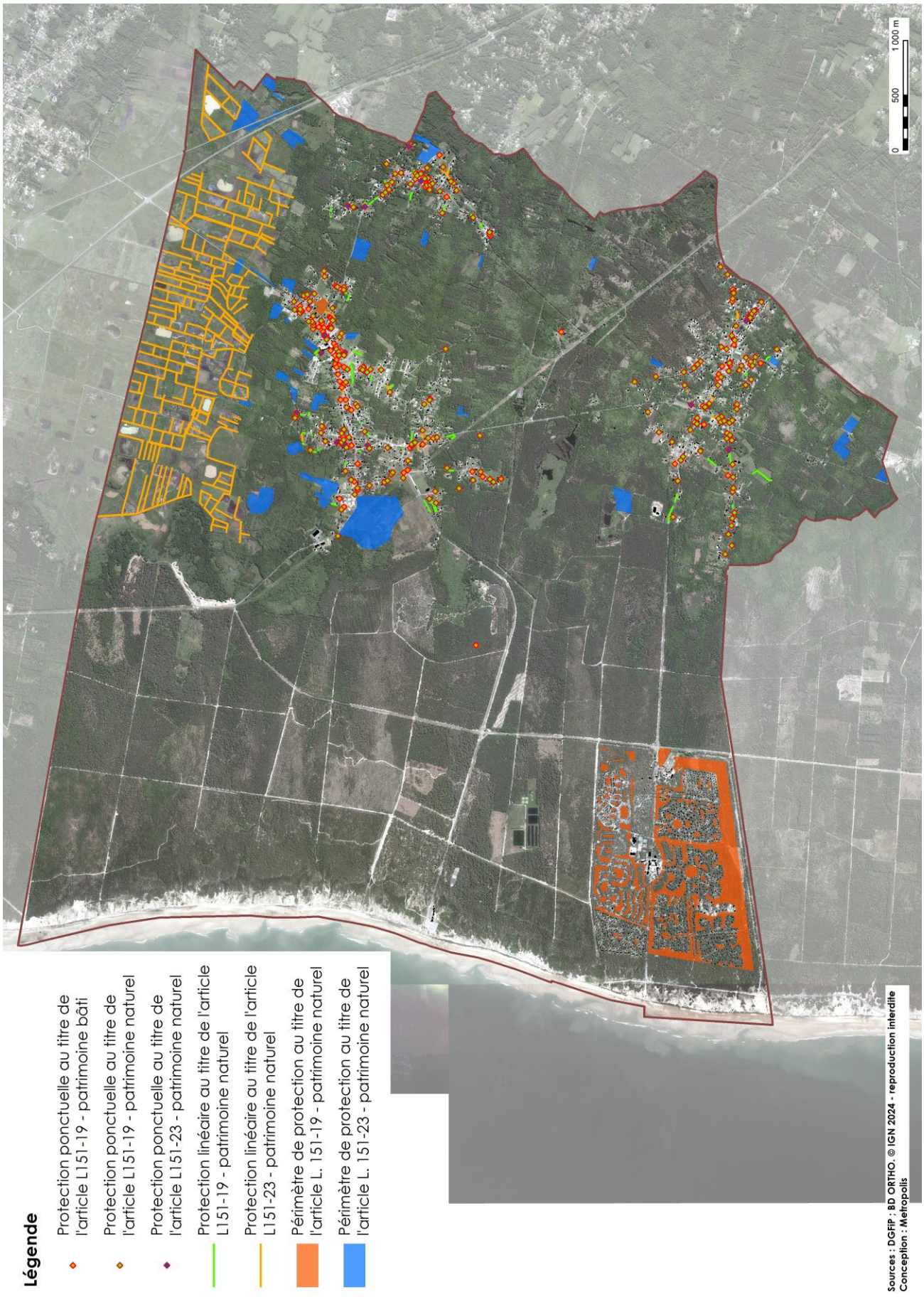
Les éléments identifiés **au titre de l'article L.151-19 CU** sont associés à :

- ✓ du patrimoine bâti ;
- ✓ du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres…).

Ils prennent une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sont associés au patrimoine naturel. Il s'agit notamment des haies localisées au niveau des marais du Bas-Médoc. Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux thermophiles sont également identifiés par cet outil.

Ils prennent également une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

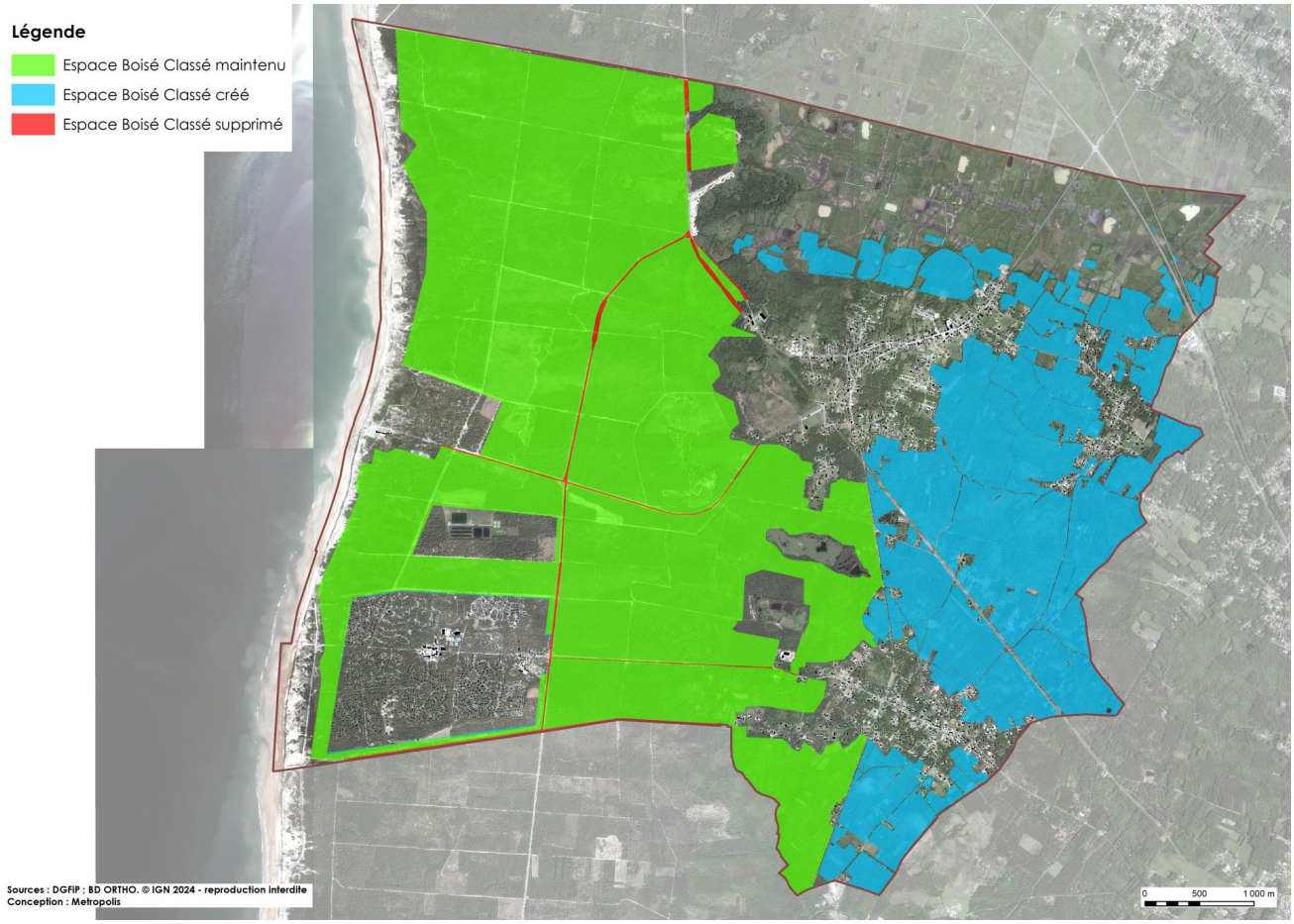

Légende
Protection ponctuelle au titre de l'article L151-19 - patrimoine bâti
Protection ponctuelle au titre de l'article L151-19 - patrimoine naturel
Protection ponctuelle au titre de l'article L151-23 - patrimoine naturel
Protection linéaire au titre de l'article L151-19 - patrimoine naturel
Protection linéaire au titre de l'article L151-23 - patrimoine naturel
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine naturel
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - patrimoine naturel
0
500
1 000 m
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2024 - reproduction interdite
Conception : Métropolis

1.7.3. ÉVOLUTION APPORTEE PAR LA REVISION DU PLU

Le bilan portant sur **les prescriptions patrimoniales** est formalisé dans le tableau ci-après.

Evolution apportée par le PLU	Surface cumulée (en ha)
EBC créé	832,02
EBC maintenu	1881,39
EBC supprimé	26,99
Protection patrimoniale créée (L.151-19/L.151-23)	137,34
Total général	2850,74

Notons que le PLU révisé déclasse 27 ha d'EBC afin de prendre en compte le réseau viaire existant, ainsi que les servitudes du réseau électrique (entretien nécessaire au droit des lignes du réseau électrique).



Le bilan portant sur les **éléments de patrimoine** est formalisé dans le tableau suivant.

	Ponctuel	Linéaire (en km)	Surfacique (en ha)
L151-19 - patrimoine bâti	53	/	/
L151-19 - patrimoine naturel	220	3,84	76,35
L151-23 - patrimoine naturel	19	47,51	61,00
TOTAL	**292**	**51,34**	**137,34**

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital apporte une plus-value forte par rapport au PLU en vigueur, car à ce jour, aucune prescription patrimoniale n'existe (y compris via l'ancienne codification applicable lors du PLU approuvé en 2012).

Ainsi, dans le PLU de Grayan-et-l'Hôpital révisé en 2025 :

- **292 éléments ponctuels** (un arbre supplémentaire a été préservé suite à l'enquête publique) sont classés **au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,** contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **51,34 km sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme linéaire), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **137,34 ha sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription surfacique), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.

3. SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES

3.1. TABLEAU DES SURFACES

3.1.1. ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLU

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre le PLU de 2004 et le présent PLU.

Suite à l'avis des personnes publiques et de l'enquête publique, le tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2004	Superficie (ha)	Part du territoire communal	PLU révisé	Superficie (ha)	Part du territoire communal	Evolution	
Zones urbaines							
UA	16,66	0,36%	UA	14,06	0,31%	-2,60	-16%
UB	115,72	2,53%	UB	53,96	1,18%	-61,76	-53%
UC	249,93	5,47%	UC UCsdu	104,88	2,29%	-145,05	-58%
			UD UDsdu	38,17	0,84%	38,17	
UE	4,35	0,10%	UE	6,50	0,14%	2,15	49%
UF	1,91	0,04%	UF	26,46	0,58%	24,55	1288%
UK UKb UKl Ukm	273,11	5,98%	UK UKi	106,02	2,32%	-167,09	-61%
			UL	2,48	0,05%	2,48	
			UT UTc UTe	125,09	2,74%	125,09	
			UX	3,47	0,08%	3,47	
Total	661,68	14,48%	Total	481,08	10,53%	-180,60	-27%
Zones à urbaniser							
IAUb IAUc	38,91	0,85%				-38,91	-100%
IAUk	12,84	0,28%				-12,84	-100%
IIAU	100,27	2,19%	2AU	7,73	0,17%	-92,54	-92%
			2AUk	12,79	0,28%	12,79	
			2AUs	5,54	0,12%	5,54	
			2AUt	5,40	0,12%	5,40	
Total	152,02	3,33%	Total	31,46	0,69%	-120,56	-79%
Zones agricoles							
A	418,66	9,16%	A	3,53	0,08%	-415,13	-99%
Ac	65,16	1,43%				-65,16	-100%
Total	483,82	10,59%	Total	3,53	0,08%	-480,29	-99%
Zones naturelles							
N	2704,45	59,17%	N	1973,57	43,18%	-730,88	-27%
Nc	2,34	0,05%	Nc	2,10	0,05%	-0,24	-10%
Ne	54,36	1,19%	Ne	55,09	1,21%	0,73	1%
			Ng	13,61	0,30%	13,61	
			Nks	2,11	0,05%	2,11	
NL	461,41	10,09%	NL	1982,49	43,37%	1521,07	330%
Nm	25,78	0,56%	Nm	6,33	0,14%	-19,45	-75%
Ns	24,87	0,54%	Ns	19,36	0,42%	-5,51	-22%
Total	3273,21	71,61%	Total	4054,66	88,71%	781,45	24%

Total général	4570,73	100,00%	Total général	4570,73	100,00%	

Evolution du zonage	**Surface en hectare**	**%**
Maintien en zone agricole ou naturelle	3755,52	82,16%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	511,04	11,18%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,51	0,03%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	302,66	6,62%
Total général	**4570,73**	**100,00%**

Il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 511,04 ha de zones urbaines (soit 11,18% du territoire) sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 3755,52 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2004 et le PLU de 2025 (82,16% du territoire).

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2025 de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines et des zones à urbaniser (-302,66 ha). Cet effort est significatif, notamment dans les anciennes zones UD, les anciennes zones UK et les zones à urbaniser qui ne pouvez pas participer à la constructibilité de la commune compte tenu de leur taille.

Afin de s'inscrire dans les objectifs du SCOT, un travail important des élus a été réalisé pour faire correspondre les enveloppes urbaines des zones du PLU de 2025 aux enveloppes du SCOT. En effet de très nombres zones urbaines et à urbaniser ne permettant pas la construction de nouvelle habitation car leur taille ne correspondait pas aux capacités des équipements et réseaux existants.

Même si des zones à urbaniser sont maintenues (à vocation habitat, de tourisme et de camping), ces zones à urbanisées sont fermées à l'urbanisation et soumises à révision, donc inconstructibles. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricole et forestier.

Seul 1,51 hectares de zones naturels et agricoles sont transformés en zones constructibles (zones urbaines) afin de rectifier les limites des zones par rapport au parcellaire tout en étant compris dans les enveloppes du SCOT.

3.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

3.2.1. CAPACITE DE PRODUCTION

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Grayan, de l'Hôpital, de Daugagnan et du centre naturiste Euronat, soit dans les zones UA, UB, UC, UD et UT.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT Médoc Atlantique** approuvé. Il définit un besoin de **455 logements à créer d'ici 2040 dont 228 dans les enveloppes urbaines et 228 en extension**. Une densité de 17 logements à l'hectare est attendue dans les secteurs en extension.

Le **PADD du PLU** prévoit quant à lui la **création d'environ 200 logements**, soit une moyenne de 20 logements par an, durant 10 ans. Le projet de PADD est donc compatible avec le SCOT Médoc Atlantique.

Le règlement du PLU révisé définit une densité moyenne de 8 à 12 logements à l'hectare. La densité bâtie sera ainsi accrue dans les zones urbaines.

La capacité d'accueil du PLU pour la production de nouveaux logements est estimée au regard uniquement **de la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots…). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible.**

Aucune zone 1AU n'est mobilisé car l'objectif de consommation d'espaces naturels agricole et forestier du SCOT est atteint en ne mobilisant que les espaces NAF des zones urbaines et en application le travail sur les enveloppes urbaines du SCOT.

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,
- les unité foncières libres,

Suite à l'avis des personnes publiques et à l'enquête publique, les différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU :

Lieu-dit	Territoires artificialisés Territoires artificialisés	NAF Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Total NAF	Total général
Grayan	9,98	14,57	2,51	17,08	27,06
L'Hôpital	5,22	6,36	0,12	6,48	11,70
Daugagnan	2,23	1,85		1,85	4,09
Total général	**17,43**	**22,78**	**2,63**	**25,41**	**42,85**
dont 2AU	0,54	7,02	0,00	7,02	7,56
Sans 2AU	**16,89**	**15,76**	**2,63**	**18,39**	**35,28**

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Grayan et l'Hôpital

La consommation d'espaces NAF portée réellement pas le PLU est de **18,39 ha.**

Cependant, la consommation foncière de sur la période 2021/2023, est évaluée d'après Mon diagnostic Artificialisation, environ 4,47 hectares à vocation d'habitat. Le potentiel déjà consommés vient donc impacter la consommation d'espaces NAF. En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 13,92 hectares en extension et en consommation d'espace NAF dans les enveloppes urbaines.

Surfaces dédiées à l'habitat

	habitat							
	Zone urbaine						Zone à urbaniser soumise à révision	Total Zone urbaine
Lieu-dit	UA	UB	UC	UCsdu	UD	UDsdu	2AU*	
Grayan	1,52	10,15	2,43		5,41			19,50
L'Hôpital		0,38	9,00		2,32			11,70
Daugagnan			0,34	2,38		1,37		4,09
Euronat								
Le Gurp								
Total général	**1,52**	**10,53**	**11,77**	**2,38**	**7,72**	**1,37**	**0**	**35,28**

Nombre de logements produits

	habitat

	Zone urbaine						Zone à urbaniser soumise à révision	Total Zone urbaine
Lieu-dit	**UA**	**UB**	**UC**	**UCsdu**	**UD**	**UDsdu**	**2AU***	
Grayan	12	79	16		28		0,00	135
L'Hôpital		3	58		12			74
Daugagnan			2	12		7		22
Euronat								
Le Gurp								
Total général	**12**	**82**	**76**	**12**	**40**	**7**	**0,00**	**230**

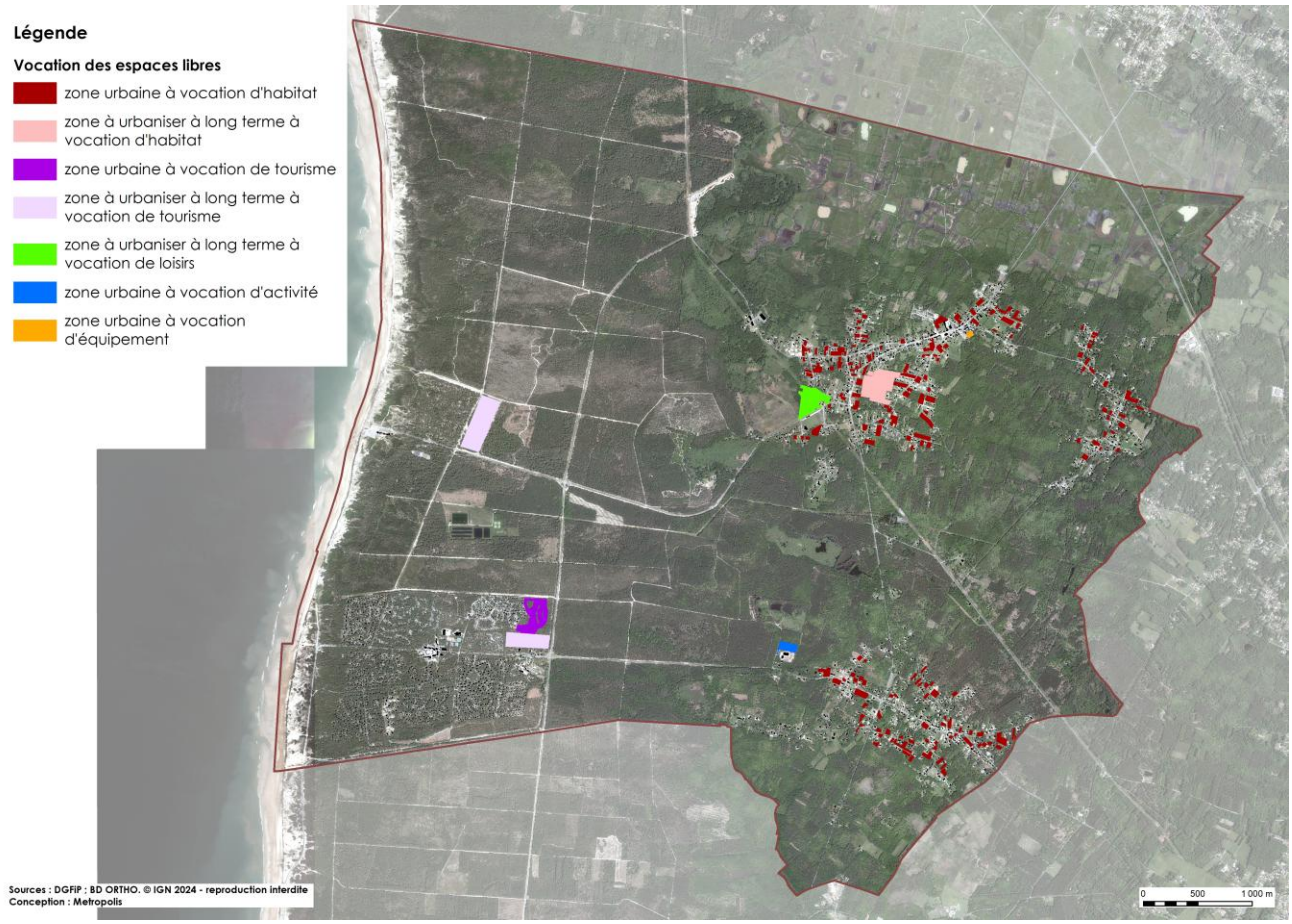
**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumises à révision, le nombre de logements à créer sur des zones ne compte pas dans la capacité d'accueil du PLU 2025.*

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

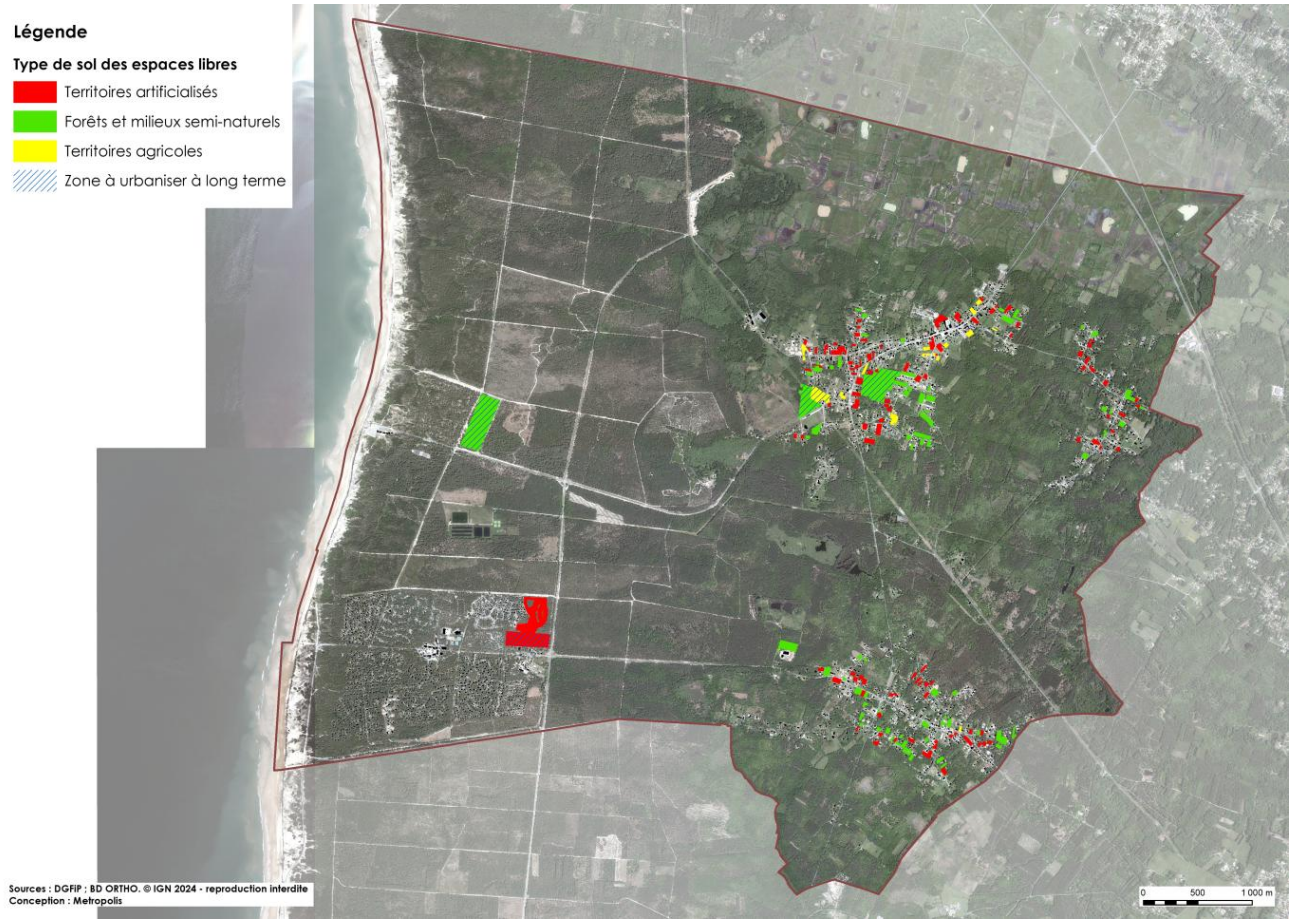
Les zones 2AU ne sont pas comptabilisé pour être compatible avec l'application du SCOT., car le PLU par le remplissage des espaces libres des zones urbaines permet d'atteindre l'objectif du SCOT jusqu'en 2040.

Suite à l'avis des personnes publiques et à l'enquête publique, le nombre de logement produit est estimé à environ **230** sur les espaces libres définis dans les zones urbaines.

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



Espaces libres par vocation et la temporalité



Espaces libres par type de sol

Le calcul de la capacité des espaces disponibles du projet de PLU se base sur plusieurs constats :

- Au sein de la zone UA, les capacités de développement sont très restreintes ;
- Au sein de la zone UB, le calcul se base sur une densité de 12 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables. Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 30% à 40%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 12 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles…) ;
- Au sein de la zone UC et UD, sur le bourg de Grayan et le village de l'Hôpital, les espaces libres sont nombreux. Le calcul se base sur une densité de 10 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables. Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 30% à 40%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 12 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles…) ;
- Au sien des zones UC et UD du secteur déjà urbanisé de Daugagnan, les surfaces libres sont aussi conséquentes mais ici encore, tous ces espaces libres ne seront pas mobilisés. Le calcul se base sur une densité de 8 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables. Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 30% à 40%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 8 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles…).

Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

Il est à noter que :

- Tout le développement urbain futur sera réalisé en densification de l'enveloppe resserrée autour du bourg, dans les zones.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones urbaines de Grayan, l'Hôpital et Daugagnan en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi, les zones urbaines UA, UB, UC et UD représentent plus de 91% du potentiel constructible, plus de 68 % du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres dans les zones UB et UC, les zones UCsdu et UDsdu ne représentent que 8,46% des logements à construire.
- Un taux de rétention foncière de 30% à 40% est appliqué, une grande partie des espaces « disponibles » provenant de potentiels de restructuration et de division parcellaire, elle dépend de la volonté de personnes privées.

Il est également à noter que ce tableau ne comptabilise pas de potentiel d'accueil de logements en zone 2AU, la zone étant soumise à révision du PLU pour être urbanisable.

Ainsi les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction à minima de de 230 logements, une production en compatibilité avec les objectifs du SCOT (228 logements en zone urbaines) et les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population·

On constate que :

Le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périmètres de zone déjà urbanisés. De fait, le comblement des « dents-creuses » ou le remplissage des « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la capacité la plus importante du PLU.

Le périmètre urbanisable a été redessiné et fortement réduit afin de privilégier une densification au plus près du centre-bourg.

Ainsi le PLU est compatible avec le SCoT qui fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2040 : 50% au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (au sein du périmètre aggloméré).

Le PLU de Grayan et l'l'Hôpital mobilise l'intégralité de son potentiel de développement dans les enveloppes urbaines réduites par rapport au PLU de 2004.

Toutefois, le PLU n'affiche pas un équilibre strict entre densification et extension de l'urbanisation comme le préconise le SCOT, mais reste compatible en étant plus vertueux, en privilégiant la densification et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La difficulté majeure de la révision a toutefois résidé dans la réduction des espaces constructibles inscrits dans le PLU de 2004.

Dans tous les cas, elle permet une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vise à une optimisation des réseaux et des formes urbaines plus compactes.

Ce potentiel d'accueil permet de répondre aux besoins identifiés liés d'une part à la prise en compte du « point mort » (maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels), et à l'accueil de population nouvelle.

3.2.2. UNE CONSOMMATION D'ESPACES NAF COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT MEDOC ATLANTIQUE ET LE PADD DU PLU

3.2.2.1. Principes de compatibilité

Le **SCOT Médoc Atlantique** attribue à chaque commune une enveloppe de consommation d'espace NAF maximum à vocation d'habitat. **Pour Grayan et l'Hôpital, la consommation maximale à vocation résidentielle entre 2020 et 2040 s'élève à 15 hectares** (10 hectares d'ici 2030 et 5 hectares pour 2030-2040).

Pour ce décompte, le SCOT dit que « tous les espaces bâtis dont la superficie est supérieure à 5000m², inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF. » Les espaces inférieurs à 5000m² seront donc sortis de la comptabilisation.

GESTION DE L'ESPACE DE l'OFFRE RESIDENTIELLE A 2040 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE					PHASAGE	
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine (*dents creuses renouvellement et transformation RS*)		logements potentiel-lement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consom-mation maximale en ha	Consom mation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation maximale selon code urba (Leg +Reg) 2030-2040
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	22	40	27	13
	Hourtin	918	80%	735	184	22	9	6	3
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	22	25	17	8
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	20	18	12	6
	Carcans	425	50%	213	213	20	12	8	4
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	17	11	8	4
	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	17	15	10	5
	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	17	5	3	2
DE PROXIMITE	Queyrac	204	50%	102	102	17	7	4	2
	Vensac	178	50%	89	89	13	8	5	3
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	13	3	2	1
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	13	4	3	1
	Talais	142	50%	71	71	13	6	4	2
	Valeyrac	60	50%	30	30	13	3	2	1
	TOTAL	7 515	63%	4 718	2 797	ces densité intègrent les equipements hors environnementaux	166	110	55

Au sein de son **PADD**, la commune affiche **une consommation maximale de 15 hectares,** toute destinations confondues, correspondant à une réduction de 50% de la consommation de la période 2011-2020. Il s'agit d'un effort conséquent à l'échelle communale qui souhaite aller au-delà du cadre règlementaire avec lequel le PLU se doit d'être compatible (SCOT).

3.2.2.2. *Bilan de la consommation d'espaces du PLU*

Malgré un projet de PLU qui affirme comme priorité le confortement de l'enveloppe urbaine, le projet reste consommateur d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

En effet, le projet de la commune consomme au total 69,60 hectares, toutes vocations, tous types de sols et toutes temporalités confondues, dont 41,37 hectares d'espaces NAF.

Vocation	Territoires artificialisés	NAF (zones 2AU comprises)		Total NAF	Total général
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
habitat	17,43	22,78	2,63	25,41	42,85
activité		1,29		1,29	1,29
tourisme	10,80	9,22		9,22	20,01
équipement			0,28	0,28	0,28
loisirs		3,43	1,75	5,17	5,17
Total général	**28,23**	**36,72**	**4,65**	**41,37**	**69,60**

Les surfaces de ce tableau intègrent les zones 2AU.

Il est à noter que le territoire communal est à dominante naturelles, même à l'intérieur même des zones urbaines.

Sans les zones 2AU, les équilibres sont quelques peu différents :

		NAF	Total NAF	Total général

Vocation	Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
habitat	16,89	15,76	2,63	18,39	35,28
activité		1,29		1,29	1,29
tourisme	5,63				5,63
équipement			0,28	0,28	0,28
loisirs					
Total général	**22,53**	**17,05**	**2,91**	**19,96**	**42,49**

Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés et 19,96 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

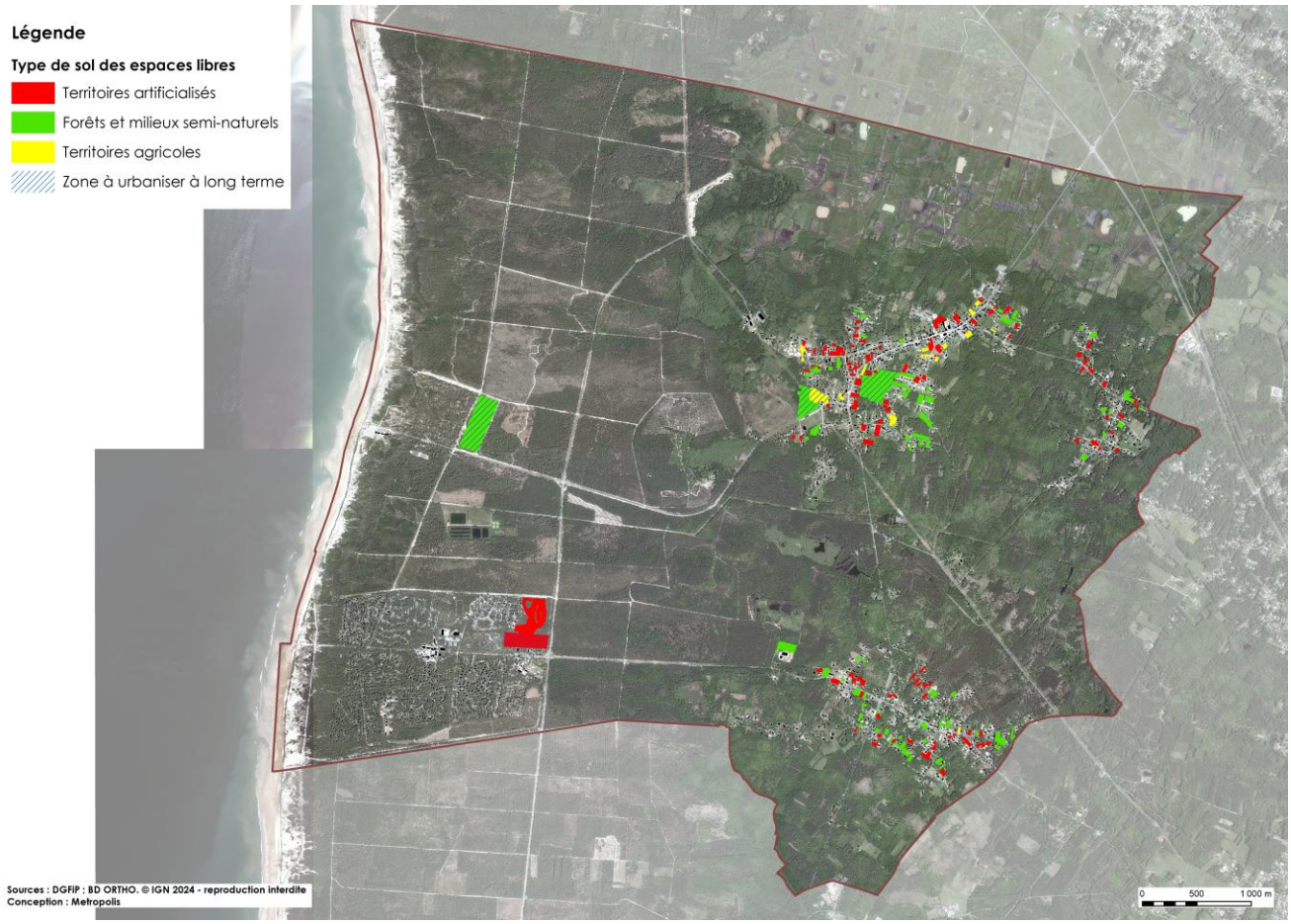
- 53,02% du potentiel constructible se localisent sur des terrains artificialisés.
- 46,98% du potentiel constructible consomment des espaces naturels agricoles et forestiers dont 43,27% sont à vocation d'habitation.

Cependant, la consommation foncière de sur la période 2021/2023, est évaluée d'après Mon diagnostic Artificialisation, environ 4,47 hectares à vocation d'habitat. Le potentiel déjà consommés vient donc impacter la consommation d'espaces NAF. En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 13,92 hectares en extension et en consommation d'espace NAF dans les enveloppes urbaines.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	16,89	13,92	30,81
activité		1,29	1,29
tourisme	5,63		5,63
équipement		0,28	0,28
loisirs			
Total général	**22,53**	**15,49**	**38,01**

Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés et 15,49 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces chiffres sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.



En appliquant la rétention foncière estimée précédemment pour les espaces à vocation d'habitat, le projet de la commune de Grayan et l'Hôpital consomme au total 27,23 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus : 16,61 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés (densification) et 10,62 hectares sur des espaces NAF.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	10,98	9,05	20,03
activité		1,29	1,29
tourisme	5,63		5,63
équipement		0,28	0,28
loisirs			
Total général	**16,61**	**10,62**	**27,23**

Ces chiffres sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.

3.2.2.3. Focus sur l'habitat

Le SCOT indique que Grayan et l'Hôpital ne doit pas consommer plus de 15 hectares d'espaces NAF à l'horizon 2040 pour la vocation habitat. Néanmoins, seuls les espaces de plus de 5000m² en enveloppe urbaine doivent être comptabilisés. En zone UA et UB, aucun potentiel n'est supérieur à ce seuil de 5000m².

Dans le PLU, la consommation d'espaces NAF au sens du SCOT Médoc Atlantique à vocation résidentielle est donc de 15,49 hectares. Il se situe au-delà des objectifs du SCOT Médoc.

Les élus communaux ont établi pour projet au sein du **PADD de ne pas dépasser 15 hectares de consommation d'espaces NAF, toutes destinations confondues.**

En surface brute, le projet de zonage est supérieur à 15 hectares. Néanmoins, comme pour la comptabilisation du nombre de logements, il est nécessaire d'appliquer un coefficient de rétention foncière sur les espaces libres en zones urbaines. Beaucoup de ces potentiels sont des espaces de jardin ou des dents creuses qui risquent de ne pas être construits au cours des dix dernières années. En effet, ces potentiels peuvent constituer des jardins, ou des espaces utilisés, que les propriétaires ne souhaitent pas construire ou vendre. La rétention foncière appliquée pour le nombre de logements à produire est de 30 à 40%, sur les potentiels des zones urbaines à vocation d'habitat seulement.

En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 9,05 hectares en extension et en consommation d'espace NAF à vocation d'habitat dans les enveloppes urbaines.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	10,98	9,05	18,46
Total général	**10,98**	**9,05**	**18,46**

La superficie nette d'espaces NAF consommée pour la vocation habitat est donc de 9,05 ha, compatible avec les objectifs du SCOT.

De plus, pour l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation, une révision du PLU sera nécessaire. La zone ne peut donc être comptabilisée comme consommant de l'espace NAF du présent PLU, mais est affichée comme un projet à long terme, en lien avec le positionnement de l'emplacement réservé pour désenclaver l'îlot du bourg de Grayan.

Les objectifs du PLU sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.

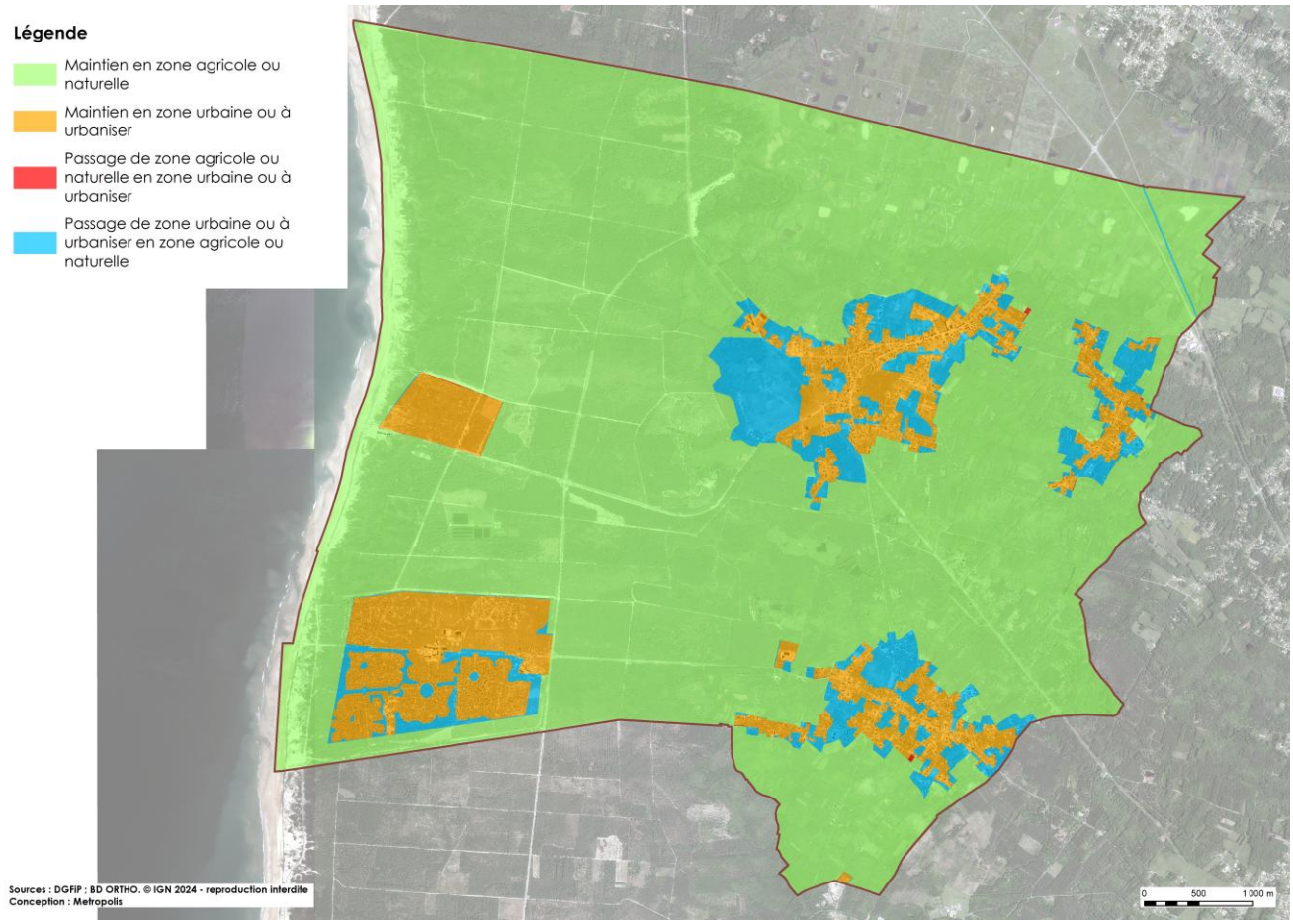
3.2.3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

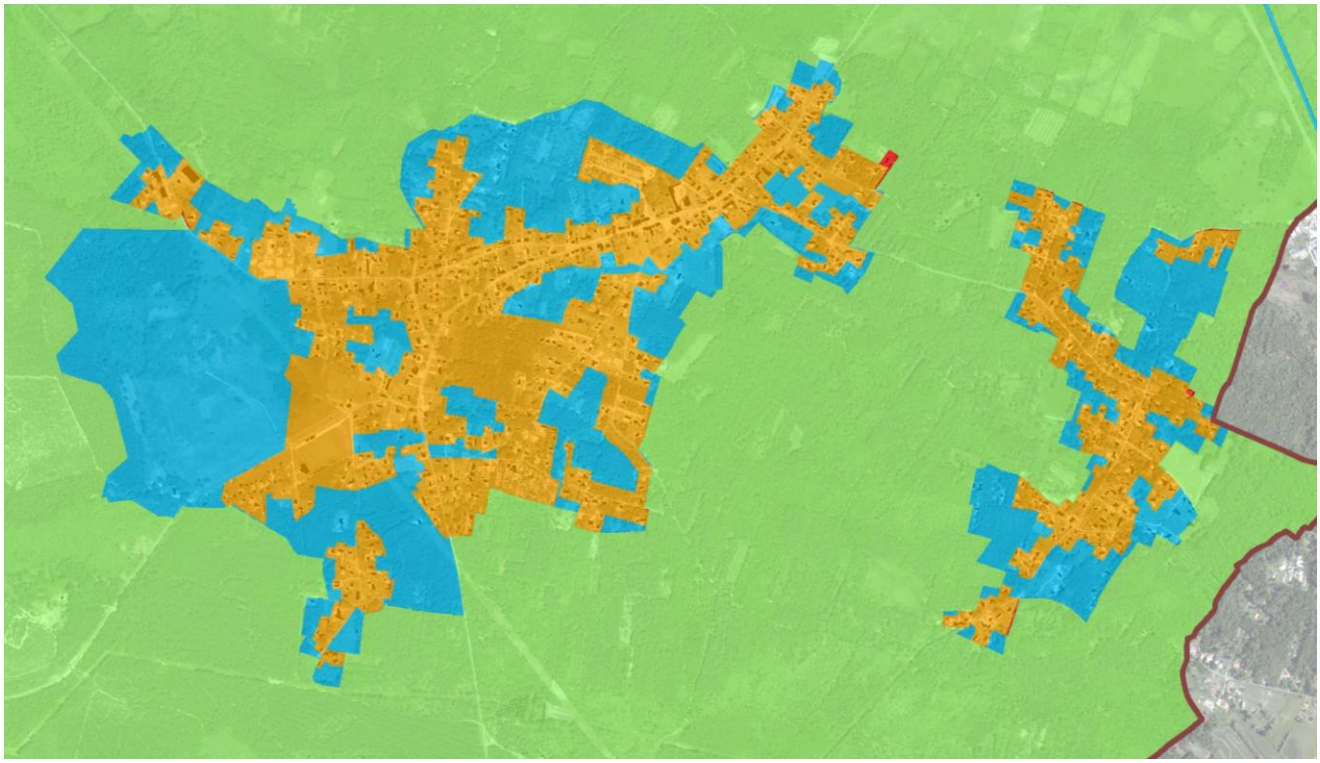
Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2004 et le PLU 2025

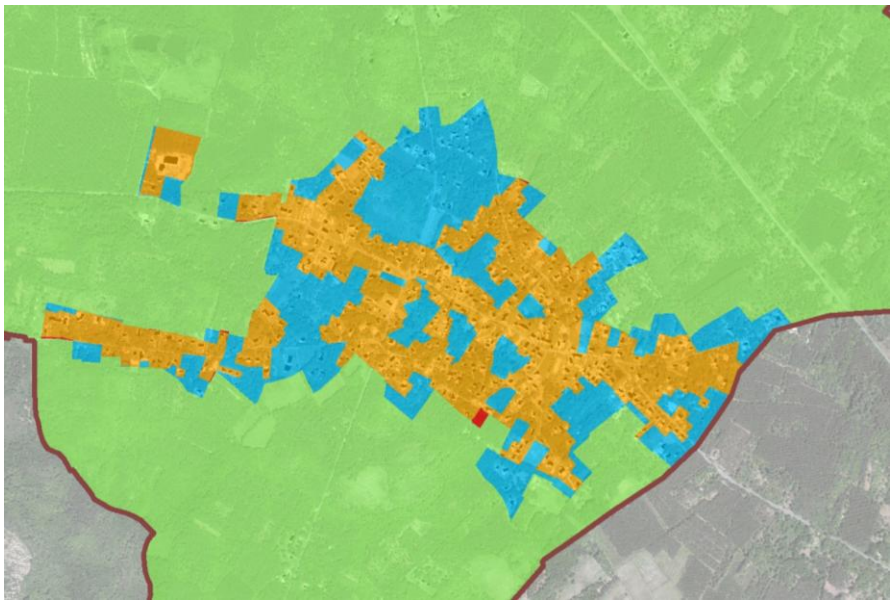
Evolution du zonage	Surface en hectare	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	3755,52	82,16%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	511,04	11,18%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,51	0,03%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	302,66	6,62%
Total général	**4570,73**	**100,00%**

La carte suivante matérialise l'évolution observée entre le PLU en vigueur et le PLU révisé aujourd'hui.





Focus sur le secteur du bourg de Grayan et sur Daugagnan



Focus sur L'Hôpital

Focus sur Euronat

Surface en ha	Révision PLU 2025 : bilan de l'évolution par rapprt au PLU de 2004																												
PLU 2004	UA	UB	UC	UCsdu	UD	UDsdu	UE	UF	UK	UKi	UL	UT	UTc	UTe	UX	2AU	2AUk	2AUs	2AUt	A	N	Nc	Ne	Ng	Nks	NL	Nm	Ns	Total général
UA	6,04	2,08					2,44		0,44												5,40		0,26						16,66
UB	8,02	43,56	17,08	8,73	3,90		0,86									0,38		2,96			28,21					2,02			115,72
UC		0,65	59,50	14,09	17,53	8,44	3,15	26,14	0,03		2,48							0,15			109,41			0,19		8,17			249,93
UE															3,47						0,88								4,35
UF																										1,91			1,91
UK									100,35			0,05	0,00	0,00							0,07				1,96	1,67		0,03	104,13
UKb									0,03	0,00		106,11	0,00	0,00							27,39				0,13	4,32		0,09	138,08
UKl									0,41	3,97		0,46	7,76	3,58					5,40		0,58				0,02	0,18			22,34
UKm									0,14			7,10	0,01	0,01					0,00		1,29								8,55
IAUb		7,67	0,02		1,85											0,33					7,30								17,16
IAUc		0,00	5,00		6,07		0,04		0,06												10,57								21,75
IAUk									0,11								12,70									0,03			12,84
IIAU		0,00	0,14					0,05	0,08							7,02		2,43			31,36			13,34		45,85			100,27
A																					3,85					414,80			418,66
Ac																					62,51					2,65			65,16
N			0,26	0,06	0,36	0,03		0,27	0,18	0,00							0,09			3,53	1682,96		0,48	0,08		1015,96	0,19		2704,45
Nc									0,07													2,09				0,18		0,00	2,34
Ne																							54,36			0,00			54,36
NL									0,15												0,09					461,18			461,41
Nm																					0,15					19,48	6,15		25,78
Ns									0,01			0,01									1,52	0,01				4,08		19,23	24,87
Total général	14,06	53,96	82,00	22,88	29,71	8,47	6,50	26,46	102,05	3,97	2,48	113,73	7,77	3,59	3,47	7,73	12,79	5,54	5,40	3,53	1973,57	2,10	55,09	13,61	2,11	1982,49	6,33	19,36	4570,73

On constate ainsi que près de 1015 ha de zone N, voient leur protection évoluer favorablement par le zonage graphique, du fait d'un classement en zone NL. Au global, c'est 1982 ha qui bénéficient d'un reclassement en NL via la procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital.

4. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral » ;

- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;

- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;

- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;

- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;

- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;

- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).

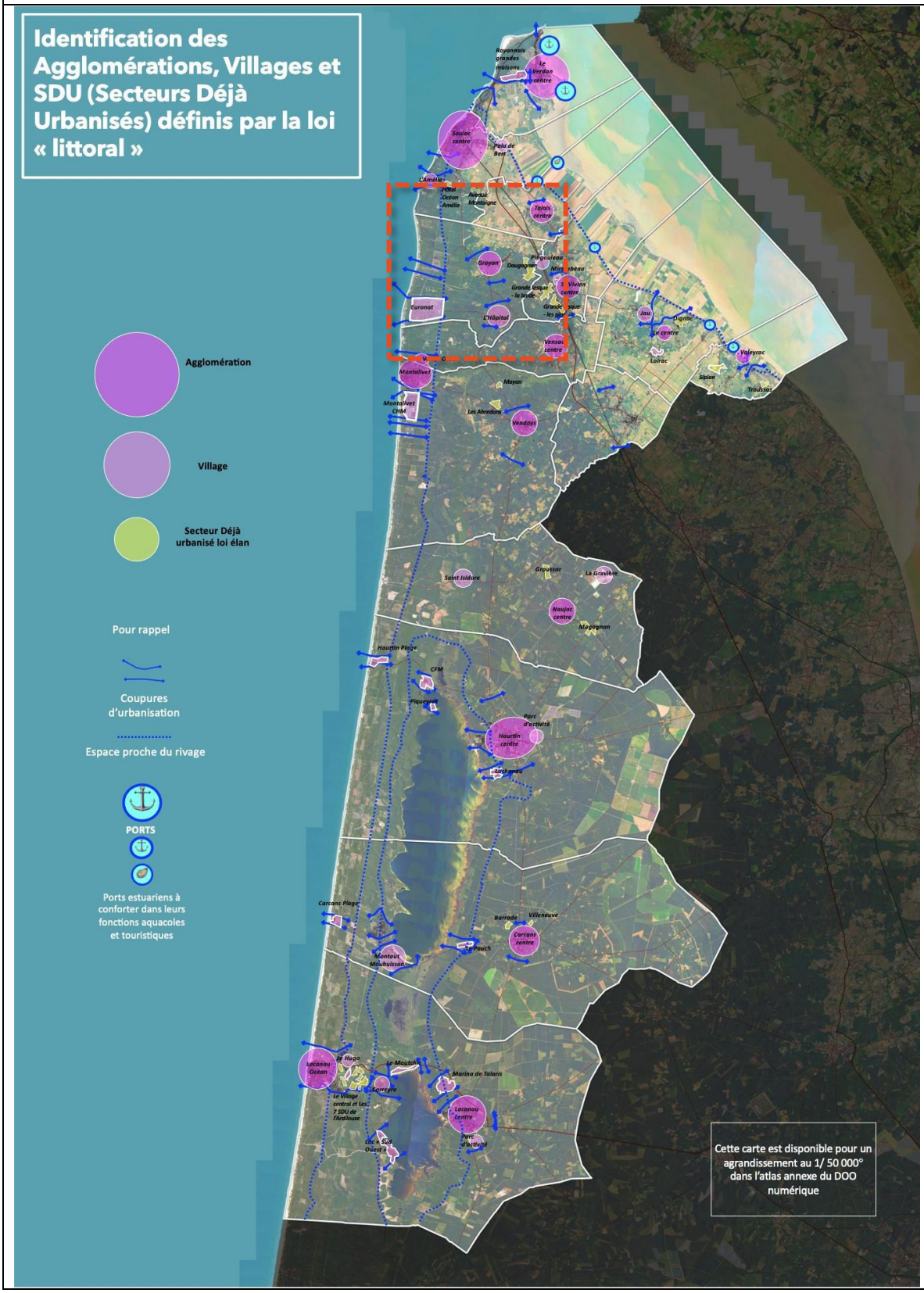
S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique, il s'agit donc de décliner les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.

4.1 DEFINITION DES AGGLOMERATIONS, DES VILLAGES ET DES SECTEURS DEJA URBANISES

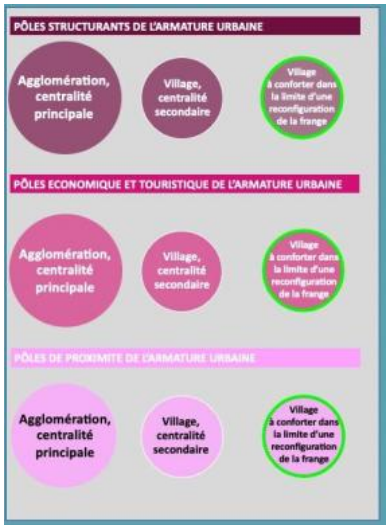
3.2.4. AGGLOMERATION, VILLAGE ET SECTEUR DEJA URBANISE

3.2.4.1. Agglomération

Schématisation à l'échelle du SCoT



L'Amélie
Hôtel Océan Amélie
Avenue Montaigne
Talais centre
Grayan
Pingouleau
Daugagnan
Mirambeau
St Vivien centre
Grande lesque - la lande
Grande lesque - les pins
Euronat
L'Hôpital
Vensac centre
Vensac Océan
Montalivet

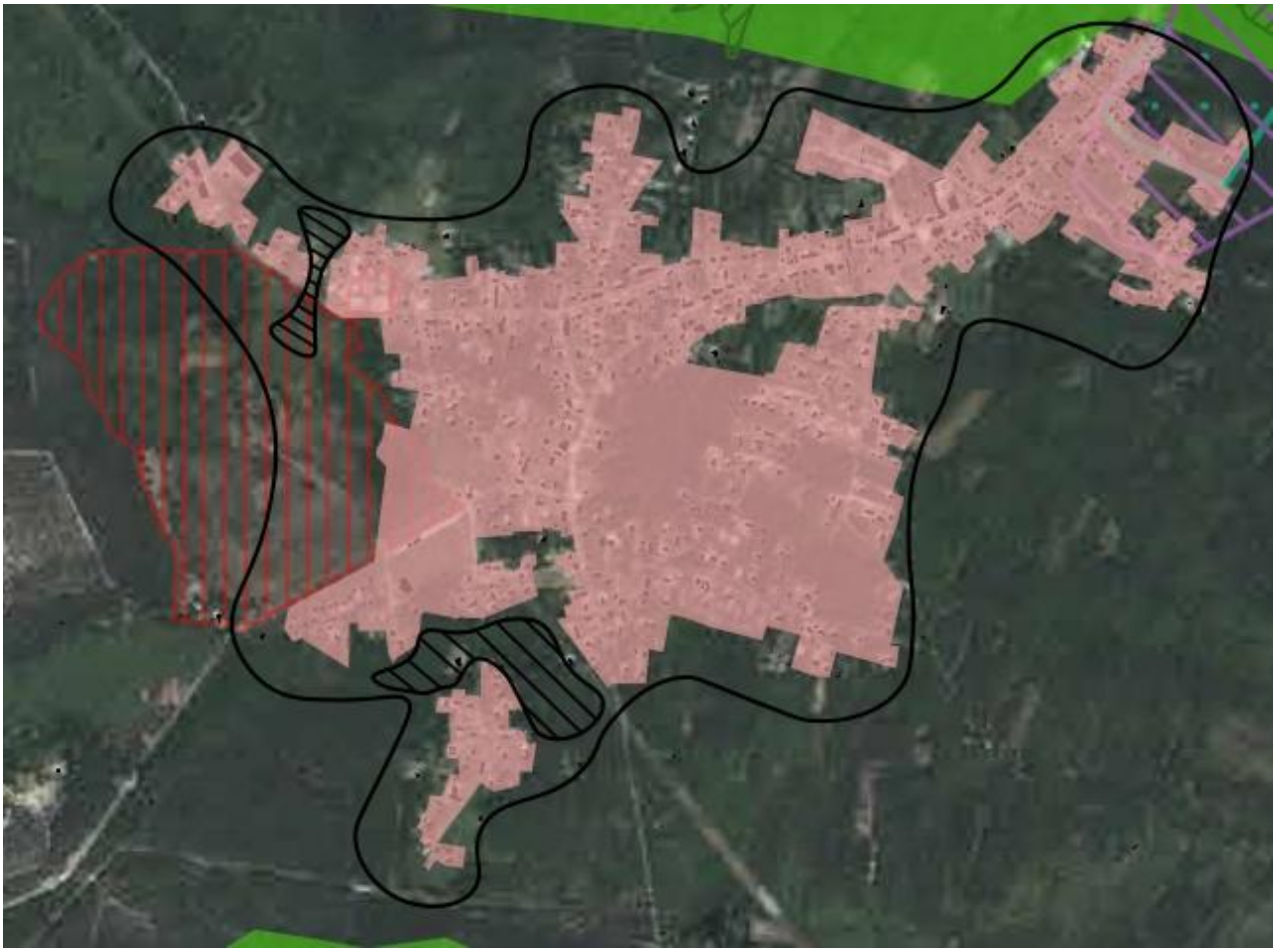

PÔLES STRUCTURANTS DE L'ARMATURE URBAINE
Agglomération, centralité principale
Village, centralité secondaire
Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange
PÔLES ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE L'ARMATURE URBAINE
Agglomération, centralité principale
Village, centralité secondaire
Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange
PÔLES DE PROXIMITE DE L'ARMATURE URBAINE
Agglomération, centralité principale
Village, centralité secondaire
Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Grayan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration en étoile, le long des principaux axes, avec une épaisseur plus forte le long de ceux-ci, et une urbanisation plus diffuse en arrière. Des ilots de faible densité existent.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 750 bâtis durs dont plus de 600 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Structuration Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 350	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème siècle, le village et la paroisse de Grayan étaient distants, mais entourés de parcelles cultivées, et situées au cœur des marais.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Centralité principale de la commune, Grayan revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle.

Traduction règlementaire par le PLU



Le SCOT définit l'agglomération du bourg de Grayan.
C'est à l'intérieur de cette agglomération que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UL) portant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'accueil touristique, d'équipement, …
Le zonage s'est calé sur les limites de l'agglomération et fait l'objet d'extension d'urbanisation limité sur des espaces desservis par les réseaux. Tout en s'appuyant sur le périmètre aggloméré, la déclinaison d'extension de l'urbanisation via des zones 1AU et 2AU se traduit par une réserve foncière hors des sites sensibles de loi littoral, en cœur d'îlot. Cette zone est soumise à révision du PLU, donc inconstructible, le potentiel de constructibilité et de consommation des espaces NAF étant atteint dans les espaces d libres des zones urbaines.

3.2.4.2. Village

L'Hôpital

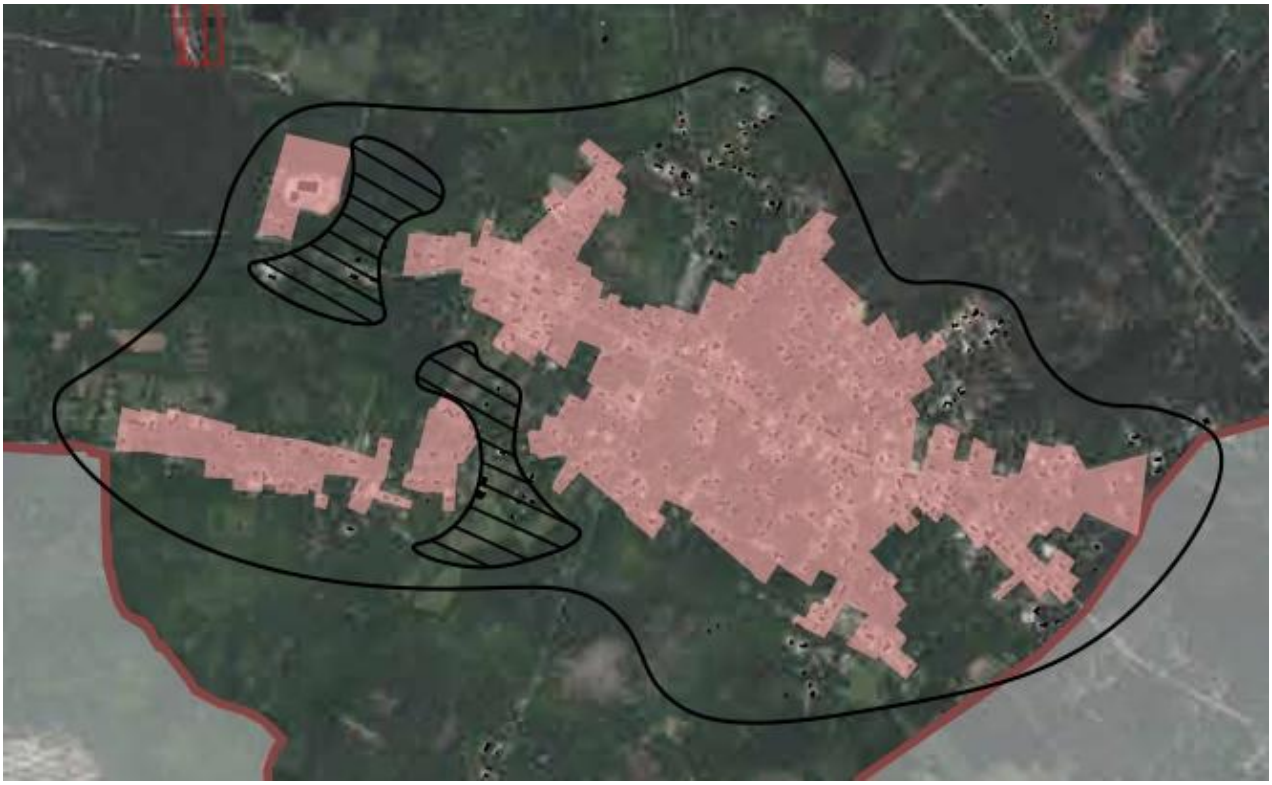
Schématisation à l'échelle du SCoT

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL L'Hôpital LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration diffuse du fait d'un développement autour de 3 anciennes centralités. Rythme d'implantation assez régulier bien que marqué par des ilots de végétation au sein du tissu bâti.	4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 200	Oui mixité existante	Au début du XVIIIème siècle, l'Hospital était une paroisse entourée de parcelles cultivées.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Centralité historique, l'Hôpital affiche un nombre important de constructions et de logements à l'échelle communale, bien que des îlots de végétation fassent baisser sa densité. Des activités industrielles existent à l'Hôpital.

Traduction règlementaire par le PLU



Le SCOT définit le village de l'Hôpital.
C'est à l'intérieur de ce village que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UC, UD UE, UL) portant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'accueil touristique, d'équipement, …
Le zonage s'est calé sur les limites du village et fait l'objet d'extension d'urbanisation limité sur des espaces desservis par les réseaux.

Euronat

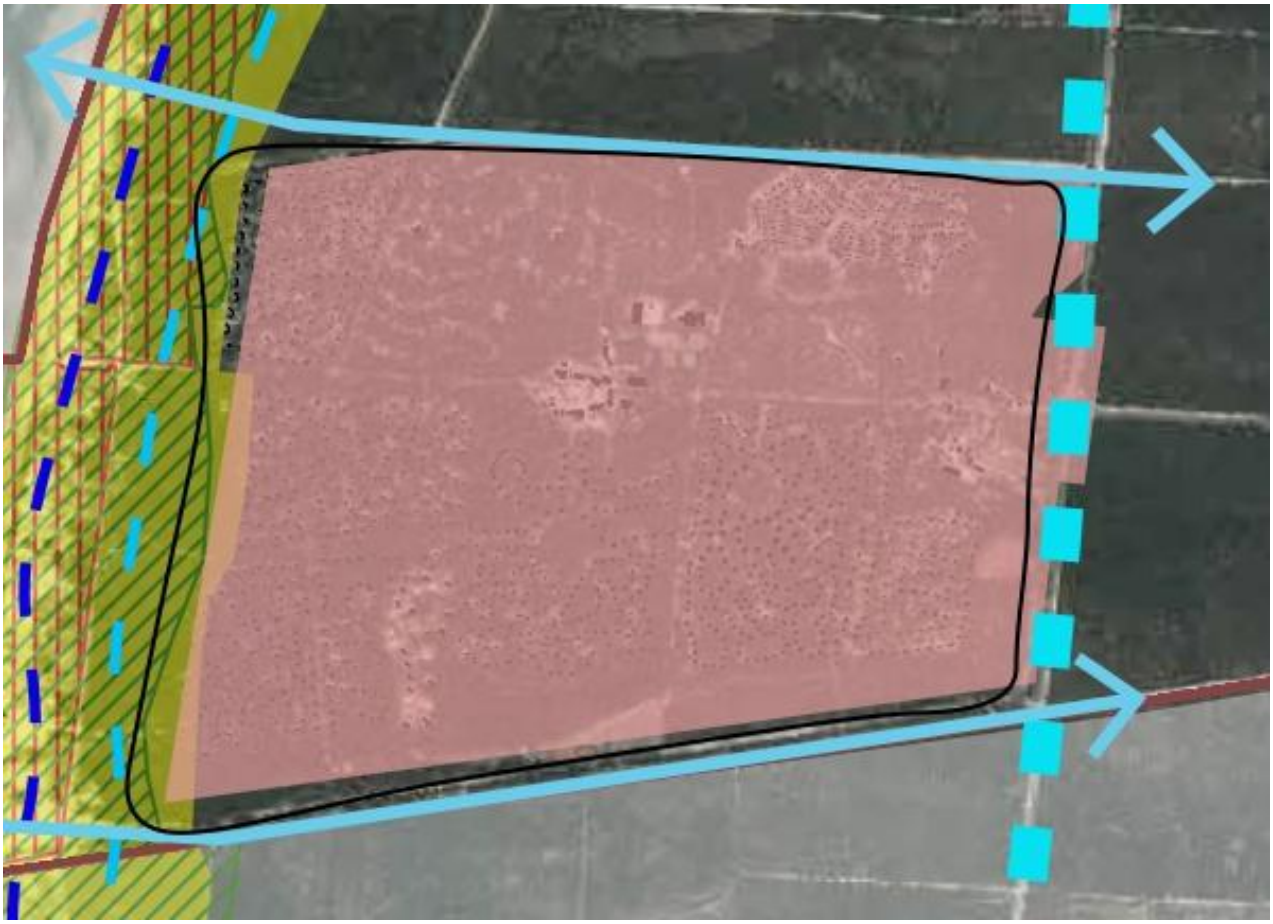
Schématisation à l'échelle du SCoT

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Euronat LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Très structuré avec une épaisseur modérée. Outre les équipements centraux, l'implantation et les interdistances sont régulières.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1150 bâtis durs dont plus de 1150 hors annexes

Structuration				
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1100	Oui forte mixité	Création du site en 1975.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable liés et aux arrières-dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. **Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée**	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération-Village à vocation touristique pour le SCOT ▪ Le site affiche un nombre élevé de logements et possède une forte importance touristique.

Traduction règlementaire par le PLU



Le SCOT définit le village de Euronat
C'est à l'intérieur de ce village que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UT, UK, Nks) portant les principales vocations d'hébergement touristique et d'accueil touristique, d'équipements nécessaires au centre naturiste et de commerces, hébergements des saisonniers.
Le zonage s'est calé sur les limites du village et ne fait l'objet d'aucune extension d'urbanisation. Seule une réserve foncière est définie mais elle est soumise à révision du PLU. Elle est donc inconstructible.

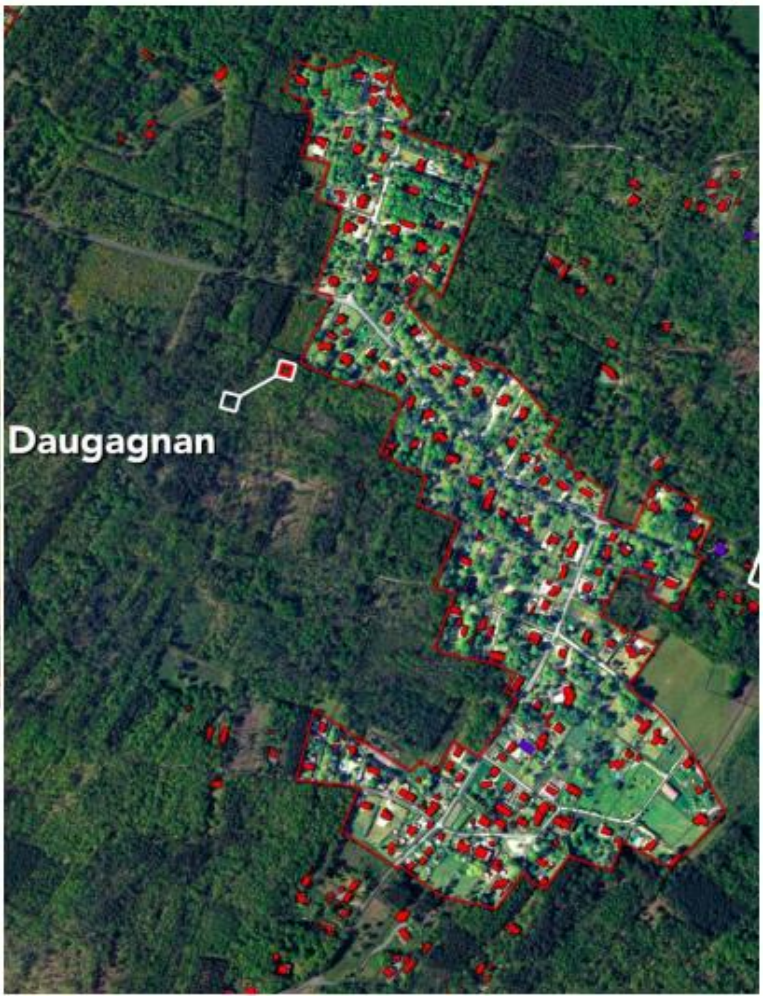
3.2.4.3. Secteur déjà urbanisé

Schématisation à l'échelle du SCoT

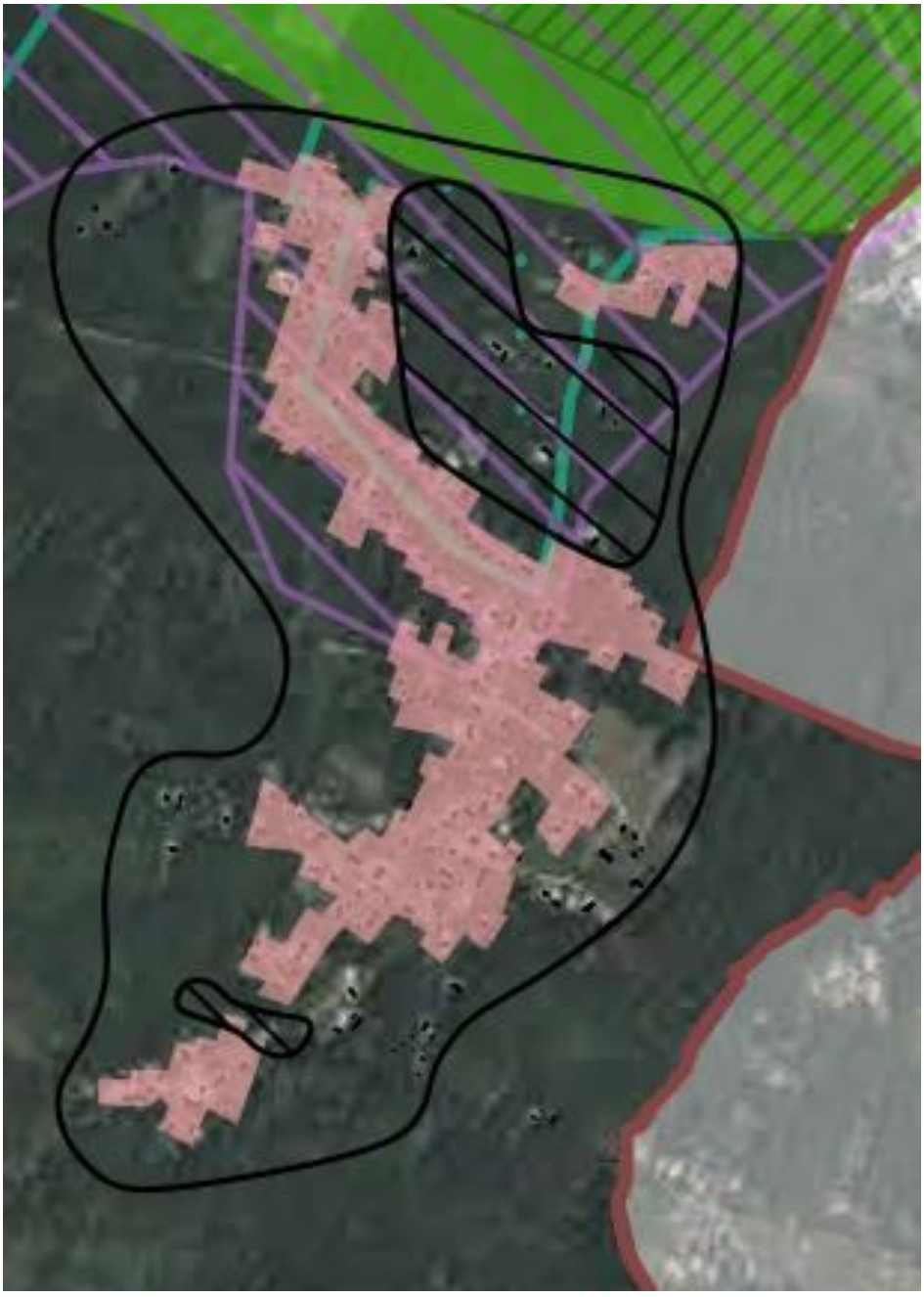
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Daugagnan LOI LITTORAL : SDU	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration linéaire le long d'un axe, avec une épaisseur modérée. Rythme d'implantation régulier et homogène.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire et voies de desserte en drapeau	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	La structuration du village de Daugagnan a débuté au XIXème siècle.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Espace de vie à l'échelle communale ▪ Daugagnan affiche un nombre important de constructions et logements, ce qui souligne la vitalité du village.



Traduction règlementaire par le PLU

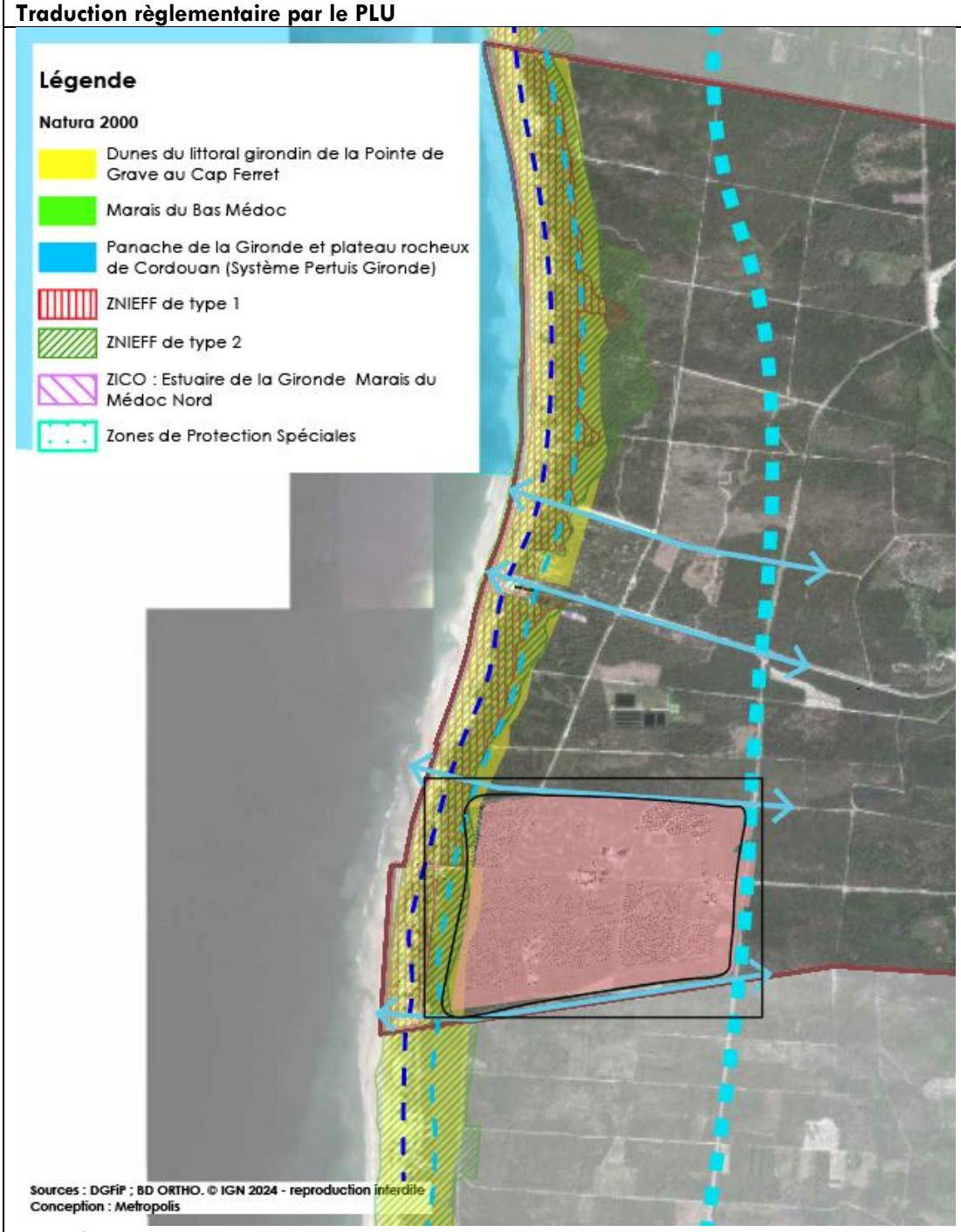


Le SCOT définit le secteur déjà urbanisé de Daugagnan.
C'est à l'intérieur de ce village que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UC, UD) à vocation d'habitat. Le zonage s'est calé sur les limites du SDU et fait l'objet d'extension d'urbanisation limité sur des espaces desservis par les réseaux.
La traduction réglementaire du secteur déjà urbanisé se traduit par une zone urbaine dédiée, indicée « sdu », accompagnée de la préservation des espaces naturels périphériques (UCsdu et UDsdu).

4.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Schématisation à l'échelle du SCoT

Traduction règlementaire par le PLU



La définition des EPR s'appuie sur la prise en compte d'espaces physiquement en lien avec le littoral et paysagèrement homogène, à savoir les milieux naturels côtiers.
La position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une urbanisation limitée sans qu'il y ait besoin de la motiver selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau. La commune a traduit dans le PLU la délimitation des espaces proches du qui touche aussi bien des zones naturelles, des milieux urbains que des espaces d'urbanisation future.
A L'intérieure de ces EPR, ils existent des espaces construits tels que :

- Le centre naturistes Euronat qui est un village au titre de la loi Littoral (UK, UT, Nks),
- Le camping du Gurp (UK),
- Les commerces du Gurp, (Nc),
- Les espaces sportifs du Gurp (Ns),
- La station d'épuration (Ne).

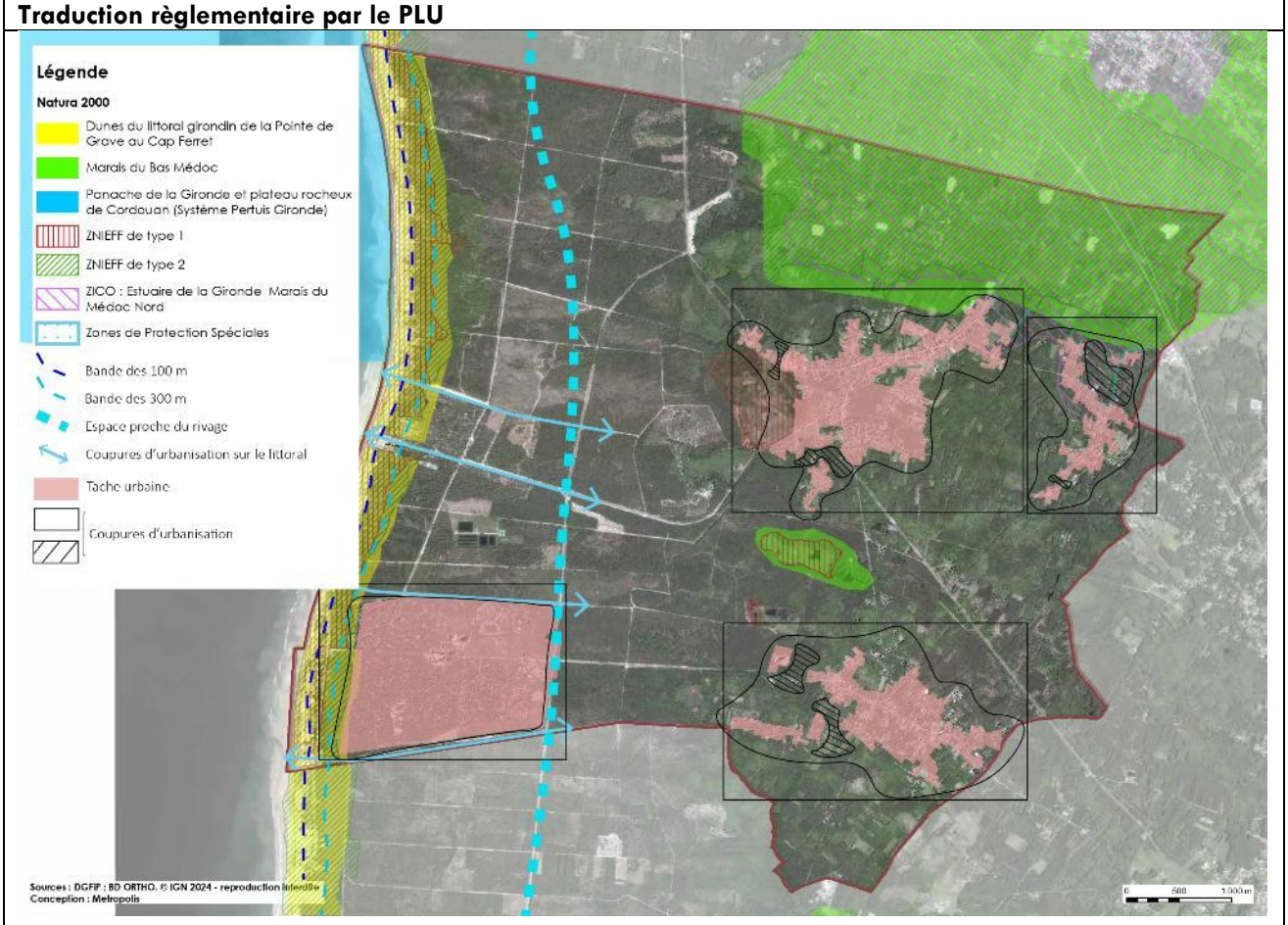
Dans le cas de la révision du PLU, il n'est pas prévu d'extensions de l'urbanisation :
En dehors du centre naturiste Euronat, il s'agit sur ces secteurs de gérer les constructions existantes (secteurs Ns, Nc et Ne).

Le Camping du Gurp, ne peut pas se développer, le nombre d'emplacements est limité à 1000 (nombre d'emplacements existants). La zone 2AUk est délimité pour identifier les espaces nécessaires à la relocalisation de installations qui seront impactées par le recul du trait de côte (zone hachurée rouge sur le zonage).

4.3 LES COUPURES D'URBANISATION

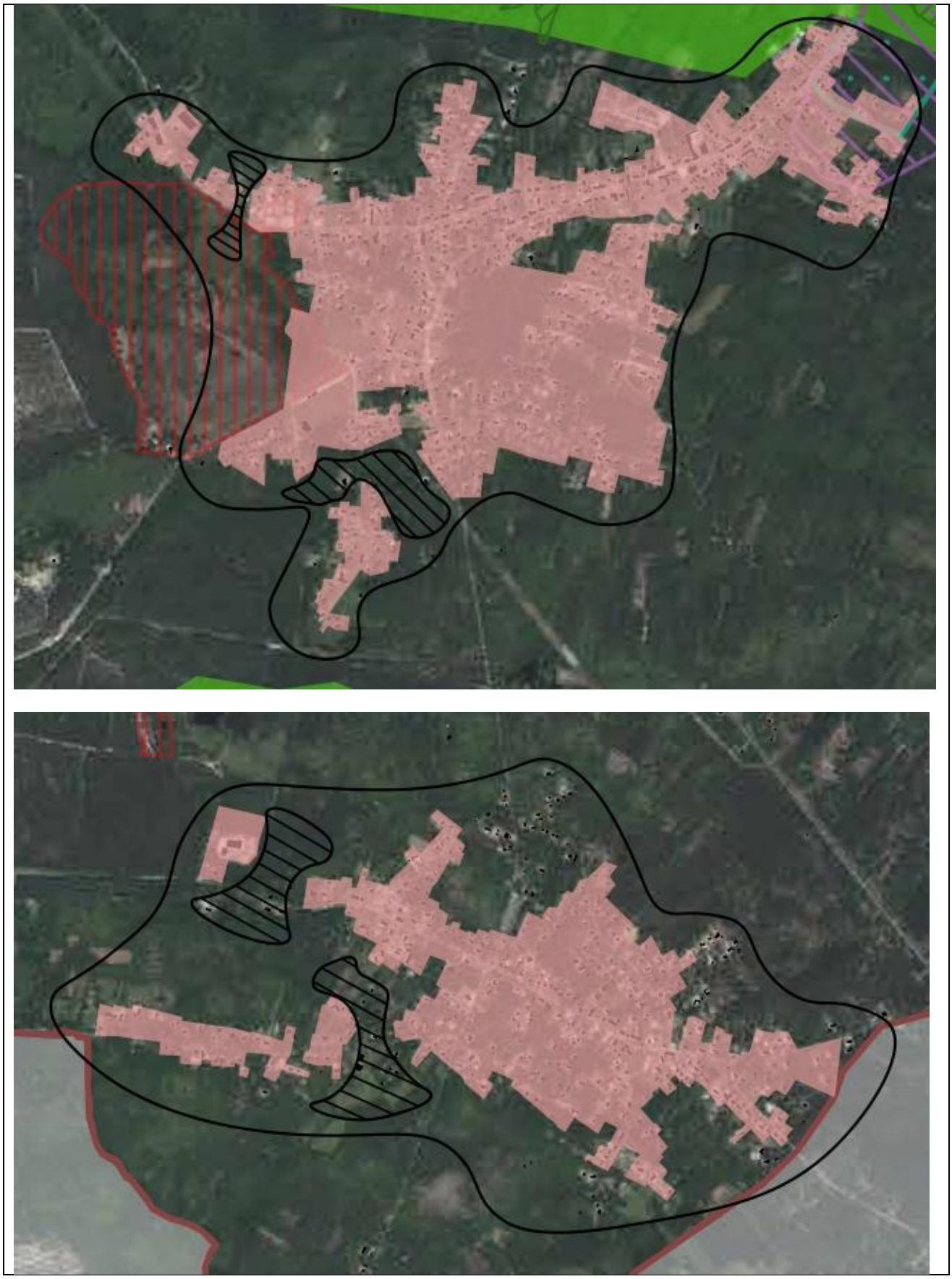
Schématisation à l'échelle du SCoT

Traduction règlementaire par le PLU



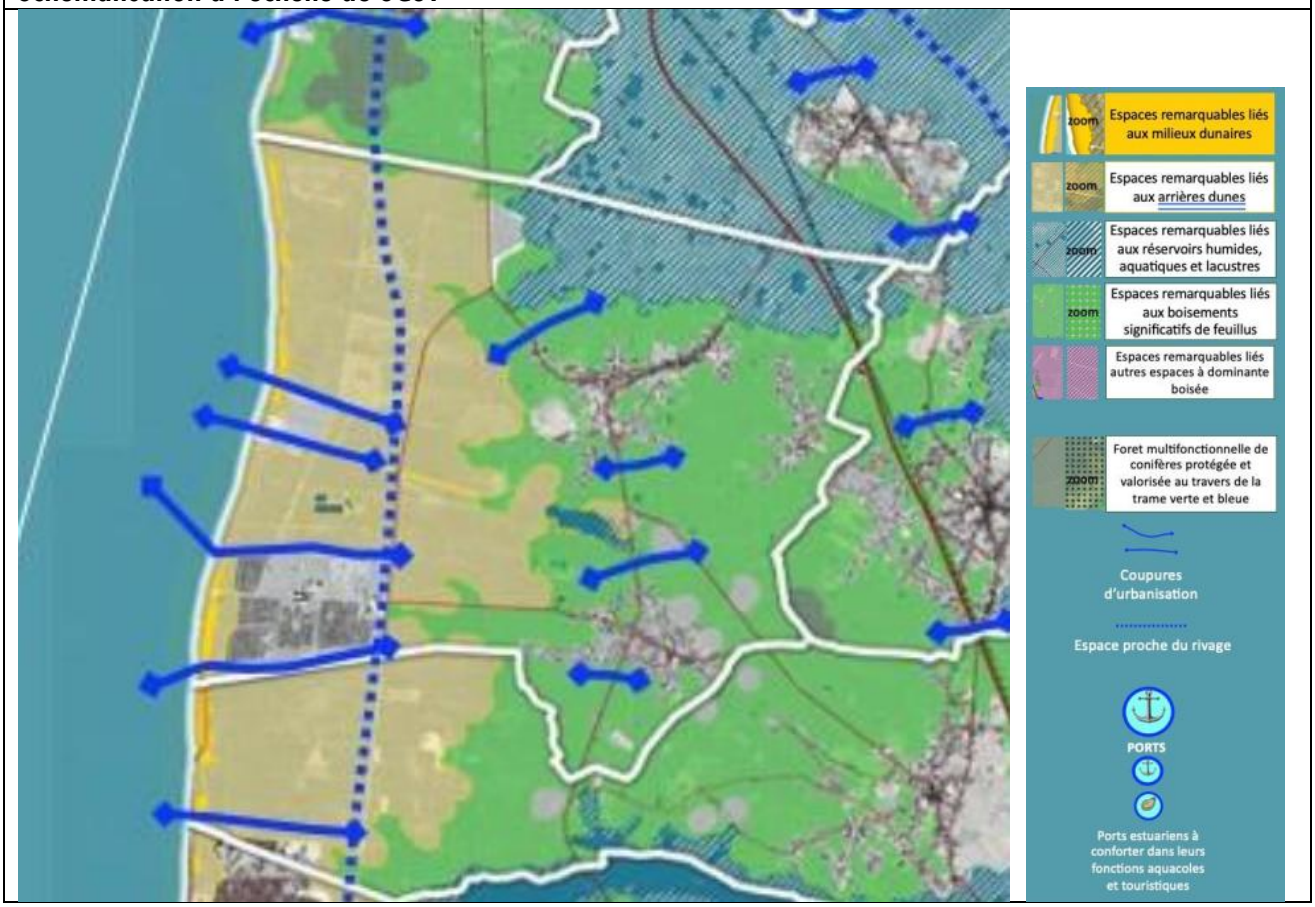
Les principales coupures d'urbanisation ont été établies à l'échelle des 4 pôles urbains de la commune (Grayan, l'Hôpital, Daugagnan et Euronat). Ces coupures sont matérialisées par la préservation des principales entités forestières présentes entre ces trois pôles. Ces coupures correspondent à des espaces à dominantes boisées et naturels. Ces espaces sont classés en zone N et NL.

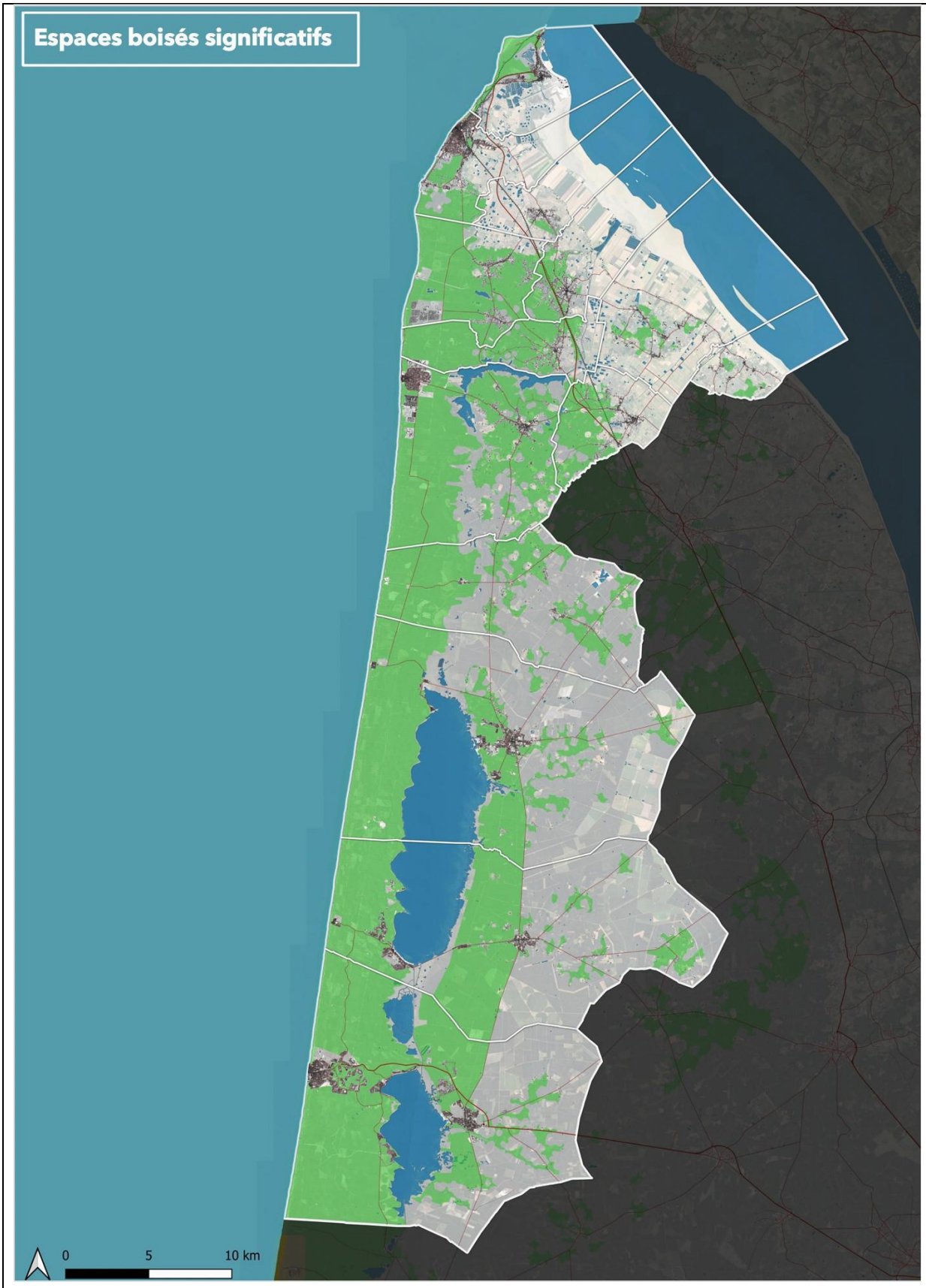
De plus, au niveau du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, et du SDU de Daugagnan, des coupures d'urbanisation n'ont pas permis d'intégrer dans les enveloppes des zones urbaines des espaces construits. Ces derniers sont classés en zone UF qui ne permettent que l'extension limitée des habitations existantes.



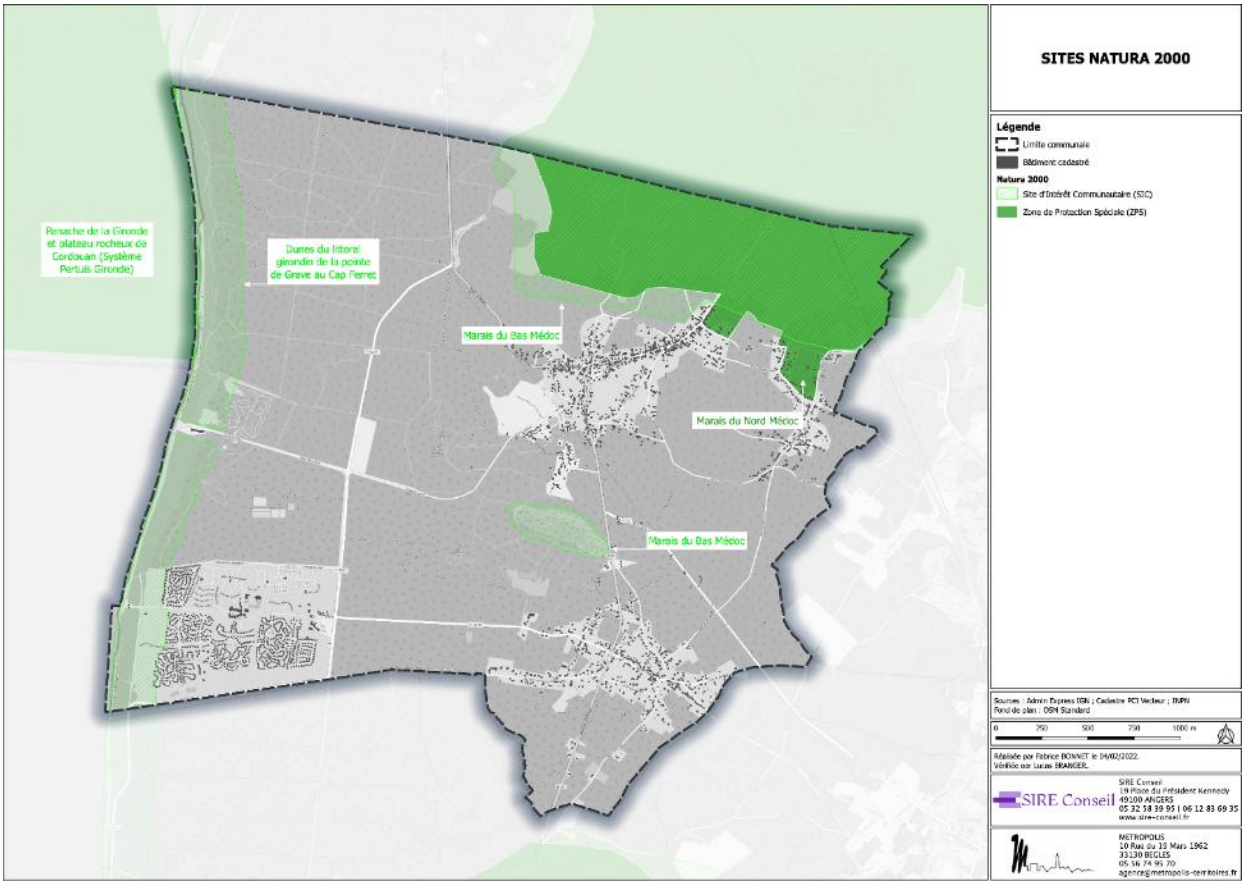
4.1 LES ESPACES REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Schématisation à l'échelle du SCoT




Espaces boisés significatifs
0
5
10 km

Traduction règlementaire par le PLU



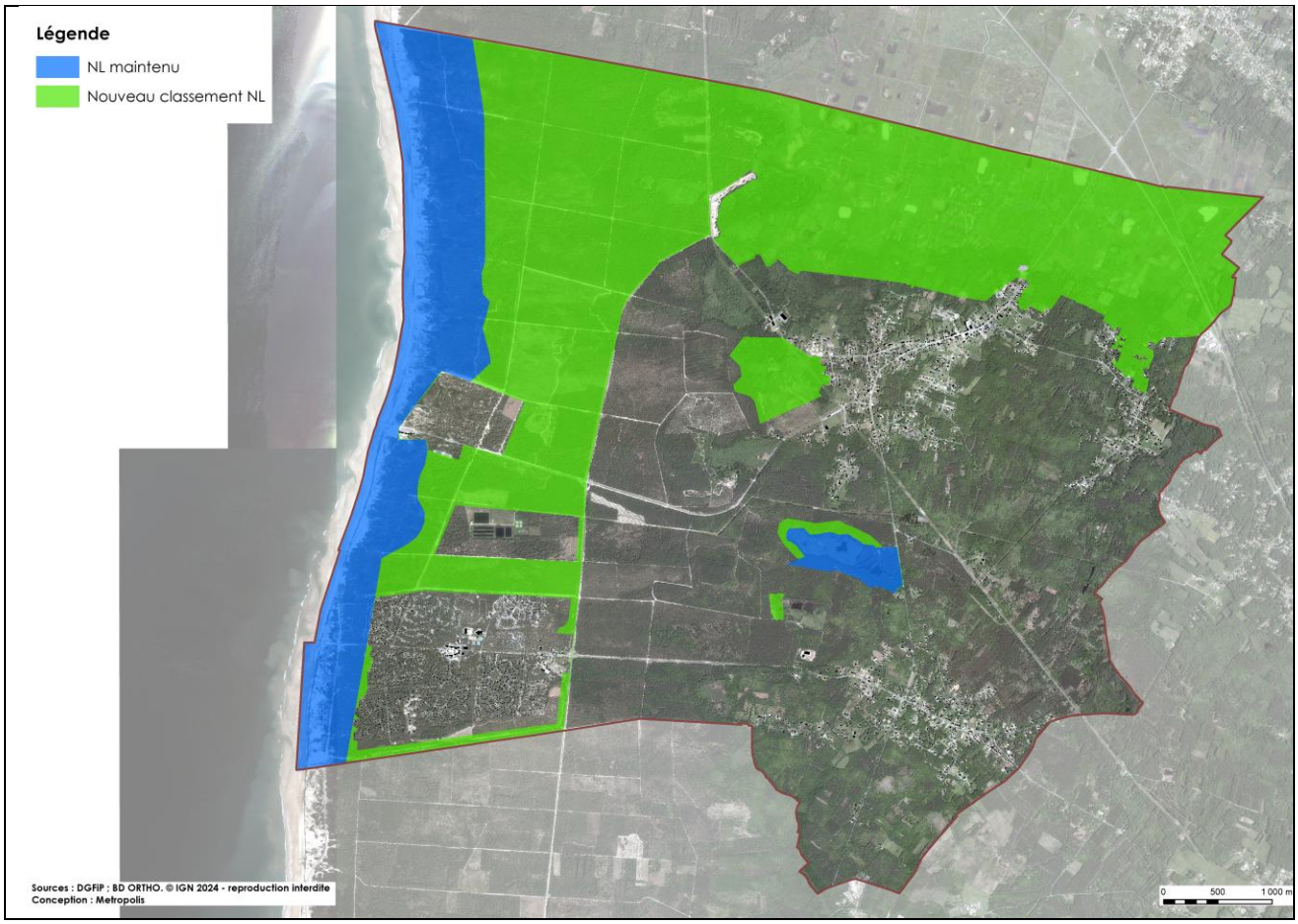
L'identification des espaces remarquables au titre de la loi littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune ainsi que les inventaires patrimoniaux et protections présents sur le territoire :
Sur cette base le PLU a identifié plus de 1982,49 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral (NL). Cette identification recoupe :

- Les zones Natura 2000 :
  - Marais du Bas Médoc,
  - Marais du Nord Médoc,
  - Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret,
  - Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan (Système Pertuis Gironde).

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville.

Ainsi le PLU au regard de ces trois objectifs, affichent **2713,41** ha d'EBC.



4.2 LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le PLU a identifié dans son diagnostic des pôles de tourisme reconnus comme des sites d'hébergement ou de visite, respectueux de l'environnement et des traditions locales. Sur ces espaces, les pratiques nuisances sont interdites.
De plus, le PLU a identifié son patrimoine vernaculaire (préservation au titre de l'article L.151-19) et a défini afin de préserver la forme urbaine et la qualité paysagère sur le territoire communal.
Les sites touristiques sont clairement identifiés : sur ces espaces un règlement spécifique en fonction de la vocation a été établi pour gérer les différentes vocations et accueillir de nouvelles constructions en fonction des destinations autorisées ou conditionnées. Pour le camping du Gurp, il ne s'agit que de la gestion des emplacements existants.

Le PLU révisé répond aux 3 objectifs suivant du SCOT :

- Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Optimiser l'enveloppe urbaine
- Rechercher l'optimisation foncière

En effet, comme vu précédemment dans les chapitres précédents dans le présent document s'attache à réduite le rythme et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF). En effet, l'objectif du PLU est de réduire de 50% la consommation des ENAF en compatibilité avec les objectifs du SRADDET de Nouvelle Aquitaine. Il se limite à 19,96 ha d'ENAF d'ici 2036.

La capacité d'accueil de la commune de Grayan et l'Hôpital s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation permanente, dans le prolongement de la vocation résidentielle qu'elle a acquise au cours des 20 dernières années. Grayan remplit un rôle structurant dans l'équilibre de production de logement et d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU.
Parallèlement, le PLU participe au développement d'une offre de qualité avec la production de logements diversifiée.

La commune de Grayan et l'Hôpital est équipée de l'assainissement collectif. Les eaux résiduaires urbaines sont envoyées vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital pour leur traitement. La station d'épuration reçoit également les eaux usées de la commune de Talais et du bourg de Vensac.
Notons que le projet communal de Grayan-et-l'Hôpital organise un développement urbain bénéficiant essentiellement de la desserte par de l'assainissement collectif (pas de développement notable en ANC). La production de nouveaux logements induite par la révision du PLU, prendra corps principalement au niveau des bourgs de la commune. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital sera donc davantage sollicitée. Les dents creuses qui seront bâties hors des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif (AC), bénéficieront de dispositifs de traitement individuels, qui devront être dimensionnés en fonction de chaque projet et répondre aux normes en vigueur.

Du fait d'un accroissement attendu de la population grayanaise de l'ordre de 220 nouveaux habitants (ici considérés comme des habitants permanents, bénéficiant tous de l'AC), les émissions journalières théoriques peuvent être augurées :

- ✓ Sur le plan organique : + 13,2 kg/jour à l'horizon 2034-2036 ;
- ✓ Sur le plan hydraulique : + 33 m³/jour, à l'horizon 2034-2036.

Notons qu'afin de maîtriser le développement démographique au niveau des zones urbaines :

- le règlement écrit du PLU ne permet que la densification des zones UA, UB, UC/UCsdu, et UD/UDsdu. Les zones UB et UC portent près de 69% du potentiel de densification.
- le PLU phase le développement urbain en ne proposant :
  - aucune zone 1AU ;
  - pour l'accueil démographique : une unique réserve foncière (zone 2AU), d'une superficie de 7,73 ha. qui ne sera mobilisable qu'à long terme : la zone 2AU est soumise à révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Précisons que selon la base de données SITADEL (telle que figurant en mai 2025), 25 logements ont été créés (logements « commencés ») en 2024, soit une population d'environ 49 habitants à considérer (taille des ménages : 1,97 selon l'INSEE). Les ERU associées sont estimées à +2,9 kg/j pour la DBO_5 et à +7,35 m³/j.

Au global, la population grayanaise devrait augmenter d'environ 269 habitants (220+49) à l'horizon 2034-2036.

Précisions par rapport aux développements démographiques attendus sur les communes de Talais et Vensac

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement, l'étude réalisée par AQUALIS en 2021-2022, a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP. Pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital, l'étude d'Aqualis s'est basée sur un développement de l'ordre de 800 EH. L'étude d'AQUALIS indique que le raccordement en situation future (10-15 ans) de 2 200 EH aurait pour corollaire l'atteinte des capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital sur le plan hydraulique et organique, pour des conditions en pointe estivale.

Comme exposé précédemment, le projet de développement communal grayanais porte sur un accueil de population de l'ordre de +270 habitants environ d'ici les 10 prochaines années : il est donc en deçà de l'hypothèse d'Aqualis (rappel : 800 EH).

La commune de Talais a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en octobre 2025. Le projet de PLU talaisien, tel que figurant dans son PADD pour l'approbation, prévoit un accueil de population de l'ordre de 104 habitants supplémentaires (pour atteindre environ 901 habitants à l'horizon 2035).

La révision approuvée du PLU de la commune de Vensac prévoit quant à elle un accueil de population de l'ordre de +140 à 170 habitants supplémentaires d'ici les prochaines années (source : PADD).

Au regard de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- *Par rapport aux charges organiques* : une augmentation des charges entrantes, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 14,6 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)

  - à 16,4 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac) ;
- *Par rapport à l'hydraulique* : une augmentation des volumes entrants, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 36,6 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 41,1 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Rappel du bilan portant sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Les ERU collectées par le réseau d'assainissement collectif de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (Bourg) et Talais, sont destinées à être traitées par la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Cette dernière (capacité nominale : 14 000 EH) témoigne de capacités *résiduelles* de traitement importantes :

- de 62% pour l'hydraulique (environ 1300 m3/j) ;
- et de 77% pour la DBO_5 (environ 650 kg/j environ).

Capacité	14 000 équivalent-habitant
Charge nominale DBO5	840 Kg/j
Charge nominale DCO	1 680 Kg/j
Charge nominale MES	980 Kg/j
Débit nominal temps sec	2 100 m3/j

Année d'activité 2023						
Paramètres	**Pollution entrante**			**Rendement**	**Pollution sortante**	
	Charge	**% Capacité**	**Concentration**		**Charge**	**Concentration**
VOL	794 m3/j	38 %			643 m3/j	
DBO5	191 Kg/j	23 %	252 mg/l	99 %	2,8 Kg/j	4,6 mg/l
DCO	580 Kg/j	35 %	752 mg/l	94 %	33 Kg/j	50 mg/l
MES	248 Kg/j		319 mg/l	93 %	18 Kg/j	20 mg/l
NGL	92 Kg/j		113 mg/l	92 %	6,9 Kg/j	11 mg/l
NTK	91 Kg/j		113 mg/l	94 %	5,1 Kg/j	8,0 mg/l
PT	9,8 Kg/j		12 mg/l	34 %	6,4 Kg/j	9,8 mg/l

Source : FICHE STEP 2023 de l'Agence de l'Eau et rappel des caractéristiques de traitement

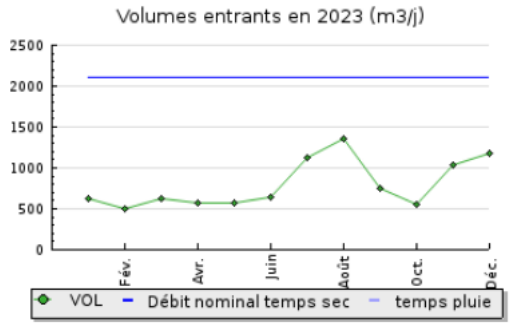
Eu égard à la caractéristique « saisonnière » inféodée aux communes raccordées à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, il convient de rappeler que sur l'année 2023, l'Agence de l'Eau indique que les volumes entrants sur la STEP durant la période estivale (où l'influence touristique est la plus marquée), restent en-dessous du débit nominal par temps sec (moyenne observée sur le mois d'Août : environ 1364 m^3/j).

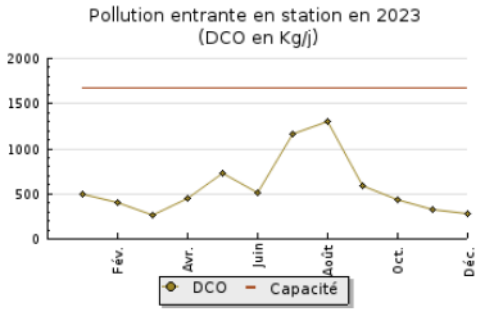
Il en est de même pour la DCO, avec une augmentation sur les mois de Juillet et Août (environ 1305 kg/j en moyenne sur Août), mais qui reste sous la capacité nominale de référence (1680 kg/j).

Les données 2023 de l'Agence de l'Eau sur la DBO_5 entrante indiquent également le respect de la capacité nominale pour ce paramètre, sur les mois les plus forts pour l'activité touristique (juillet et août).

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)



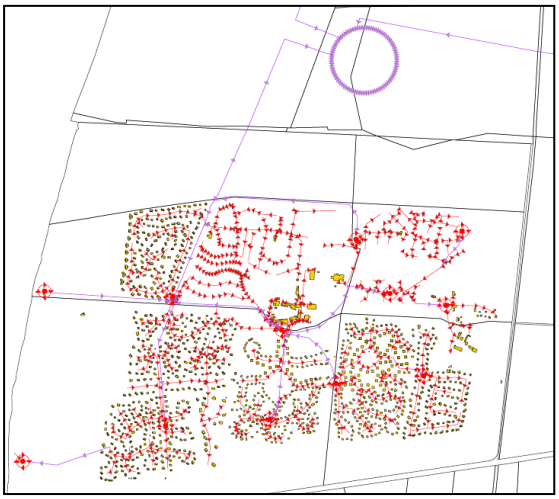
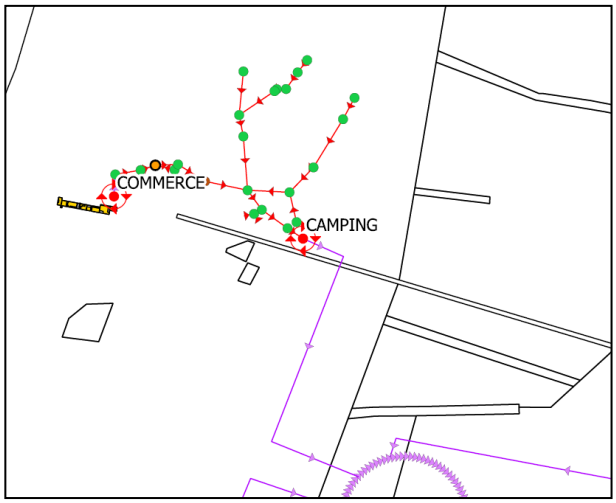


Bilan 2023 de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (source : Agence de l'Eau)

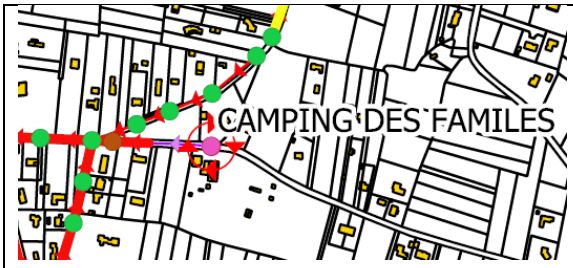
Rappelons que les charges polluantes et volumes entrants au niveau de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital intègrent les ERU générées par le site d'Euronat, celui-ci étant raccordé à l'équipement collectif. En période d'ouverture, le site d'Euronat peut accueillir journalièrement jusqu'à 9000 personnes en haute saison.

Il convient également de souligner que **les campings privés « Les Familles »** (ouvert d'avril à fin octobre) et **« Les Franquettes »** (ouvert de mai à fin septembre), ainsi que **le camping municipal du Gurp** (ouvert d'avril à fin septembre), sont également raccordés à la station d'épuration grayanaise[4]. Au total, les données de l'INSEE (telles que figurant en février 2026) indiquent un total de 2994 emplacements sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour les 4 établissements.

En outre, les 20 gîtes communaux équipés bénéficient également d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital.

Réseau d'assainissement collectif au niveau d'Euronat	**Réseau d'assainissement collectif au niveau du Gurp**
	
Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Familles »	**Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Franquettes »**

[4] Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac.

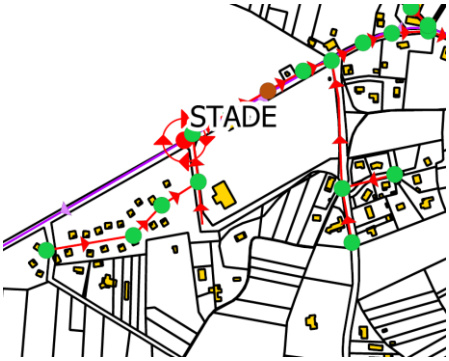


Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	8 786 EH
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j

Réseau d'assainissement collectif au niveau des gîtes communaux



Comme en témoignent les dernières données mises à disposition par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (portail de l'assainissement communal), il est mis en évidence une charge maximale en entrée de STEP de 8786 EH pour l'année 2023. La station d'épuration s'illustre par une capacité résiduelle de traitement importante, de plus de 5200 EH au regard des données 2023 en considérant la charge maximale en entrée. Son dimensionnement et sa conception ont été réalisés de manière à gérer une augmentation de charges et volumes en entrée, et ainsi satisfaire aux besoins de traitement des ERU en période estivale (prise en compte de l'effet saisonnier). Pour mémoire, le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans le sol, via des lagunes d'infiltration plantées de roseaux : il n'y a donc pas de rejets dans les eaux superficielles ou littorales.

Rappel des données clés sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital en 2023 (source : Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	**8 786 EH**
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j
Débit de référence retenu	**1 378 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Analyse de la compatibilité du projet de développement urbain avec les capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Le tableau suivant dresse la synthèse des charges et volumes potentiels à considérer.

	Estimations des charges et volumes supplémentaires sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital	
Accueil démographique lié au développement résidentiel de Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 13,2 kg/j Hydraulique : + 33 m^3/j	
Prise en compte des constructions à vocation résidentielle récentes (depuis 2024) sur Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 2,9 kg/j Hydraulique : + 7,35 m^3/j	
Accueil démographique lié au développement urbain respectif et projeté, de Talais et Vensac	*Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 14,6 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 36,6 m^3/j (en cumul)	*Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 16,4 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 41,1 m^3/j (en cumul)
TOTAL	***Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 30,7 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 76,95 m^3/j (en cumul)**	***Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 32,5 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 81,45 m^3/j (en cumul)**

Il convient de souligner que pour le développement urbain récent (lié aux nouveaux logements commencés en 2024), ces estimations ne prennent pas en considération d'éventuelles résidences secondaires : en 2021, les résidences secondaires représentent 71,2% du parc de logements existants sur Grayan-et-l'Hôpital. Les projections ci-dessus considèrent donc une occupation concomitante de chaque logement (qu'il soit une résidence secondaire ou non).

Au regard des capacités résiduelles observées sur la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital en 2023, et en considérant également les développements attendus de Vensac et Talais, le développement urbain proposé par le PLU grayanais est compatible avec celles-ci. Comme actuellement, la sollicitation de la STEP sera plus forte sur la période estivale, lorsque la population touristique est présente, mais les charges polluantes en entrée seront en-dessous des capacités nominales de traitement.

- **Le projet de développement urbain et démographique proposé par le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital est compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital, y compris en considérant le caractère saisonnier que porte la commune (associé notamment au site d'Euronat et du Gurp).**

Besoins en eau potable liés au développement démographique de Grayan-et-l'Hôpital

La mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires.

Les nouveaux logements créés en 2024 (25, selon la base de données SITADEL, soit environ 49 nouveaux habitants), conjugués au projet de développement urbain promu par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital sur les prochaines années (+220 habitants, comme indiqué dans le PADD), vont induire des besoins en eau potable du fait de la nouvelle population accueillie. Soit environ 40,35 m^3/j, et 14727 m3/an environ.

Il convient toutefois de noter que l'ensemble des nouveaux logements créés en 2024, sont ici considérés comme des résidences principales avec des habitants permanents. La part des résidences secondaires sur Grayan-et-l'Hôpital est de 71,2% en 2021 (données INSEE). Si un logement est associé à une résidence secondaire, l'occupation saisonnière a pour corollaire des besoins annuels moindre.

Besoins en eau potable liés au développement touristique de Grayan-et-l'Hôpital

Comme évoqué précédemment, la commune grayanaise a pour projet :

- l'extension du Balata Golf Practice ;
- l'extension du camping du Gurp (2AUk) ;
- l'extension du site d'Euronat (2AUt). Actuellement, le site d'Euronat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 8500-9000 personnes.

Ces sites constituent des réserves foncières, et seront possiblement ouverts à l'urbanisation à long terme, et à la faveur d'une procédure de révision du PLU. En l'absence d'éléments de projet précis sur chacun d'entre eux, l'évaluation des besoins AEP potentiellement induits par leur mise en œuvre respective, ne peut être analysé à ce stade de la planification.

Rappelons que le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison). Les besoins AEP générés par l'activité du site d'Euronat n'ont donc pas vocation à augmenter notablement. Il en est de même pour le camping municipal du Gurp, adossé également à un zonage UK, ainsi que pour les campings privés « Les Familles » et « Les Franquettes » localisés au niveau du bourg de Grayan. Leur capacité d'accueil est destinée à être maintenue à leur niveau respectif actuel.

Les besoins en eau potable liés à l'activité touristique (Euronat et campings) n'ont pas vocation à être accrus à court terme.

Besoins en eau potable liés au développement démographique respectif des communes de Talais, Vensac et Saint-Vivien-de-Médoc

Comme évoqué précédemment, le projet d'accueil démographique porté par la commune de **Talais** est de l'ordre de +104 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années (pour atteindre environ 901 habitants).

Concernant **Vensac**, la commune ambitionne un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires (selon le PADD).

Il convient également de noter que la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** est engagée dans une procédure de révision de son PLU. L'enquête publique a eu lieu du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025. Le projet d'accueil démographique retenu par la commune est de +226 habitants à l'horizon 2035 (donnée telle que figurant dans le PADD du PLU *arrêté*).

En considérant les projets de ces 3 communes, il peut donc être auguré des besoins AEP supplémentaires cumulés d'environ :

- + 70,5 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac), soit + 25732 m³/an ;
- + à 75 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac), soit + 27375 m³/an.

Besoins en eau potable cumulés liés au développement démographique respectif des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Talais, Saint-Vivien-de-Médoc et Vensac

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins annuels cumulés supplémentaires estimés en première intention pour les communes de **Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais,** sont d'environ 40459 m³/an à 42102 m³/an, à l'horizon 2034-2036. Ces besoins seront progressifs dans le temps, et en lien avec l'urbanisation qui va opérer au fur et à mesure ces prochaines années (et donc de l'accueil de populations supplémentaires) sur ces communes.

Comme indiqué précédemment, des arrêtés préfectoraux individuels ont été délivrés en septembre 2025 pour les ouvrages de Videau 2, Les Piots F3, Les Maurelles 2 et Grand Crohot. Les projets d'accueil démographiques portés conjointement par les communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable (volume prélevable autorisé cumulé de 1 050 000 m³/an).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m³ minimum. En effet, en France, la consommation d'eau pour un usage d'arrosage pour le jardin et la voiture, est estimée à environ 6% de la consommation annuelle domestique[5]. La consommation d'eau pour l'arrosage des jardins, qui se concentre sur les moins les plus chauds de l'année, peut être évaluée à environ 5,1 m³/an en moyenne et par abonné[6], sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (avec toutes les limites liées à l'exercice). En imposant un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 3 m³, le PLU permet de couvrir *près de 60%* des besoins annuels pour chaque abonné pour cet usage.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc est engagé dans un programme d'actions et un plan de travaux. D'un montant de près de 1200 000 euros HT sur la période 2023-2025, celui-ci a pour objectif une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations. En outre, le syndicat a engagé la mise en service du forage du Grand Crohot en remplacement du forage de la Loubie et qui assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel qu'applicable à ce jour, dispose d'une capacité d'accueil en densification uniquement par mobilisation d'unité foncière libre, division parcellaire ou encore unité foncière à grouper, de plus de 150 ha cumulés. Auxquels se rajoutent les surfaces mobilisables en zone à urbaniser (incluant les 2AU). La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut toutefois un développement démographique mieux maîtrisé que le plan en vigueur, en encadrant notamment les possibilités de densification et en réduisant l'emprise des zones constructibles.

Par les mesures proposées dans le règlement écrit pour les zones UT et UK, la révision du PLU maîtrise les effets du tourisme (liés notamment à l'activité d'Euronat et des campings) sur les besoins en eau potable. En effet, la révision du plan ne permet pas la densification de ces zones : leur capacité d'accueil a vocation à être maintenue.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques, le PLU réglemente tout particulièrement les lisières entre les espaces urbains et les espaces naturels dans les zones à urbaniser afin de limiter la propagation des risques (inondations, submersions marines et feux de forêt). Il fixe également les conditions d'installation de certaines activités dans les zones à risque et anticipe leur éventuelle relocalisation. Enfin, les collectivités sont également incitées à informer et à sensibiliser les populations permanentes et saisonnières sur les risques et le changement climatique.

Le règlement a introduit des prescriptions permettant de veiller à l'insertion paysagère des opérations dans leur contexte paysager et environnemental.
De plus, le PLU permet d'affirmer les coupures d'urbanisation du territoire notamment en développant les zones naturelles inconstructibles et en préservant les espaces remarquables et les boisements significatifs.

Ainsi le PLU permet :

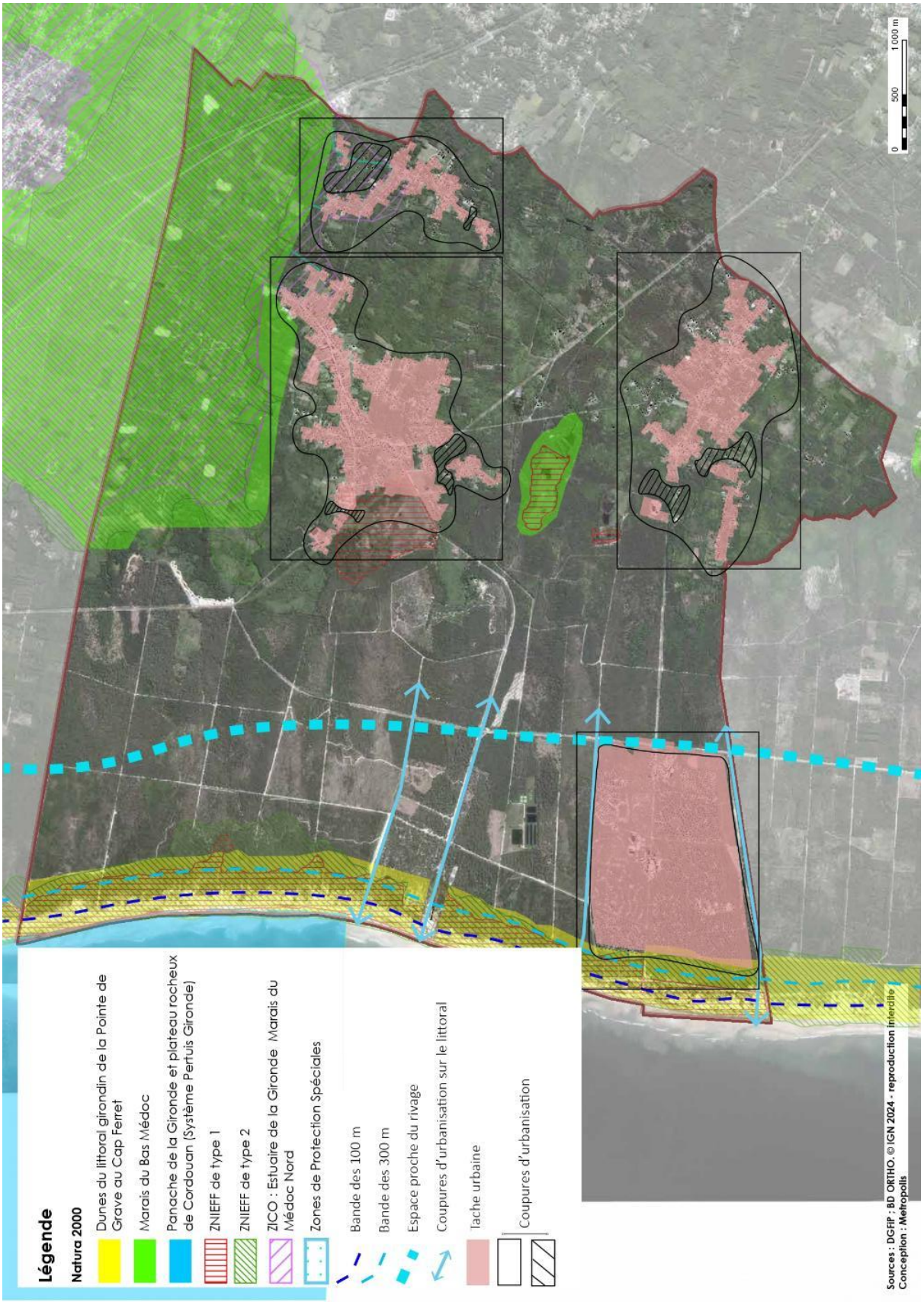
- La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme
- Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en zones NL, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité. A ces titres, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux.
- la prise en compte de risques littoraux, notamment le risque d'inondation et le risque de recul du trait de côte.
- la prise en compte des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières.
- Le dimensionnement de la capacité d'accueil et la localisation des espaces de développement (uniquement dans les zones U) ne sont pas de nature à porter atteint à ces activités, ni entrainer une consommation d'espaces NAF excessive.

[5] Source : Centre d'Information sur l'Eau

[6] La consommation moyenne par abonné en 2023 est de 86,1 m³ (*source : RPQS 2023 du SIAEP de Saint-Vivien*).

4.3 SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

La cartographie suivante permet de visualiser l'application de la loi Littoral sur le territoire et dans la traduction spatiale du PLU.



5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

5.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ ***Prise en compte*** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ ***Compatibilité*** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ ***Conformité*** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

5.2. RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » A INTEGRER

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme *Le PLU doit être compatible avec…*	
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	**Le territoire de Grayan et l'Hôpital est couvert par le SCoT de Médoc Atlantique, approuvé le 22/02/2024. La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT.**
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	*Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.*
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	*Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.*
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction	*Le territoire n'est pas concerné par un PLH.*
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme	*Le territoire de Grayan et l'Hôpital n'est concerné par aucun PEB, en tout ou partie.*
Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme Le PLU doit prendre en compte…	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	*Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique.*

Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports	*Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.*
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	*Non communiqué*

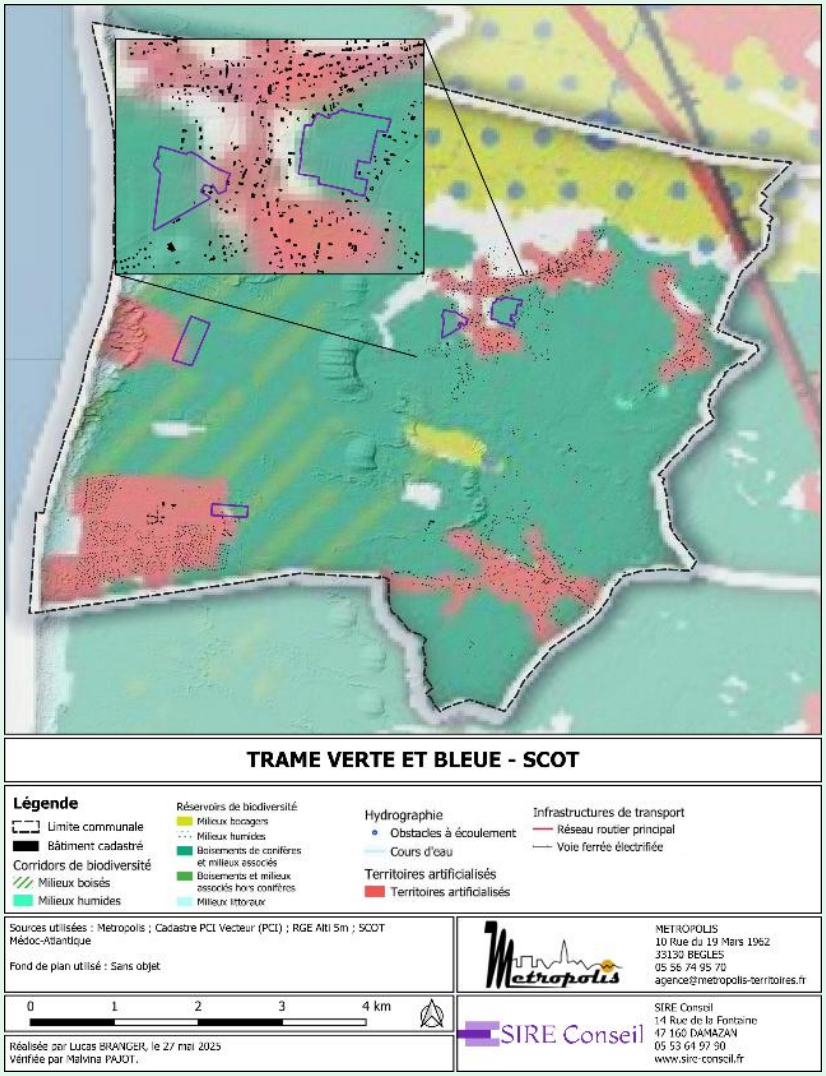
La commune de Grayan et l'Hôpital est comprise dans le périmètre d'application du SCoT Médoc Atlantique. Ce SCOT est approuvé et donc s'avère applicable. La révision du PLU de Grayan et l'Hôpital doit donc s'inscrire en compatibilité avec ce dernier.

5.3. ARTICULATION AVEC LE SCOT MEDOC ATLANTIQUE

La révision du PLU de Grayan et l'Hôpital doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCoT Médoc Atlantique en vigueur.

Partie 1 : VALORISER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LES RESSOURCES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE	
1.1. RENFORCER LA BIODIVERSITÉ EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS HUMAINES QUI ASSURENT SON MAINTIEN	La commune de Grayan et l'Hôpital est concernée par la présence de plusieurs **sites Natura 2000** (zonages réglementaires) et **ZNIEFF** – Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (zonages d'inventaires) : les dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret – les marais du bas Médoc – les marais du Nord Médoc. **Sur le territoire communal, ces périmètres concernent les franges nord et ouest** du territoire communal. Le projet de PLU révisé couvre intégralement le périmètre de ces zonages par un **zonage de type NL**, où les **nouvelles constructions sont interdites**. La révision du PLU de Grayan et l'Hôpital a été l'occasion de décliner à l'échelle communale, les **continuités écologiques**, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres. D'une manière complémentaire, le PLU a identifié des **réservoirs de biodiversité** dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la **sous-trame des milieux ouverts littoraux et humides, et des milieux boisés**. La révision du PLU a permis de protéger les dunes et arrières dunes du littoral. Ces secteurs font l'objet d'un classement en **NL** (N pour certains boisements), avec généralement **une protection en EBC.** Le PLU permit de protégés les réservoirs forestiers par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme tels que l'EBC par exemple. Néanmoins, deux zones 2AU sont concernées par des boisements de feuillus qui ont donc susceptibles d'être impactés par le projet communal La commune comporte des **zones à dominante humide**, retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire (en particulier les marais à l'Ouest), dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. À ce titre, elles bénéficient principalement d'un **zonage NL.** La révision du PLU a permis de protéger les espaces reconnus comme réservoirs de biodiversité sur le territoire communal par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, deux zones 2AU sont concernées par des réservoirs de biodiversité de type boisé identifiés dans le SRADDET et qui sont donc susceptibles d'être impactés par le projet communal Des zones humides ont été mises en évidence lors de l'évaluation environnementale. Elles bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La révision du PLU a permis de protéger les « réservoirs bleus » par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, 15 643 m² de zones humides sont susceptibles d'être impactés car situées sur des zones 2AU dans le projet communal. La révision du PLU a permis de protéger les milieux marins et l'estran. La révision du PLU a permis d'assurer la continuité écologique des cours d'eau en évitant les projets d'urbanisation à proximité de ceux-ci. Concernant les **cours d'eau**, ils bénéficient principalement d'un **zonage NL, mais aussi A et N**. En outre, un **recul de constructibilité de 20 mètres minimum** depuis l'axe des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit **pour les zones agricoles et naturelles** et **de 10 mètres minimum dans les zones urbaines.**

	Le PLU de Grayan et l'Hôpital a été conçu avec un soin tout particulier accordé aux **ressources**, et notamment en **eau potable**. Conscient de l'**enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir** (sur une ressource partagée avec d'autres territoires), la commune de Grayan et l'Hôpital fait donc le choix d'un **développement urbain** et donc **démographique mesuré**. Les dispositions réglementaires du PLU demandent la **récupération des eaux pluviales**, notamment dans les zones à urbaniser, notamment afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. La commune de Grayan et l'Hôpital est reliée à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le développement urbain que propose la révision du PLU aura pour corollaire le développement du bourg de Grayan, le village de l'Hôpital, du secteur De Daugagnan et du développement d'Euronat dans ces limites actuelles. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital est suffisamment dimensionnée pour accueillir les ERU qui seront émises par les habitants supplémentaires. Par ailleurs, le PLU propose un zonage visant à **gérer les habitations existantes des zone UF** qui s'inscrivent **en dehors du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, de Daugagnan et de Euronat**, permettant ainsi de conserver en très grande partie l'écrin boisé dans lequel évolue ces habitations. Un règlement permet de s'assurer du respect de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, notamment dans le **traitement des espaces libres des zones urbaines et des zones naturelles, agricoles et forestières (espaces non bâti et espaces en pleine terre).** Dans les **zones urbanisables en zone UC, UD et UF**, l'**espace non bâti** doit correspondre au **minimum** à **40% à 50% de la superficie de l'unité foncière**. Le règlement accorde une place marquée à un **végétal plus qualitatif** (haies, espèces d'intérêt écologique et sur la santé humaine…). La révision du PLU a permis sur la base du diagnostic écologique d'inventorier la nature ordinaire et la nature en ville, ainsi que d'étudier la trame noire de la commune. Elle a permis la préservation de la nature en ville par la protection des haies, alignements d'arbres et arbres remarquables notamment, ainsi que d'espaces naturels localisés dans des dents creuses. Le projet de révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital (33) est compatible avec l'ensemble des orientations du SCoT Médoc-Atlantique. Concernant la trame verte et bleue définies dans le SCOT Médoc-Atlantique l'échelle de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, Elle a été prise en compte lors de la révision du PLU et notamment l'élaboration de la trame verte et bleue communale. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologique ont été traduits grâce à différents outils du Code de l'urbanisme mobilisés (L.151-19, L.151-23, EBC…). Toutes les zones 2AU sont néanmoins concernées par des réservoirs de biodiversité du SCOT.



Carte de la trame verte et bleue du SCOT Médoc-Atlantique, à l'échelle de la commune de Grayan-et-L'Hôpital

1.2. VALORISER LE CADRE DE VIE POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ QUI RENFORCE LE CAPITAL PATRIMONIAL

Le PLU organise un **développement urbain regroupé** et qui **préserve les respirations naturelles existantes** au sein du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, de Daugagnan et de Euronat.

En **zone UA et UB** le PLU entend favoriser la **mixité fonctionnelle** en autorisant les constructions à destination d'habitat, commerce et activité de service compatibles avec l'habitat, équipement public et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des **zones UE dédiées aux équipements publics** au sein même du **bourg**, potentiellement pour développer les équipements (culturels, administratifs, sportifs).

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU mais souhaite toutefois amorcer une **diversification de son parc de logements, sans nécessairement afficher des objectifs chiffrés de production de logements sociaux à produire, la commune proposant peu d'aménités urbaines.**

Toutefois l'**essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements** étant situé dans le **bourg** sous forme de processus de **densification**, le PLU favorisera l'émergence de **formes urbaines plus compactes** et donc une **plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés…).**

Les **points de vue remarquables** ont été identifiés dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement. Ceux-ci ont été pris en compte dans la réalisation du travail de zonage.

De plus, le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le choix d'un **développement en continuité du bourg uniquement**, par des **extensions modérées**. Le projet vise ainsi à protéger autant que possible les **ensembles naturels et paysagers** du territoire communal (boisements, marais, haies…) à travers une protection en EBC, et par le biais de protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

	En plus des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine et paysagère, le règlement traduit la volonté de **traiter les limites entre zones constructibles et espaces naturels, agricoles et forestiers**. Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usage, limiter les nuisances, et prévenir contre le risque feu de forêt. Pour le camping au nord du bourg, un EBC à créer est positionné entre le camping et l'espace résidentiel de manière à limiter les conflits d'usage. La révision du PLU a permis de protégés les massifs de conifères par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme tels que l'EBC par exemple. La révision du PLU a permis sur la base du diagnostic écologique d'inventorier la nature ordinaire et la nature en ville, ainsi que d'étudier la trame noire de la commune. Elle a permis la préservation de la nature en ville par la protection des haies, alignements d'arbres et arbres remarquables notamment, ainsi que d'espaces naturels localisés dans des dents creuses
1.3. VISER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE	Afin de participer à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital limite l'étalement urbain et promeut la densification du bâti existant. Les **extensions d'urbanisation** sont ainsi **au contact des zones bâties existantes**, et **modérées en termes de surface mobilisée**. Les sites bénéficient de la **proximité des équipements**, tels que les **écoles**. En parallèle, le projet de PLU vise à **promouvoir le développement des mobilités alternatives au « tout automobile »** pour les pratiques touristiques et celles du quotidien, en lien avec les équipements existants et à venir (pistes cyclables…). Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital présente, dans la partie État Initial de l'Environnement, différentes **sources de valorisation énergétique** (bois, géothermie, sous-produits viticoles…). Le PLU permet la mise en place d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.
1.4. RÉDUIRE LES PRESSIONS DES POLLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR L'ENGAGEMENT DE TOUS LES ACTEURS DU TERRITOIRE	Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique. Le PLU émet des dispositions réglementaires en faveur de la gestion des déchets. Par ailleurs, il promeut un développement urbain dans le bourg, permettant d'assurer un ramassage organisé des déchets et un accès facilité aux ouvrages de collecte sélective.
Partie 2 : PROTÉGER LES HABITANTS DES RISQUES POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET DYNAMIQUE	
2.1. DÉFINIR UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL COHÉRENTE ET COMPATIBLE AVEC LES ENJEUX CLIMATIQUES ET LES RISQUES NATURELS	Le projet de PLU vise une **modération de la consommation de l'espace**, par une **densification des espaces urbanisés** et le **confortement du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du SDU de Daugagnan et de Euronat** . Il s'appuie sur les **dispositions cadres de la Loi Littoral**, qui prévoit (sauf exceptions), « **l'interdiction de toute nouvelle construction dans les zones d'urbanisation diffuses**, c'est-à-dire les zones non identifiées dans le SCoT comme des agglomérations, villages et SDU – secteurs déjà urbanisés » (DOO du SCoT Médoc Atlantique). À partir de l'espace bâti aggloméré, le PLU identifie **3 zones 2AU en continuité directe avec le tissu bâti existant** dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU. Ces zones se situent dehors des espaces soumis à des risques naturels. La zone 2AUk est créée pour permettre le repli des activités et occupations existantes qui seront impactées par le recul du trait de côte. L'espace en 2AU du bourg de Grayan est un espace qui se trouve en cœur d'îlot et qui ne peut être desservi en l'état actuel, d'où la mise en place d'un emplacement réservé pour désenclaver la zone. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par une révision du PLU. Elle représente un cœur d'îlot naturel autour duquel l'urbanisation s'est développée sur les pourtours le long des axes routiers. Leur développement contribue à créer une organisation de quartier et limiter l'étalement urbain. Etant construits sur les pourtours, les réseaux se trouvent à proximité, même si l'urbanisation de ces espaces demande la mise en place d'une organisation d'ensemble. Plusieurs emplacements réservés ont d'ailleurs été positionnés afin de permettre une urbanisation cohérente de la zone. Le **reste du territoire** est **zoné en N** (espaces naturels) intégrant l'ensemble des éléments de la **Trame Verte et Bleue**. Les **zones d'extension de l'urbanisation** (2AU) représentent 0,69% de la surface communale, contre 88,82% pour les zones agricoles et naturelles. **Elles ne remettent donc pas en cause les équilibres**. Par ailleurs, l'**emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU** (2025) est très **inférieure à celle du PLU en vigueur**. Cela s'explique notamment par la suppression de la majorité des espaces à urbaniser et par la réduction de la zone urbaine constructible du bourg, évinçant de nombreux espaces libres et pour atteindre l'objectif de réduction de consommation d'espaces NAF du SCOT.

Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers l'effort visant à atteindre la **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) d'ici à 2050.

La commune se donne pour perspective l'accueil d'environ **200 habitants supplémentaires** pour les 10 prochaines années, par la création d'environ **230 logements.** Ces perspectives tiennent compte de l'**attractivité communale observée lors des 20 dernières années**, en garantissant un **rythme moins soutenu** afin de s'inscrire en compatibilité avec plusieurs enjeux : la ressource en eau, les enjeux climatiques, les risques naturels.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital prend en compte l'ensemble des **éléments de connaissance des risques naturels existants**, qu'ils soient de portée réglementaire ou d'information (porter à connaissance du BRGM notamment). Il veille à ne **pas** développer **de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs vulnérables** au regard des données existantes.

Concernant le **risque incendie/feux de forêt**, le PLU de Grayan et l'Hôpital s'attache à promouvoir un développement urbain qui s'appuie sur la **bonne disponibilité des dispositifs de défense incendie**, et à leur **proximité**.

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE					PHASAGE	
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine (*dents creuses renouvellement et transformation RS*)		logements potentiel-lement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consom-mation maximale en ha	Consom mation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation maximale selon code urba (Leg +Reg) 2030-2040
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	*22*	40	27	13
	Hourtin	918	80%	735	184	*22*	9	6	3
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	*22*	25	17	8
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	*20*	18	12	6
	Carcans	425	50%	213	213	*20*	12	8	4
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	*17*	11	8	4
	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	*17*	15	10	5
	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	*17*	5	3	2
DE PROXIMITE	Queyrac	204	50%	102	102	*17*	7	4	2
	Vensac	178	50%	89	89	*13*	8	5	3
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	*13*	3	2	1
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	*13*	4	3	1
	Talais	142	50%	71	71	*13*	6	4	2
	Valeyrac	60	50%	30	30	*13*	3	2	1
	TOTAL	7 515	63%	4 718	2 797	ces densité intègrent les equipements hors environnementaux	166	110	55

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		OBJECTIFS POPULATION 2040					Variables retenues			
		évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040	population en moyenne par RP (Résid. Ppale) à 2040	taux RS actuel (résid. secondaires)	part des RS à 2040 dans la nouvelle offre	Besoin de logements à créer
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%				1,95	*72%*	50%	2 399
	Hourtin	5 000	1,24%	44%	47%	58%	1,95	*45%*	35%	918
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%				1,95	*69%*	50%	1 216
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%				1,85	*66%*	50%	834
	Carcans	3 000	0,99%				2,10	*71%*	50%	425
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%	35%	33%	29%	1,95	*24%*	20%	355
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%				1,90	*72%*	50%	455
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%				1,77	*60%*	50%	161
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%				2,04	*21%*	18%	204
	Vensac	1 300	1,12%				2,02	*28%*	20%	178
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%	21%	19%	13%	2,20	*34%*	20%	73
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%				2,01	*26%*	18%	93
	Talais	1 000	1,23%				2,09	*32%*	20%	142
	Valeyrac	650	0,85%				2,20	*13%*	10%	60
	TOTAL	36 450	1,40%	100%	100%	100%	1,96	61%	30%	7 515

2.2. ASSURER ET CONFORTER LA PRÉSENCE HUMAINE

Le PLU s'inscrit dans une cohérence territoriale en respectant le rôle de Grayan et l'Hôpital en tant que **pôle d'équilibre économique et touristique au sein du territoire Médoc Atlantique**, par une projection ambitieuse mais justifiée au regard de l'attractivité communale d'une part, tout en maîtrisant territorialement la contribution de Grayan et l'Hôpital à la croissance de population.

Le PLU permet d'**inscrire le développement de Grayan et l'Hôpital tout en gérant les équipements existants et à valoriser** sur le territoire communal.

Le **projet** est **cohérent avec les limites physiques, d'infrastructures** et de **réseaux** sur la commune.

	Comme vu précédemment, les **choix de développement urbain** portés sur le territoire communal sont l'occasion d'organiser **des mobilités adaptées**, et **créer des liaisons cohérentes** entre quartiers en développement en cohérence avec la géographie et l'armature territoriale définie par le SCoT. **Les mobilités font l'objet d'emplacement réservés pour permettre une bonne desserte des quartiers en projet. Pour les nouvelles voies à créer, des trottoirs seront aménagés, permettant de rejoindre les différentes entités urbaines (Grayan, l'Hôpital, Daugagnan, Euronat, le Grup) facilement.** Le PLU définit une **zone UE en plein bourg,** à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il s'agit de **renforcer la capacité à recevoir et à organiser le pôle équipements publics** sur la commune.
2.3. ORGANISER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE POUR PRÉVENIR DES RISQUES NATURELS	La commune de Grayan et l'Hôpital est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque lié aux **feux de forêt**, aux **phénomènes littoraux** qu'aux **inondations**. En lien avec l'orientation « 2.1. Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels », le projet de PLU prévoit de ne développer **aucune zone constructible sur les franges Nord, bordées par la zone inondable**, et **prend en compte les capacités des réseaux** (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie…) pour un futur développement. À ce titre, **aucune disposition aggravant le phénomène** ne sera prise, et si possible, des **mesures d'amélioration** pourront être mises en place progressivement. Le PLU poursuit enfin sa **gestion adaptée et conservatoire** du caractère naturel, mobile et évolutif du **cordon de dunes** sur son territoire, ainsi que de la **forêt dunaire littoral.**
Partie 3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE	
3.1. ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT SUR LES RICHESSES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	D'un point de vue économique, les enjeux sont importants sur la commune, mais il s'agit toutefois de **garantir** que les **activités**, notamment **touristique** puissent être **maintenues**, voire **confortées**, dans un cadre réglementaire maîtrisé et contraint : la vocation touristique du centre naturiste Euronat est renforcée en matière d'hébergement et d'équipements complémentaires. Les campings existants sont confortés par le règlement en matière d'hébergement touristiques permettant de diversifier l'offre d'hébergement par rapport au centre naturiste d'Euronat. Le camping du Gurp, même s'il ne peut pas se développer, représente 1000 emplacements. D'autre part, Grayan et l'Hôpital entend **conforter sa vocation d'espace de loisirs**, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, et afin de valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. La commune a ainsi identifié **trois éléments à valoriser et à mettre en réseau** sur son territoire : • Les **pistes cyclables traversant la commune**, reconnue comme un **levier important pour déployer la mobilité douce** en direction des plages de l'intercommunalité notamment ; • La **façade littorale**, avec les 3 plages surveillées à proximité du centre naturiste Euronat et du camping municipal du Gurp, identifiée comme site naturel et de sports de glisse ; • Les **sites d'attractivité touristiques existants**, le golf existant, les équipements sportifs du bourg de Grayan, le circuit de motocross, les espaces sportifs du Gurp, venant compléter l'offre en équipement sur la commune. Le projet de PLU entend mettre en réseau ces éléments au fil du temps, via des **cheminements doux complémentaires**.
3.2. ORGANISER UNE OFFRE FONCIÈRE POUR PROMOUVOIR UNE FILIÈRE PRODUCTIVE ASSOCIÉE À L'INNOVATION ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE	**Aucune orientation dans le PADD en lien avec cet objectif.**
3.3. PROMOUVOIR UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE	**Aucune orientation dans le PADD en lien avec cet objectif.**
3.4. OPTIMISER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE	Comme vu dans les orientations précédentes, le **choix d'un développement urbain regroupé** permet d'optimiser l'accessibilité sur le territoire communal. Aussi, le confortement de la vocation d'espace de loisirs sur la commune, à travers la **valorisation** et la **mise en réseau de ses équipements et de ses espaces**, participe à cette optimisation.

5.4. ARTICULATION AVEC LE PARC NATUREL REGIONAL DU MEDOC

La commune est concernée par le Parc Naturel Régional du Médoc, classé par décret du 24 mai 2019 il est composé de 51 communes regroupées à travers 4 communautés de communes : Médoc Atlantique, Médoc Cœur de Presqu'île, Médullienne et Médoc Estuaire. Les parcs sont des territoires ruraux caractérisés par la patrimonialité de leurs paysages, leurs milieux naturels et/ou leur patrimoine culturel. L'animation du parc repose sur la Charte du parc, document fondateur élaboré en concertation avec les acteurs locaux qui fixe pour 15 ans le projet du territoire, ses objectifs et les actions pour les atteindre. Les documents d'urbanisme des communes signataires de la charte sont tenus d'être compatibles avec la charte du parc. La stratégie territoriale du parc s'articule autour de 3 vocations déclinées en 10 orientations :

Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles

- Progresser ensemble par l'échange pour améliorer la gestion durable des milieux ;
- Préserver et valoriser les éléments constitutifs des grands ensembles paysagers médocains ;
- Favoriser la transition énergétique.

Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor

- Cultiver l'initiative économique locale ;
- Inciter au développement d'un système alimentaire territorial ;
- Renforcer les solidarités sociales ;
- Enrichir la culture médoquine.

Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole

- Conduire une évolution sobre de l'utilisation de l'espace ;
- Rechercher les bonnes échelles de coopération pour renforcer localement les dynamiques économiques ;
- Poursuivre le développement d'une offre touristique diversifiée et cohérente.

Les dispositions opposables aux documents d'urbanisme sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : dispositions de la charte du PNR du Médoc opposables aux documents d'urbanisme

Disposition	Analyse de compatibilité
Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles	
Identifier et préserver les continuités écologiques du territoire	> La révision du PLU a permis d'affiner l'identification des continuités écologiques d'enjeu régional identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine sur le territoire. >La révision du PLU a permis de préserver les continuités écologiques du territoire en s'assurant de leur bonne prise en compte notamment par la mobilisation d'outils de traduction réglementaire. > La révision du PLU a permis de prendre en compte et préserver les corridors écologiques de la commune par l'élaboration d'une « trame verte urbaine » définie dans le PLU et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire. > La révision du PLU a permis de préserver les haies champêtres dans le règlement graphique.
Encourager ou initier des projets concourant à la préservation, à la restauration et à la valorisation des milieux aquatiques et humides du Parc	> La révision du PLU a permis d'identifier et caractériser les zones humides et les trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection dans le document d'urbanisme.
Aider les forestiers dans leurs démarches destinées à prendre en compte les diverses aménités des forêts	> La révision du PLU a permis de prendre en compte et traduire les enjeux d'une forêt multifonctionnelle dans les projets d'aménagement du PLU et de protégée les forêts en Espace Boisé Classé.
Veiller au maintien des paysages emblématiques	> La révision du PLU a permis de décliner le Cahier des paysages et respecter ses préconisations.

Accompagner les projets de développement des énergies renouvelables	> La révision du PLU a permis de transcrire la stratégie partagée de développement des énergies renouvelables dans le PLU.
Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole	
Prendre en compte les continuités écologiques dans les documents d'urbanisme locaux	>La révision du PLU a permis de protéger de manière stricte les continuités écologiques locales
Réduire la consommation de l'espace	> La révision du PLU s'est attachée à préserver les coupures d'urbanisation identifiées au Plan de Parc, espace de respiration le long des infrastructures routières où toute construction est à proscrire en dehors des enveloppes urbaines. Ces coupures doivent être matérialisées à l'échelle communale dans les documents d'urbanisme en tenant compte des continuités écologiques à préserver et restaurer. > La révision du PLU s'est attachée à orienter le développement urbain dans les enveloppes urbaines suivant la géographie prioritaire du territoire en privilégiant les bourgs principaux, dans une proportion moindre les bourgs secondaires et enfin les autres bourgs. > La révision du PLU a permis d'identifier et préserver les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles dans le PLU afin de préserver leurs fonctionnalités. > La révision du PLU s'est attachée à protéger du mitage les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles en limitant l'urbanisation aux enveloppes urbaines dédiées à l'exception des projets liés aux activités agricoles, viticoles et sylvicoles, aux équipements pour la sécurité des biens et des personnes et aux équipements liés au tourisme et à la mobilité. > La révision du PLU s'est attachée à privilégier des formes urbaines économes en espace, diversifiées et adaptées au territoire. > La révision du PLU s'est attachée à privilégier le développement économique et commercial par densification, renouvellement ou réaménagement des espaces existants, avant d'urbaniser de nouveaux espaces.
Protéger de manière stricte les continuités écologiques locales dans les documents d'urbanisme,	La révision du PLU a permis de décliner les enjeux d'habitat du territoire dans le PLU.

PNR : ce qu'il faut retenir :

La révision du PLU de Grayan-et-L'Hôpital est compatible avec la chartre du PNR Médoc.

GRAYAN-ET-L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.4 Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 2/02/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 13/06/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 29/09/2025 au 31/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 6/03/2026

Metropolis SIRE Conseil CHARLOT

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 4.

TOME 4 : ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION, INDICATEURS DE SUIVI

Table des matières

1. AVANT PROPOS 5
1.1 Qu'entend-on par « évaluation environnementale ? 7
1.2 Précisions, limites et difficultés rencontrées 8
2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION 9
2.1. Préambule 11
2.2. Rappel des enjeux 11
2.3. Rappel des données de cadrage 14
2.3.1. Présentation des différentes zones du PLU de Grayan-et-l'Hôpital et évolution par rapport au document en vigueur 14
2.3.2. Outils de préservation et de mise en valeur du territoire 18
2.4. Analyse des incidences notables sur l'environnement des dispositions opposables du PLU et mesures « ERC » associées 21
2.4.1. Le paysage 21
2.4.2. La biodiversité et la Trame Verte et Bleue 30
2.4.3. L'eau en tant que ressource et milieu 38
2.4.4. Les risques 54
2.4.5. Energie, air et Gaz à Effet de Serre 72
2.4.6. Evaluation spécifique des incidences du projet de PLU 74
2.4.7. Eléments complémentaires 94
3. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 107
3.1. Objectifs du suivi de la mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital 109
3.2. Programme de suivi des effets du PLU sur la consommation d'espace, les volets socio-économique et mobilité 109
3.3. Programme de suivi des effets du PLU de Grayan et l'Hôpital sur l'environnement 111

1. AVANT PROPOS

1.1 QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan / programme est réalisé par le maître d'ouvrage (ou sous sa responsabilité). Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou programme, et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application de l'article R104-18 du Code de l'urbanisme en vigueur :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

➲ **Tome 3 du rapport de présentation**

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document

➲ **Tome 2, présent tome**

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

➲ **Présent tome**

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document

➲ **Tome 3 et présent tome**

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ➲ **Présent tome**

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

➲ **Présent tome**

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

➲ **Tome 5**

1.2 PRECISIONS, LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES

Le volet écologique de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est porté par le bureau d'études SIRE Conseil.

Les autres volets environnementaux (risques, nuisances, eaux…) sont portés par le bureau d'études METROPOLIS.

Les investigations de terrain menées par SIRE Conseil dans le cadre de l'évaluation environnementale ont été réalisées fin mai 2025.

2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION

2.1. PREAMBULE

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- Elle évalue les **effets positifs et négatifs** du PLU au regard de l'évolution de l'urbanisation, dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques…), et des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés afin de spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;
- Elle se base sur la vocation initiale des sols pour établir un comparatif avec le projet de PLU, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et de l'occupation de l'espace intercommunal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- La biodiversité et la Trame Verte et Bleue ;
- Le paysage ;
- L'eau (eau potable, assainissement) ;
- L'air, l'énergie et les GES ;
- Les risques.

2.2. RAPPEL DES ENJEUX

Le tableau suivant établit une synthèse des principaux enjeux mis en évidence dans l'État Initial de l'Environnement :

Biodiversité et Trame Verte et Bleue
La révision du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme ainsi que par la nécessité de démontrer sa compatibilité avec différents documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT). En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit veiller à réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les zones constructibles doivent être situées au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents. Cette thématique est particulièrement prégnante sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital où le tissu urbain très lâche est concerné par de nombreuses dents creuses correspondant essentiellement à des boisements mixtes et des prairies. L'urbanisation future doit se concentrer sur la densification des bourgs. Le PLU doit également s'assurer de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux aquatiques et humides et des espèces protégées. Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux des milieux naturels. Ainsi, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en jaune), elle devrait être encadrée, limitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en orange) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge). Les enjeux de conservation forts correspondent aux habitats patrimoniaux et aux habitats d'espèces protégées. Ainsi,

l'intégralité des milieux aquatiques, des zones humides, des vieux boisements, des habitats d'intérêt communautaires et/ou déterminants ZNIEFF a été classé en enjeu fort. En dehors de ces secteurs, certaines parcelles ont été classées partiellement ou intégralement en enjeu fort en raison de la présence d'espèces floristiques patrimoniales protégées.

La protection des haies existantes ou des arbres remarquables ne répond pas obligatoirement à une exigence réglementaire, cependant ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale et ils jouent un rôle dans le maintien des connexions écologiques notamment dans les milieux ouverts.

Un enjeu modéré a été attribué aux boisements de feuillus, aux boisements mixtes et aux milieux ouverts et de transition (prairies, friches, landes, fourrés) car ils constituent des milieux supports de la biodiversité et jouent un rôle dans le maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et supra-communale.

Les plantations de pins maritimes peu âgées constituent des boisements monospécifiques présentant un intérêt écologique faible en raison d'une diversité floristique pauvre et de l'absence de strate arbustive. Un enjeu faible leur a été attribué, tout comme les espaces bâtis et les jardins.

Paysage

D'un point de vue du diagnostic, un certain nombre d'enjeux paysagers sont à prendre en compte pour limiter les dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire. En premier lieu, un enjeu de maintien des équilibres actuels entre :

- Pinède et boisements de feuillus
- Activités agricoles du marais parfois en voie de fermeture par la végétation
- Espaces naturels
- Espaces résidentiels

Il s'agit aussi de répondre aux enjeux suivants :

- le maintien des points de vue et panoramas
- l'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image de marque du territoire
- la gestion des écoulements, la préservation des cours d'eau, et la protection des ripisylves
- la préservation des ensembles forestiers majeurs
- la limitation des mitages agricoles et résidentiels de paysages forestiers et des grandes clairières
- le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage
- la préservation des éléments paysagers urbains et des diverses entités urbaines (le bourg, et les divers hameaux)
- la définition de palettes végétales éventuellement sectorisées à fournir aux pétitionnaires lors de leur dépôt d'autorisation d'urbanisme
- l'encadrement esthétique des bâtiments agricoles et leur intégration dans le paysage
- la maîtrise des clôtures privatives sur rue, en mitoyenneté et sur l'arrière des parcelles.

Ressources et capacités de développement

- La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses.
- La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital

- Œuvrer à la reconquête de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource.
- La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ».
- L'encouragement à des pratiques hydro-économes, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

Air et énergie

- Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT.
- La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs.

Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions

- La promotion d'un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport à l'ensemble des risques identifiés sur la commune, et au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe et sans transition adaptée des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux)…
- La bonne information de la population locale concernant les problématiques soulevées par la présence de risques : retrait-gonflement des argiles, inondations, feux de forêt, remontées de nappes souterraines, recul du trait de côte…

2.3. RAPPEL DES DONNEES DE CADRAGE

2.3.1. PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL ET EVOLUTION PAR RAPPORT AU DOCUMENT EN VIGUEUR

Le projet de planification urbaine de la commune de Grayan-et-l'Hôpital se décompose en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : les espaces boisés classés, éléments de patrimoine au titre du L-151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme, emplacements réservés…

Le tableau suivant rappelle le zonage proposé pour la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital et les surfaces inhérentes. **La révision du PLU ne propose aucune zone 1AU.**

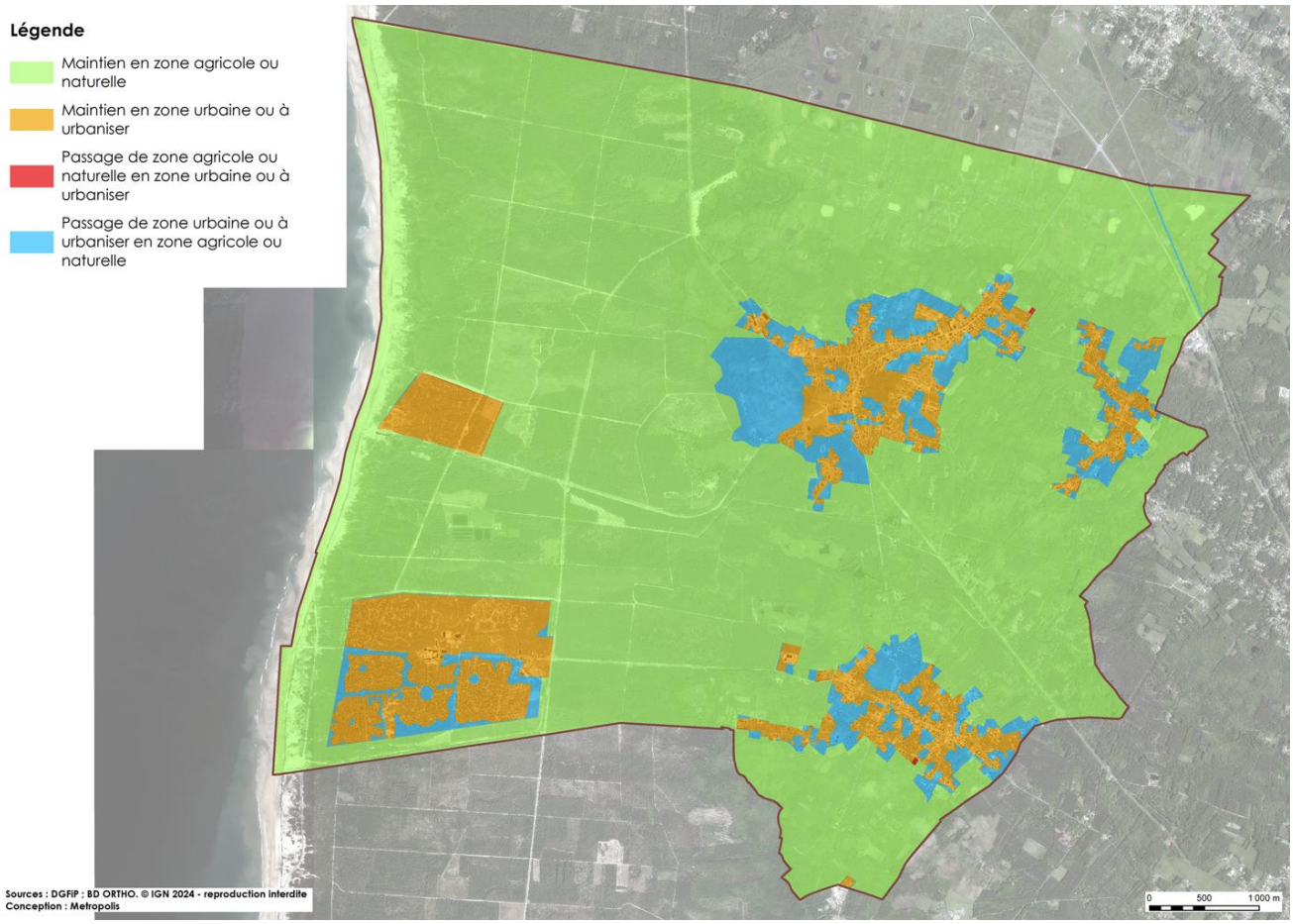
Type de zone	Surface en ha	%
U	**481,08**	**10,53%**
UA	14,06	0,31%
UB	53,96	1,18%
UC	82,00	1,79%
UCsdu	22,88	0,50%
UD	29,71	0,65%
UDsdu	8,47	0,19%
UE	6,50	0,14%
UF	26,46	0,58%
UK	102,05	2,23%
UKi	3,97	0,09%
UL	2,48	0,05%
UT	113,73	2,49%
UTc	7,77	0,17%
UTe	3,59	0,08%
UX	3,47	0,08%
2AU	**31,46**	**0,69%**
2AU	7,73	0,17%
2AUk	12,79	0,28%
2AUs	5,54	0,12%
2AUt	5,40	0,12%
N	**4054,66**	**88,71%**
N	1973,57	43,18%
Nc	2,10	0,05%
Ne	55,09	1,21%
Ng	13,61	0,30%
Nks	2,11	0,05%
NL	1982,49	43,37%
Nm	6,33	0,14%
Ns	19,36	0,42%
A	**3,53**	**0,08%**
A	3,53	0,08%
Total général	**4570,73**	**100,00%**

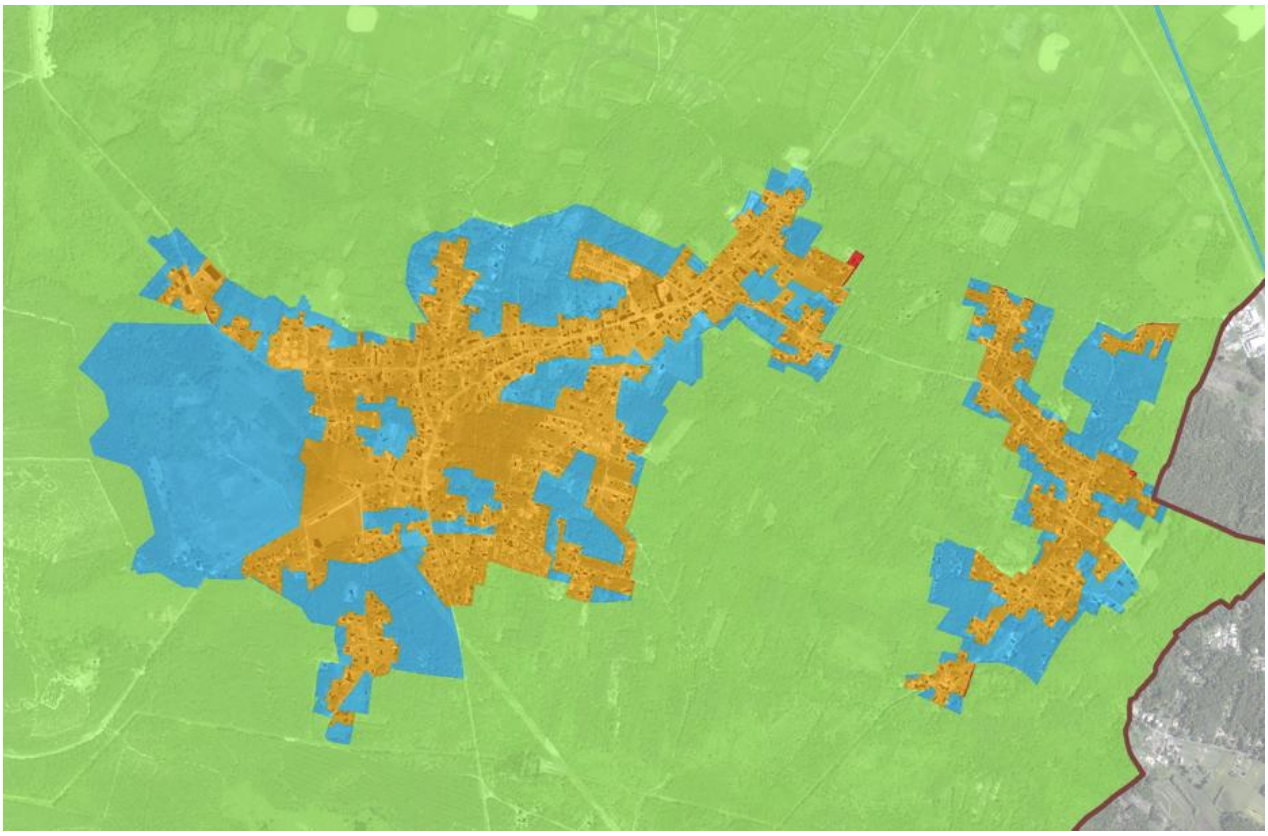
Tableau des surfaces du PLU, telles que proposées pour la révision

L'analyse suivante rappelle les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le Code de l'Urbanisme.

Evolution apportée par la révision du PLU	Surface (ha)	Superficie du territoire communal (%)
Maintien en zone agricole ou naturelle	3755,52	82,16%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	511,04	11,18%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,51	0,03%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	302,66	6,62%
Total général	4570,73	100,00%

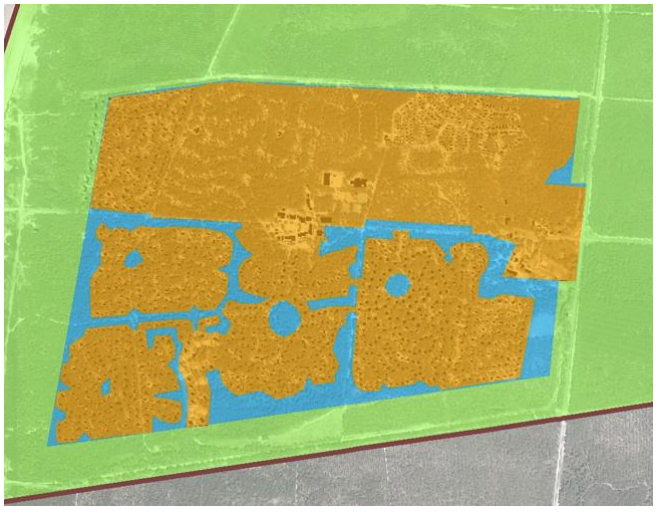
La carte suivante matérialise l'évolution observée entre le PLU en vigueur et le PLU révisé aujourd'hui.





Focus sur le secteur du bourg de Grayan et sur Daugagnan

Focus sur L'Hôpital

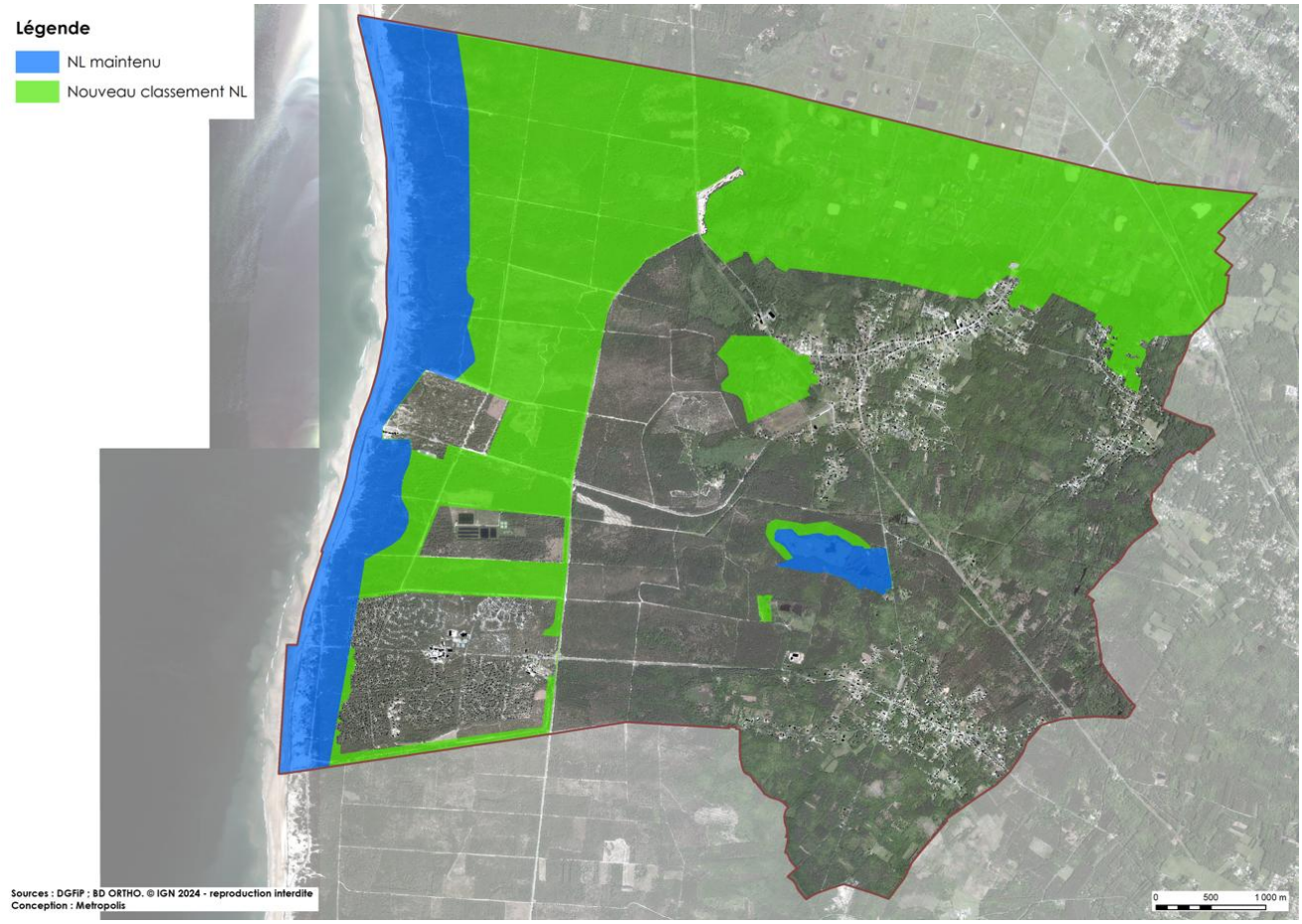


Focus sur Euronat

	PLU révisé en 2025 : bilan des évolutions par rapport au PLU en vigueur																											
PLU actuel	UA	UB	UC	UCsdu	UD	UDsdu	UE	UF	UK	UKi	UL	UT	UTc	UTe	UX	2AU	2AUk	2AUs	2AUt	A	N	Nc	Ne	Ng	Nks	NL	Nm	Ns	Total général
UA	6,04	2,08					2,44		0,44												5,40		0,26						16,66
UB	8,02	43,56	17,08	8,73	3,90		0,86									0,38		2,96			28,21					2,02			115,72
UC		0,65	59,50	14,09	17,53	8,44	3,15	26,14	0,03		2,48							0,15			109,41			0,19		8,17			249,93
UE															3,47						0,88								4,35
UF																										1,91			1,91
UK									100,35			0,05	0,00	0,00							0,07				1,96	1,67		0,03	104,13
UKb									0,03	0,00		106,11	0,00	0,00							27,39				0,13	4,32		0,09	138,08
UKl									0,41	3,97		0,46	7,76	3,58					5,40		0,58				0,02	0,18			22,34
UKm									0,14			7,10	0,01	0,01					0,00		1,29								8,55
IAUb		7,67	0,02		1,85											0,33					7,30								17,16
IAUc		0,00	5,00		6,07		0,04		0,06												10,57								21,75
IAUk									0,11								12,70									0,03			12,84
IIAU		0,00	0,14					0,05	0,08							7,02		2,43			31,36			13,34		45,85			100,27
A																					3,85					414,80			418,66
Ac																					62,51					2,65			65,16
N			0,26	0,06	0,36	0,03		0,27	0,18	0,00							0,09			3,53	1682,96		0,48	0,08		1015,96	0,19		2704,45
Nc									0,07													2,09				0,18		0,00	2,34
Ne																							54,36			0,00			54,36
NL									0,15												0,09					461,18			461,41
Nm																					0,15					19,48	6,15		25,78
Ns									0,01			0,01									1,52	0,01				4,08		19,23	24,87
Total général	14,06	53,96	82,00	22,88	29,71	8,47	6,50	26,46	102,05	3,97	2,48	113,73	7,77	3,59	3,47	7,73	12,79	5,54	5,40	3,53	1973,57	2,10	55,09	13,61	2,11	1982,49	6,33	19,36	4570,73

On constate ainsi que près de 1015,96 ha de zone N, voient leur protection évoluer favorablement par le zonage graphique, du fait d'un classement en zone NL. Au global, ce sont 1982,49 ha qui bénéficient d'un reclassement en NL via la procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital.

La carte suivante matérialise les secteurs qui bénéficient d'un zonage NL dans le PLU révisé, alors qu'ils sont classés différemment dans le PLU en vigueur. Les secteurs déjà classés en zone NL dans l'actuel PLU de Grayan-et-l'Hôpital sont également reportés.



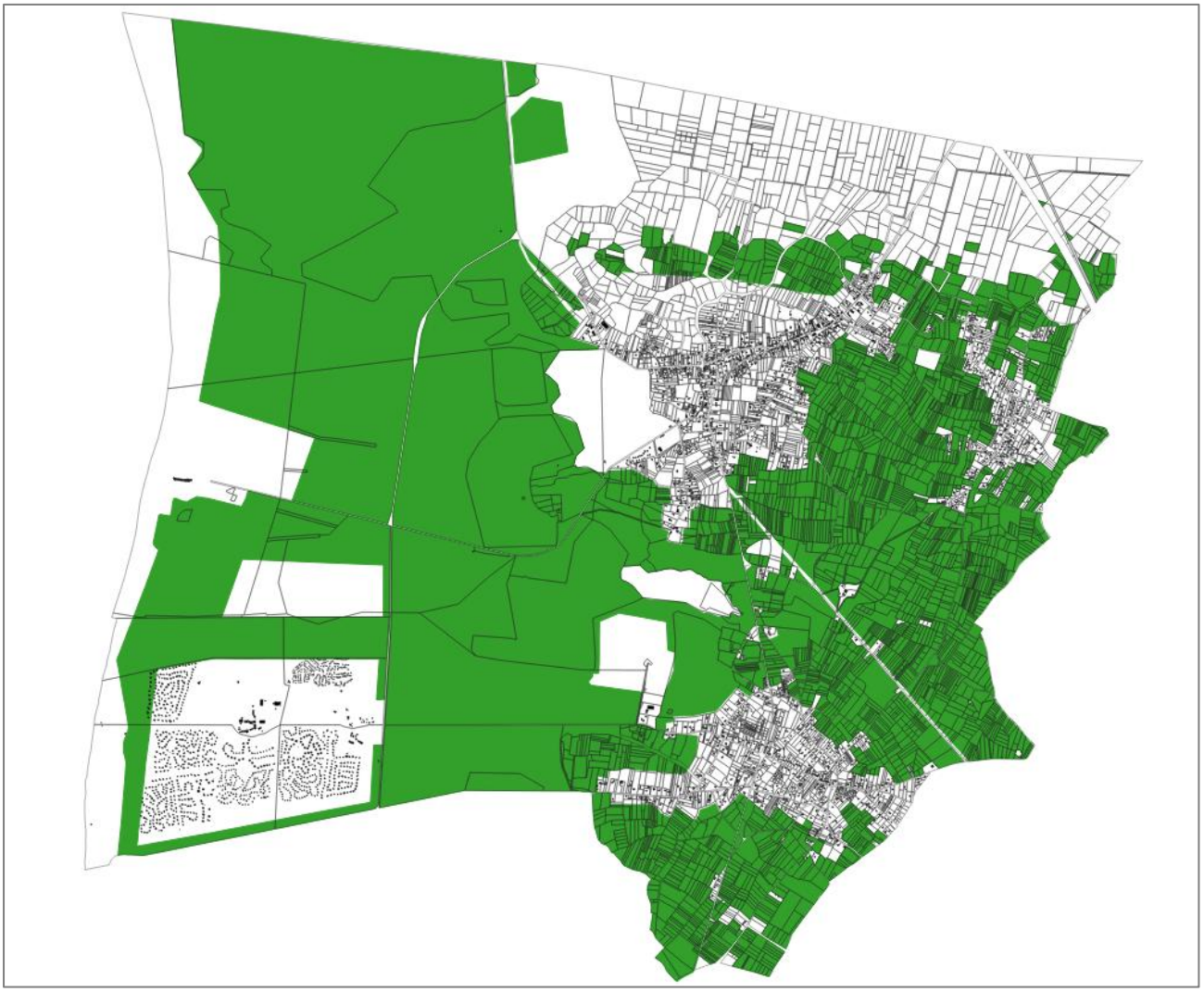
2.3.2. OUTILS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

Les Espaces Boisés Classés

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel que proposé pour sa révision, classe 2713,41 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 1908,39 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +805,02 hectares.



Cartographie des Espaces Boisés Classés du PLU révisé en 2025

Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Deux outils sont mobilisés dans le cadre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

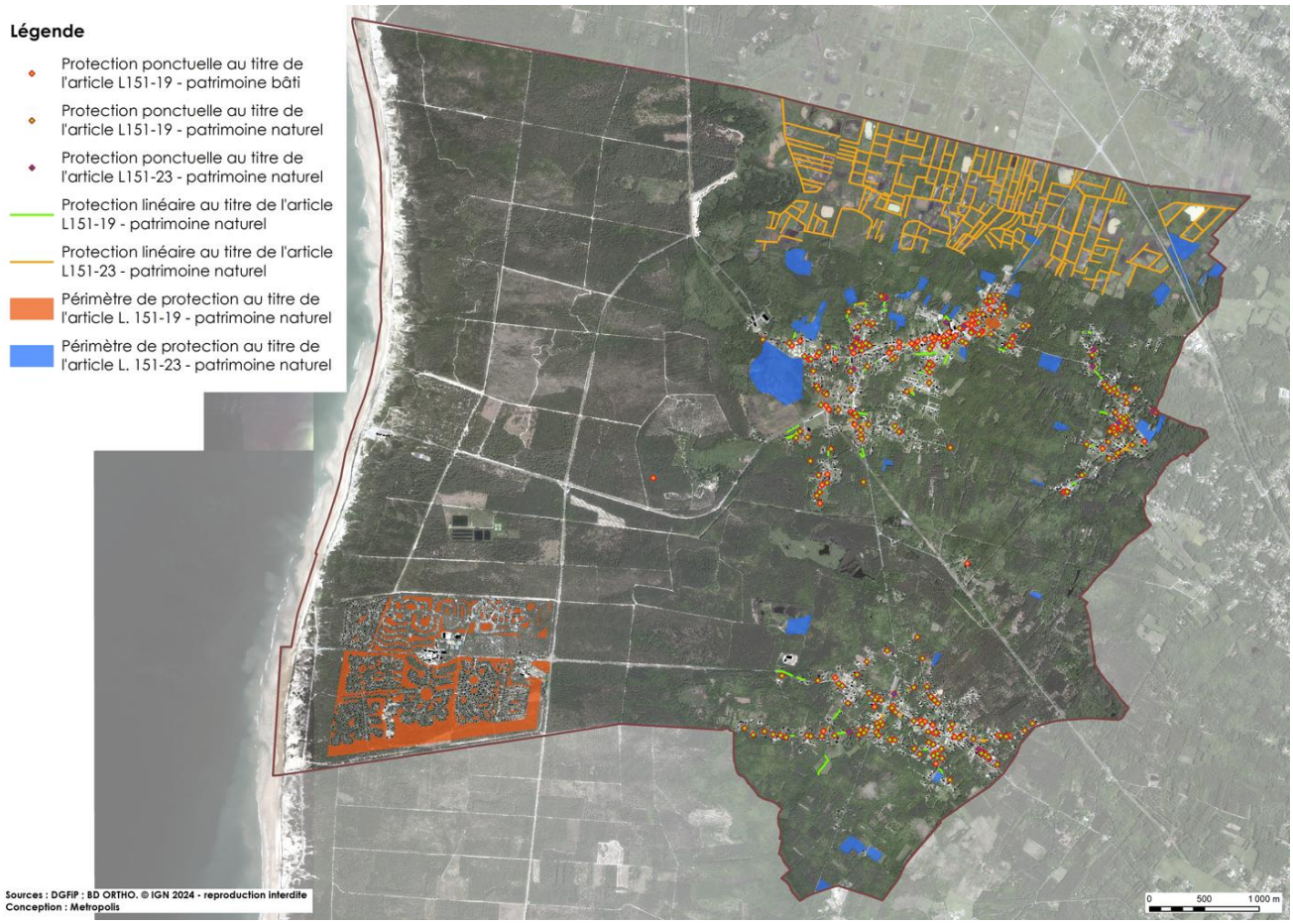
Les éléments identifiés **au titre de l'article L.151-19 CU** sont associés à :

- ✓ du patrimoine bâti ;
- ✓ du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres…).

Ils prennent une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sont associés au patrimoine naturel. Il s'agit notamment des haies localisées au niveau des marais du Bas-Médoc. Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux thermophiles sont également identifiés par cet outil.

Ils prennent également une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.



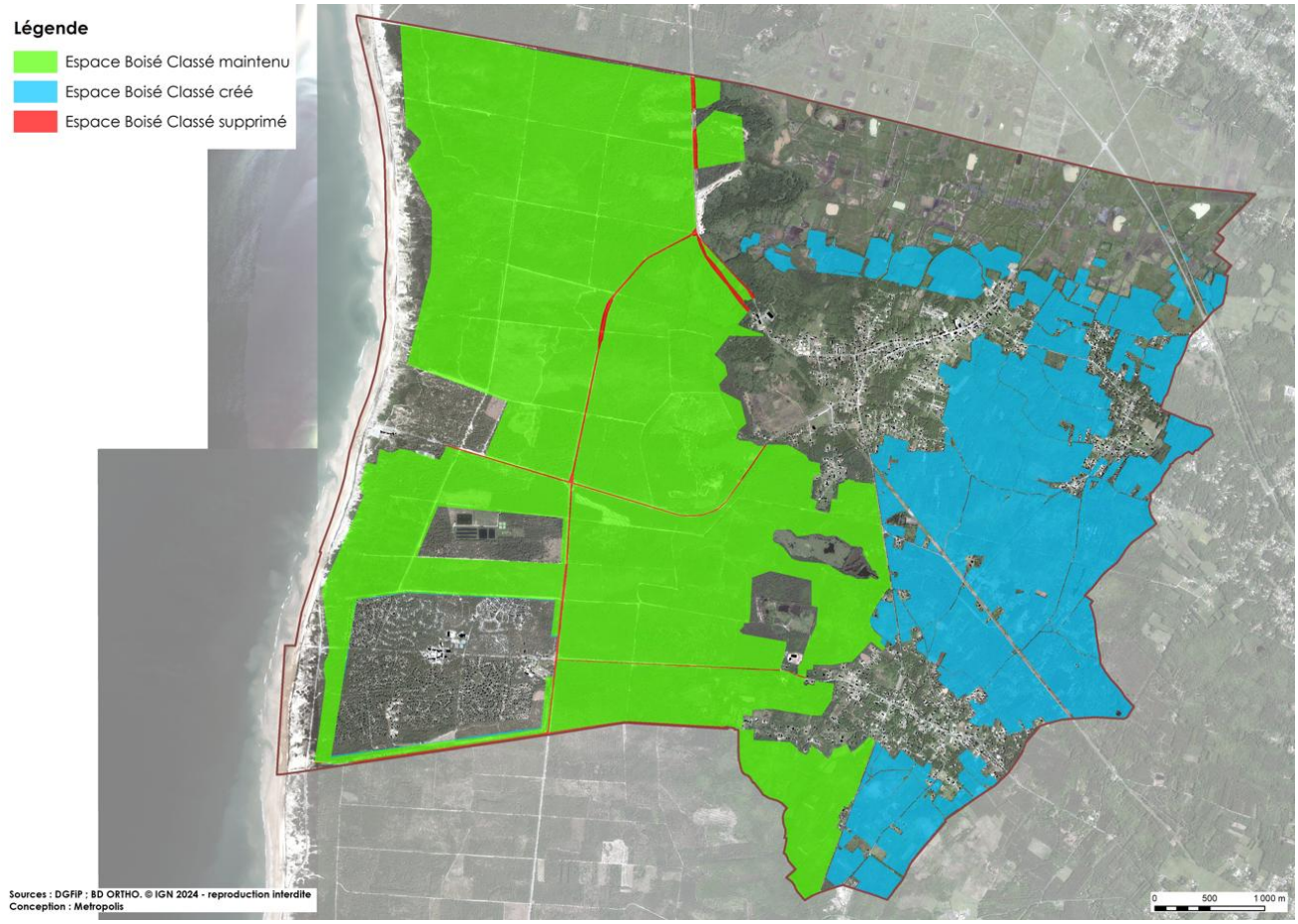
Cartographie des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU

Evolution apportée par la révision du PLU

Le bilan portant sur **les prescriptions patrimoniales** est formalisé dans le tableau ci-après.

Evolution apportée par le PLU	Surface cumulée (en ha)
EBC créé	832,02
EBC maintenu	1881,39
EBC supprimé	26,99
Protection patrimoniale créée (L.151-19/L.151-23)	137,34
Total général	2166,70

Notons que le PLU révisé déclasse 27 ha d'EBC afin de prendre en compte le réseau viaire existant, ainsi que les servitudes du réseau électrique (entretien nécessaire au droit des lignes du réseau électrique).



Le bilan portant sur les **éléments de patrimoine** est formalisé dans le tableau suivant.

	Ponctuel	Linéaire (en km)	Surfacique (en ha)
L151-19 - patrimoine bâti	53	/	/
L151-19 - patrimoine naturel	220	3,84	76,35
L151-23 - patrimoine naturel	19	47,51	61,00
TOTAL	292	51,34	137,34

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital apporte une plus-value forte par rapport au PLU en vigueur, car à ce jour, aucune prescription patrimoniale n'existe (y compris via l'ancienne codification applicable lors du PLU approuvé en 2012).

Ainsi, dans le PLU de Grayan-et-l'Hôpital révisé en 2025 :

- **292 éléments ponctuels** sont classés **au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,** contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **51,34 km sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme linéaire), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **137,34 ha sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription surfacique), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.

2.4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES DISPOSITIONS OPPOSABLES DU PLU ET MESURES « ERC » ASSOCIEES

2.4.1. LE PAYSAGE

Incidences négatives et principales mesures associées

Une perception du paysage bâti qui va potentiellement évoluer dans le tissu urbain sur Grayan et sur l'Hôpital, et sur Daugagnan dans une moindre mesure

Les zones UB et UC constituent les zones où le potentiel d'évolution est le plus marqué (environ 68,92% du potentiel), relayé par les zones UA, UD, UCsdu et UDsdu de Daugagnan (mais dans une moindre mesure : potentiel de 8,56% en zone UCsdu et UDsdu).

En effet, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut un développement urbain à court terme par densification, via la mobilisation d'unité foncière libre ou encore par division parcellaire. Aucune zone 1AU n'est proposée dans le cadre de la révision du PLU.

Aussi, le développement urbain issu de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital va potentiellement conduire à une modification du tissu bâti, principalement :

- au niveau des cœurs d'îlots sur les secteurs de Grayan et de l'Hôpital ;
- de façon plus ponctuelle sur le secteur de Daugagnan.

Cette évolution du tissu bâti va induire une modification du paysage urbain appréhendé depuis l'espace public, avec un accroissement de la présence des constructions et des aménagements associés (ex : clôtures) du fait du processus de densification.

Afin de réduire l'impact de la minéralisation future sur la perception du paysage urbain de Grayan-et-l'Hôpital, le règlement propose des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols :

- *Modulation de l'emprise au sol* :
  - En zone UA, l'emprise au sol maximale cumulée est de 70% ;
  - En zone UB et UC, l'emprise au sol maximale cumulée est respectivement de 60% et 50% ;
  - En zone UD, l'emprise au sol maximale cumulée est de 40%
- *Espaces non bâtis et abords des constructions* :
  - En UA : il doit être aménagé un minimum de 30 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle ou l'unité foncière.
  - En UB en UC : il doit être aménagé un minimum de 40% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 50% en UCsdu.
  - En UD : il doit être aménagé un minimum de 50% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 60% minimum en UDsdu.
  - Pour les zones UB, UC et UD, la conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère envahissant, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose également des mesures afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions neuves dans l'ensemble des zones urbaines. Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Le PLU propose des mesures complémentaires portant sur la volumétrie, l'épiderme des façades, les toitures ou encore les clôtures.

A plus long terme, le paysage urbain pourra également évoluer à la faveur de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur Grayan. Cette réserve foncière à vocation d'habitat, d'emprise réduite par rapport au PLU en vigueur, ne pourra être reclassée en zone 1AU qu'après une procédure de révision du PLU.

Une perception du grand paysage qui pourrait évoluer sur le secteur du golf à long terme

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose une zone 2AUs afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice. Actuellement, le site concerné par la zone 2AUs est occupé par des milieux agricoles. A long terme, le site pourrait accueillir des équipements golfiques : le paysage perçu depuis la route de l'Océan ou encore le Chemin de Magrin pourrait donc évoluer, avec une minéralisation potentiellement accrue en cas de construction de nouvelles installations, ou encore par le renvoi d'une image d'un paysage assez entretenu en cas d'extension des zones de pratiques golfiques (ex : zone de parcours).

Vue sur la zone 2AUs depuis le Chemin de Magrin

Toutefois, le site porte le statut de réserve foncière, du fait de son classement en zone 2AUs. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra être effective qu'à la faveur d'une révision du PLU. Dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères pourront être proposées, avec une traduction opposable aux tiers qui pourra prendre corps dans le règlement écrit et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée.

Une perception du grand paysage qui pourrait évoluer sur le secteur du camping municipal du Gurp

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose également une zone 2AUk afin de permettre l'extension du camping en vue d'anticiper le recul du trait de côte. La zone 2AUk correspond à la zone 1AUk du PLU en vigueur.

A long terme, le paysage perçu depuis la route de l'Océan pourrait évoluer, avec la création d'aménagements et d'installations liés au camping municipal du Gurp. Actuellement, le site concerné par la zone 2AUk est occupé par une pinède et longe une piste forestière sur sa frange Ouest.

Vue sur la zone 2AUk

A l'instar de la zone 2AUs, le site porte le statut de réserve foncière, du fait de son classement en zone 2AUk. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra être effective qu'à la faveur d'une révision du PLU. Dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères pourront être proposées, avec une traduction opposable aux tiers qui pourra prendre corps dans le règlement écrit et une OAP dédiée. Des dispositions adaptées pourront être émises afin de permettre le maintien de l'ambiance paysagère associé au site, et qui prend appui sur la présence de la pinède.

Une évolution possible du paysage perçu sur le secteur d'Euronat

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose une zone 2AUt sur le secteur d'Euronat, afin de permettre son extension. Actuellement, le site est classé en UKl via le PLU en vigueur et est occupé par de la pinède. Toutefois, les perceptions paysagères sur la zone 2AUt sont limitées du fait :

- de la présence d'une clôture existante qui ceinture le site d'Euronat,
- et de la présence d'une piste cyclable doublée d'un espace arboré longeant la D102E1.

En cas d'aménagement de la zone 2AUt, les incidences paysagères seront donc très contenues car l'appréhension depuis l'espace publique pourrait ne pas évoluer notablement. *A fortiori* si le couvert boisé existant tend à perdurer.

A l'instar des zone 2AUs et 2AUk précédentes, le site porte le statut de réserve foncière, du fait de son classement en zone 2AUt. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital. Dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères pourront être proposées, avec une traduction opposable aux tiers via le règlement écrit et une OAP spécifique. Des dispositions adaptées pourront être émises afin de permettre autant que possible le maintien du couvert boisé existant.

Vue limitée sur la zone 2AUk

Incidences positives

Une commune qui préserve les grands ensembles paysagers

Le PLU préserve le caractère naturel et forestier du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des grands atouts de la commune de Grayan-et-l'Hôpital. En effet, près de 3956 ha du territoire sont classés en zone N (non indicé) et NL, soit près de 86,6% de la superficie communale.

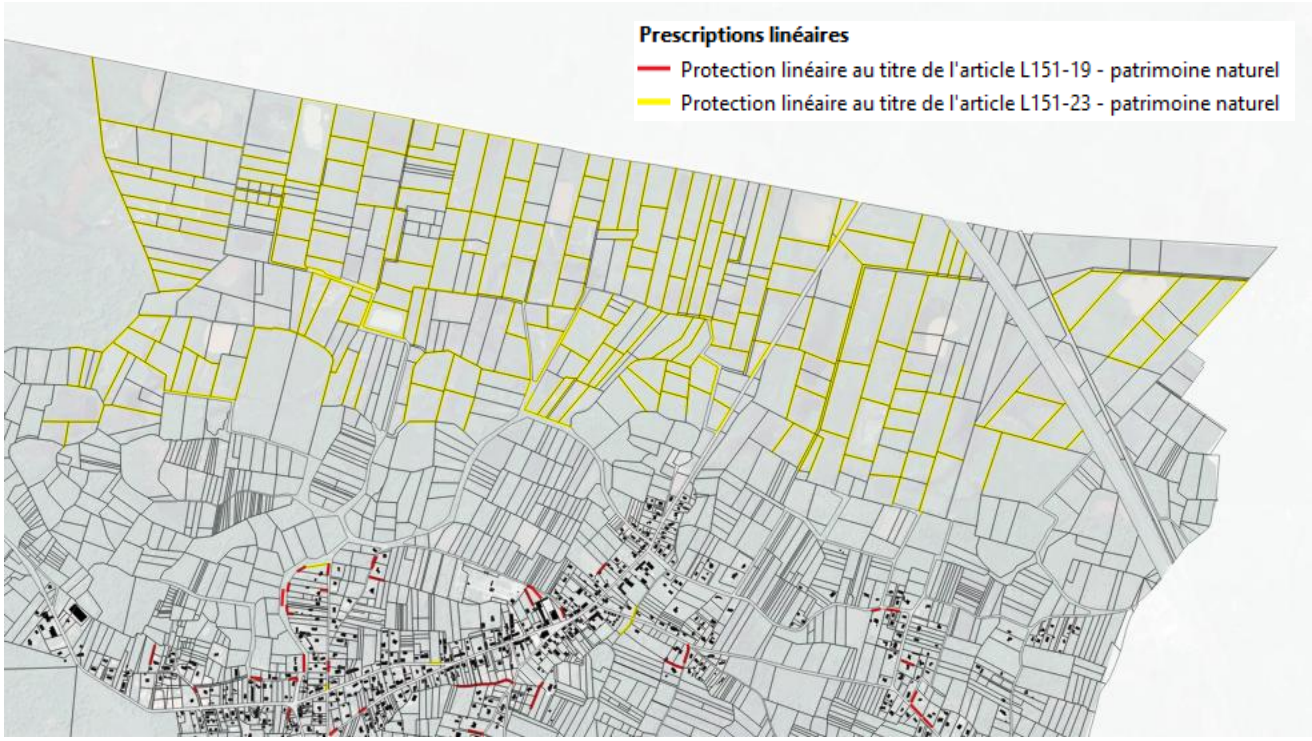
Les paysages littoraux (notamment dunaires) génèrent des vues de grande qualité, liée à la présence de milieux naturels et d'espèces (faunistiques comme floristiques) adaptée aux fortes pressions naturelles inhérentes à leur position littorale : l'érosion, la salinité, l'aridité, l'épandage de sables …

Dans le cadre de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, la « bande des 100 m » a été étendue afin d'atteindre une profondeur de 300 m. Par cette mesure, le PLU contribue à accroître la patrimonialité des paysages littoraux (ainsi que de la biodiversité accueillie), car adossée à un classement en zone NL. Les milieux non bâtis localisés au-delà de la bande des 100 m « étendue » sont également en zone NL. Cette dernière est donc largement agrandie par la révision du PLU grayanais. Ainsi, le PLU sera de nature à maintenir la qualité et la typicité des images perçues sur la frange littorale : le règlement du PLU propose en effet des mesures qui encadrent très strictement le devenir des espaces couverts par la zone NL.

Les paysages de marais du Bas-Médoc sont caractéristiques : ils sont marqués par des prairies et des cultures céréalières, découpés par des canaux de drainage arborés. Peu de bâtiments ponctuent ces paysages bocagers. A l'instar de la frange littorale, les marais bénéficient également d'un classement en zone NL, qui va concourir à

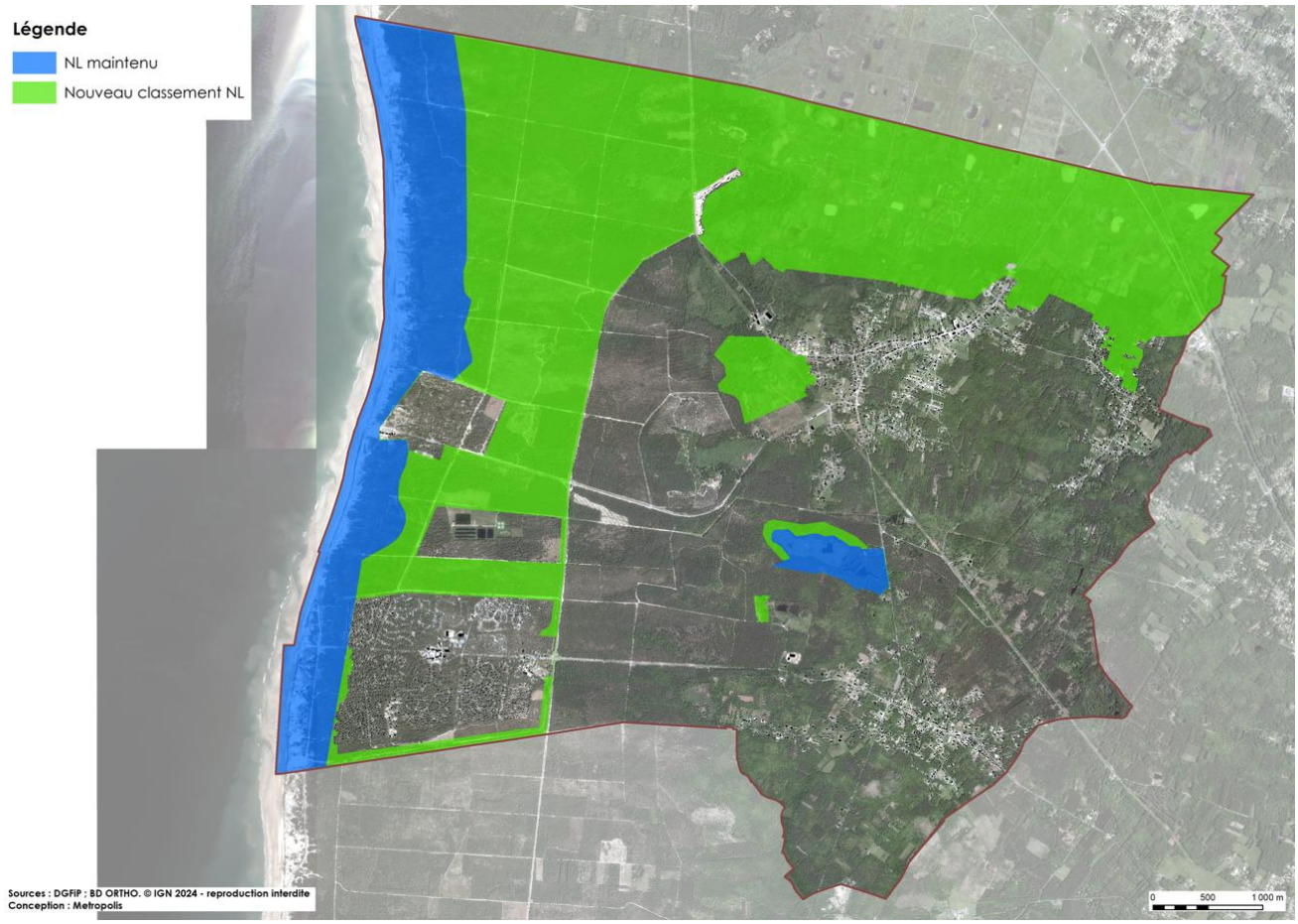
maintenir la qualité et l'attractivité des panoramas perceptibles sur la partie Nord de la commune. La typicité des vues reposant notamment sur la préservation des motifs naturels et agricoles que sont les haies, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital apporte une plus-value par rapport au document en vigueur en classant 47,51 km de haie au titre de l'article L.151-23 CU.

vue sur les marais depuis la D101E3



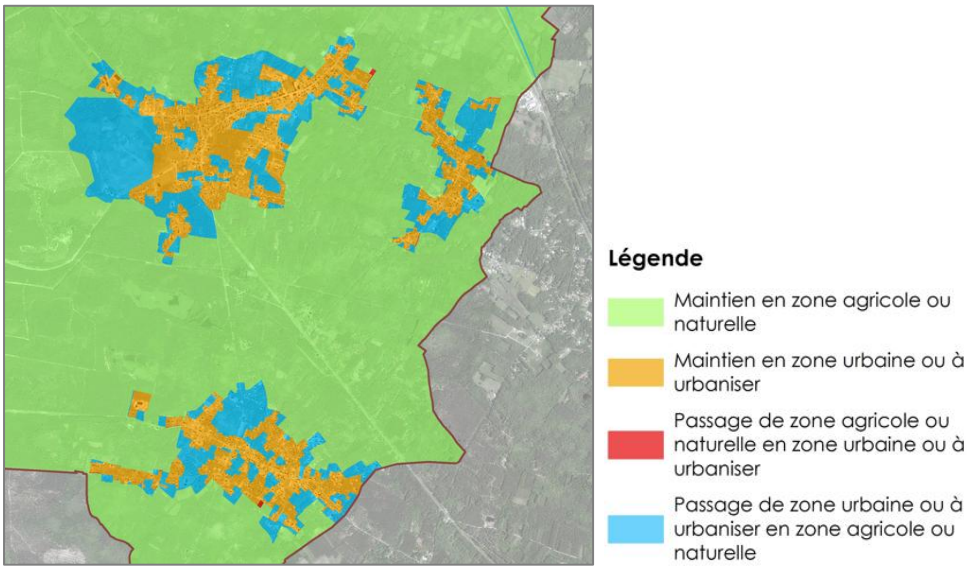
Par ailleurs, les boisements, qui représentent les 3/4 du territoire communal et qui œuvrent à l'instauration d'un capital paysager d'intérêt, bénéficient d'une attention forte dans le PLU. La qualité paysagère associée à ces boisements sera durablement maintenue par la mobilisation d'outils complémentaires : un zonage principalement de type N/NL, conjugué à des secteurs boisés identifiés au titre des EBC.

Sur l'ensemble de la commune, ce sont 3956 ha qui sont uniquement sous l'égide des dispositions adoptées en zones N (strict) et NL, contre 2147 ha dans le PLU en vigueur. Les espaces naturels et agricoles qui caractérisent les différents paysages littoraux, palustres et rétro-littoraux de Grayan-et-l'Hôpital ont donc vocation à être conservés durablement.



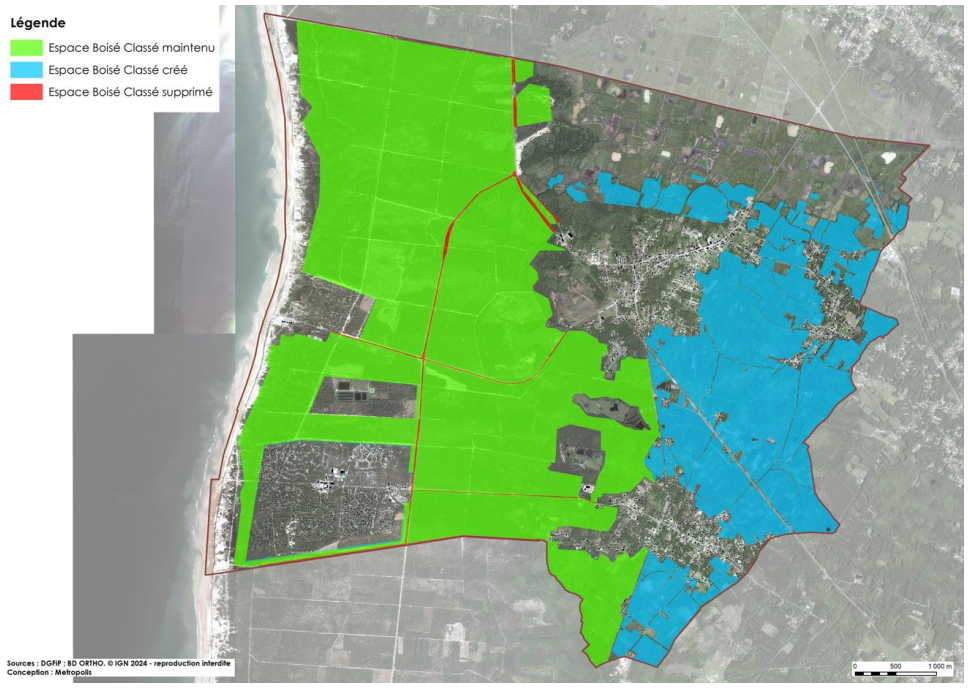
De plus, la révision du PLU induira :

- Une mutation contenue et située dans le tissu urbain existant, par densification essentiellement des zones UB, UC et UD (Daugagnan dans une moindre mesure). Par ce choix, le PLU évite ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La réserve foncière à vocation d'habitat (2AU soumises à révision) est également située dans l'enveloppe urbaine.
- La restitution *finale* de 301,16 ha de zones agricoles ou naturelles (302,66-1,51), soit environ 39 fois la zone 2AU située au niveau du bourg de Grayan pour l'habitat (et 9,6 fois la superficie de l'ensemble des zones 2AU, toute vocation confondue).



Des boisements et des motifs naturels confortés durablement

Le PLU révisé classe 2713,41 ha de milieux forestiers au titre des EBC, soit une progression de près de 142,2% par rapport au PLU en vigueur actuellement. À travers ce choix important (le défrichement d'un EBC étant interdit), le PLU révisé va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage et à la fonctionnalité écologique locale, notamment en lien avec les milieux humides.



Par ailleurs, 51,34 km d'éléments arborés sont protégés via un classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les haies représentent 92,5% du patrimoine linéaire repéré au règlement graphique (via l'article L.151-23 CU). Cette mesure positive contribue autant à éviter la simplification du grand paysage, qu'à lutter contre l'érosion de la biodiversité (les haies participant au fonctionnement écologique global).

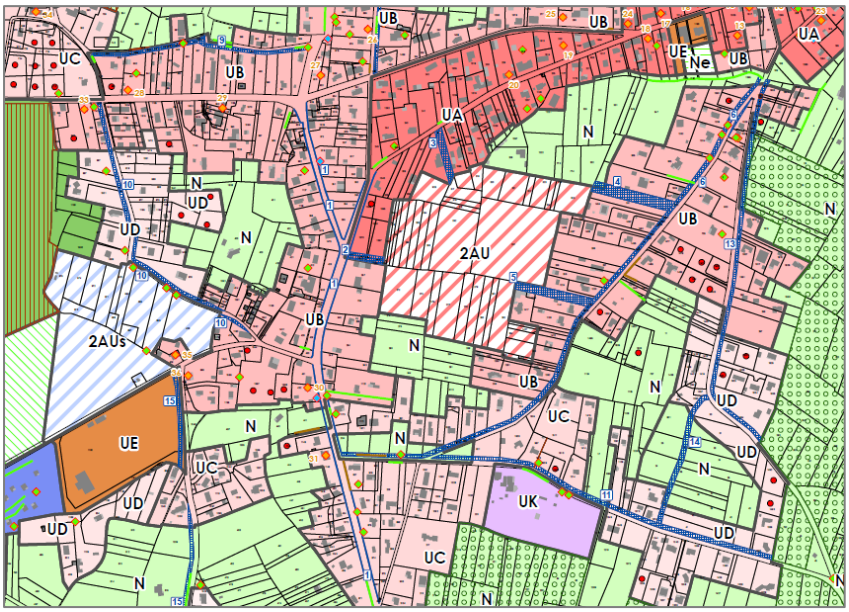
La préservation de motifs naturels, paysagers et bâtis au sein de la zone du Bourg

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital permet de maintenir des espaces de respiration au sein de la trame bâtie du bourg de Grayan et de celui de l'Hôpital, qui prennent la forme d'espaces à dominante naturelle (notamment des boisements) et agricole. Ces derniers sont adossés à un zonage de type N (car ils peuvent toutefois accueillir du bâti existant qui doit pouvoir être géré).

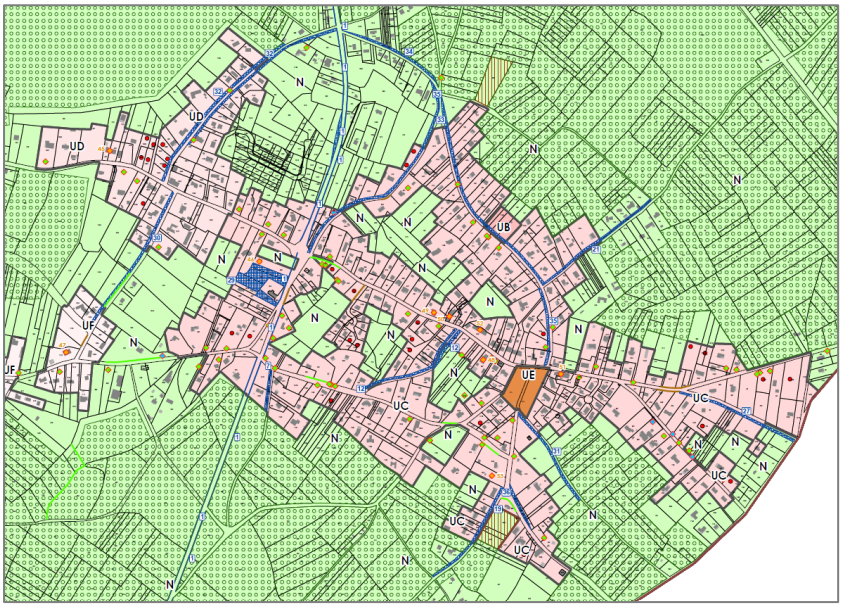
En maintenant ces éléments de nature dans les bourgs, leur rôle dans la qualité du cadre de vie urbain localement, est préservé à long terme. Ils contribuent ainsi à conforter le caractère rural local et *in fine*, l'image attractive que renvoie la commune de Grayan-et-l'Hôpital.

De plus, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est l'occasion d'apporter une plus-value forte à la prise en compte du patrimoine végétal urbain. Si le PLU en vigueur n'identifie aucun élément de patrimoine paysager ou naturel, la révision du PLU permet le repérage et la préservation de 238 éléments « végétal » ponctuels au titre des articles L.151-19/23, ainsi que 3,84 km de patrimoine linéaire (de type alignement d'arbres et haies).

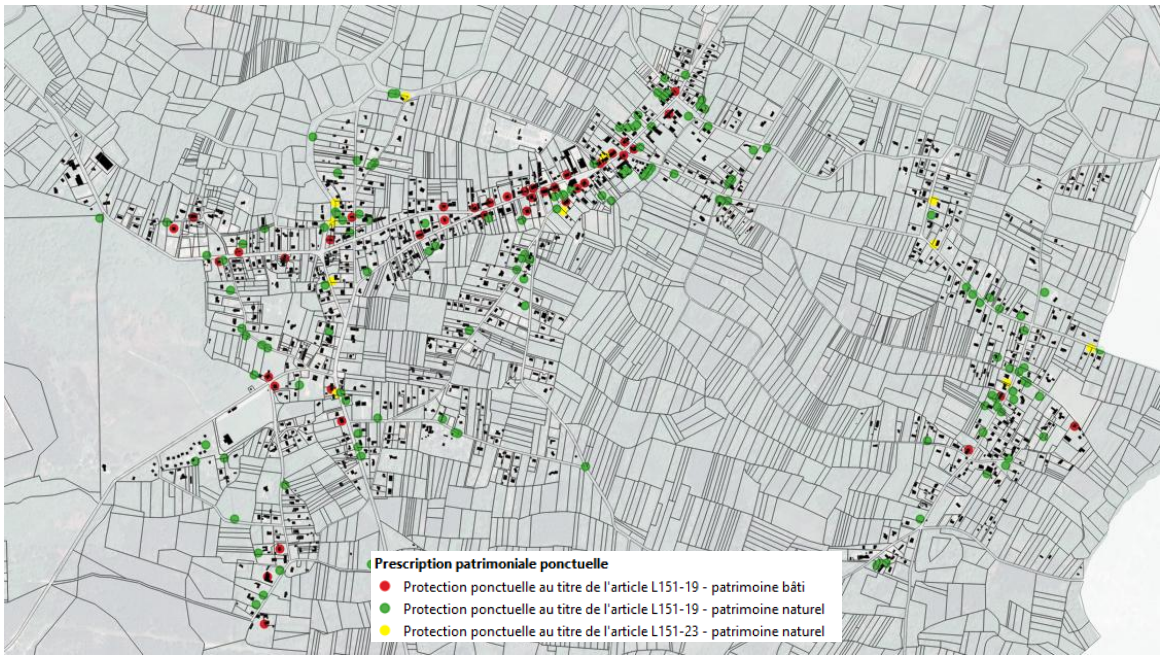
Enfin, 53 éléments du patrimoine bâti sont identifiés par la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital (maisons en pierre, échoppes, maisons basses en moellons…).

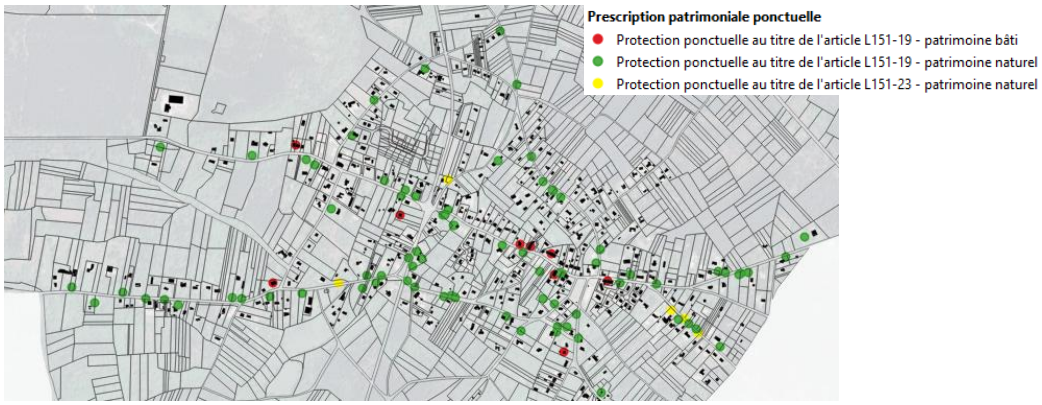


Zonage sur Grayan



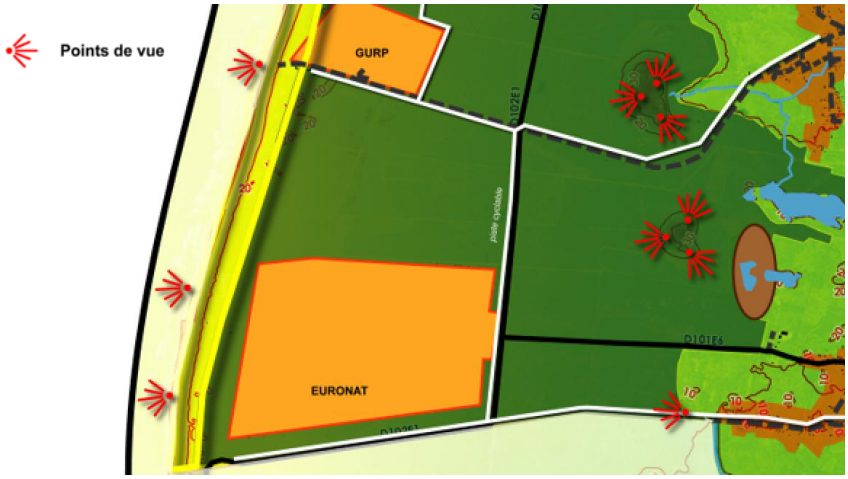
Zonage sur l'Hôpital





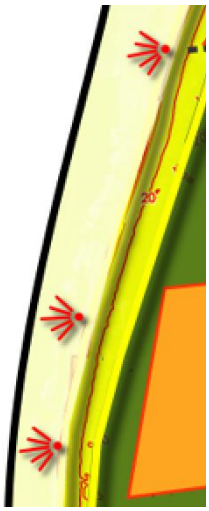
Des points de vue et panoramas préservés par le PLU

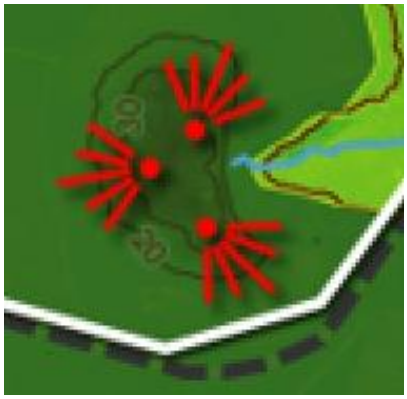
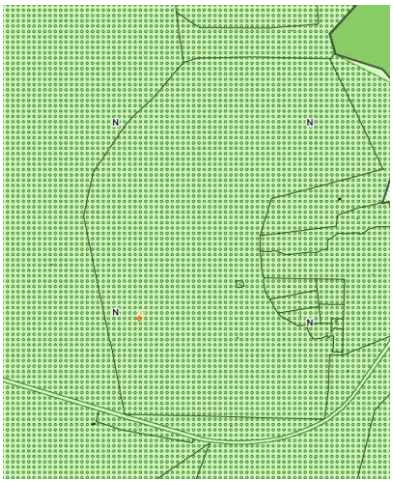
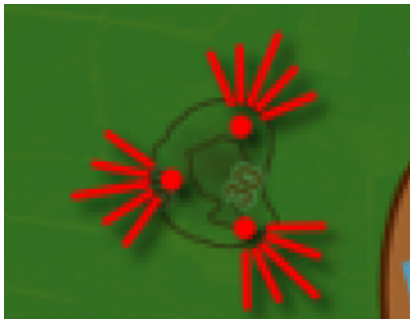
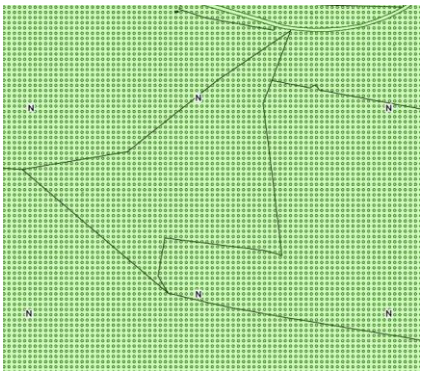
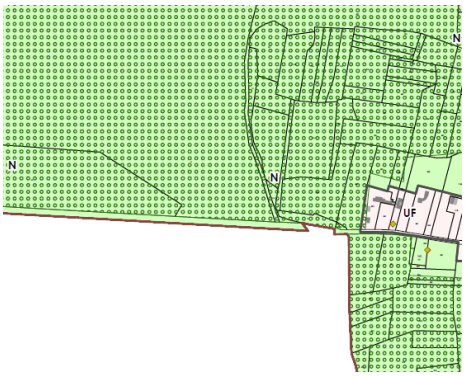
L'état initial de l'environnement met en évidence des points de vue d'intérêt sur la commune.



Rappel de l'EIE

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital met en place un zonage propice au maintien des points de vue identifiés lors du diagnostic. Le tableau suivant dresse la correspondance entre les sites et le zonage proposé par le PLU.

Point de vue d'intérêt	Zonage mobilisé dans le PLU
 **Points de vue sur le littoral atlantique**	Les points de vue sur le littoral et les milieux dunaires, sont préservés par un zonage NL, très protecteur. Notons que le PPRL s'applique également, contraignant particulièrement l'urbanisation.

Point de vue d'intérêt	Zonage mobilisé dans le PLU
 **Points de vue depuis les dunes de Labiau**	 Les points du vue depuis les dunes de Labiau sont associés à un zonage N, doublé de l'outil EBC.
 **Points de vue depuis les dunes de La Barreyre**	 Les points du vue depuis les dunes de La Barreyre sont associés à un zonage N, doublé par l'outil EBC.
 Point de vue depuis la piste cyclable	 Les vues perçues depuis la piste cyclable sont préservées par un zonage N, doublé d'un classement EBC.

2.4.2. LA BIODIVERSITE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à la révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital. Un travail itératif a été conduit afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune. Ainsi, l'identification fine des enjeux environnementaux a été mise à jour et affinée sur les secteurs au niveau desquels la mise en œuvre de la révision était la plus susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur l'environnement dans une large acception. La méthodologie proposée pour accompagner ce processus d'évaluation environnementale a permis l'évitement et la réduction des incidences prévisibles néfastes significatives sur l'environnement.

Ainsi, les enjeux environnementaux et la Trame Verte et Bleue mis en évidence au cours de l'état initial au sein de la commune ont été traduits dans le règlement graphique grâce aux outils réglementaires tels que l'article L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou encore l'EBC. Le PLU a donc permis de protéger :

- **239 arbres remarquables** sont classés **au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,** contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **51,34 km de haies et d'alignements d'arbres sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme linéaire), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **137,34 ha de milieux naturels sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription surfacique), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur ;
- **2713,41 hectares de boisements sont classés en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 1908,39 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +805,02 ha.**

Afin de concilier au mieux la préservation des habitats naturels et la qualité paysagère avec le développement environnemental, démographique et économique de la commune, la stratégie foncière du PLU est axée sur l'optimisation de l'espace et sur la priorisation des développements urbains au niveau des dents creuses et la densification maîtrisée des zones urbaines.

En appliquant le PLU actuellement opposable c'est environ 3,5 ha de forêt anciennes, 75 ha de milieux naturels, 7 arbres remarquables, 340 m de haies, constitutives des réseaux écologiques locaux qui sont susceptibles d'être impactés.

Incidences négatives et principales mesures associées

En appliquant le PLU révisé, l'ensemble des « espaces libres » classés en zone U se situe au sein ou en continuité du tissu urbain existant.

Le projet communal prévoit la consommation de 16,5 ha de milieux naturels constitutifs des réseaux écologiques locaux, et 1,8 ha de zones humides qui sont localisés au sein des zones 2AU.

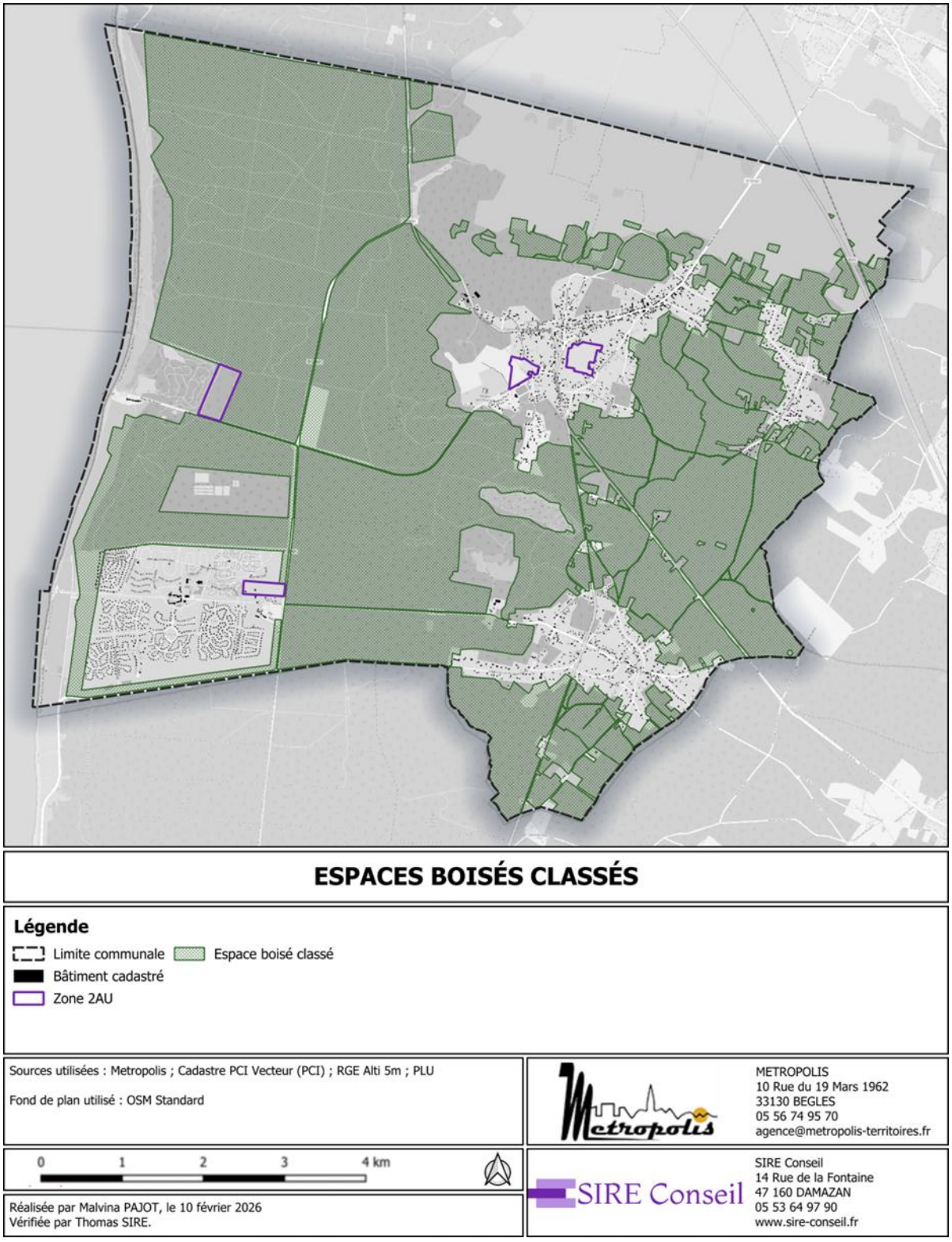
L'analyse fine et actualisée des enjeux environnementaux a permis d'identifier les éléments patrimoniaux constitutifs de la trame verte et bleue communale et de formuler des préconisations afin de s'assurer que le projet communal n'impacte pas les continuités écologiques locales.

Même si le PLU a permis la protection d'éléments surfaciques, linéaires et ponctuels d'intérêt écologique et la réduction des zones à urbaniser, il réside des impacts potentiels sur les milieux naturels et les zones humides localisées au sein des zones 2AU. Ces zones 2AU sont néanmoins fermées à l'urbanisation dans le nouveau PLU et leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision et devra faire l'objet d'une évaluation environnementale avec la réalisation d'un nouveau diagnostic écologique actualisé au moment venu. Les incidences du projet de PLU sur les milieux naturels sont jugées faibles.

Incidences positives

Le recours à l'outil EBC pour conforter les masses boisées

La révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital a été l'occasion de former les équipes municipales à l'outil qu'est l'EBC. Ce travail de pédagogie a permis d'étendre la surface des EBC au sein de la commune.

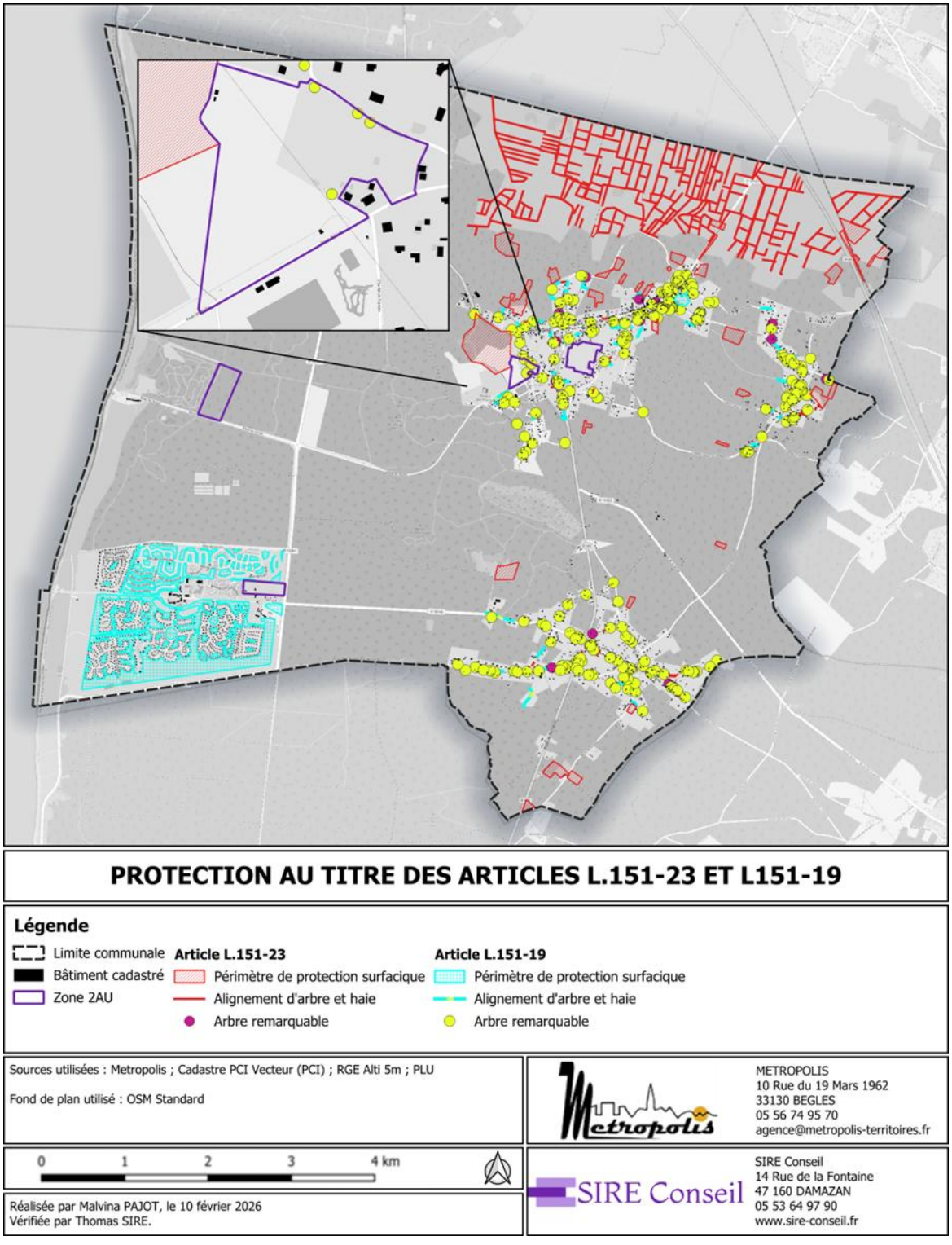


Cartographie des espaces boises classes sur la commune de Grayan-et-L'Hôpital

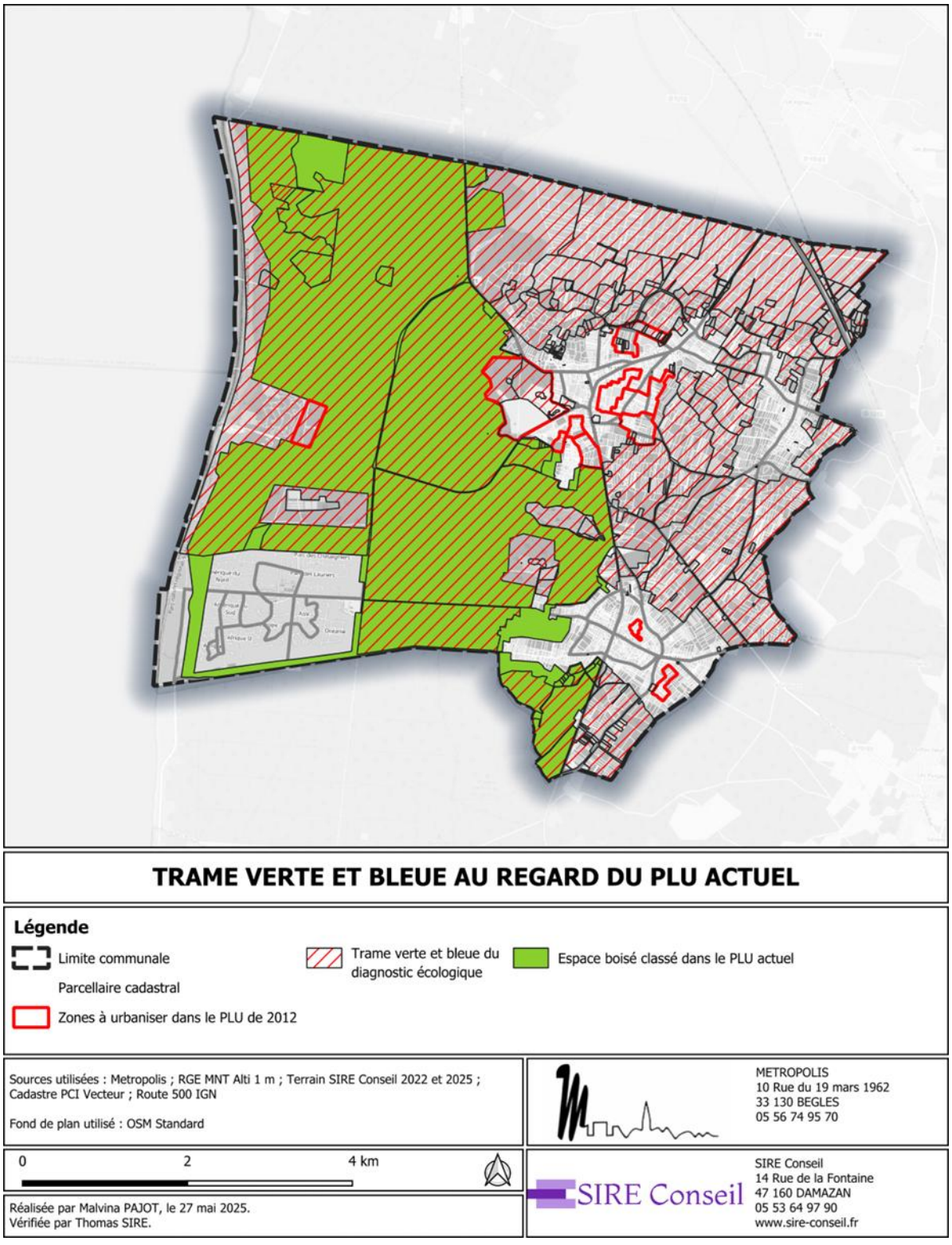
Préservation des continuités écologiques communales

L'approche retenue dans le cadre de la révision du PLU est plus opérationnelle dans la mesure où les mesures coercitives s'appuient sur un travail fin de terrain, couplé à une approche éco-paysagère, qui a permis de définir des secteurs bénéficiant des dispositions d'inconstructibilité offertes par les articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme.

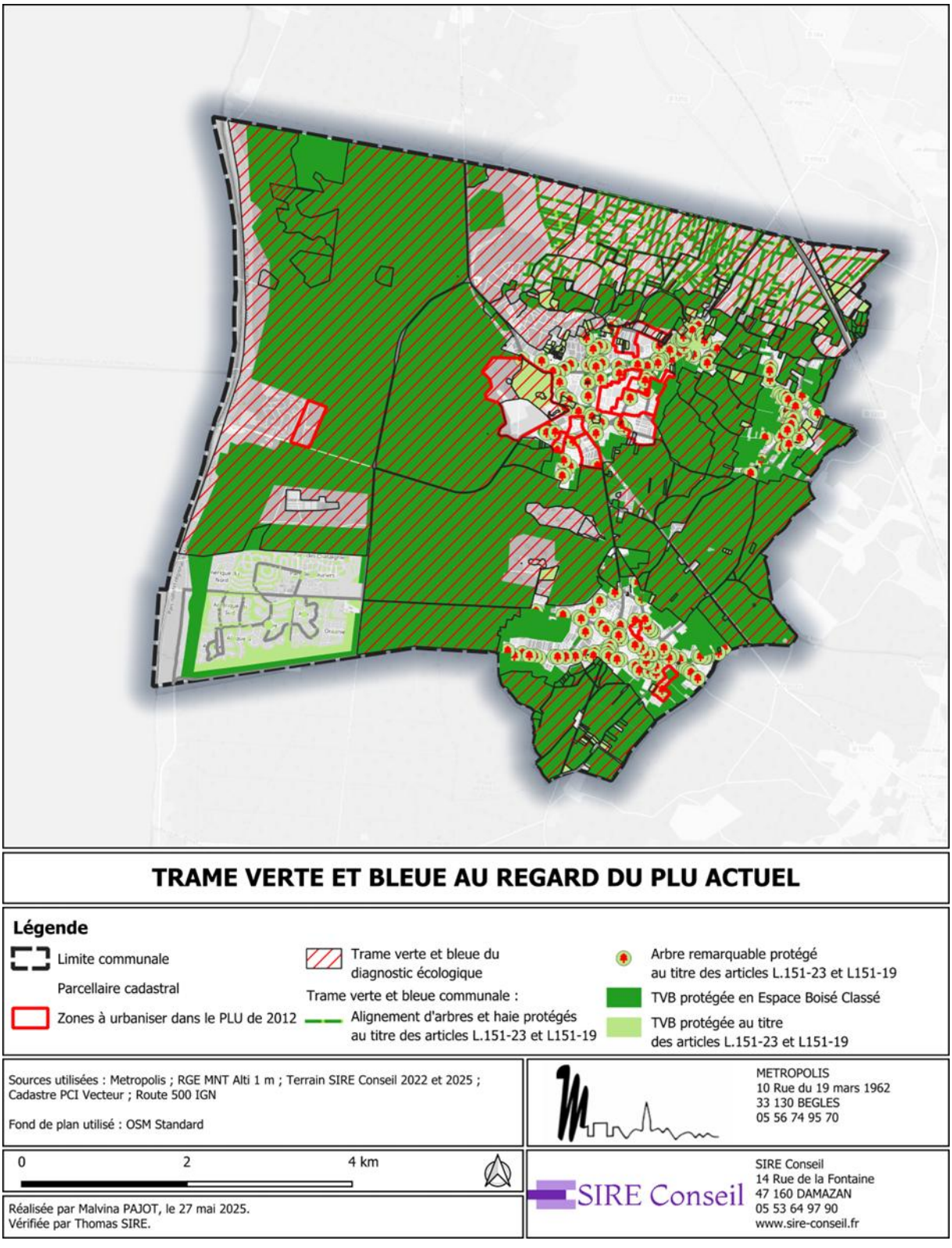
L'exemple présenté sur les figures ci-dessous illustre l'amélioration de la traduction règlementaire de la Trame Verte et Bleue mise en évidence lors de l'état initial sur la commune, grâce aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.



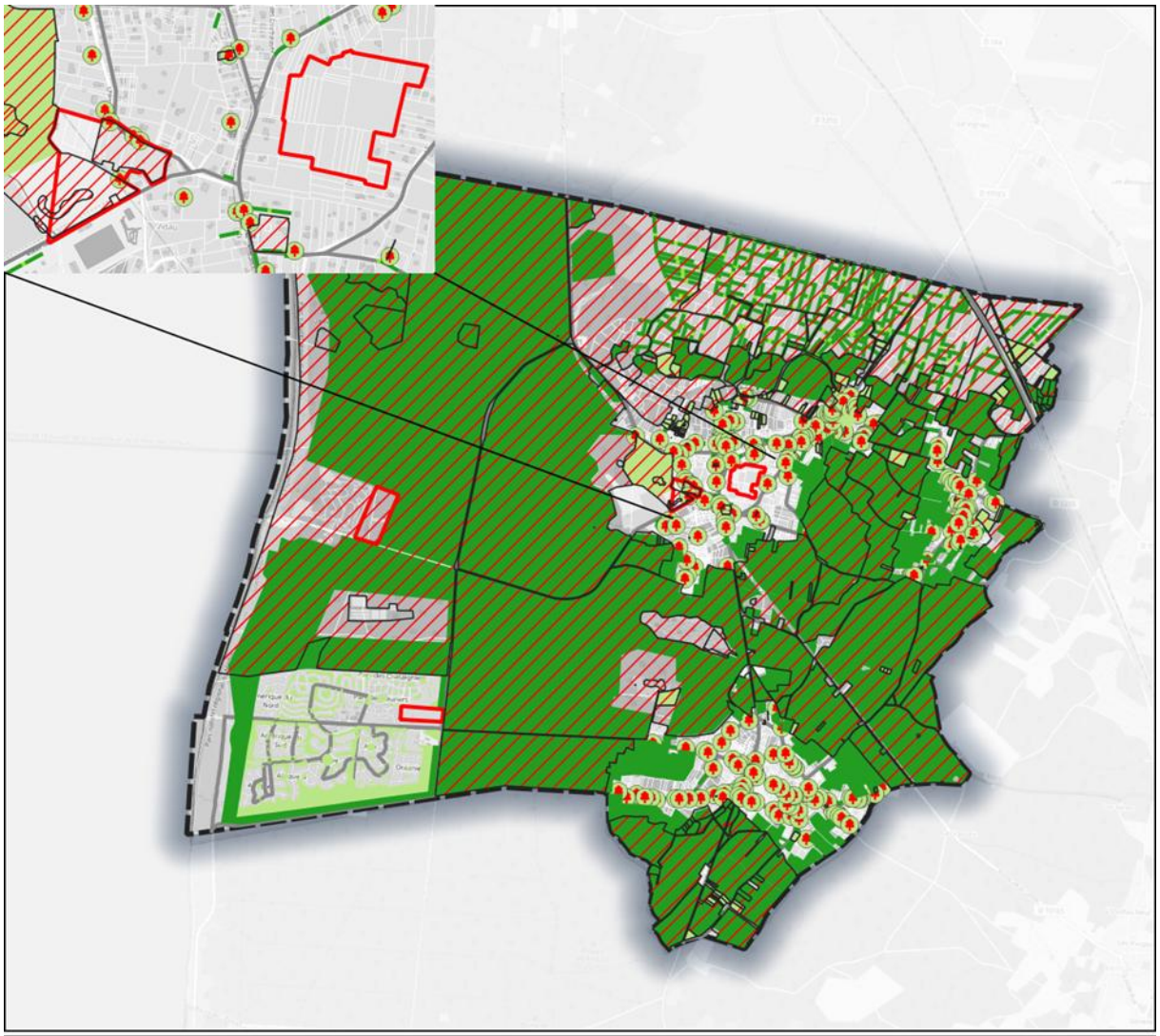
Mobilisation des articles L.151-19 et L.151-23 du CU sur la commune de Grayan-et-L'Hôpital



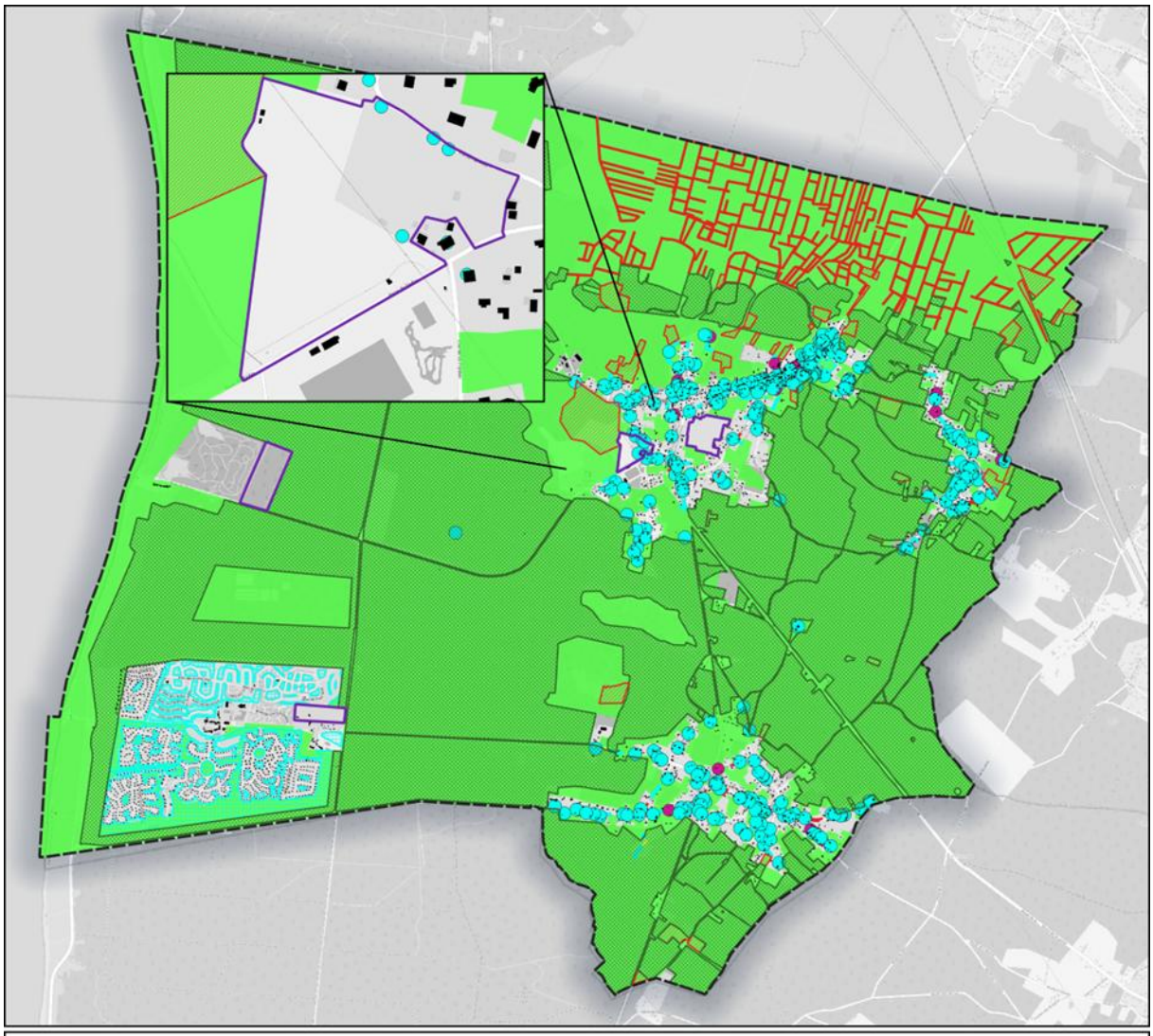
Trame verte et bleue du diagnostic au regard des traductions réglementaires du PLU actuel



Trame verte et bleue communale au regard du PLU actuel



Trame verte et bleue communale au regard du PLU révisé



TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

Légende

- Limite communale
- Bâtiment cadastré
- Zone 2AU

Zonage

- Naturel

Prescription surfacique

- Espace boisé classé
- Protection au titre de l'article L. 151-19
- Protection au titre de l'article L. 151-23

Prescription linéaire

- Protection au titre de l'article L151-19
- Protection au titre de l'article L151-23

Prescription ponctuelle

- Protection au titre de l'article L151-19
- Protection au titre de l'article L151-23

Sources utilisées : Metropolis ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE Alti 5m ; PLU

Fond de plan utilisé : OSM Standard

0 1 2 3 4 km

Réalisée par Malvina PAJOT, le 10 février 2026
Vérifiée par Thomas SIRE.

METROPOLIS
10 Rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES
05 56 74 95 70
agence@metropolis-territoires.fr

SIRE Conseil
14 Rue de la Fontaine
47 160 DAMAZAN
05 53 64 97 90
www.sire-conseil.fr

Figure 1 : Trame verte et bleue communale globale du PLU

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans

le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les outils L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été mobilisés pour la préservation de différents éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques, ponctuels, linéaires et surfaciques.

Les éléments identifiés **au titre de l'article L.151-19 CU** sont associés à :

- ✓ du patrimoine bâti ;
- ✓ du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres…).

Ils prennent une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sont associés au patrimoine naturel. Il s'agit notamment des haies localisées au niveau des marais du Bas-Médoc. Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux thermophiles sont également identifiés par cet outil.

Ils prennent également une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

2.4.3. L'EAU EN TANT QUE RESSOURCE ET MILIEU

Pour mémoire, la commune de Grayan-et-l'Hôpital souhaite tendre vers un objectif d'accueil de population de 220 nouveaux habitants environ, à l'horizon 2034-2036. Comme en témoigne le PADD, cela se traduit par la création d'environ 200 nouveaux logements sur cette même période, soit une moyenne de 22 logements par an. Rappelons que le besoin lié au point mort[1] est de 67 logements sur la commune. Cette augmentation de population aura pour corollaire un développement urbain qui va opérer par comblement de dents creuses/densification. L'urbanisation des zones 2AU est à long terme (réserve foncière, inconstructible à ce stade, et devant faire l'objet d'une révision pour être reclassée en 1AU).

Incidences négatives et principales mesures associées

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, induite par l'accroissement démographique à venir

La commune de Grayan et l'Hôpital est équipée de l'assainissement collectif. Les eaux résiduaires urbaines sont envoyées vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital pour leur traitement. La station d'épuration reçoit également les eaux usées de la commune de Talais et du bourg de Vensac.

Notons que le projet communal de Grayan-et-l'Hôpital organise un développement urbain bénéficiant essentiellement de la desserte par de l'assainissement collectif (pas de développement notable en ANC). La production de nouveaux logements induite par la révision du PLU, prendra corps principalement au niveau des bourgs de la commune. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital sera donc davantage sollicitée. Les dents creuses qui seront bâties hors des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif (AC), bénéficieront de dispositifs de traitement individuels, qui devront être dimensionnés en fonction de chaque projet et répondre aux normes en vigueur.

1/ Evaluation de la compatibilité du projet d'accueil démographique avec les capacités de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

a) Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital du fait du développement à caractère résidentiel

Du fait d'un accroissement attendu de la population grayanaise de l'ordre de 220 nouveaux habitants (ici considérés comme des habitants permanents, bénéficiant tous de l'AC), les émissions journalières théoriques peuvent être augurées :

- ✓ Sur le plan organique : + 13,2 kg/jour à l'horizon 2034-2036 ;
- ✓ Sur le plan hydraulique : + 33 m³/jour, à l'horizon 2034-2036.

Notons qu'afin de maîtriser le développement démographique au niveau des zones urbaines :

- le règlement écrit du PLU ne permet que la densification des zones UA, UB, UC/UCsdu, et UD/UDsdu. Les zones UB et UC portent près de 69% du potentiel de densification.
- le PLU phase le développement urbain en ne proposant :
  - aucune zone 1AU ;
  - pour l'accueil démographique : une unique réserve foncières (zone 2AU), d'une superficie de 7,73 ha. qui ne sera mobilisable qu'à long terme : la zone 2AU est soumise à révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Précisons que selon la base de données SITADEL (telle que figurant en mai 2025), 25 logements ont été créés (logements « commencés ») en 2024, soit une population d'environ 49 habitants à considérer (taille des ménages : 1,97 selon l'INSEE). Les ERU associées sont estimées à +2,9 kg/j pour la DBO_5 et à +7,35 m³/j.

Au global, la population grayanaise devrait augmenter d'environ 269 habitants (220+49) à l'horizon 2034-2036.

[1] Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante et répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

b) Précisions par rapport aux développements démographiques attendus sur les communes de Talais et Vensac

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement, l'étude réalisée par AQUALIS en 2021-2022, a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP. Pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital, l'étude d'Aqualis s'est basée sur un développement de l'ordre de 800 EH. L'étude d'AQUALIS indique que le raccordement en situation future (10-15 ans) de 2 200 EH aurait pour corollaire l'atteinte des capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital sur le plan hydraulique et organique, pour des conditions en pointe estivale.

Comme exposé précédemment, le projet de développement communal grayanais porte sur un accueil de population de l'ordre de +270 habitants environ d'ici les 10 prochaines années : il est donc en deçà de l'hypothèse d'Aqualis (rappel : 800 EH).

La commune de Talais a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en octobre 2025. Le projet de PLU talaisien, tel que figurant dans son PADD pour l'approbation, prévoit un accueil de population de l'ordre de 104 habitants supplémentaires (pour atteindre environ 901 habitants à l'horizon 2035).

La révision approuvée du PLU de la commune de Vensac prévoit quant à elle un accueil de population de l'ordre de +140 à 170 habitants supplémentaires d'ici les prochaines années (source : PADD).

Au regard de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- *Par rapport aux charges organiques* : une augmentation des charges entrantes, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 14,6 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 16,4 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac) ;
- *Par rapport à l'hydraulique* : une augmentation des volumes entrants, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 36,6 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 41,1 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac).

2/ Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison). Il en est de même pour les campings existants (en zone UK), notamment le Gurp (1000 emplacements).

3/ Rappel du bilan portant sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Les ERU collectées par le réseau d'assainissement collectif de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (Bourg) et Talais, sont destinées à être traitées par la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Cette dernière (capacité nominale : 14 000 EH) témoigne de capacités *résiduelles* de traitement importantes :

- de 62% pour l'hydraulique (environ 1300 m3/j) ;
- et de 77% pour la DBO_5 (environ 650 kg/j environ).

Capacité	14 000 équivalent-habitant
Charge nominale DBO5	840 Kg/j
Charge nominale DCO	1 680 Kg/j
Charge nominale MES	980 Kg/j
Débit nominal temps sec	2 100 m3/j

Année d'activité 2023

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	794 m3/j	38 %			643 m3/j	
DBO5	191 Kg/j	23 %	252 mg/l	99 %	2,8 Kg/j	4,6 mg/l
DCO	580 Kg/j	35 %	752 mg/l	94 %	33 Kg/j	50 mg/l
MES	248 Kg/j		319 mg/l	93 %	18 Kg/j	20 mg/l
NGL	92 Kg/j		113 mg/l	92 %	6,9 Kg/j	11 mg/l
NTK	91 Kg/j		113 mg/l	94 %	5,1 Kg/j	8,0 mg/l
PT	9,8 Kg/j		12 mg/l	34 %	6,4 Kg/j	9,8 mg/l

Source : FICHE STEP 2023 de l'Agence de l'Eau et rappel des caractéristiques de traitement

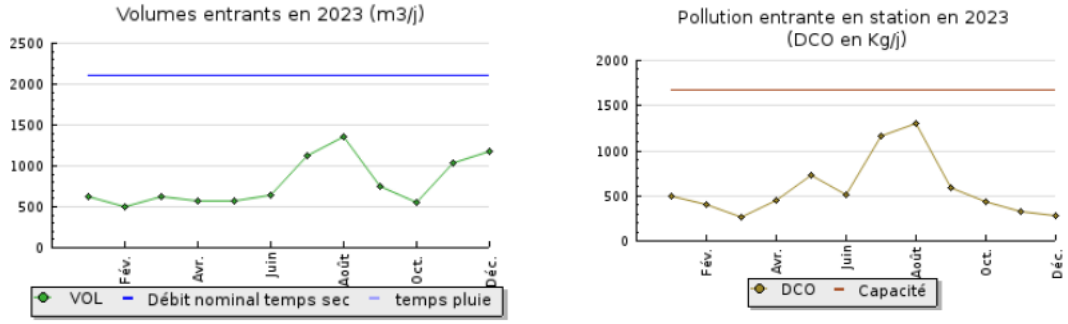
Eu égard à la caractéristique « saisonnière » inféodée aux communes raccordées à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, il convient de rappeler que sur l'année 2023, l'Agence de l'Eau indique que les volumes entrants sur la STEP durant la période estivale (où l'influence touristique est la plus marquée), restent en-dessous du débit nominal par temps sec (moyenne observée sur le mois d'Août : environ 1364 m^3/j).

Il en est de même pour la DCO, avec une augmentation sur les mois de Juillet et Août (environ 1305 kg/j en moyenne sur Août), mais qui reste sous la capacité nominale de référence (1680 kg/j).

Les données 2023 de l'Agence de l'Eau sur la DBO_5 entrante indiquent également le respect de la capacité nominale pour ce paramètre, sur les mois les plus forts pour l'activité touristique (juillet et août).

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

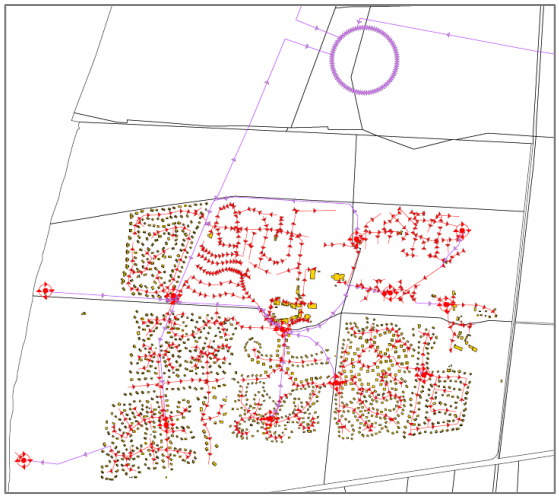


Bilan 2023 de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (source : Agence de l'Eau)

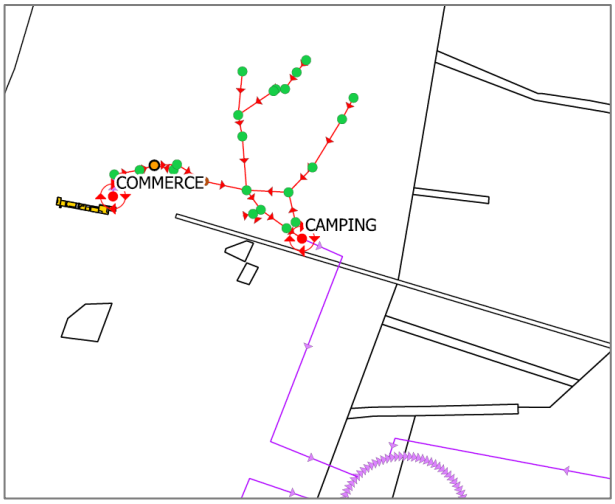
Rappelons que les charges polluantes et volumes entrants au niveau de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital intègrent les ERU générées par le site d'Euronat, celui-ci étant raccordé à l'équipement collectif. En période d'ouverture, le site d'Euronat peut accueillir journalièrement jusqu'à 9000 personnes en haute saison. Il convient également de souligner que **les campings privés « Les Familles »** (ouvert d'avril à fin octobre) et **« Les Franquettes »** (ouvert de mai à fin septembre), ainsi que **le camping municipal du Gurp** (ouvert d'avril à fin septembre), sont également raccordés à la station d'épuration grayanaise[2]. Notons que les données de l'INSEE (telles que figurant en février 2026) indiquent un total de 2994 emplacements sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour les 4 sites recensés par l'Institut National.

En outre, les 20 gîtes communaux équipés bénéficient également d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital.

Réseau d'assainissement collectif au niveau d'Euronat



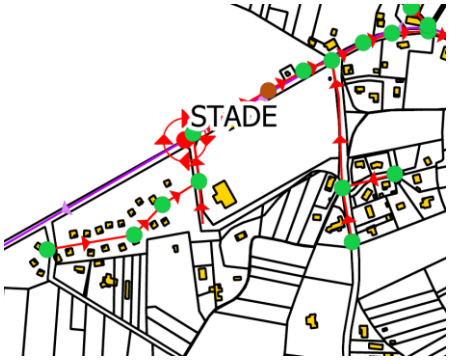
Réseau d'assainissement collectif au niveau du Gurp



Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Familles »

Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Franquettes »

Réseau d'assainissement collectif au niveau des gîtes communaux



[2] Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac.

Comme en témoignent les dernières données mises à disposition par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (portail de l'assainissement communal), il est mis en évidence une charge **maximale** en entrée de STEP de 8786 EH pour l'année 2023. La station d'épuration s'illustre par une capacité résiduelle de traitement importante, de plus de 5200 EH au regard des données 2023 (en considérant la charge maximale en entrée). Son dimensionnement et sa conception ont été réalisés de manière à gérer une augmentation de charges et volumes en entrée, et ainsi satisfaire aux besoins de traitement des ERU en période estivale (prise en compte de l'effet saisonnier). Pour mémoire, le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans le sol, via des lagunes d'infiltration plantées de roseaux : il n'y a donc pas de rejets dans un cours d'eau ou dans les eaux littorales.

Rappel des données clés sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital en 2023 (source : Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	**8 786 EH**
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j
Débit de référence retenu	**1 378 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

4/ Analyse de la compatibilité du projet de développement urbain avec les capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Le tableau suivant dresse la synthèse des charges et volumes potentiels à considérer.

	Estimations des charges et volumes supplémentaires sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital	
Accueil démographique lié au développement résidentiel de Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 13,2 kg/j Hydraulique : + 33 m^3/j	
Prise en compte des constructions à vocation résidentielle récentes (depuis 2024) sur Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 2,9 kg/j Hydraulique : + 7,35 m^3/j	
Accueil démographique lié au développement urbain respectif et projeté, de Talais et Vensac	*Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 14,6 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 36,6 m^3/j (en cumul)	*Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 16,4 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 41,1 m^3/j (en cumul)
TOTAL	***Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 30,7 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 76,95 m^3/j (en cumul)**	***Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 32,5 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 81,45 m^3/j (en cumul)**

Il convient de souligner que pour le développement urbain récent (lié aux nouveaux logements commencés en 2024), ces estimations ne prennent pas en considération d'éventuelles résidences secondaires : en 2021, les résidences secondaires représentent 71,2% du parc de logements existants sur Grayan-et-l'Hôpital. Les projections ci-dessus considèrent donc une occupation concomitante de chaque logement (qu'il soit une résidence secondaire ou non).

Au regard des capacités résiduelles observées sur la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital en 2023, et en considérant également les développements attendus de Vensac et Talais, le développement urbain proposé par le PLU grayanais est compatible avec celles-ci. Comme actuellement, la sollicitation de la STEP sera plus forte sur la période estivale, lorsque la population touristique est présente, mais les charges polluantes en entrée seront en-dessous des capacités nominales de traitement.

- **Le projet de développement urbain et démographique proposé par le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital est compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital, y compris en considérant le caractère saisonnier que porte la commune (associé notamment aux sites d'Euronat et du Gurp).**

Ressource en eau potable : une augmentation des besoins liée à l'accroissement de la population résidentielle et touristique

1/ Rappel concernant l'alimentation en eau potable

La distribution AEP est ici assurée par le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc. L'eau distribuée sur l'ensemble du syndicat provient de plusieurs forages profonds captant la nappe de l'Eocène (état « à l'équilibre » selon le SAGE Nappes Profondes).

☞ **Analyse telle que figurant à l'arrêt du PLU de Grayan-et-l'Hôpital**

En 2023, les volumes prélevés totaux furent de 592 956 m³. Le taux de sollicitation de l'ensemble des forages, au regard des volumes prélevables maximaux autorisés par le nouvel arrêté préfectoral applicable depuis début 2023 (560 000 m³), est supérieur à 100%. Rappelons que l'ancien arrêté préfectoral (qui s'appliquait jusqu'à fin 2022) autorisait un volume prélevable global annuel de 677000 m³.

Le nouveau forage du Grand Crohot est attendu pour l'année 2025 (le forage de La Loubie sera rebouché dès la mise en service du Grand Crohot). Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique est en cours d'instruction, l'enquête publique est achevée depuis le 25 mars 2025. **La demande d'autorisation porte sur un volume prélevable annuel autorisé global de 677 000 m³/an, à l'échelle du Syndicat. Ce volume a été défini par des bureaux d'études spécialisés dans ces procédures.**

Au regard des volumes prélevés en 2023, la capacité résiduelle de prélèvement serait alors de plus de 84 040 m³, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 1534 habitants permanents sur une base de 150 l/j/hab.

☞ **Complément apporté pour l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital**

Complément apporté pour l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital

Les 4 ouvrages captants concernés par la procédure de DUP, ont chacun fait l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement. Ceux-ci ont été signés le **3 septembre 2025** par le Préfet GUYOT. Le tableau suivant rappelle les volumes prélevables maximum annuels autorisés pour chacun dans les AP de 2025 correspondants. En cumul, les volumes prélevables autorisés sont de 1 050 000 m³/an.

Nom du captage	Volume maximum prélevable établi dans la DUP de référence (en m3/an)
Videau 2	250 000
Les Piots F3	200 000
Les Maurelles 2	300 000
Grand Crohot	300 000

2/ Besoins en eau potable liés au développement démographique de Grayan-et-l'Hôpital

La mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires.

Les nouveaux logements créés en 2024 (25, selon la base de données SITADEL, soit environ 49 nouveaux habitants), conjugués au projet de développement urbain promu par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital sur les prochaines années (+220 habitants, comme indiqué dans le PADD), vont induire des besoins en eau potable du fait de la nouvelle population accueillie. Soit environ +40,35 m³/j, et +14727 m3/an environ.

Il convient toutefois de noter que l'ensemble des nouveaux logements créés en 2024, sont ici considérés comme des résidences principales avec des habitants permanents. La part des résidences secondaires sur Grayan-et-l'Hôpital est de 71,2% en 2021 (données INSEE). Si un logement est associé à une résidence secondaire, l'occupation saisonnière a pour corollaire des besoins annuels moindre.

3/ Besoins en eau potable liés au développement touristique de Grayan-et-l'Hôpital

Comme évoqué précédemment, la commune grayanaise a pour projet :

- l'extension du Balata Golf Practice ;
- l'extension du camping du Gurp (2AUk). Actuellement, le camping municipal dispose d'une capacité de 1000 emplacements pour les camping-cars, les caravanes et les tentes.
- l'extension du site d'Euronat (2AUt). Actuellement, le site d'Euronat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 8500-9000 personnes.

Ces sites constituent des réserves foncières, et seront possiblement ouverts à l'urbanisation à long terme, et à la faveur d'une procédure de révision du PLU. En l'absence d'éléments de projet précis sur chacun d'entre eux, l'évaluation des besoins AEP potentiellement induits par leur mise en œuvre respective, ne peut être analysée à ce stade de la planification.

Rappelons que le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site). Le PLU œuvre ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison estivale). Les besoins AEP générés par l'activité du site d'Euronat n'ont donc pas vocation à augmenter. Il en est de même pour le camping municipal du Gurp, adossé également à un zonage UK, ainsi que pour les campings privés « Les Familles » et « Les Franquettes » localisés au niveau du bourg de Grayan. Leur capacité d'accueil est destinée à être maintenue à leur niveau respectif actuel, via l'application du règlement écrit. Notons que le SMEGREG évalue à 50 m³/j/emplacement la consommation d'eau potable des campings localisés en zone littorale en Gironde[3] (la présence d'une piscine augmente la consommation d'environ 30%).

Les besoins en eau potable liés à l'activité touristique (Euronat et autres campings) n'ont pas vocation à être accrus suite à la mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital.

4/ Besoins en eau potable liés au développement démographique respectif des communes de Talais, Vensac et Saint-Vivien-de-Médoc

Comme évoqué précédemment, le projet d'accueil démographique porté par la commune de **Talais** est de l'ordre de +104 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années (pour atteindre environ 901 habitants).

Concernant **Vensac**, la commune ambitionne un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires (selon le PADD).

Il convient également de noter que la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** est engagée dans une procédure de révision de son PLU. L'enquête publique a eu lieu du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025. Le projet d'accueil

[3] Source : SMEGREG, 2025, « Guide méthodologique : analyse et réduction des consommations d'eau des établissements tertiaires », 134 pages.

démographique retenu par la commune est de +226 habitants à l'horizon 2035 (donnée telle que figurant dans le PADD du PLU *arrêté*).

En considérant les projets de ces 3 communes, il peut donc être auguré des besoins AEP supplémentaires cumulés d'environ :

- + 70,5 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac), soit + 25732 m³/an ;
- + à 75 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac), soit + 27375 m³/an.

5/ Besoins en eau potable cumulés liés au développement démographique respectif des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Talais, Saint-Vivien-de-Médoc et Vensac

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins annuels cumulés supplémentaires estimés en première intention pour les communes de **Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais,** sont d'environ 40459 m³/an à 42102 m³/an, à l'horizon 2034-2036. Ces besoins seront progressifs dans le temps, et en lien avec l'urbanisation qui va opérer au fur et à mesure ces prochaines années (et donc de l'accueil de populations supplémentaires) sur ces communes.

Comme indiqué précédemment, des arrêtés préfectoraux individuels ont été délivrés en septembre 2025 pour les ouvrages de Videau 2, Les Piots F3, Les Maurelles 2 et Grand Crohot. Les projets d'accueil démographiques portés conjointement par les communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable (volume prélevable autorisé cumulé de 1 050 000 m³/an).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m³ minimum. En effet, en France, la consommation d'eau pour un usage d'arrosage pour le jardin et la voiture, est estimée à environ 6% de la consommation annuelle domestique[4]. La consommation d'eau pour l'arrosage des jardins, qui se concentre sur les moins les plus chauds de l'année, peut être évaluée à environ 5,1 m³/an en moyenne et par abonné[5], sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (avec toutes les limites liées à l'exercice). En imposant un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 3 m³, le PLU permet de couvrir *près de 60%* des besoins annuels pour chaque abonné pour cet usage.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc est engagé dans un programme d'actions et un plan de travaux. D'un montant de près de 1200 000 euros HT sur la période 2023-2025, celui-ci a pour objectif une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations.

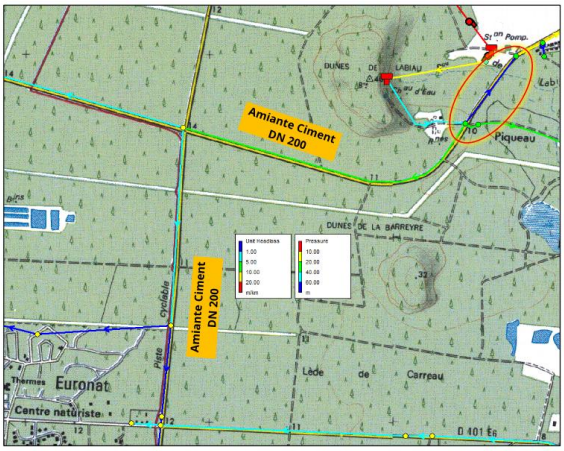
En outre, le syndicat a engagé la mise en service du forage du Grand Crohot en remplacement du forage de la Loubie et qui assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement.

	Secteur	Linéaire de réseau à renouveler	Diamètre (existant / renouvelé)	Matériau (existant / renouvelé)	Montant travaux HT	Montant enveloppe financière HT (+10%)
Tranche 1 : De la station de Videau au château d'eau de Labiau	E : Grayan-et-l'Hôpital	1 020 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	384 697,07 €	423 166,78 €
Tranche 2 : Route de l'Océan	F : Euronat	1 905 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	389 749,52 €	428 724,47 €
Tranche 3 : RD 102E1	F : Euronat	1 660 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	424 382,88 €	466 821,17 €
Total		4 585 ml			1 198 829,47 €	1 318 712,42 €

Tableau des investissements et répartition selon un programme triennal d'investissement : programme 2023-2025 (source : SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc)

[4] Source : Centre d'Information sur l'Eau

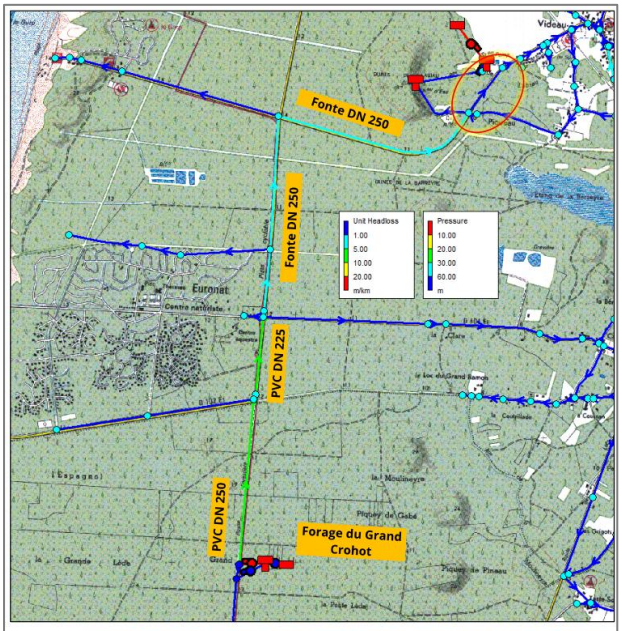
[5] La consommation moyenne par abonné en 2023 est de 86,1 m³ (*source : RPQS 2023 du SIAEP de Saint-Vivien*).



Simulation hydraulique situation actuelle et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la route de l'Océan. Entre la station de Videau et le château d'eau de Labiau est posé un double réseau en amiante-ciment DN 200 mm. La conduite de remplissage du château d'eau depuis la station et la conduite de distribution depuis le château d'eau sont posées en parallèle. De nombreuses casses ont été remontées par l'exploitant sur le réseau de distribution. Les deux conduites seront renouvelées en parallèle en tranchée commune.

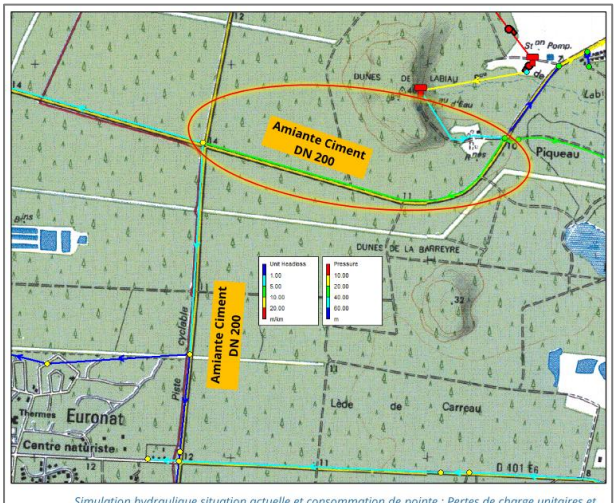
Tranche 1 : simulation hydraulique actuelle



Simulation hydraulique situation future et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Au vu du caractère structurant de ce tronçon, il a été proposé le renouvellement des conduites en Fonte.

Tranche 1 : simulation hydraulique future

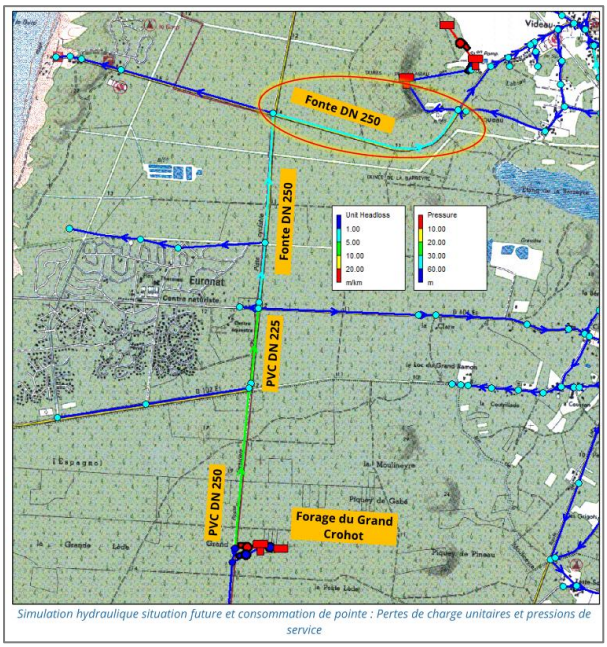


Simulation hydraulique situation actuelle et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la route de l'Océan, entre le château d'eau de Labiau et le rond-point.

Ce réseau en amiante-ciment DN 200 mm a subi des casses récurrentes au cours de ces dernières années et comptabilise pour partie les pertes actuelles du secteur.

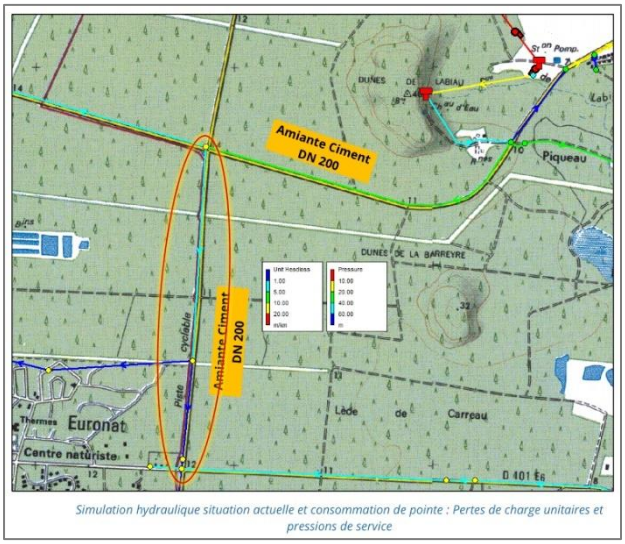
Tranche 2 : simulation hydraulique actuelle



Simulation hydraulique situation future et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Au vu du caractère structurant de ce tronçon, il a été proposé le renouvellement des conduites en Fonte.

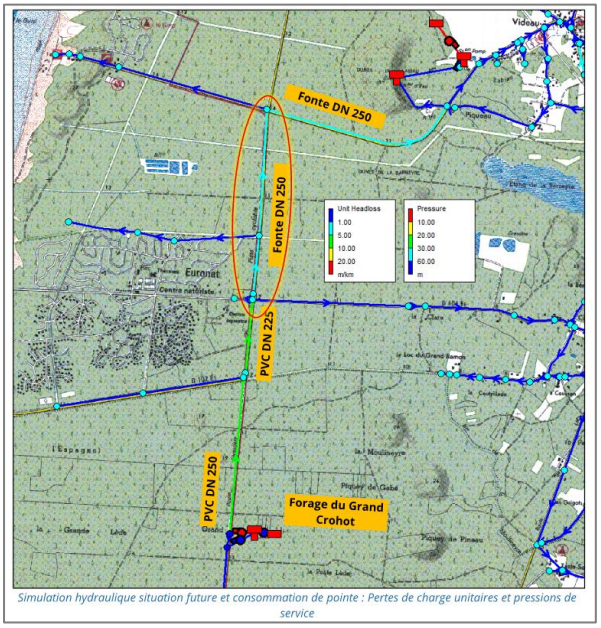
Tranche 2 : simulation hydraulique future



Simulation hydraulique situation actuelle et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la RD 102E1, entre le rond-point et Euronat. Ce réseau en amiante-ciment DN 200 mm a subi des casses récurrentes au cours de ces dernières années et comptabilise pour partie les pertes actuelles du secteur.

Tranche 3 : simulation hydraulique actuelle



Simulation hydraulique situation future et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Au vu du caractère structurant de ce tronçon, il a été proposé le renouvellement des conduites en Fonte.

Tranche 3 : simulation hydraulique future

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel qu'applicable à ce jour, dispose d'une capacité d'accueil en densification uniquement par mobilisation d'unité foncière libre, division parcellaire ou encore unité foncière à grouper, de plus de 150 ha cumulés. Auxquels se rajoutent les surfaces mobilisables en zone à urbaniser (incluant les 2AU). La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut toutefois un développement démographique mieux maîtrisé que le plan en vigueur, en encadrant notamment les possibilités de densification et en réduisant l'emprise des zones constructibles.

Par les mesures proposées dans le règlement écrit pour les zones UT et UK, la révision du PLU maîtrise les effets du tourisme (liés notamment à l'activité d'Euronat et des campings, dont le Gurp) sur les besoins en eau potable. En effet, la révision du plan ne permet pas la densification de ces zones : leur capacité d'accueil respective a vocation à être maintenue.

Le SIEPA de Saint-Vivien-de-Médoc met en œuvre un programme d'actions et de travaux visant la reconquête quantitative de la ressource, en travaillant notamment sur l'optimisation des réseaux de distribution (objectif : diminuer les pertes). Une nouvelle ressource sera également sollicitée, via la mise en service du forage du Grand Crohot. Les nappes concernées sont celles de l'Eocène, qui sont définies comme étant « à l'équilibre » par le SAGE des Nappes Profondes.

Bien entendu, la collectivité et le SIEPA de Saint-Vivien-Médoc ne doivent pas être les seuls acteurs de la reconquête de la ressource en eau : la population locale a également son rôle à jouer. Une consommation responsable de la ressource par ses usagers est évidemment une des réponses qui peut être apportée par le territoire. Toutefois, elle ne peut trouver écho dans un document d'urbanisme tel que le PLU. L'utilisation de matériels hydro-économes, l'économie de l'eau sur les différents postes domestiques (bain/douche, sanitaires, linge, vaisselle, etc.)… relèvent de pratiques individuelles. Mais elles constituent des leviers pleinement mobilisables par la population pour contribuer à l'objectif de reconquête et de préservation de la ressource.

Au regard de ces éléments, les incidences potentielles attendues sur la ressource en eau potable liées à la mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital sont évaluées comme « faibles », au regard des nouveaux arrêtés préfectoraux délivrés en Septembre 2025.

Prise en compte des procédures de DUP sur les ouvrages captants

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit dans un contexte particulier, où des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) sont en cours pour les forages de « Videau 2 » et « Les Maurelles 2 ». A l'issue de la procédure, les périmètres de protection associés aux forages vont induire une servitude d'utilité publique au droit de leur emprise. A ce jour, les périmètres de protection ne sont encore que des « projets ».

Il convient de préciser que concernant le forage des « Maurelles 2 », l'hydrogéologue agréé a proposé la création d'un périmètre de protection rapprochée. Aucun périmètre de protection éloigné n'a été proposé compte tenu de l'éloignement des zones d'affleurement et de la protection naturelle de la nappe captive de l'Eocène moyen.

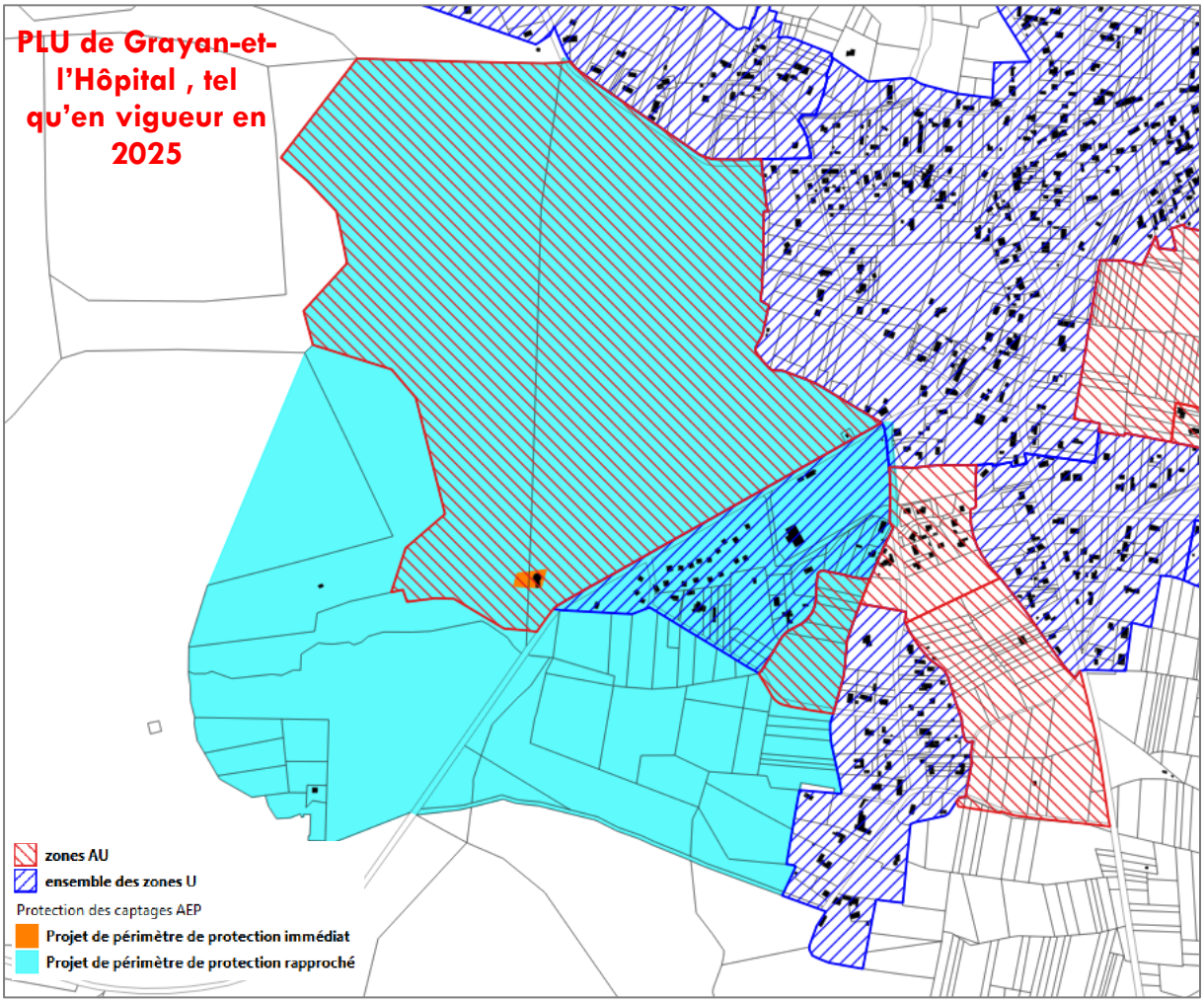
Concernant le forage de « Videau 2 », outre la création d'un périmètre de protection immédiate, l'hydrogéologue agréé a proposé la création d'un périmètre de protection rapprochée assortis de prescriptions. Toutefois, à ce jour, la procédure est toujours en cours et les prescriptions ne sont pas opposables aux tiers.

Vues sur les forages de « Videau 2 » (à gauche) et des « Maurelles 2 » à droite

☞ A l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, et comme exposé précédemment, les procédures de DUP pour les forages de « Videau 2 » et « Les Maurelles 2 », sont achevées et ont abouti à l'émission de nouveaux arrêtés préfectoraux (établis à titre individuel). Ils sont consultables dans les annexes du PLU.

Le PLU en vigueur sur Grayan-et-l'Hôpital classe :

- En zone N le périmètre projeté associé au forage des Maurelles 2 ;
- Pour le forage de Videau 2 :
  - Périmètre immédiat projeté : en zone 2AU ;
  - Périmètre rapproché projeté : en zone 2AU et urbaine (de type UC).



Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, l'emprise des zones constructible a fait l'objet d'une importante contraction. Sur le secteur Ouest du bourg de Grayan, qui est concerné par le forage de Videau 2, la réduction de la zone potentiellement urbanisable a été marquée. L'emprise du périmètre rapproché projeté est toutefois concernée de façon partielle par :

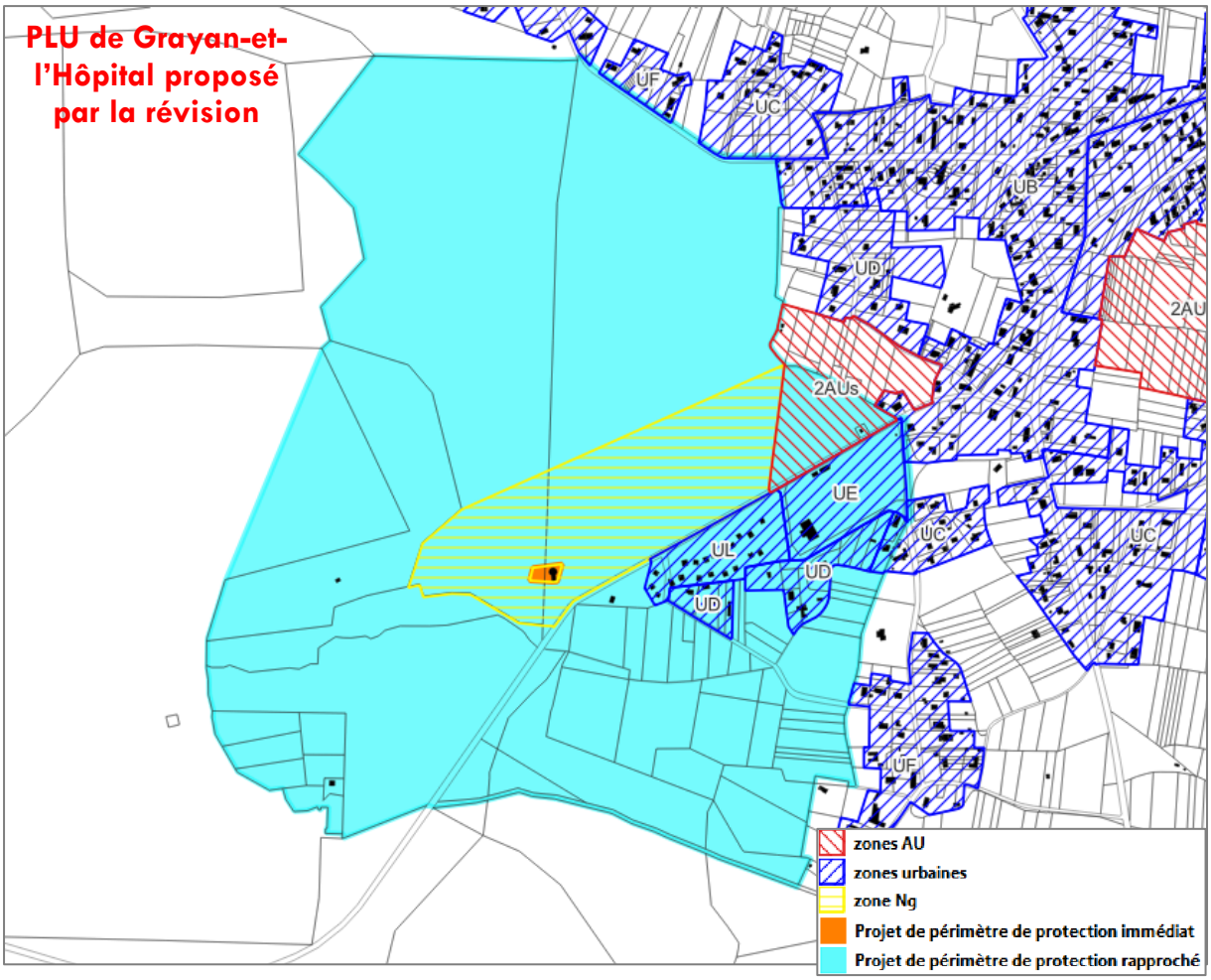
- les zones urbaines UB, UC, UD, UE et UL du PLU révisé, le périmètre rapproché concernant des zones déjà urbanisées ;
- une partie de la zone 2AUs, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de révision du PLU (statut de réserve foncière à ce stade).
- L'intégralité de la zone Ns.

Le reste du périmètre de protection est classé en zones N et NL.

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral portant approbation de la procédure de DUP (désormais achevée), le projet de révision du PLU propose les mesures suivantes en première intention :

- les périmètres de protection immédiats projetés portant respectivement sur les forages de « Videau 2 » et « des Maurelles 2 », sont adossés à une zone N. Notons que les sites sont déjà clôturés.
- Le règlement du PLU précise en introduction des zones N, NL, UB, UC, UD, UE et UL, que les zones sont concernées par des DUP portant l'instauration de périmètres de protection de captage d'eau potable. Le PLU précise que les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité.
- Le PLU place en annexe les périmètres immédiats et rapprochés afin d'informer tout lecteur de la présence de ces périmètres, et qui aura pour corollaire l'application ultérieure de règles définies par arrêté préfectoral.

Avec l'achèvement de la procédure de DUP, le respect des servitudes s'appliquera *de facto*.



Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui seront maîtrisées

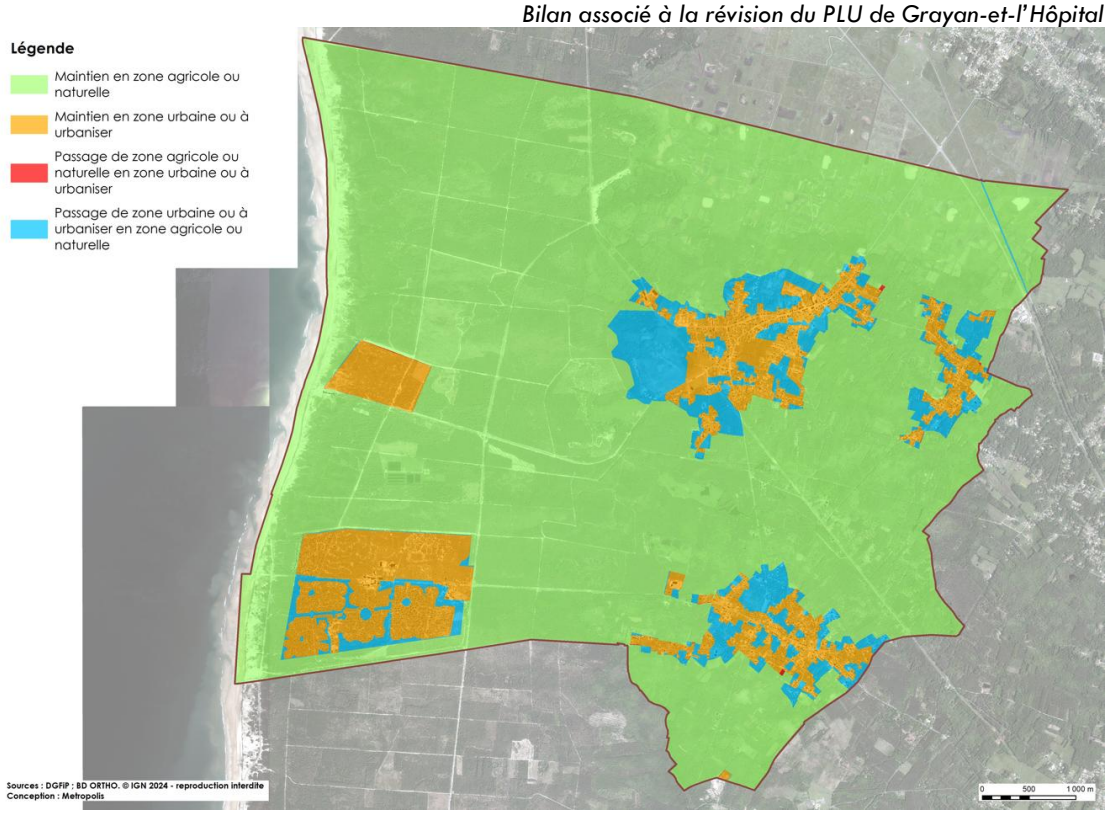
Les zones urbaines et AU, sont à distance des cours d'eau, ces derniers évoluant au sein des secteurs de marais très préservés. Les pressions, et *in fine* les incidences que pourrait générer le PLU, sont donc plutôt indirectes.

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas bâtis. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Toutefois, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropiques sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- Un reclassement de 302 ha de zones urbaines ou à urbaniser du PLU en vigueur, en zone naturelle du PLU révisé ;

Bilan associé à la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital



- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales, qui doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet (sauf impossibilité technique). Il s'agit donc de gérer les eaux pluviales « à la source ». Sur toutes les zones, dont les zones UB, UC/UCsdu et UD/UDsdu (qui concentrent l'essentiel du potentiel de densification), le règlement demande que :
    - Pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules, un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur soit installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.
    - Les places de stationnement, la voie et les accès, doivent être perméables.
- La préservation de vastes zones à dominante humide que sont les marais : en apposant un zonage NL sur ces secteurs, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital maintient leur capacité d'épuration des eaux et leur rôle dans la préservation de la bonne qualité des eaux des cours d'eau notamment.
- Le recul de 10 m minimum demandé le long des cours d'eau pour les zones urbaines concernées par leur passage, ce recul étant porté à 20 m pour les zones N et NL.
- Le maintien en zone naturelle N/NL de 3956 ha (hors secteurs particuliers), soit environ 87 % de la superficie communale, dont quasi la moitié en NL.
- L'application de règles édictées dans le règlement concernant l'emprise au sol, ou encore les taux d'espace en pleine terre et le traitement des espaces libres de construction :
    - *Modulation de l'emprise au sol* :
        - En zone UB et UC, l'emprise au sol maximale cumulée est respectivement de 60% et 50% ;
        - En zone UD, l'emprise au sol maximale cumulée est de 40%
    - *Espaces non bâtis et abords des constructions* :

- En UB en UC : il doit être aménagé un minimum de 40% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 50% en UCsdu.
- En UD : il doit être aménagé un minimum de 50% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 60% minimum en UDsdu.

Incidences positives

Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose un accroissement démographique maîtrisé et qui prend la forme d'un développement urbain au sein du tissu bâti existant et en continuité de celui-ci. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, œuvre en faveur de la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

Un PLU qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLU demande à travers son règlement l'intégration d'un système de réserve d'eau pluviale, notamment dans la quasi-totalité des zones. Celui-ci doit dans ce cas être enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage. A travers cette mesure, il s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles », et notamment la consommation humaine.

Un PLU qui fait de sa Trame Verte et Bleue un contributeur à l'objectif préservation de la qualité des eaux superficielles

La préservation des zones de marais, le recul le long des cours d'eau favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, la préservation de 3956 ha de milieux agricoles et naturels en zone NL/N, une surface couverte par l'outil Espace Boisé Classé de 2713 ha (soit une augmentation de 142,2% par rapport au PLU en vigueur), le maintien de 51 km de motifs linéaires (dont 47 km de haies dans les marais)… constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire et œuvrer à la préservation de la qualité des eaux superficielles.

Par ces choix, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour participer à la politique générale de lutte contre les pollutions diffuses. Le PLU maintient les motifs naturels qui contribuent à limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau (et l'estuaire de la Gironde en aval), notamment au travers de son zonage et son règlement. Le plan acte ainsi la plus-value apportée par ce patrimoine naturel préservé, et conforte son rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels.

Un PLU qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital crée des bases règlementaires favorables pour œuvrer à la désimperméabilisation des sols sur la commune. Cette procédure est l'occasion de proposer la mesure suivante :

> « Afin de lutter contre les ilots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols. »

Cette disposition réglementaire s'applique sur les zones :

- UE Zone d'équipements collectifs et de services urbains ;
- UK/UKi :Zone de camping ;
- UL : Zone d'hébergement de loisirs ;
- UT/UTc/UTe : Zone touristique et d'hébergement de loisirs ;
- UX : Zone d'activités artisanales et industrielles ;

L'ensemble de ces zones représente une superficie cumulée de plus de 239 ha. Ces zones ont été ciblées car au regard de leur vocation, elles sont (d'une manière générale) associées à des espaces imperméabilisés prégnants (ex : zones de stationnement dédié à l'accueil de VL).

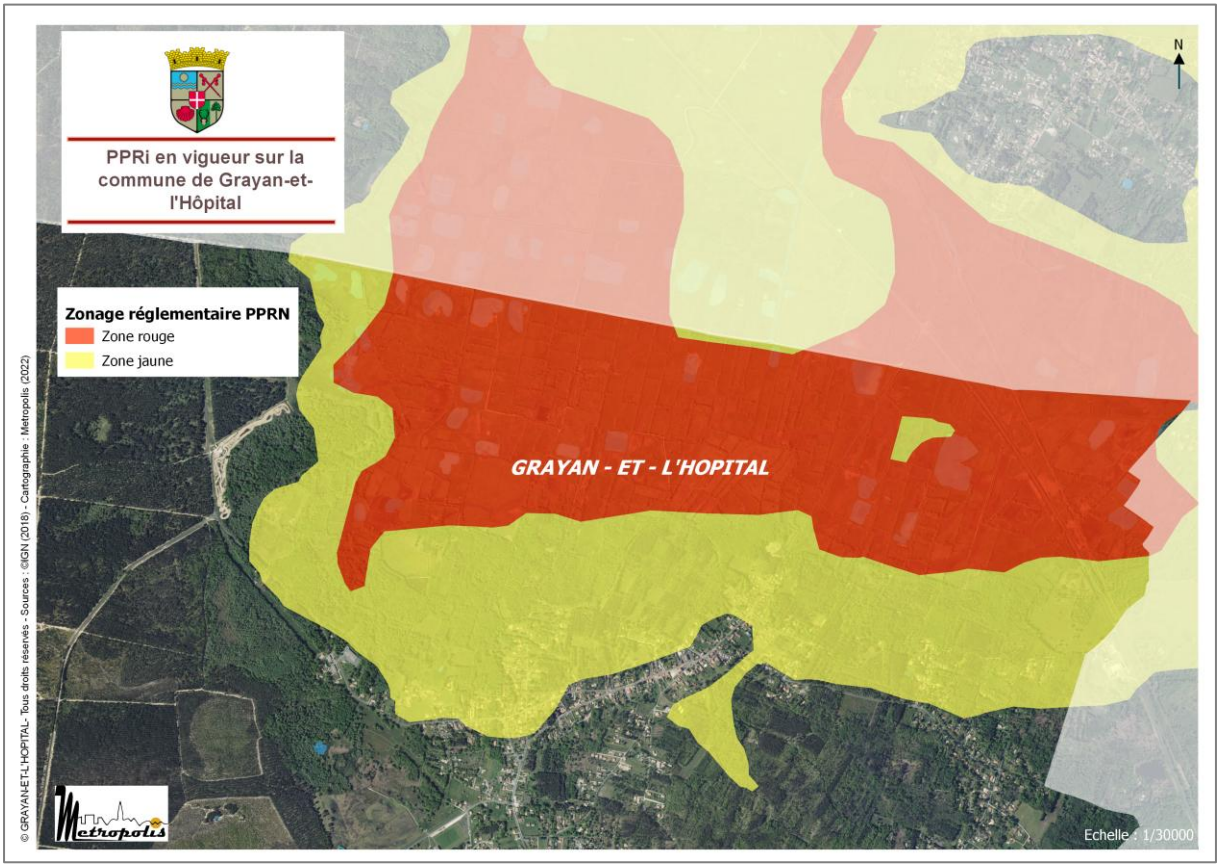
2.4.4. LES RISQUES

Incidences négatives et principales mesures associées

Inondations induites par les phénomènes fluvio-maritimes et les montées des eaux dans les marais : un risque limité

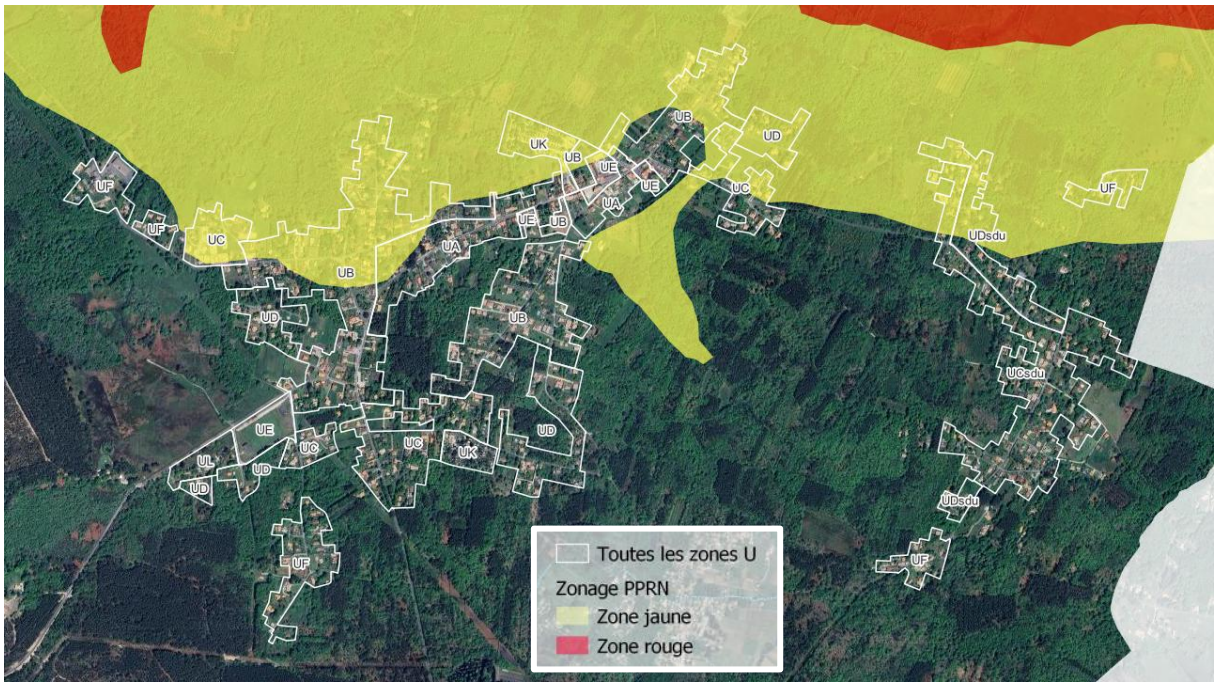
Grayan-et-l'Hôpital fait partie des 10 communes touchées par le risque d'inondation fluvio-maritime et les montées des eaux dans les marais. La commune est ainsi couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation, lié aux inondations de la Pointe du Médoc, approuvé par arrêté préfectoral en octobre 2002. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique.

Les secteurs de la commune de Grayan-et-l'Hôpital concernés par le PPRi sont localisés au niveau des marais au nord de la commune (en zone rouge). Des zones urbaines existantes sont également comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques en vigueur (zone jaune).

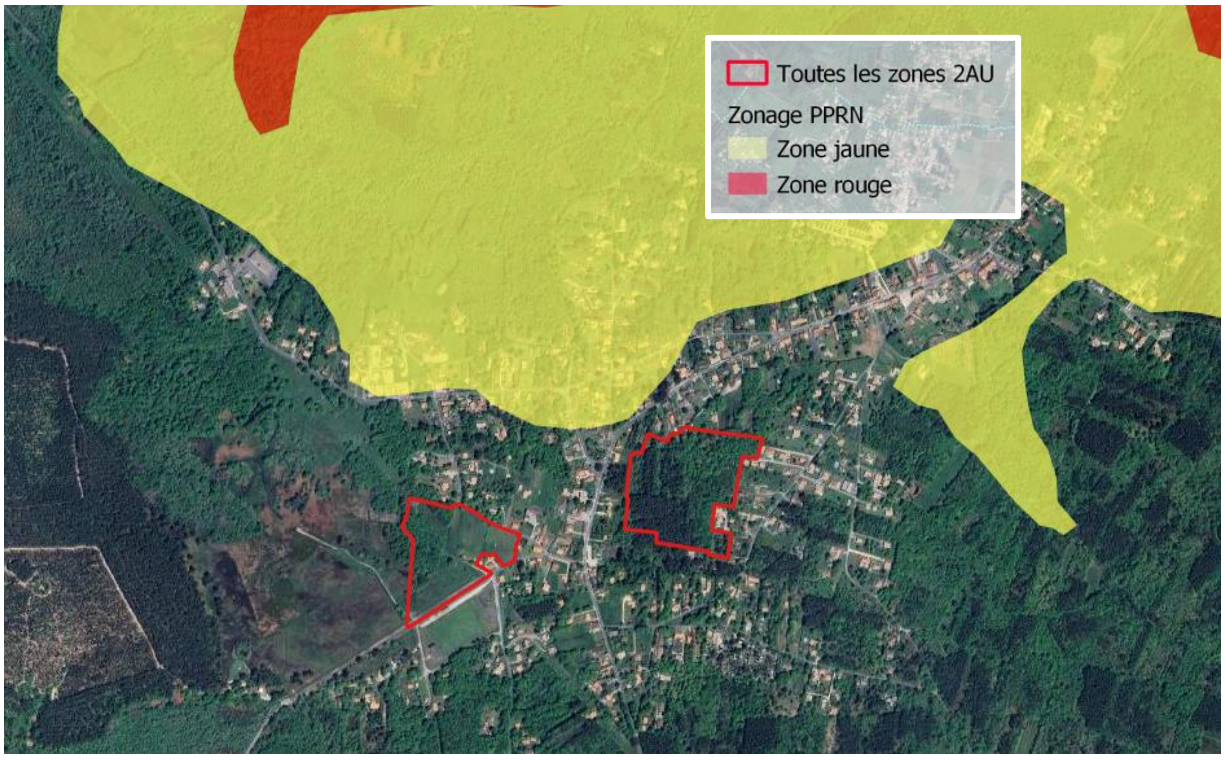


Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la superposition des différentes zones du projet de PLU avec la cartographie du PPRi met en évidence les points suivants :

- La grande partie de l'emprise du PPRi est couverte par un zonage NL et N. La zone rouge est associée quasi-intégralement à un zonage NL.
- Quelques zones U sont comprises dans la zone jaune du PPRi, sur les secteurs principalement du Bourg de Grayan et de Daugagnan (zones déjà urbanisées).
- aucune zone 2AU n'est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques.

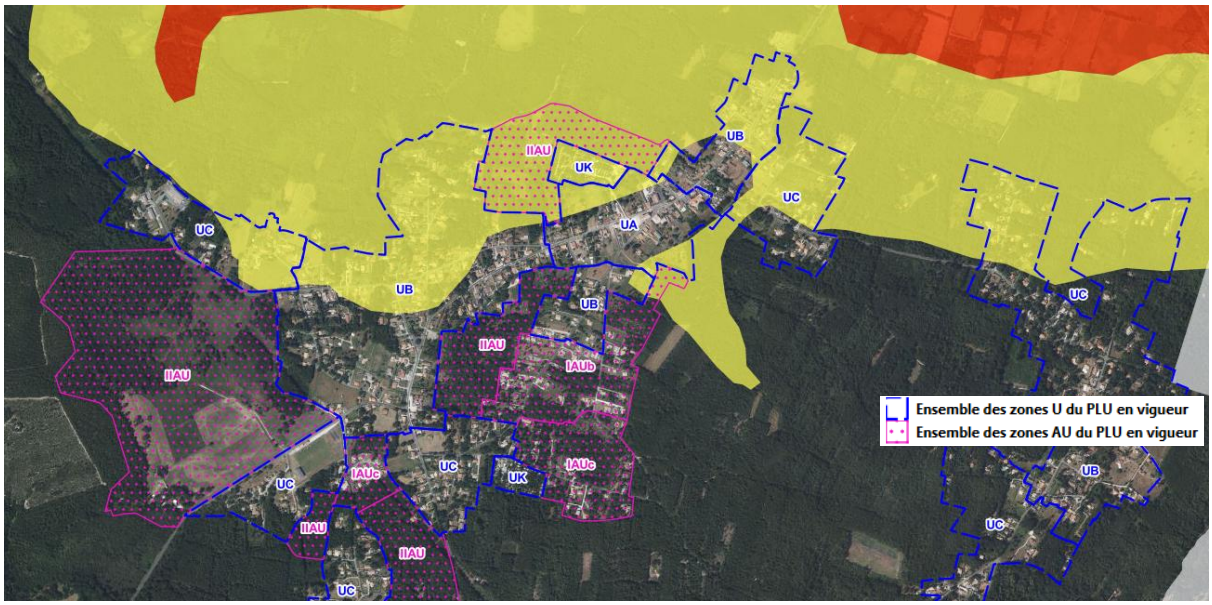


Zones urbaines dans le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital et zonage règlementaire du PPRi en vigueur



Zones à urbaniser à long terme sur le bourg de Grayan dans le PLU révisé et zonage règlementaire du PPRi en vigueur

Notons que la contraction des zones urbaines proposée par la révision du PLU permet de réduire l'emprise des zones urbaines évoluant en zone jaune du PPRi. Des secteurs actuellement en zone urbaines, se voient alors reclassés en zone naturelle dans la révision du plan grayanais. Il en est de même concernant une zone à urbaniser (IIAU localisée sur la frange Nord du bourg de Grayan), ainsi qu'une partie d'une zone IAUb encore non bâtie.



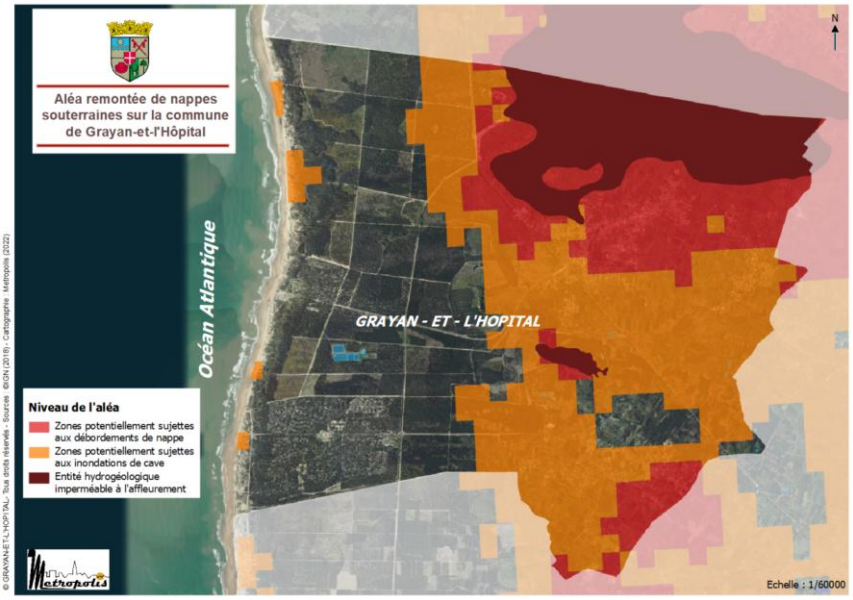
Zones urbaines et à urbaniser dans le PLU approuvé actuellement applicable et zonage règlementaire du PPRi

Par ailleurs, afin de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, et également informer chaque pétitionnaire de l'existence de ce risque sur le territoire :

- le règlement écrit rappelle l'existence du PPRi en introduction de l'ensemble des zones concernées par son application ;
- le PPRi est reporté au zonage graphique du PLU de Grayan-et-l'Hôpital ;
- le règlement du PPRi est annexé au PLU.

Une exposition potentielle au phénomène de remontées de nappes mais toutefois mieux prise en compte

Remarque préalable : La cartographie établie par le BRGM concernant les remontées de nappes souterraines constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/100 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études hydrogéologiques spécifiques établies à la parcelle.

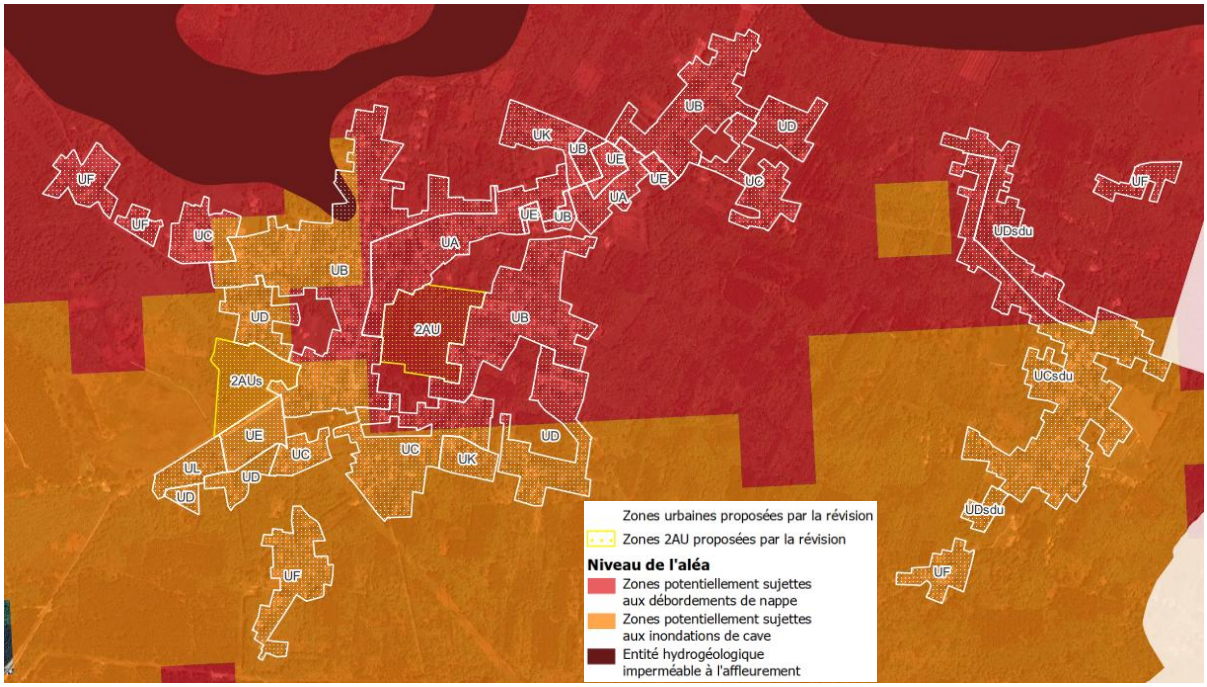


Le territoire est soumis de façon sectorisée à des phénomènes de remontées de nappes souterraines, pouvant potentiellement induire des débordements de nappe, des inondations de caves, de sous-sol…

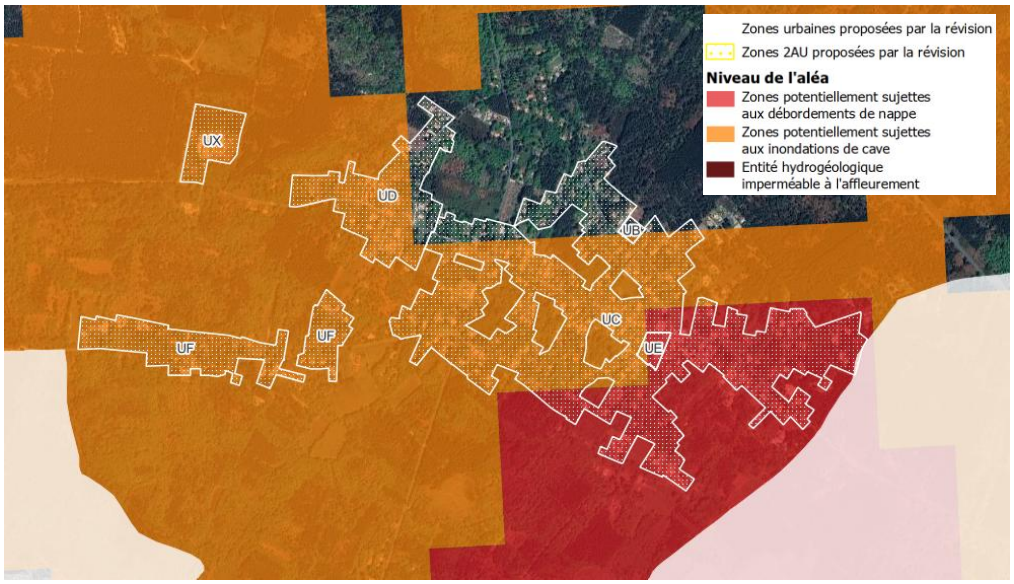
Les secteurs de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan, sont concernés par les remontées de nappes potentielles, tant par l'aléa « inondation de cave » que « débordement de nappe ».

En revanche, le site d'Euronat, ainsi que le camping du Gurp, sont situés hors des zones potentiellement sujettes à ce phénomène.

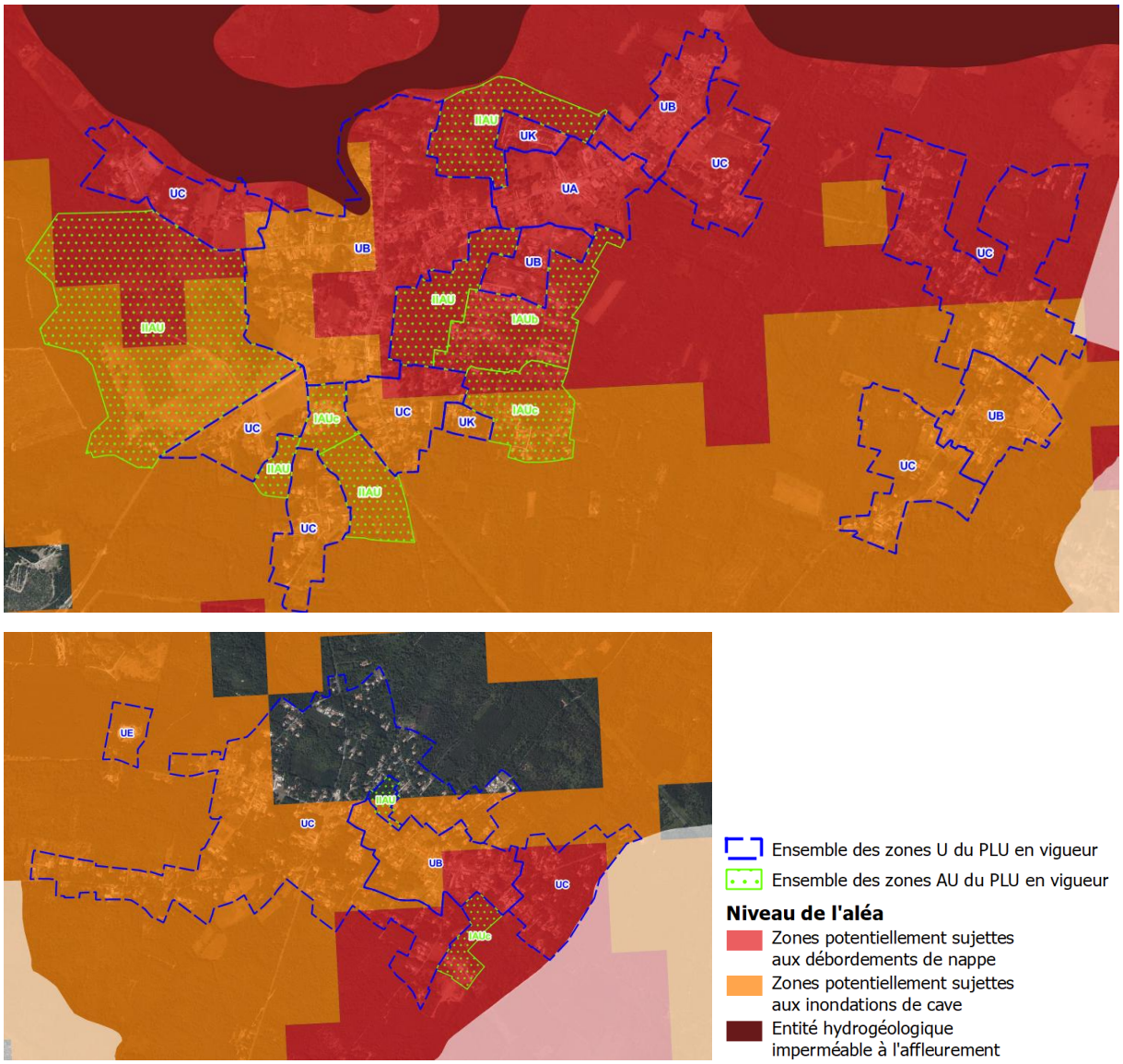
Eu égard à ce contexte existant, les zones urbaines et à urbaniser (réserves foncières sur Grayan) proposées par la révision du PLU, évoluent dans les secteurs potentiellement soumis à l'aléa. Toutefois, la procédure de révision permet de réduire l'exposition des personnes et des biens, du fait de la contraction opérée sur la zone urbaine associée au PLU en vigueur actuellement, ainsi que la forte diminution des surfaces en zone AU.



Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport à l'aléa « remontées de nappes »



Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport à l'aléa « remontées de nappes »



Zones urbaines (en bleu) et à urbaniser (en vert) dans le PLU approuvé et en vigueur, par rapport à l'aléa « remontées de nappes »

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à l'aléa, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital :

- Dans le règlement écrit, le PLU rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement invite celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le cas échéant (ex : élévation des rez-de-chaussée, adaptabilité des fondations, utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol…).
- La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU de Grayan-et-l'Hôpital , permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative.

Un phénomène de retrait-gonflement des argiles à relever, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

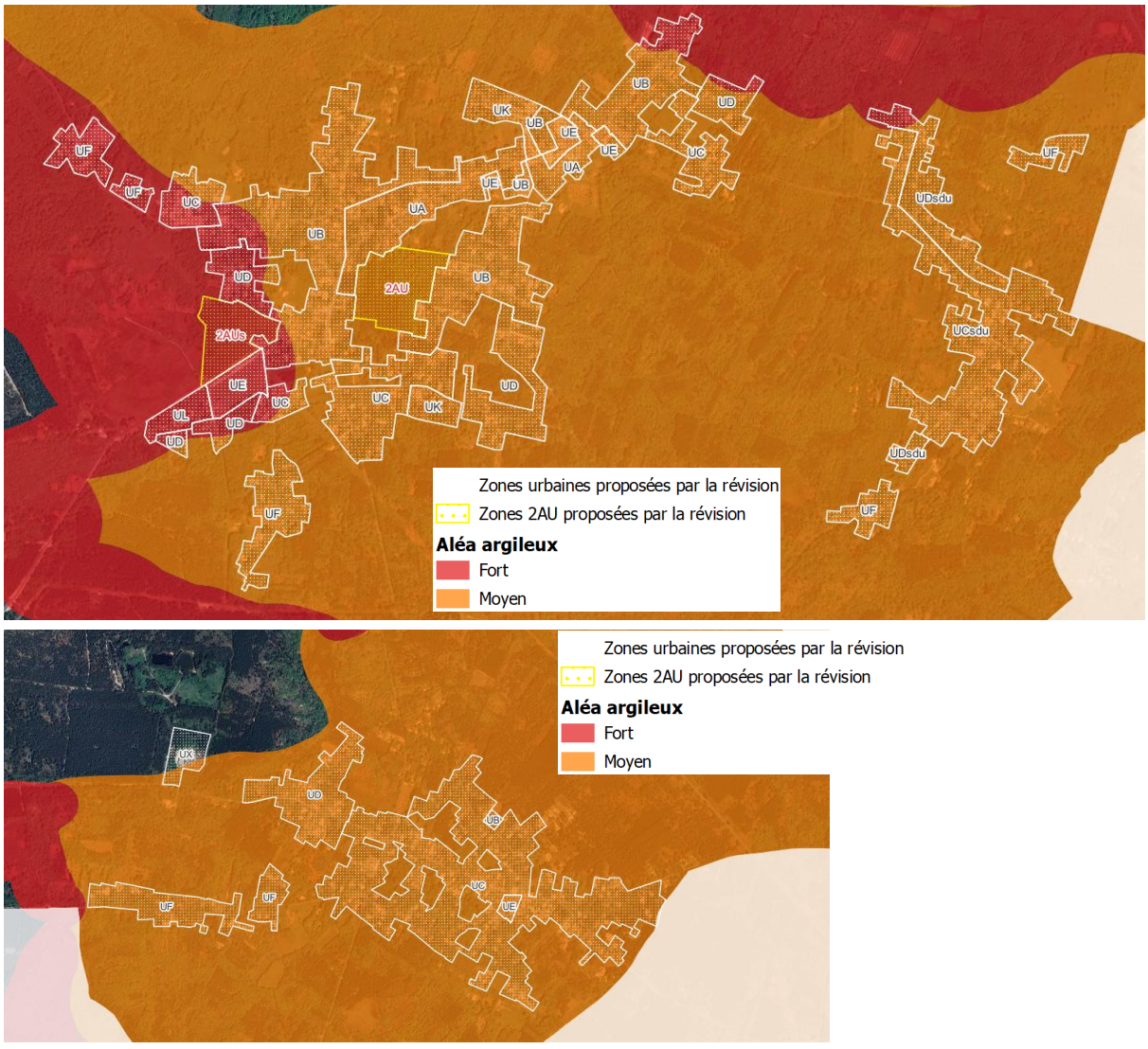
Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par l'aléa de Retrait et de Gonflement des Argiles (RGA), selon les données mises à disposition par le BRGM. C'est plus de la moitié de la commune qui est touchée par celui-ci, et majoritairement par un aléa de niveau « moyen » (*rappel* : sur la commune, la cartographie qui sera applicable à compter du 1er juillet 2026 est identique à celle de « 2nde génération »).

Dans le cadre de la révision du PLU, la majeure partie des zones urbaines et la zone 2AU localisée au centre du bourg de Grayan, sont en aléa « moyen ». Les parties Ouest du bourg de Grayan sont néanmoins en zone d'aléa « fort », tout comme la zone 2AUs.

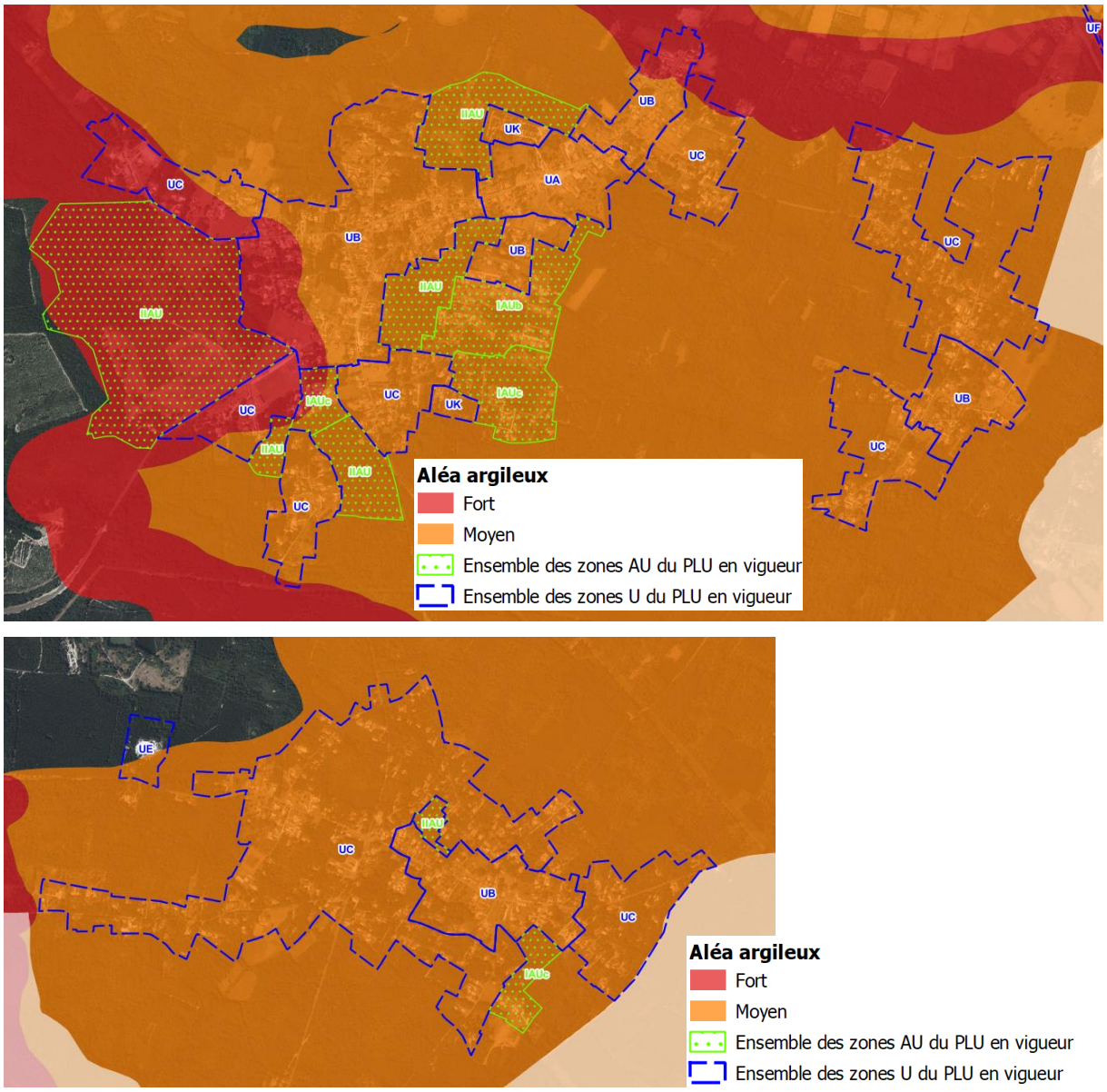
Le secteur de Daugagnan est quasi-exclusivement en aléa « moyen », tout comme le bourg de l'Hôpital.

Les secteurs d'Euronat et du Gurp évoluent quant à eux hors zone d'aléa.



Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport à l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

Comme évoqué précédemment, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital œuvre à la réduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser par rapport à ce que permet le PLU actuellement en vigueur. Cet effort de contraction des zones U et AU permet de maîtriser la création de nouvelles constructions en zone d'aléa argileux.



Zones urbaines (en bleu) et à urbaniser (en vert) dans le PLU approuvé et en vigueur, par rapport à l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

Afin de réduire la vulnérabilité des futures constructions face à ce phénomène, des mesures constructives peuvent être réalisées sur les bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans un document d'urbanisme.

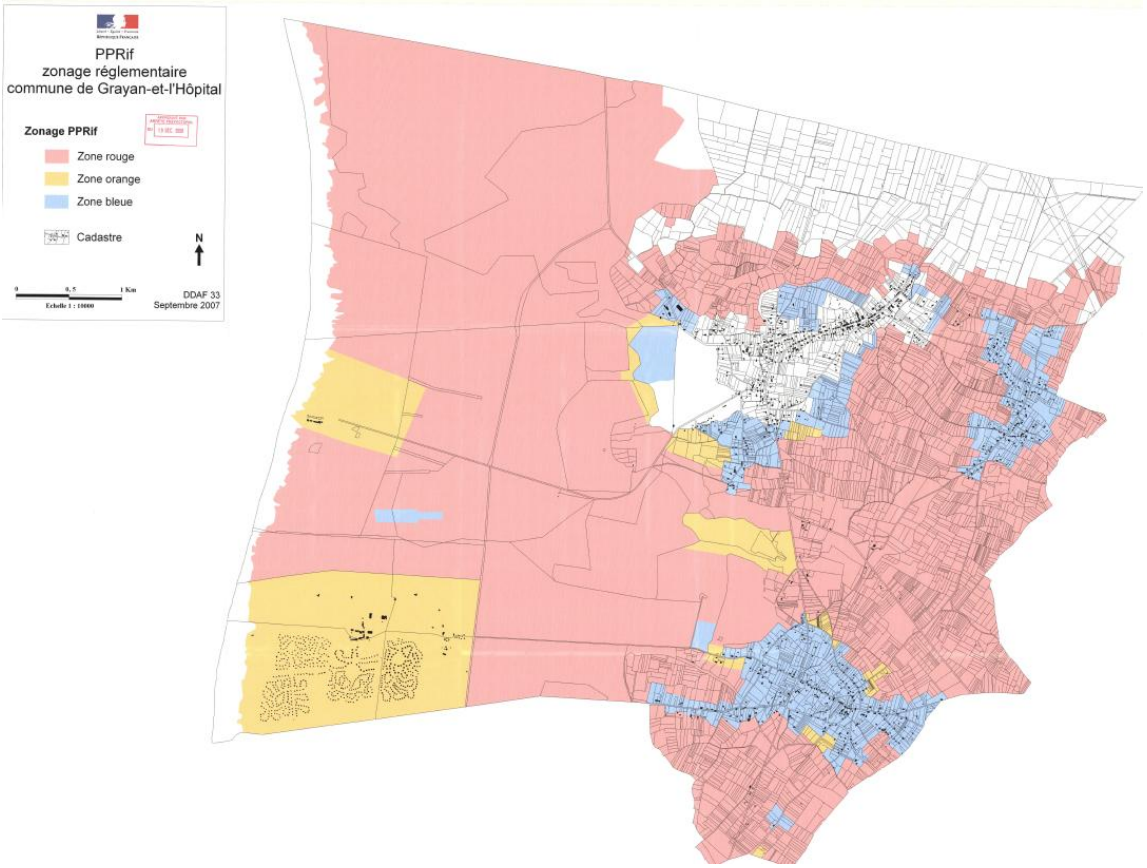
En revanche, le PLU de Grayan et l'Hôpital permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

- Rappelant que la commune est concernée par l'aléa argileux dans l'introduction de chaque zone du règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.
- Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.

Une vulnérabilité face au risque lié aux feux de forêt (et plus largement aux incendies) maîtrisée, mais à conforter très localement

Concernant le risque feux de forêt, la commune de Grayan-et-l'Hôpital est identifiée comme une commune présentant un risque majeur « feux de forêt » dans le DDRM de Gironde. Elle est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), approuvé par arrêté préfectoral.

Le PPRIF découpe le territoire en 4 zones, chacune déterminant chacun un type d'aléa. La commune est majoritairement située en zone rouge.

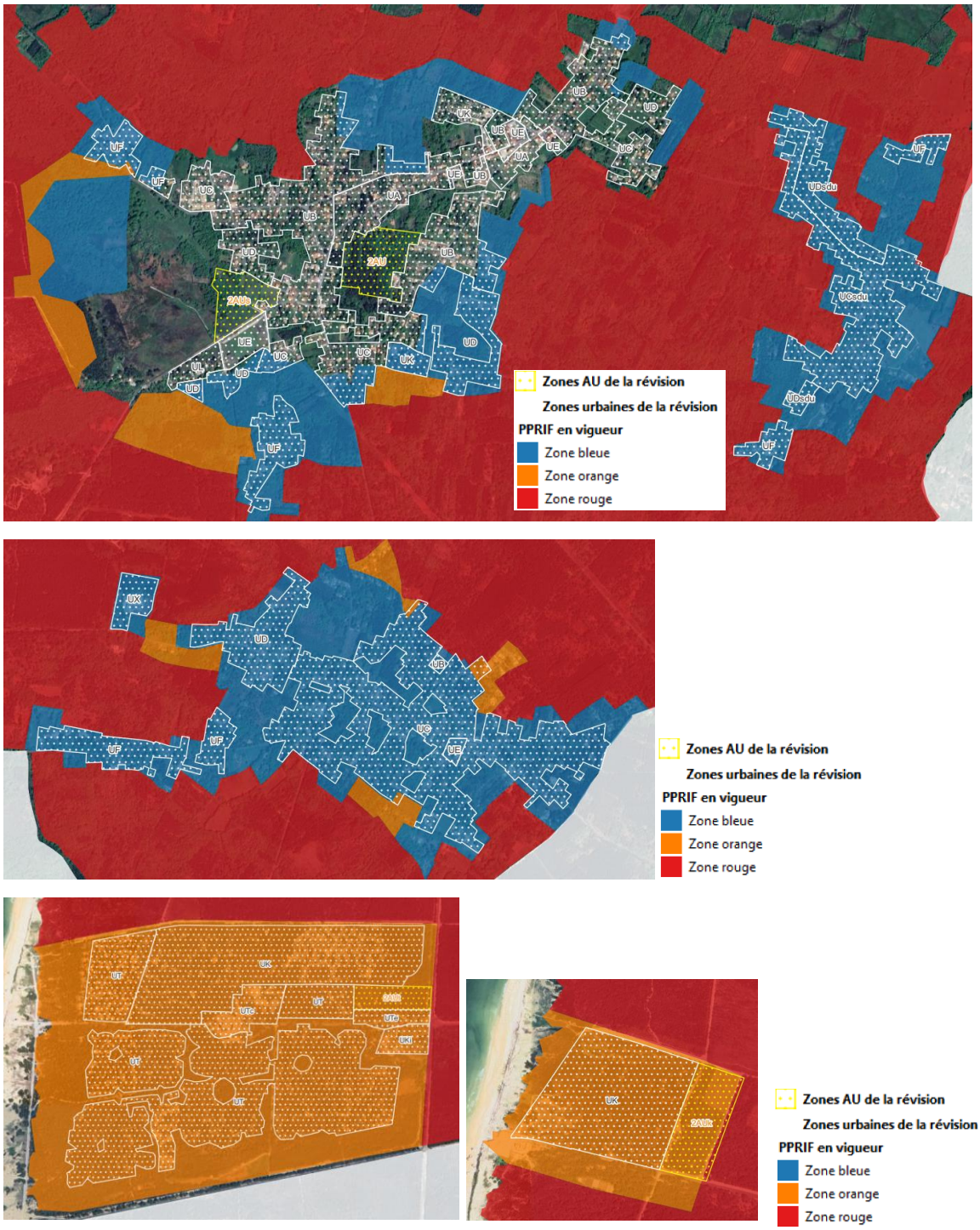


La défense incendie est assurée par 57 Points d'Eau Incendie (PEI), répartis sur la commune, bien que le bourg concentre l'essentiel des hydrants. Tous sont « disponibles ».

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ces données ont été croisées avec les zones U et 2AU définies dans le PLU révisé.

Ces croisements mettent en évidence les points suivants :

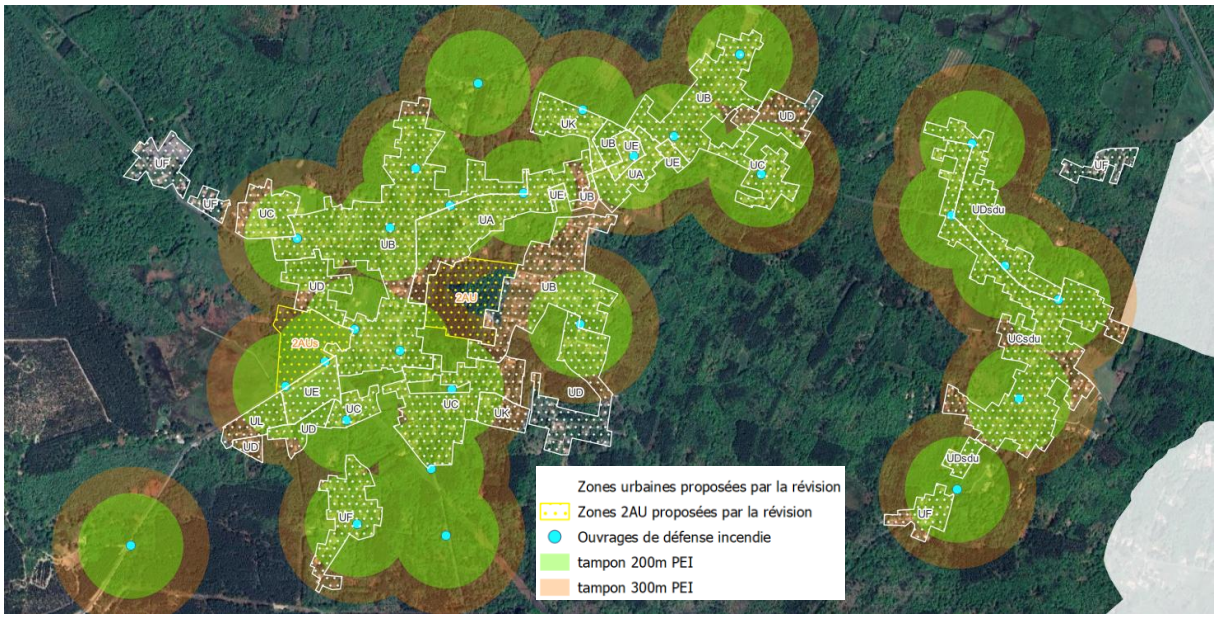
- *Par rapport au PPRIF* :
  - La majeure partie des zones U du bourg de Grayan est située en zone blanche du plan de prévention. Des zones UD, UK et UF sont néanmoins localisées en zone bleue. Les zones 2AU (réserves foncières) sont en zone blanche.
  - La totalité des zones urbaines du secteur de Daugagnan, est située en zone bleue du PPR.
  - La totalité des zones urbaines du bourg de l'Hôpital, est concernée par la zone bleue du PPR.
  - Les zones urbaines et la zone 2AU associées à Euronat, sont en zone orange dans le PLU révisé.
  - La zone urbaine et la zone 2AU du Gurp, sont en zone orange. Notons toutefois que la zone rouge affecte une fine frange de la zone 2AUk (à l'Est).

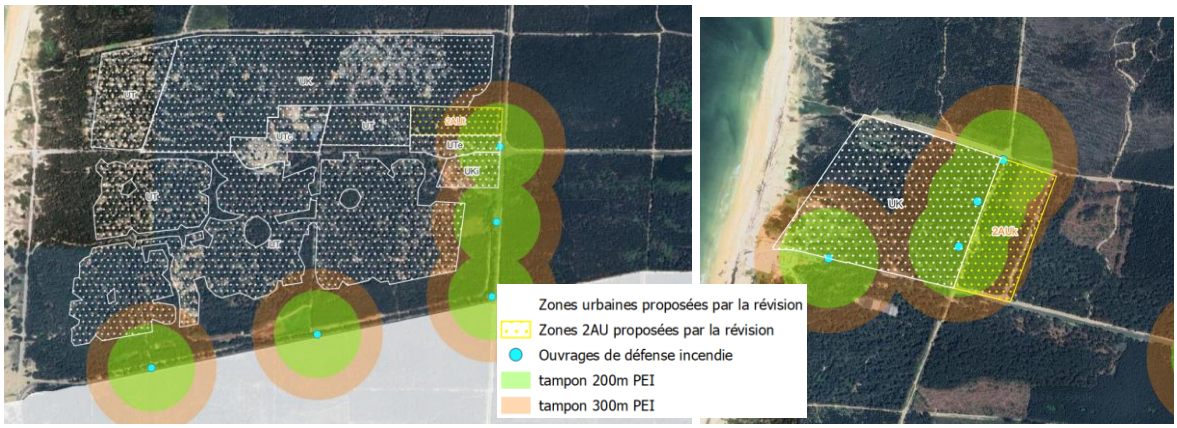


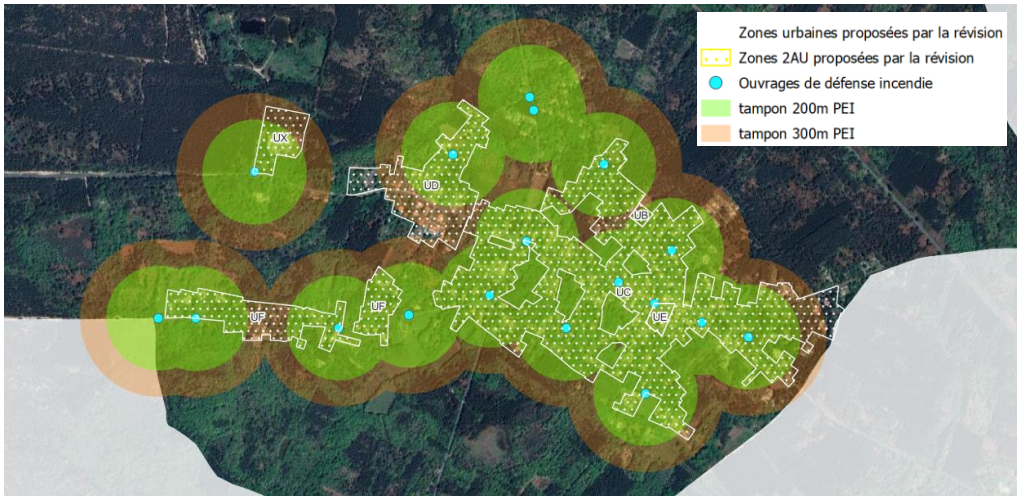
Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport au PPRIF en vigueur sur Grayan-et-l'Hôpital

- *Par rapport aux hydrants* :
  - **Les zones urbaines du bourg de Grayan** tendent à être couvertes par la proximité d'un ouvrage de défense incendie situé à moins de 200 m. Toutefois, certains secteurs témoignent du besoin d'un renforcement de la défense locale :
    - Zones UF de Martignan
    - Zones UD et UK sur le secteur de La Lande
    - La zone 2AU
  - **Le secteur de Daugagnan** se caractérise par une défense incendie plutôt bonne. En revanche, la zone UF au lieu-dit « les Grands Champs » (le long de la route de Saint-Vivien) ne présente aucun ouvrage de défense incendie dans un périmètre de 300 m autour de lui.

- **Les zones urbaines du bourg de l'Hôpital** témoignent d'une bonne défense incendie. La quasi-totalité des zones U bénéficient d'un PEI situé à moins de 300 m. Le secteur entre Le Blanchet et Carreau gagnerait toutefois à être conforté, tout comme le lieu-dit La Coutrillade.
- Les zones urbaines et 2AUt qui correspondent au **site privé d'Euronat**, ne présentent pas d'hydrants à proximité (type publics). Toutefois, il convient de rappeler que les campings sont soumis à des obligations de sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes, qui leur incombent.
- Les zones Uk et 2AUk **du Gurp** sont globalement couvertes par les ouvrages de défense incendie, mais la partie Nord-Ouest gagnerait à être confortée.







Le PPRIF applicable constitue une servitude d'utilité publique, qui s'impose aux tiers. Le respect des prescriptions associées contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie.

Par ailleurs, afin de réduire le risque, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital impose également les dispositions suivantes dans le règlement écrit et **cela pour toutes les zones** :

- *concernant la voirie :* Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la circulation des véhicules de secours à incendie. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

- *concernant les accès :* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie. De plus, tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres dans les zones urbaines.

- *concernant la défense Incendie :* La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie, les terrains demeurent inconstructibles.

De plus, le règlement écrit rappelle :

- des règles du PPRIF, avec un focus sur les nouveaux projets selon les différentes zones (rouge, orange, bleue) ;

- l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025, visant notamment à préciser les modalités obligatoires du débroussaillement. Un schéma illustre ce dernier point afin de faciliter la compréhension et la mise en œuvre du débroussaillement.

- Le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, qui demande la mise en place d'une bande de sécurisation (bande tampon) de 12 m minimum, inconstructible, entre les nouvelles constructions et l'espace forestier. Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital indique également que cette bande de sécurisation doit respecter les caractéristiques suivantes (qui figurent dans le PAC) :
    - non bâtie ;
    - maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillement ;
    - défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte ;
    - incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;
    - supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;
    - et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

En outre, le règlement du PLU impose que toutes les clôtures (y compris les installations provisoires) ne puissent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Concernant les caractéristiques des espaces libres de construction, le règlement précise pour l'ensemble des zones que les plantations doivent privilégier les espèces présentant un caractère peu inflammable.

Cette mesure de réduction est couplée à une mesure d'accompagnement qui concourt à aider les pétitionnaires à mieux orienter leur choix en termes d'aménagement paysager (notamment les espaces verts privés) En effet, le PLU introduit en annexe des exemples d'espèces inflammables, et dont la concentration est à éviter.

Extrait de l'annexe proposée par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital

Afin de s'assurer de la diffusion de l'information sur les risques feux de forêt, notamment eu égard au contexte écopaysager de Grayan-et-l'Hôpital et des conséquences du réchauffement climatique (risque incendie accru), le PLU introduit *également* dans ses annexes :

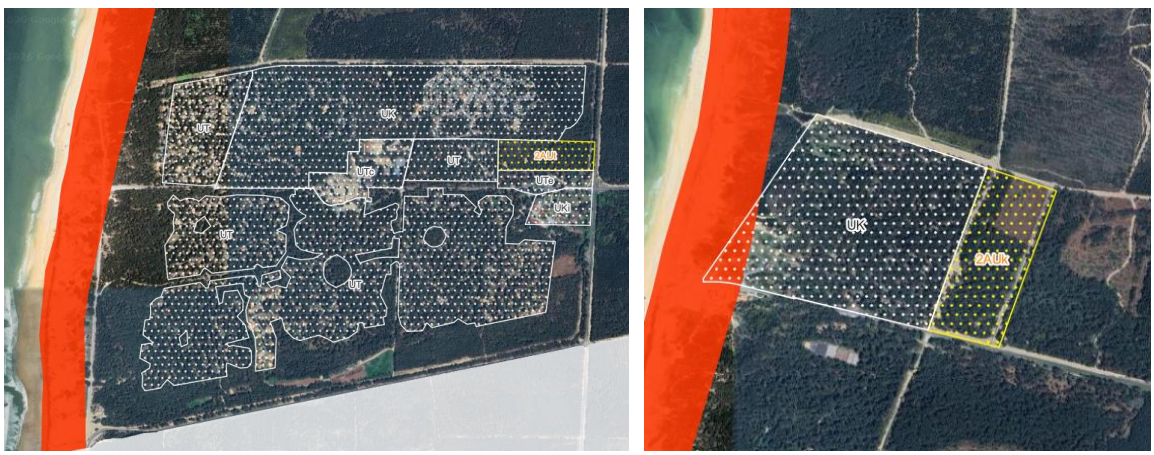
- L'intégralité du PPRIF de Grayan-et-l'Hôpital ;
- La cartographie informative des Obligations Légales de Débroussaillement (issue de la mobilisation des données mises à disposition par les services publics) ;
- L'intégralité de l'arrêté préfectoral d'octobre 2025, portant sur les OLD pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier ;
- Une plaquette pédagogique pour expliquer les OLD au grand public ;
- Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023.

Concernant le risque « feux de forêt », et au-delà « incendies », la mise en œuvre du PLU prend en compte le risque et propose des mesures pour permettre la défense des personnes et des biens. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Risque de recul du trait de côte : un PPRL qui contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Avancée Dunaire et de Recul du Trait de Côte, approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001. L'aléa qui caractérise Grayan-et-l'Hôpital est le recul du trait de côte. A l'instar du PPRi, le PPRL est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux tiers.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital évite tout développement urbain sur les espaces concernés par le périmètre du PPR. Il convient toutefois de relever que la zone rouge inconstructible du PPRL intersecte la frange Sud-Ouest de la zone UK du Gurp : cette dernière correspond à la bordure de la zone aménagée existante.

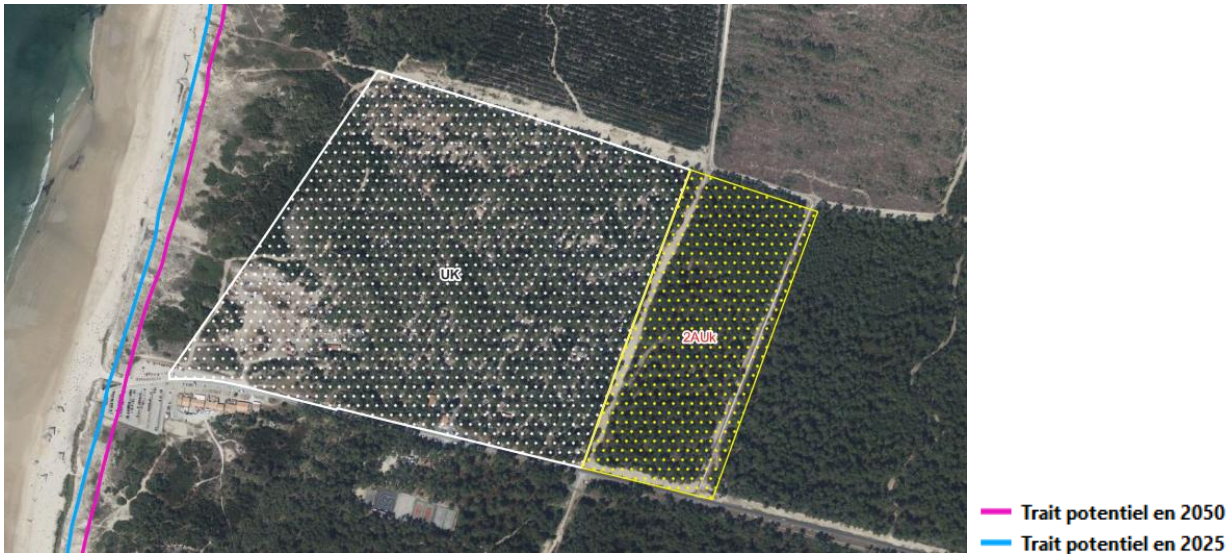


Emprise du PPRL en vigueur (en rouge) : focus sur les secteurs d'Euronat et du Gurp

Notons que la zone Nc adjacente à la zone UK du Gurp, est en partie concernée par la zone rouge du PPRL. Il s'agit d'une zone déjà urbanisée et aménagée, située au bout de la route de l'Océan.

Bâtis de la zone Nc du Gurp

Il convient de rappeler que la zone 2AUk sur le Gurp a été créée avec le souci d'anticiper le repli stratégique et la recomposition spatiale : cette réserve foncière (dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU) vise en effet la relocalisation d'installations sur une zone non exposée au risque de recul du trait de côte. Les modélisations du GIP Littoral Aquitain mettent en effet en évidence que la vulnérabilité du secteur du Gurp par rapport au recul du trait de côte.



Zonage du PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital par rapport aux simulations du trait de côte en 2025 et 2050, selon les données mises à disposition par le GIP Littoral Aquitain

Par ailleurs, afin de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens à ce risque, et également informer chaque pétitionnaire de l'existence de ce risque sur le territoire :

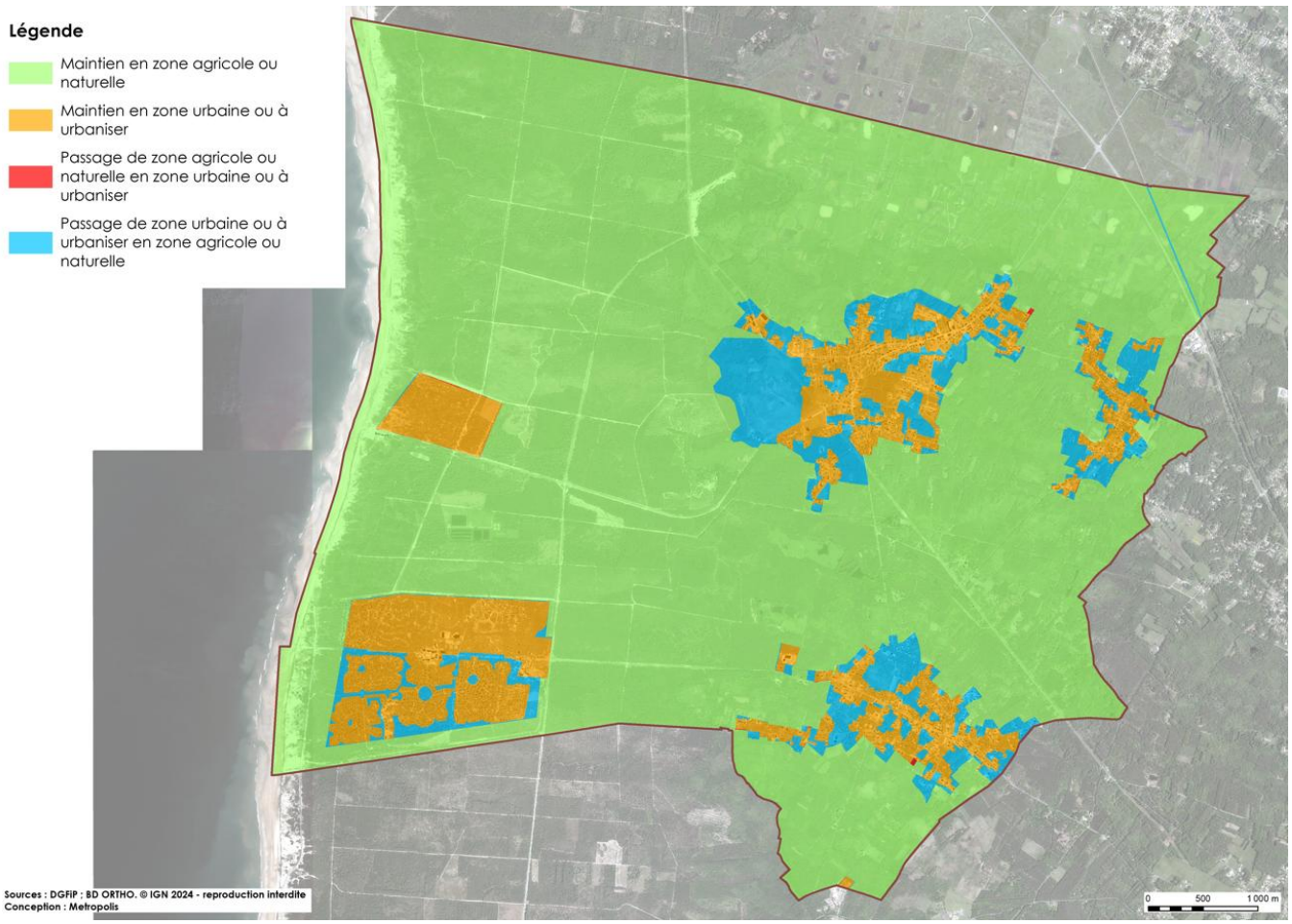
- le règlement écrit rappelle l'existence du PPR en introduction des zones UK, N et NL ;
- le PPRL est reporté au zonage graphique du PLU de Grayan-et-l'Hôpital;
- le règlement du PPRL est annexé au PLU.

Incidences positives

Un projet qui s'inscrit dans une dynamique plus vertueuse de prise en compte des phénomènes d'inondation

Le maintien de vastes secteurs naturels au caractère unifié (86,6% du territoire, en N-NL), ainsi qu'un développement urbain contenu et accordant une place marquée à la densification, constituent des réponses fortes

pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (notamment urbain). La restitution finale de 302 ha de zones « initialement vouées à muter » en zones naturelles (N, NL notamment) est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements, puisque non imperméabilisés.

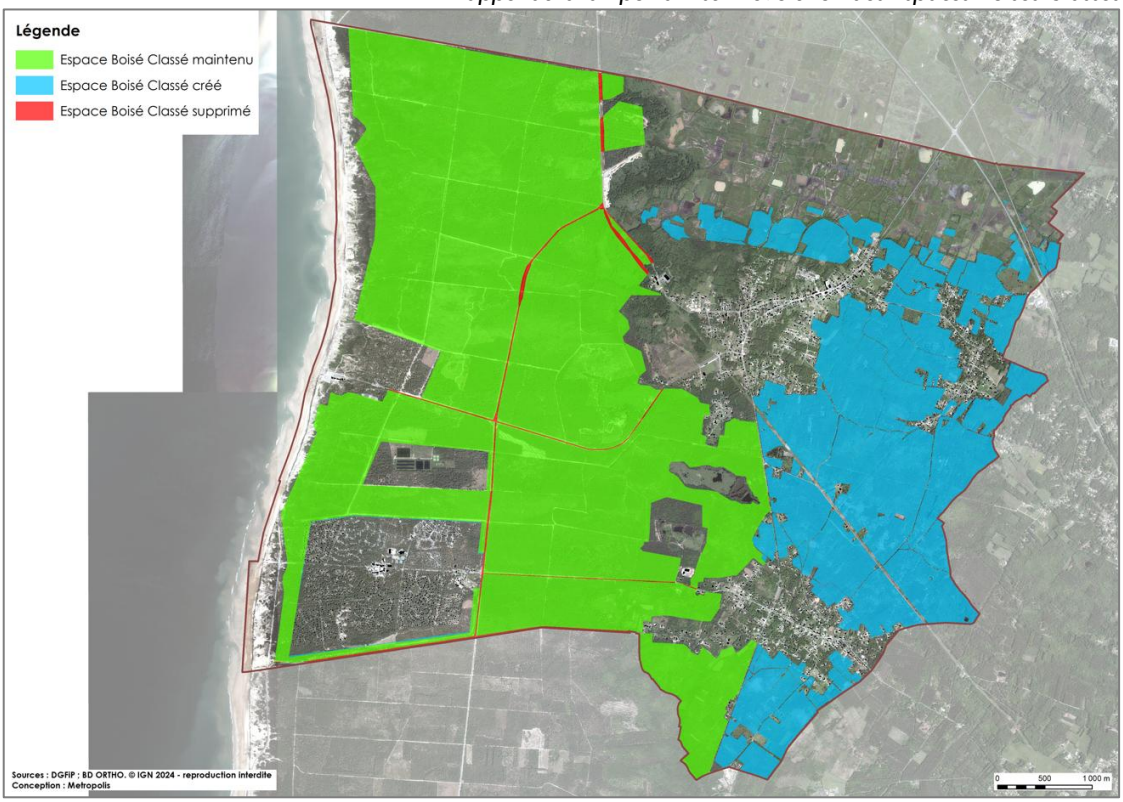


Rappel du bilan du PLU révisé

Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital adopte un positionnement volontaire et proactif en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLU conforte les services rendus par les différents milieux en :

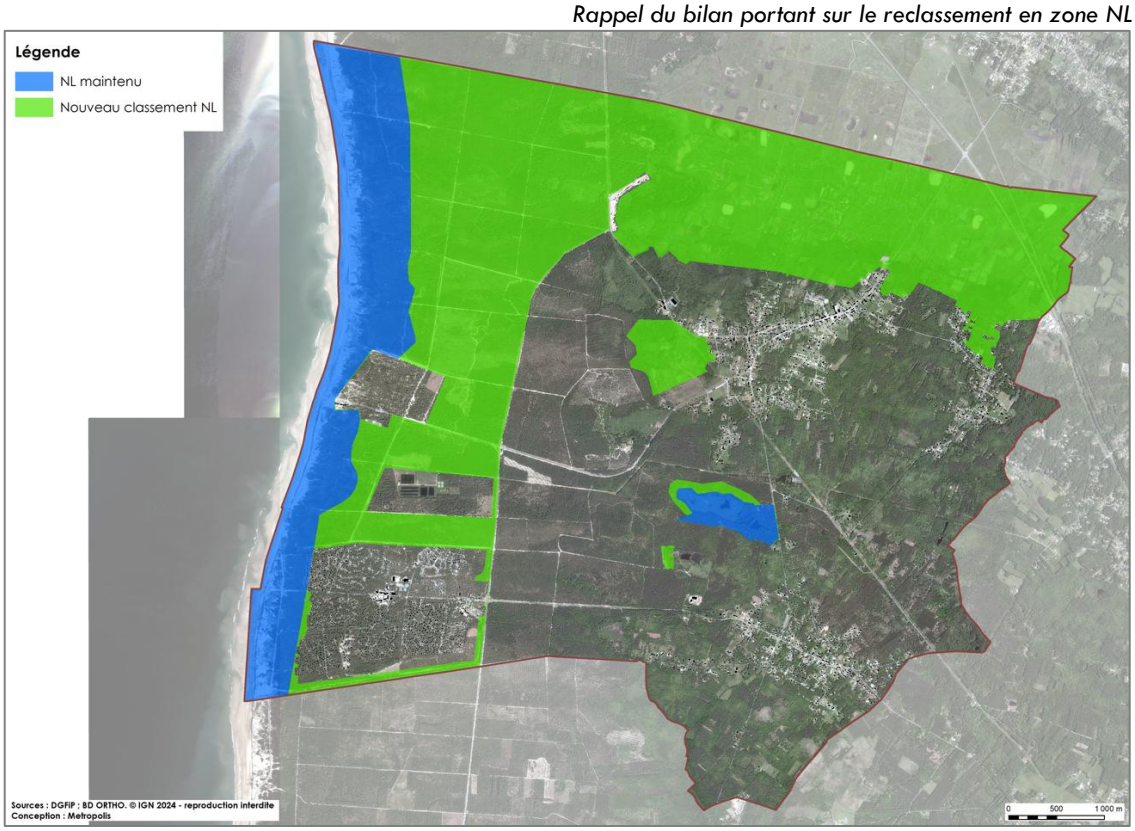
- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Les fonctions environnementales associées sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;
- classant plus de 2713 hectares d'entités boisées en EBC, de 137 ha de patrimoine naturel et paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU conforte ainsi leur capacité à maîtriser les écoulements pluviaux au niveau des bassins versants ;

Rappel du bilan portant sur l'évolution des Espaces Boisés Classés



– reclassant en zone NL les secteurs de marais médocains situés au Nord de la commune, alors qu'ils sont aujourd'hui associés à une zone agricole dans le PLU en vigueur ; en tant que zones humides, leur rôle dans la régulation des ruissellements (entre autres) est donc reconnu et maintenu durablement ;

Rappel du bilan portant sur le reclassement en zone NL

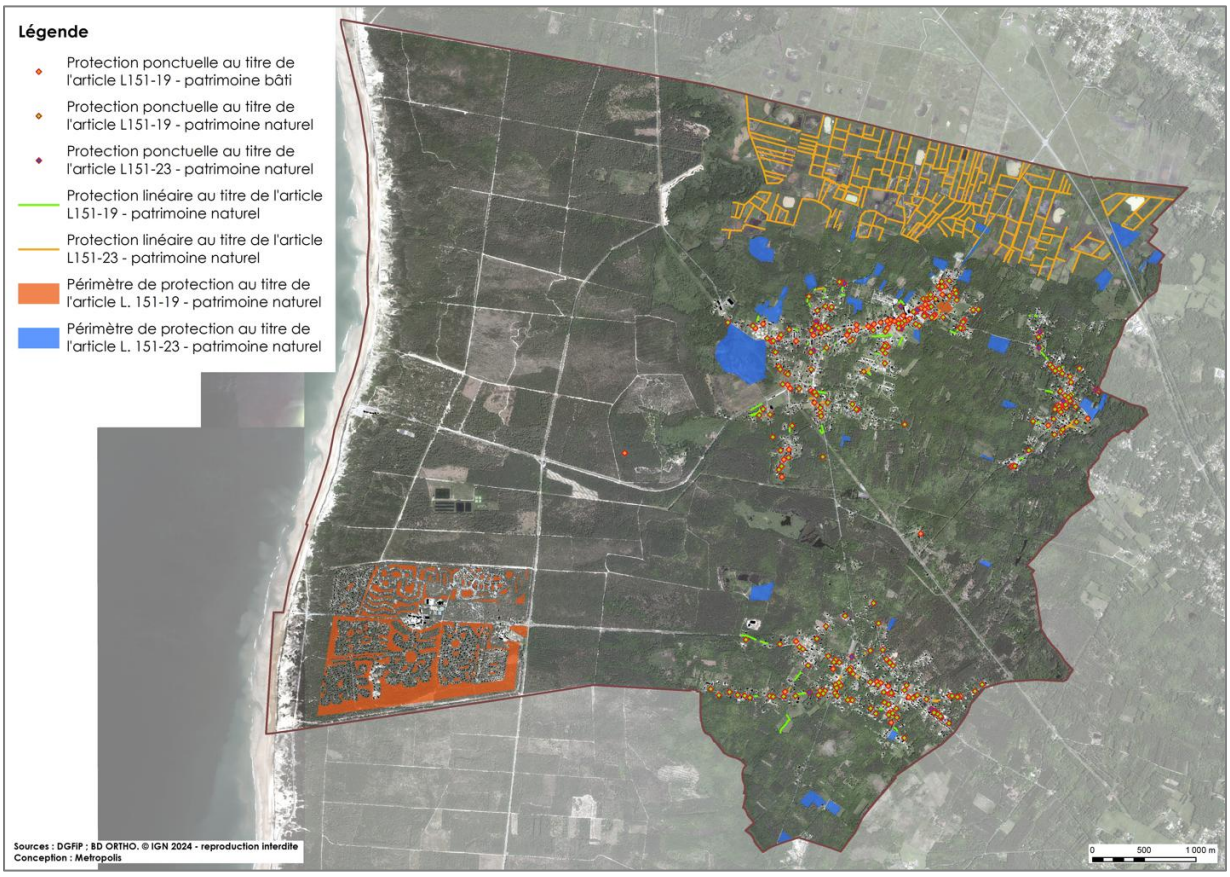


- maintenant un espace tampon autour des cours d'eau, via un recul de constructibilité dans les zones urbaines et naturelles. Par ce choix, la collectivité met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges). Outre l'intérêt en termes de continuité écologique au sein de la zone urbaine, cette mesure constitue une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation.
- mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, végétalisation des espaces libres de construction, minimum d'espace libre perméable, limitation du CES…).

Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique, mais aussi à contenir les incidences liées aux crues.

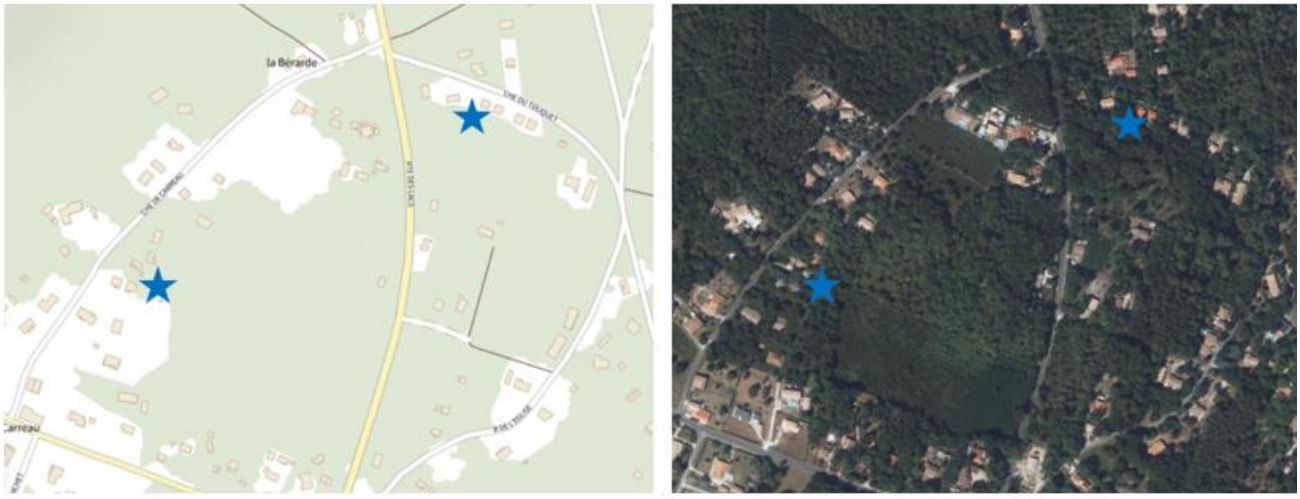
Des haies préservées sur un linéaire cumulé de 47 km

En classant plus de 47 km de haies au niveau des marais principalement par l'outil L.151-23 CU, le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital conforte le rôle de ces dernières dans la lutte contre les phénomènes d'inondation. En effet, les haies font partie des motifs naturels participant, entre autres, à la régulation des crues. Cette mesure constitue une incidence positive, sachant qu'aujourd'hui, le PLU en vigueur n'identifie aucun élément de patrimoine.



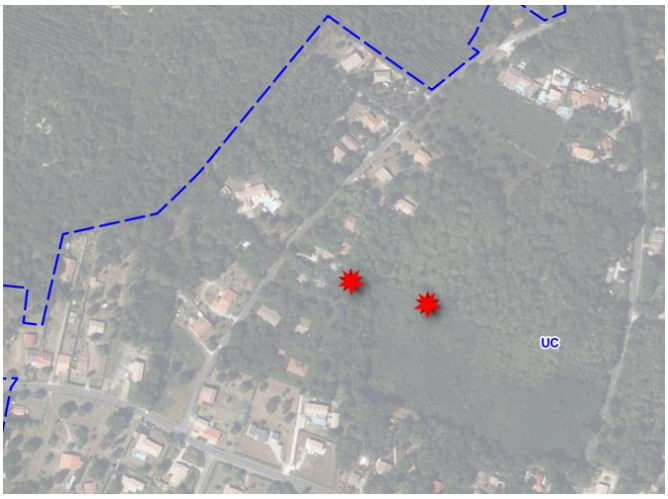
Une meilleure prise en compte des risques liés aux mouvements de sols (hors argiles)

Comme le met en lumière l'état initial de l'environnement établi pour la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, la commune répertorie des mouvements de terrain et des cavités souterraines abandonnées d'origine non minière au droit du périmètre communal.

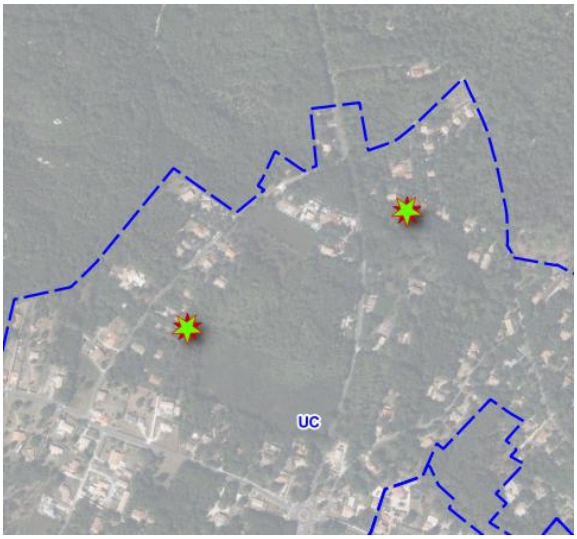


Rappel de la localisation des mouvements de terrain recensés sur Grayan-et-l'Hôpital (données : Géorisques)

Le PLU applicable aujourd'hui place sous l'égide de la zone UC les sites concernés par la présence des cavités souterraines abandonnées. La révision du PLU fut l'occasion de réduire l'emprise des zones urbaines et à urbaniser, par rapport au PLU en vigueur actuellement. Les cavités souterraines répertoriées sur Grayan-et-l'Hôpital sont placées en zone N.

Dans le PLU en vigueur	Dans le PLU révisé en 2025
 *Ensemble des zones U du PLU en vigueur* **Cavités souterraines répertoriées**	**Cavités souterraines répertoriées** *En blanc : zone urbaine issue de la révision*

Il en est de même concernant les mouvements de terrain répertoriés sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital : ils sont désormais sous l'égide de la zone N, alors qu'ils sont en zone UC dans le PLU actuel.

Dans le PLU en vigueur	Dans le PLU révisé en 2025
 *Ensemble des zones U du PLU en vigueur* **Mouvement de terrain répertorié**	 **Mouvement de terrain répertorié** *En blanc : zone urbaine issue de la révision*

En reclassant les secteurs concernés par ces aléas connus de la zone UC vers la zone N, la révision du PLU évite de créer de nouveaux enjeux sur ces sites.

Par ailleurs, le nouveau PLU de Grayan-et-l'Hôpital place dans ses annexes une cartographie des cavités souterraines abandonnées d'origine non minière, ainsi qu'une cartographie des mouvements de terrain répertoriés.

2.4.5. ENERGIE, AIR ET GAZ A EFFET DE SERRE

Incidences négatives et principales mesures associées

Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre

Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES, liées principalement à l'accueil de nouvelles populations, et *in fine*, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie…).

Combinée avec le renouvellement du parc existant privé (y compris des logements vacants), l'application de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES.

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Si la tonalité rurale du territoire ne saurait réduire fortement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les bassins d'emploi), cette évolution sera atténuée par un accueil de la population qui s'effectuera exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle. En organisant un habitat regroupé, le PLU grayanais limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emplois ou de chalandises.

Incidences positives

Un projet qui encourage la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables

De façon complémentaire avec l'application de la RE 2020, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose dans son règlement un ensemble de mesures contribuant à la promotion de constructions plus vertueuses sur le plan énergétique :

- dans toutes les zones, les projets de construction rechercheront « dans la mesure du possible » à :
  - Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc…).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital vise la préservation de sa Trame Verte et Bleue, et au-delà, de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces forestiers, et sur le maintien de vastes entités naturelles et agricoles (sur les marais par exemple).

Or, la végétation, notamment les forêts (mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols. En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les

grands types d'occupation du sol. Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont[6] :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital maintient de façon durable 3956 ha des zones naturelles, via un zonage strict NL et N.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses milieux naturels, forestiers et agricoles.

Un PLU qui accorde une place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital permet de prendre en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifestera une réaction avec peu de pollen.

A cet effet, la révision du PLU amorce une prise de conscience concernant cette problématique, via les annexes du plan : la révision propose ainsi une annexe qui présente un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux. Celui-ci a été réalisé à partir des éléments mis à disposition par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Tout lecteur peut ainsi se référer à ces éléments pour concevoir l'aménagement paysager de son site.

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extrait de la nouvelle annexe du PLU

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital crée des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes. C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

[6] INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

2.4.6. EVALUATION SPECIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU

Evaluation spécifique des incidences du projet sur Natura 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

Présentation du réseau Natura 2000 à proximité

La commune est concernée par trois sites Natura 2000 terrestres (une ZPS et deux ZSC) et un site Natura 2000 marin.

FR7200680 « MARAIS DU BAS MEDOC »

Ce site, désigné au titre de la Directive Habitats Faune Flore, présente une superficie de 15 463 ha répartis sur 16 communes du nord du département de la Gironde. Le périmètre a été validé le 8 mars 2012.

17 habitats d'intérêt communautaire sont listés dans le formulaire standard de données du site parmi lesquels 3 habitats prioritaires : les dunes côtières fixées à végétation herbacée, les forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés et les Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*. La diversité des conditions des milieux et des habitats naturels ainsi que la superficie du site permettent la présence de 9 espèces animales et 1 espèce végétale d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la directive Habitats Faune Flore : la Loutre, le Vison d'Europe, le Cuivré des marais, le Damier de la Succise, le Lucane cerf-volant, le Grand Capricorne, le Graphodère à deux lignes, la Cistude d'Europe, la Lamproie de Planer et le Faux carum de Thore.

Grand capricorne et damier de la succise (photographies prises hors commune) © SIRE Conseil

Le Document d'Objectifs du site a été actualisé en 2015, le Syndicat mixte du Pays Médoc étant la structure en charge de l'animation du DOCOB (Document d'Objectif) et la fédération départementale des chasseurs de la Gironde en étant l'opérateur technique.

FR7210065 « MARAIS DU NORD MEDOC »

Ce site, défini au titre de la Directive Oiseaux, présente une superficie de 23 942 ha répartis sur 16 communes du nord du département de la Gironde.

Le site, dominé par les habitats humides (marais arrières-dunaires, palus (prairies humides), mattes (zones bordant l'estuaire), marais maritimes, vasières), est caractérisé par une diversité d'habitats naturels remarquables.

Ce site a la particularité d'être situé sur l'un des principaux axes migratoires européens de l'avifaune ; il est utilisé par de nombreuses espèces comme halte migratoire ou zone d'hivernage. Il est fréquenté par quarante-deux

espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux dont 17 possèdent un statut nicheur sur le site.

Les espèces ayant justifié la désignation du site sont listées ci-dessous :

Aigrette garzette, Avocette élégante, Balbuzard pêcheur, Barge rousse, Bécasseau variable, Bihoreau gris, Blongios nain, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Chevalier sylvain, Cigogne blanche, Cigogne noire, Circaète Jean-le-Blanc, Crabier chevelu, Echasse blanche, Élanion blanc, Engoulevent d'Europe, Faucon émerillon, Faucon pèlerin, Fauvette pitchou, Gorge-bleue à miroir, Grande aigrette, Gravelot à collier interrompu, Grue cendrée, Guifette moustac, Guifette noire, Héron pourpré, Hibou des marais, Marouette ponctuée, Martin pêcheur d'Europe, Milan noir, Milan royal, Œdicnème criard, Phragmite aquatique, Pie-grièche écorcheur, Pipit rousseline, Pluvier doré, Râle des genêts, Spatule blanche.

Pie-grièche écorcheur et Bihoreau gris (photographies prises hors commune) © SIRE Conseil

Le Document d'Objectifs du site a été approuvé en 2012, le Syndicat mixte du Pays Médoc étant la structure en charge de l'animation du Docob et la fédération départementale des chasseurs de la Gironde en étant l'opérateur technique.

Zone de protection spéciale « Marais du Nord Médoc » (photographie prise le 27 avril 2022)

FR7200678 «DUNES DU LITTORAL GIRONDIN DE LA POINTE DE GRAVE AU CAP FERRET»

Ce site, défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore, inclut une bande de 400 à 850 m de large du littoral girondin, de Soulac à la pointe du Cap Ferret et parcourt dix communes, pour une superficie totale de 5995 ha.

Neuf habitats d'intérêt communautaire sont listés dans le formulaire standard de données du site, les plus représentés correspondent aux dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (60 % du site), aux dunes côtières fixées à végétation herbacée (18 % du site), aux dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (9 % du site) et à la végétation annuelle des laissés de mer (9 % du site). Le site abrite également de nombreuses espèces de flore, d'amphibiens et de reptiles parmi lesquelles figure notamment le Lézard ocellé, espèce patrimoniale faisant l'objet d'un Plan National d'Actions. Le Document d'Objectifs du site, approuvé en 2007, est animé par l'ONF (Office National des Forêts).

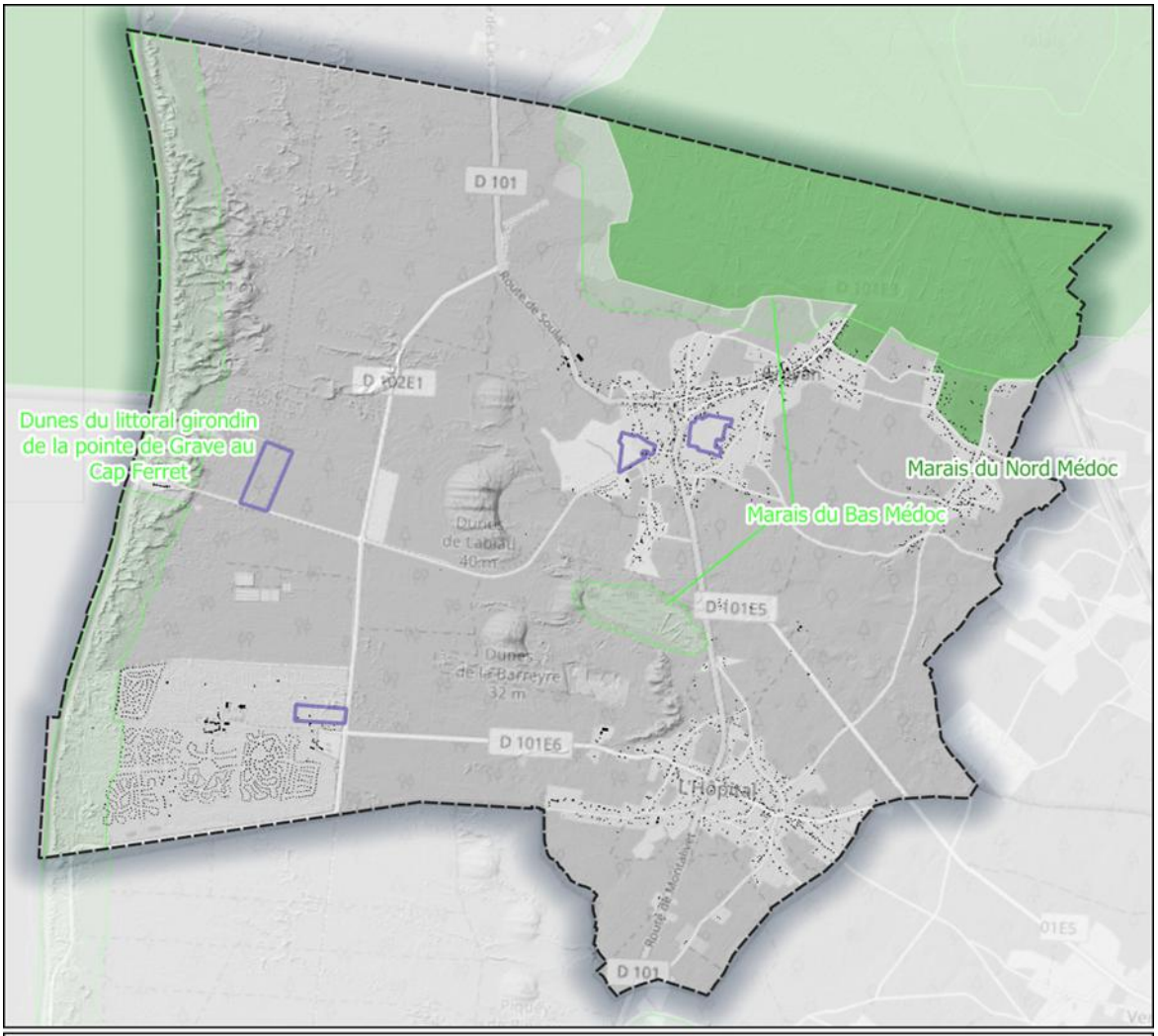
Zone spéciale de conservation « Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret »

FR7200811 « PANACHE DE LA GIRONDE ET PLATEAU ROCHEUX DE CORDOUAN (SYSTEME PERTUIS GIRONDE) »

Défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore, ce site jouxte le littoral de la commune et s'étend sur 95079 ha. La totalité de sa superficie est marine. En connexion avec le pertuis charentais, il constitue la continuité écologique fonctionnelle de l'Estuaire de la Gironde. Il abrite des habitats sédimentaires et rocheux patrimoniaux tels que des bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (qui représentent 34 % de la superficie totale du site) et des récifs (qui représentent 6 % de la superficie totale du site). Ses spécificités en font un site d'intérêt majeur pour la faune et la flore marine, notamment pour les poissons migrateurs et amphihalins. L'été, le site est fréquenté par la Tortue luth. Cette espèce, qui représente la plus grande des tortues marines actuelles, est fortement menacée à l'échelle nationale et internationale. L'arrêté de création du site est daté du 31 décembre 2015.

Site Natura 2000 : ce qu'il faut retenir

Aucune zone 2AU étudiée n'est présente au sein des sites Natura 2000. Le projet de révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital (33) n'apparait pas susceptible d'avoir d'incidence directe néfaste notable sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation des Natura 2000. Les site Natura 2000 ont été classés en totalité en zone N dans le règlement graphique. De plus, la sous-trame boisée située en zone N2000 a été classée en EBC.
Les zones 2AU ne semblent pas entretenir de lien de fonctionnalité écologique avec les sites Natura 2000. Concernant les impacts indirects qu'il pourrait y avoir en lien avec l'assainissement, les secteurs 2AU sont situés en zone d'assainissement collectif et la station d'épuration de Grayan possède une capacité résiduelle suffisante pour accueillir les effluents induits pas les nouvelles constructions au sein de la commune.



Carte de localisation du réseau Natura 2000 sur la commune

Evaluation spécifique des incidences du projet sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées.
- Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs qui présentent des potentialités environnementales intéressantes et englobent parfois plusieurs ZNIEFF de type 1.

Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits, ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent cependant être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces zones en raison de l'existence au niveau régional de listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ».

Présentation des ZNIEFF

La commune est concernée par quatre ZNIEFF de type 1 :

- Les landes humides du Videau et pelouses de Valade
- Etang de la Barreyre
- Dunes littorales du Gurp
- Ancienne gravière de Carreau

La commune est également concernée par deux ZNIEFF de type 2 :

- Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret
- Marais du Bas Médoc

LES LANDES HUMIDES DU VIDEAU ET PELOUSES DE VALADE

La ZNIEFF recouvre 55 ha sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital. Elle est caractérisée par une mosaïque de milieux constituée de pelouses annuelles et vivaces, de landes et ourlets mésophiles à hygrophiles, de jonchaies, de mégaphorbiaies, de cariçaies, de fourrés et de boisements humides. Elle possède un enjeu floristique fort en raison de la présence d'une dizaine d'espèces végétales patrimoniales. Elle présente également un intérêt potentiel pour l'avifaune : plusieurs oiseaux patrimoniaux sont cités dans le FSD (Formulaire Standard de Données) du site parmi lesquels la Pie-grièche écorcheur et le Courlis cendré, espèces classées vulnérables sur les listes rouges française et européenne.

ZNIEFF de type 1 « landes humides du Videau et pelouses de Valade »

ETANG DE LA BARREYRE

La ZNIEFF représente 17 ha localisés sur la commune de Grayan-et-l 'Hôpital. Le site intègre l'étang de la Barreyre et ses boisements marécageux. Sa désignation a été justifiée par la présence de deux espèces patrimoniales menacées : le Butor étoilé qui utilise le site comme zone d'hivernage et la Cistude d'Europe. La ZNIEFF n'inclut pas la partie sud de la zone humide qui a été aménagée en plan d'eau pour la pêche.

ZNIEFF de type 1 « Etang de la Barreyre »

DUNES LITTORALES DU GURP

La ZNIEFF, localisée exclusivement sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, recouvre 126 ha inclus dans une large bande longeant le littoral du domaine communal. Le formulaire standard de données mentionne un grand nombre d'espèces patrimoniales de flore rares et/ou endémiques, de mycoflore à caractère méditerranéo-atlantique et de faune parmi lesquelles le Lézard ocellé, espèce à enjeu fort : classé vulnérable sur la liste rouge nationale, il fait l'objet d'un Plan National d'Actions.

ANCIENNE GRAVIERE DE CARREAU

Cette ZNIEFF correspond à une ancienne gravière municipale appartenant à la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dont la cessation d'activité date de 1998. Le site est caractérisé par la présence d'habitats humides diversifiés : eaux oligotrophes pauvres en calcaire, gazons amphibies annuels septentrionaux, saussaies marécageuses, herbiers aquatiques d'eaux stagnantes, landes humides. Le site abrite une station d'Elatine de Brochon (*Elatine brochonii*), espèce protégée très rare, classée vulnérable sur les listes rouges nationale et européenne. La station compte plusieurs milliers de pieds (d'après les suivis réalisés en 2016 et 2018 par le CBNSA) ; à ce titre le site représente un enjeu majeur en termes de patrimonialité.

ZNIEFF de type 1 « Ancienne gravière de Carreau »

DUNES LITTORALES ENTRE LE VERDON ET LE CAP-FERRET

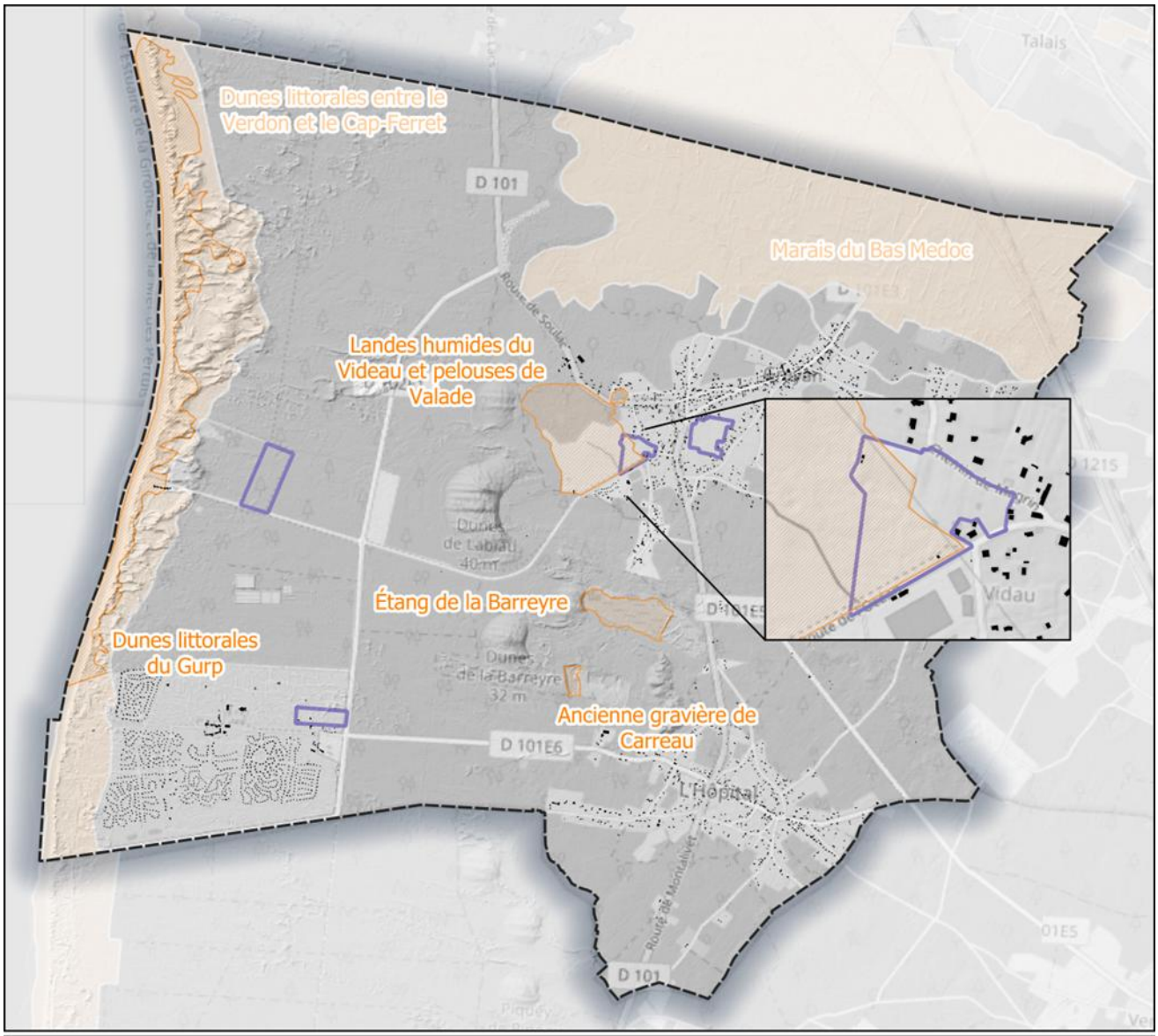
Le périmètre de la ZNIEFF, vaste de 5470 ha, couvre une large bande du littoral de l'estuaire de la Gironde au bassin d'Arcachon. Le site concerne l'ensemble du système dunaire littoral incluant la plage, l'avant-dune, le cordon dunaire, la dune grise, la frange forestière et les boisements d'arrière-dune. La spécificité et la diversité de faciès morphodynamique de ces milieux induisent une richesse floristique et faunistique importante.

ZNIEFF de type 2 « Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret »

MARAIS DU BAS MEDOC

Cette ZNIEFF occupe une superficie de 11 260 ha et traverse 14 communes. Elle inclut un vaste complexe de marais qui représente un enjeu majeur pour l'avifaune notamment en raison de sa position sur l'un des principaux

axes européens de migration. Un grand nombre d'oiseaux patrimoniaux utilise le site comme zone de nidification, d'hivernage ou comme halte migratoire. De nombreuses espèces patrimoniales de flore, d'amphibiens, de reptiles et d'insectes sont également citées dans le FSD du site.



Carte de localisation des ZNIEFF

Le Chevalier Guignette est décrit dans la ZNIEFF

ZNIEFF : ce qu'il faut retenir

Une zone 2AU étudiée est concernée par la ZNIEFF « Landes humides du Videau et pelouse de Valade ». Le projet de révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital (33) apparait susceptible d'avoir une incidence directe néfaste sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation de cette ZNIEFF, notamment sur les habitats humides et les espèces qui y sont inféodées (la zone 2AUs étant concernée par des praires et boisement humides). La quasi-totalité des ZNIEFF de la commune ont été classées en zone N dans le règlement graphique du PLU. De plus, la sous-trame boisée localisée dans les ZNIEFF a été classée en EBC.
Les zones 2AU n'entretiennent pas de lien de fonctionnalité écologique avec les autres ZNIEFF. Concernant les impacts indirects qu'il pourrait y avoir en lien avec l'assainissement, les secteurs 2AU sont situés en zone d'assainissement collectif et la station d'épuration de Grayan possède une capacité résiduelle suffisante pour accueillir les effluents induits pas les nouvelles constructions au sein de la commune.

Focus sur les zones 2AU

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose dans le zonage 4 zones à urbaniser sur le long terme. Ces zones, qui prennent corps à travers des zones 2AU, sont localisées au niveau :

- ✓ du bourg de Grayan : une zone 2AU et une zone 2AUs
- ✓ du secteur d'Euronat : une zone 2AUt
- ✓ du secteur du Gurp : une zone 2AUk

L'évaluation des incidences formalisée ci-après est basée sur un état des lieux écologique tel que figurant à ce jour, et établi suite à des investigations de terrain menées par SIRE Conseil fin mai 2025.

Ces sites 2AU constituent des réserves foncières, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital. Au regard de l'application du Code de l'Urbanisme tel qu'applicable en janvier 2026, le reclassement en zone 1AU pour permettre l'urbanisation de chaque site, sera associé à une sollicitation de la MRAE Nouvelle Aquitaine sur ce point.

Par ailleurs, eu égard à leur statut de réserve foncière, aucune Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP) n'a été créée sur les sites. Les OAP constituent des mesures en soi qui permettront d'émettre des mesures ERC adaptées et définies en fonction des perspectives d'aménagement souhaitées sur chaque site 1AU. Les OAP s'appliquent selon un registre de « compatibilité ».

En outre, compte tenu de l'absence de zone 1AU dans le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital, aucune disposition ne figure dans le règlement écrit (absence de chapitre consacré à cette zone). *De facto*, aucune mesure ERC adaptée et définie en fonction de la vocation attendue sur chaque type de zone 1AU (ex : habitat, golf…) ne peut être proposé. Le règlement écrit s'applique selon un registre de « conformité ».

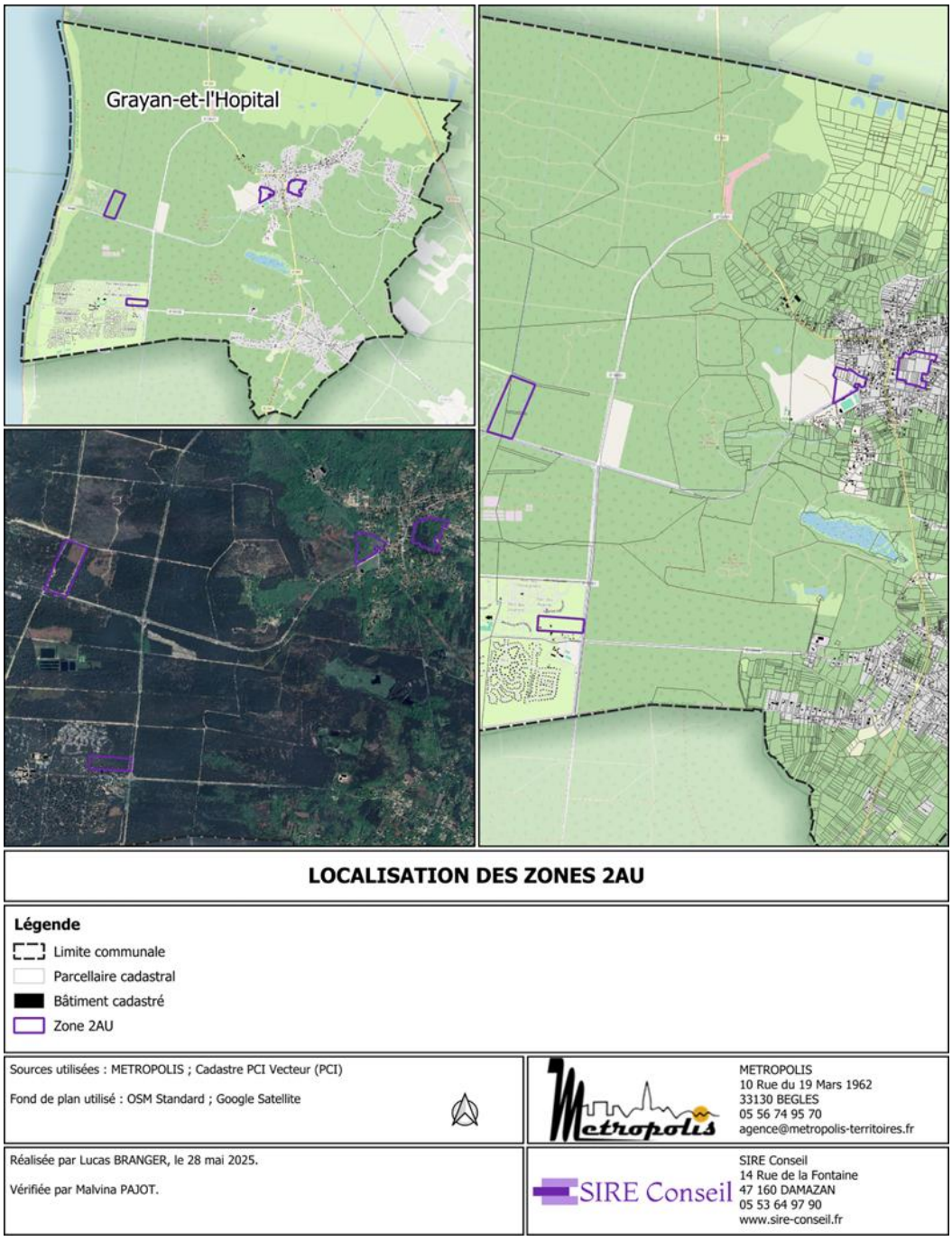
En cas d'ouverture à l'urbanisation des sites, des mesures ERC trouveront donc corps dans le règlement écrit, les OAP (et le règlement graphique, le cas échéant). La commune veillera à réviser la configuration des

zones 2AU lors de la révision qui permettra d'ouvrir celles-ci en 1AU, afin de limiter les incidences sur les continuités écologiques et les zones humides identifiées. Cette démarche vise à favoriser l'implantation de projets de moindre impact environnemental, conformément aux objectifs de préservation de la biodiversité et de gestion durable des espaces naturels.

Concernant spécifiquement les zones humides, la délimitation des secteurs humides réalisée dans le cadre du PLU n'exonère pas les porteurs de projet de s'assurer du respect de la règlementation environnementale. A ce titre, il revient aux porteurs de projet de s'assurer du caractère non humide des parcelles concernées en mobilisant les critères de délimitation en vigueur au moment de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Notons qu'en fonction du temps écoulé depuis l'approbation du PLU, des investigations écologiques peuvent être nécessaires afin de pouvoir disposer d'un état initial sur le/les site(s) actualisé.

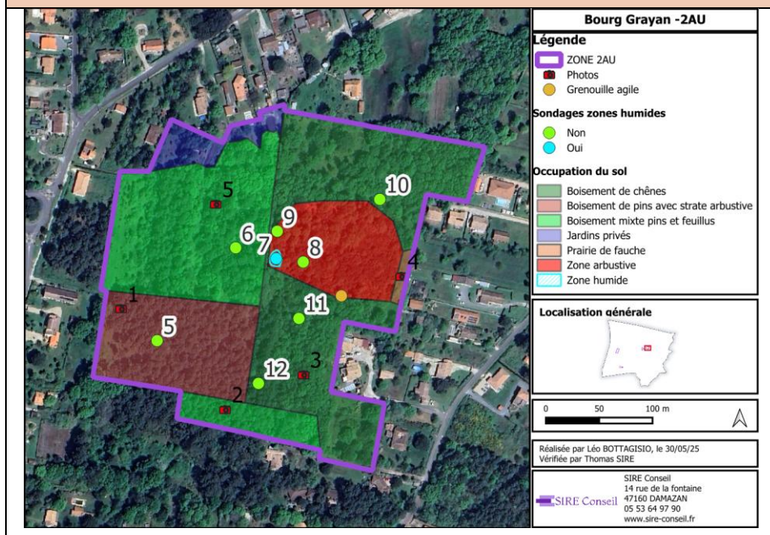
Dans l'attente, les zones 2AU demeurent <u>inconstructibles</u>.



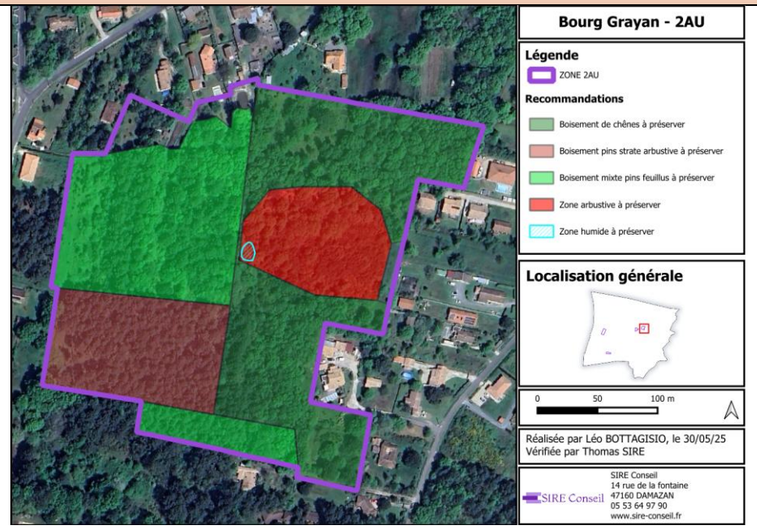
Localisation des zones étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale

Fiche n°1 : Bourg de Grayan – 2AU

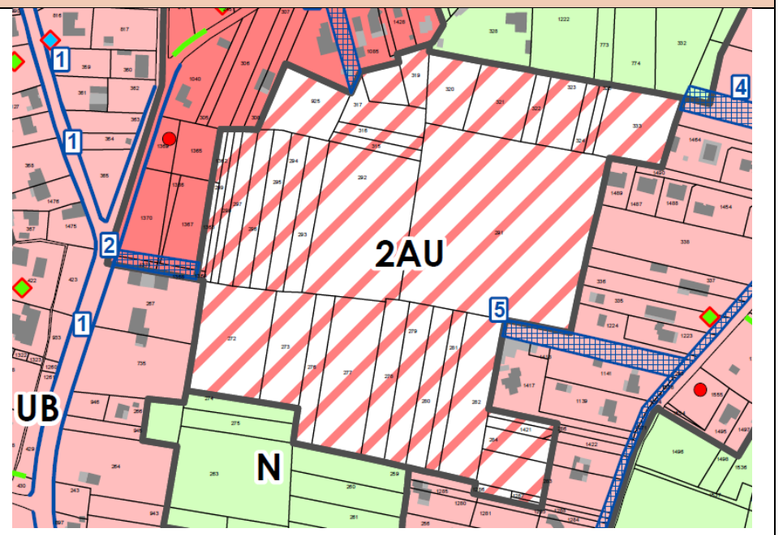
Etat initial



Recommandations



Mesure



Description thématique de l'état initial		Description thématique des incidences		Synthèse des mesures	
Topographie et paysage	Topographie générale : topographie plane. Points de vigilance : Enjeu paysager lié aux milieux boisés	Topographie et paysage	Topographie générale : aucune incidence néfaste notable prévisible. Points de vigilance : Préserver l'ambiance paysagère	**Éviter**	Aucune recommandation n'a été traduite dans le RG / RE.
Hydrographie	Cours d'eau : aucun cours d'eau à proximité des zones. Zones humides : Présence d'une zone humide au centre de la parcelle (131 m²).	Hydrographie	Cours d'eau : Pas de risque de pollution diffuse notable. Zones humides : Risque de déstruction de zones humides. Il est recommandé d'éviter la destruction de la zone humide.		
Habitats naturels et biodiversité	Habitats naturels : La zone de projet est occupée par un boisement de chênes à l'est, un boisement mixte de pins et de feuillus au nord et au sud, un boisement de pins avec strate arbustive au sud ouest ainsi qu'une zone arbustive au centre de la parcelle. Des jardins entretenus sont présents au nord. Eléments patrimoniaux et réglementaires : Les boisements et habitats arbustives peuvent consituter des habitats de repos et de reproduction pour certaines espèces protégées (oiseaux, amphibiens, reptiles…). De nombreuses espèces d'oiseaux protégées ont été recensées au sein de la zone arbustive notamment (Roitelet à triple bandeau (*Regulus ignicapilla*) , Grive musicienne (*Turdus philomelos*), Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*) ainsi qu'une espèce d'amphibien (Grenouille agile (*Rana dalmatina*)). La zone arbustive est donc considérée comme un habitat de repos pour la grenouille agile.	Habitats naturels, biodiversité	Habitats naturels : les enjeux liés aux jardins privés et à la petite prairie de fauche sont faibles. Les enjeux liés aux boisementx de pins avec strate arbustive et au boisement de chênes sont forts ainsi que ceux liés au boisement mixte de pins et feuillus et à la zone arbustive (habitat potentiel pour l'avifaune notamment). Il est recommandé d'éviter la destruction des boisements de chênes, du boisement de pins avec sa strate arbustive, du boisement mixte de pins et de feuillus et de la zone arbustive.	**Réduire**	Sans objet
Continuités écologiques	Seule une petite partie à l'ouest de la parcelle n'est pas comprise dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET. En effet, le reste de la parcelle est considéré comme un réservoir de biodiversité. Le boisement constitue un corridor de biodiversité pour la faune locale.	Continuités écologiques	Rupture potentielle de continuité écologique. En effet, le milieu boisé ainsi que le milieu arbustif sont considérés comme des réservoirs de biodiversité. L'incidence du projet sur la destruction de continuité écologique est forte.	**Impacts résiduels et recommandations**	Les incidences résiduelles sont jugées fortes après application de l'ensemble des mesures préconisées.

Illustrations

Photo 1 : Pinède arbustive

Photo 2 et 5 : Boisement mixte pins et feuillus

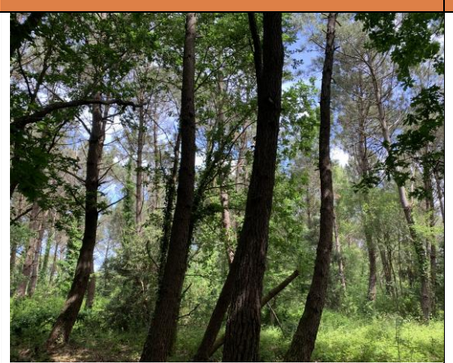


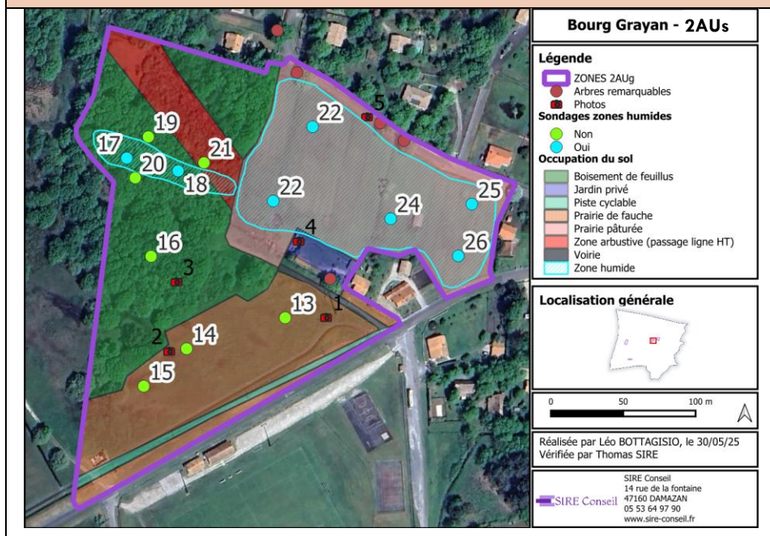
Photo 3 : Boisement de chênes

Photo 4 : Haie arbustive / prairie de fauche

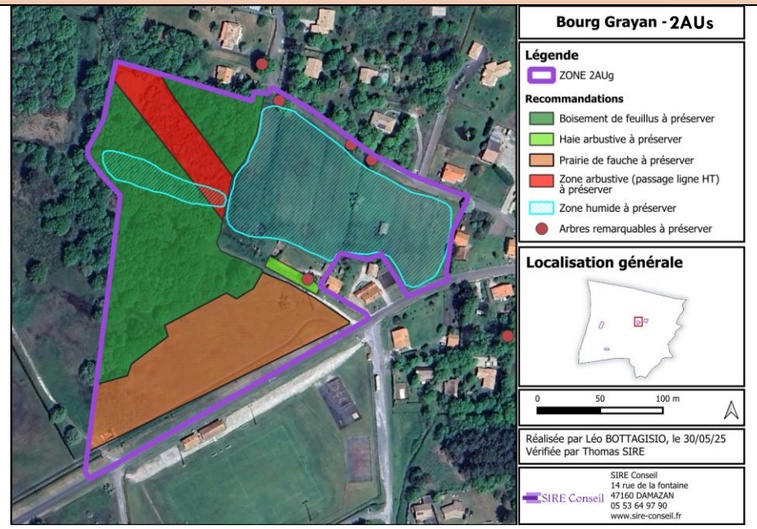
Photo 6 : Grenouille agile (*Rana dalmatina*)

Fiche n°2 : Bourg de Grayan – 2AUs

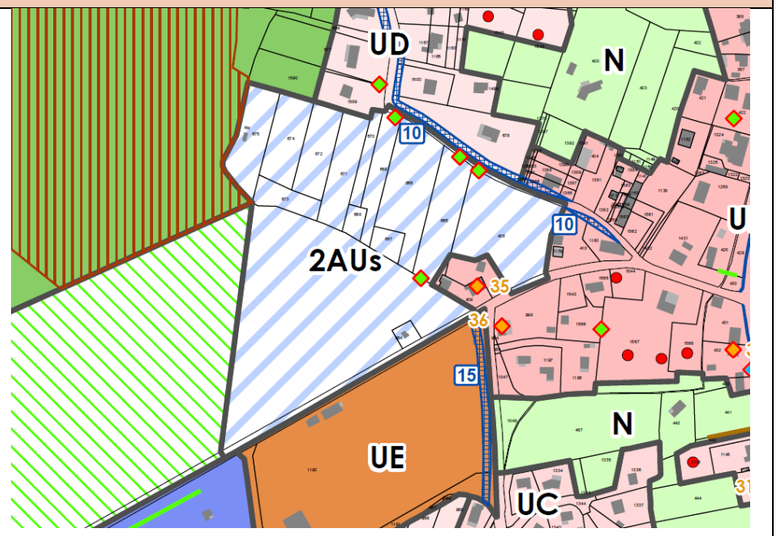
Etat initial



Recommandations



Mesure



Description thématique de l'état initial		Description thématique des incidences		Synthèse des mesures	
Topographie et paysage	Topographie générale : topographie plane. Points de vigilance : 4 arbres remarquables ont été recensés lors du passage terrain.	Topographie et paysage	Topographie générale : aucune incidence néfaste notable prévisible. Points de vigilance : Les arbres remarquables inventoriés devraient être conservées.	**Éviter**	Les 4 arbres remarquables, localisés au nord et au sud ont été protégés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU.
Hydrographie	Cours d'eau : aucun cours d'eau à proximité de la zone. Zones humides : Deux zones humides ont été inventoriées. L'une au nord-ouest de la parcelle (surface : 1 743 m²), l'autre au nord-est de la parcelle (surface 13 769 m²).	Hydrographie	Cours d'eau : Pas de risque de pollution diffuse notable. Zones humides : Risque de déstruction de zones humides. Il est recommandé d'éviter la destruction des deux zones humides, situées au nord-ouest et au nord-est du site d'étude.		
Habitats naturels et biodiversité	Habitats naturels : La zone de projet est occupée par un boisement de feuillus à l'ouest et au nord, coupé par une ligne haute tension sous laquelle se trouve une zone arbustive. Deux prairies, l'une paturée à l'est et l'autre fauchée au sud-ouest sont présentes sur la parcelle. Une petite haie arbustive est également située à l'est. Enfin, un jardin privé ainsi qu'une piste cyclable constitue le reste du site d'étude. Les prairies consituent un habitats de chasse pour de nombreuses hirondelles rustiques. Eléments patrimoniaux et réglementaires : Le boisement de feuillus est considéré comme un réservoir de biodiversité dans le SRADDET et dans le SCoT.	Habitats naturels, biodiversité	Habitats naturels : Les principaux enjeux de la parcelle résident dans la présence d'une haie arbustive, habitat de reproduction et de repos pour de nombreuses espèces (avifaune, entomofaune …) ainsi que du boisement de feuillus, de la prairie de fauche et de la zone arbustive traversée par la ligne haute tension au nord. Il est recommandé d'éviter la destruction de ces habitats.	**Réduire**	Sans objet
Continuités écologiques	Le boissement de feuillus est pas considéré comme un corridor diffus de biodiversité pour les milieux boisés et les prairies pour les milieux ouverts. Les zones humides peuvent être considérées comme de la trame bleue.	Continuités écologiques	Une rupture de continuité écologique est prévisible.	**Impacts résiduels et recommandations**	Les incidences résiduelles sont jugées fortes après application de l'ensemble des mesures préconisées. En effet, ni la haie arbustive, ni le boisement de feuillus, ni la prairie de fauche ni la zone arbustive traversée par une ligne haute tension ni les deux zones humides n'ont été inscrites dans le règlement graphique du CU.

Illustrations

Photo 1 : Prairie de fauche

Photo 2 : Boisement de feuillus

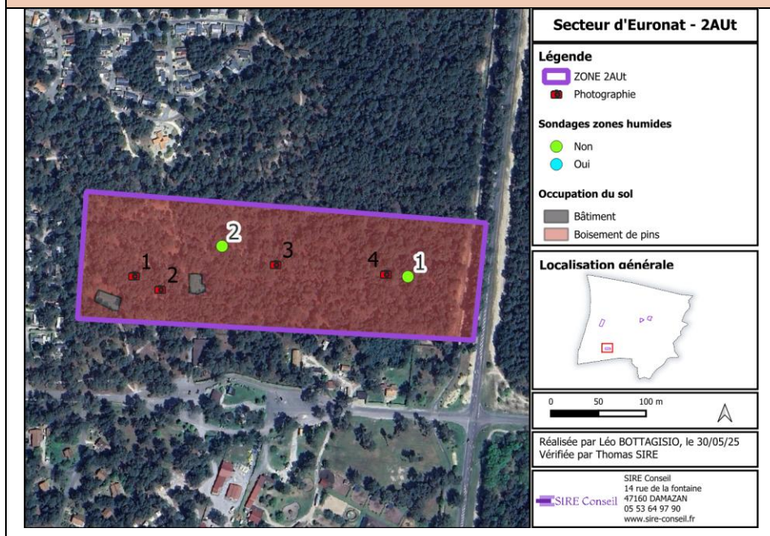
Photo 3 : Intérieur du boisement de feuillus

Photo 4 : Zone arbustive traversée par une ligne HT

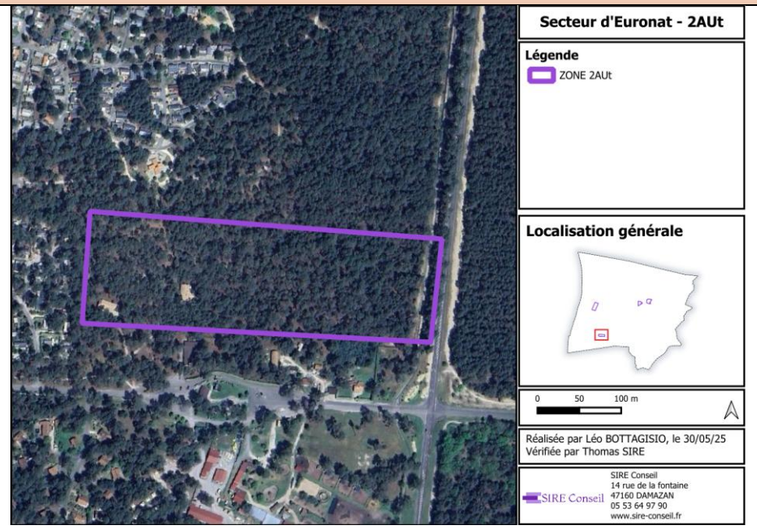
Photo 5 : Prairie pâturée

Fiche n°3 : secteur d'Euronat

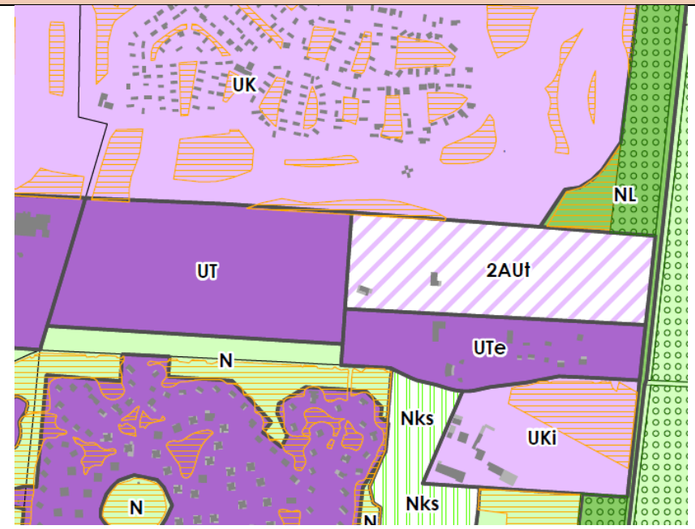
Etat initial



Recommandations



Mesure



Description thématique de l'état initial

Topographie et paysage	Topographie générale : topographie plane. Points de vigilance : Pas d'enjeu spécifique
Hydrographie	Cours d'eau : aucun cours d'eau à proximité des zones. Zones humides : aucune zone humide inventoriée.
Habitats naturels et biodiversité	Habitats naturels : La zone de projet est occupée par un boisement de pins et de bâtiments de type maison individuel. Eléments patrimoniaux et réglementaires : Pas de point de vigilance spécifique.
Continuités écologiques	Pas de point de vigilance spécifique.

Description thématique des incidences

Topographie et paysage	Topographie générale : aucune incidence néfaste notable prévisible. Points de vigilance : Pas d'enjeu spécifique
Hydrographie	Cours d'eau : Pas de risque de pollution diffuse notable. Zones humides : Aucune zone humide
Habitats naturels, biodiversité	Habitats naturels : l'enjeu lié au boisement de pins est faible. En effet, le boisement est seulement constitué d'une seule essence d'arbre.
Continuités écologiques	Pas de rupture de continuité écologique prévisible.

Synthèse des mesures

Éviter	Aucune recommandation particulière n'a été réalisée sur la parcelle du fait des faibles enjeux préssentis.
Réduire	Aucune recommandation particulière n'a été réalisée sur la parcelle du fait des faibles voire inexistants enjeux présents.
Impacts résiduels et recommandations	Les incidences résiduelles sont jugées négligeables après application de l'ensemble des mesures préconisées.

Illustrations

Photo 1 : Boisement de pins

Photo 2 : Boisement de pins

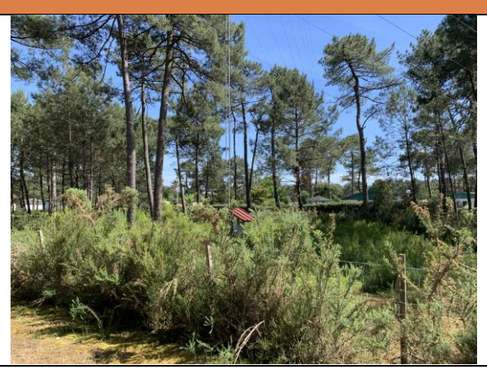
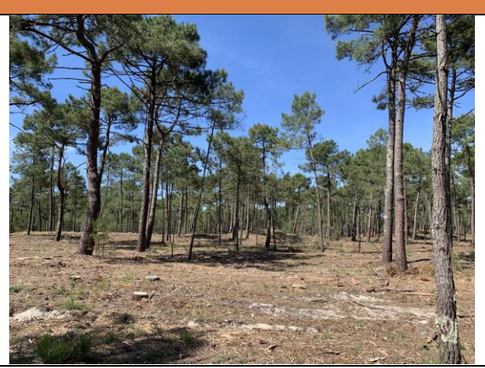


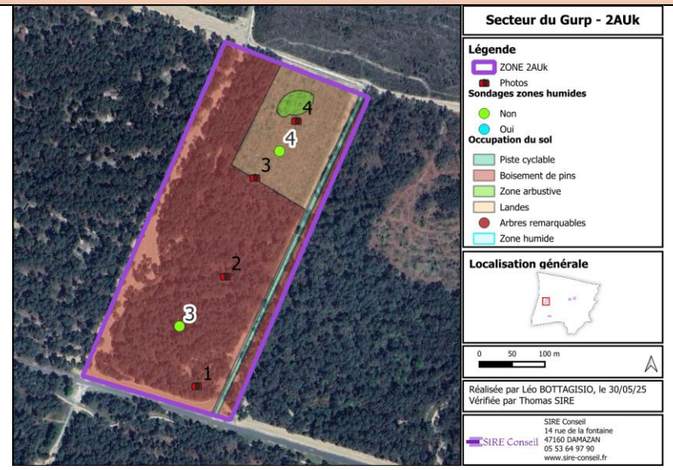
Photo 3 : Boisement de pins

Photo 4 : Boisement de pins

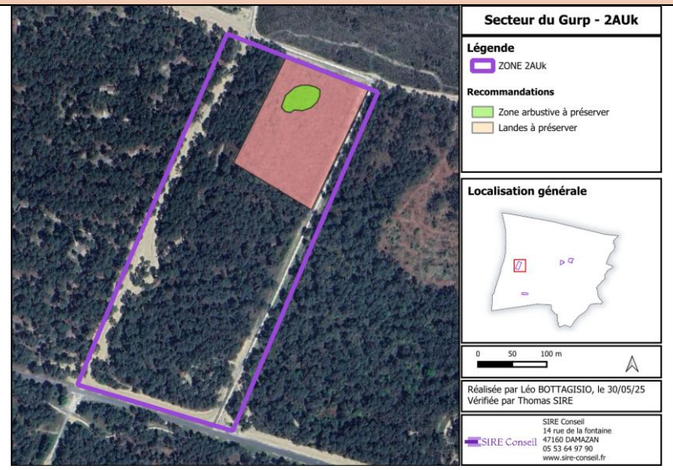


Fiche n°4 : secteur du Gurp

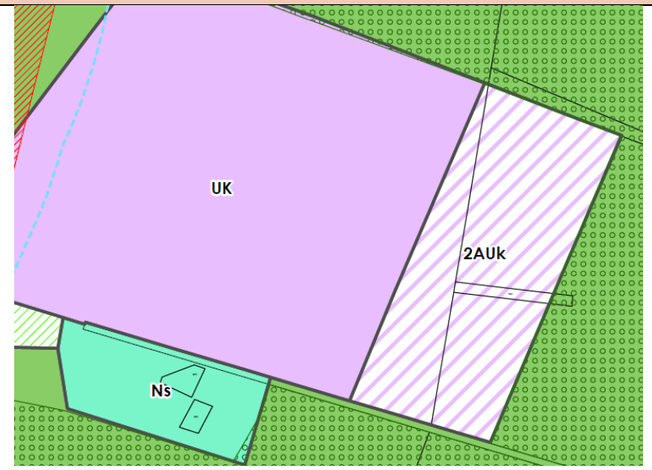
Etat initial



Recommandations



Mesure



Description thématique de l'état initial

Topographie et paysage	Topographie générale : topographie plane. Points de vigilance : Pas d'enjeu spécifique
Hydrographie	Cours d'eau : aucun cours d'eau à proximité des zones. Zones humides : aucune zone humide inventoriée.
Habitats naturels et biodiversité	Habitats naturels : La zone de projet est occupée par un boisement de pins, une lande arbustive au nord, une zone arbustive et une piste cyclable à l'est. Eléments patrimoniaux et réglementaires : Pas de point de vigilance spécifique.
Continuités écologiques	Pas de point de vigilance spécifique.

Description thématique des incidences

Topographie et paysage	Topographie générale : aucune incidence néfaste notable prévisible. Points de vigilance : Pas d'enjeu spécifique
Hydrographie	Cours d'eau : Pas de risque de pollution diffuse notable. Zones humides : Aucune zone humide
Habitats naturels, biodiversité	Habitats naturels : les enjeux liés au boisement de pins sont faibles. Les enjeux liés à la zone arbustive et à la lande sont potentiellement forts. En effet, les landes sont un habitat potentiel pour de nombreux oiseaux comme la fauvette pitchou (*Curruca undata*).
Continuités écologiques	Pas de rupture de continuité écologique prévisible.

Synthèse des mesures

Éviter	Aucune recommandation n'a été traduite dans le RG / RE.
Réduire	Sans objet
Impacts résiduels et recommandations	Les incidences résiduelles sont jugées fortes sur les milieux arbustifs après application de l'ensemble des mesures préconisées. Ils sont jugés négligeables sur la pinède.

Illustrations

Photo 1 : Boisement de pins

Photo 2 : Boisement de pins

Photo 3 : Prairie

Photo 4 : Zone arbustive

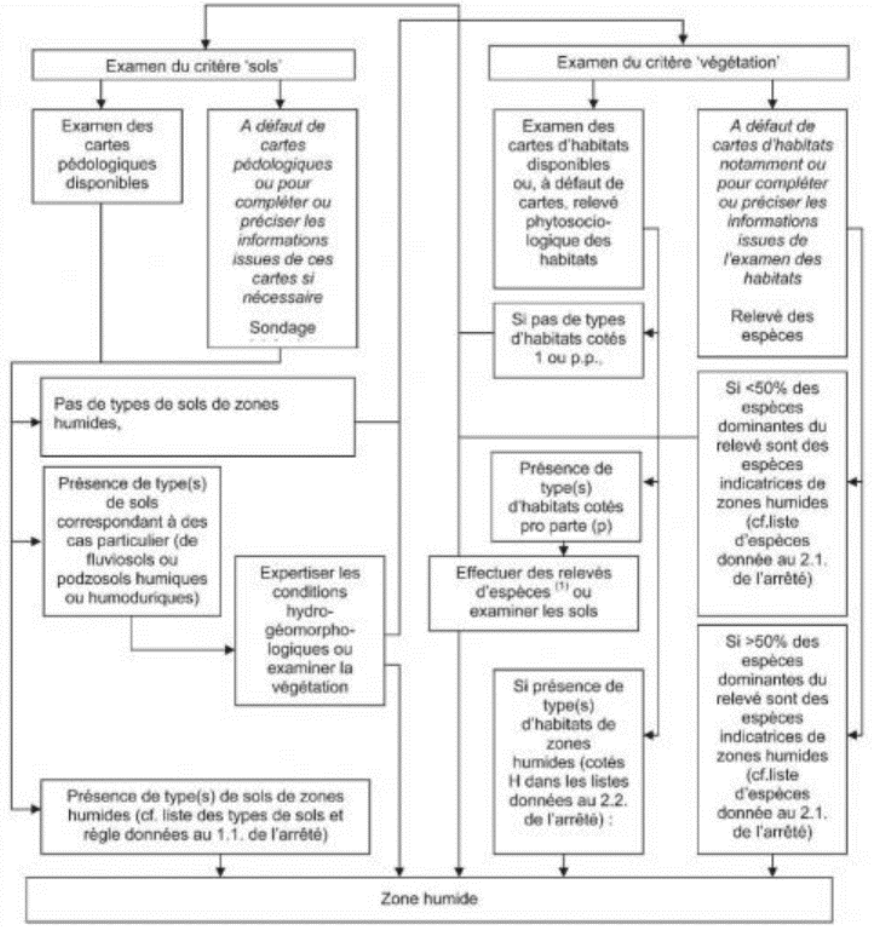
Délimitation des zones humides réglementaires

Méthodologie spécifique

Dans la décision rendue le 22 février 2017, le Conseil d'Etat avait précisé l'application de la définition d'une zone humide. Il avait alors estimé que les critères de définition cités à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement (sol hydromorphe et végétation hygrophile) devaient être cumulativement constatés pour définir une zone humide. Cette interprétation intervenait à l'encontre de toutes les décisions, textes réglementaires et jurisprudence, qui considéraient jusqu'alors qu'un seul des deux critères suffisait. Le Conseil d'Etat précisait également que cette définition contredisait celle posée par l'arrêté du 24 juin 2008, celui-ci devenant alors caduque au profit de l'arrêt du Conseil d'Etat.

La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité du 26 juillet 2019 a repris dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement afin de rétablir le caractère alternatif et non cumulatif des critères pédologique et floristique. Désormais, l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque.

La dernière décision du Conseil d'Etat du 17 juin 2020 est venue conforter la nouvelle définition règlementaire des zones humides. C'est donc l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 (et sa circulaire d'application du 18 janvier 2010), qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.



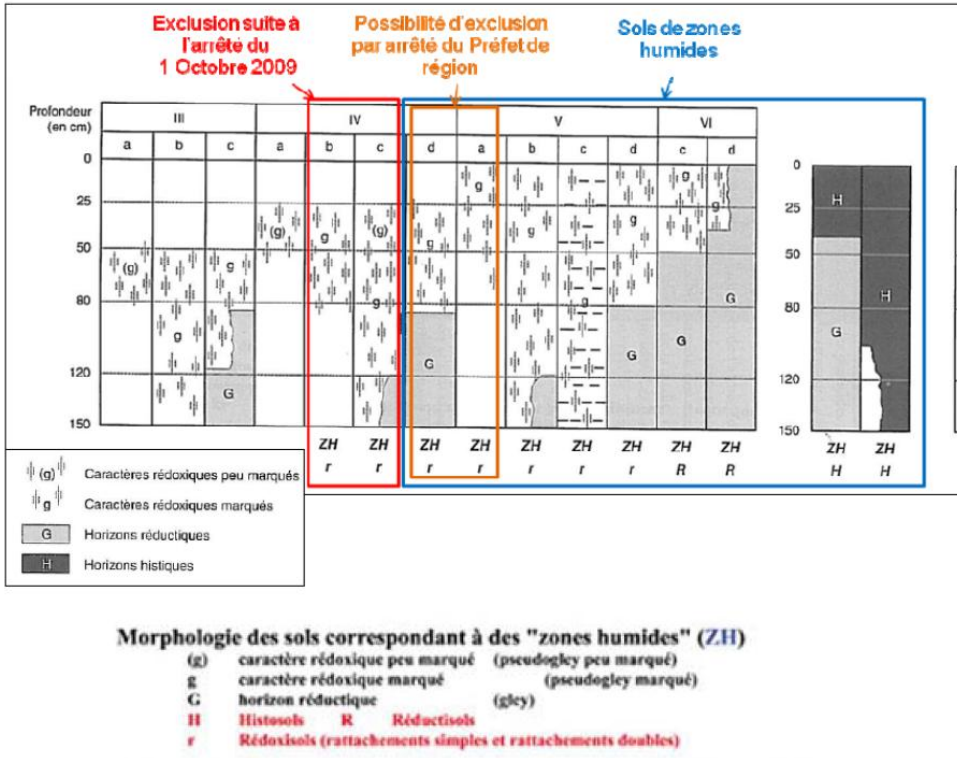
Arbre de décision permettant la délimitation des zones humides règlementaires

En d'autres termes, la délimitation d'une zone humide règlementaire peut être réalisée en utilisant alternativement les critères pédologiques ou botaniques, mais la démonstration de l'absence de zone humide sur un site doit être réalisée en combinant les deux critères.

Les sondages pédologiques ont été réalisés par Lucas BRANGER, chargé d'études pédologie le 22 et 23 Mai 2025.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année, mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes généralement les plus favorables pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages de reconnaissance pédologique à la tarière à main hélicoïdale de diamètre 7 cm jusqu'à 120 cm de profondeur lorsque c'était possible. Les sondages ont été localisés de manière homogène et en tenant compte de la topographie et de la végétation, lorsqu'elle était présente : **au total, 26 sondages ont été réalisés.**



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols	
R	Réductisols	
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)	

Figure 2 : Classes d'hydromorphie des sols et traduction règlementaire

Résultats

Les résultats de délimitation des zones humides règlementaires sur la base des critères pédologiques sont synthétisés dans le tableau suivant et la carte qui l'accompagne.

Sur les vingt-six sondages réalisés, huit se sont avérés caractéristiques de zones humides

Profil pédologique S1

Schématisation du sondage		Profondeur max : 80 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S2

Schématisation du sondage		Profondeur max : 50 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	-		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S3

Schématisation du sondage		Profondeur max : 110 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S4

Schématisation du sondage		Profondeur max : 80 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S5

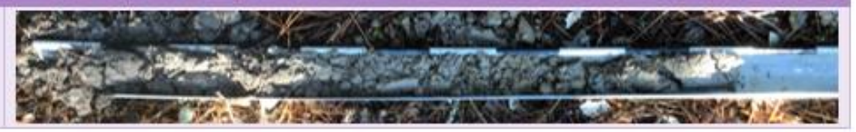
Schématisation du sondage		Profondeur max : 110 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S6

Schématisation du sondage		Profondeur max : 110 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.



Profil pédologique S7

Schématisation du sondage		Profondeur max : 60 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	G	VI	HUMIDE
25-50	G et nappe à 30 cm		
50-80	G		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S8

Schématisation du sondage		Profondeur max : 90 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S9

Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	ATH		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S10

Schématisation du sondage		Profondeur max : 120 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S11

Schématisation du sondage		Profondeur max : 90 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S12

Schématisation du sondage		Profondeur max : 90 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S13

Schématisation du sondage		Profondeur max : 110 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	VI	NON-HUMIDE
25-50	g		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S14

Schématisation du sondage		Profondeur max : 70 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S15

Schématisation du sondage		Profondeur max : 90 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S16

Schématisation du sondage		Profondeur max : 90 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	VI	NON-HUMIDE
25-50	g		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S17

Schématisation du sondage		Profondeur max : 60 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	g	VI	HUMIDE
25-50	G et nappe à 30 cm		
50-80	G		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S18

Schématisation du sondage		Profondeur max : 40 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	G	VI	HUMIDE
25-50	G et nappe à 40 cm		
50-80	-		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S19

Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S20

Schématisation du sondage		Profondeur max : 120 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S21

Schématisation du sondage		Profondeur max : 80 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	g		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S22

Schématisation du sondage		Profondeur max : 110 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	-	Cas particuliers podzosols	HUMIDE
25-50	-		
50-80	Nappe à 50		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S23

Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	g	V	HUMIDE
25-50	g		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S24

Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	g	V	HUMIDE
25-50	g		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S25

Schématisation du sondage		Profondeur max : 70 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	g	V	HUMIDE
25-50	g		
50-80	g et refus		
80-120	-		

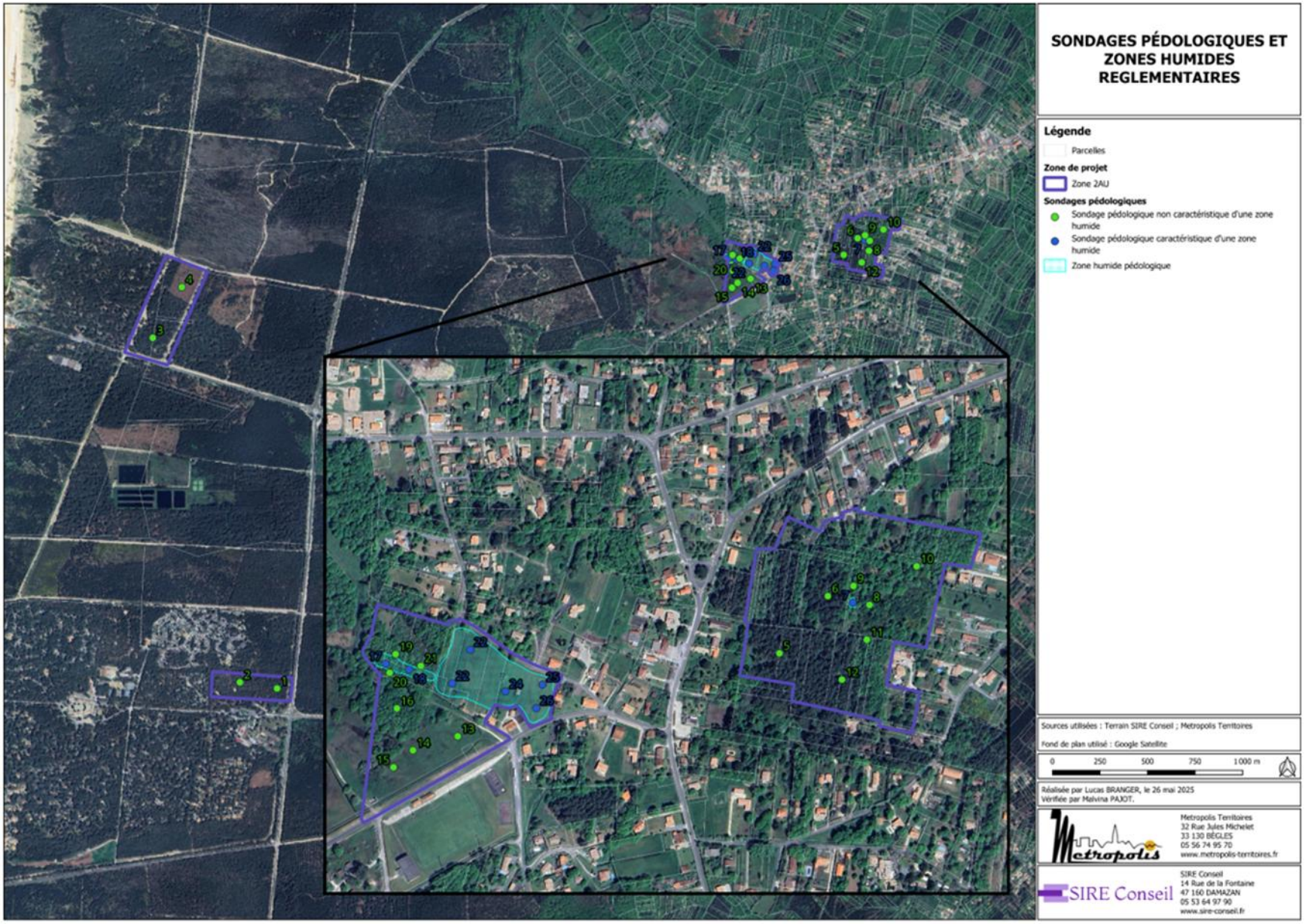
Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Profil pédologique S26

Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	g	V	HUMIDE
25-50	g		
50-80	g		
80-120	g		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

ATH : Aucune Trace d'Hydromorphie



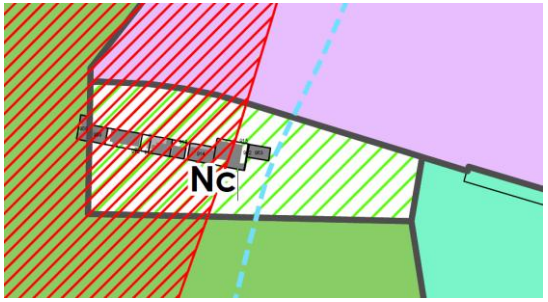
Carte de délimitation des zones humides pédologiques

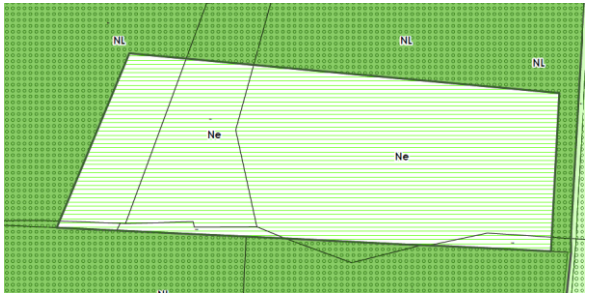
2.4.7. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

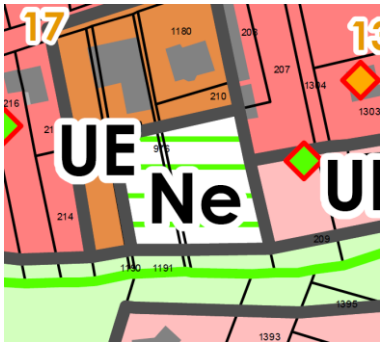
Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose plusieurs types de STECAL en zone naturelle :

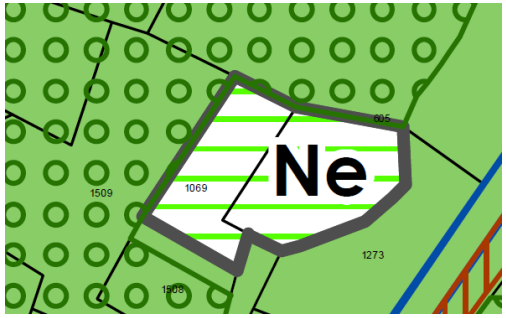
- ✓ Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.
- ✓ Ng : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer parcours de golf existant.
- ✓ Nks : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée existant dans le périmètre du centre naturiste Euronat, permettant le logement des saisonniers (STECAL matérialisé pour l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital).
- ✓ Nm : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer des équipements et installations du motocross.
- ✓ Ns : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer les équipements et installations sportives existantes au Gurp.

Lors de l'arrêt, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital définissait un STECAL de type Nc, au niveau du Gurp, et visant à gérer les commerces. Pour l'approbation du PLU, les dispositions règlementaires ont évolué sur le secteur Nc : il n'est plus considéré en qualité de STECAL. Les éléments le concernant, et tels que figurant à l'arrêt du PLU ; sont conservés dans le tableau suivant (à titre informatif).

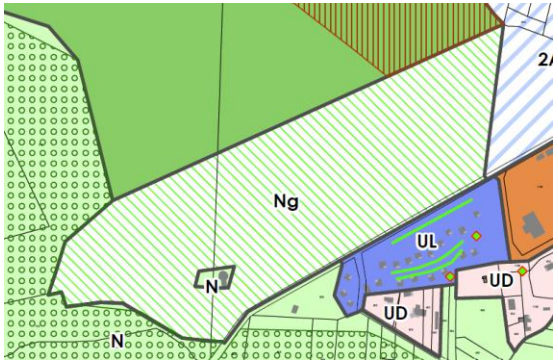
Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Nc **Les dispositions règlementaires ont évolué sur le secteur Nc pour l'approbation du PLU: le secteur Nc n'est plus considéré en qualité de STECAL.**	Il s'agit d'un site existant. Celui-ci correspond aux commerces associés au site du Gurp, ainsi que ses abords. Il comprend également une section de la piste cyclable permettant la connexion au Gurp par des modes doux. La partie Sud du secteur Nc est aménagée et permet également le stationnement. Des clôtures basses contribuent à délimiter l'espace et bien contenir le stationnement des véhicules hors milieux sensibles. *Vues sur le secteur Nc du Gurp depuis la route de l'Océan* *Vue sur les arrières du secteur Nc (frange Sud)* Notons que la moitié Ouest de la zone Nc est localisée dans la zone rouge du PPRL (inconstructible).	**☞ Analyse telle que figurant à l'arrêt du PLU :** Il s'agit d'un site existant. La délimitation de la zone Nc a été conduite de manière à gérer les commerces existants, sans pouvoir être le support d'un développement urbain supplémentaire. Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital ne permet, pour le secteur Nc, que les extensions ou les annexes des constructions à usage de commerces ou de restauration. Le règlement écrit limite également l'extension à 20% de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU. **Incidences potentielles notables évaluées comme « très faibles ».** **Pour l'approbation, les extensions des constructions sont interdites en secteur Nc. De facto, ce secteur n'est plus considéré comme STECAL.**  *Zonage à l'approbation du PLU*

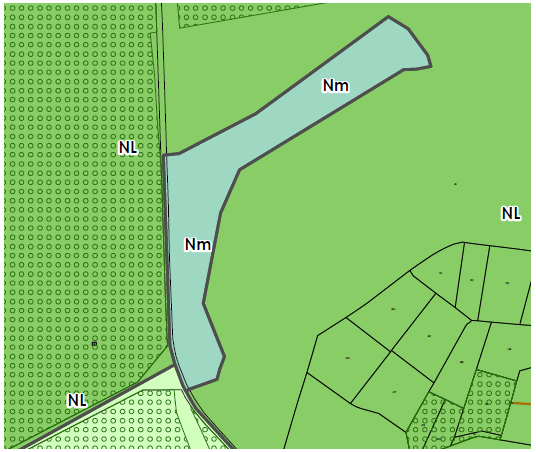
Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Ne	Il s'agit d'un site existant, correspondant à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Cet équipement permet le traitement des eaux usées des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (bourg) et Talais. Les boisements présents, qui ceinturent l'équipement, sont associés à la sous-trame forestière des continuités écologiques locales. Le secteur Ne n'est, en revanche, pas concerné par un zonage du patrimoine naturel de type Natura 2000 et ZNIEFF.	Il s'agit d'un site existant. L'emprise du secteur Ne reprend l'emprise figurant actuellement dans le PLU en vigueur. Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, le PLU grayanais limite l'emprise au sol à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, le règlement n'autorise les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif que sous réserve de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. De plus, il est attendu que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

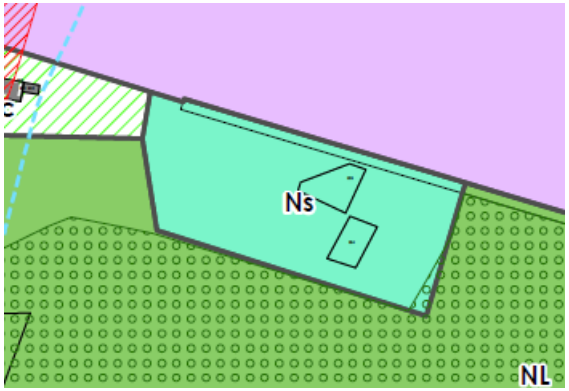
Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Ne	Il s'agit d'un site existant sur le bourg de Grayan. Il correspond à un espace récréatif pour les enfants, avec des aménagements dédiés. *Vue sur le secteur Ne* Il est classé en zone UA dans le PLU en vigueur.	Il s'agit d'un site existant, évoluant en contexte urbain dans le bourg de Grayan et à proximité de la bibliothèque municipale et de la Maison des Associations. Le site est particulièrement contenu en termes de surface (2500 m²). Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, le PLU grayanais limite l'emprise au sol à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, le règlement n'autorise les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif que sous réserve de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. De plus, il est attendu que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « négligeables ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

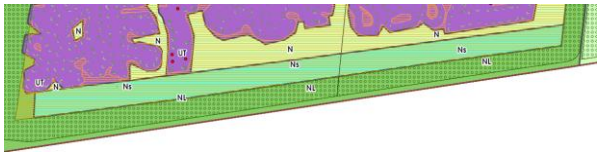
Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
Secteur Ne	Il s'agit d'un site existant : le cimetière. *Vue sur le secteur Ne*	Il s'agit d'un site existant. La délimitation de l'emprise a été menée de façon à gérer le site existant, sans pouvoir constituer un support d'urbanisation. **Incidences potentielles notables évaluées comme « négligeables ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*
Secteur Ng	Il s'agit d'un site existant, qui correspond au Balata Golf Practice. Le site comprend notamment un parcours d'entraînement de 9 trous, un putting-green, des zones d'approches ainsi qu'un practice de 10 postes (dont 3 couverts). 	Le secteur Ng s'applique sur des aménagements existants, associés au Balata Golf Practice. Le site se caractérise par de vastes milieux ouverts, et des boisements. Le secteur Ng présente un caractère naturel marqué. Actuellement, le PLU en vigueur classe l'ensemble du site (et au-delà) en zone IIAU. Dans le cadre de la révision du PLU, l'emprise potentiellement mutable a été significativement réduite, à la faveur d'un zonage NL.

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
	   Vues sur les aménagements du secteur Ng Le golf existant est en partie concerné par la ZNIEFF 1 « Landes humides du Videau et pelouses de Valade ». Par ailleurs, un captage AEP est répertorié sur le site : le captage de « Videau 2 ». Celui-ci est concerné par une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, en cours. A l'achèvement de la procédure de DUP, des périmètres de protection seront approuvé par arrêté préfectoral, valant Servitude d'Utilité Publique. Des prescriptions seront attachées aux différents périmètres de protection associés au captage.	 *Emprise de la zone Ng issue de la révision (en rouge) par rapport à la zone IIAU du PLU en vigueur* Afin de prendre en compte la présence du captage AEP, la révision du PLU détoure l'emprise du périmètre de protection *immédiat* associé au captage (périmètre tel que proposé par la DUP). Le captage est ainsi classé en zone N. Le périmètre de protection *rapproché* (qui s'applique sur le golf, ainsi que sur des zones urbaines existantes) sera, au terme de la procédure de DUP, associé à des dispositions règlementaires qui encadreront les aménagements au droit de ce dernier. Les périmètres étant une Servitude d'Utilité Publique, ces dispositions seront de nature à apporter une maîtrise forte en termes d'évolution sur le site Ng (application dans un registre de « conformité »).

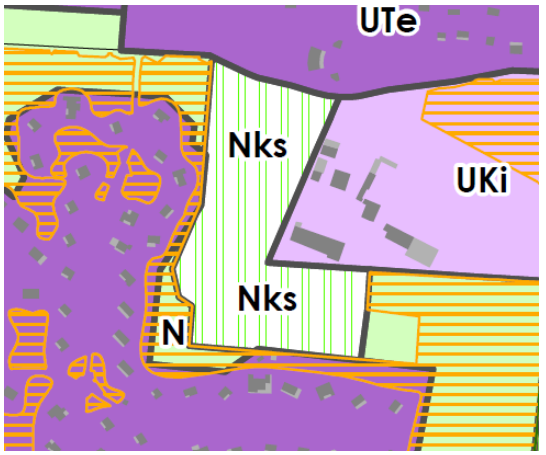
Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		☞ *Remarque à l'approbation du PLU* : la procédure de DUP associée au captage est achevée. Un arrêté préfectoral a été émis à cet effet. Par ailleurs, le règlement du PLU autorise en secteur Ng uniquement : ✓ les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle ; ✓ les extensions ou annexes des installations du parcours de golf. En secteur Ng, la révision du PLU limite l'emprise au sol des constructions à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, le règlement impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Nm	Il s'agit d'un site existant permettant la pratique de motocross : le Motoclub des Esteys. Le site comprend notamment des bâtis, du stationnement, ainsi que des pistes. *Vues sur le site*	Il s'agit d'un site existant. Le secteur Nm a été délimité de façon à permettre la gestion du site existant, sans toutefois pouvoir constituer un support d'urbanisation future. Les espaces périphériques forestiers bénéficient d'un classement en zone NL. Par ailleurs, le règlement du PLU autorise en secteur Nm uniquement : ✓ les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle ; ✓ les installations d'équipements sportifs et leurs extensions. De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. **Incidences potentielles notables évaluées comme « très faibles ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Ns du Gurp	Il s'agit d'un site existant, qui correspond principalement à des équipements et installations sportives liées au camping municipal du Gurp (notamment un terrain multisports et un terrain de tennis). Le secteur Ns comprend également un espace de restauration et une zone récréatives (aires de jeux pour enfants, mini-golf). Le contexte est boisé. *Vues sur le site* Le site est très partiellement concerné par une ZNIEFF	Il s'agit d'un site existant. L'emprise du secteur Ns reprend l'emprise figurant actuellement dans le PLU en vigueur. En secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées. Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, en secteur Ns, le PLU grayanais limite l'emprise au sol à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, il est attendu que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
	de type 1 sur sa frange Ouest (en vert sur l'extrait cartographique ci-dessous), mais évolue hors emprise Natura 2000. *Secteur Ns et emprise ZNIEFF (en vert)*	
 Secteur Ns	Le présent secteur Ns est situé dans l'emprise clôturée du site d'Euronat. Il correspond aux aires de jeux et de sports de plein air localisés sur la frange Sud. Des aménagements pour la pratique du tir à l'arc sont notamment présents. Ils évoluent dans un contexte boisé (pinède). *Vue sur les abords du secteur Ns depuis la D102E1* Le site évolue hors emprise ZNIEFF et Natura 2000.	L'emprise du secteur Ns reprend l'emprise figurant actuellement dans le PLU en vigueur. En secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées. Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, et particulièrement sur le couvert boisé présent, le PLU adosse la zone Ns du site d'Euronat à une prescription de type L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui sera de nature à maintenir le caractère boisé qui caractérise cette zone Ns. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Nks **(STECAL ajouté pour l'approbation du PLU)**	Le secteur Nks est localisé dans l'emprise du site Euronat (site privé). Il correspond aux aménagements dédiés à l'hébergement des saisonniers accueillis sur le site d'Euronat pour assurer le fonctionnement de ce dernier en période d'ouverture. Le secteur Nks est donc déjà marqué par l'anthropisation. Le secteur Nks est hors emprise de tout zonage d'inventaire ou règlementaire du patrimoine naturel.	En secteur Nks, le règlement écrit du PLU encadre les perspectives d'évolution : elles sont obligatoirement liées à l'accueil des saisonniers mobilisés pour le fonctionnement du site d'Euronat. Le PLU limite la capacité du secteur Nks : il ne peut excéder 30 emplacements par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²). Le secteur Nks étant adossé à une superficie de 2,11 ha, il peut accueillir 63 emplacements maximum. Le secteur Nks s'inscrit dans le contexte écopaysager du site d'Euronat, avec une certaine prégnance des boisements. Afin de ne pas remettre en cause l'intérêt paysager et écologique associé, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital demande qu'au moins 60 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière soit maintenu en « pleine terre ». De plus, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 *Zonage du PLU à l'approbation*

3. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

3.1. OBJECTIFS DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux, l'évolution de la consommation d'espace…), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- *d'une part*, l'état initial de l'environnement et le diagnostic ;
- *d'autre part*, les transformations induites par les dispositions du document ;
- *et enfin*, le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences. Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document pour modifier sa trajectoire, voire d'envisager sa révision.

3.2. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ECONOMIQUE ET MOBILITE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Démographie	Population municipale	Evolution du nombre d'habitants	Populations légales	INSEE	2021 : 1542 habitants +220 habitants supplémentaires à l'horizon 2035	Annuelle
	Structure par âge	Capacité de renouvellement de la population	Indicateur de jeunesse	INSEE	2021 : 0,36 Pas d'objectif	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	SITADEL	Objectif production d'une offre en accession abordable à la propriété + 200 logements à créer pour 2035	Annuelle
	Logements locatifs	Production de logements locatifs	Part de ménages locataires dans le parc de résidences principales	INSEE	2021 : 18,9% Objectifs :Favoriser l'accès au parc locatif social, Promouvoir les logements pour les saisonniers, développement de l'offre locative aidée	Annuelle
	Logements sociaux	Production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux dans le parc de résidences principales	RPLS	2021 : 0 Objectif de diversification du parc de logements pour garantir une mixité sociale et intergénérationnelle	Annuelle
Equipements	Scolarité	Evolution des effectifs scolaires	Effectifs scolaires du premier degré	Commune	1 école élémentaire publique : 3 classes, 69 élèves Pas d'objectif	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Economie	Etablissements	Nombre d'établissements actifs par secteurs d'activités		INSEE (Flores)	2023 : Ensemble : 21 Industrie manufacturière, industries extractives et autres : 0 Construction : 1 Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration : 6 Information et communication : 0 Activités financières et d'assurance : 2 Activités immobilières : 0 Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien : 8 Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale : 2 Arts, divertissement et loisirs ; autres activités de services ; activités des ménages, des organismes et organisations extraterritoriaux : 2 Objectifs : favoriser l'accueil de nouvelles activités, nouveaux commerces de proximité	Annuelle
	Emplois	Nombre d'emplois totaux		INSEE	2021 : 230 Pas d'objectifs	Annuelle
		Nombre d'emplois actifs par secteurs d'activités		INSEE	2021 : Agriculture : 5 Industries : 20 Construction : 20 Commerces, transports, services : 133 Administration publique, ens., santé et action sociale : 68 Pas d'objectif	Annuelle
	Tourisme	Equipements d'hébergement touristique		INSEE BPE	2021 : 4 équipements touristiques littoraux Objectif : conforter la vocation de pôle touristique & mise en valeur des espaces publics (places, rues principales et entrées de ville), valorisation des gites communaux	Tous les 3 ans
	Agriculture	Surface agricole utilisée		Agreste	Nombre d'exploitations en 2020 : 6 Objectif : mise en place des conditions permettant un maintien de l'agriculture et de la sylviculture, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, maintien et développement de l'activité agro-forestière	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Transports et mobilités	Desserte en transports en commun / mobilités douces	Evolution de l'utilisation des transports en commun	Part d'actifs résidant utilisant la voiture pour leur déplacement domicile-travail	INSEE	2021 : 86 % Objectif : favoriser les mobilités alternatives, création et l'aménagement de liaisons douces, piétonnes et cyclables	Tous les 3 ans
Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	Densité de logement	Surface moyenne consommée par logement		Commune	Objectif : limiter la densification en hauteur, proposer des densités variées dégressives, préserver les formes urbaines anciennes	Annuelle
	Consommation d'espaces NAF	Artificialisation d'espaces NAF	Surfaces artificialisées en ha	Portail de l'artificialisation des sols	31 hectares sur les 10 dernières années Objectif sur 10 ans : 15 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Annuelle

3.3. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU DE GRAYAN ET L'HOPITAL SUR L'ENVIRONNEMENT

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Paysages et biodiver-sité	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m² de surface construite)	Commune Intercommunalité	/	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments de patrimoine protégés	Maintien des éléments ponctuels identifiés au titre des L.151-19 CU et L.151-23 CU Maintien des linéaires identifiés au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU Maintien des surfaces identifiées au titre des EBC	Commune Intercommunalité	**Données 2026 :** Ponctuel identifié au titre du L.151-19 CU : • 53 « patrimoine bâti » • 220 « patrimoine naturel » Ponctuel identifié au titre du L.151-23 CU : 19 Linéaire inscrit au titre du L.151-19 CU = 3,84 km Linéaire inscrit au titre du L.151-23 CU = 47,51 km Surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU = 76,35 ha	Tous les 3 ans

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
					Surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU = 61 ha Surfaces identifiées au titre des EBC = 2713,4 ha	
	Enjeux écologiques identifiés sur les zones à urbaniser	Mise à jour des éléments de connaissance sur les zones 2AU, notamment le volet écologique	Réalisation d'un passage de terrain par un écologue, à la période favorable à l'observation faune-flore	Bureau d'étude écologue	**Données 2026** Cf. Focus sur les zones 2AU	/
	Zonages du patrimoine naturel	Artificialisation des zonages d'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF) et des zonages réglementaires (Natura 2000)	Nouvelle artificialisation en m² et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la commune de Grayan-et-l'Hôpital	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	Tous les 3 ans
	Continuités écologiques	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichement/déboisement portant sur ces éléments Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en N ou NL (en m²)	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans
		Artificialisation des milieux agricoles identifiés en qualité de Réservoir de Biodiversité (marais médocain)	Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en NL (en m²)	Commune Intercommunalité	Objectif :0	3 ans
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des eaux superficielles	Etat de la masse d'eau « transition »	Agence de l'Eau Adour Garonne	**Données 2022 (SDAGE 2022-2027)** <u>Estuaire Gironde Aval</u> : Etat chimique : mauvais Etat écologique : médiocre	Annuelle
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé par ouvrage alimentant le territoire de Grayan et l'Hôpital (m³/an)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	**Données 2023** *Forage Videau 2 :* 101700 m3 *Forage Les Maurelles :* 135557 m3 *Forage Les Piots :* 355699 m3 *Forage La Loubie :* 0 m³	Annuelle
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP Arrêté préfectoral concernant les captages AEP	**Données 2026** Volume max prélevable sur Videau 2 : 250000 m3/an Volume max prélevable sur Les Piots F3 : 200000 m3/an	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
					Volume max prélevable sur Maurelles 2 : 300000 m3/an Volume max prélevable sur Grand Crohot : 300000 m3/an Taux de mobilisation de la ressource en 2023, au regard du cumul des volumes prélevables autorisés (issus des DUP) : 56,4%	
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP	**Données 2023 :** *Rendement :* 81,70 %	Annuelle
		Évolution de la consommation unitaire par abonné	Volume en m3/an/abonné	Maitre d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	**Données 2023 :** *Consommation :* 86,1 m^3/an/abonné	Annuelle
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	ENEDIS	**Données 2023 :** 12234 MWh	2 ans
			Part du résidentiel dans la consommation énergétique finale	ENEDIS	**Données 2023 :** 66,1 %	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de site de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2023 :** Solaire : 38 Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :0 Cogénération :0	2 ans
			Production par type d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2023 :** Solaire : 107 MWh Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :0 Cogénération :0	2 ans
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/ consommation »	ENEDIS	**Données 2023 :** Ratio = 0,9%	3 ans
Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêtés d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel depuis 1982.	Géorisques	**Données en juin 2022 :** Grayan et l'Hôpital = 13	Annuelle
			Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « inondations et/ou coulées de boue »	Bilan Cat Nat	**Données juin 2022 :** Nombre total d'état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal Officiel pour l'aléa « inondations et/ou coulées de boue »	Tous les 3 ans

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
			Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « sécheresse »		sur Grayan et l'Hôpital = 4 Nombre total d'état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal Officiel pour l'aléa « sécheresse » sur Grayan et l'Hôpital = 5	
	Incendie	Suivi de la mise en équipement DECI des secteurs identifiés comme non couverts ou partiellement couverts	Mise en place de la défense incendie dans un rayon de 200 mètres autour du site	Communes SDIS 33	**Secteurs visés :** Martignan La Lande Zone 2AU de Grayan Grands Champs (Daugagnan) Blanchet-Carreau La Coutrillade	Annuelle
		Disponibilité des PEI	Nombre total de PEI répertoriés sur la commune Nombre de PEI identifiés comme « indisponible » Taux de disponibilité des PEI (en %)	Bilan du SDIS	**Données 2024** Nombre total de PEI = 57 Nombre de PEI « indisponible » = 2 Taux de disponibilité = 96,5%	annuelle

GRAYAN-ET-L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.5 Résumé non technique

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 2/02/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 13/06/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 29/09/2025 au 31/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 6/03/2026

Metropolis SIRE Conseil CHARLOT

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Grayan-et-l'Hôpital est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Explication du projet et de la déclinaison réglementaire ;
- Tome 4 : Analyse des incidences, mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- **Tome 5 : Résumé non technique ;**

Le présent document formalise le Tome 5.

TOME 5 : RESUME NON TECHNIQUE

1 AVANT PROPOS 5
1.1 La situation communale 6
2 DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7
2.1 Diagnostic : les points essentiels à retenir 8
2.2 Etat Initial de l'Environnement : les points essentiels à retenir 18
3 EXPLICATION DU PROJET 31
3.1 Les enjeux ayant guidés les réflexions préalables aux orientations de développement 32
3.2 Explication du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 36
3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles 68
4 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 70
4.1 Énoncé des définitions des destinations des constructions 71
4.2 Principes généraux communs à toutes les zones 73
4.3 Les zones urbaines 81
4.4 Les zones à urbaniser 106
4.5 Les zones Agricoles et Naturelles 111
4.6 Les emplacements réservés 122
4.7 Outils de protection et de mise en valeur du territoire 125
5 SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES 130
5.1 Tableau des surfaces 131
5.2 Analyse de la capacité de production de logements dans le plu 132
6 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 144
6.1 Définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés 146
6.2 Les espaces proches du rivage 156
6.3 Les coupures d'urbanisation 159
6.4 Les espaces remarquables et espaces boisés significatifs 162
6.5 la capacité d'accueil du territoire au titre de la loi littoral 165
6.6 Synthèse cartographique 174
7 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 175

7.1 Rappel règlementaire....176
7.2 Récapitulatif des documents « supra » à intégrer....176

8 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION....185
8.1 Préambule....186
8.2 Analyse des incidences notables sur l'environnement des dispositions opposables du PLU et mesures « ERC » associées....187
8.3 Evaluation spécifique des incidences du projet de PLU....236

9 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU....257
9.1 Objectifs du suivi de la mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital....259

1 AVANT PROPOS

1.1 LA SITUATION COMMUNALE

Grayan-et-l'Hôpital est un village à la fois viticole, forestier et côtier. Grayan-et-l'Hôpital est rattachée à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, intercommunalité qui s'étend de Lacanau à la pointe de l'estuaire de la Gironde, au sein du Parc Naturel Régional Médoc. Au sein de ce territoire, Grayan-et-l'Hôpital se trouve dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Médoc Atlantique compte 26 300 habitants, sur 1000m² de territoire. Grayan-et-l'Hôpital compte près de 1 542 habitants, et s'étend sur 45.4 km² (source INSEE 2021).

Grayan-et-l'Hôpital appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Lesparre Médoc, bien que n'étant pas dans la même intercommunalité. Le village se trouve à 20 minutes de Lesparre Médoc et en dehors de l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise qui est à une heure de route.

Grayan-et-l'Hôpital est une commune à la fois résidentielle et touristique.

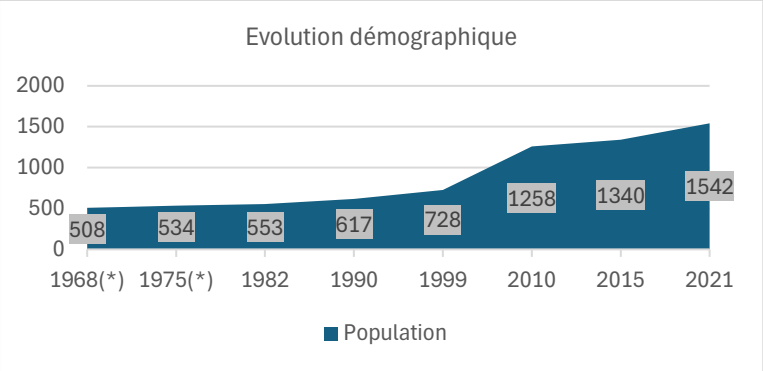
Carte de localisation de Grayan-et-l'Hôpital

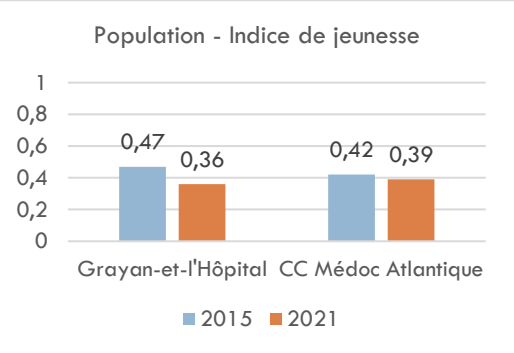
2 DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

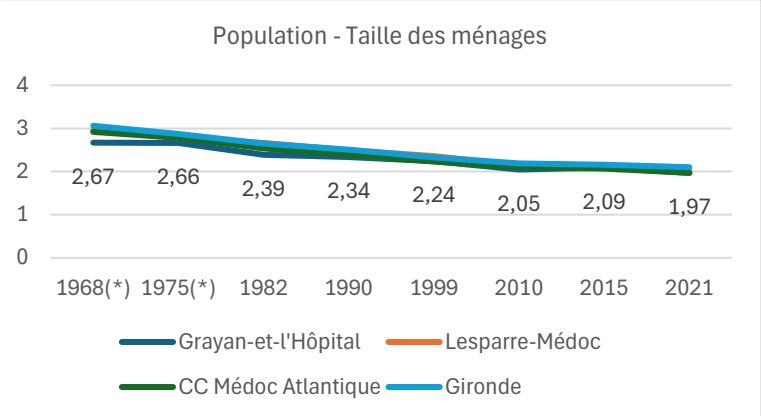
2.1 DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

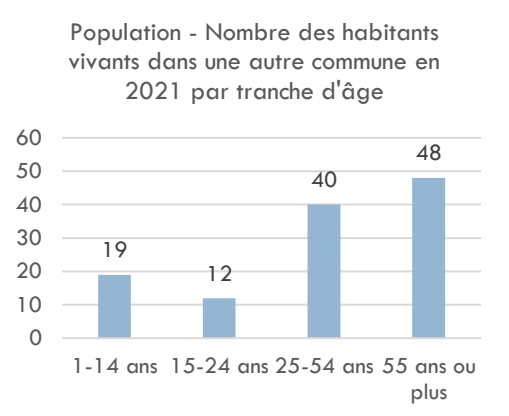
2.1.1 ANALYSES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

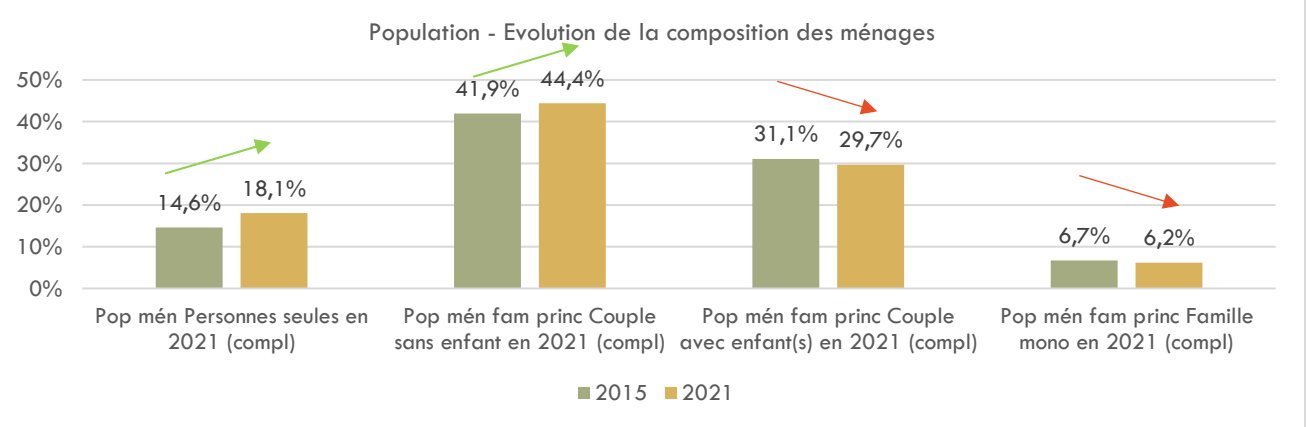
- 1340 habitants à Grayan-et-l'Hôpital en 2015, 1542 habitants en 2021.
- +284 habitants en 10 ans, avec un taux de variation annuel moyen de 1.3% entre 2010 et 2015 puis de 2.4% entre 2015 et 2021.
- Une population âgée qui a tendance à vieillir davantage, l'indice de jeunesse est de 0,36 en 2021. Cela s'accompagne d'une taille des ménages qui se stabilise autour de 2,0, une baisse de la part des couples avec enfants au profit de ceux sans enfants et personnes seules.
- Des perspectives démographiques basées sur les dynamiques connues précédemment qui estiment un accueil de nouveaux habitants de +184 à +697. L'hypothèse moyenne correspond à 1,36% par an, correspondant à l'hypothèse du SCOT Médoc Atlantique pour la commune avec +254 habitants.





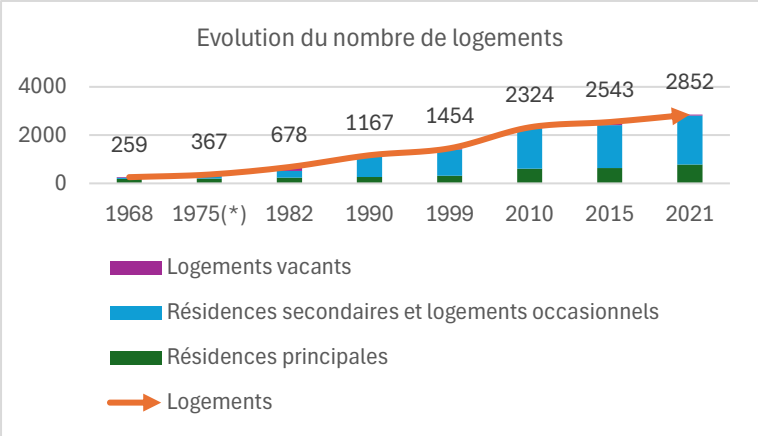


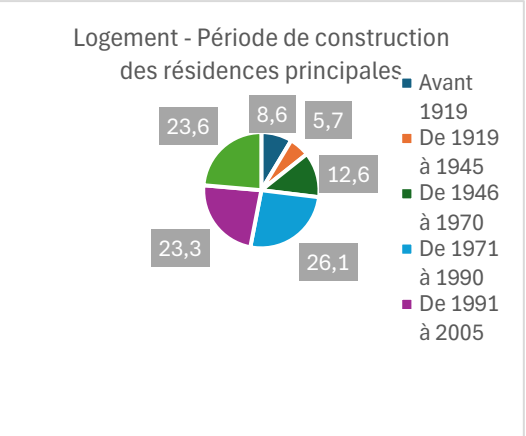


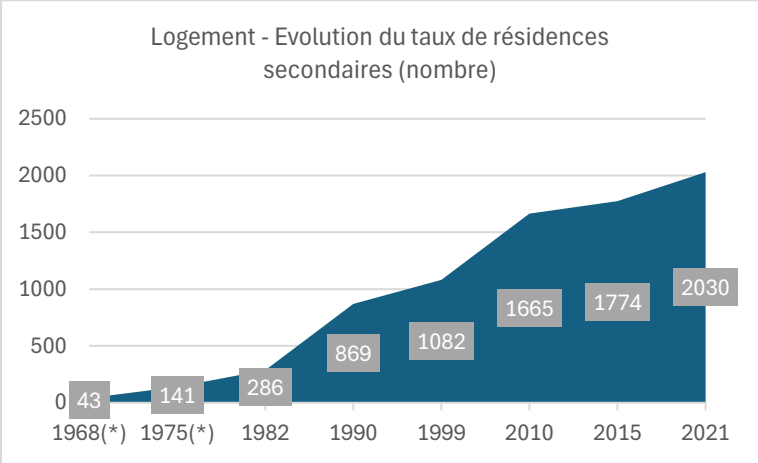


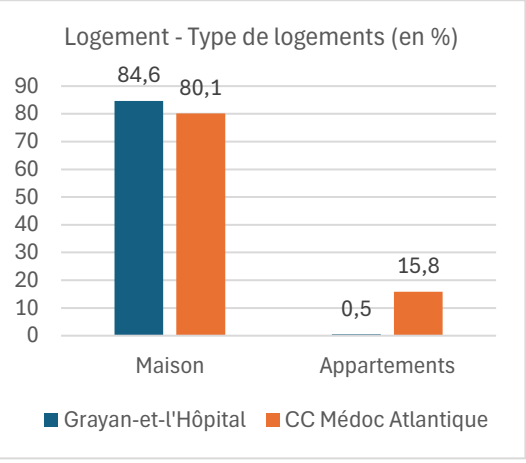
2.1.2 HABITAT ET LOGEMENT

- Le **parc de logements est typique d'une commune rurale** : une majorité de grandes maisons, occupées par des propriétaires, et un grand nombre de pavillons récents. Un parc très peu diversifié.
- En tant que commune côtière et touristique du littoral aquitain, Vensac dispose d'une part importante de résidences secondaires : 71% en 2021
- Un parc de logements qui a été multiplié par 10 en 50 ans. Une très forte production de logements sur les dernières années : 69 en 2017, 17 en 2016.
- **Au regard des perspectives démographiques passées, la mise sur le marché de 168 à 452 logements serait nécessaire.**
- 1.3% de logements vacants en 2021 (37 logements). Ces constats traduisent l'attractivité certaine de la commune, qui connait une demande foncière certaine.









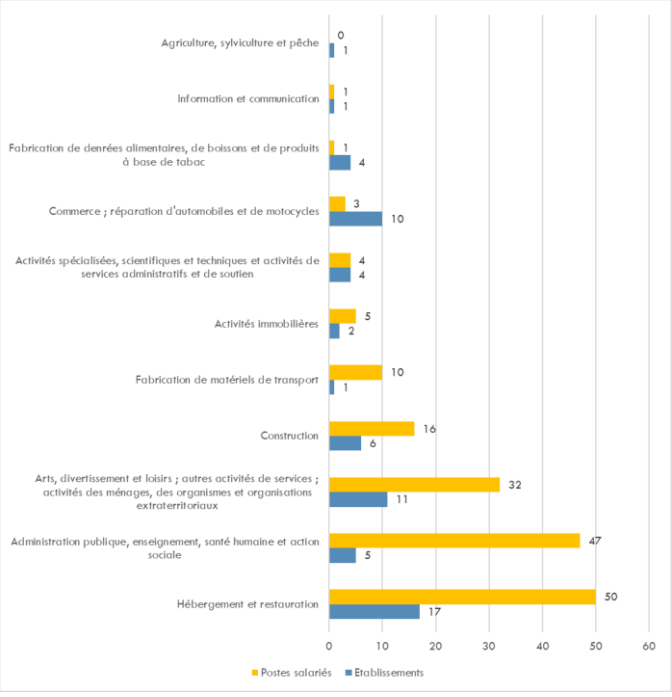
Et le « point mort » ?

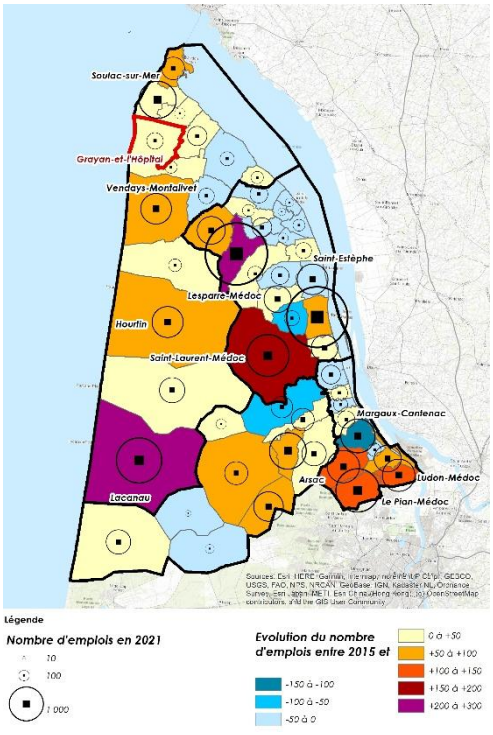
Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et pour répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

Sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, le point mort est de **67 logements.**

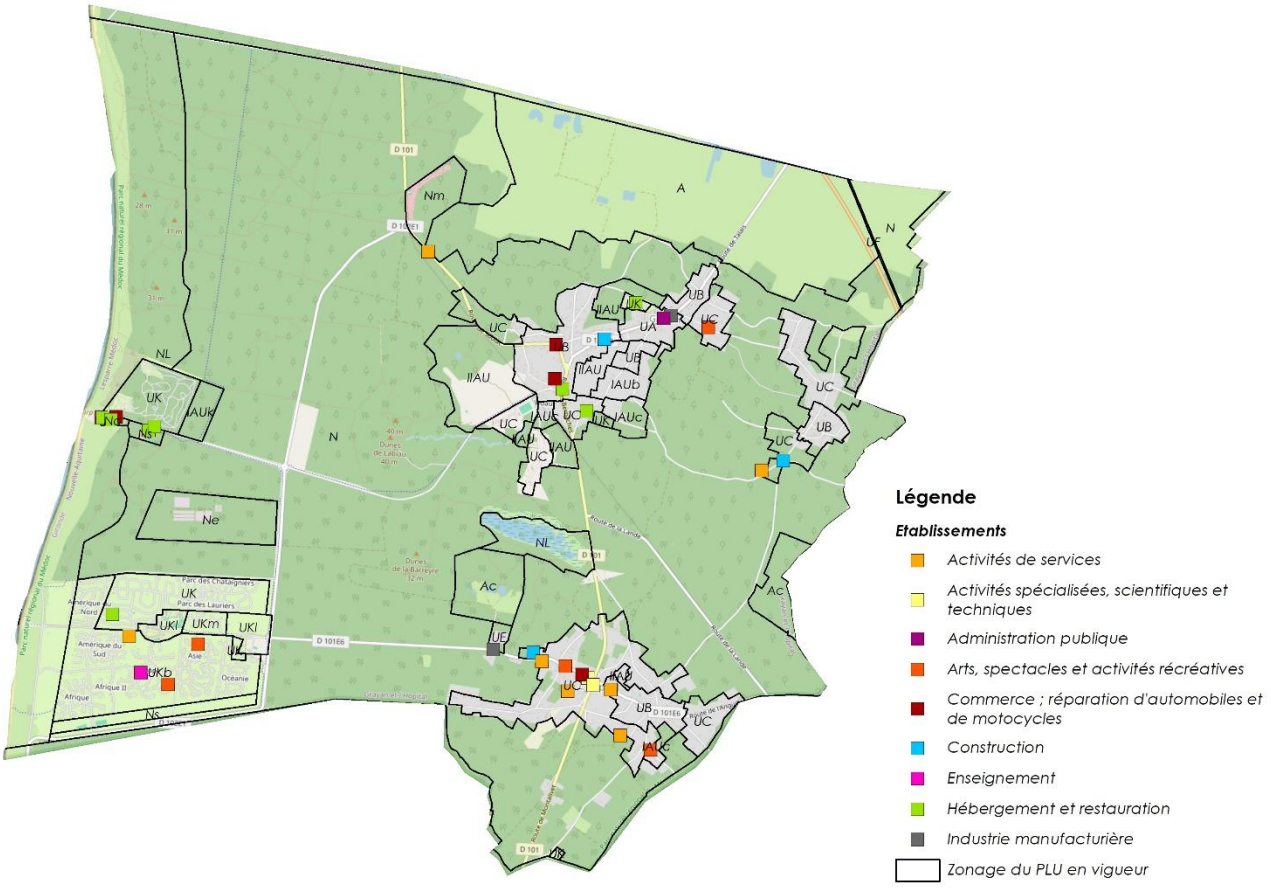
2.1.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Le taux d'activité sur Grayan-et-l'Hôpital est inférieur à celui sur la CC Médoc Atlantique, et surtout à celui de la Gironde, liée à une plus forte présence de pré-retraités et retraités de moins de 64 ans.
- L'augmentation du nombre d'actifs (+10% entre 2015 et 2021) a été moins rapide que celle de la population en générale (+15% sur la période), témoignant d'un vieillissement structurel marqué
- Grayan-et-l'Hôpital est une commune résidentielle très peu pourvoyeuse d'emplois. Elle offre, en 2021, seulement 230 emplois. La dépendance des actifs résidant sur Grayan-et-l'Hôpital (et plus globalement des communes de la CC Médoc Atlantique) vers les pôles économiques locaux se renforce. On assiste ainsi à une polarisation croissante de l'emploi local, qui influe sur les déplacements mais aussi sur les profils de population accueillies.
- Au Nord de la zone économique, une ancienne carrière / gravière est identifiée. Le site porte un projet potentiel de valorisation photovoltaïque qui devra être appréhendé dans le cadre de la présente révision du PLU. De même, la valorisation économique de l'ancienne carrière / gravière située à l'Est de la commune pourra être appréhendée.
- Les emplois présents sur Grayan-et-l'Hôpital appartiennent majoritairement au secteur du commerce, des transports et des services (environ 50%). Le second poste d'emploi est celui des administrations publiques, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale : ainsi sur Grayan-et-l'Hôpital comme sur la CC Médoc Atlantique, l'économie locale est très largement liée à la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes (l'économie « présentielle »).
- Les sites de la plage du Gurp et d'EURONAT constituent des espaces touristiques majeurs, intégrant à la fois des hébergements touristiques (notamment des campings), des activités commerciales et de restauration et des activités de loisirs. (Une partie suivante détaille les éléments et enjeux touristiques). Un camping existe par ailleurs à l'extrême Sud de la commune, limitrophe à Vensac (seule une partie du camping est localisée sur Grayan-et-l'Hôpital).



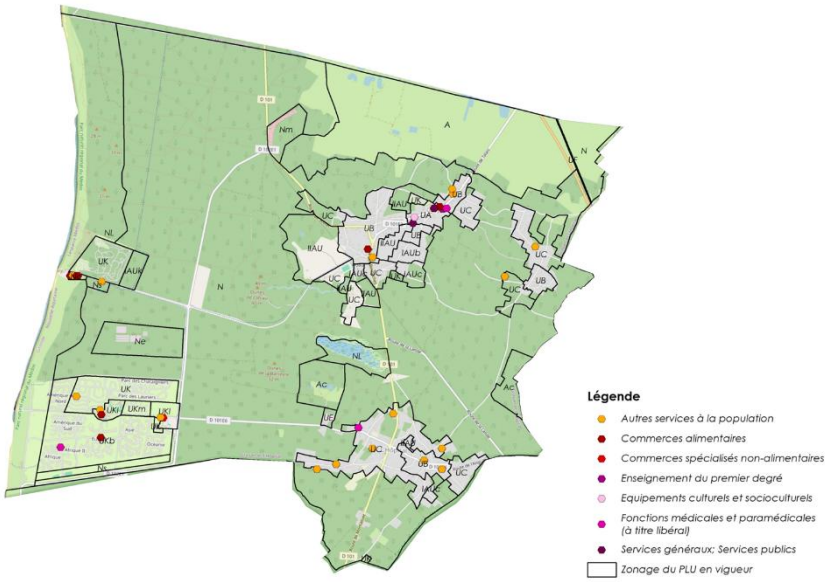


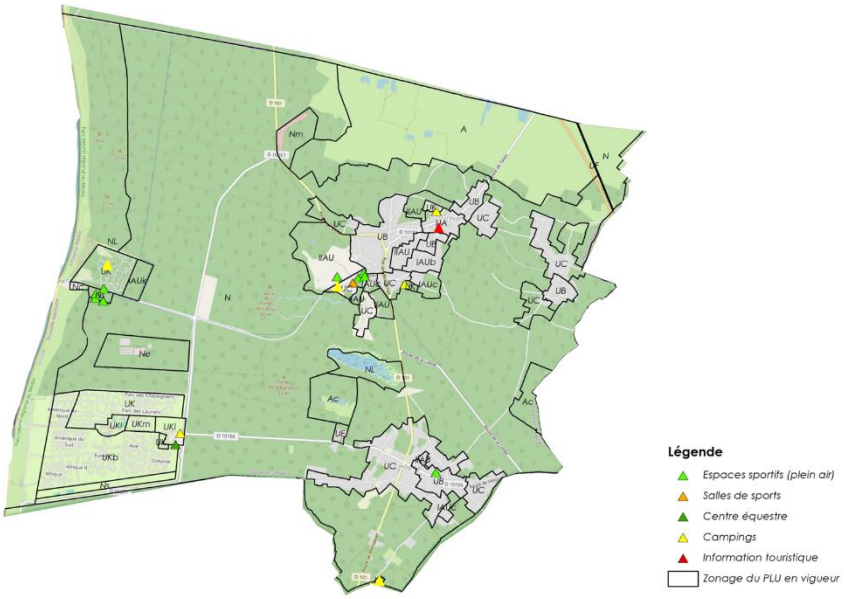
	Pop 15-64 ans en 2021	Taux d'activité 2015	Taux d'activité 2021	*Part des actifs ayant un emploi*	*Part des chômeurs*	**Taux d'inactifs**	*Part des inactifs étudiants*	*Part des retraités et pré-retraités*	*Part des autres inactifs*
Grayan-et-l'Hôpital	**837**	69,5%	**72,3%**	*59,9 %*	*12,4 %*	**27,7 %**	*5,9 %*	*14,1 %*	*7,7 %*
CC Médoc Atlantique	**14 826**	71,4 %	**72,8 %**	*62,4 %*	*10,4 %*	**27,2 %**	*6,2 %*	*11,7 %*	*9,2 %*
Gironde	**1 052 522**	73,7 %	**75,8 %**	*67,3 %*	*8,5 %*	**24,2 %**	*11,6 %*	*5,3 %*	*7,3 %*
Lesparre-Médoc	**3 275**	69,6 %	**69,4 %**	*57,3 %*	*12,0 %*	**30,6 %**	*7,0 %*	*8,7 %*	*15,0 %*



2.1.4 LES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

- La commune de Grayan-et-L'Hôpital est identifiée par l'INSEE comme centralité locale d'équipements et de services. La commune de Grayan-et-L'Hôpital est identifiée par le SCoT comme « pôle économique et touristique à l'échelle du SCoT ». Le bourg de Grayan concentre les équipements publics (mairie, école, médiathèque, agence postale, salle polyvalente Guy Lartigue, office du tourisme, maison des associations, …) dans un cadre relativement apaisé, le cœur de bourg disposant d'aménagements publics de qualité.
- Le bourg accueille également quelques commerces (épicerie, boulangerie, café/restaurant) et activités de services (coiffeur, agence immobilière), qui sont répartis le long de la D101(E3). Le niveau de l'offre est assez important (comparée à la population résidente), mais intègre nécessairement une logique touristique liée à l'attractivité de la commune.
- Grayan-et-L'Hôpital dispose de quelques services de santé au cœur du bourg, sans équipement spécifique.
- Plusieurs professionnels médicaux sont présents sur la commune, mais cela reste insuffisant pour couvrir les besoins de la population.
- La commune de Grayan-et-L'Hôpital dispose d'une offre (très) importante d'hébergements touristiques





2.1.5 ORGANISATION ET FORMES URBAINES

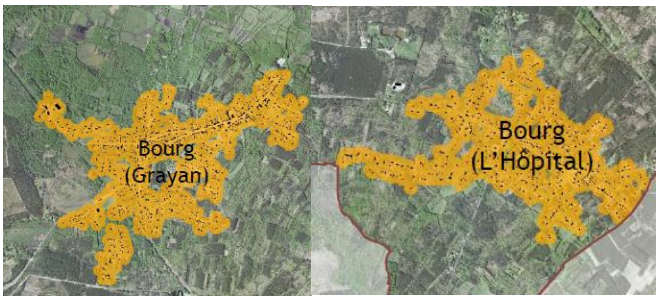
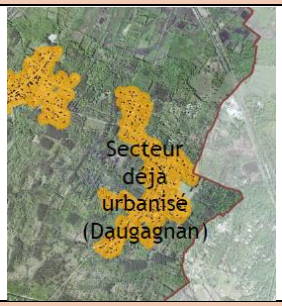
- Historiquement le Médoc est un territoire très peu développé. Il est maillé de petits bourgs dans les terres. Les espaces proches de la côte sont composés de marais et de landes. Les bourgs sont reliés par des voies de communication qui restent peu nombreuses.
- Cette commune est très attractive du fait de son cadre rural et de son caractère côtier.

La carte d'Etat Major (1920-1968).

C'est au XIXème siècle qu'est prescrit l'assainissement des marécages et la plantation des pins qui donneront les paysages que nous connaissons aujourd'hui. Si le territoire s'était développé au XVIIIème et XIXème siècle, ce sont ces changements qui ont porté l'essor du Médoc et de Grayan-et-l'Hôpital.

Le bourg de Grayan-et-l'Hôpital se situe au centre du territoire communal, à l'écart de la côte et dans un espace transitionnel entre forêt, marais et espace agricole (maillage de bourgs dans les terres). Il s'est développé le long de la RD 101, qui était l'axe Bordeaux-Soulac-sur-Mer avant que la RN1215 qui contourne les bourgs ne soit construite.

Le bourg se compose d'un noyau historique à la fois ramassé et fragmenté composé du bourg historique de Grayan et de L'Hôpital et Daugagnan. Le développement du noyau historique est organisé autour de l'axe de circulation principal et de la mairie. Les extensions du centre ancien ont été réalisées au coup par coup à partir du bourg historique et sous forme pavillonnaire le long des axes de communication en « doigts de gant ». Ce modèle de développement est consommateur d'espaces, source de conflits d'usage, mais permet une très forte densification des espaces bâtis. Aujourd'hui, le développement pavillonnaire récent est plus ou moins organisé avec un travail sur l'épaisseur et non plus uniquement sur le linéaire.

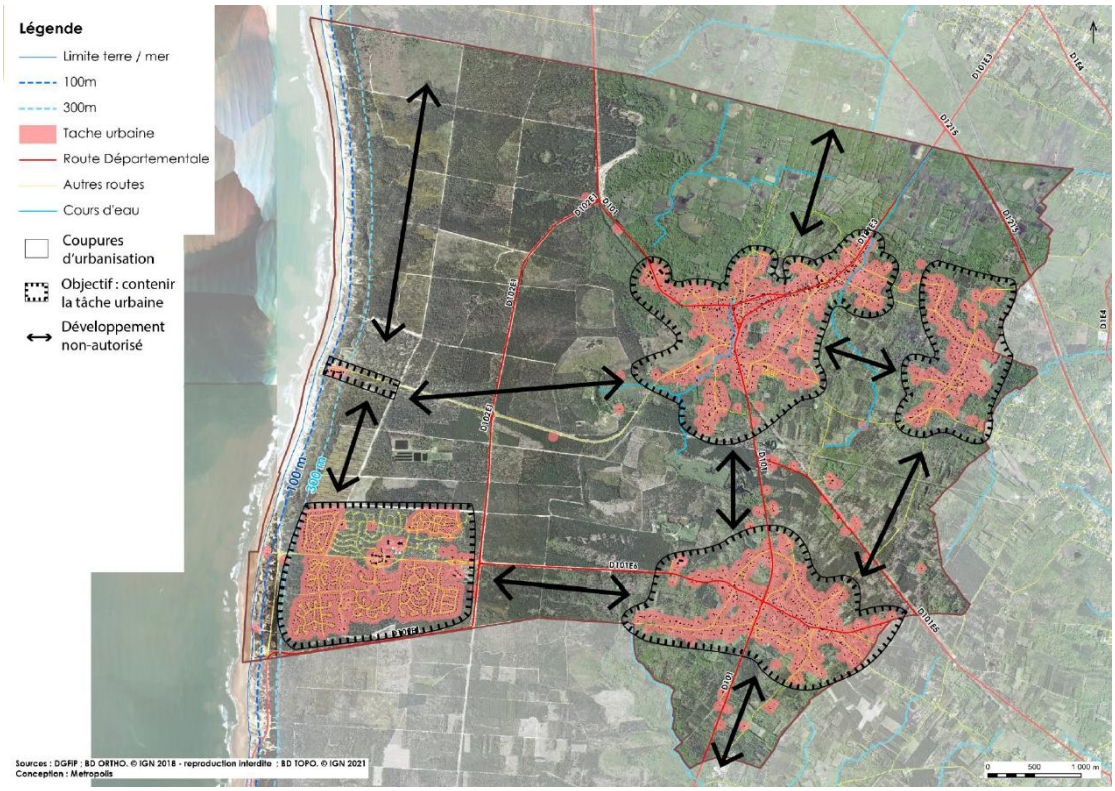
Les formes urbaines	
Les Bourgs de Grayan et de L'Hôpital	
	Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.
Les extensions contemporaines : Daugagnan	
	Daugagnan est un hameau : un secteur déjà urbanisé (constructibilité limitée par comblement des « dents creuses).
EURONAT, centre de vacances naturiste	
	Euronat : secteur touristique (multifonctionnalité non permanente mais conséquente + commerces) mais dans les espaces proches du rivage (constructibilité limitée). Les premières constructions de chalets débutent en 1976 par le village Europe. Le centre d'Euronat réparti sur 335 hectares, c'est : - 36 kms de routes - 1 200 chalets répartis sur cinq villages, 30 chalets restant à construire dans le village Afrique - environ 180 Grayannais qui y ont une résidence principale - 9 000 vacanciers au plus fort de la saison

2.1.6 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La commune étant riveraine de l'océan Atlantique, Grayan-et-l'Hôpital est classée en commune littorale afin d'être préservée de la pression urbaine, des phénomènes d'érosion ou submersion marine.

En compatibilité avec le SCOT, sont ainsi retranscrits et définis plusieurs espaces :

- La bande littorale
- Les espaces proches du rivage
- Les espaces remarquables
- Les espaces boisés significatifs
- Les coupures d'urbanisation



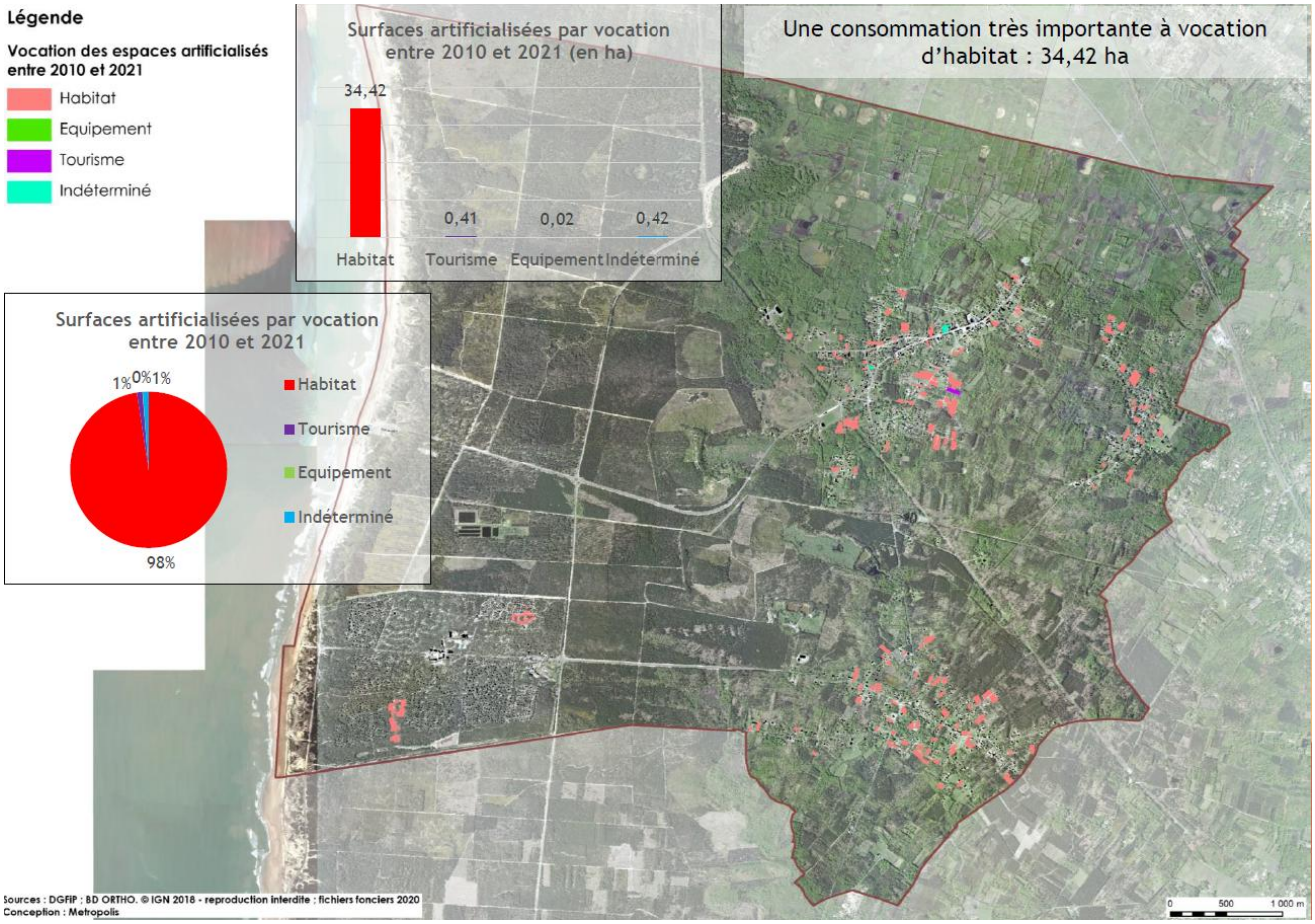
2.1.7 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

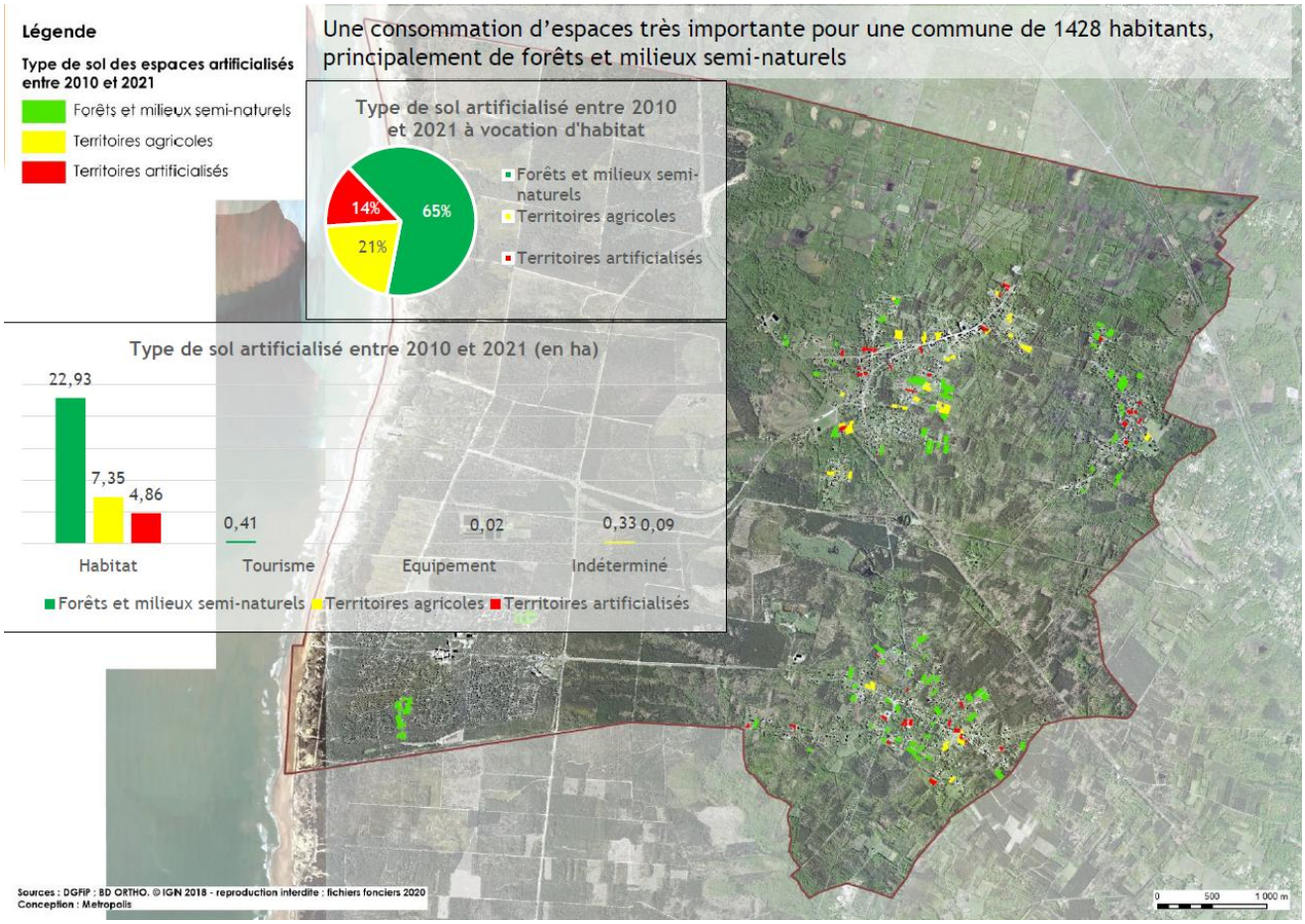
35.27 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés ces 10 dernières années.

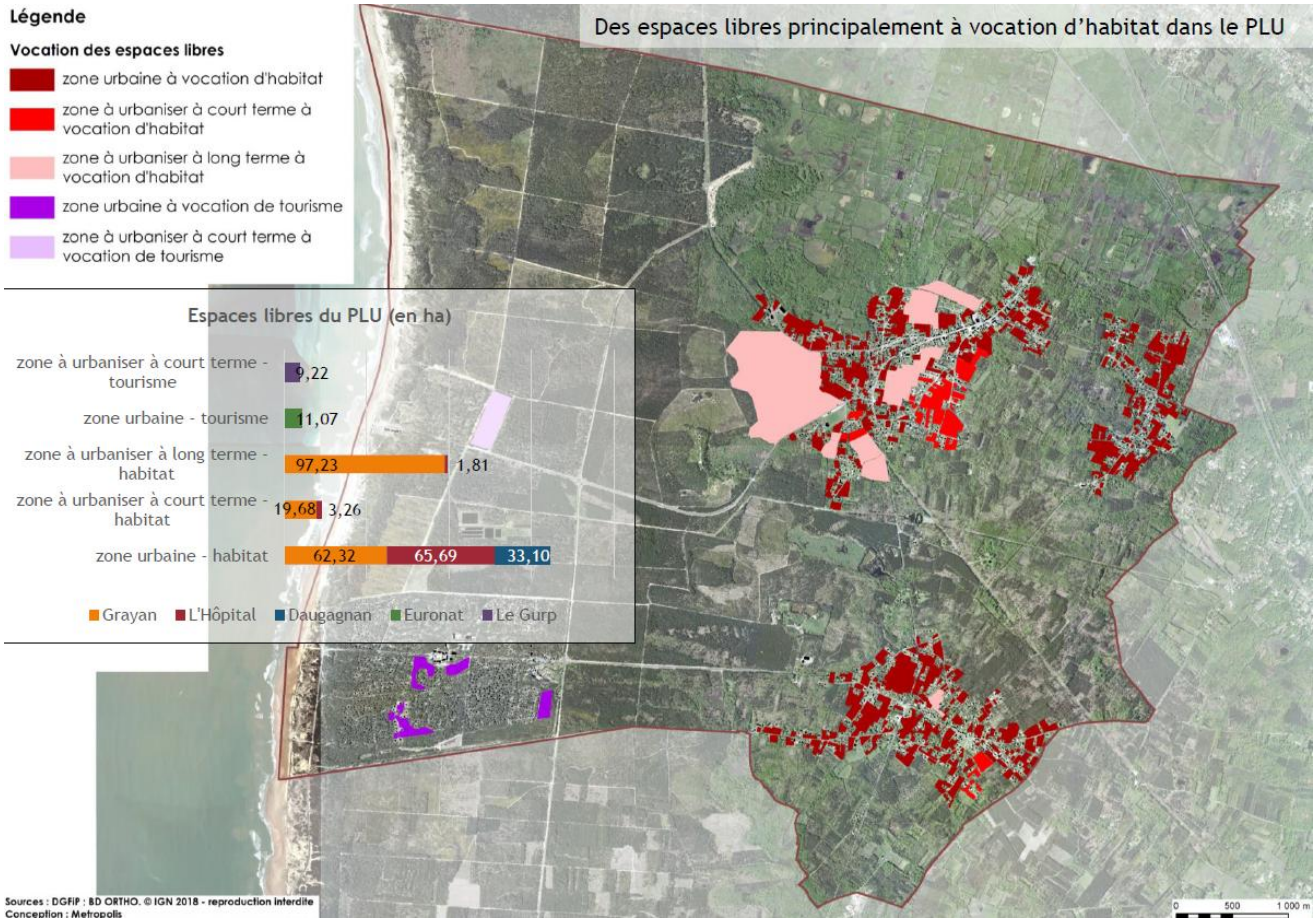
Consommation d'espaces entre 2010 et 2021, en hectares, surface brute

	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	22,93	7,35	4,86	35,14
Tourisme	0,41			0,41
Equipement			0,02	0,02
Indéterminé		0,33	0,09	0,42
Total général	**23,34**	**7,67**	**4,98**	**35,99**

282 logements ont été réalisés sur la période, soit une surface brute moyenne par logements de 1206m² mais oscillant entre 1248m² et 1637m² dans les zones urbaines, donc raisonnée à moindres mesures.




Légende
Type de sol des espaces artificialisés entre 2010 et 2021
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
Une consommation d'espaces très importante pour une commune de 1428 habitants, principalement de forêts et milieux semi-naturels
Type de sol artificialisé entre 2010 et 2021 à vocation d'habitat
14%
65%
21%
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
Type de sol artificialisé entre 2010 et 2021 (en ha)
22,93
7,35
4,86
0,41
0,02
0,33
0,09
Habitat
Tourisme
Equipement
Indéterminé
Forêts et milieux semi-naturels
Territoires agricoles
Territoires artificialisés
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite ; fichiers fonciers 2020
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m


Légende
Vocation des espaces libres
zone urbaine à vocation d'habitat
zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
zone urbaine à vocation de tourisme
zone à urbaniser à court terme à vocation de tourisme
Des espaces libres principalement à vocation d'habitat dans le PLU
Espaces libres du PLU (en ha)
zone à urbaniser à court terme - tourisme
9,22
zone urbaine - tourisme
11,07
zone à urbaniser à long terme - habitat
97,23
1,81
zone à urbaniser à court terme - habitat
19,68
3,26
zone urbaine - habitat
62,32
65,69
33,10
Grayan
L'Hôpital
Daugagnan
Euronat
Le Gurp
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m

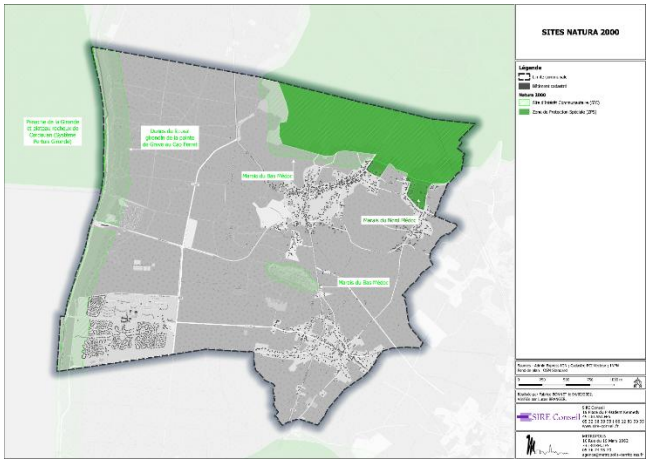
2.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

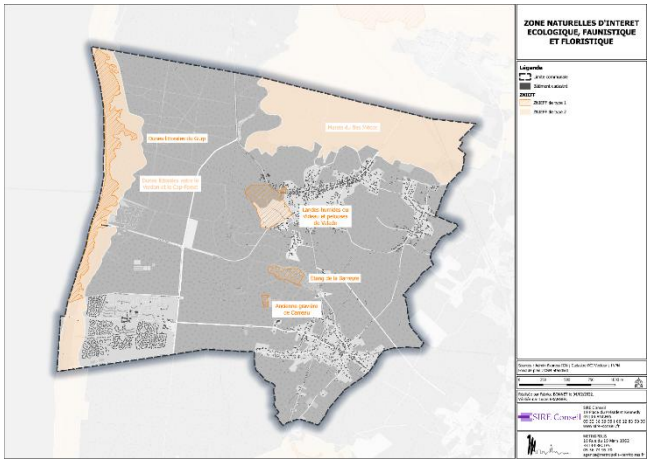
2.2.1 PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

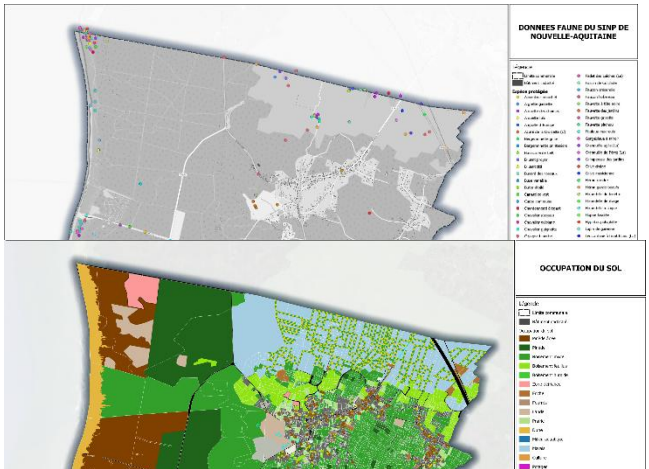
Atouts	Faiblesses
• De nombreuses espèces protégées sont documentée sur la commune. Elles sont essentiellement localisées dans les périmètres des ZNIEFF et des sites Natura 2000. • L'occupation du sol est très largement dominée par les boisements résineux et mixtes. Les milieux aquatiques et humides, les pinèdes âgées, les boisements mixte et de feuillus, les prairies et les milieux de transition constituent des milieux support du patrimoine naturel communal. Il convient de les protéger. • Les zones humides sont des espaces à haute valeur environnementale. Quelques zones humides sont documentées à l'échelle communale et doivent être protégées. • La commune est concernée par quatre réservoirs de biodiversité, boisé, bocager, humide et littoral, reconnus par le SRADDET, le PNR et le SCOT.	• La commune est concernée par quatre sites Natura 2000 et six ZNIEFF, ainsi que par le Parc Naturel Régional du Médoc.
Opportunités	**Menaces**
• Les alignements d'arbres, les haies champêtres et les arbres remarquables sont des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale et nécessitent également d'être préservés. • Les continuités écologiques communales sont bien préservées, il convient cependant de porter une attention particulière au goulot d'étranglement s'étant formé entre le bourg principal et celui de Daugagnan afin de s'assurer du maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques.	• Une attention particulière devra être portée à la délimitation des zones humides règlementaires éventuelles, par approche pédologique, une fois les choix urbanistiques dégrossis et avant arrêt du projet.
Les enjeux	
• La révision du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme ainsi que par la nécessité de démontrer sa compatibilité avec différents documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT). En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit veiller à réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les zones constructibles doivent être situées au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents. Cette thématique est particulièrement prégnante sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital où le tissu urbain très lâche est concerné par de nombreuses dents creuses correspondant essentiellement à des boisements mixtes et des prairies. L'urbanisation future doit se concentrer sur la densification des bourgs. • Le PLU doit également s'assurer de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux aquatiques et humides et des espèces protégées. • Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux des milieux naturels.	

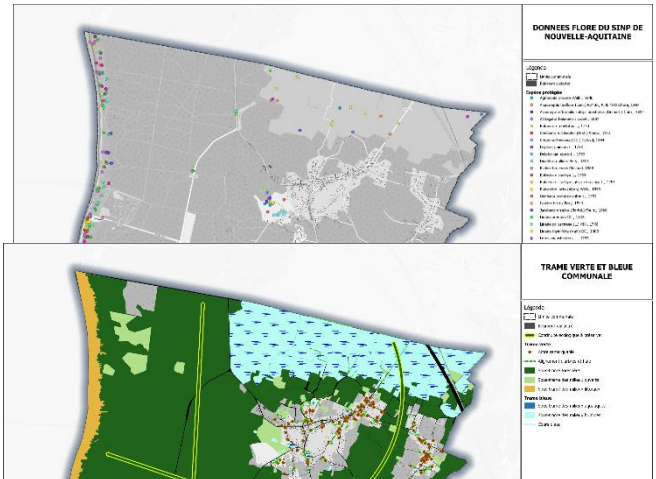
Ainsi, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en jaune), elle devrait être encadrée, limitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en orange) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge). Les enjeux de conservation forts correspondent aux habitats patrimoniaux et aux habitats d'espèces protégées. Ainsi, l'intégralité des milieux aquatiques, des zones humides, des vieux boisements, des habitats d'intérêt communautaires et/ou déterminants ZNIEFF a été classé en enjeu fort. En dehors de ces secteurs, certaines parcelles ont été classées partiellement ou intégralement en enjeu fort en raison de la présence d'espèces floristiques patrimoniales protégées.

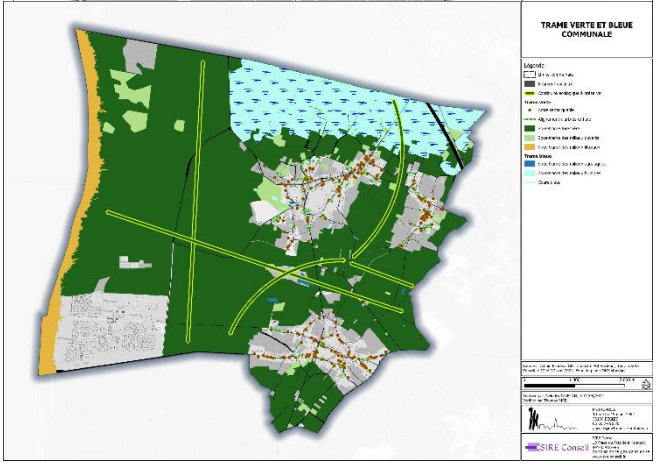
- La protection des haies existantes ou des arbres remarquables ne répond pas obligatoirement à une exigence réglementaire, cependant ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale et ils jouent un rôle dans le maintien des connexions écologiques notamment dans les milieux ouverts.
- Un enjeu modéré a été attribué aux boisements de feuillus, aux boisements mixtes et aux milieux ouverts et de transition (prairies, friches, landes, fourrés) car ils constituent des milieux supports de la biodiversité et jouent un rôle dans le maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et supra-communale.
- Les plantations de pins maritimes peu âgées constituent des boisements monospécifiques présentant un intérêt écologique faible en raison d'une diversité floristique pauvre et de l'absence de strate arbustive. Un enjeu faible leur a été attribué, tout comme les espaces bâtis et les jardins.











BOISEMENT DE PIN MARITIME PRESENT DANS LE CAMPING EURNAT (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022).

PLAGE DU GURP (PHOTOGRAPHIE PRISE LE 27 MARS 2022).

PRAIRIE HUMIDE PATUREE PAR DES OVINS (PHOTOGRAPHIE PRISE LE 13 AVRIL 2022).

DEUX PRAIRIES AMELIOREES, L'UNE BROYEE (A GAUCHE) ET L'AUTRE PATUREE (A DROITE) (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022 DANS LE HAMEAU DE L'HOPITAL).

LANDE A PTERIDIUM AQUILINUM AU PREMIER PLAN ET A CYTISUS SCOPARIUS DERRIERE (PHOTOGRAPHIÉ LE 27 AVRIL 2022)

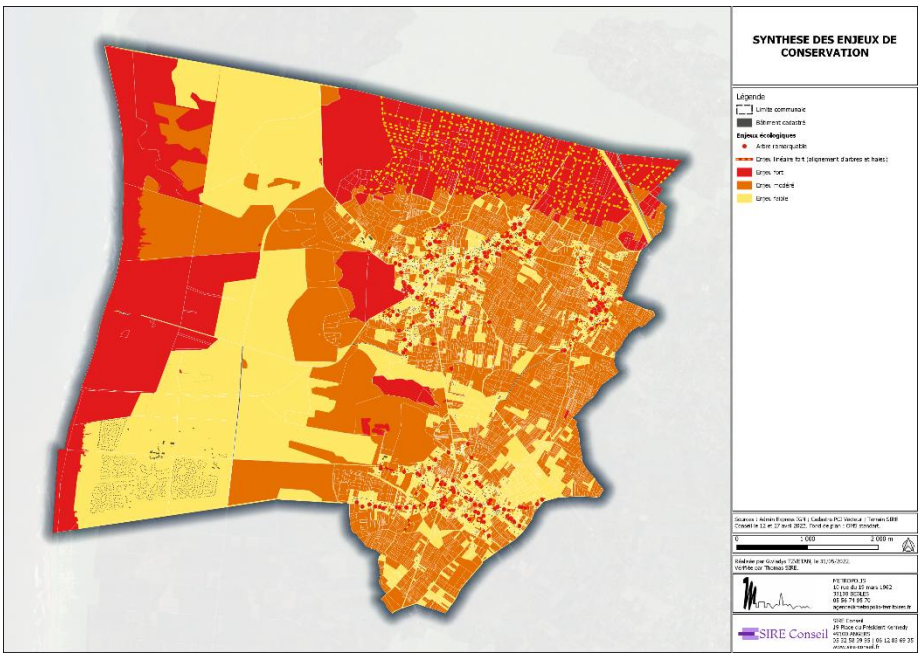
L'ABANDON DES PRATIQUES AGRO-PASTORALES ENTRAINE LA FERMETURE DES MILIEUX OUVERTS. A GAUCHE, UNE PRAIRIE REFERMEE PAR LA COLONISATION DU GENET A BALAIS. A DROITE, UNE FRICHE ENVAHIE DE RONCIER (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 AVRIL 2022).

PLANTATION DE PIN MARITIME ET EXPLOITATION D'UN BOISEMENT DE RESINEUX (PHOTOGRAPHIES PRISES LE 27 MARS 2022).

ETANG AU NORD DU HAMEAU DE L'HOPITAL / A DROITE : LE RUISSEAU DE LA HUTTE DANS LE BOURG DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL (PHOTOGRAPHE PRISE LE 13 AVRIL 202

PRAIRIE HUMIDE A JONC (A GAUCHE) ET A CARDAMINE DES PRES (A DROITE) A GRAYAN (PHOTOGRAPHIÉE LE 27 AVRIL 2022).

PHRAGMITAIE LE LONG DE FOSSES INONDES A GRAYAN ET L'HOPITAL (PHOTOGRAPHIÉE LES 13 ET 27 AVRIL 202

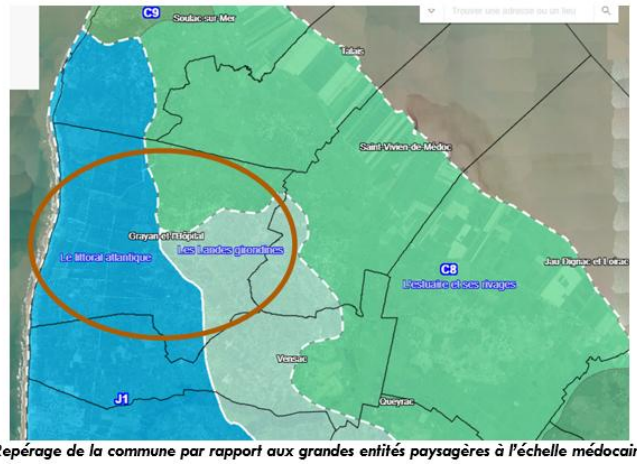


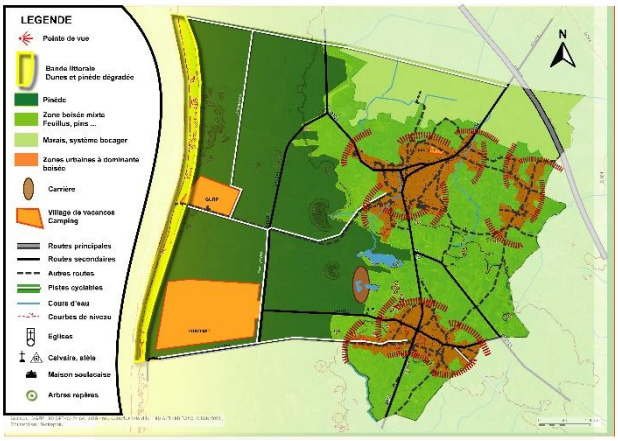
SYNTHESE DES ENJEUX DE CONSERVATION DES MILIEUX NATURE

2.2.2 Le Paysage

Atouts	Faiblesses
• Une diversité paysagère en fonction des milieux et des reliefs • Des boisements diversifiés de pinède à l'ouest, associées à des feuillus en partie centrale, et à des végétaux hydrophiles à l'est • Un réseau hydrographique de drainage des marais à l'est et de quelques ruisseaux côtiers • Des paysages de clairières habitées jouxtant avec les lisières forestières et « absorbant l'urbanisation • Des points de vue sur l'océan tout le long du littoral	• Une pression foncière sur les territoires littoraux avec l'existence de 3 pôles touristiques proches • Une forêt de pinède mono spécifique fragile aux ravageurs, maladies, mais surtout incendies
Opportunités	**Menaces**
• Veiller dans le PLU à ce que le développement futur maintienne et renforce les continuités écologiques et paysagères • Mettre en place une protection différenciée des espaces boisés en fonction des enjeux locaux et de l'intérêt paysager de ceux-ci • Valoriser les espaces tampons entre agriculture et urbanisation, et leur rôle dans la TVB • Préserver les terres agricoles et permettre la diversification des activités agricoles • Encourager, à travers le PLU, l'optimisation des réseaux (en intégrant la gestion de l'écoulement des eaux pluviales) et limiter les effets liés à l'artificialisation des sols • Faire un inventaire des patrimoines locaux à différentes échelles, pour empêcher leur démolition, les préserver et apporter des préconisations pour leur accompagner leur devenir	• Destruction de quelques milieux naturels d'intérêt écologique et paysager (palus, pinède) • Fermeture des paysages de palus dû à la déprise agricole
Les enjeux	
• D'un point de vue du diagnostic, un certain nombre d'enjeux paysagers sont à prendre en compte pour limiter les dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire. En premier lieu, un enjeu de maintien des équilibres actuels entre : • Pinède et boisements de feuillus • Activités agricoles du marais parfois en voie de fermeture par la végétation • Espaces naturels • Espaces résidentiels • Il s'agit aussi de répondre aux enjeux suivants : • le maintien des points de vue et panoramas	

- l'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image de marque du territoire
- la gestion des écoulements, la préservation des cours d'eau, et la protection des ripisylves
- la préservation des ensembles forestiers majeurs
- la limitation des mitages agricoles et résidentiels de paysages forestiers et des grandes clairières
- le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage
- la préservation des éléments paysagers urbains et des diverses entités urbaines (le bourg, et les divers hameaux)
- la définition de palettes végétales éventuellement sectorisées à fournir aux pétitionnaires lors de leur dépôt d'autorisation d'urbanisme
- l'encadrement esthétique des bâtiments agricoles et leur intégration dans le paysage
- la maîtrise des clôtures privatives sur rue, en mitoyenneté et sur l'arrière des parcelles.





Repérage de la commune par rapport aux grandes entités paysagères à l'échelle médocaine

Accès à la plage du Gurp

Illustration de la diversité de végétation de feuillus et de conifères

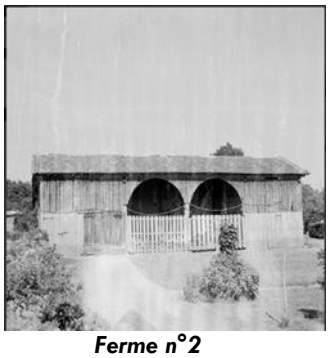
.

Croisement des terroirs viticoles et des zones urbanisées

Eglises sur la commune : église Saint Pierre de Grayan et chapelle Saint Jean-Baptiste de l'Hôpital

Maisons « soulacaises » et blockhaus sur la plage de Dépée.

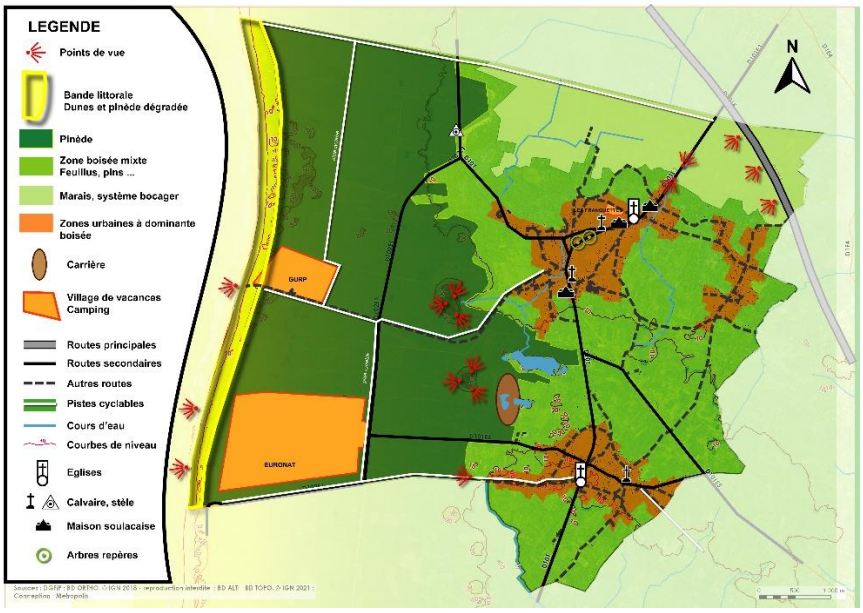
Ferme Vidron



Ferme n°2

Maison

Croix



Cartographie des éléments patrimoniaux majeurs

2.2.3 RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

Atouts	Faiblesses
• Un réseau hydrographique marqué par la présence de la chaîne de marais du Nord Médoc. • Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique. • La mise en service à court terme du nouvel ouvrage captant du Grand Crohot. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires. • Une bonne qualité globale des eaux de baignade, et plus largement littorales. • Une station d'épuration qui dispose de capacités résiduelles de traitement suffisantes pour ne pas constituer un facteur limitant le développement démographique.	• Quatre masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un mauvais état quantitatif, du fait des fortes pressions exercées sur la ressource pour la production eau potable. • Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui constituent un facteur limitant le développement démographique à court terme. • La vulnérabilité de la masse d'eau superficielle « Estuaire de la Gironde aval » qui montre un état très dégradé sur les plans écologique et chimique (présence de cadmium). • La station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital témoigne de problématiques d'intrusion d'eaux parasites.
Opportunités	**Menaces**
• La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital pour établir un état des lieux renouvelé sur le plan de la ressource en eau potable, tout en intégrant la notion de « bien commun partagé à l'échelle girondine » (voire au-delà). • La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine. • L'application du SCOT Médoc Atlantique approuvé, qui permet une approche globale sur les problématiques autour de l'eau, et apporte une trajectoire commune en termes de gestion de la ressource et des milieux. • Les études engagées (avec un programme de travaux) pour répondre aux problématiques d'eaux parasites sur les réseaux de collecte des STEP traitant les eaux résiduaires urbaines de Grayan-et-l'Hôpital.	• • Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux…), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.
Les enjeux	
• La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses. • La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital • Œuvrer à la reconquête de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource. • La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ».	

- L'encouragement à des pratiques hydro-économes, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

2.2.4 ENERGIE

Atouts	Faiblesses
• Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires • Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée). • Une ressource en bois valorisable, mais appelant à la bonne intégration des enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit. • Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire.	• • Une dépendance à la voiture individuelle, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives.
Opportunités	**Menaces**
• Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et in fine l'impact du secteur routier. • La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements plus économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre. • La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes Médoc Atlantique (en cours d'élaboration). • Le SCOT Médoc Atlantique, permettant d'appliquer une stratégie énergétique commune et partagée à l'échelle du SCOT.	• La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance. • Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.
Les enjeux	
• Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT. • La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs.	

2.2.5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Atouts	Faiblesses
• Une commune dotée de différents PPR naturels (PPRi, PPRL, PPRIF), contribuant à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques (inondation, feux de forêt, littoral). • Une tonalité rurale qui a pour corollaire un territoire peu soumis aux nuisances sonores. • Aucun risque technologique majeur identifié sur la commune. • Des équipements de défense contre les incendies disponibles.	• Une commune fortement sensible aux risques de feux de forêt, du fait d'un contexte très boisé : importance du couvert forestier, forte prégnance des pins notamment. • Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles et de remontées de nappes souterraines sur la moitié Est du territoire. • Un territoire soumis au risque inondation (fluvio-maritime et montée des eaux dans les marais). • Un territoire concerné par le phénomène du recul du trait de côte et qui implique des besoins de relocalisation d'installations associées à la plage du Gurp et d'Euronat. • Un territoire concerné par un SIS.
Opportunités	**Menaces**
• La révision du PLU, pour mieux intégrer la problématique « feux de forêt ». • L'application du SCOT Médoc Atlantique, pour disposer d'une approche commune et partagée face aux risques et nuisances	• Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues sur : - la fréquence et l'intensité des périodes de sècheresse, et in fine, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux et aux feux de forêt notamment ; - l'érosion du littoral et la montée des eaux.
Les enjeux	
• La promotion d'un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport à l'ensemble des risques identifiés sur la commune, et au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux)… • La bonne information de la population locale concernant les problématiques soulevées par la présence de risques et aléas : retrait-gonflement des argiles, inondations, feux de forêt, remontées de nappes souterraines, recul du trait de côte…	

3 EXPLICATION DU PROJET

3.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier la **volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard du caractère rural et littoral de Grayan et l'Hôpital, et de la capacité de ses réseaux et équipements.**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer un unique scénario de développement : « ***Grayan et l'Hôpital : une multipolarité assumée et renforcée, la commune optimise son attractivité …*** ».

Les éléments de prospective à considérer pour ce scénario sont les suivants :

- Les **hypothèses de développement démographique** pour la prochaine décennie,
- Les **caractéristiques intrinsèques du scénario** :
  - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Grayan et l'Hôpital : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques (inondations, feux de forêt, recul côtier), servitudes diverses, cadre règlementaire et législatif…

  - Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Dans le cadre de l'application de la Loi Littoral et des objectifs du SCOT, la commune décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour développer l'émergence de 2 centralités urbaines (Grayan et l'Hôpital) permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.

De plus, la commune décide de réorienter son développement mesuré sur Daugagnan, vers une règlementation plus forte de l'urbanisme.

La commune gère ses sites touristiques (Euronat et le Gurp) et développe son potentiel touristique (les plages, le chemin de Saint Jacques, les étangs de la Barreyre ….)

Ainsi, le SCoT Médoc Atlantique fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2040. Il détermine ainsi un taux de croissance démographique prévisionnel compris entre 1,3% et 1,6% sur l'ensemble du territoire. Grayan et l'Hôpital étant définie comme un pôle de proximité à l'échelle du SCoT, elle dispose, selon le DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, d'une croissance prévisionnelle de 1,3%.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un taux de croissance démographique annuel supérieur, le SCoT Médoc Atlantique, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle des territoires qui la composent, plafonne de fait les potentialités de la commune. L'hypothèse des perspectives de développement portée par le SCoT sur Grayan et l'Hôpital reviendrait à programmer entre 58 logements (hypothèse à 1,1%) et 86 logements (hypothèse à 1,6%) d'ici à 2033.

Le PADD du PLU de Grayan et l'Hôpital prévoit un développement compatible avec la programmation haute du SCOT, et a pour ambition de réaliser entre 90 à 100 logements d'ici à 2033. L'objectif prioritaire est de conforter le bourg de Grayan.

Le futur Plan Local d'Urbanisme de Grayan et l'Hôpital doit donc inscrire son développement en compatibilité avec les projections réalisées par le SCoT Médoc Atlantique.

Le projet de territoire choisi visera donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités et définir les modalités de développement.

A l'issue des ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule ainsi au travers de 3 grandes orientations :

3.1.1.1 Favoriser une développement urbain vertueux

3.1.1.1.1 Une multi-polatité assumée

- Le village de Grayan,

- Le village de l'Hôpital,

- Le village de Dauguagnan,

- Le pôle touristique du Gurp,

- Le village d'hébergement touristique naturiste d'Euronat

3.1.1.1.1.1 Diversifier et organiser l'accueil des nouvelles populations

- Accueillir environ 220 habitants supplémentaires, soit **environ 200 logements à créer à** l'**horizon 2035-2036**.

- 50% des nouveaux logements soit réalisés en densification de l'urbanisation existante (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une **densité moyenne de 15 logements à l'hectare.**

- Une **densité bâtie accrue suivant les secteurs de développement** sur la commune, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**

- Favoriser l'accès au parc locatif social pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé

3.1.1.1.1.2 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif

- Modérer la consommation d'espace en confortant l'enveloppe urbaine existante et en limitant les extensions, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles.

- Mobiliser environ 15 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2035-2036, soit une diminution de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021 (31 hectares consommés ces dix dernières années).

- Prendre en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges Nord (notamment l'Hôpital), bordées par la zone inondable et des zones humides,

- Les secteurs de projet doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants et les nouvelles zones urbanisées

3.1.1.1.1.3 S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- l'agriculture et la sylviculture comme composante importante de la commune

- Des équipements à valoriser et à développer : développement et création de pistes cyclables à partir de la vélodyssée (déploiement de la mobilité douce cers les zones résidentielles) / développement de nouveaux chemins de randonnées permettant de relier les différents pôles urbains et les différents sites et éléments de valorisation touristique / optimiser la gestion réglementaire du suite des étangs de la Barreyre / maintien de l'école de golf en continuité du bourg de Grayan et des équipements sportifs existants / la chapelle du village de l'Hôpital / Les équipements sportifs dans le bourg de Grayan / les gîtes communaux permettant de valoriser le rôle touristique du bourg.

- Favoriser le maintien de l'activité artisanale : maintien et développement des activités existantes / accueil de nouvelles activités

- Favoriser le maintien de l'activité touristique

- Valoriser 3 des 5 plages (la plage du Gurp et les deux plages de Dépée) en lien direct avec les deux pôles touristiques (le pôle touristique du Gurp et le centre touristique et naturiste).

- Maintenir l'école de golf le long de la route de l'Océan, et retravailler entrée ouest du bourg pour valoriser également les gites communaux et le plateau sportif, lesquels participeront à la diversification de l'offre sportive.

- Le centre touristique et naturiste Euronat à Dépée n'a pas vocation à s'étendre. Les possibilités de développement des autres campings vont favoriser le développement touristique de l'arrière de la façade littorale océane.

3.1.1.2 Valoriser le cadre de vie

3.1.1.2.1.1 Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux

- Afin de favoriser les mobilités alternatives, mise en place d'un **Plan de mobilité active** (création et l'aménagement de **liaisons douces, piétonnes et cyclables**) pour permettre de nouvelles **connexions entre le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital,** le quartier de Daugagnan et les **aménités du territoire,** telles que les plages, les étangs de la Barreyre, … permettre une **réappropriation** de ces aménités par les habitants notamment à des **fins récréatives**.

- Donner à ce réseau une vocation plus fonctionnelle au quotidien en créant une piste cyclable entre le Bourg de Grayan-et-l'Hôpital, dernière branche cyclable encore manquante, et d'autre part de consolider la vocation touristique de découverte du territoire **vers le bourg, le patrimoine, les étangs de la Barreyre.**

- Assurer les traversées de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan, mais aussi assurer les liaisons entre ces quartiers.

- Requalifier les espaces publics au niveau de la place de la Mairie et de l'Eglise dans le bourg de Grayan, et des espaces autour de la chapelle dans le village de l'Hopital.

- Poursuivre la requalification des espaces publics.

- La voie de Soulac du chemin de Saint Jacques (ou voie du Littoral, appelée aussi « voie des Anglais »). Ce chemin est un important levier de valorisation patrimoniale traversant les cœurs urbains de la commune.

- Favoriser de nouvelles mobilités inter-quartiers depuis la voie de Saint Jacques vers les équipements, commerces et services.

3.1.1.2.1.2 Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

- Limiter la densification en hauteur ou à proposer des densités variées dégressives, afin de respecter l'identité de « petite ville nature », et préserver les formes urbaines anciennes (alignement de maisons, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, …). Parallèlement,

- Préserver et sauvegarder le patrimoine bâti composé de ces maisons anciennes, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, …

- Préservation des espaces naturels et forestiers garantit cette qualité paysagère.

- Recréer une trame verte urbaine

- Les étangs de La Barreyre : valoriser un parcours pédagogique et de « tourisme vert » : un espace touristique de calme et de tranquillité pour découvrir la nature locale

3.1.1.3 Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

3.1.1.3.1.1 Préserver la variété des milieux

- Préservation des milieux humides et les milieux bocagers

- Préserver les espaces boisés de la partie littorale et dans les grandes coupures d'urbanisation entre les entités urbaines (bourg, village, SDU, le Gurp et du centre touristique et naturiste),

- Gérer les eaux pluviales dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles

- Mettre en valeur ces aménités naturelles et paysagères, l'idée est de permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la Trame Verte et Bleue sur leur territoire

- Préserver les espaces littoraux afin de poursuivre une gestion conservatoire des espaces dunaires de façon durable, de limiter leur fréquentation et de les préserver de toutes atteintes.

- Protéger cette richesse des trames vertes et bleues ainsi que des réservoirs de biodiversité et des espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique

- Maintien de l'agriculture et de la sylviculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux

3.1.1.3.1.2 Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages

- La mise en place des conditions permettant un maintien de l'agriculture et de la sylviculture, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;

- La mise en place des conditions permettant un maintien et le développement de l'activité agro-forestière, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;

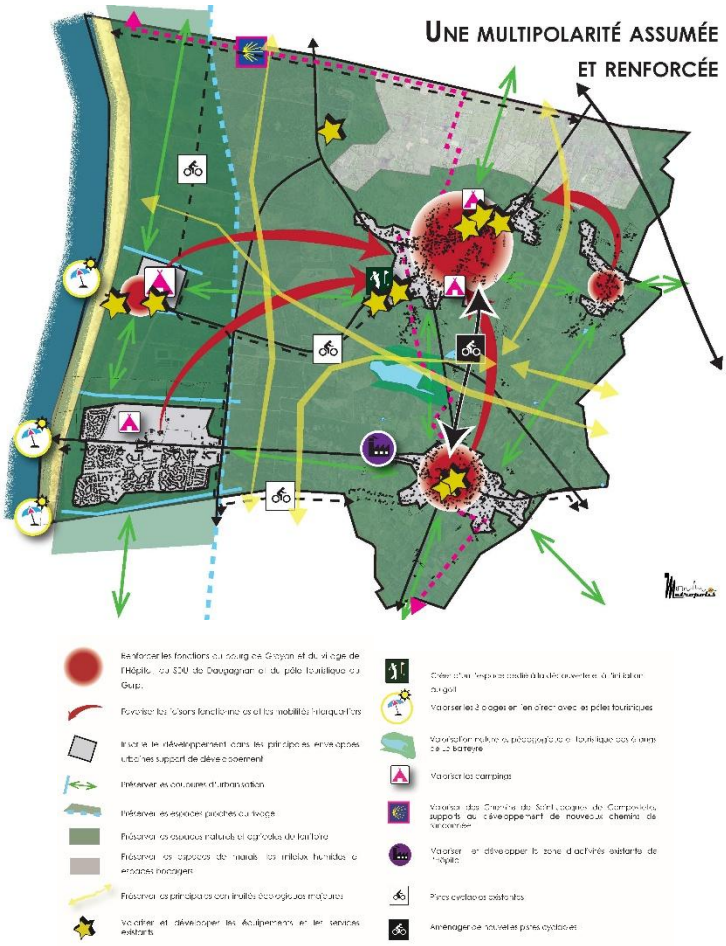
- Un travail sur les transitions entre espaces privés et espaces publics, et entre zones d'habitat et espaces naturels, agricoles, et forestiers.

- Réaliser le recensement du patrimoine bâti et naturel afin d'identifier tous les éléments de patrimoine nécessitant une préservation.

3.1.1.3.1.3 Des risques et nuisances connus aux effets limitants

Limiter les risques sur les personnes et les biens :

- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau) … ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRIF) pour limiter les risques et les phénomènes vécus lors de l'été 2022 ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention de l'évolution du trait de côte ;
- Compatibilité avec le Plan de Sauvegarde communal.



Source : PADD

3.2 EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (PADD), conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, 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 ».

À ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

3.2.1 LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Les options de développement se présentant à la commune de Grayan et l'Hôpital sont relativement limitées pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique et touristique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une **urbanisation développée historiquement autour du bourg de Grayan, du bourg de l'l'Hôpital, dans le village de Daugagnan et à proximité de l'océan dans le centre naturiste d'Euronat ;**
- Des **caractéristiques physiques et naturelles** qui constituent de **réelles contraintes** : les risques littoral (recul dyu trait de côte), inondation, feux de forêt…, ainsi que les périmètres d'espaces protégés (Natura 2000, ZNIEFF – Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, sites du Conservatoire du Littoral, Espaces Naturels Sensibles…) ;
- Des **réseaux** et **équipements** qui peuvent s'avérer **limités.**

Le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine en privilégiant certains ensembles urbains historiques dans le cadre de la révision du PLU tout en étant compatible avec les prescriptions du SCOT Médoc Atlantique. Cependant le projet de développement assume la multipolarité de la commune :

- La commune de Grayan-et-l'Hôpital a accueilli près de 370 nouveaux habitants en 10 ans, que ce soit des familles avec enfants ou des personnes retraitées. Pour répondre aux besoins croissants de la population, le projet

de la municipalité est de structurer le bourg de Grayan comme un **pôle d'équipements structurant** et d'apporter une réelle dynamique de **centre-bourg**, avec la création d'un cabinet médical envisagée.

Ainsi, le projet repose sur la création d'un pôle multifonctionnel en **rénovant la salle culturelle Guy Lartigue** et en accueillant de **nouveaux commerces de proximité** et de nouvelles entreprises. Il s'agira de créer un nouveau centre bourg à partir duquel se déploieront ces nouvelles fonctions, espace aménagé le long de la rue des Goélands.

Afin de favoriser l'accueil de nouvelles populations au plus près de ces équipements à venir, de **nouveaux logements** seront construits en cœur de bourg.

Les espaces proches de l'église seront aménagés de façon à offrir de nouvelles places de **stationnements** et **sécuriser les cheminements piétons et cyclables** pour accéder aux équipements existants et futurs.

Les 20 gîtes communaux en entrée ouest du bourg de Grayan, à vocation touristique seront valorisés pour assurer aussi le renforcement de la fonction touristique du bourg.

L'enveloppe su SCOT Médoc Atlantique a servi de base à la définition de l'enveloppe des zones urbaines du bourg de Grayan. Le PLU de Grayan et l'Hôpital défini sa propre limite d'enveloppe urbaine en actualisant les limite et en application de l'évolution urbaine du bourg.

Les espaces construits (hameaux, quartiers) qui ne se situe pas en continuité avec le bourg de Grayan, discontinuité de plus de 100m sont exclus de l'enveloppe urbaine ; ils deviennent des espaces d'urbanisation diffuse.

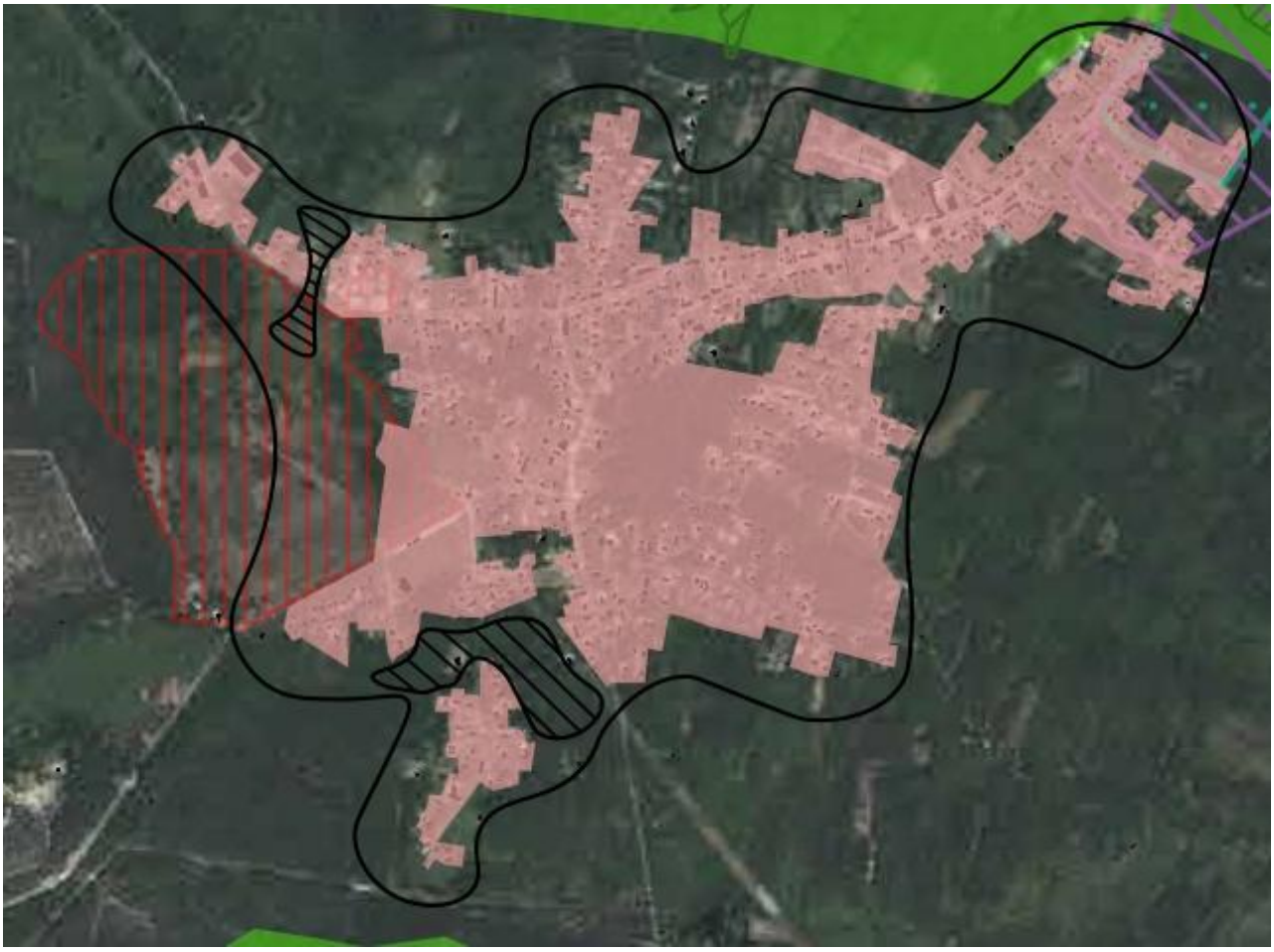
Une zone urbaine est toutefois définie comme sur le quartier de Piquot zone UF) mais cette zone ne permet que les extensions des constructions existantes. De plus il ne s'agit pas d'une SDU.

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Grayan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration en étoile, le long des principaux axes, avec une épaisseur plus forte le long de ceux-ci, et une urbanisation plus diffuse en arrière. Des ilots de faible densité existent.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 750 bâtis durs dont plus de 600 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 350	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème siècle, le village et la paroisse de Grayan étaient distants, mais entourés de parcelles cultivées, et situées au cœur des marais.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Centralité principale de la commune, Grayan revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle.

Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur le bourg de Grayan.

Suite à l'enquête publique, des évolutions limitées des limites de l'enveloppe urbaine du bourg de Grayan sont réalisées mais ne remettant pas en cause l'équilibre du PADD.

- Le village de l'Hôpital est un espace résidentiel qui s'est développé de façon assez désordonnée. La volonté de la municipalité est de structurer le quartier de façon cohérente autour **d'espaces centralisant des services de proximité.**

Il s'agira ainsi de créer un nouveau pôle de proximité autour de la chapelle en favorisant l'installation d'un **café multi-services** permettant aux habitants proches et touristes de passage d'accéder à des produits et services utiles au quotidien. En parallèle, la création d'une **auberge pour les pèlerins** du chemin de Saint-Jacques de Compostelle sera étudiée afin de dynamiser le site et valoriser l'Histoire et le patrimoine communal.

Le **boulodrome** existant plus à l'Est pourra bénéficier de nouveaux aménagements (mobilier, espaces verts, ...) en adéquation avec les besoins et usages. Il constitue un espace d'activités et de lien social essentiel à la vitalité, à la cohésion et à la solidarité sociale et intergénérationnelle que souhaite favoriser la municipalité.

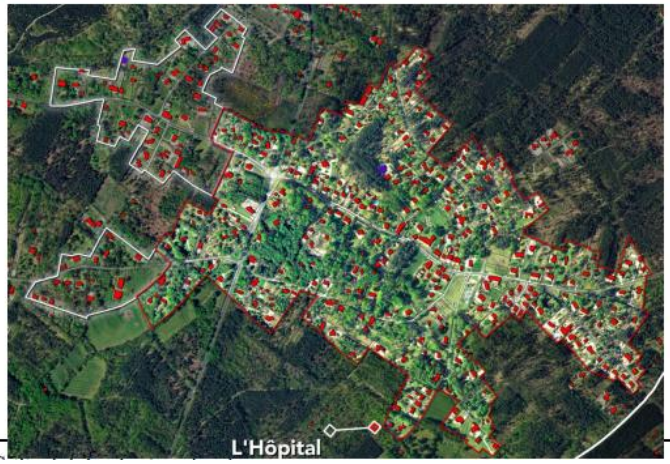
Une piste cyclable sera créée en parallèle de la RD101 (la route des Lacs) entre le bourg de Grayan et le carrefour avec le chemin du loch de Thiès à l'entrée du village de l'Hôpital pour sécuriser les déplacements vélos,

Sur le village de l'Hôpital, la même méthode de définition des enveloppes urbaines est appliquée que sur Grayan : Les espaces construits (hameaux, quartiers) qui ne se situe pas en continuité avec le bourg de Grayan, discontinuité de plus de 100m sont exclus de l'enveloppe urbaine ; ils deviennent des espaces d'urbanisation diffuse.

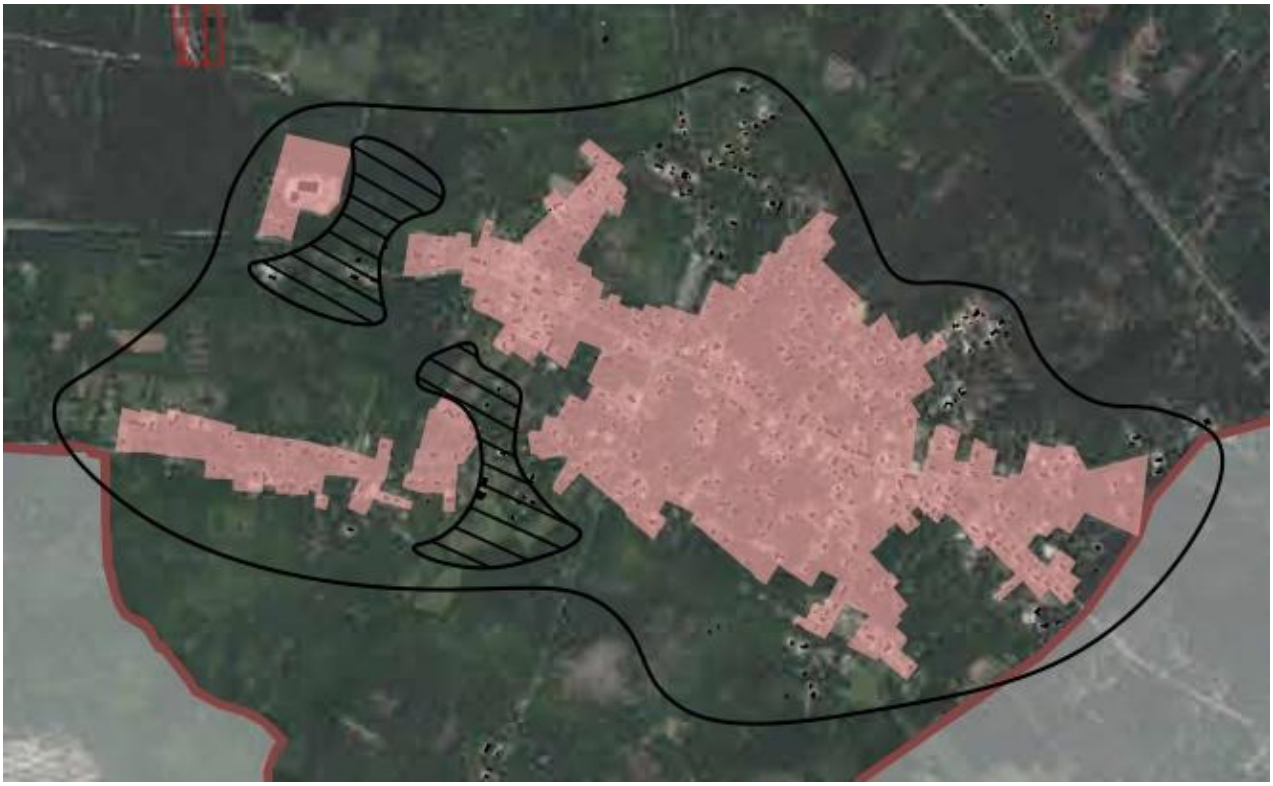
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL L'Hôpital LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration diffuse du fait d'un développement autour de 3 anciennes centralités. Rythme d'implantation assez régulier bien que marqué par des ilots de végétation au sein du tissu bâti.	4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 200	Oui mixité existante	Au début du XVIIIème siècle, l'Hospital était une paroisse entourée de parcelles cultivées.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Centralité historique, l'Hôpital affiche un nombre important de constructions et de logements à l'échelle communale, bien que des îlots de végétation fassent baisser sa densité. Des activités industrielles existent à l'Hôpital.



Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur le Village de l'Hôpital.

Suite à l'enquête publique, des évolutions limitées des limites de l'enveloppe urbaine du village de l'Hôpital sont réalisées mais ne remettant pas en cause l'équilibre du PADD.

- Le quartier de Daugagnan constitue l'interface entre le bourg de Grayan-et-l'Hôpital et celui de la commune voisine de Saint-Vivien-de-Médoc. Il est inscrit comme un secteur déjà urbanisé dans le SCoT Médoc Atlantique.

Certes l'habitat s'y est développé, mais le caractère rural et naturel du quartier reste très présent. S'il dégage de ce quartier **une tranquillité certaine,** la municipalité souhaite également y aménager **un espace de convivialité** au bénéfice des habitants.

La Place des Vignes sera ainsi réaménagée et valorisée afin de permettre à chacun de s'approprier cet espace public et favoriser des **usages partagés**.

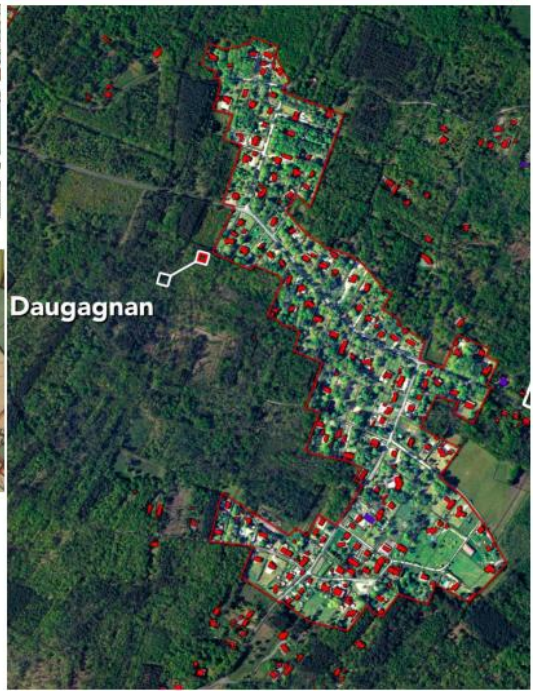
Des aménagements favorables aux **mobilités douces** (marche, vélo, ...) seront par ailleurs développés. Tout en préservant la qualité naturelle et rurale de ce quartier, il s'agira d'y **sécuriser les déplacements** vers Grayan, en aménageant le chemin du bois Lorrain à cet effet.

Sur le quartier de Daugagnan, la même méthode de définition des enveloppes urbaines est appliquée que sur Grayan et l'Hôpital, sachant que le quartier est un secteur déjà urbanisé en application de la loi littoral : Les espaces construits (hameaux, quartiers) qui ne se situe pas en continuité avec le bourg de Grayan, discontinuité de plus de 100m sont exclus de l'enveloppe urbaine ; ils deviennent des espaces d'urbanisation diffuse.

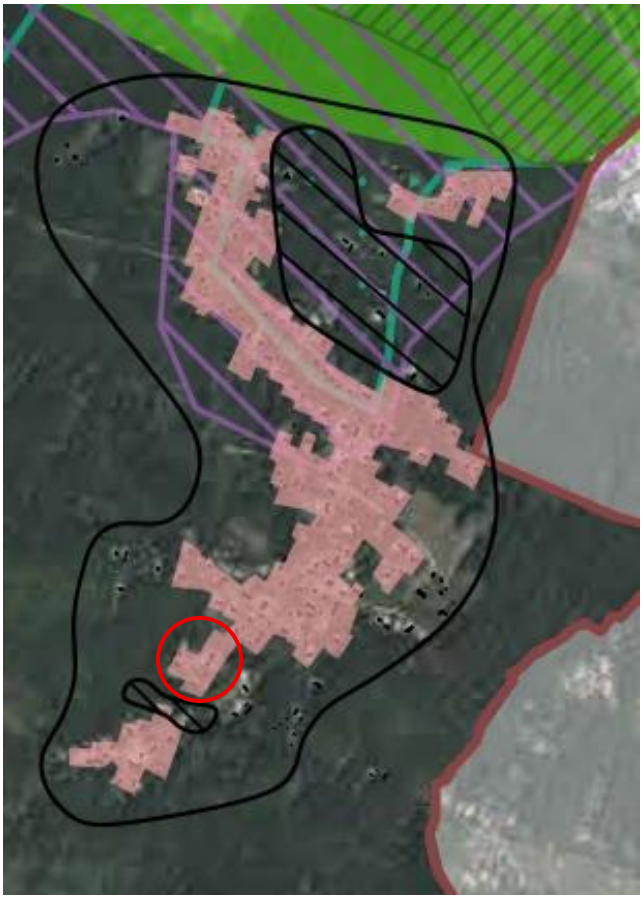
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Daugagnan LOI LITTORAL : SDU	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration linéaire le long d'un axe, avec une épaisseur modérée. Rythme d'implantation régulier et homogène.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire et voies de desserte en drapeau	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	La structuration du village de Daugagnan a débuté au XIXème siècle.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Espace de vie à l'échelle communale ▪ Daugagnan affiche un nombre important de constructions et logements, ce qui souligne la vitalité du village.



Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur le SDU de Daugagnan.

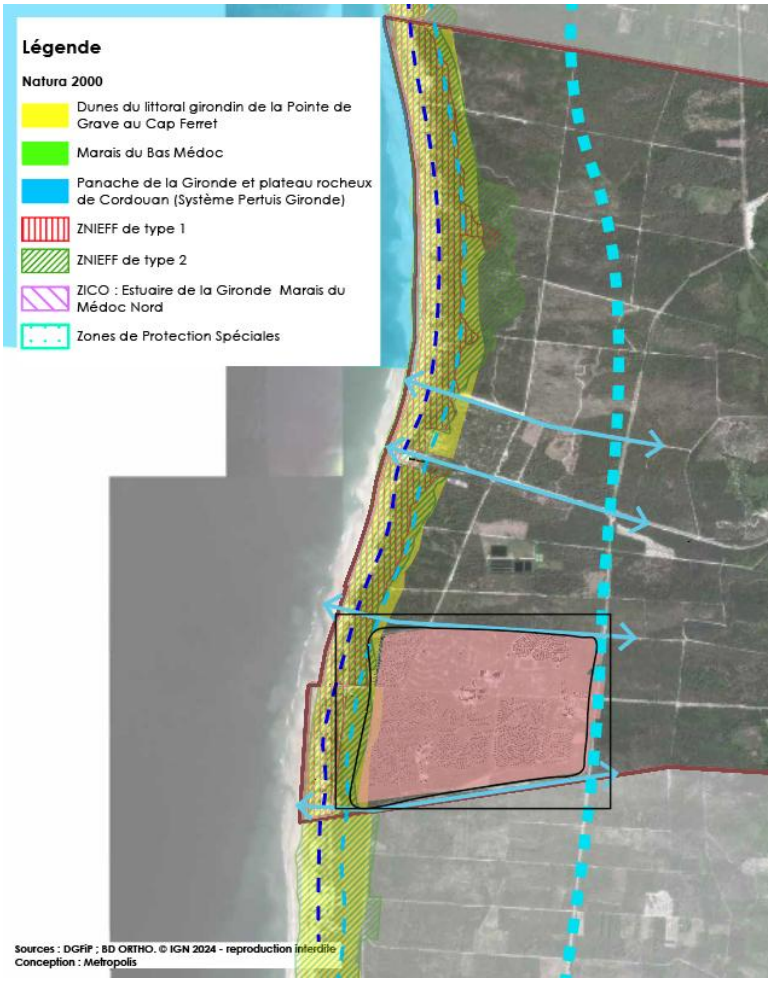
L'extension de l'enveloppe au sud de Daugagnan, s'explique par le développement des constructions existantes et les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU de 2005, en continuité les unes des autres qui définissent une continuité urbaine que le SCOT n'a pas prise en compte dans sa définition des enveloppes. Le PLU s'attache à adapter ses limites urbaines à la réalité du terrain sur ce secteur, en compatibilité avec les orientations du SCOT

- Avec son camping de 1000 emplacements, ses espaces de loisirs, ses commerces et son accessibilité, **la plage du Gurp** est sans aucun doute l'atout touristique majeur de la commune. Néanmoins, afin que ce site préserve toute son attractivité, des aménagements doivent être planifiés. La municipalité souhaite, dès à présent, appréhender les réponses à apporter **au recul du trait de côte et aux évolutions climatiques**.

Une étude spécifique sur la **pérennisation du couvert boisé au sein du camping** sera effectuée afin de déterminer les besoins. Des reboisements pourront être nécessaires. Dans ce cas, **le périmètre du camping pourra être étendu** afin de repositionner les emplacements existants – l'objectif étant de maintenir une capacité d'accueil constante de 1000 emplacements.

Les **commerces et espaces de stationnement actuels seront réaménagés et rénovés** à court terme afin d'améliorer la qualité d'accueil et leur fonctionnalité, consolider les activités touristiques et leurs retombées économiques, limiter les impacts sur l'environnement, valoriser les paysages … Ces aménagements chercheront au maximum à être **durables et relocalisables** face à l'érosion du littoral.

Ces projets seront ainsi pleinement **concertés** au-delà même du périmètre de la commune (SCoT Médoc Atlantique, GIP Littoral de Nouvelle-Aquitaine, ...).



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT dans les espaces proches du rivage.

- Le village touristique et naturiste d'Euronat propose principalement une offre touristique importante et très spécifique (hébergements, commerces, équipements sportifs, camping, caravaning, quelques habitations …). Le périmètre du village naturiste n'est pas amené à être étendu car il se retrouve « coincé » entre le littoral (avec ses différentes protections et ses risques) et des coupures d'urbanisation au Nord, au Sud et à l'Est. De plus, le centre naturiste se localise dans les espaces proches du rivage.

La municipalité souhaite capitaliser ce site dédié au tourisme :

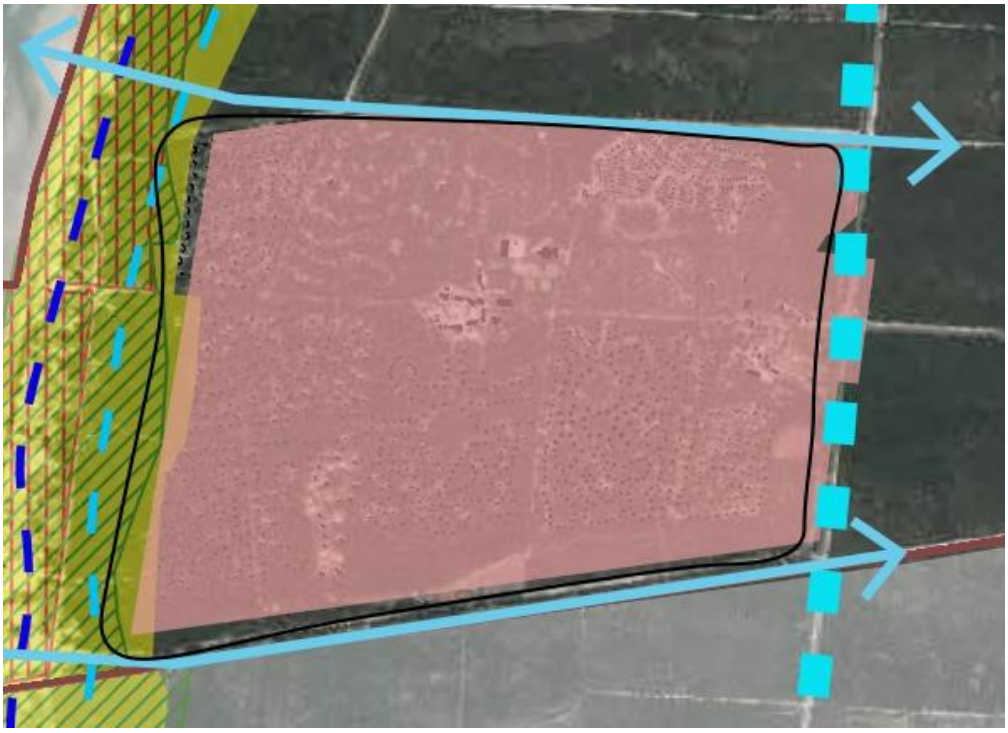
- En veillant à la **préservation des risques** (inondation, littoral et feux de forêt),
- En prenant en compte les **enjeux environnementaux**.

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Euronat LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Très structuré avec une épaisseur modérée. Outre les équipements centraux, l'implantation et les interdistances sont régulières.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1150 bâtis durs dont plus de 1150 hors annexes

Structuration				
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1100	Oui forte mixité	Création du site en 1975.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable liés et aux arrières-dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. **Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée**	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération-Village à vocation touristique pour le SCOT ▪ Le site affiche un nombre élevé de logements et possède une forte importance touristique.

Enveloppes urbaines du SCOT



Traduction des enveloppes urbaines du SCOT sur site de Euronat

Grayan et l'Hopital fait l'objet d'une attractivité récente importante. Pourtant les capacités de développement du territoire sont contraintes. En effet, la commune bordée à l'ouest par l'océan est classée en loi littoral pour préserver ces espaces côtiers. Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévus dans le SCOT avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. Le choix s'est donc porté prioritairement sur le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital, du centre naturiste, repérés comme agglomération et villages par le SCOT, et dans une moindre mesure sur le quartier de Daugagnan, repéré secteur déjà urbanisé.

L'objectif est :

- de **permettre la constructibilité les espaces libres dans les enveloppes urbaines** du bourg de Grayan (agglomération au sens de la loi littoral), du village de l'Hôpital (village au sens de la loi littoral), du centre naturiste Euronat (village au sens de la loi littoral mais qui a une vocation touristique principale, le but étant de développer les hébergements touristiques sur ce site) ;
- de **gérer l'urbanisation du secteur déjà urbanisé**, de Daugagnan, en ne permettant que le remplissage des dents creuses par des constructions à vocation de logement et d'hébergement.
- de **gérer l'urbanisation existante** en dehors du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital. Il s'agit des **espaces situés dans les contours du bourg et de l'Hôpital**, qui se sont développés dans un contexte à dominante naturelle, et qui ne peuvent plus assurer de développement urbain (même en remplissage de dents creuses) car ils sont séparés du bourg de Grayan et de l'hôpital par des coupures d'urbanisation. Ces secteurs feront ainsi l'objet d'une gestion des constructions existantes, au moyen d'**extensions limitées**, et dans le but de **préserver les espaces périphériques composant la Trame Verte et Bleue**.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par plusieurs risques qui doivent être intégrés dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque lié aux feux de forêt, aux phénomènes littoraux qu'aux inondations.

Il convient qu'aucune disposition aggravant le phénomène ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation devront être mises en place progressivement.

De plus, le PLU poursuit une gestion adaptée et conservatoire du caractère naturel, mobile et évolutif du cordon de dunes sur son territoire, ainsi que de la forêt dunaire littoral.

Enfin, cette orientation implique de **limiter les risques sur les personnes et les biens** :

- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau) … ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques **d'incendies de forêts (PPRIF)** pour limiter les risques et les phénomènes vécus lors de l'été 2022 ;
- Compatibilité avec le Plan de Prévention de l'évolution du trait de côte ;
- Compatibilité avec le Plan de Sauvegarde communal.

Le retrait du trait de côte intéresse plus particulièrement les sites de Euronat et du Gurp. Dans le cas du Gurp, une zone 2AU (réserve foncière) est inscrite à l'est du camping municipal du Gurp pour assurer le repli des espaces qui seront impactés par le recul du trait de côte : il s'agit des espaces du camping lui-même (zone UK) et des commerces existants en amont de la plage du Gurp (secteur Nc), qui ne peuvent pas se développer sur le site actuel. Cette relocalisation doit se situer en continuité de la zone du camping du Gurp.

Les espaces encore libres sur le site de Euronat peuvent permettre la relocalisation des chalets et bungalows impactés par le recul du trait de côte.

L'équation de développement que doit relever la commune est de répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis plusieurs décennies, tout en limitant l'impact sur des espaces naturels et forestiers sur des espaces définis. Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation et les nombreux espaces libres inclus dans les limites des zones urbaines du PLU de 2004.

Pour cela, la commune souhaite procéder de deux principales manières :

- Respecter les objectifs de développement portés par le SCOT. Ce dernier établi une croissance prévisionnelle comprise entre 1,3 et 1,6% par an. L'objectif pour Grayan et l'Hôpital est d'accueillir 200 nouveaux habitants supplémentaires maximum d'ici 2040. Au moins 50% des logements doivent être réalisés en densification au sein de l'enveloppe urbaine, avec une densité de 16 logements à l'hectare. La consommation maximale doit donc être de 15 hectares.
- Mettre en place un nouveau règlement graphique et un règlement écrit de manière à encadrer et organiser le développement spatialement pour un cadre de vie valorisé.

La commune souhaite maintenir son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux mais beaucoup moins soutenu que lors des 20 dernières années, tout en restant compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique (SCOT) et avec ses obligations en application de la loi littoral. La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 220 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2036, par la création d'environ 200 nouveaux logements, soit une moyenne de 20 logements par an. Toutefois, assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, la municipalité souhaite tendre progressivement vers une **plus grande diversité de son parc de logements**.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que l'amorce d'une offre locative en centre-bourg.

De plus, le règlement du PLU révisé définit une densité moyenne de 8 à 12 logements à l'hectare. La densité bâtie sera ainsi accrue dans les zones urbaines.

3.2.2 LES EQUIPEMENTS

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique et donc l'urbanisation qui est induite a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement :

L'école de Grayan s'inscrit dans un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes de Grayan-et-l'Hôpital et Talais.

A ce titre, le projet urbain de la commune doit assurer un renouvellement de population permettant aux équipements scolaires d'être pérennisés sur le long terme. Les récents lotissements ont attiré de jeunes ménages, la commune souhaite poursuivre en ce sens pour renouveler la population.

Des commerces, les services et les équipements de la commune sont implantés le long de l'axe principal du bourg de Grayan, la rue de Goélands. La municipalité souhaite renforcer ce pôle d'équipement par la création de nouveaux équipements, notamment une piscine. L'accueil de population reste nécessaire pour faire vivre ces commerces et équipements, même s'ils sont utilisés par une population extracommunale.

Ce PLU est l'occasion de confirmer la vocation de pôle touristique de la commune, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, pour valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. Pour cela, de nombreux éléments sont à valoriser et à mettre en réseau :

- La partie ouest de la commune est traversée par la **piste cyclable** (Vélodyssée) le long de la façade maritime. Il s'agit de valoriser, à partir de cet équipement structurant, le développement et la création de voies cyclables permettant d'irriguer l'ensemble du territoire communal (arrière-pays). Il s'agit donc également d'un levier potentiel important pour déployer la mobilité douce en direction de tous les secteurs résidentiels de la commune pour inciter les habitants à fréquenter la piste Vélodyssée comme espace de loisirs mais aussi favoriser le développement des liaisons fonctionnelles interquartiers et les circulations alternatives à l'automobile,
- **Le développement de nouveaux chemins de randonnées** permettant de relier les différents pôles urbains et les différents sites et éléments de valorisation touristique,
- **Les étangs de la Barreyre**, qui se situent entre le bourg de Grayan et le village de l'Hôpital, composent un site de promenade et de sports de pêche ayant une certaine notoriété. En tant qu'équipement privé,

le projet communal visera essentiellement à optimiser la gestion réglementaire du site via le Plan Local d'Urbanisme,
- Le maintien d'une école de golf et d'un espace d'initiation en continuité du bourg de Grayan et des équipements sportifs existants,
- La préservation de la **chapelle** du village de l'Hôpital,
- Le maintien et le développement des **équipements sportifs** dans le bourg de Grayan et la plaine des sports du Gurp,
- Les **gîtes communaux** en entrée ouest du bourg de Grayan permettant de valoriser le rôle touristique du bourg.

Toutefois, la valorisation et le développement des équipements moteurs du territoire doit s'accompagner de la mise en valeur des espaces publics (places, rues principales et entrées de ville) pour créer une dynamique urbaine, notamment dans le bourg de Grayan et au village de l'Hôpital.

De plus, en complément, il est essentiel de matérialiser et aménager les entrées de bourg et de village pour définir les entrées de ces entités urbaines et leurs limites.

Le territoire communal est soumis aux contraintes des risques naturels d'inondation, de feux de forêt, de remontées de nappes phréatiques, de risques dus au littoral.

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (inondations, PPRIF, littoral) afin de limiter l'urbanisation dans les secteurs urbains et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est de laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées notamment au niveau du bourg de Grayan, du Village de l'Hôpital et de Daugagnan.

Concernant le littoral, le PLU poursuit une gestion adaptée et conservatoire du caractère naturel et mobile et évolutif du cordon de dunes sur son territoire, ainsi que de la forêt dunaire littorale.

Le retrait du trait de côte intéresse plus particulièrement les sites de Euronat et du Gurp. Dans le cas du Gurp, une zone 2AU (réserve foncière) est inscrite à l'est du camping municipal du Gurp pour assurer le repli des espaces qui seront impactés par le recul du trait de côte.

Les espaces encore libres sur le site de Euronat peuvent permettre la relocalisation des chalets et bungalows impactés par le recul du trait de côte.

Le PLU s'attache donc à ce qu'aucune disposition aggravant les risques ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place progressivement, notamment pour éviter l'épisode de l'été 2022.

La commune de Grayan et l'Hôpital est équipée de l'assainissement collectif. Les eaux résiduaires urbaines sont envoyées vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital pour leur traitement. La station d'épuration reçoit également les eaux usées de la commune de Talais et du bourg de Vensac.
Notons que le projet communal de Grayan-et-l'Hôpital organise un développement urbain bénéficiant essentiellement de la desserte par de l'assainissement collectif (pas de développement notable en ANC). La production de nouveaux logements induite par la révision du PLU, prendra corps principalement au niveau des bourgs de la commune. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital sera donc davantage sollicitée. Les dents creuses qui seront bâties hors des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif (AC), bénéficieront de dispositifs de traitement individuels, qui devront être dimensionnés en fonction de chaque projet et répondre aux normes en vigueur.

Du fait d'un accroissement attendu de la population grayanaise de l'ordre de 220 nouveaux habitants (ici considérés comme des habitants permanents, bénéficiant tous de l'AC), les émissions journalières théoriques peuvent être augurées :

- ✓ Sur le plan organique : + 13,2 kg/jour à l'horizon 2034-2036 ;
- ✓ Sur le plan hydraulique : + 33 m^3/jour, à l'horizon 2034-2036.

Notons qu'afin de maîtriser le développement démographique au niveau des zones urbaines :

- le règlement écrit du PLU ne permet que la densification des zones UA, UB, UC/UCsdu, et UD/UDsdu. Les zones UB et UC portent près de 69% du potentiel de densification.
- le PLU phase le développement urbain en ne proposant :
    - aucune zone 1AU ;
    - pour l'accueil démographique : une unique réserve foncière (zone 2AU), d'une superficie de 7,73 ha. qui ne sera mobilisable qu'à long terme : la zone 2AU est soumise à révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Précisons que selon la base de données SITADEL (telle que figurant en mai 2025), 25 logements ont été créés (logements « commencés ») en 2024, soit une population d'environ 49 habitants à considérer (taille des ménages : 1,97 selon l'INSEE). Les ERU associées sont estimées à +2,9 kg/j pour la DBO_5 et à +7,35 m^3/j.

Au global, la population grayanaise devrait augmenter d'environ 269 habitants (220+49) à l'horizon 2034-2036.

Précisions par rapport aux développements démographiques attendus sur les communes de Talais et Vensac

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement, l'étude réalisée par AQUALIS en 2021-2022, a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP. Pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital, l'étude d'Aqualis s'est basée sur un développement de l'ordre de 800 EH. L'étude d'AQUALIS indique que le raccordement en situation future (10-15 ans) de 2 200 EH aurait pour corollaire l'atteinte des capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital sur le plan hydraulique et organique, pour des conditions en pointe estivale.

Comme exposé précédemment, le projet de développement communal grayanais porte sur un accueil de population de l'ordre de +270 habitants environ d'ici les 10 prochaines années : il est donc en deçà de l'hypothèse d'Aqualis (rappel : 800 EH).

La commune de Talais a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en octobre 2025. Le projet de PLU talaisien, tel que figurant dans son PADD pour l'approbation, prévoit un accueil de population de l'ordre de 104 habitants supplémentaires (pour atteindre environ 901 habitants à l'horizon 2035).

La révision approuvée du PLU de la commune de Vensac prévoit quant à elle un accueil de population de l'ordre de +140 à 170 habitants supplémentaires d'ici les prochaines années (source : PADD).

Au regard de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- *Par rapport aux charges organiques* : une augmentation des charges entrantes, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
    - 14,6 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
    - à 16,4 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac) ;
- *Par rapport à l'hydraulique* : une augmentation des volumes entrants, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
    - 36,6 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
    - à 41,1 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp,

afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).

- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Rappel du bilan portant sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Les ERU collectées par le réseau d'assainissement collectif de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (Bourg) et Talais, sont destinées à être traitées par la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Cette dernière (capacité nominale : 14 000 EH) témoigne de capacités *résiduelles* de traitement importantes :

- de 62% pour l'hydraulique (environ 1300 m3/j) ;
- et de 77% pour la DBO_5 (environ 650 kg/j environ).

Capacité	14 000 équivalent-habitant
Charge nominale DBO5	840 Kg/j
Charge nominale DCO	1 680 Kg/j
Charge nominale MES	980 Kg/j
Débit nominal temps sec	2 100 m3/j

Année d'activité 2023

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	794 m3/j	38 %			643 m3/j	
DBO5	191 Kg/j	23 %	252 mg/l	99 %	2,8 Kg/j	4,6 mg/l
DCO	580 Kg/j	35 %	752 mg/l	94 %	33 Kg/j	50 mg/l
MES	248 Kg/j		319 mg/l	93 %	18 Kg/j	20 mg/l
NGL	92 Kg/j		113 mg/l	92 %	6,9 Kg/j	11 mg/l
NTK	91 Kg/j		113 mg/l	94 %	5,1 Kg/j	8,0 mg/l
PT	9,8 Kg/j		12 mg/l	34 %	6,4 Kg/j	9,8 mg/l

Source : FICHE STEP 2023 de l'Agence de l'Eau et rappel des caractéristiques de traitement

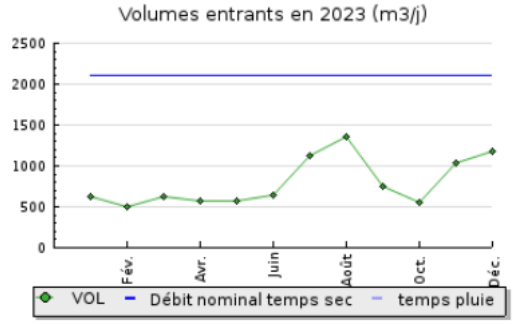
Eu égard à la caractéristique « saisonnière » inféodée aux communes raccordées à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, il convient de rappeler que sur l'année 2023, l'Agence de l'Eau indique que les volumes entrants sur la STEP durant la période estivale (où l'influence touristique est la plus marquée), restent en-dessous du débit nominal par temps sec (moyenne observée sur le mois d'Août : environ 1364 m³/j).

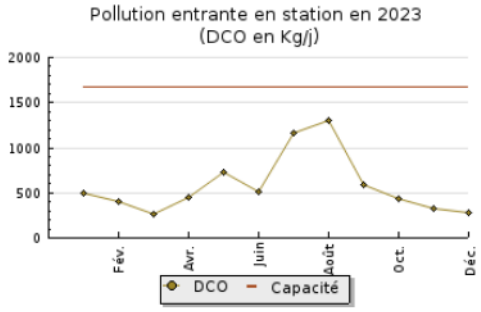
Il en est de même pour la DCO, avec une augmentation sur les mois de Juillet et Août (environ 1305 kg/j en moyenne sur Août), mais qui reste sous la capacité nominale de référence (1680 kg/j).

Les données 2023 de l'Agence de l'Eau sur la DBO_5 entrante indiquent également le respect de la capacité nominale pour ce paramètre, sur les mois les plus forts pour l'activité touristique (juillet et août).

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)





Bilan 2023 de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (source : Agence de l'Eau)

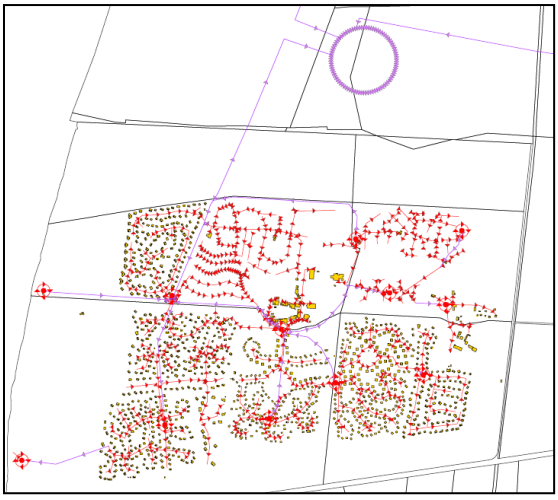
Rappelons que les charges polluantes et volumes entrants au niveau de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital intègrent les ERU générées par le site d'Euronat, celui-ci étant raccordé à l'équipement collectif. En période d'ouverture, le site d'Euronat peut accueillir journalièrement jusqu'à 9000 personnes en haute saison.

Il convient également de souligner que **les campings privés « Les Familles »** (ouvert d'avril à fin octobre) et **« Les Franquettes »** (ouvert de mai à fin septembre), ainsi que **le camping municipal du Gurp** (ouvert d'avril à fin septembre), sont également raccordés à la station d'épuration grayanaise[1]. Au total, les données de l'INSEE (telles que figurant en février 2026) indiquent un total de 2994 emplacements sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour les 4 établissements.

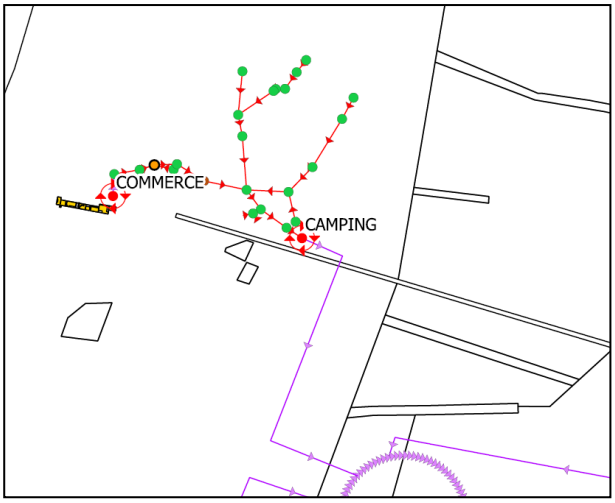
[1] Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac.

En outre, les 20 gîtes communaux équipés bénéficient également d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital.

Réseau d'assainissement collectif au niveau d'Euronat



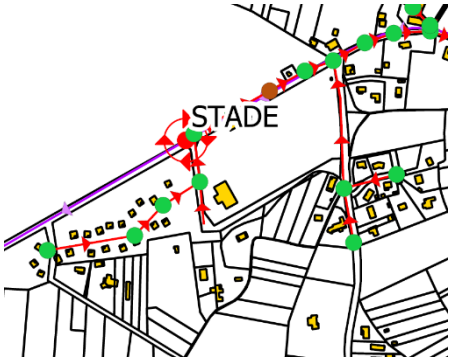
Réseau d'assainissement collectif au niveau du Gurp



Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Familles »

Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Franquettes »

Réseau d'assainissement collectif au niveau des gîtes communaux



Comme en témoignent les dernières données mises à disposition par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (portail de l'assainissement communal), il est mis en évidence une charge maximale en entrée de STEP de 8786 EH pour l'année 2023. La station d'épuration s'illustre par une capacité résiduelle de traitement importante, de plus de 5200 EH au regard des données 2023 en considérant la charge maximale en entrée. Son dimensionnement et sa conception ont été réalisés de manière à gérer une augmentation de charges et volumes en entrée, et ainsi satisfaire aux besoins de traitement des ERU en période estivale (prise en

compte de l'effet saisonnier). Pour mémoire, le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans le sol, via des lagunes d'infiltration plantées de roseaux : il n'y a donc pas de rejets dans les eaux superficielles ou littorales.

Rappel des données clés sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital en 2023 (source : Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	**8 786 EH**
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j
Débit de référence retenu	**1 378 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Analyse de la compatibilité du projet de développement urbain avec les capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Le tableau suivant dresse la synthèse des charges et volumes potentiels à considérer.

	Estimations des charges et volumes supplémentaires sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital	
Accueil démographique lié au développement résidentiel de Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 13,2 kg/j Hydraulique : + 33 m^3/j	
Prise en compte des constructions à vocation résidentielle récentes (depuis 2024) sur Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 2,9 kg/j Hydraulique : + 7,35 m^3/j	
Accueil démographique lié au développement urbain respectif et projeté, de Talais et Vensac	*Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 14,6 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 36,6 m^3/j (en cumul)	*Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 16,4 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 41,1 m^3/j (en cumul)
TOTAL	***Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 30,7 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 76,95 m^3/j (en cumul)**	***Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 32,5 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 81,45 m^3/j (en cumul)**

Il convient de souligner que pour le développement urbain récent (lié aux nouveaux logements commencés en 2024), ces estimations ne prennent pas en considération d'éventuelles résidences secondaires : en 2021, les résidences secondaires représentent 71,2% du parc de logements existants sur Grayan-et-l'Hôpital. Les projections ci-dessus considèrent donc une occupation concomitante de chaque logement (qu'il soit une résidence secondaire ou non).

Au regard des capacités résiduelles observées sur la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital en 2023, et en considérant également les développements attendus de Vensac et Talais, le développement urbain proposé par le PLU grayanais est compatible avec celles-ci. Comme actuellement, la sollicitation de la STEP sera plus forte sur

la période estivale, lorsque la population touristique est présente, mais les charges polluantes en entrée seront en-dessous des capacités nominales de traitement.

- **Le projet de développement urbain et démographique proposé par le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital est compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital, y compris en considérant le caractère saisonnier que porte la commune (associé notamment au site d'Euronat et du Gurp).**

Besoins en eau potable liés au développement démographique de Grayan-et-l'Hôpital

La mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires.

Les nouveaux logements créés en 2024 (25, selon la base de données SITADEL, soit environ 49 nouveaux habitants), conjugués au projet de développement urbain promu par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital sur les prochaines années (+220 habitants, comme indiqué dans le PADD), vont induire des besoins en eau potable du fait de la nouvelle population accueillie. Soit environ 40,35 m^3/j, et 14727 m3/an environ.

Il convient toutefois de noter que l'ensemble des nouveaux logements créés en 2024, sont ici considérés comme des résidences principales avec des habitants permanents. La part des résidences secondaires sur Grayan-et-l'Hôpital est de 71,2% en 2021 (données INSEE). Si un logement est associé à une résidence secondaire, l'occupation saisonnière a pour corollaire des besoins annuels moindre.

Besoins en eau potable liés au développement touristique de Grayan-et-l'Hôpital

Comme évoqué précédemment, la commune grayanaise a pour projet :

- l'extension du Balata Golf Practice ;
- l'extension du camping du Gurp (2AUk) ;
- l'extension du site d'Euronat (2AUt). Actuellement, le site d'Euronat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 8500-9000 personnes.

Ces sites constituent des réserves foncières, et seront possiblement ouverts à l'urbanisation à long terme, et à la faveur d'une procédure de révision du PLU. En l'absence d'éléments de projet précis sur chacun d'entre eux, l'évaluation des besoins AEP potentiellement induits par leur mise en œuvre respective, ne peut être analysé à ce stade de la planification.

Rappelons que le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison). Les besoins AEP générés par l'activité du site d'Euronat n'ont donc pas vocation à augmenter notablement. Il en est de même pour le camping municipal du Gurp, adossé également à un zonage UK, ainsi que pour les campings privés « Les Familles » et « Les Franquettes » localisés au niveau du bourg de Grayan. Leur capacité d'accueil est destinée à être maintenue à leur niveau respectif actuel.

Les besoins en eau potable liés à l'activité touristique (Euronat et campings) n'ont pas vocation à être accrus à court terme.

Besoins en eau potable liés au développement démographique respectif des communes de Talais, Vensac et Saint-Vivien-de-Médoc

Comme évoqué précédemment, le projet d'accueil démographique porté par la commune de **Talais** est de l'ordre de +104 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années (pour atteindre environ 901 habitants).

Concernant **Vensac**, la commune ambitionne un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires (selon le PADD).

Il convient également de noter que la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** est engagée dans une procédure de révision de son PLU. L'enquête publique a eu lieu du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025. Le projet d'accueil démographique retenu par la commune est de +226 habitants à l'horizon 2035 (donnée telle que figurant dans le PADD du PLU *arrêté*).

En considérant les projets de ces 3 communes, il peut donc être auguré des besoins AEP supplémentaires cumulés d'environ :

- + 70,5 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac), soit + 25732 m³/an ;
- + à 75 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac), soit + 27375 m³/an.

Besoins en eau potable cumulés liés au développement démographique respectif des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Talais, Saint-Vivien-de-Médoc et Vensac

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins annuels cumulés supplémentaires estimés en première intention pour les communes de **Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais,** sont d'environ 40459 m³/an à 42102 m³/an, à l'horizon 2034-2036. Ces besoins seront progressifs dans le temps, et en lien avec l'urbanisation qui va opérer au fur et à mesure ces prochaines années (et donc de l'accueil de populations supplémentaires) sur ces communes.

Comme indiqué précédemment, des arrêtés préfectoraux individuels ont été délivrés en septembre 2025 pour les ouvrages de Videau 2, Les Piots F3, Les Maurelles 2 et Grand Crohot. Les projets d'accueil démographiques portés conjointement par les communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable (volume prélevable autorisé cumulé de 1 050 000 m³/an).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m³ minimum. En effet, en France, la consommation d'eau pour un usage d'arrosage pour le jardin et la voiture, est estimée à environ 6% de la consommation annuelle domestique[2]. La consommation d'eau pour l'arrosage des jardins, qui se concentre sur les moins les plus chauds de l'année, peut être évaluée à environ 5,1 m³/an en moyenne et par abonné[3], sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (avec toutes les limites liées à l'exercice). En imposant un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 3 m³, le PLU permet de couvrir *près de 60%* des besoins annuels pour chaque abonné pour cet usage.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc est engagé dans un programme d'actions et un plan de travaux. D'un montant de près de 1200 000 euros HT sur la période 2023-2025, celui-ci a pour objectif une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations. En outre, le syndicat a engagé la mise en service du forage du Grand Crohot en remplacement du forage de la Loubie et qui assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel qu'applicable à ce jour, dispose d'une capacité d'accueil en densification uniquement par mobilisation d'unité foncière libre, division parcellaire ou encore unité foncière à grouper, de plus de 150 ha cumulés. Auxquels se rajoutent les surfaces mobilisables en zone à urbaniser (incluant les 2AU). La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut toutefois un développement démographique mieux maîtrisé que le plan en vigueur, en encadrant notamment les possibilités de densification et en réduisant l'emprise des zones constructibles.

Par les mesures proposées dans le règlement écrit pour les zones UT et UK, la révision du PLU maîtrise les effets du tourisme (liés notamment à l'activité d'Euronat et des campings) sur les besoins en eau potable. En

[2] Source : Centre d'Information sur l'Eau

[3] La consommation moyenne par abonné en 2023 est de 86,1 m³ (*source : RPQS 2023 du SIAEP de Saint-Vivien*).

effet, la révision du plan ne permet pas la densification de ces zones : leur capacité d'accueil a vocation à être maintenue.

3.2.3 L'URBANISME : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAINE ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche sa volonté de structurer le développement urbain futur. Conscients de la pression foncière existante sur la commune, et de l'ancienneté des zonages du PLU de 2004, le PLU intègre pleinement les espaces potentiellement densifiables (dents creuses et division parcellaire) au sein des zones urbaines de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan dans son projet de développement. La volonté étant de conforter les bourgs et le SDU de Daugagnan, le comblement des espaces résiduels en secteur bâti est donc privilégié. En effet, les espaces libres (jardins, dents creuses) dans un périmètre limité en application des critères de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique permettent de renforcer ces espaces urbains.

Toutefois, le projet met aussi en avant le maintien du cadre paysager du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du quartier de Daugagnan, et le maintien du caractère rural. Les dents creuses devront intégrer un volet qualitatif nécessaire afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

Le comblement des espaces résiduels permet de restructurer le développement linéaire que la commune à connu sur ces 3 espaces urbains. En effet, les extensions linéaires ne sont plus des sites de développement puisque la constructibilité se limite aux seules extensions des constructions existantes ainsi que dans les espaces construits qui se rattachent à ces 3 entités urbains mais qui en sont séparés par des discontinuités urbaines qui composent dans coupures d'urbanisation.

Grayan est une commune dont le développement urbain ancien a pu s'appuyer sur les centralités du bourg fortement constitué et sur le village ancien de l'Hôpital. Le bourg de Grayan repose toutefois sur des constructions anciennes mais les équipements publics structurants (mairie, salle des fêtes, école, bibliothèque, …) pour créer un pôle d'équipement fonctionnel, de quelques années seulement, autour desquelles se sont agglomérées des constructions d'habitation et de commerces.

Le renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain intégralement centré sur celui-ci est donc privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour renforcer la densité du bourg sur les espaces libres et stopper le renforcement des extension linéaires extérieur du Bourg. Le positionnement d'une réserve foncière 2AU du PLU en cœur d'îlot et en deuxième ligne d'urbanisation du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine vis-à-vis des autres sites urbains de la commune qui a constitué les espaces urbanisables les plus attractifs ces dernières années.

Le Bourg de Grayan dispose encore de nombreuses dents creuses qui sont priorisées en terme de constructibilité afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps relativement qualitatives d'un point de vue paysager.

Il en est de même pour le village de l'Hôpital et le quartier de Daugagnan (SDU).

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de bourg et de « village » avec tout ce que cela peut supposer :

- tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traductionnelles,
- tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,
- préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,
- poursuivre le travail de la collectivité sur la qualité apportée aux espaces publics.

Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population.

Cependant, cette capacité foncière est toutefois limitée par le phénomène de rétention foncière car certains propriétaires ne sont pas intéressés par des projets de vente ou de constructibilité.

Afin, d'affirmer un peu plus cette fonction centrale du bourg, le règlement privilégie la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du Bourg historique de la commune, et de se démarques du tissu pavillonnaire horizontale qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

De plus, dans le cas de l'extension de l'urbanisation via les zones 2AU, l'objectif est bien que cette extension contribue au renforcement du centre de gravité urbain et administratif de la commune, pouvant éventuellement favoriser sur le long terme la recherche d'une mixité fonctionnelle.

Dans le village de l'Hôpital et le quartier de Daugagnan, le règlement privilégie la semi-continuité et la discontinuité des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles locales, et de se démarques du tissu pavillonnaire horizontale qui a été aussi fortement développé ces dernières années sur ces deux sites urbains.

Le quartier de Daugagnan, seul secteur déjà urbanisé de la commune, privilégie la densification des unités foncières libres et dents creuses à l'intérieur des enveloppes urbaines de ce quartier.

Rappel page 19 tome 3 : L'extension de l'enveloppe au sud de Daugagnan, s'explique par le développement des constructions existantes et les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU de 2005, en continuité les unes des autres qui définissent une continuité urbaine que le SCOT n'a pas prise en compte dans sa définition des enveloppes. Le PLU s'attache à adapter ses limites urbaines à la réalité du terrain sur ce secteur, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Concernant le village naturiste de Euronat, sa vocation touristique est maintenue et renforcée. Le périmètre du village n'a pas évolué car il est coincé entre le littoral et la forêt rétro-littorale des espaces proches du rivage. Les possibilités de constructions se limites aux périmètres à vocation touristique (UT), de camping (UK) et aux sites d'équipements et de commerces existants dans le centre naturiste.

Le PLU ne prévoit donc pas de zones à urbaniser, et se concentre sur les dents creuses et les unités foncières libres des enveloppes urbaines en compatibilités avec les définitions du SCOT Médoc Atlantique. Seules des zones 2AU en réserves foncières fermées à l'urbanisation sont délimitées dans le PLU. Ces zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation que par une révision du PLU. Ainsi, les zones 2AU ne sont comptabilisées dans la consommation d'espaces du PLU.

Les nouveaux secteurs bâtis s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles claires, pour limiter l'impact paysager et l'environnement. L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et le paysage environnant.

Le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant plus de zone constructible sur les franges nord et sud, bordées par la zone inondable, les zones humides identifiées, et les capacités des réseaux (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie…). Le PLU doit permettre la projection sur le long terme de son développement et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants aux nouvelles zones urbanisées, mais aussi aux zones de développement futur.

Au-delà du **bourg de Grayan du Village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan**, la structure urbaine de la commune s'appuie également sur les autres entités urbaines qui se sont développées dans le temps en application du document d'urbanisme de 2004. **Les écarts du bourg de Grayan, du Village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan en extension linéaire ou en poche urbaine sont classés en zone UF, zone urbaines inconstructibles ne permettant que l'extension limitée des habitations existantes.**

Toutefois en application de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique, ces écarts de zones urbaines ne peuvent plus assurer de développement urbain même en remplissage de dents creuses. En effet, ces secteurs qui se sont développés en compétition avec le bourg, ne sont plus des secteurs de développement prioritaires.

Ces espaces bénéficient d'un environnement de très grande qualité au sein d'espaces naturels, dont il convient de conserver en très grande partie l'écrin boisé. Reste donc la nécessité de « gérer » les constructions existantes de ces hameaux en permettant leurs extensions limitées.

Enfin, suite aux évènements tragiques de l'été 2022, le développement de ces secteurs doit être freiner car ses secteurs se situent dans ces zones boisées et de risques de feux de forêt. En effet, ces secteurs se situent en secteur orange (à proximité des secteurs boisés) défini par le PPRIF. De plus, des mesures de débroussaillements sont inscrites dans le règlement afin que les propriétaires prennent la mesure d'une protection renforcée vis à vis du risque feux de forêt.

3.2.4 LES PAYSAGES

L'intégration de l'urbanisation dans un environnement paysager, urbain et architectural de qualité est un enjeu fort sur le territoire communal de Grayan-et-l'Hôpital, la perception de ce dernier étant fortement dépendante de la forme urbaine.

Au sein des secteurs de développement (bourg, village et « secteur déjà urbanisés »), le projet communal vise alors à **limiter la densification en hauteur** ou à **proposer des densités variées dégressives,** afin de r**especter l'identité de « petite ville nature »**, vecteur d'attractivité pour les (futurs) résidents, et **préserver les formes urbaines anciennes (alignement de maisons, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, …).** Parallèlement, le patrimoine bâti composé de ces **maisons anciennes, longères, maisons basses traditionnelles, fermes, granges, … sera préservé et sauvegardé.**

La hauteur des bâtis sera limitée à un **rez-de-chaussée avec un étage supplémentaire maximum (R+1)** sans dénaturer l'aspect pittoresque des villages.

Par ailleurs, comme vu précédemment, le développement étant de fait contraint par les **enjeux environnementaux et paysagers** (zone inondable, coupures d'urbanisation, sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, zones humides…), la **préservation des espaces naturels et forestiers** garantit cette qualité paysagère.

La volonté municipale vise également la **recréation d'une trame verte urbaine**, par la **préservation des parcs et jardins, boisements, alignements de chênes verts, …** au sein de l'enveloppe urbaine. Le patrimoine naturel composé d'arbres remarquables, alignements, haies, jardins, parcs, boisements, … sera recensé et préservé réglementairement.

Situés au cœur de la commune, les **étangs de La Barreyre** sont un lieu prisé des pêcheurs locaux. Au-delà des bonnes conditions offertes pour la pratique sportive, le site présente également **un cadre naturel remarquable**.

La municipalité souhaite ainsi faire profiter ce site à un plus large public – sans porter atteinte aux conditions de pêche, à la préservation des espaces protégés et des zones humides. Des aménagements légers pourront ainsi être développés pour valoriser un **parcours pédagogique** et de « tourisme vert » : **un espace touristique de calme et de tranquillité pour découvrir la nature locale.**

Ainsi, **dans le Plan Local d'Urbanisme**, en fonction des projets en cours, il sera possible de :

- Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées,
- Autoriser le changement de destination des bâtiments existants pour envisager la solut ion la plus adaptée au projet.

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital porte de nombreuses traces du passé par un patrimoine local (sites archéologiques, bâtis anciens locaux, granges, fermes, …) qui ne fait toutefois l'objet d'aucune préservation spécifique.

En compléments des actions précédentes et dans le cadre de la future révision du PLU, **la préservation du patrimoine sera assurée** par la mise en place :

- De protections ponctuelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et paysager, petit patrimoine, patrimoine culturel),
- De protections ponctuelles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine écologique),
- es outils de valorisation patrimoniale réglementaire,
- Le repérage et la préservation d'un patrimoine bâti et naturel qui peut changer de destination

La commune de Grayan et l'Hôpital s'inscrit dans un cadre paysager apportant à la fois de nombreuses contraintes à son développement urbain mais aussi d'indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie.

En tant que commune littorale, la commune dispose de milieux variés qu'il est intéressant de protéger et mettre en réseau.

Sur la partie Nord de la commune sont présents des milieux humides d'une richesse écologique importante qui correspondent à la zone inondable. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. **Dans cette partie Nord, secteur très agricole, le PLU préserve ces terrains où aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, afin de préserver ces enjeux écologiques et par la compatibilité avec le classement en zone inondable,** ces espaces participant pleinement aux espaces remarquables puisque

classée Natura 2000. Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, **une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.**

Au sein de ces espaces, notamment ceux en continuités du bourg, **de nombres constructions se sont développés par le passé. Désormais, la constructibilité des constructions existantes est volontairement stoppée : seuls les changements de destination seront éventuellement possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg de Grayan, le village de l'Hôpital et le quartier de Daugagnan. **Le PLU protège ces espaces boisés qui sont peu nombreux sur la commune.** Les espaces boisés classées sont développés sur l'ensemble du territoire communal pour atteindre une surface de **2713,41** hectares, en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique.

Sur la partie Ouest, les espaces dunaires composent un réservoir de biodiversité majeur qui est préservé dans le PLU où aucune construction n'est envisagée (en dehors du périmètre du centre naturiste, du camping du gurp). En effet, Même si la côte océane est attractive (plage, surfs, …), **la préservation de ces espaces littoraux est donc inscrite dans le PLU afin de poursuivre une gestion conservatoire des espaces dunaires de façon durable, de limiter leur fréquentation et de les préserver de toutes atteintes. En compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique, la bande d'inconstructibilité de 100m est portée à 300m, seules les constructions liées et nécessaires à proximité de l'eau sur les plages de la commune sont possibles dans ces espaces).**

Les trames vertes et bleues ainsi que les réservoirs de biodiversité et les espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. Le maintien de l'agriculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment sur la partie sud de la commune.

Le projet de développement communal, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Médoc Atlantique s'inscrit donc dans la volonté de stopper les développements linéaires le long des voies. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le Plan Local d'Urbanisme actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques.

Par ailleurs, les vastes espaces naturels et agricoles présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des coupures d'urbanisation majeures, propre au territoire communal, l'urbanisation s'est globalement concentrée par le passé le long de voies. Ainsi, si le développement linéaire a été important, en revanche le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de conserver cette qualité paysagère.

Suite à l'avis des personnes publiques associées et afin d'être pleinement compatible avec le SCOT Médoc Atlantique, les espaces boisés classés du PLU sont étendus à une large partie du territoire communal, à l'Est de la route des Lac (RD101), sur les espaces définis comme significatifs dans le SCOT. Toutefois, d'anciens espaces agricoles ne sont pas transformés en espacés boisés classés afin de laisser la possibilité à un retour vers des espacés cultivés et productif sur le territoire. Ces zones restent toutefois inconstructibles (zones A ou N).

3.2.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les massifs boisés présents sur la commune constituent un enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significative, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité de servir de passerelle entre les différents milieux présents et ceci bien au-delà des limites communales.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de préserver, voire réparer, les continuités naturelles. En particulier le long des voies communales où le réseau routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles. En effet, dans le bourg, des espaces boisés sont maintenus en zone naturelle afin de préserver non seulement le cadre paysager mais aussi les continuités écologiques locales internes du bourg de Grayan, mais aussi du Village de l'Hôpital ainsi qu'à l'intérieur du Centre naturiste Euronat.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle, en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme et en compatibilité avec les prescriptions du SCOT : Les EBC sont étendus aux espaces boisés de feuillus sur l'ensemble du territoire communal.

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique, topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux et les boisements sur le territoire.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus, elles sont donc, au cas par cas, accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent cerner et traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils sont préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte.

Afin d'être pleinement compatible avec le SCOT Médoc Atlantique, les espaces boisés classés du PLU sont étendus à une large partie du territoire communal, à l'Est de la route des Lac (RD101), sur les espaces définis comme significatifs dans le SCOT. Toutefois, d'anciens espaces agricoles ne sont pas transformés en espacés boisés classés afin de laisser la possibilité à un retour vers des espacés cultivés et productif sur le territoire. Ces zones restent toutefois inconstructibles (zones A ou N).

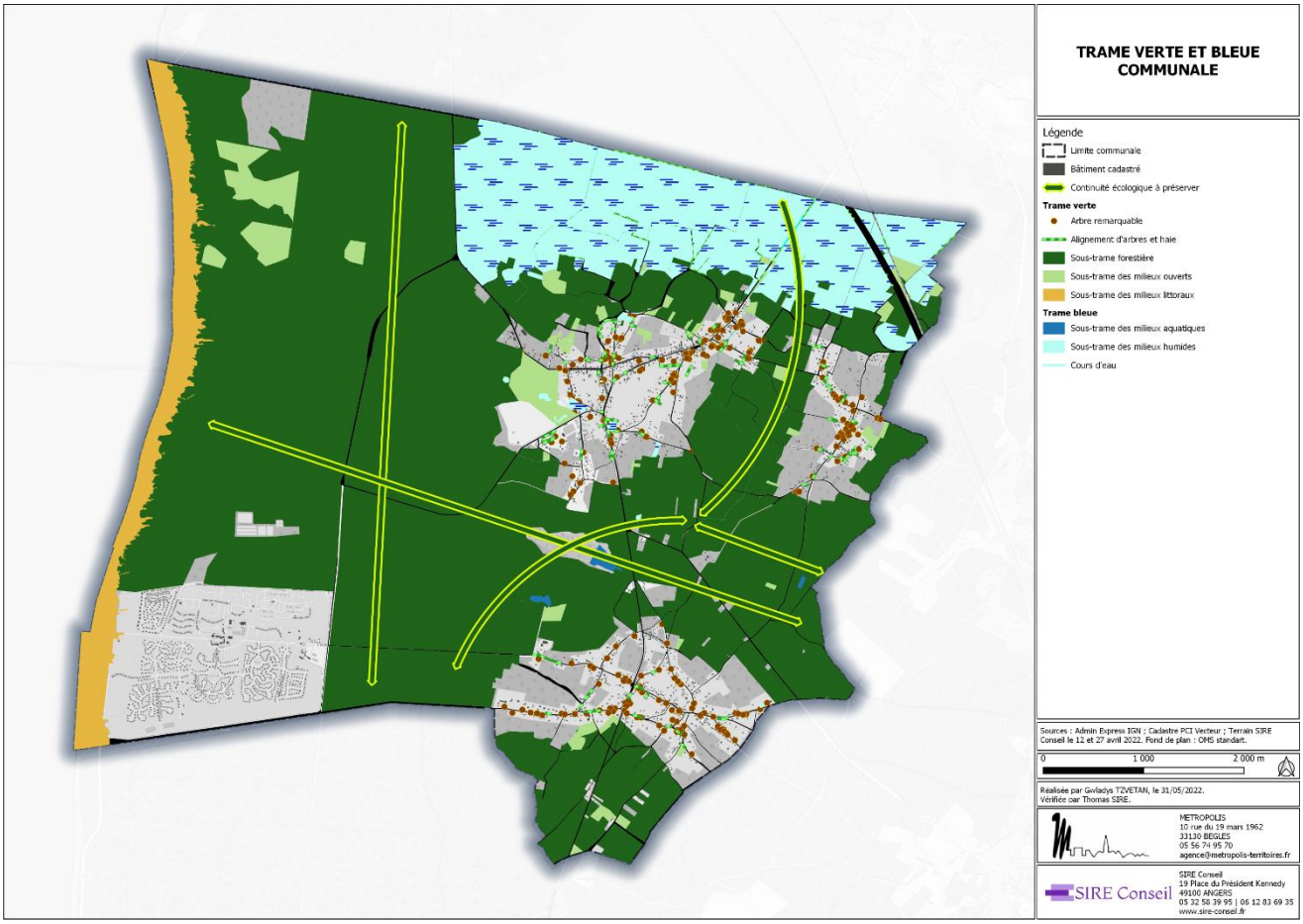
3.2.6 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Grayan-et-l'Hôpital est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **masses boisées, prairies, haies bocagères, dunes et espaces littoraux, cours et plans d'eau, zones humides** ; mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental de niveaux national voire européen, dont l'objectif est la préservation stricte : **réseau Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)…**

Le territoire communal est aussi exposé à de nombreux risques et à la sécheresse qui a malheureusement provoqué les incendies de l'été 2022. Une prise en compte stricte et renforcée des risques est nécessaire et plus particulièrement le risque des feux de forêt.

La commune offre ainsi des **paysages variés et de qualité,** qui se retrouvent malgré tout **fractionnés par le passage des réseaux et par le développement de l'habitat,** en particulier **pavillonnaire.**

Les **enjeux environnementaux majeurs** relèvent de la **préservation de la ressource en eau** et de la **protection des espaces fragiles et menacés,** tels que les **zones humides et des espaces boisés remarquables.**



Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique, topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus ; elles pourront donc, au cas par cas, être accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent cerner ou traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils doivent donc être préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur dans le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital, les deux pôles touristiques.

Le renforcement de l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages passe également par :

- La mise en place des conditions permettant un maintien de l'agriculture et de la sylviculture, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;
- La mise en place des conditions permettant un maintien et le développement de l'activité agro-forestière, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux ;
- Un travail sur les transitions entre espaces privés et espaces publics, et entre zones d'habitat et espaces naturels et forestiers.

Un **recensement du patrimoine bâti et naturel** sera réalisé par les services municipaux, afin d'identifier tous les **éléments de patrimoine nécessitant une préservation** sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (petit patrimoine, points de vue, parcs et jardins, haies…).

3.2.7 L'HABITAT

Grayan et l'Hôpital fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies malgré les contraintes physiques du territoire communal. Son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et d'emplois (Soulac et Lesparre) et la proximité de la RD1215 permettant de rejoindre la métropole Bordelaise, rend la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer cadre rural et proximité des lieux d'activités.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le SCoT Médoc Atlantique en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « commune d'équilibre économique et touristique ».

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Grayan et l'Hôpital notamment en terme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, un seul levier de développement a été mobilité pour atteindre cet objectif : mobiliser les unités foncières libres et les très nombreuses dents creuses dans les zones urbaines existantes. Ces seuls espaces permettent une certaine densification.

Ainsi les zones urbaines UA, UB, UC, UCsdu, UD et UDsdu permettent de mobilier des dents creuses et des unités foncières libres à l'intérieur des enveloppes urbaines en application du SCOT. Les zones urbaines du secteur déjà urbanisé de Daugagnan ne permettent que de la densification des zones urbaines. Il n'y a pas d'extension urbaines du zonage. Seule les zones urbaines UF qui correspondent à des hameaux en dehors des enveloppes urbaines ne génèrent pas de constructibilité.

Le recours, en complément, à des extensions urbaines n'est inscrit qu'à très long terme, en réserve foncière. Le phasage et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier nécessaire.

Plus spécifiquement, en application de la loi de novembre 2024, dite loi « Le Meur », la mairie a choisi de réserver la production de logements neufs à l'habitation principale dans les zones UA pour limiter le développement des résidence secondaires.

Les objectifs du PLU sont atteints avec les seules zones urbaines. Les zones 2AU sont des espaces bloqués qui ne seront ouvertes que par une révision du PLU.

Aucune Orientations d'Aménagement et de Programmation n'a été définies sur des espaces en extension. En effet, les espaces libres naturels et forestiers dans les zones urbaines sont tels que les objectifs de consommations d'espaces NAF du SCOT sont atteints par leur seul mobilisation (cf chapitre concernant la consommation d'espaces NAF).

Perspective de production de logement retenue

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	67 logements
Accueil de nouvelles populations	140 logements
Total production de logements	207 logements
Objectifs de reprise de vacance	Pas un enjeu à Grayan et l'Hôpital
Total mise sur le marché de nouveaux logements	**207 logements**

Grayan et l'Hôpital se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements. Même si la commune n'a pas d'obligation à ce stade de développement à incorporer des objectifs de mixité sociale, et en conséquence de diversification de son parc de logements, il est apparu opportun que la révision du document d'urbanisme opère une évolution sur le sujet.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique continue depuis de nombreuses années, ce même modèle n'est pas en mesure d'assurer la pérennité de certains équipements comme l'école (RPI). Il est donc proposé, que le portage de formes urbaines plus compactes, sur des parcelles plus petites par les secteurs du bourg induit un renouvellement de population plus important.

La commune possède plusieurs équipements touristiques (le camping municipal et les commerces du Gurp, les gites communaux en entrée ouest du bourg de Grayan, le village naturiste d'Euronat, les deux campings privés existants dans le bourg de Grayan). Les hébergements touristiques sont autorisés dans ces espaces afin de valoriser le

développement touristique de la commune et de l'intercommunalité. Ces espaces sont aussi propices à l'hébergement des saisonniers comme par exemple le centre naturiste qui a intégré le logement de ces employés saisonniers dans la structure même du centre. Ainsi, la société Euronat a demandé la création d'un secteur pour gérer les hébergements pour l'accueil des saisonniers du centre touristique (Nks

3.2.8 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Malgré la gestion actuelle et depuis quelques années du droit des sols par un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, le développement urbain de Grayan et l'Hôpital ai sein de ses zones urbaines existantes s'est réalisé sans réelle réflexion complète quant à la recherche d'une ambition globale en matière de cohérence urbaine, alliant différentes composantes : forme urbaine, paysage, environnement, rationalisation des réseaux, et la prise en compte de la mobilité dans toutes ses dimensions.

La révision du Plan Local d'urbanisme est l'occasion, dans un cadre limité de réflexion et de moyens de mise en œuvre, d'aborder cette problématique. Deux approches ont été engagées pour cela :

- Le positionnement géographique intercommunal de Grayan et l'Hôpital et les orientations souhaitées en matière d'accueil de population ;
- La mobilité de proximité comme composante d'un certain cadre de vie à améliorer.

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui pour de nombreux ménages, et passe par une plus grande utilisation des modes doux (marche à pied, vélo…). Aujourd'hui, la **très large partie du trafic** sur le territoire communal reste **motorisée** et **concentrée sur les routes départementales** contribuant à diverses **problématiques** en termes de **flux**, de **stationnement**, ou encore de **bruit**.

Afin de favoriser les mobilités alternatives, Grayan et l'Hôpital est concernée par la mise en place d'un **Plan de mobilité active**, qui prévoit la création et l'aménagement de **liaisons douces, piétonnes et cyclables** sur le territoire communal pour permettre de nouvelles **connexions entre le bourg de Grayan, le village de l'Hôpital**, le quartier de Daugagnan et les **aménités du territoire**, telles que les plages, les étangs de la Barreyre, … Il s'agit de permettre une **réappropriation** de ces aménités par les habitants notamment à des **fins récréatives**.

Il s'agira d'une part de donner à ce réseau une vocation plus fonctionnelle au quotidien en créant une piste cyclable entre le Bourg de Grayan-et-l'Hôpital, dernière branche cyclable encore manquante, et d'autre part de consolider la vocation touristique de découverte du territoire **vers le bourg, le patrimoine, les étangs de la Barreyre.**

En cohérence avec le projet de développement communal, le réseau de pistes (ou bandes) cyclables sera ainsi consolidé pour **assurer les traversées de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan, mais aussi assurer les liaisons entre ces quartiers.**

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une action de **requalification des espaces publics** au niveau de la place de la Mairie et de l'Eglise dans le bourg de Grayan, et des espaces autour de la chapelle dans le village de l'Hopital.

La **poursuite d'une requalification des espaces publics**, notamment sur (et de part et d'autre de) la RD 242, permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- La valorisation de la perception du bourg de Grayan ;
- La valorisation du boulodrome de l'Hôpital ;
- Le réaménagement de la Place des Vignes à Daugagnan ;
- La sécurisation des mobilités routières, piétonnes et cyclables ;
- L'amélioration des continuités piétonnes entre quartiers ;
- Un regain d'attractivité pour les commerces et services le long de la rue des Goélands, dans le bourg de Grayan ;
- Une restructuration du tissu urbain dans le bourg de Grayan et dans le village de l'Hôpital, … ;
- La sécurisation et l'embellissement des entrées de ville et de commune.

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est traversée, du Nord au Sud par la **voie de Soulac du chemin de Saint Jacques** (ou voie du Littoral, appelée aussi « voie des Anglais »). Ce chemin est un important levier de valorisation patrimoniale traversant les cœurs urbains de la commune. Dans une logique d'attractivité, ce tracé est pleinement complémentaire au réseau cyclable.

Comme décrit précédemment, la municipalité souhaite mobiliser ce tracé existant afin de **favoriser de nouvelles mobilités inter-quartiers.** La signalétique sera ainsi renforcée entre le chemin de Saint-Jacques de Compostelle et les équipements, commerces et services.

Le patrimoine local sera par ailleurs mis en valeur tout au long de cette voie de Soulac. Ainsi le patrimoine naturel et le patrimoine bâti a fait l'objet d'un recensement et d'une identification reportée sur le plan de zonage afin de préserver ce patrimoine local particulier

3.2.9 Les reseaux d'energie et De developpement des energies renouvelables

En matière énergétique, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas de projet de développement d'unité de production d'énergies renouvelables.

La municipalité souhaite développer les **énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés,** par la mise en place de **panneaux photovoltaïques sur les bâtiments,** en garantissant la qualité paysagère. De plus le règlement inscrit la possibilité de créer des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter des conditions particulières notamment l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie.

Cependant, dans le règlement, il est donné la possibilité des équipements de production d'énergies renouvelables individuellement.

La volonté de densification et de compacité de l'urbanisation au sein des zones urbaines existantes – avec une majorité de réalisation potentielle de nouveaux logements au sein des zones urbaines – peut permettre une gestion plus économe en ressource, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie.

3.2.10 Les communications numeriques

La couverture numérique du territoire communal constitue un enjeu important, notamment pour les ménages pratiquant le télétravail, mais aussi pour des entreprises qui souhaiteraient venir s'installer.

La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. L'ensemble du territoire communal devrait être couvert d'ici 2025.

3.2.11 L'equipement commercial

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune de Grayan et l'Hôpital.

Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent vis-à-vis du renforcement de l'activité commerciales par le maintien des façades commerciales existantes et le développement des commerces de proximité dans le bourg, le long de la rue des Goélands et dans centre naturiste, favorisant le processus de densification commerciale dans le temps et donc la capacité pour la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.

3.2.12 Developpement economique et de loisirs

Des activités économiques, souvent artisanales, sont présentes sur le territoire de Grayan-et-l'Hôpital. Sans être en capacité de constituer un espace économique clairement identifié et d'intérêt communautaire, il s'agit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien, voire le confortement et le développement des entreprises présentes.

La présence de ces activités économiques est un atout pour la commune, permettant de développer une autre offre d'emplois, moins saisonnière que le tourisme et répondant à des profils différents d'actifs.

La municipalité souhaite assurer aux entreprises existantes son soutien et favoriser l'accueil de nouvelles activités.

Ainsi, **dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme**, il s'agit de définir l'enveloppe urbaine en continuité du village de l'Hôpital pour permettre le développement de l'entreprise Strato Compo et de la zone d'activités communale à l'Ouest de l'Hôpital, et de structurer le développement économique artisanal sur le territoire communal.

Enfin, un tiers-lieu sera créé dans le bourg de Grayan et/ou dans le village de l'Hôpital afin de diversifier l'offre d'accueil économique assurant une bonne desserte numérique.

L'agriculture et la sylviculture sont les principales activités économiques de la commune. Pour préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d'espaces agricoles et sylvicoles sera fortement contrainte. Le PLU prévoit de :

- gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
- veiller au débroussaillement autour des constructions (50m) à proximité immédiate des massifs boisés ou à l'intérieur des massifs boisés ;
- densifier les espaces urbanisés du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital ;
- s'appuyer sur les limites naturelles.

Les espaces agricoles et forestiers, notamment productifs, devront être préservés du développement urbain, notamment en compatibilité avec la trame verte et bleue du SCoT Médoc Atlantique. Des reculs devront ainsi être définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles et forestières.

La commune possède plusieurs équipements touristiques :

- Le camping municipal et les commerces du Gurp,
- Les gites communaux en entrée ouest du bourg de Grayan,
- Le village naturiste d'Euronat
- Les deux campings privés existants dans le bourg.

Ces équipements concentrent l'essentiel de l'activité économique de la commune : revenus, emplois, activités commerciales et autres activités, notamment de loisirs. Mais cette activité économique ne fonctionne pleinement que quelques mois dans l'année (de fin avril à fin octobre). Ses retombées sont donc localisées et très saisonnières.

De plus, la commune compte une longue façade maritime de 7 kilomètres comprenant 5 plages. Tout en préservant les espaces majeurs le long du rivage, il est nécessaire de valoriser 3 des 5 plages (la plage du Gurp et les deux plages de Dépée) en lien direct avec les deux pôles touristiques (le pôle touristique du Gurp et le centre touristique et naturiste).

Enfin, côté bourg de Grayan, tout en profitant de l'espace dédié à la découverte et à l'initiation au golf le long de la route de l'Océan, il s'agit de retravailler cette entrée de bourg pour valoriser également les gites communaux et le plateau sportif, lesquels participeront à la diversification de l'offre sportive.

Le centre principalement touristique et naturiste d'Euronat n'a pas vocation à s'étendre. Les possibilités de développement des autres campings vont favoriser le développement touristique de l'arrière de la façade littorale océane.

3.2.13 MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En application des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine et des prescriptions du SCoT Médoc Atlantique, le PLU de Grayan et l'Hôpital cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturel, agricole, et forestiers (NAF).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche ainsi l'objectif suivant :

*« Pour s'inscrire dans une **dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation**, le PLU mobilisera environ **15 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2035-2036, soit une diminution de*

50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021 *(31 hectares consommés ces dix dernières années).*

Pour rappel, sur la base du PLU de 2004, 243 hectares constructibles à vocation d'habitat étaient identifiés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de **Zéro Artificialisation Nette,** objectif **2050** fixé par la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021, et du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET), fixant une **division par deux du rythme d'artificialisation des sols** d'ici **2030 et le SCoT Médoc Atlantique en cours d'élaboration.**

Par ailleurs, il s'agit pour le projet communal de :

- Prendre en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges Nord, bordées par la zone inondable et des zones humides,
- Mais aussi de considérer les capacités des réseaux (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie…). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, imposé par la loi Climat et Résilience, devra ainsi être réalisé pour tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité de la station d'épuration notamment,
- Prendre en compte le risque d'effondrement du sol sur l'Hôpital.

Les **secteurs de projet** doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des **aménagements** qui permettront de faire le **lien entre les quartiers existants et les nouvelles zones urbanisées.**

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie uniquement sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines et des espaces du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du SDU de Daugagnan et dans le centre naturiste Euronat. En effet, sur la totalité des espaces mobilisés (hors zone UF) pour la réalisation de nouveaux logements, 100% des capacités d'accueil sont des espaces libres au sein des zone urbaines (en zone UA, UB, UC et UD).

De plus, il faut appliquer un coefficient de rétention foncière d'environ 30% à 40% sur les terrains libres identifiés en zone urbaines car leurs propriétaires ne sont pas vendeurs ou n'ont pas de projets de constructions.

En tout état de cause, le développement de l'habitat est principalement prévu au sein de l'enveloppe urbaine existante et telle que définie dans le SCOT Médoc Atlantique, en ce qu'il permettra de regrouper l'urbanisation dans les secteurs desservis par les réseaux et les services, dans les deux villages de la commune.

Le défi de la municipalité a donc été de réduire les périmètres et les capacités du PLU de 2004 en cohérence avec les perceptions du SCOT Médoc Atlantique.

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

Sans les zones 2AU, les équilibres sont quelques peu différents :

Vocation	Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	Total général
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
habitat	16,89	15,76	2,63	18,39	35,28
activité		1,29		1,29	1,29
tourisme	5,63				5,63
équipement			0,28	0,28	0,28
loisirs					
Total général	**22,53**	**17,05**	**2,91**	**19,96**	**42,49**

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Grayan et l'Hôpital

Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés et 19,96 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

- 53,02% du potentiel constructible se localisent sur des terrains artificialisés.
- 46,98% du potentiel constructible consomment des espaces naturels agricoles et forestiers dont 43,27% sont à vocation d'habitation.

Cependant, la consommation foncière de sur la période 2021/2023, est évaluée d'après Mon diagnostic Artificialisation, environ 4,47 hectares à vocation d'habitat. Le potentiel déjà consommés vient donc impacter la consommation d'espaces NAF. En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 13,92 hectares en extension et en consommation d'espace NAF dans les enveloppes urbaines.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	16,89	13,92	30,81
activité		1,29	1,29
tourisme	5,63		5,63
équipement		0,28	0,28
loisirs			
Total général	**22,53**	**15,49**	**38,01**

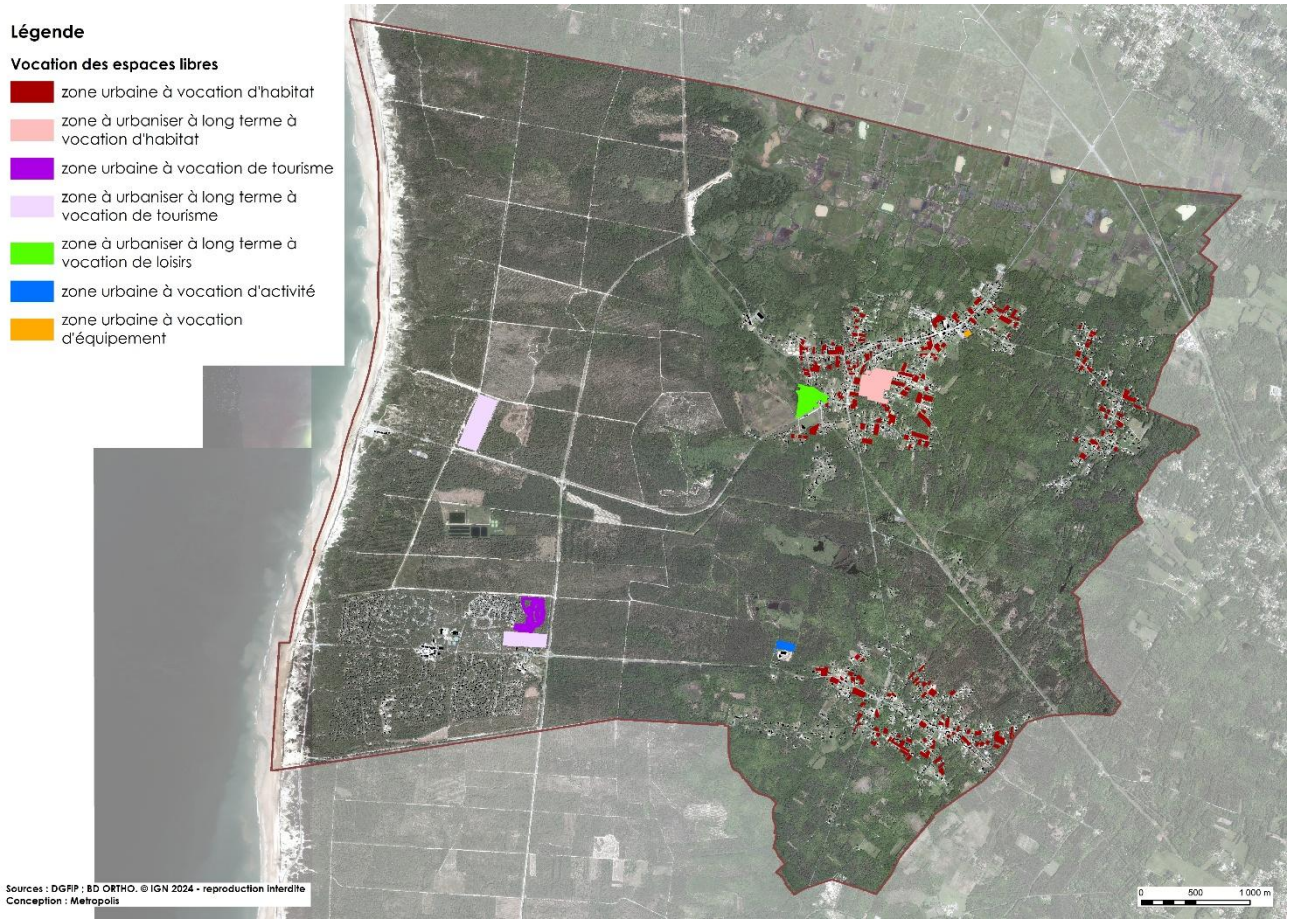
Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés (densification) et 15,49 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces chiffres sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.

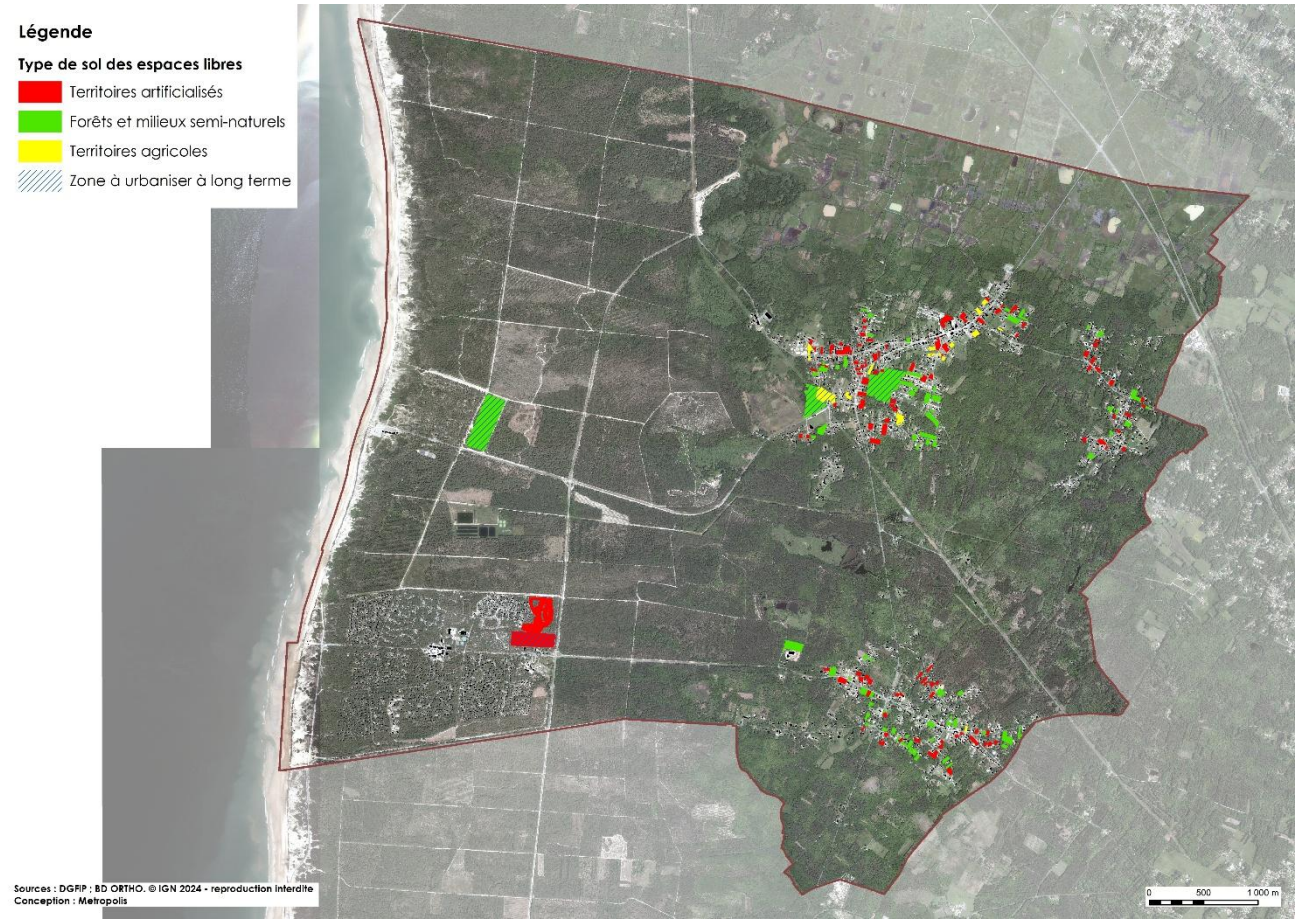
Les zones 2AU ne sont pas comptabilisé pour être compatible avec l'application du SCOT., car le PLU par le remplissage des espaces libres des zones urbaines permet d'atteindre l'objectif du SCOT jusqu'en 2040.

Suite à l'avis des personnes publiques et de l'enquête publique, le nombre de logement produit est estimé à environ **230** sur les espaces libres définis dans les zones urbaines.

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



Espaces libres par vocation et la temporalité



Espaces libres par type de sol

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

3.3.1 METHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des principes :

- Afin de maitriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et de la complexité du découpage parcellaire entre les propriétaires, ceci afin de répondre aux objectifs du PADD de développement urbain cohérent, encadré et recentré sur des espaces de géographie prioritaire de développement.
- Pour chaque OAP, une densité minimale de logements à produire est prescrite afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace, de l'armature territoriale de la commune où se localise l'OAP et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, et dans une recherche d'insertion architecturale, urbaine et paysagère optimale au regard des enjeux des sites intégrés au tissu urbain déjà existant, les opérations d'aménagement d'ensemble devront tendre vers une harmonisation des constructions futures à l'échelle des lots et de l'ensemble de la zone. Démonstration devra être faite d'un travail sur la mise en œuvre d'une variété de formes urbaines et de hauteurs de bâti. En ce sens, l'opportunité de mise en œuvre d'un règlement de lotissement devra être étudiée.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP ;
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. Les OAP définissent ainsi une largeur minimale d'emprises publiques à réaliser afin d'assurer la réalisation des aménagements de sécurisation, de circulation douce, de stationnement et définissent le type de voie à réaliser (sens unique, voie structurante à double sens, impasse…) afin d'optimiser les conditions de mobilités au sein du projet d'aménagement ;
- Une connexion piétonne avec les cheminements existants et les zones urbaines de centralités et des bourgs pour favoriser les déplacements doux entre nouvelles zones d'habitat, les services et les équipements, et limiter dans la mesure du possible les déplacements automobiles.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser liés au contexte dans lequel l'OAP s'insère :

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire.
- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein des bourgs.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole par le maintien et/ou la création de haies épaisses d'essences végétales locales.

- En compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLU, toutes les OAP en limite avec une zone agricole détermine une bande tampon de 10 mètres de large pour les secteurs à vocation d'habitation, maintenu en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté par une haies de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges,
- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Limiter le risque incendie en créant un pare-feu de 50 mètres autour des zones de développement en contact avec la forêt,
- Certains espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Il s'agit également, et quasiment systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires aux déplacements doux internes à l'opération mais aussi permettant d'assurer des connexions vers les cheminements existants permettant de limiter l'utilisation de l'automobiles pour des déplacements usuels et quotidiens vers les équipements publics et les services (écoles, administrations, commerces, arrêts de transports en commun, …).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité forte : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur ;
- Une colonne de recommandations : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

3.3.2 PLUS SPECIFIQUEMENT A GRAYAN ET L'HOPITAL

L'étude de densification a démontré que tous les espaces libres présents dans les zones urbaines permettent d'atteindre non seulement les objectifs du SOCT de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi de objectifs de production de logements et d'accueil de population.

Ainsi il n'y a pas de zone à urbaniser en priorité (1AU) définies dans le PLU. De ce fait, il n'y a pas d'orientions d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose dans le zonage 4 zones à urbaniser sur le long terme. Ces zones, qui prennent corps à travers des zones 2AU, sont localisées au niveau :

- ✓ du bourg de Grayan : une zone 2AU et une zone 2AUs
- ✓ du secteur d'Euronat : une zone 2AUt
- ✓ du secteur du Gurp : une zone 2AUk

Ces sites 2AU constituent des réserves foncières, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, au regard de l'application du Code de l'Urbanisme tel qu'applicable en mai 2025.

4 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 10 zones urbaines et 2 zones naturelles comprenant 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Grayan et l'Hôpital.

A chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

4.1 ÉNONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

4.1.1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

4.1.2 HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination

« hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

4.1.3 COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4.1.4 ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite

enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

4.1.5 AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retraits d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

4.2 PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs, des obligations sont communes à toutes les zones.

4.2.1 LES DESSERTES ET RESEAUX

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, …).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

4.2.2 Le maintien des activites et constructions existantes

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravaning, sont interdites.

4.2.3 Les protections des elements du patrimoine batis et naturels identifies

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et porté sur les plans.

4.2.4 La gestion des annexes

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles), les annexes aux constructions à usage d'habitation constituent une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

Dès lors la hauteur des annexes est limitée à 4m au faîtage quelle que soit leurs positions sur la parcelle.

4.2.5 Les equipements publics et d'interet collectif

Pour les installations, constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, …) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

4.2.6 Les espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

4.2.7 LA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil.

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

4.2.8 RISQUES FEUX DE FORET

4.2.8.1 Rappel du PPRIF

La commune est soumise au risque feux de forêt, et est couverte par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Le PPRIF est une servitude d'utilité publique et appelle à conformité.

Le tableau ci-dessous rappelle les mesures de débroussaillement figurant dans le PPRIF en vigueur (pour les nouveaux projets). L'intégralité du règlement du PPRIF est consultable dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Zone rouge Cas pour les nouveaux projets	*Autorisés avec prescriptions* ► *Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme et de tout autre réglementation en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles listées au 2.1.1.1.1 B doivent respecter les prescriptions concernant la résistance au feu des matériaux utilisés, précisés en annexe 2 et 3.* ► *Les nouvelles réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devront impérativement être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire ; aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.* ► *Les haies, clôtures ou constructions ne seront pas réalisées à partir de végétaux secs d'un diamètre inférieur à 10 mm, de type « brande » (bruyère arbustive) ou genêt* *DÉBROUSSAILLEMENT* · Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, définis au sens de l'article L322-3 du Code Forestier, la distance de débroussaillement obligatoire est portée à 100 m. · Une bande périmétrale de 100 m de large sera maintenue débroussaillée autour des installations d'accueil touristique ; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

	· Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée. · Débroussaillement le long des voies communales ouvertes à la circulation publique Le débroussaillement le long des voies ouvertes à la circulation publique est rendu obligatoire par l'article L.322-7 du code forestier ; Le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies a identifié des voies communales ouvertes à la circulation publique soumises à une obligation de débroussaillement sur une profondeur de 20 mètres. *AUTRES MESURES D'EXPLOITATION* ☐ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions. ☐ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment
Zone orange Cas pour les nouveaux projets	*Autorisés avec prescriptions* ► *Les projets autorisés en zone rouge* ► *Les projets s'inscrivant dans les démarches suivantes :* *Les opérations d'urbanisme groupé d'habitat ou d'activité (ZAC, lotissement, permis de construire groupés,...) sous réserve que l'opération totale présente une superficie d'au moins 1 hectare et une densité minimale de 5 logements ou lots à l'hectare et qu'un accès aux zones naturelles à partir des voiries internes soit conservé tous les 200 m avec au moins un accès normalisé par opération groupée.* *Les opérations d'urbanisme non groupé (tous les cas non visés à l'alinéa précédent) qui contribuent à la diminution du niveau de risque global sur les enjeux existants tels que l'amélioration de la forme urbaine (résorption de "dents creuses") et la densification de l'habitat. Ces opérations devront être en continuité avec les zones actuellement urbanisées et conserver un accès normalisé aux zones naturelles tous les 200 m à partir des voiries, s'il n'existe pas de piste périphérique telle que définie dans les projets groupés.* - *En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé ; isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.* - *Pour les opérations groupées, sur la totalité du périmètre de l'opération au contact de ces espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), est rendu obligatoire la création d'une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale*

	de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m. *Les issues de la piste d'accès doivent être raccordées aux voiries ouvertes à la circulation ou aux pistes de DFCI existantes. Cette piste ne doit pas présenter de «cul-de-sac».* *L'entretien de la piste devra être assuré par une structure pérenne sous maîtrise d'ouvrage publique-ou privée (association de propriétaires...)* *Cette piste pourra-faire partie de la zone non aedificandi, ou bien être réalisée sur la parcelle adjacente avec l'accord écrit du propriétaire.* *Ces aménagements sont obligatoires tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi et la piste périmétrale initiales peuvent être réaménagées, et éventuellement cédées au nouveau projet.* • *Les équipements publics de lutte contre l'incendie seront réalisés par la puissance publique ou par l'aménageur avec lequel une convention de rétrocession sera coriclue pour garantir la gestion ultérieure de ces équipements. Ces travaux devront être vérifiés et leur efficacité validée par un organisme agrée.* *DÉBROUSSAILLEMENT* · **Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4 du PPRIF)** · Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée. *2.2.1.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION* ☐ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions. ☐ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment
Zone bleue Cas pour les nouveaux projets	En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement. *Cet aménagement est obligatoire tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau*

	projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi peut être réaménagée, et éventuellement cédée au nouveau projet. · **Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)**

La commune est également concernée par **le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie** du 7 juillet 2023, également annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

4.2.8.2 Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier, fixe notamment :

- ✓ Les périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillement autour des constructions, chantiers et installations de toute nature (Partie I - article 2 de l'arrêté préfectoral) ;
- ✓ La définition et les modalités obligatoires du débroussaillement (partie II – article 6 de l'arrêté préfectoral).

Rappel des conditions de débroussaillement autour des constructions, chantiers et installations de toutes natures, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 2 : Périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillement autour des constructions, chantiers et installations de toute nature

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal, ou par un plan de prévention des risques d'incendies de forêt – PPRIF).

  L'ensemble des surfaces situées à l'intérieur du périmètre des installations concernées doivent être débroussaillées. Les aires de stationnement aménagées, les terrains aménagés pour accueillir du public notamment les sites de loisir aménagés, plans plage, ainsi que les terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, ; éolien...) sont notamment concernées ;
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de la bande de roulement.
- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1 (zone d'aménagement concerté ou Z.A.C.), L. 322-2 (association foncière urbaine ou A.F.U.) et L. 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme sur la totalité de leur surface ;
- Sur les terrains mentionnés aux articles suivants du code de l'urbanisme :

  - L. 443-1 à L. 443-3 concernant les terrains de camping, parcs résidentiels destinés à l'accueil de résidences mobiles ou habitations légères de loisir sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;

  - L. 444-1 concernant les terrains accueillant des caravanes pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
- Aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement. À l'intérieur de ces sites, les modalités du a) s'appliquent.

Article 2 de l'arrêté préfectoral précité

Rappel des modalités obligatoires du débroussaillement, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 6 : Définition et modalités obligatoires du débroussaillement

Sous réserve des dispositions particulières prévues aux articles 7 à 10, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé comprennent l'ensemble des opérations suivantes :

a) La coupe ou le broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse. Cela concerne a minima la végétation de l'année précédente ;

b) La coupe ou le broyage des arbustes situés sous le couvert d'arbres ;

c) La coupe ou le broyage des arbustes non situés sous le couvert d'arbres, avec la possibilité de conserver des arbustes à condition que leur houppier soit mis à une distance de 3 mètres des houppiers des autres arbustes maintenus, des houppiers des arbres, et des constructions, chantiers ou installations de toute nature ainsi qu'à une distance de 6 mètres de la bande de roulement des voies routières ;

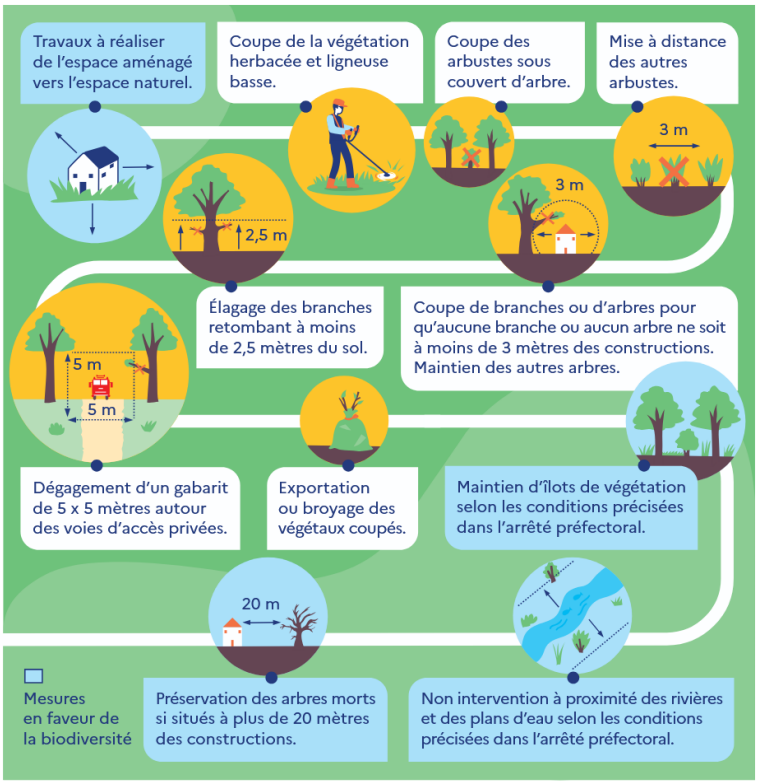
d) La coupe de branches ou d'arbres, afin qu'aucune partie de l'arbre ne soit située à moins de 3 mètres en tout point des constructions, chantiers ou installations de toute nature ;

e) L'élagage des arbres afin qu'aucune branche ne retombe à moins de 2,5 mètres du sol. Cet élagage ne doit cependant pas conduire à élaguer plus du tiers de la hauteur totale de l'arbre ;

f) Le dégagement de toute végétation présente au-dessus de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation motorisée et des voies d'accès aux constructions, chantiers ou installations de toute nature. Cette modalité est mise en œuvre en réalisant un gabarit de 5 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur, bande de roulement comprise, au-dessus des voies précitées ;

g) L'élimination par broyage sur place ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillement. L'élimination par brûlage est interdit sauf dérogations prévues par le RiPFCI. Il est rappelé qu'après exploitation d'une coupe forestière dans une parcelle, le propriétaire de la parcelle (sur la partie concernée par les OLD) est tenu de nettoyer les coupes des rémanents et des branchages.

Article 6 de l'arrêté préfectoral précité



L'arrêté préfectoral prévoit également des modalités complémentaires, dérogatoires et spécifiques, auxquelles il convient de se référer.

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), est intégralement consultable en annexe du PLU.

Sont également annexés la cartographie informative portant sur les secteurs soumis aux OLD (issues des données Géorisques) et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

4.2.8.3 Recul et inconstructibilité

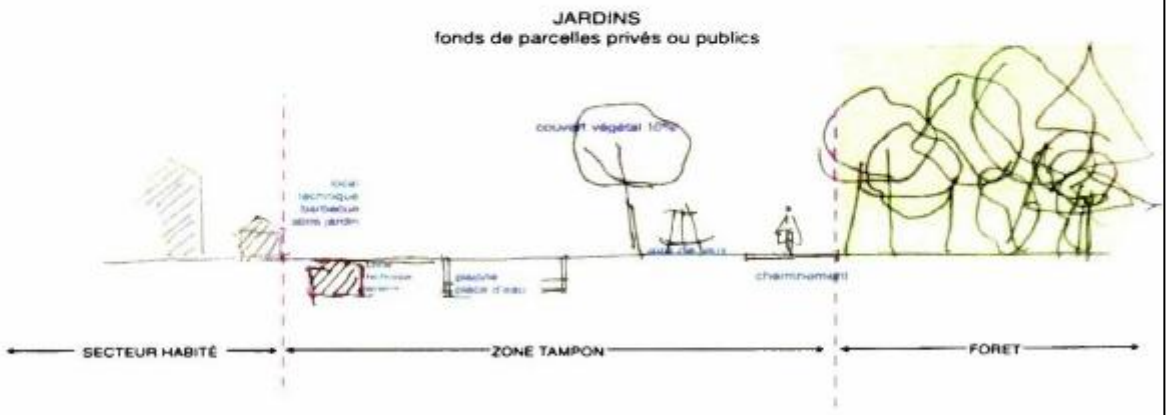
Le porter à connaissance de l'Etat concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt requiert, dans son annexe 2, **une bande de sécurisation** dans le cadre de la création d'enjeux nouveaux à l'interface forêt/urbanisation.

Elle doit permettre de façon pérenne d'isoler les nouveaux enjeux du massif boisé.

Elle doit a minima respecter les principes du Guide pour la prise en compte du risque incendie dans le massif forestier des Landes de décembre 2011, à savoir :

- Toute construction de bâtiments industriel doit être implantée à 20 mètres de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour des installations classées ou soumises à déclaration ou autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Toute opération d'aménagement devra disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier.

Elle doit en outre être conforme aux documents d'urbanisme applicables et peut en ce sens être étendue. Elle peut supporter tous les usages et utilisations sous réserve que ceux-ci ne génèrent pas d'ajout de masse combustible.



Dans le cas particulier du comblement de dents creuses, il conviendra de placer les constructions le plus loin possible de la forêt .

Extrait annexe2 du PAC concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt.

Cette bande de sécurisation doit respecter les caractéristiques suivantes :

- non bâtie ;
- maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillement ;
- défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte ;

- incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;
- supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;
- et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

4.3 LES ZONES URBAINES

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conformément au code de l'urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend 7 types de zones urbaines, à savoir :

- La zone UA couvre l'entité urbaine la plus ancienne de la commune et est en contact avec la zone d'équipements avec laquelle elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La zone UB couvre une vaste entité urbaine qui encercle le centre-bourg ancien de Grayan. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui du centre-bourg historique. Cette zone pourra accueillir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- La zone UC concerne les extensions du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital. Les zones UC sont localisées en-deçà des coupures d'urbanisation, en continuité de l'urbanisation existante et dans les enveloppes du SCOT.
- La zone UD couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes. Les zones UD sont localisées en continuité de l'urbanisation existante et dans les enveloppes du SCOT.
- La zone UF couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes. Les zones UD sont localisées au-delà de coupures d'urbanisation. Pour cette raison, contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UB, elles sont inconstructibles.
- La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. La zone forme le cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
- La zone UK couvre les emprises des trois campings de la commune. Ces trois campings sont aménagés en Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- La zone UL couvre les gîtes communaux à l'ouest du bourg de Grayan (Zone d'hébergement de loisirs).
- La zone UT couvre les emprises touristiques et d'hébergement de loisirs du centre naturiste Euronat .
- Le secteur UX est localisé en continuité du centre-bourg, à l'Est. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'une entreprise existante et de terrains non utilisés.

4.3.1 DISPOSITIONS RETENUES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET CAPACITE DES ESPACES URBANISABLES

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite loi littoral, a pour ambition de protéger et mettre en valeur le littoral. Les articles L.121-1 à L121-51 traduisent règlementairement les objectifs de la loi, en définissant les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les ensembles boisés significatifs.

Article L121-21 du Code de l'urbanisme :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 *;*

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La capacité d'accueil de la commune réside dans la matérialisation de zones UA, UB, UC, UD et UT. Ces secteurs s'étendent sur les sites retenus comme agglomération, village et SDU en application de loi littoral et des prescriptions du SCOT. Le SCOT classe le bourg de Grayan comme agglomération, L'Hôpital et le centre Naturiste Euronat comme village et le quartier de Daugagnan comme secteur déjà urbanisé au titre de la loi littoral. C'est donc sur ces 4 unités urbaines qu'ont été dessinées les espaces urbanisés et les coupures d'urbanisation.

Les limites de l'urbanisation ont été détaillées dans le diagnostic, avec des coupures d'urbanisation matérialisées se basant sur les qualités urbaines des sites, et les éléments matérialisant une coupure d'urbanisation (routes, espace naturel…). Le bourg de Grayan et le Village de l'Hôpital ainsi que le SDU de Dauganagn ont fait l'objet d'extensions de l'urbanisation mais conséquentes le long des axes de communication. La densité de bon nombre de ces espaces et les discontinuités présentes (zone UF) en font des secteurs d'habitat diffus. Ces espaces sont non constructibles, aucune nouvelle construction n'y est permise, bien qu'ils restent des espaces urbains.

L'ensemble des espaces et milieux remarquables sont classés en NL (dans la bande littorale portée à 300m par le SCOT). Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes peuvent faire l'objet de différents classements N.

En plus d'éviter tout classement en zone urbaine ou à urbaniser de terrains classés en zone naturelle ou agricole, le PLU, ici présenté, vise à reclasser des terrains constructibles à ce jour en zone naturelle. Le PLU engage ainsi un niveau de protection élevé pour les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

La zone à urbaniser 2AU dans le cœur d'îlot du bourg de Grayan, est fermée à l'urbanisation, et son ouverture est soumise à révision. Il s'agit d'un cœur d'îlot qui n'est à ce jour pas accessible, d'où la nécessité de mettre en place un emplacement réservé pour le desservir, et dont la commune n'a pas besoin aux vues des capacités de constructibilité encore présente dans les zones urbaines constructibles.

Les 4 espaces urbains, du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, de Daugagnan et du centre Euronat e ont la possibilité de se densifier, tous les espaces libres y étant présents. La zone à urbaine du bourg de Grayan et de l'Hôpital est étendue, et de vastes espaces naturels se trouvent encore en son sein, et font donc partie de la zone d'agglomération au sens de la loi littoral est en de même sur le site de centre Euronat, dans lesquels des espaces boisés sont préservés au titre de l'article L.1515-19 afin de préserver la vocation d'hébergement touristique et balnéaire sous les pins et cette image idyllique du centre naturiste. Les coupures d'urbanisation interviennent au-delà de ces espaces, qui sont néanmoins classés en zone naturelle.

Le choix de développement de la commune permet ainsi de maintenir les équilibres du territoire entre espaces urbanisés/urbanisables et espaces agricoles, naturels et forestier, en diminuant même le poids des espaces urbains.

En zone naturelle, la constructibilité est conditionnée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Seules les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent évoluer à la marge.

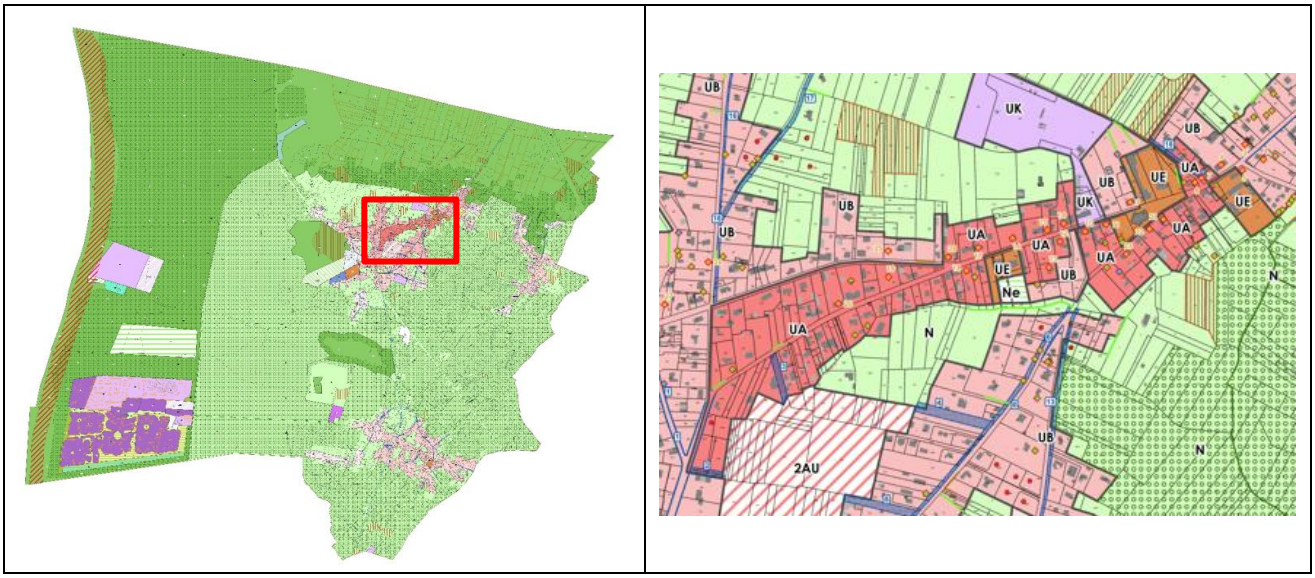
Concernant les risques littoraux, notamment le risque inondation par submersion marine, un PPRI et un PPRL sont opposables. La commune est aussi dotée d'un PPRIF pour le risque feu de forêt.

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est donc compatible avec le maintien des équilibres nécessaires à la préservation des milieux, à la prévention des risques, à la protection des espaces indispensables au maintien des activités et à la fréquentation des espaces riverains du littoral par le public.

La capacité d'accueil en terme quantitatif est détaillée à partir de la page 90 « Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU ».

4.3.2 Zone UA

4.3.2.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone UA couvre l'espace urbain le plus ancien du bourg de Grayan le long de la rue des Goélands. La zone UA est organisée pour être le centre administratif et d'équipements de la commune, autour de laquelle la zone UE se développe, ce qui permet de marquer le centre-bourg historique. La délimitation de la zone UA sur le centre-bourg s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement médocaines avec en longueur et avec un volume relativement bas.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en R+1 avec une implantation en alignement ou très proche des emprises publiques, laissant peu ou pas de transparence sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins en bande. Il est à noter que cette urbanisation ancienne comporte aujourd'hui des potentialités d'extension et de densification.

La mixité des fonctions urbaines est de rigueur permettant le maintien et le développement d'activités économiques (commerces, bureaux, artisanat, activités de services, …) et bien sûr le développement des constructions à usage d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les espaces d'équipements le plus conséquents sont classés en zone UE, situés dans le bourg (école, salle des fêtes, bibliothèque, …).

4.3.2.2 Objectifs recherchés dans le règlement

La zone UA a laissé une empreinte urbaine très intéressante puisqu'elle contribue à marquer le centre de gravité de la commune qui n'est pas le centre géographique de cette commune polarisée. Les implantations vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,…) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâties

traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées en continuité.

L'objectif règlementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

Il s'agit principalement de :

- Valoriser le noyau urbain ancien par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement sur voies ou avec un recul allant jusqu'à 5 mètres maximum des emprises publiques ou privées, ou encore en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.

- Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou au moins une limite séparative latérale afin de préserver le la forme urbaine et le rythme d'implantation des constructions, la zone UA étant relativement compacte.

- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Etant donné la fonction centrale de la zone UA à l'échelle du bourg et sa mixité des fonctions existante, il est nécessaire de ne pas empêcher une diversification des fonctions, notamment pour l'implantation de commerces et services de proximité.

- Maintenir la densité bâtie en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires du cœur urbain par une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de favoriser une densification.

- Par ailleurs, l'emprise au sol sera de 70% maximum de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels.

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-bourg.

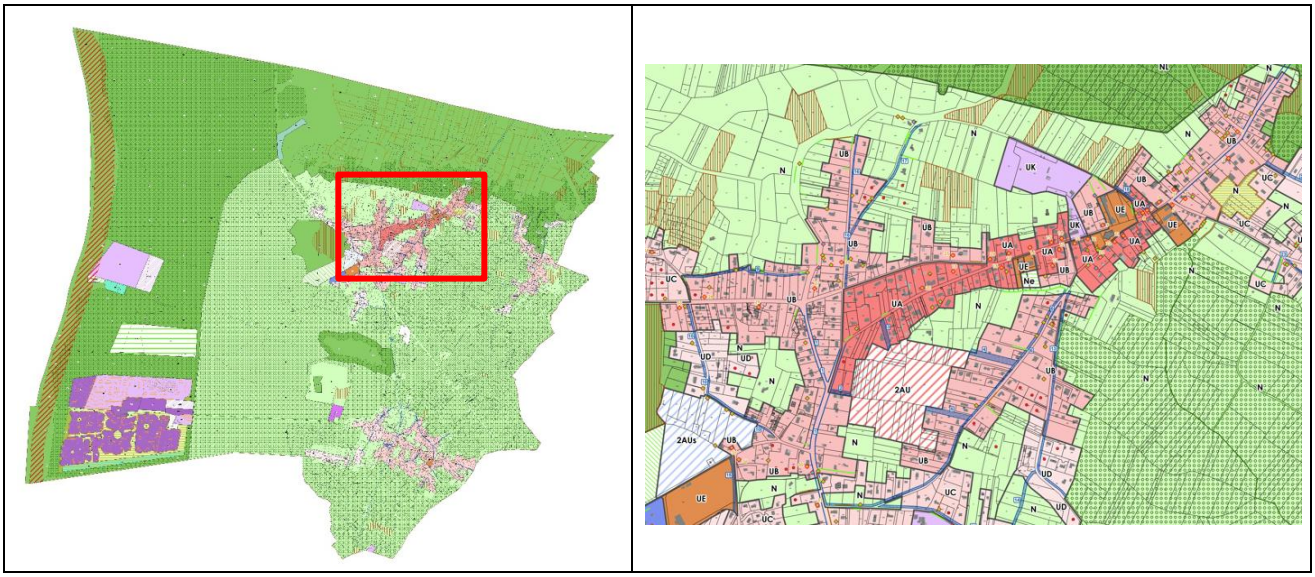
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.

- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.3.3 ZONE UB

4.3.3.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique



Les zones UB constituent les extensions urbaines contemporaines qui se sont opérées autour du centre-bourg de Grayan, au fil des dernières décennies, et reliant aujourd'hui certaines unités plus anciennes qui étaient déconnectées du bourg, le long de la rue des Goélands, de la route de Talais, le long de la RD101 (rue des Bernaches) et du chemin de la Franque. Certaines constructions anciennes, autrefois isolées, sont ponctuellement englobées dans ces nouveaux quartiers urbains en zone UB.

Les zones UB englobent les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

La zones UB couvre uniquement le secteur géographique du bourg. L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, de manière moins dense que dans les zones de bâti traditionnel UA, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire. Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de conforter le bourg de Grayan, en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

4.3.3.2 Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UB et sur le constat d'une capacité de densification qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits malgré une rétention foncière forte.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

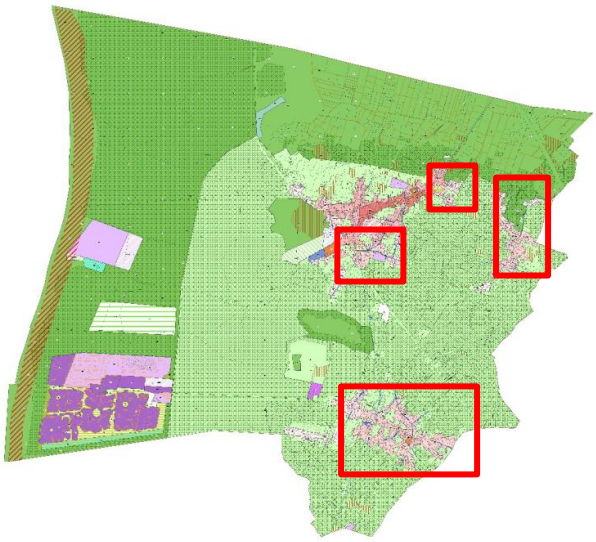
- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,…).

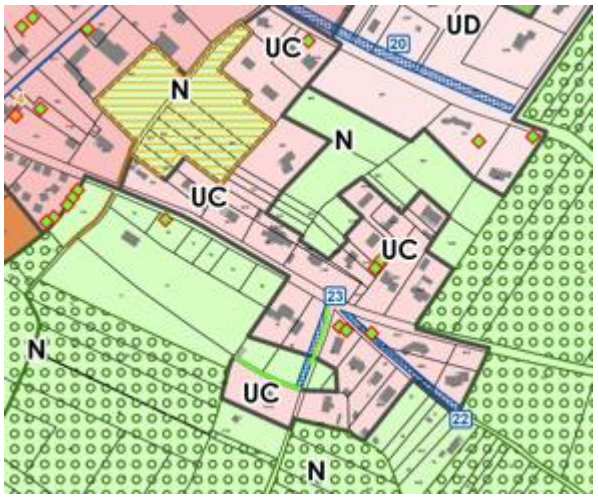
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces en contact avec le centre-bourg :
    - Imposer l'implantation selon un recul allant de 0 à 5 mètres des emprises publiques ou encore en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.
    - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage (7m à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 60% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-bourg.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

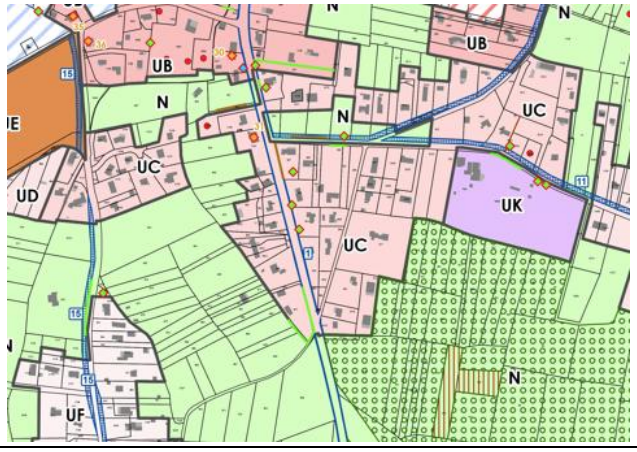
    - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
    - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
    - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

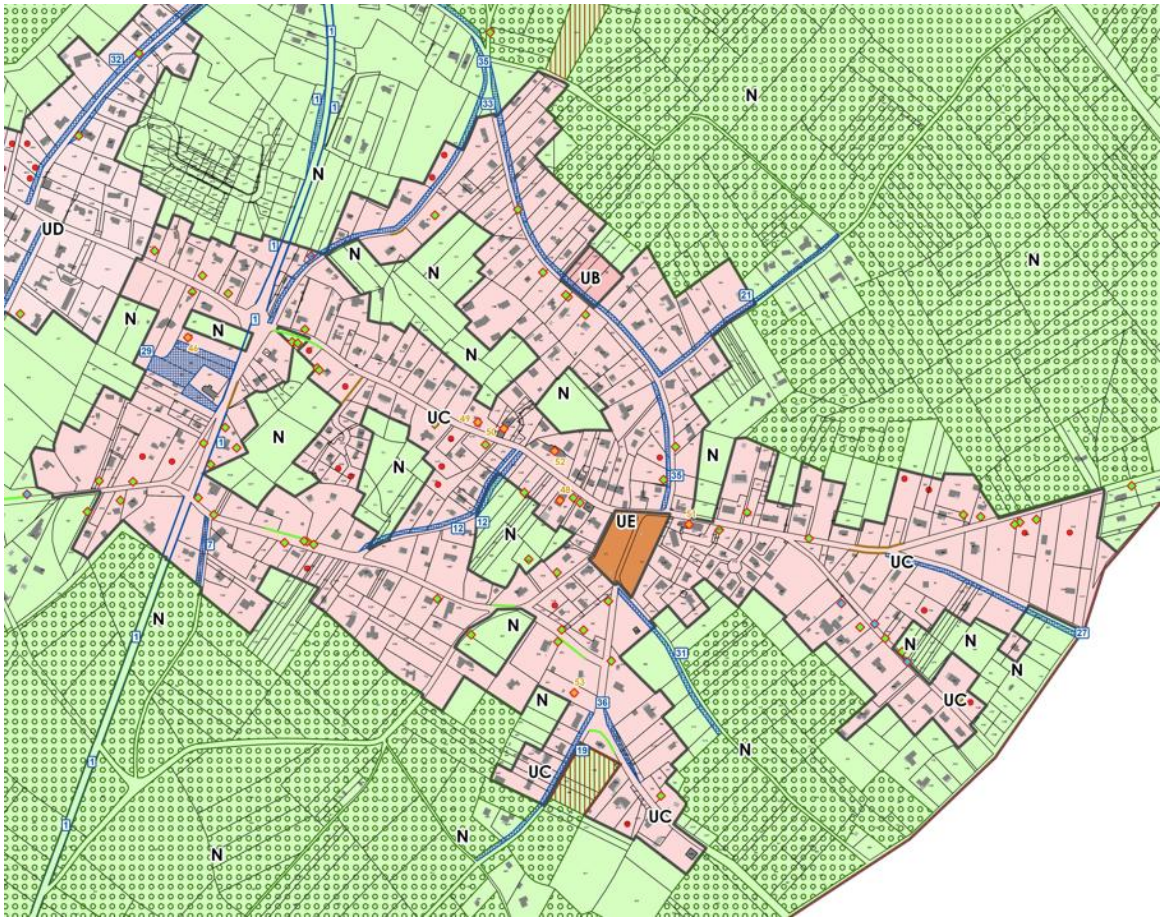
4.3.4 ZONE UC

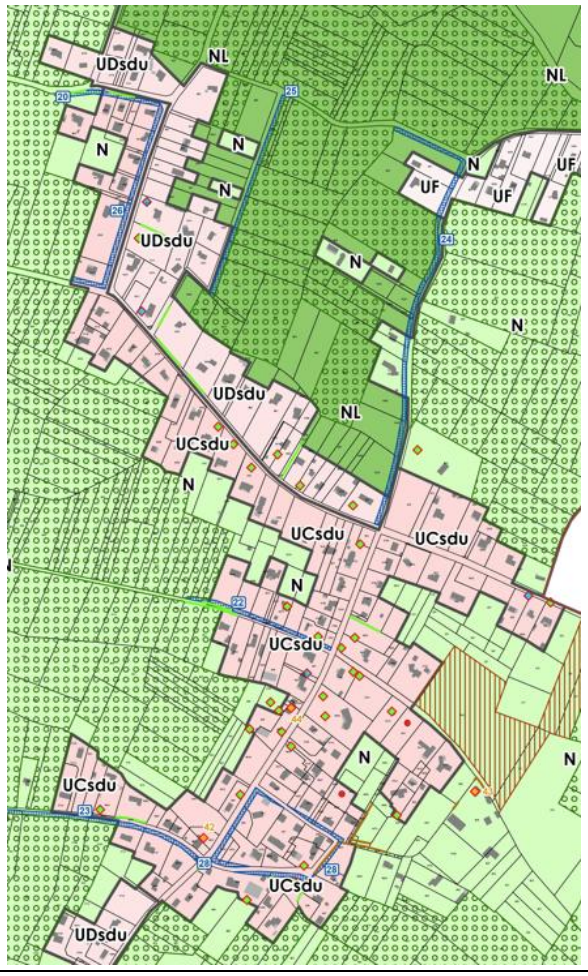
4.3.4.1 *Le zonage : contexte urbain ou géographique*








UD
N
UB
UC
UE
UC
UC
UC
UC


UDsdu
NL
UF
UCsdu
UDsdu
UCsdu
UCsdu
UCsdu
UCsdu
UDsdu

Les zones UC constituent les extensions urbaines contemporaines en continuité des zones UB du bourg de Grayan. Elles se développement le long des voies principales.

Les zones UC se développent sur le village de l'Hopital.

Les zones UC englobent les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic.

A noter, que la zone UC intègre un secteur particulier à Daugagnan : UCsdu. Le quartier de Daugagnan est identifié comme secteur déjà urbanisé dans le SCOT en application de la loi littoral sur le territoire communal.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

La zones UC correspond à une urbanisation qui s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire et de lotissement (à l'Hôpital). Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de gérer et de densifier ces secteurs en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

Le secteur UCsdu quant à lui ne permet que les nouvelles constructions à destination de logement et d'hébergement. Dans ce secteur, il ne s'agit pas de permettre l'extension spatiale de l'urbanisation de ce secteur mais uniquement le remplissage des dents creuses ainsi que d'une certaine division parcellaire.

4.3.4.2 Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC et sur le constat d'une capacité de densification existante mais dans le cadre d'une densité moyenne.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces espaces urbains par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,…).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces urbains :
    - en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelles constructions, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis.
    - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage (7m à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de

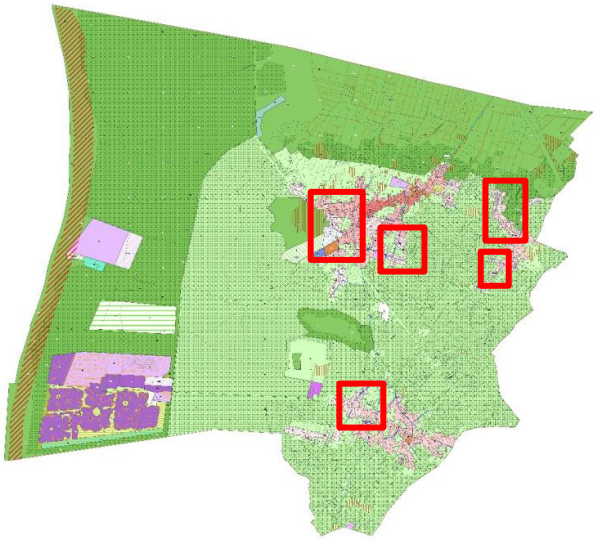
redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 4 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.

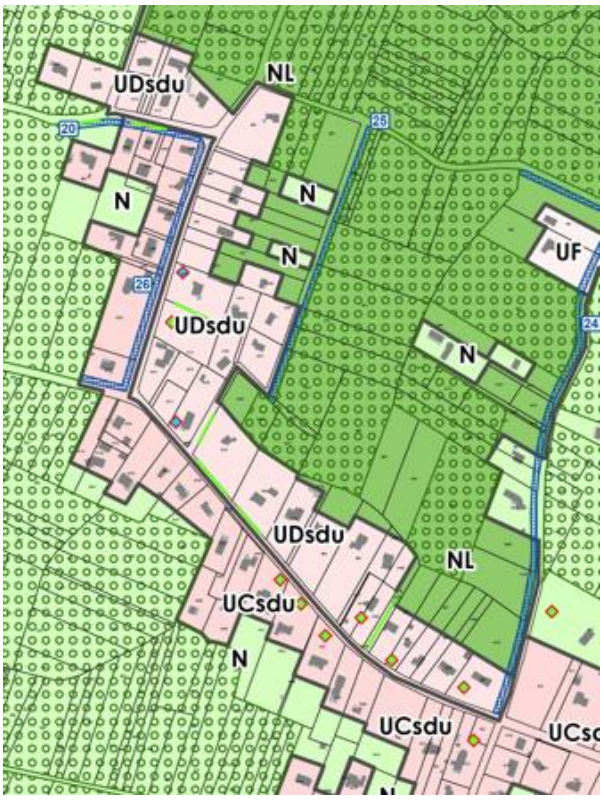
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 50% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux. Dans le secteur UCsdu, l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces. En secteur UCsdu, il doit être aménagé un minimum de 50 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

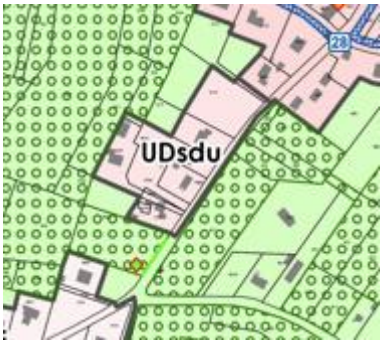
  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.3.5 ZONE UD

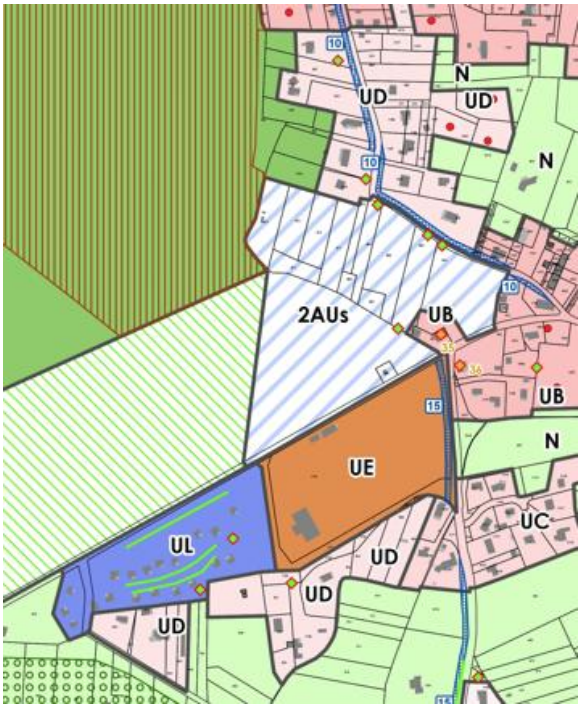
4.3.5.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique



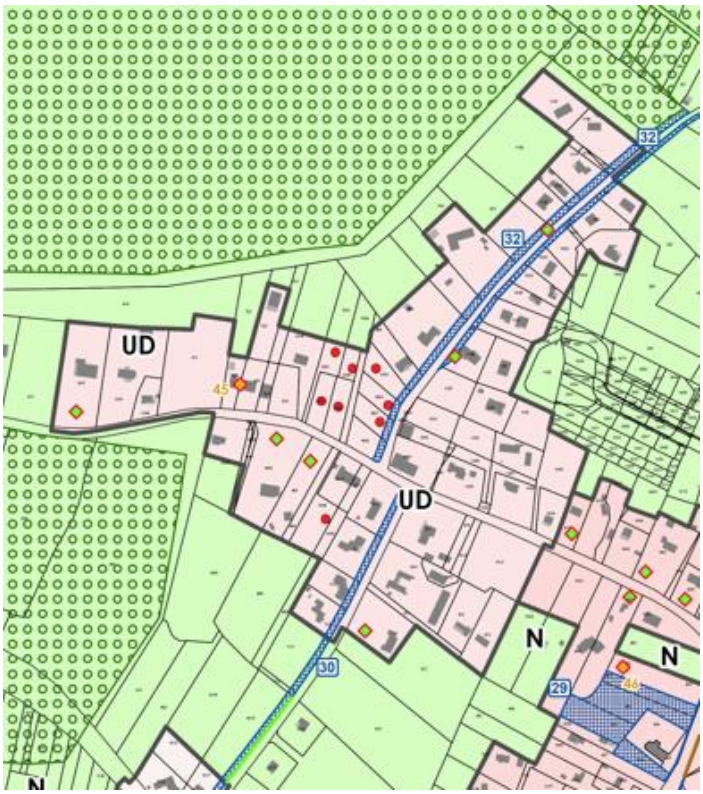




Daugagan



Grayan



L'Hôpital

Les zones UD constituent les extensions urbaines contemporaines peu denses, en continuité des zones UC du bourg de Grayan et de L'Hôpital. Elles se développement le long des voies principales.

Les zones UD englobent les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic.

La zone UD intègre un secteur particulier à Daugagnan : UDsdu, le quartier de Daugagnan étant identifié comme secteur déjà urbanisé dans le SCOT en application de la loi littoral.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux, comme dans la zone UC.

La zone UD correspond à une urbanisation qui s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire et de lotissement (à l'Hôpital). Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de gérer et de densifier ces secteurs en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

Le secteur UDsdu quant à lui ne permet que les nouvelles constructions à destination de logement et d'hébergement. Dans ce secteur, il ne s'agit pas de permettre l'extension spatiale de l'urbanisation de ce secteur mais uniquement le remplissage des dents creuses ainsi que d'une certaine division parcellaire.

4.3.5.2 Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation résidentielle de la zone UD et sur le constat d'une capacité de densification existante mais dans le cadre d'une densité faible.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces espaces urbains par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

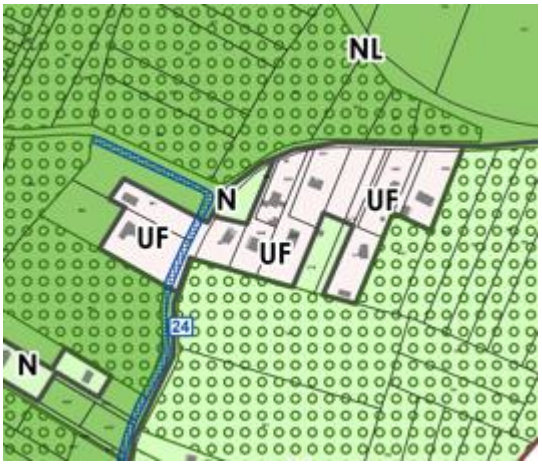
- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,…).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces urbains :
    - Soit selon un recul des constructions par rapport à l'alignement de 6m minimum.
    - Soit en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis.
- Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage (7m à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 6 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 40% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux. Dans le secteur UDsdu, l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

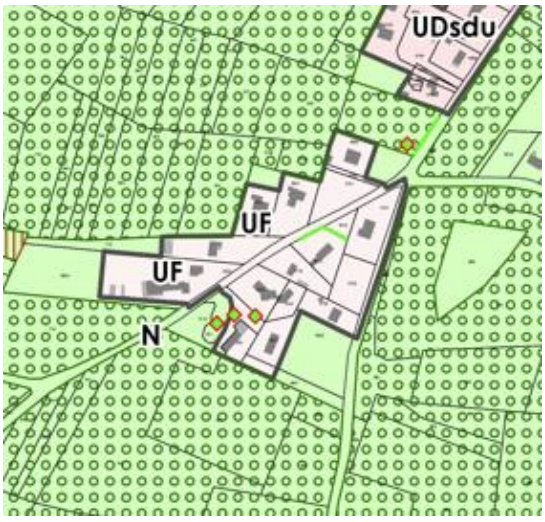
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces. En secteur UCsdu, il doit être aménagé un minimum de 60 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

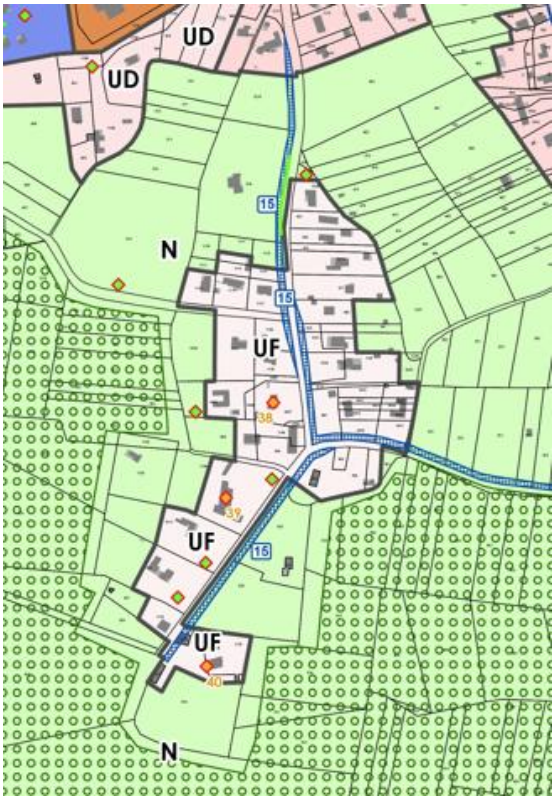
4.3.6 ZONE UF

4.3.6.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique





Daugagnan



Grayan

L'Hôpital

Les zones UF sont composées d poches urbaines qui se sont développées en extensions urbaines contemporaines, semblables à la zone UD. Le PLU de 2004 définissait de vastes espaces urbains. Ces unités urbaines se sont opérées au-delà de coupures d'urbanisation autour du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan. Elles sont donc caractérisées d'habitat diffus. Certaines de ces coupures sont formées par des espaces naturels ou agricoles s'intercalant entre deux enveloppes urbaines, certaines par des axes routiers importants scindant l'unité urbaine, ou une distance importante entre deux maisons d'habitation.

Cette discontinuité et cette distance entre les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan et ces unités urbaines fait qu'en application de la loi littoral, ces unités sont rendues inconstructibles.

La vocation y est principalement résidentielle, mais ces unités urbaines ne pourront ni s'étendre, ni être confortées en densification. En effet, de nombreux espaces y seraient constructibles, car ce développement est peu dense. Seules les constructions existantes pourront évoluer, sans création de nouveau logement.

L'objectif global est de maintenir ces zones telles quelles sont aujourd'hui, en permettant l'évolution du bâti existant, mais sans création de nouveau logement.

4.3.6.2 Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UF et sur le constat d'une inconstructibilité de nouvelle habitation. Toutefois des règles de constructibilité sont inscrites afin de règlementer l'implantation d'extensions et d'annexes à la construction principale.

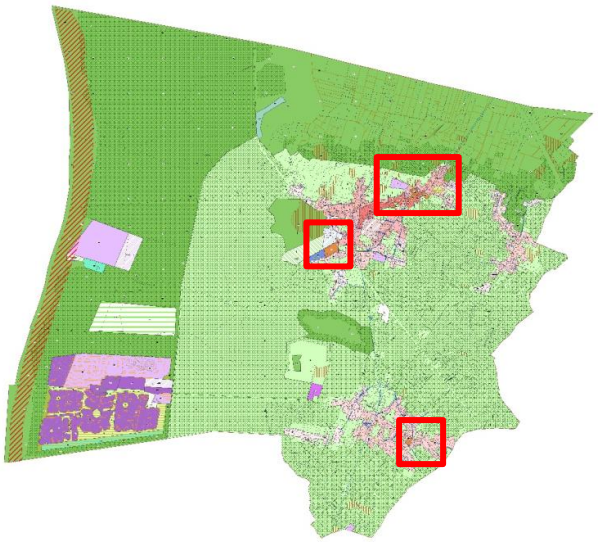
Il s'agit principalement de :

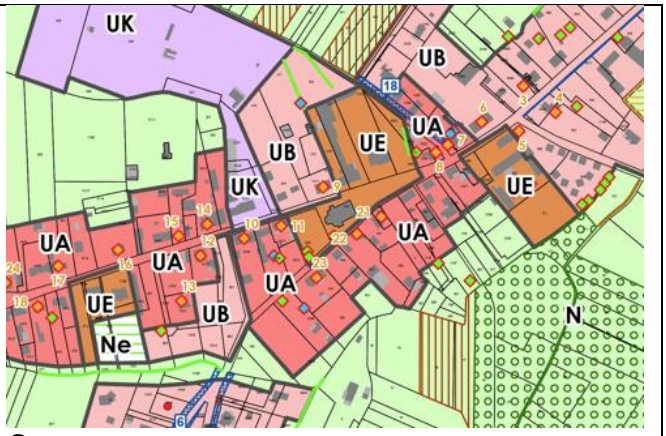
- Interdire toutes les nouvelles constructions à l'exception des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et ne permettre que l'extension limitée des habitations existantes.
- Pour toutes les règles, l'objectif est que les nouvelles constructions s'intègrent aux spécificités du contexte urbain et architectural de la zone :
    - Le recul des constructions par rapport à l'alignement est de 6m minimum.
    - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 4 mètres minimum.
    - Les extensions des habitations existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante afin de maintenir le caractère d'habitat diffus ;
    - La hauteur maximale est portée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour permettre les constructions à étage, qui peuvent être présentes dans la zone.
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des extensions des constructions existantes, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

    - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
    - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
    - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

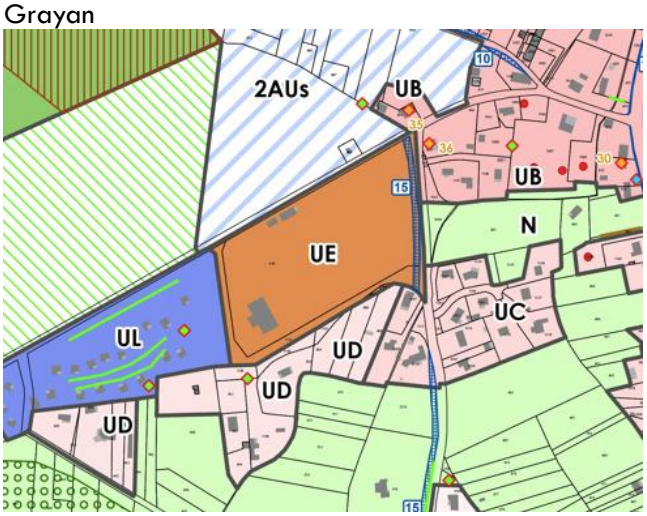
4.3.7 ZONE UE

4.3.7.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique

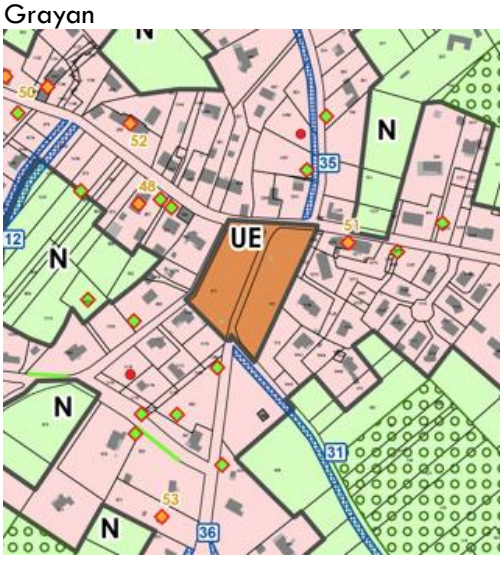




Grayan



Grayan



L'Hôpital

Le PLU propose un zonage à vocation d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif (UE) décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

Il existe plusieurs zones UE, qui se trouve dans le bourg de Grayan et une zone dans le village de l'Hôpital.

Les premières zone UE de Grayan bordent en grande partie par la zone UA, qui appuie le marquage du centre historique de la commune, mais aussi par la zone UB le long de la rue des Goélands. C'est le centre de gravité de la commune, où l'on trouve tous les équipements publics administratifs comme la mairie, mais aussi l'école, les ateliers communaux, les équipements culturels et l'église.

Ces zones urbaines forment des entités distinctes, composées d'un ensemble de bâtiments s'insérant dans l'armature urbaine de centre ancien et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements (salle des fêtes…) avec des emprises plus importantes et des implantations bien spécifiques.

Il existe une autre zone UE sur la route de l'Océan à l'ouest du bourg de Grayan qui regroupe les équipements sportifs du bourg (terrain de foot, gymnase, terrain de tennis, terrain de basket, circuit de pumptrack).

Une autre zone UE est définie dans le village de l'Hôpital qui couvre les terrains communaux et espaces publics à l'intersection de la rue de l'Hôpital et de la rue de Compostelle. Sur ces terrains sont implantés les terrains de pétanque. La zone UE permet donc la constructibilité d'équipements complémentaires au bourg de Grayan sur le village de l'Hôpital.

4.3.7.2 Objectifs recherchés dans le règlement

Il s'agit dans cette zone UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue et développée de manière à conforter les fonctions de centre-bourg qu'elle occupe, tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères présentes, notamment autour de la mairie.

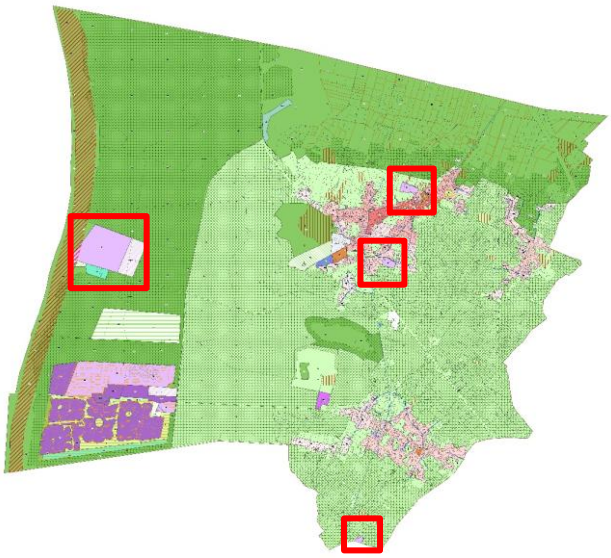
Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

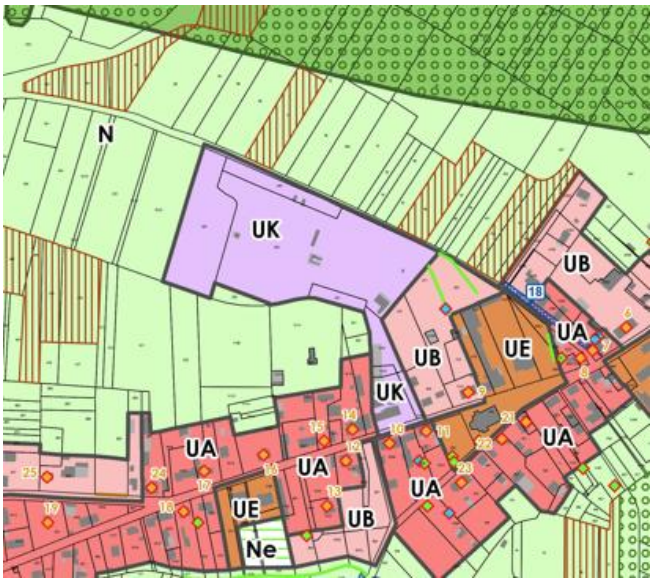
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Il permet une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différenciée en fonction des cas afin de ne pas limiter les réalisations tout en préservant la qualité urbaine : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 5 mètres minimum.
- La hauteur, l'implantation des constructions sur une même unité foncière et l'emprise au sol ne sont pas règlementées afin de ne pas limiter les réalisations de projets d'intérêt général, tout en sachant qu'il s'agit de fonciers communaux et de faciliter l'adaptation des
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des extensions des constructions existantes, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des constructions anciens. Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

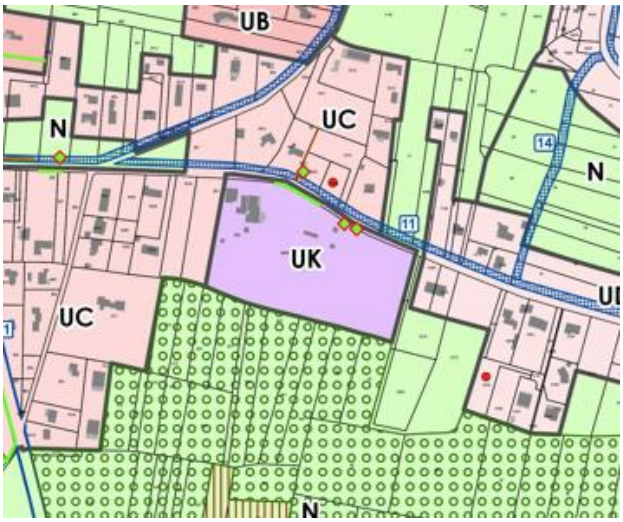
  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.3.8 ZONE UK

4.3.8.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique







Grayan

Le Gurp

Euronat

Tastesoule en limite avec Vensac

La zone UK est spécifique à la gestion des hébergements touristiques, les terrains de camping et de caravanage ainsi que les équipements induits (accueil, sanitaires, …). Cette zone comporte donc des constructions et installations spécifiques. Il s'agit de gérer les activités existantes qui peuvent être source de nuisance pour les autres zones urbaines mitoyennes, pour les deux campings qui sont localisés dans le bourg. Les enjeux de maîtrise de forme urbaine sont moins présents ici, même s'il est important de préserver une qualité paysagère de la zone vis-à-vis des lieux de circulation.

La zone de camping au nord du bourg de Grayan (camping des Franquettes) et la zone du camping des Familles (au sud du bourg de Grayan) ont été définies sur les limites exactes de ces deux campings afin de gérer les constructions et les emplacements existants.

permettre l'aménagement d'un espace de stationnement et de conforter l'activité. Cette extension s'est faite vers l'ouest, sur les propriétés du camping, et vient en contact avec la zone UB pour répondre à l'application de la loi littoral qui ne permet les extensions qu'en continuité de zones urbaines. Il en est de même dans le secteur de camping du centre naturiste Euronat est lui aussi classé en zone UK. Ces 3 structures sont localisées dans des agglomération et village au sens de la loi Littoral et en application des critères du SCOT. Ils peuvent donc faire l'objet d'extension de leurs constructions.

Le camping municipal du Gurp quant à lui se localise dans une coupure d'urbanisation définie par le SCOT en application de la loi Littoral. Ainsi, le camping ne peut pas se développer. En application de la loi littoral, l'emprise au sol et la capacité du terrain de camping du Gurp, se situant dans les espaces proches du rivage, une coupure d'urbanisation et en secteur diffus, ne pourra être augmentées. Il en est de même pour la parcelle au sud de la commune en limite avec la commune de Vensac (camping de Tastesoule).

La zone UK compte un secteur UKi, dans le périmètre du centre touristique Euronat, dans lequel un centre équestre est implanté.

4.3.8.2 Objectifs recherchés dans le règlement

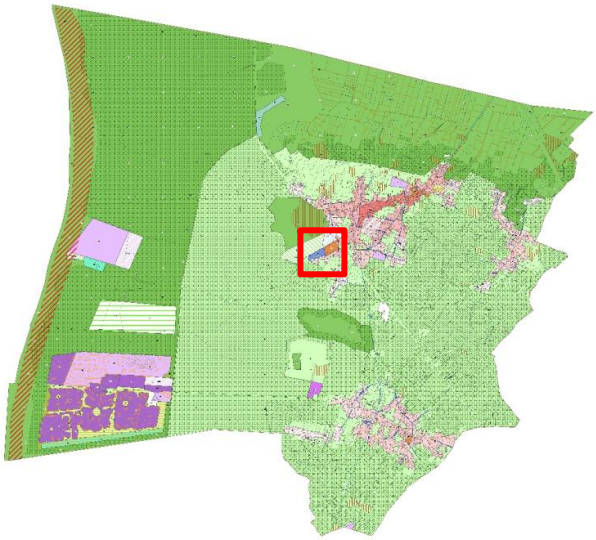
L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, en ne permettant que la restructuration et l'extension des équipements existants à la date d'approbation du PLU, tout en maintenant un éloignement entre les zones d'hébergement avec les zones d'habitat :

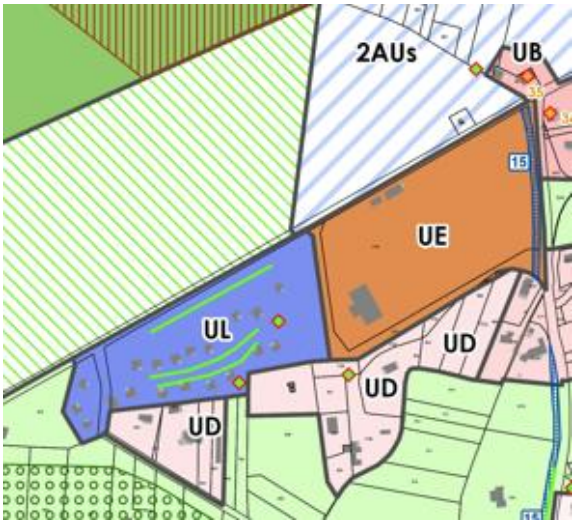
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UK, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementé, toutefois pour veiller à la qualité d'accueil des campings et éviter une trop forte imperméabilisation, la capacité des terrains de camping de doit pas excéder 50 emplacements ou unité d'hébergement par hectare, chaque emplacement devant avoir une superficie au moins égale à 100m², et les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m². En application de la loi littoral, l'emprise au sol et la capacité des terrains de camping du Gurp et de Tastesoule, se situant en diffus, ne pourront être augmentées.
- La capacité des terrains de camping et de caravaning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m2) pour les campings de Euronat et du camping municipal du Gurp.
- La capacité des terrains de camping et de caravaning ne doit pas excéder 80 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m2) pour les campings de Grayan.
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ne pourront excéder 35 m² d'emprise au sol par unité.
- L'emprise au sol et la capacité du terrain de camping et de caravanning du Gurp ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.
- L'emprise au sol des constructions en secteur UKi est limitée à 10% de l'unité foncière.
- Le nombre maximum d'emplacements d'habitations légères de loisirs du camping d'Euronat est limitée à 131.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions en secteur UKi est limitée à 3,50m à l'égout du toit.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.3.9 ZONE UL

4.3.9.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique





La zone UL couvre l'espace urbain regroupant les gîtes municipaux du bourg de Grayan le long de la route de l'Océan. La zone UL est organisée en contact avec le pôle l'équipement sportif et en face du golf », en limite ouest du bourg.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en rez de chaussée avec une implantation en recul par rapport à l'alignement de la route de l'Océan mais en créant un alignement éloigné d'environ 10m par rapport aux emprises des voies de desserte interne ouvertes à la circulation publique.

Il s'agit de permettre la gestion des gîtes existants et de permettre le développement de ces structures par la construction de nouveaux gîtes ou d'un hôtel. Cette zone permet la diversification de l'offre touristique sur cette commune qui est un pôle touristique de la communauté de commune.

4.3.9.2 Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, en permettant l'extension des équipements existants à la date d'approbation du PLU, nouveaux gites, les hôtels et les résidences démontables, tout en maintenant un éloignement entre les zones d'hébergement avec les zones d'habitat :

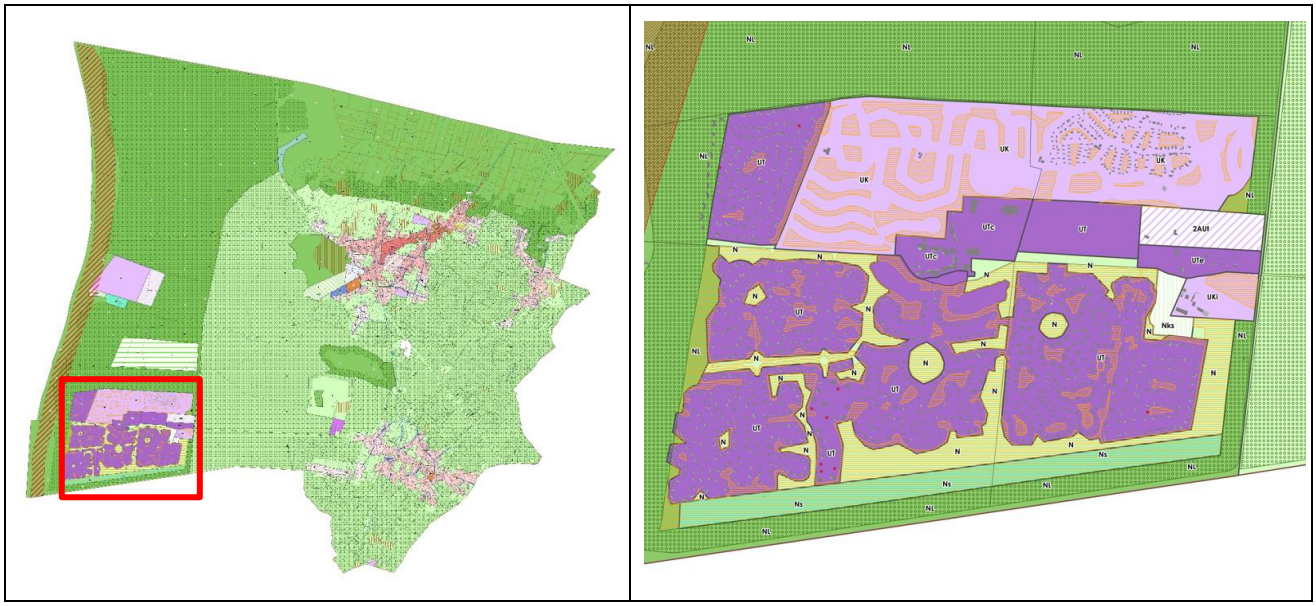
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 10 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Afin de développer cette zone dans l'agglomération du bourg de Grayan, il est prévu une implantation des constructions soit sur les limites séparatives, soit au moins une limite séparative latérale ou encore en discontinuité des limites séparatives (5m de recul).
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière afin de favoriser le développement de cette zone.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;

- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.3.10 ZONE UT

4.3.10.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone UT est une zone urbaine à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques du centre naturiste d'Euronat. Le centre Euronat se situe entre la coté dunaire et la RD102E1, les le massif boisé au Nord.

La destination première est l'hébergement touristique, mais on peut également y trouver des activités de loisirs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

De ce fait, la zone UT comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UTe est un secteur à vocation d'équipements
- Le secteur UTc : secteur à vocation commerciale et d'activités de services

Dans la zone UT, composée d'un tissu bâti assez traditionnel et de bungalows en bois, les constructions y sont majoritairement en rez de chaussée ou en R+1 proche des emprises publiques mais sans réel alignements par rapport aux voies de desserte internes. Les emplacements n'ont pas de forme régulière, laissant de nombreuses transparences sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins privés ceinturés de plantations. De vastes espaces boisés s'insèrent entre les îlots et les linéaires des constructions de tourisme (hébergements) qui composent une urbanisation peu dense à vocation de tourisme sous les pins. Ces boisements même s'ils n'ont pas de valeur écologique, définissent une cadre naturel majeure propre à l'attractivité du site.

Le secteur UTe regroupent les équipements d'accueil et administratifs à l'entrée du site naturiste. La hauteur des constructions y est limitée.

Le secteur UTc regoupe les constructions à vocation de commerces (environ une vingtaine de commerces) ainsi que les équipements sportifs, les piscines, une thalassothérapie d'eau de mer, une garderie, des salles associatives …

Zone d'équipements et de commerces UTc (source site Euronat)

4.3.10.2 Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, et en permettant une extension des constructions existantes touristiques et d'hébergement, tout en limitant ce développement à la constructibilité inscrite dans le bail à construction établi entre Euronat et la municipalité.

- Le règlement met l'accent à différenciation des destinations des constructions en fonction des zones et des secteurs définis par le zonage :
    - En secteur UTC, le commerce de détail, la restauration, les activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs, le cinéma, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés,
    - En secteur UTe, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, le bureau, sont autorisés
    - En zone UT, uniquement les hébergements, les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés, dans la limite de 87000m² de surface de plancher.
        - Le règlement met l'accent sur l'implantation soit avec un recul minimum de 5 mètres, soit en fonction des constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction, pour permettre des alignements ou des effets de décrochement et afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis. La règle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie de desserte interne.
- Au regard du contexte naturel du positionnement des zones UT, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementé à 15m entre chaque construction, pour veiller à la qualité du cadre de vie et des espaces naturels existants dans le zone.
- L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de :
    - au maximum 9% de la superficie de la zone UT, dans la limite de 87000m² de surface de plancher.
    - au maximum 14% de la superficie du secteur UTc,

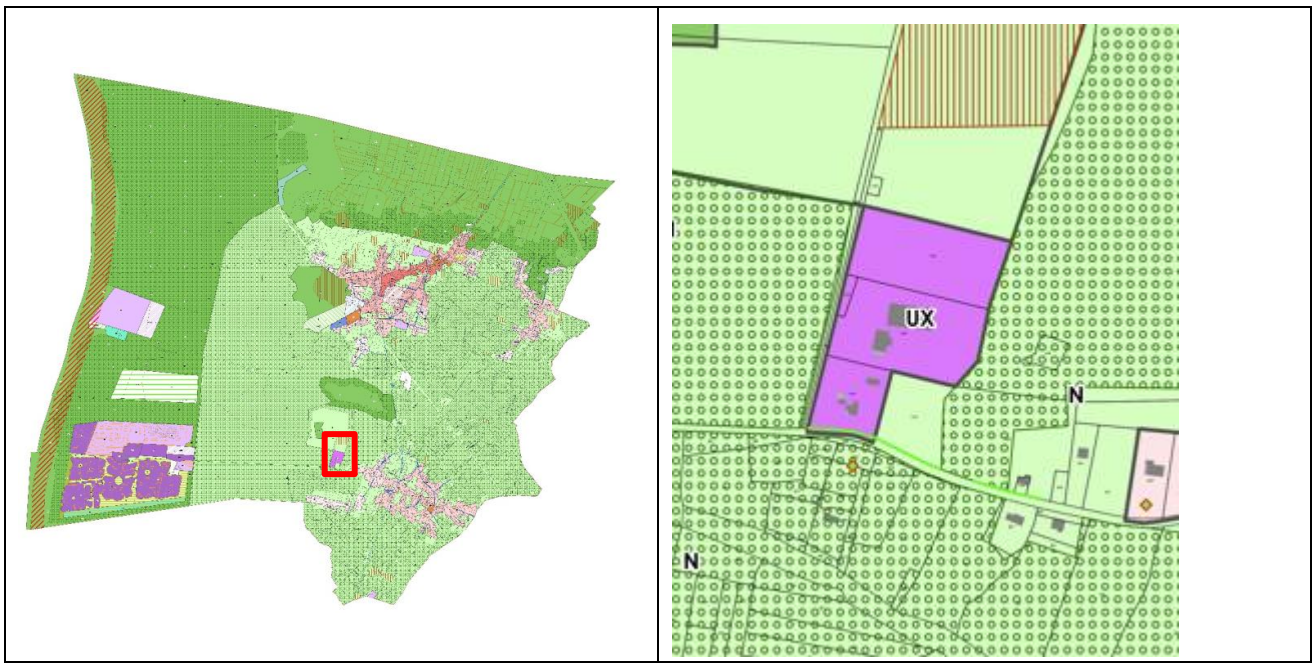
- au maximum 4% de la superficie du secteur UTe,

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et les annexes limitées à 2,50m à l'égout du toit.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies et en fonction du règlement interne de Euronat.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.3.11 ZONE UX

4.3.11.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone UX est destinée à gérer les bâtiments liés aux activités de type artisanal et industriel existant à l'ouest du village de l'Hôpital. Cette zone comprend une entreprise artisanale déjà implantée, et des espaces disponibles, en discontinuité du village de l'Hôpital. Ainsi il s'agit d'une zone urbaine où le développement est limité à l'extension des constructions existantes. L'entreprise STRATOCOMPO qui est implantée dans cette zone est un chantier naval et de nautisme et une entreprise spécialiste en matériaux composite (Produits pour jardinerie, Planchers et décors de spectacles, BTP, travaux publics, Restauration de bâtiments anciens, Agriculture et viticulture) : https://www.stratocompo.com

Cette zone est desservie par la route de Dépée reliant le village de l'Hôpital au centre naturiste Euronat. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières.

4.3.11.2 Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple de la zone tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. Seules les extensions des constructions industrielles, artisanales et de commerces.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée avec un minimum de 5 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- L'extension des constructions existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante a la date d'approbation du PLU et en une seule fois.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au à l'acrotère au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée dans cette zone constitutive du village de l'Hôpital.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.4 LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le développement urbain et donc démographique de la commune de Grayan et l'Hôpital est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population (Cf Tome4 /4-Analyse des incidences notables sur l'environnement des dispositions opposables du PLU et mesures « ERC » associées / D- L'eau en tant que ressource et milieu). Les réseaux sont donc considérés comme insuffisants pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

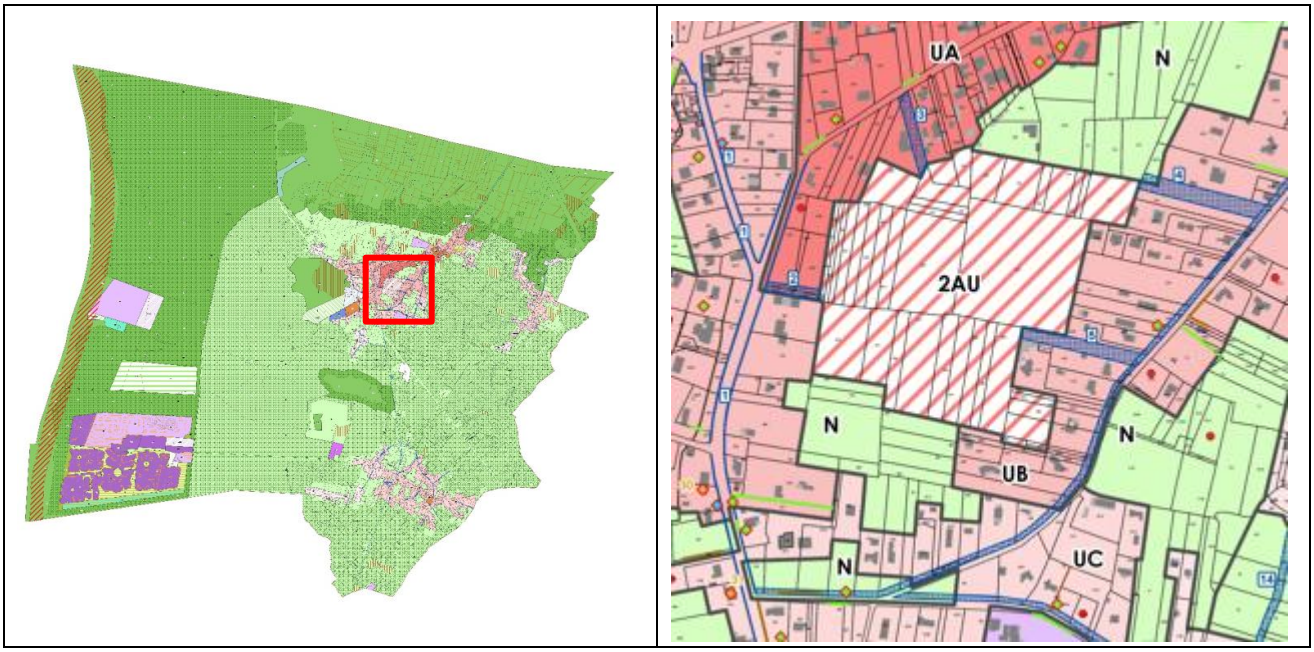
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'autorisation de prélèvement d'eau potable (telle qu'applicable à ce jour) est insuffisante pour permettre le développement de zones à urbaniser. Néanmoins, une procédure est en cours pour permettre la mise en œuvre du nouveau forage du Grand Crohot, avec pour corollaire une demande de prélèvement maximum autorisé de 677 000 m3 par an, pour l'ensemble du SIAEP de Saint-Vivien-Médoc. L'enquête publique a eu lieu du 24 février 2025 au 25 mars 2025. Toutefois, le PLU propose un développement phasé dans le temps, avec :

- les zone 2AU d'une surface de 31,46 hectares qui ne pourra être ouverte qu'après révision du PLU. La zone 2AU est donc inconstructible. Ainsi elles ne sont pas comptabilisées dans la capacité d'accueil du PLU.

4.4.1 LA ZONE 2AU

4.4.1.1 *Le zonage : contexte urbain ou géographique*



La zone 2AU se justifie par l'impossibilité à court terme d'assurer une connexion au réseau d'eau potable selon un volume suffisant au regard des besoins projetés. Elle se justifie également par le manque d'accès pour desservir la zone, puisque la zone n'est bordée par aucune voirie. La création d'un accès est donc nécessaire pour accéder à la zone. Cette zone 2AU est localisée au nord-ouest du centre-bourg, au sein des zones UA et UB constituées et en cœur d'un vaste îlot.

La capacité de la zone 2AU n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AU, le projet sera soumis à permis d'aménager.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à révision du PLU.

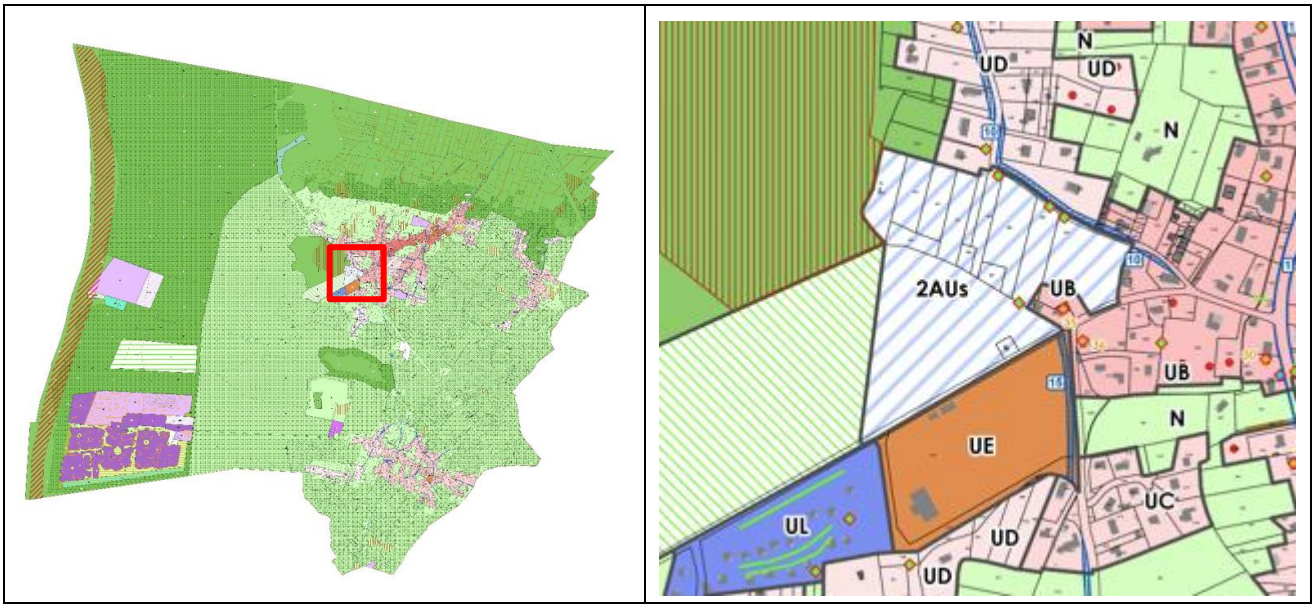
4.4.1.2 *Objectifs recherchés dans le règlement*

En application de l'article R.151-20, la zone 2AU est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

LA ZONE 2AUS

4.4.1.3 Le zonage : contexte urbain ou géographique



La zone 2AUs se justifie par l'impossibilité à court terme de définir une implantation potentielle à des équipements sportifs complémentaires aux équipements sportifs existants ou à la création d'un équipement golfique. Cette localisation doit être confirmée par des investigations environnementale set écologiques compte tenu des enjeux environnementaux existants dans la zone NL au nord de la zone 2AUg.

La capacité de la zone 2AU n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AUs, le projet sera soumis à un permis d'aménager.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUs est soumise à révision du PLU.

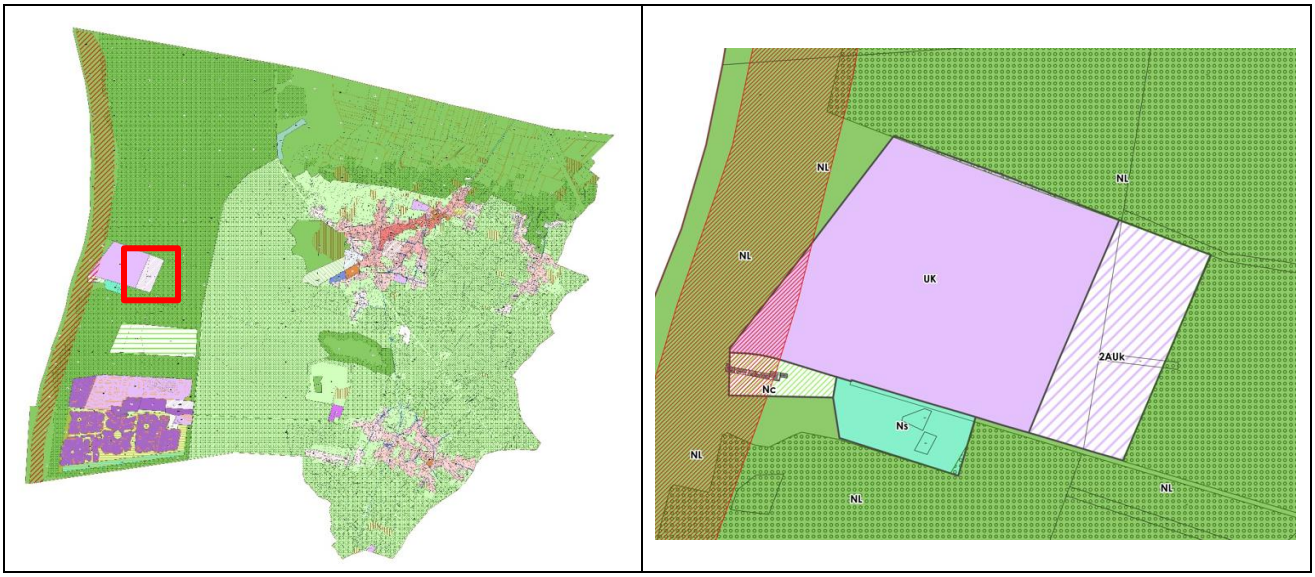
4.4.1.4 Objectifs recherchés dans le règlement

En application de l'article R.151-20, la zone 2AUs est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

4.4.2 LA ZONE 2AUK

4.4.2.1 *Le zonage : contexte urbain ou géographique*



La zone 2AUk se justifie comme l'identification du potentiel de repli des équipements, commerces et hébergements touristiques qui seront impactés par le recul du trait de côte qui impacte cette partie du territoire communal.

La capacité de la zone 2AU n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AU, le projet sera soumis au dépôt d'un permis d'aménager.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUk est soumise à révision du PLU.

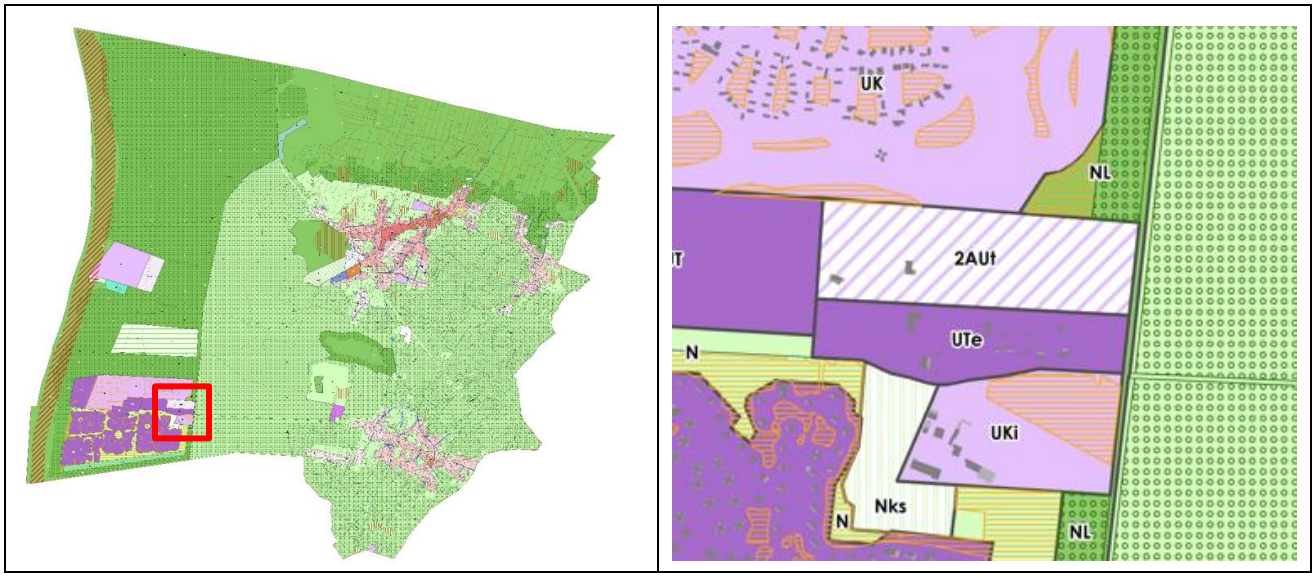
4.4.2.2 *Objectifs recherchés dans le règlement*

En application de l'article R.151-20, la zone 2AUk est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

4.4.3 LA ZONE 2AUT

4.4.3.1 *Le zonage : contexte urbain ou géographique*



La zone 2AUt se justifie comme une identification de site de développement touristique et compte tenu des enjeux fort de risque liée aux feux de forêt dans cette partie du territoire.

La capacité de la zone 2AUt n'est pas comptabilisée dans le PLU car les objectifs de constructibilité sont atteints avec les espaces libres encore en espaces naturels agricoles et forestiers inclus dans les zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du centre naturiste Euronat et du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Aux vues de l'emprise de la zone 2AUt, le projet sera soumis à permis d'aménager.

4.4.3.2 *Objectifs recherchés dans le règlement*

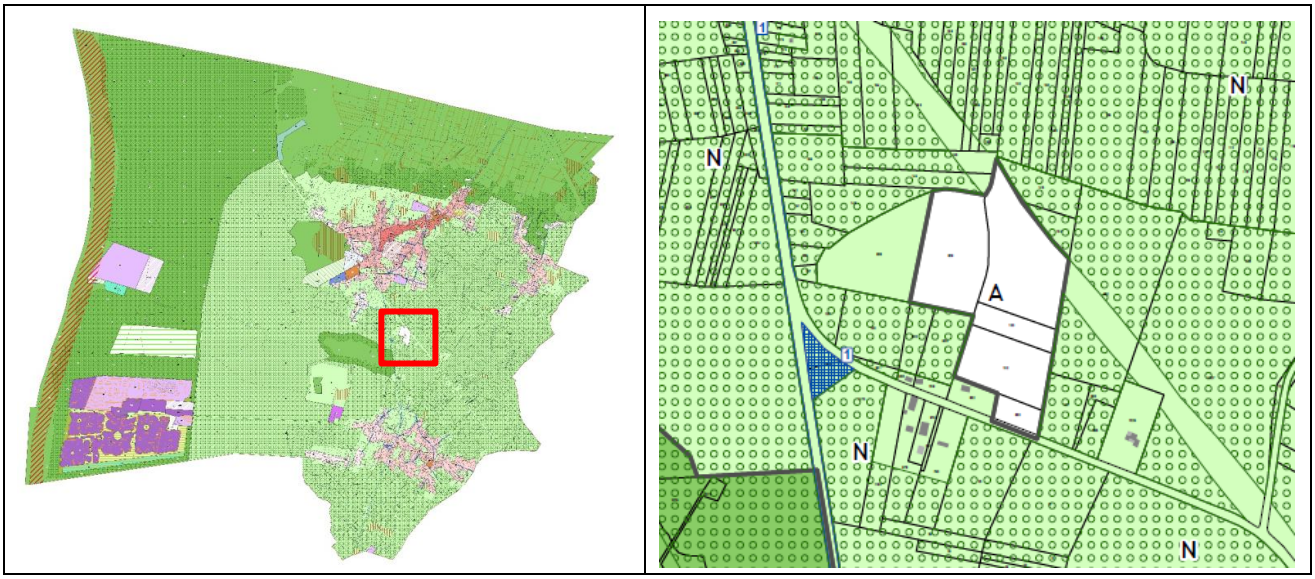
En application de l'article R.151-20, la zone 2AUt est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau des réseaux et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

4.5 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.5.1 LA ZONE AGRICOLE

Localisation de la zone agricole sur la commune



Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

4.5.1.1 Le zonage : contexte urbain ou géographique

Cette zone concerne un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées sans présenter de sensibilité environnementale majeure. Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important. Les espaces agricoles sont localisés sur une partie de la commune entre Grayan et l'Hôpital, non classée en espace boisé classé et en dehors des espaces remarquables.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc…). La zone A permet d'identifier clairement le site où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

4.5.1.2 Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.

- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les principales dispositions réglementaires de la zone A sont les suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées.
- **Habitation :** Interdite sauf les constructions nouvelles d'habitation si nécessaires aux exploitations agricoles. En revanche, Les extensions des habitations, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction à surface identique sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m² par unité foncière, en une seule et unique fois.

Dans la zone A, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 250m² par unité foncière.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
  - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

- **Commerce et activités de service** : seules les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative.
- **Autres activités** : Interdites

Concernant la hauteur des constructions :

- Constructions agricoles : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Autres constructions (habitations) : 6 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

4.5.2 Les zones Naturelles

Localisation de la zone sur la commune

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres…

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, …). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.

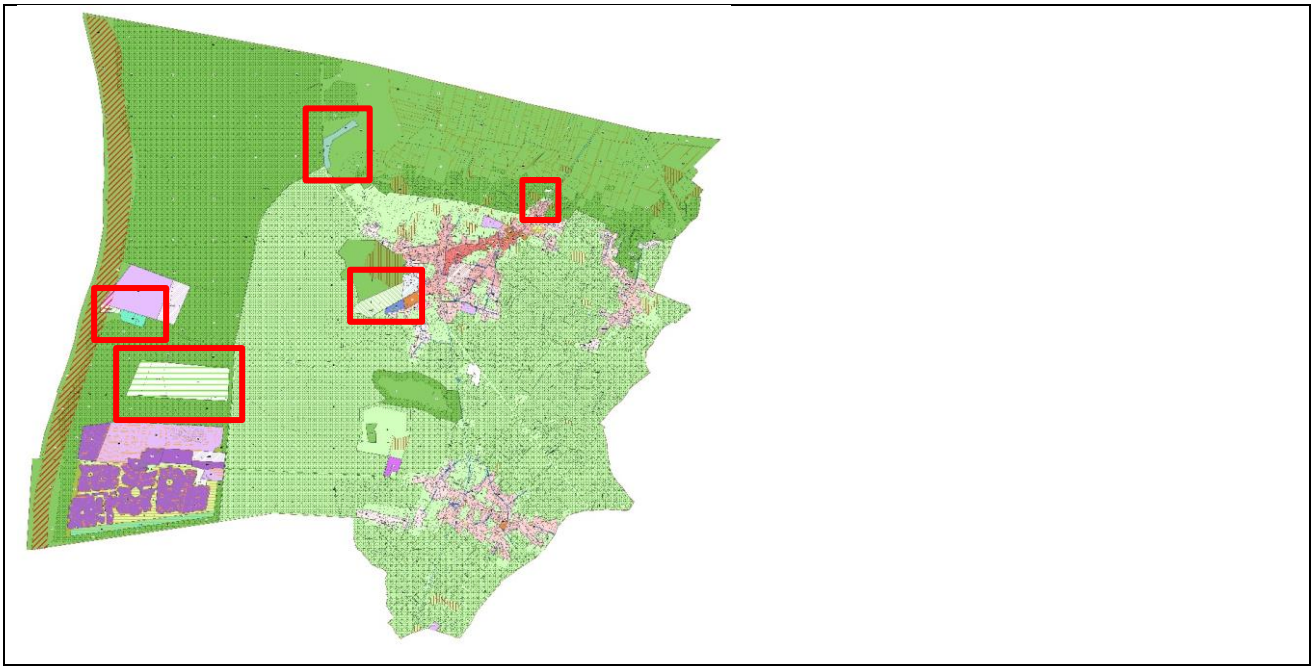
Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

4.5.2.1 La zone Naturelle

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.



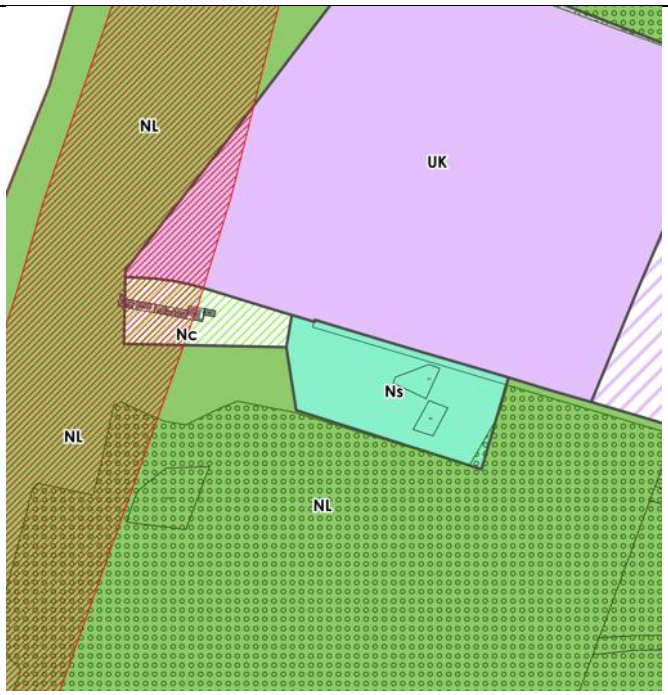
Elle comprend différents secteurs :

- Un secteur Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif (stationnement d'épuration des eaux usées, captage, cimetière de Grayan).

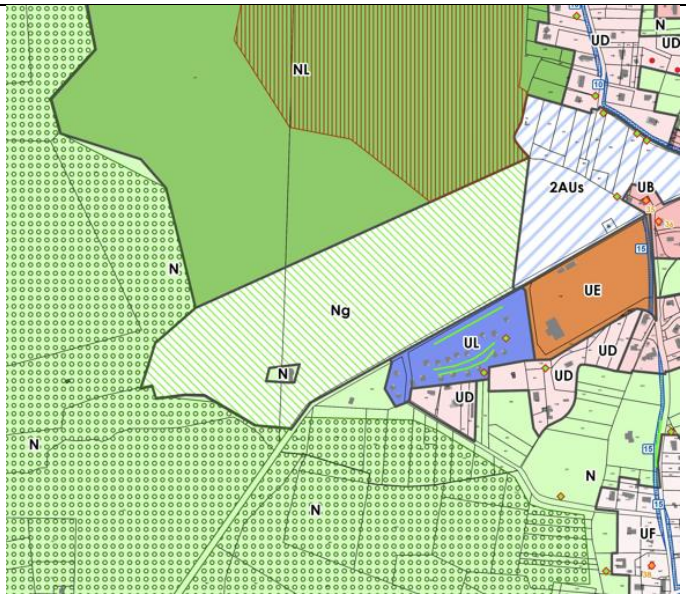
La Station d'épuration

Le cimetière

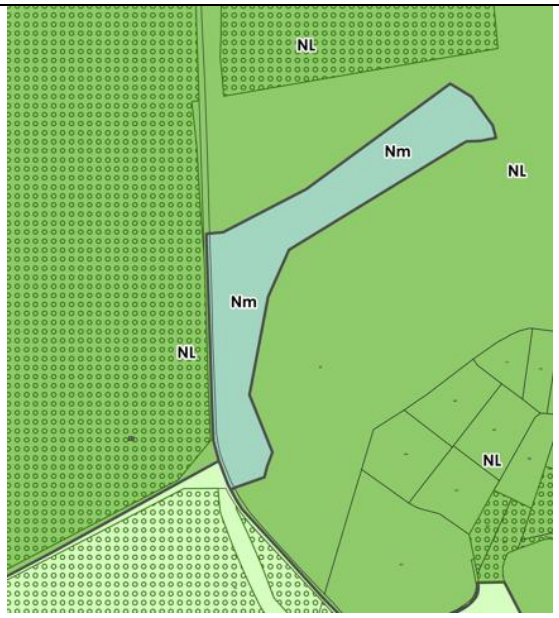
- Un secteur Nc : Secteur afin de gérer des commerces du Gurp (seules les extensions limitées sont autorisées) et partiellement situé en zone rouge PPRL et zone orange PPRIF. Dans ce secteur dans la bande de 300m, sont uniquement autorisée les constructions nécessitant la présence de l'eau.



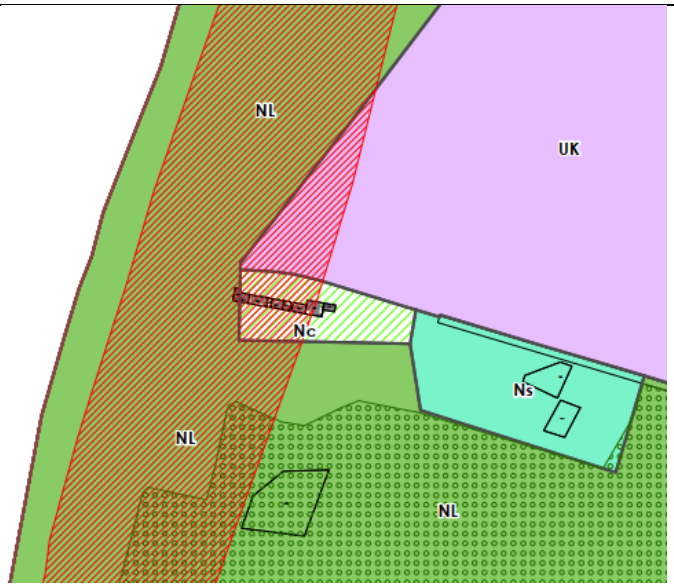
- Un secteur Ng : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer parcours de golf existant.



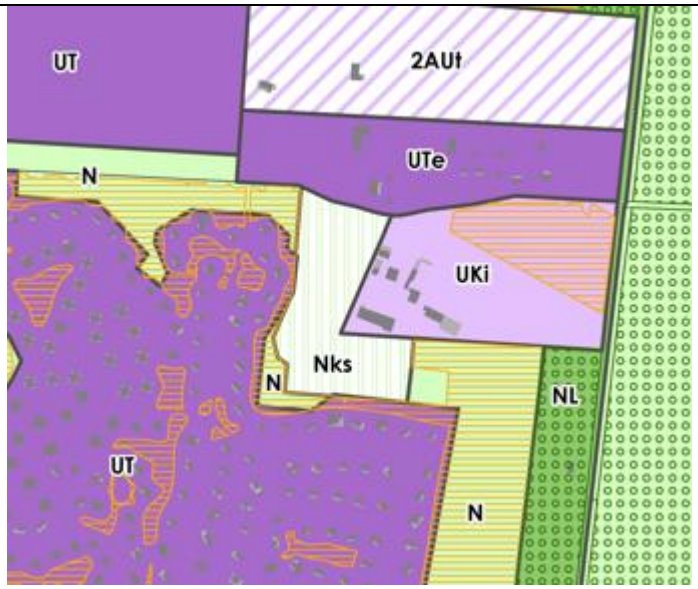
- Un secteur Nm : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer des équipements et installations du motocross.



- Un secteur Ns : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer les équipements et installations sportives existantes au Gurp et au sud du camp de tourisme Euronat (à l'intérieur de ses emprises).



- Un secteur Nks : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée existant dans le périmètre du centre naturiste Euronat, permettant l'hébergement et le logement des saisonniers.



La zone naturelle « simple » est donc très limitée sur la commune et concerne principalement les constructions isolées existantes localisées dans le massif forestier, afin de permettre leur évolution, sans création de nouvelle habitation.

Dans la zone N, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 250m² par unité foncière.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
  - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement : les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. Un recul de 30m est imposé dans le règlement par rapport au massif boisé.

Dans le secteur Nc, sont autorisés les construction s nécessitant la présence de l'eau. Les commerces pourront être relocalisés au niveau du camping (zone 2AUk).

Dans le secteur Ng, sont autorisés les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle et les extensions ou annexes des installations du parcours de golf.

Dans le secteur Nm, seules les extensions des installations d'équipements sportifs liées au motocross et leurs extensions sont autorisées.

Dans le secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées. Un recul de 20m est imposé dans le règlement par rapport au massif boisé.

Dans le secteur Nks, sont autorisés les hébergements s'ils sont liés au logement des saisonniers.

Plusieurs zones naturelles plus importantes sont localisées autour des zones urbaines et dans entre les zones urbaines. Certaines sont construites mais très peu denses. D'autres espaces ont une vocation naturelle sans ou avec très peu de constructions. Ces dernières sont généralement enchâssées dans des espaces urbains.

Cette zone englobe des terrains généralement non ou insuffisamment équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

a. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la préservation et la valorisation des espaces naturels.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et naturel littoral (NL) et les périmètres repérés au titre des « *dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine* » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, les protections de haies, le périmètre de protection d'entité boisée, d'habitat d'intérêt communautaire, de boisement, et de zone humide.

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, …

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Le projet de la municipalité entend :

- Préserver des espaces naturels, de la biodiversité, … et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.
- Classer en zone N la majorité des boisements, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune….

De plus, il convient de prendre en compte la réalité du territoire communale dans lequel des équipements (station d'épuration, captage, cimetière de Grayan), le circuit de motocross, les installations sportives du centre naturiste Euronat, le practice du petit golf existant le long de la route de l'Océan sont implantés

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur paysagère de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.

- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).
- Assurer un recul d'implantation des constructions de 75m par rapport à la RD1215 et 15 par rapport aux autres voies
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones N, il est prévu une implantation des constructions sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée avec un maximum de 25 mètres au tour de la construction principale pour les annexes.
- L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire pour de 40m² de surface de plancher supplémentaire dans la limite de 250m² de surface de plancher totale.
- En secteurs Ne, Ng, Nm et Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- En secteur Nc, l'extension des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- En secteur Nks, la capacité des terrains de camping et de caravaning pour l'hébergement des saisonniers ne doit pas excéder 30 emplacements par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²).
- La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, …) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
- En secteurs Ne, Nc, Ng, Ns, Nks et Nm, la hauteur des autres constructions est limitée à 3,5m à l'égout du toit.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée dans cette zone constitutive du village de l'Hôpital.
- De plus, Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

  - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc…).

4.5.2.2 La zone naturelle protégée NL

a. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La commune, en tant que commune littorale de Gironde est couverte par de la forêt des Landes, avec essentiellement du pin maritime exploité. La commune étant une commune littorale, la zone naturelle classée en espace remarquable par le SCOT Médoc Atlantique, est classée en zone NL.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et naturel littoral (NL) et les périmètres repérés au titre des « *dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine* » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, les protections de haies, le périmètre de protection d'entité boisée, d'habitat d'intérêt communautaire, de boisement, et de zone humide.

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, …

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Le projet de la municipalité entend préserver des espaces naturels, de la biodiversité, … et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.

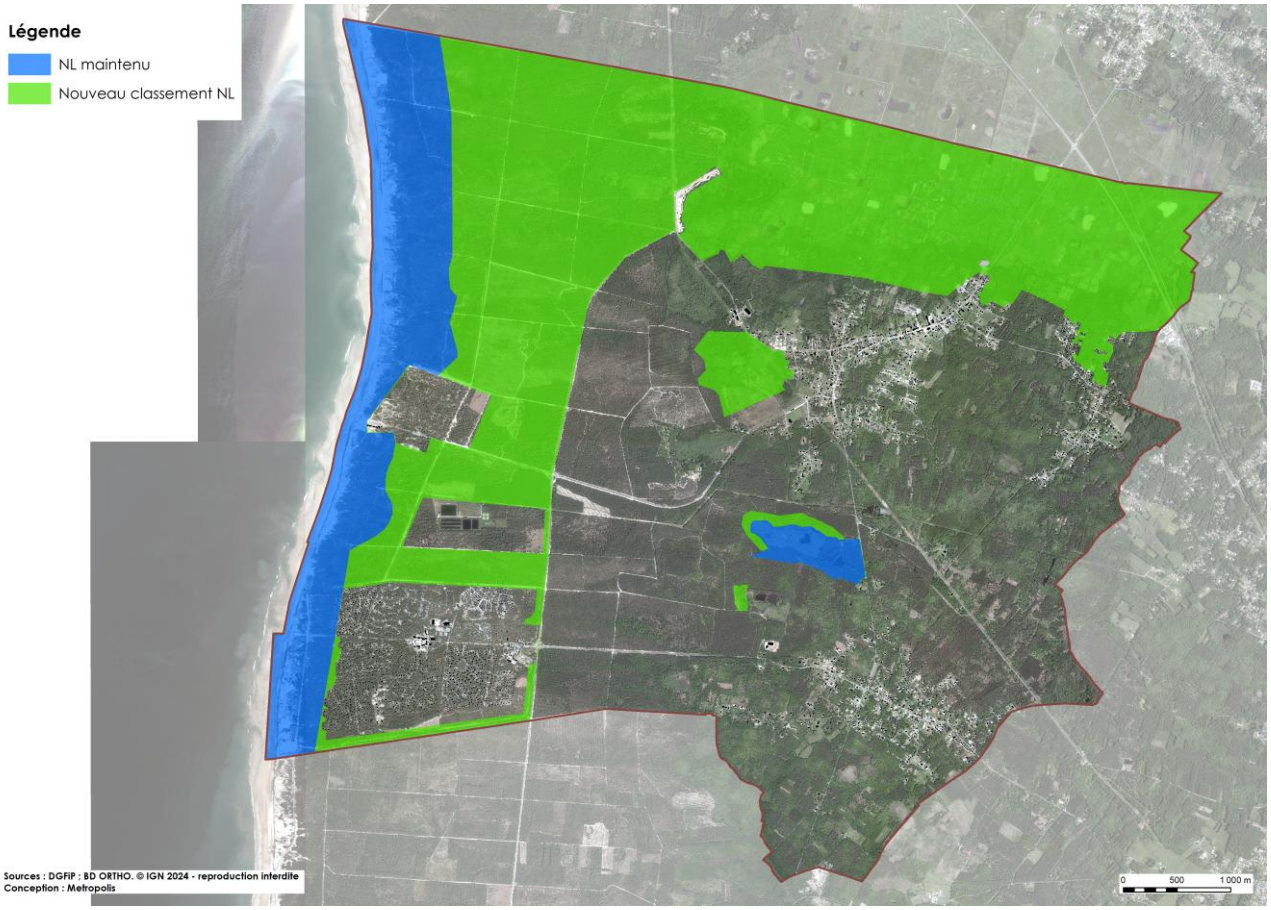
De plus, il convient de prendre en compte la protection stricte des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, instituée par l'article L121-23.

La zone NL est concernée par un secteur, correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée par le SCOT à 300 mètres. Ce secteur est inconstructible.

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).


Légende
NL maintenu
Nouveau classement NL
Sources : DGFiP ; BD ORTHO. © IGN 2024 - reproduction interdite
Conception : Metropolis
0
500
1 000 m

4.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLU de 2004 identifie 47 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire

Ils avaient principalement pour objet la création de voies nouvelles, d'accès aux réserves foncières et l'élargissement de voies existantes.

Un emplacement réservé était établi pour des aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital.

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maitrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, …

Liste des emplacements réservés du PLU de 2004

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	
~~1~~	~~Aménagement du carrefour rue des Bernaches/rue des Goélands~~	~~Commune~~	réalisé
2	Accès Ouest à la zone IIAU depuis le carrefour des Bernaches /rue des Goélands	Commune	
3	Accès Nord à la zone IIAU depuis la rue des Goélands	Commune	
4	Accès Est n°1 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune	
5	Accès Est n°2 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune	
6	Elargissement du chemin des Franques à 10m	Commune	
~~7~~	~~Elargissement de la rue des Goélands (RD101E3) à 12m~~	~~Commune~~	réalisé
8	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Département	
9	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Commune	
10	Elargissement du chemin de Magrin à 8m	Commune	
11	Elargissement du chemin de la Lande à 10m	Commune	
~~12~~	~~Elargissement du chemin de Caillahude à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
13	Elargissement du chemin du Coutereau à 8m	Commune	
14	Nouvelle voie de 8m entre les chemins du Coutereau et de la Lande	Commune	
15	Elargissement du chemin de Piqueau à 8m	Commune	
16	Elargissement du chemin de Cazaou à 8m	Commune	
17	Elargissement du chemin des Franquettes à 8m	Commune	
18	Elargissement du chemin des Placettes à 10m	Commune	

~~19~~	~~Aménagement du carrefour à l'intersection de la rue du Cimetière et de la RD101E3~~	~~Commune~~	réalisé
20	Elargissement du chemin de l'Esplingade à 8m	Commune	
~~21~~	~~Elargissement du chemin de Saint Vivien à 10m~~	~~Commune~~	réalisé
22	Elargissement du chemin du Bois Lorrain à 8m	Commune	
23	Elargissement du chemin de la Carougueyre à 8m	Commune	
24	Elargissement de la route du Pont de Saint Vivien à 8m	Commune	
25	Elargissement du chemin des Grands Camps à 8m	Commune	
26	Elargissement du chemin de la Lande Palue à 8m	Commune	
~~27~~	~~Elargissement du chemin de Daugagnan à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
28	Elargissement du chemin des Vignes à 8m	Commune	
29	Aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital	Commune	
30	Elargissement du chemin Lou Blanchet à 8m	Commune	
~~31~~	~~Elargissement du chemin du Loc du Grand Ramon à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
32	Elargissement du chemin de Carreau à 8m	Commune	
33	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8m	Commune	
34	Elargissement du chemin du Touquet à 8m	Commune	
35	Elargissement de la rue des Marouelles à 8m	Commune	
36	Elargissement de la rue des Blancs Manteaux à 8m	Commune	
37	Elargissement de la route des Pellegrines à 8m	Commune	
~~38~~	~~Elargissement de la route des Cercins à 8m~~	~~Commune~~	réalisé
39	Elargissement de la route de Treytin à 8m	Commune	
~~40~~	~~Elargissement de la route de l'Anguilousse à 10m~~	~~Commune~~	réalisé
41	Elargissement du chemin des Pouyères à 8m	Commune	
~~42~~	~~Elargissement de la rue de l'Hôpitai à 10m~~	~~Commune~~	réalisé
43	Elargissement de la rue de la Grignots à 8m	Commune	
44	Elargissement de la rue des Templiers à 8m	Commune	
45	Elargissement de la rue des Hospitaliers à 8m	Commune	
~~46~~	~~Nouvelle voie de 8m entre la rue de l'Hôpital et la rue de Compostelle~~	~~Commune~~	supprimé
47	Elargissment de la route des Lacs (RD101) de 12 à 16m (en fonction des possibilités)	Département	

Liste des emplacements réservés du PLU révisé

N°	OBJET	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la route des Lacs (RD101) de 12 à 16m (en fonction des possibilités)	Département
2	Accès Ouest à la zone IIAU depuis le carrefour des Bernaches /rue des Goélands	Commune
3	Accès Nord à la zone IIAU depuis la rue des Goélands	Commune
4	Accès Est n°1 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune
5	Accès Est n°2 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune
6	Elargissement du chemin des Franques à 10m	Commune
7	Elargissement de la rue des Hospitaliers à 8m	Commune
8	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Département
9	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Commune

10	Elargissement du chemin de Magrin à 8m	Commune
11	Elargissement du chemin de la Lande à 10m	Commune
12	Elargissement de la rue des Templiers à 8m	Commune
13	Elargissement du chemin du Coutereau à 8m	Commune
14	Nouvelle voie de 8m entre les chemins du Coutereau et de la Lande	Commune
15	Elargissement du chemin de Piqueau à 8m	Commune
16	Elargissement du chemin de Cazaou à 8m	Commune
17	Elargissement du chemin des Franquettes à 8m	Commune
18	Elargissement du chemin des Placettes à 10m	Commune
19	Elargissement de la rue de la Grignots à 8m	Commune
20	Elargissement du chemin de l'Esplingade à 8m	Commune
21	Elargissement du chemin des Pouyères à 8m	Commune
22	Elargissement du chemin du Bois Lorrain à 8m	Commune
23	Elargissement du chemin de la Carougueyre à 8m	Commune
24	Elargissement de la route du Pont de Saint Vivien à 8m	Commune
25	Elargissement du chemin des Grands Camps à 8m	Commune
26	Elargissement du chemin de la Lande Palue à 8m	Commune
27	Elargissement de la route de Treytin à 8m	Commune
28	Elargissement du chemin des Vignes à 8m	Commune
29	Aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital	Commune
30	Elargissement du chemin Lou Blanchet à 8m	Commune
31	Elargissement de la route des Pellegrines à 8m	Commune
32	Elargissement du chemin de Carreau à 8m	Commune
33	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8m	Commune
34	Elargissement du chemin du Touquet à 8m	Commune
35	Elargissement de la rue des Marouelles à 8m	Commune
36	Elargissement de la rue des Blancs Manteaux à 8m	Commune

4.7 OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

4.7.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes espaces boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

La commune étant classée en loi littoral, les espaces boisés les plus significatifs sont classés en Espace Boisé Classé au titre de l'article L121-27. Les EBC repérés à ce titre au sein du PLU révisé correspondent aux espaces boisés les plus significatifs repérés par le SCOT Médoc Atlantique.

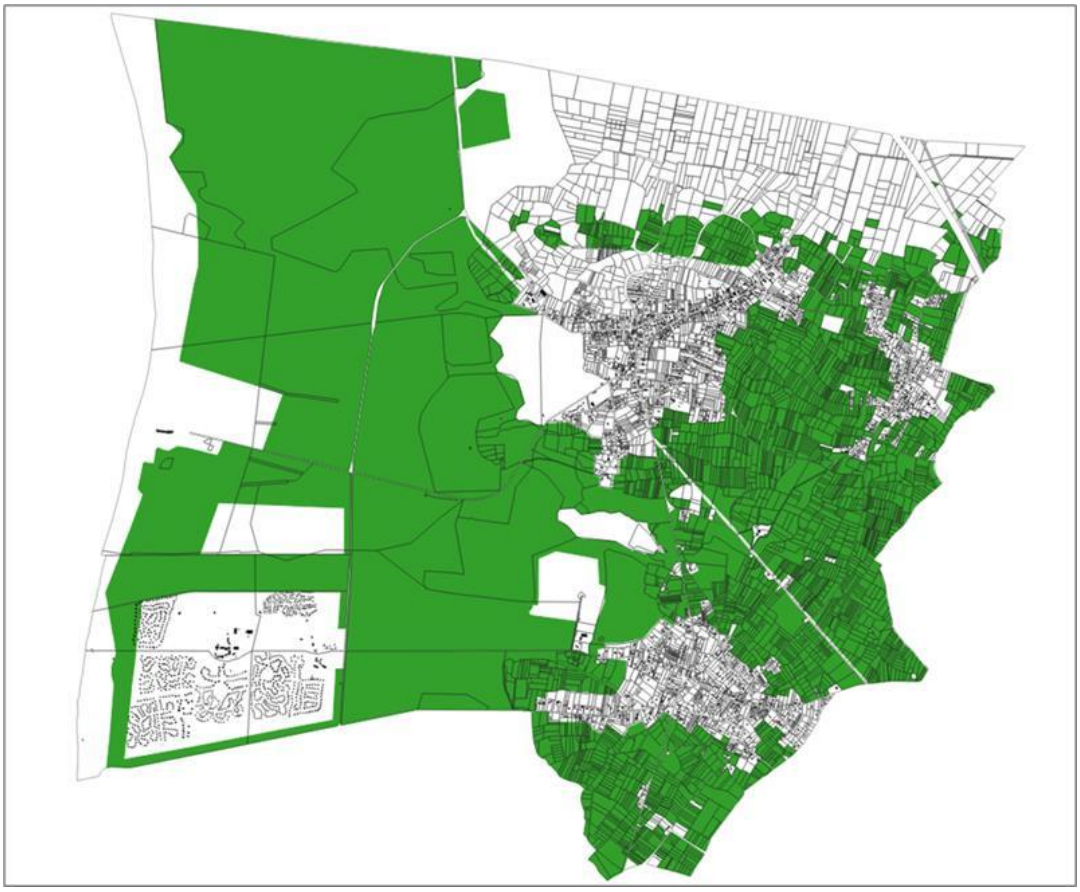
Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt), des zones humides situées le long des rives du lac de la Barreyre, des ruisseaux et des fossés drainants ou des milieux humides arrières dunaires, ... Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

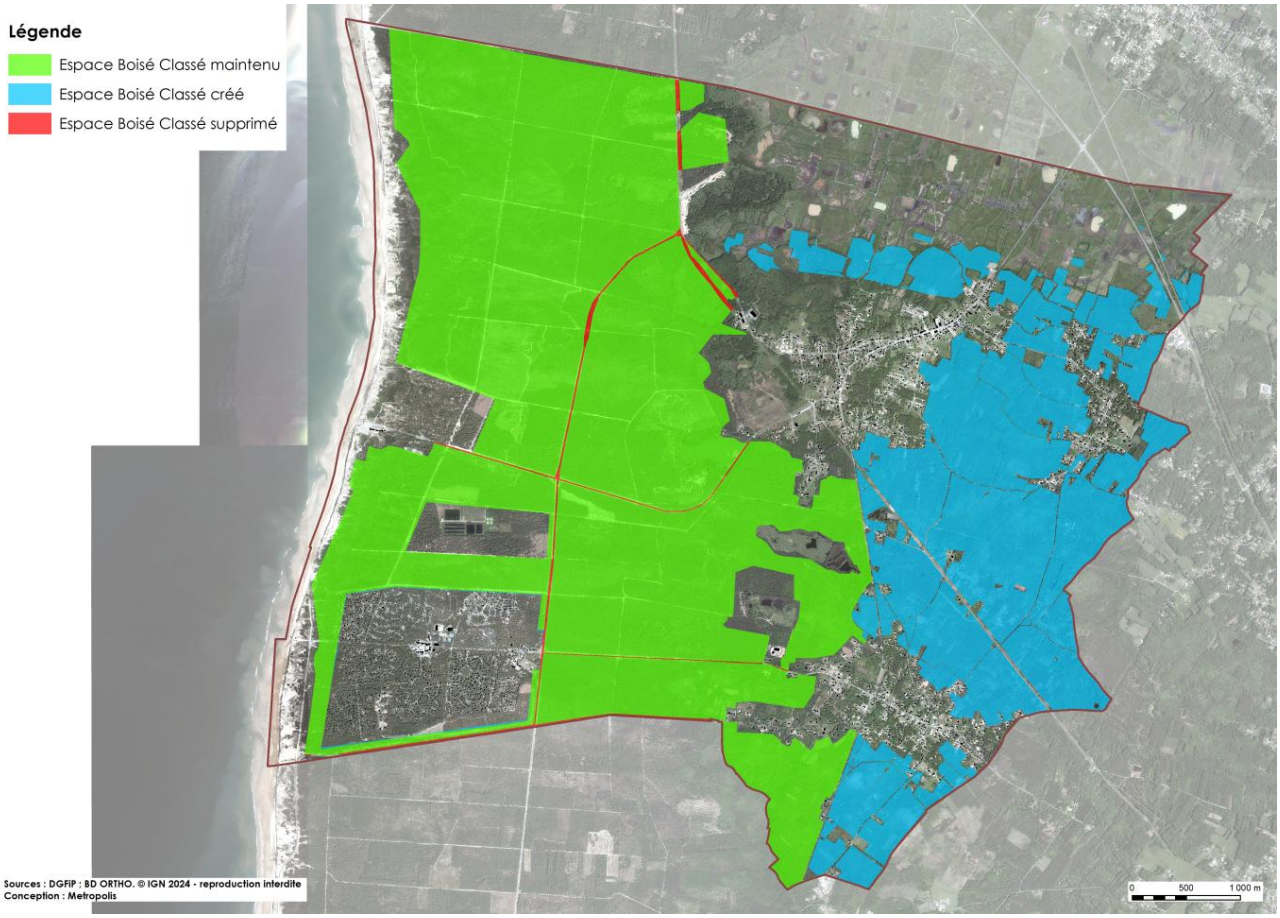
- Préserver les grandes entités boisées dont le massif forestier ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de bourg et de village ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en zone urbaine.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital de 2004 préservait au titre des espaces boisés classés 1908,39 ha.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital, tel que proposé pour sa révision, classe 2713,41 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), soit une progression de 805,02 ha (soit une croissance de +142,2%).



Cartographie des Espaces Boisés Classés du PLU révisé en 2025



Evolution des EBC

Ainsi suite à l'avis des personnes publiques et à l'avis de la CDNPS, 2713,41 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme dont :

- 1881,39 ha d'espaces boisés classés maintenus ;
- 832,02 ha d'espaces boisés classés créés ;
- 26,99 ha d'espaces boisés classés créés ;

805,02 hectares d'espaces boisés classés sont ajoutés à l'échelle de la commune (soit %142,2%).

Les EBC supprimés correspondent à des déclassements le long des routes départementales afin de faciliter l'entretien et assurer la sécurité des différentes mobilités sur ces voies départementales.

Les EBC créés correspondent aux boisements inscrits dans le périmètre Natura 2000 des marais du Bas Médoc ainsi que les boisements mixtes à l'Est de la RD101 (route des Lacs), jusqu'à la limite communale.

4.7.2 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE ARCHITECTURAL, PAYSAGER, NATUREL ET ECOLOGIQUE

Deux outils sont mobilisés dans le cadre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

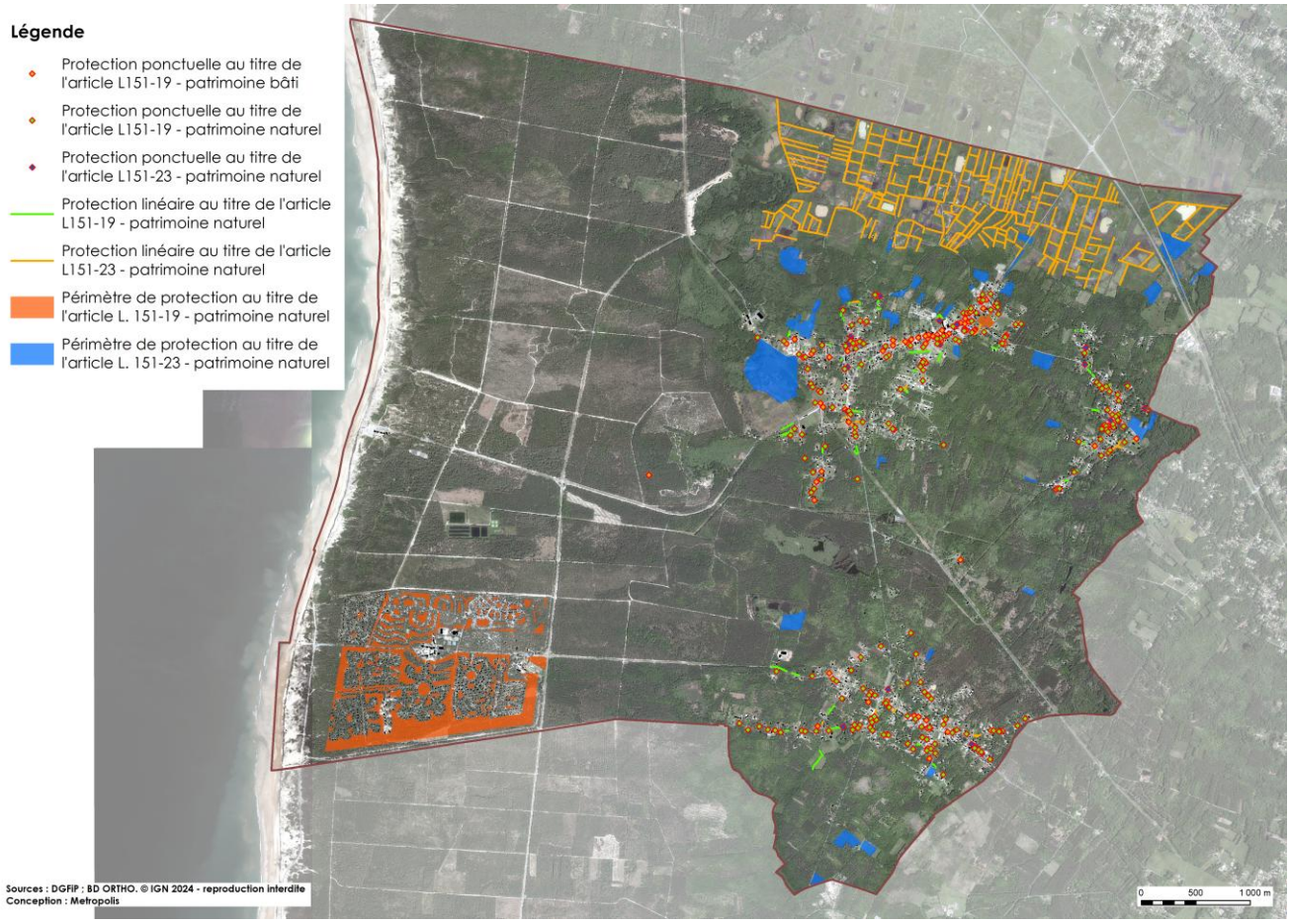
Les éléments identifiés **au titre de l'article L.151-19 CU** sont associés à :

- ✓ du patrimoine bâti ;
- ✓ du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres…).

Ils prennent une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sont associés au patrimoine naturel. Il s'agit notamment des haies localisées au niveau des marais du Bas-Médoc. Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux thermophiles sont également identifiés par cet outil.

Ils prennent également une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

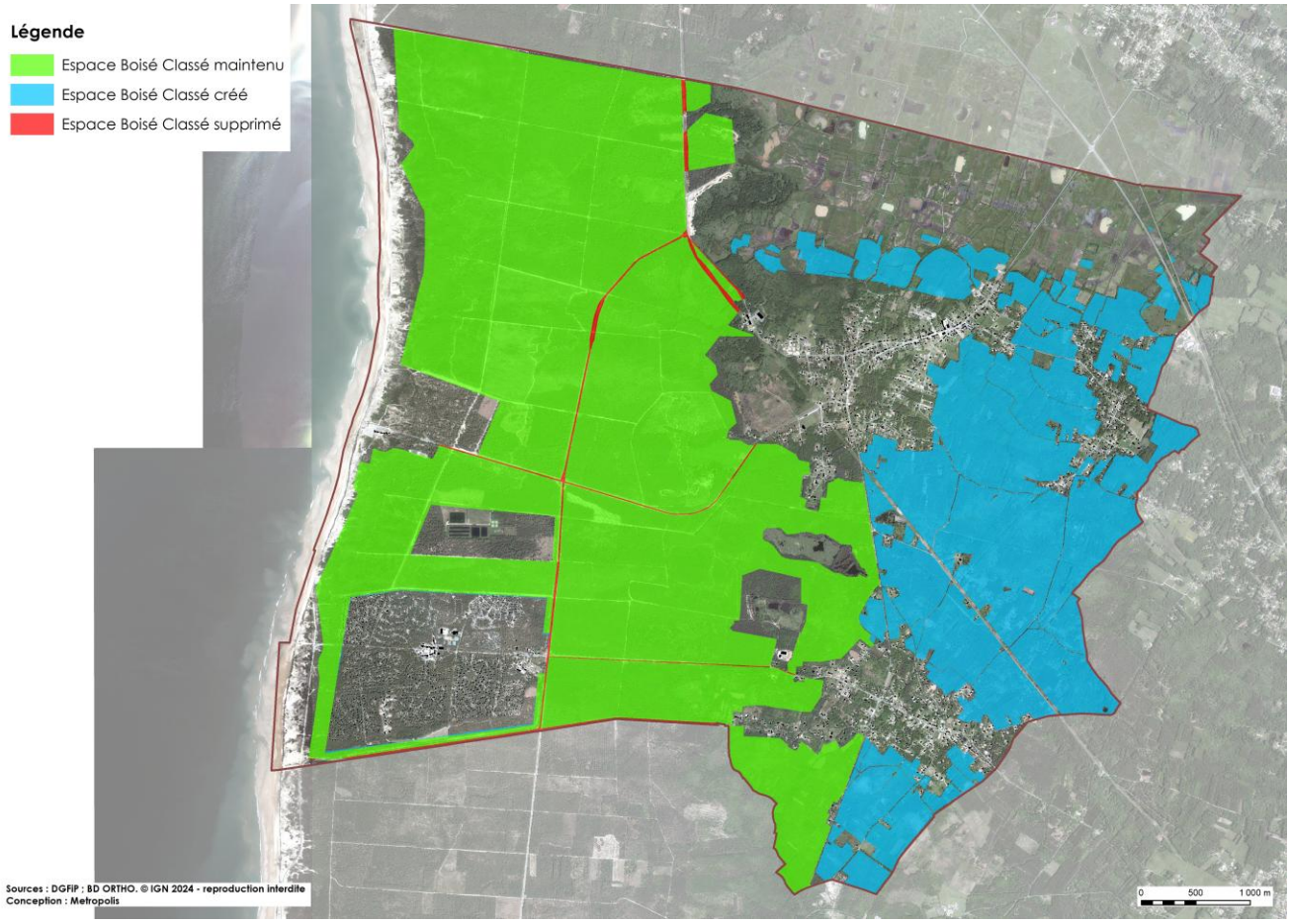


4.7.3 Évolution apportee par la revision du PLU

Le bilan portant sur **les prescriptions patrimoniales** est formalisé dans le tableau ci-après.

Evolution apportée par le PLU	Surface cumulée (en ha)
EBC créé	832,02
EBC maintenu	1881,39
EBC supprimé	26,99
Protection patrimoniale créée (L.151-19/L.151-23)	137,34
Total général	2850,74

Notons que le PLU révisé déclasse 27 ha d'EBC afin de prendre en compte le réseau viaire existant, ainsi que les servitudes du réseau électrique (entretien nécessaire au droit des lignes du réseau électrique).



Le bilan portant sur les **éléments de patrimoine** est formalisé dans le tableau suivant.

	Ponctuel	Linéaire (en km)	Surfacique (en ha)
L151-19 - patrimoine bâti	53	/	/
L151-19 - patrimoine naturel	220	3,84	76,35
L151-23 - patrimoine naturel	19	47,51	61,00
TOTAL	**292**	**51,34**	**137,34**

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital apporte une plus-value forte par rapport au PLU en vigueur, car à ce jour, aucune prescription patrimoniale n'existe (y compris via l'ancienne codification applicable lors du PLU approuvé en 2012).

Ainsi, dans le PLU de Grayan-et-l'Hôpital révisé en 2025 :

- **292 éléments ponctuels** (un arbre supplémentaire a été préservé suite à l'enquête publique) sont classés **au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,** contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **51,34 km sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme linéaire), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **137,34 ha sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription surfacique), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.

5 SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES

5.1 TABLEAU DES SURFACES

5.1.1 ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLU

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre le PLU de 2004 et le présent PLU.

Suite à l'avis des personnes publiques et de l'enquête publique, le tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2004	Superficie (ha)	Part du territoire communal	PLU révisé	Superficie (ha)	Part du territoire communal	Evolution	
Zones urbaines							
UA	16,66	0,36%	UA	14,06	0,31%	-2,60	-16%
UB	115,72	2,53%	UB	53,96	1,18%	-61,76	-53%
UC	249,93	5,47%	UC UCsdu	104,88	2,29%	-145,05	-58%
			UD UDsdu	38,17	0,84%	38,17	
UE	4,35	0,10%	UE	6,50	0,14%	2,15	49%
UF	1,91	0,04%	UF	26,46	0,58%	24,55	1288%
UK UKb UKl Ukm	273,11	5,98%	UK UKi	106,02	2,32%	-167,09	-61%
			UL	2,48	0,05%	2,48	
			UT UTc UTe	125,09	2,74%	125,09	
			UX	3,47	0,08%	3,47	
Total	661,68	14,48%	Total	481,08	10,53%	-180,60	-27%
Zones à urbaniser							
IAUb IAUc	38,91	0,85%				-38,91	-100%
IAUk	12,84	0,28%				-12,84	-100%
IIAU	100,27	2,19%	2AU	7,73	0,17%	-92,54	-92%
			2AUk	12,79	0,28%	12,79	
			2AUs	5,54	0,12%	5,54	
			2AUt	5,40	0,12%	5,40	
Total	152,02	3,33%	Total	31,46	0,69%	-120,56	-79%
Zones agricoles							
A	418,66	9,16%	A	3,53	0,08%	-415,13	-99%
Ac	65,16	1,43%				-65,16	-100%
Total	483,82	10,59%	Total	3,53	0,08%	-480,29	-99%
Zones naturelles							
N	2704,45	59,17%	N	1973,57	43,18%	-730,88	-27%
Nc	2,34	0,05%	Nc	2,10	0,05%	-0,24	-10%
Ne	54,36	1,19%	Ne	55,09	1,21%	0,73	1%
			Ng	13,61	0,30%	13,61	
			Nks	2,11	0,05%	2,11	
NL	461,41	10,09%	NL	1982,49	43,37%	1521,07	330%
Nm	25,78	0,56%	Nm	6,33	0,14%	-19,45	-75%
Ns	24,87	0,54%	Ns	19,36	0,42%	-5,51	-22%
Total	3273,21	71,61%	Total	4054,66	88,71%	781,45	24%

Total général	4570,73	100,00%	Total général	4570,73	100,00%

Evolution du zonage	Surface en hectare	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	3755,52	82,16%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	511,04	11,18%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,51	0,03%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	302,66	6,62%
Total général	**4570,73**	**100,00%**

Il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 511,04 ha de zones urbaines (soit 11,18% du territoire) sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 3755,52 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2004 et le PLU de 2025 (82,16% du territoire).

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2025 de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines et des zones à urbaniser (-302,66 ha). Cet effort est significatif, notamment dans les anciennes zones UD, les anciennes zones UK et les zones à urbaniser qui ne pouvez pas participer à la constructibilité de la commune compte tenu de leur taille.

Afin de s'inscrire dans les objectifs du SCOT, un travail important des élus a été réalisé pour faire correspondre les enveloppes urbaines des zones du PLU de 2025 aux enveloppes du SCOT. En effet de très nombres sones urbaines et à urbaniser ne permettant pas la construction de nouvelle habitation car leur taille ne correspondait pas aux capacités des équipements et réseaux existants.

Même si des zones à urbaniser sont maintenues (à vocation habitat, de tourisme et de camping), ces zones à urbanisées sont fermées à l'urbanisation et soumises à révision, donc inconstructibles. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricole et forestier.

Seul 1, 51 hectares de zones naturels et agricoles son transformées en zones constructibles (zones urbaines) afin de rectifier les limites des zones par rapport au parcellaire tout en étant compris dans les enveloppes du SCOT.

5.2 ANALYSE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

5.2.1 CAPACITE DE PRODUCTION

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Grayan , de l'Hôpital, de Daugagnan et du centre naturiste Euronat, soit dans les zones UA, UB , UC, UD et UT.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT Médoc Atlantique** approuvé. Il définit un besoin de **455 logements à créer d'ici 2040 dont 228 dans les enveloppes urbaines et 228 en extension**. Une densité de 17 logements à l'hectare est attendue dans les secteurs en extension.

Le **PADD du PLU** prévoit quant à lui la **création d'environ 200 logements**, soit une moyenne de 20 logements par an, durant 10 ans. Le projet de PADD est donc compatible avec le SCOT Médoc Atlantique.

Le règlement du PLU révisé définit une densité moyenne de 8 à 12 logements à l'hectare. La densité bâtie sera ainsi accrue dans les zones urbaines.

La capacité d'accueil du PLU pour la production de nouveaux logements est estimée au regard uniquement **de la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots…). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible.**

Aucune zone 1AU n'est mobilisé car l'objectif de consommation d'espaces naturels agricole et forestier du SCOT est atteint en ne mobilisant que les espaces NAF des zones urbaines et en application le travail sur les enveloppes urbaines du SCOT.

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,

- les unité foncières libres,

Suite à l'avis des personnes publiques et à l'enquête publique, les différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU :

Lieu-dit	Territoires artificialisés Territoires artificialisés	NAF Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Total NAF	Total général
Grayan	9,98	14,57	2,51	17,08	27,06
L'Hôpital	5,22	6,36	0,12	6,48	11,70
Daugagnan	2,23	1,85		1,85	4,09
Total général	**17,43**	**22,78**	**2,63**	**25,41**	**42,85**
dont 2AU	0,54	7,02	0,00	7,02	7,56
Sans 2AU	**16,89**	**15,76**	**2,63**	**18,39**	**35,28**

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Grayan et l'Hôpital

La consommation d'espaces NAF portée réellement pas le PLU est de **18,39 ha.**

Cependant, la consommation foncière de sur la période 2021/2023, est évaluée d'après Mon diagnostic Artificialisation, environ 4,47 hectares à vocation d'habitat. Le potentiel déjà consommés vient donc impacter la consommation d'espaces NAF. En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 13,92 hectares en extension et en consommation d'espace NAF dans les enveloppes urbaines.

Surfaces dédiées à l'habitat

	habitat							
	Zone urbaine						Zone à urbaniser soumise à révision	Total Zone urbaine
Lieu-dit	UA	UB	UC	UCsdu	UD	UDsdu	2AU*	
Grayan	1,52	10,15	2,43		5,41			19,50
L'Hôpital		0,38	9,00		2,32			11,70
Daugagnan			0,34	2,38		1,37		4,09
Euronat								
Le Gurp								
Total général	**1,52**	**10,53**	**11,77**	**2,38**	**7,72**	**1,37**	**0**	**35,28**

Nombre de logements produits

	habitat							
	Zone urbaine						Zone à urbaniser soumise à révision	Total Zone urbaine

Lieu-dit	UA	UB	UC	UCsdu	UD	UDsdu	2AU*	
Grayan	12	79	16		28		0,00	135
L'Hôpital		3	58		12			74
Daugagnan			2	12		7		22
Euronat								
Le Gurp								
Total général	**12**	**82**	**76**	**12**	**40**	**7**	**0,00**	**230**

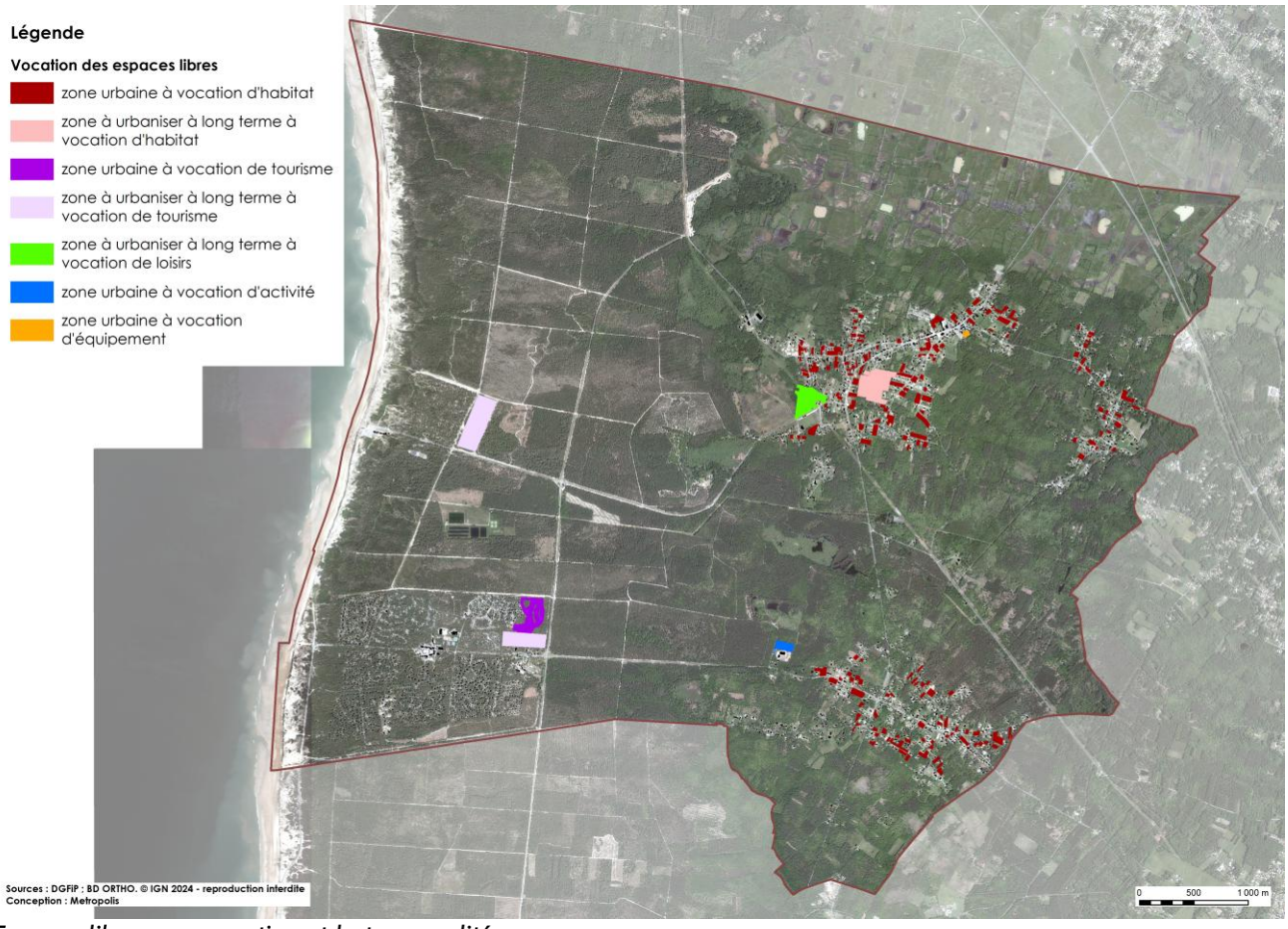
**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumises à révision, le nombre de logements à créer sur des zones ne compte pas dans la capacité d'accueil du PLU 2025.*

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

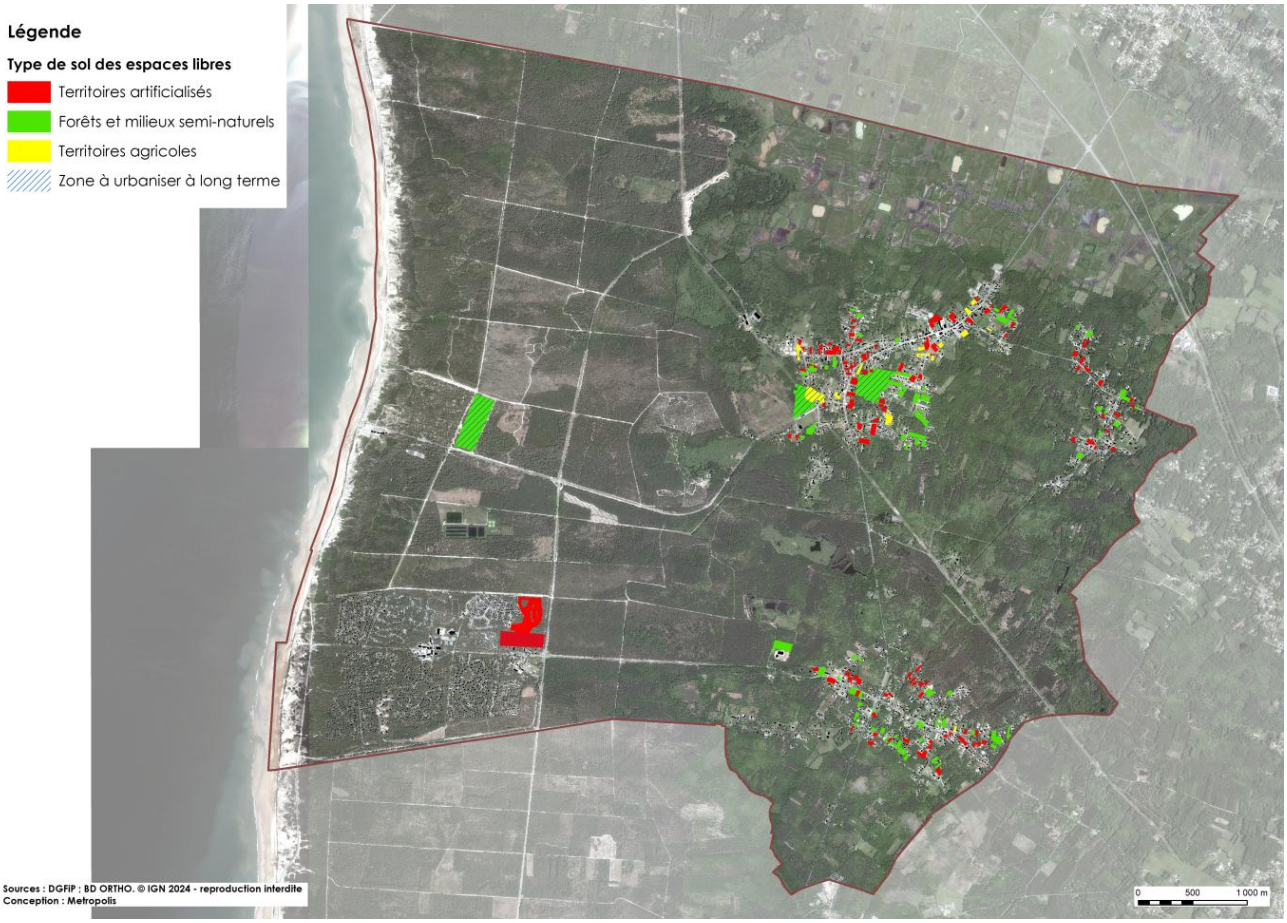
Les zones 2AU ne sont pas comptabilisé pour être compatible avec l'application du SCOT., car le PLU par le remplissage des espaces libres des zones urbaines permet d'atteindre l'objectif du SCOT jusqu'en 2040.

Suite à l'avis des personnes publiques et à l'enquête publique, le nombre de logement produit est estimé à environ **230** sur les espaces libres définis dans les zones urbaines.

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



Espaces libres par vocation et la temporalité



Espaces libres par type de sol

Le calcul de la capacité des espaces disponibles du projet de PLU se base sur plusieurs constats :

- Au sein de la zone UA, les capacités de développement sont très restreintes ;
- Au sein de la zone UB, le calcul se base sur une densité de 12 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables. Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 30% à 40%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 12 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles…) ;
- Au sein de la zone UC et UD, sur le bourg de Grayan et le village de l'Hôpital, les espaces libres sont nombreux. Le calcul se base sur une densité de 10 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables. Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 30% à 40%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 12 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles…) ;
- Au sien des zones UC et UD du secteur déjà urbanisé de Daugagnan, les surfaces libres sont aussi conséquentes mais ici encore, tous ces espaces libres ne seront pas mobilisés. Le calcul se base sur une densité de 8 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables. Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 30% à 40%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile

sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 8 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles…).

Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

Il est à noter que :

- Tout le développement urbain futur sera réalisé en densification de l'enveloppe resserrée autour du bourg, dans les zones.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones urbaines de Grayan, l'Hôpital et Daugagnan en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi, les zones urbaines UA, UB, UC et UD représentent plus de 91% du potentiel constructible, plus de 68 % du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres dans les zones UB et UC, les zones UCsdu et UDsdu ne représentent que 8,46% des logements à construire.
- Un taux de rétention foncière de 30% à 40% est appliqué, une grande partie des espaces « disponibles » provenant de potentiels de restructuration, elle dépend de la volonté de personnes privées.

Il est également à noter que ce tableau ne comptabilise pas de potentiel d'accueil de logements en zone 2AU, la zone étant soumise à révision du PLU pour être urbanisable.

Ainsi les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction à minima de de 230 logements, une production en compatibilité avec les objectifs du SCOT (228 logements en zone urbaines) et les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population.

On constate que :

Le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périmètres de zone déjà urbanisés. De fait, le comblement des « dents-creuses » ou le remplissage des « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la capacité la plus importante du PLU.

Le périmètre urbanisable a été redessiné et fortement réduit afin de privilégier une densification au plus près du centre-bourg.

Ainsi le PLU est compatible avec le SCoT qui fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2040 : 50% au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (au sein du périmètre aggloméré).

Le PLU de Grayan et l'l'Hôpital mobilise l'intégralité de son potentiel de développement dans les enveloppes urbaines réduites par rapport au PLU de 2004.

Toutefois, le PLU n'affiche pas un équilibre strict entre densification et extension de l'urbanisation comme le préconise le SCOT, mais reste compatible en étant plus vertueux, en privilégiant la densification et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La difficulté majeure de la révision a toutefois résidé dans la réduction des espaces constructibles inscrits dans le PLU de 2004.

Dans tous les cas, elle permet une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vise à une optimisation des réseaux et des formes urbaines plus compactes.

Ce potentiel d'accueil permet de répondre aux besoins identifiés liés d'une part à la prise en compte du « point mort » (maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de

compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels), et à l'accueil de population nouvelle.

5.2.2 UNE CONSOMMATION D'ESPACES NAF COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT MEDOC ATLANTIQUE ET LE PADD DU PLU

5.2.2.1 *Principes de compatibilité*

Le **SCOT Médoc Atlantique** attribue à chaque commune une enveloppe de consommation d'espace NAF maximum à vocation d'habitat. **Pour Grayan et l'Hôpital, la consommation maximale à vocation résidentielle entre 2020 et 2040 s'élève à 15 hectares** (10 hectares d'ici 2030 et 5 hectares pour 2030-2040).

Pour ce décompte, le SCOT dit que « tous les espaces bâtis dont la superficie est supérieure à 5000m², inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF. » Les espaces inférieurs à 5000m² seront donc sortis de la comptabilisation.

GESTION DE L'ESPACE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE A 2040 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE					PHASAGE	
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine (*dents creuses renouvellement et transformation RS*)		logements potentiel-lement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consom-mation maximale en ha	Consom mation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation maximale selon code urba (Leg +Reg) 2030-2040
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	22	40	27	13
	Hourtin	918	80%	735	184	22	9	6	3
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	22	25	17	8
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	20	18	12	6
	Carcans	425	50%	213	213	20	12	8	4
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	17	11	8	4
	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	17	15	10	5
	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	17	5	3	2
DE PROXIMITE	Queyrac	204	50%	102	102	17	7	4	2
	Vensac	178	50%	89	89	13	8	5	3
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	13	3	2	1
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	13	4	3	1
	Talais	142	50%	71	71	13	6	4	2
	Valeyrac	60	50%	30	30	13	3	2	1
	TOTAL	7 515	63%	4 718	2 797	ces densité intègrent les equipements hors environnementaux	166	110	55

Au sein de son **PADD**, la commune affiche **une consommation maximale de 15 hectares**, toute destinations confondues, correspondant à une réduction de 50% de la consommation de la période 2011-2020. Il s'agit d'un effort conséquent à l'échelle communale qui souhaite aller au-delà du cadre règlementaire avec lequel le PLU se doit d'être compatible (SCOT).

5.2.2.2 *Bilan de la consommation d'espaces du PLU*

Malgré un projet de PLU qui affirme comme priorité le confortement de l'enveloppe urbaine, le projet reste consommateur d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

En effet, le projet de la commune consomme au total 69,60 hectares, toutes vocations, tous types de sols et toutes temporalités confondues, dont 41,37 hectares d'espaces NAF.

Vocation	Territoires artificialisés	NAF (zones 2AU comprises)		Total NAF	Total général
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		

habitat	17,43	22,78	2,63	25,41	42,85
activité		1,29		1,29	1,29
tourisme	10,80	9,22		9,22	20,01
équipement			0,28	0,28	0,28
loisirs		3,43	1,75	5,17	5,17
Total général	**28,23**	**36,72**	**4,65**	**41,37**	**69,60**

Les surfaces de ce tableau intègrent les zones 2AU.

Il est à noter que le territoire communal est à dominante naturelles, même à l'intérieur même des zones urbaines.

Sans les zones 2AU, les équilibres sont quelques peu différents :

Vocation	Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	Total général
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
habitat	16,89	15,76	2,63	18,39	35,28
activité		1,29		1,29	1,29
tourisme	5,63				5,63
équipement			0,28	0,28	0,28
loisirs					
Total général	**22,53**	**17,05**	**2,91**	**19,96**	**42,49**

Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés et 19,96 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

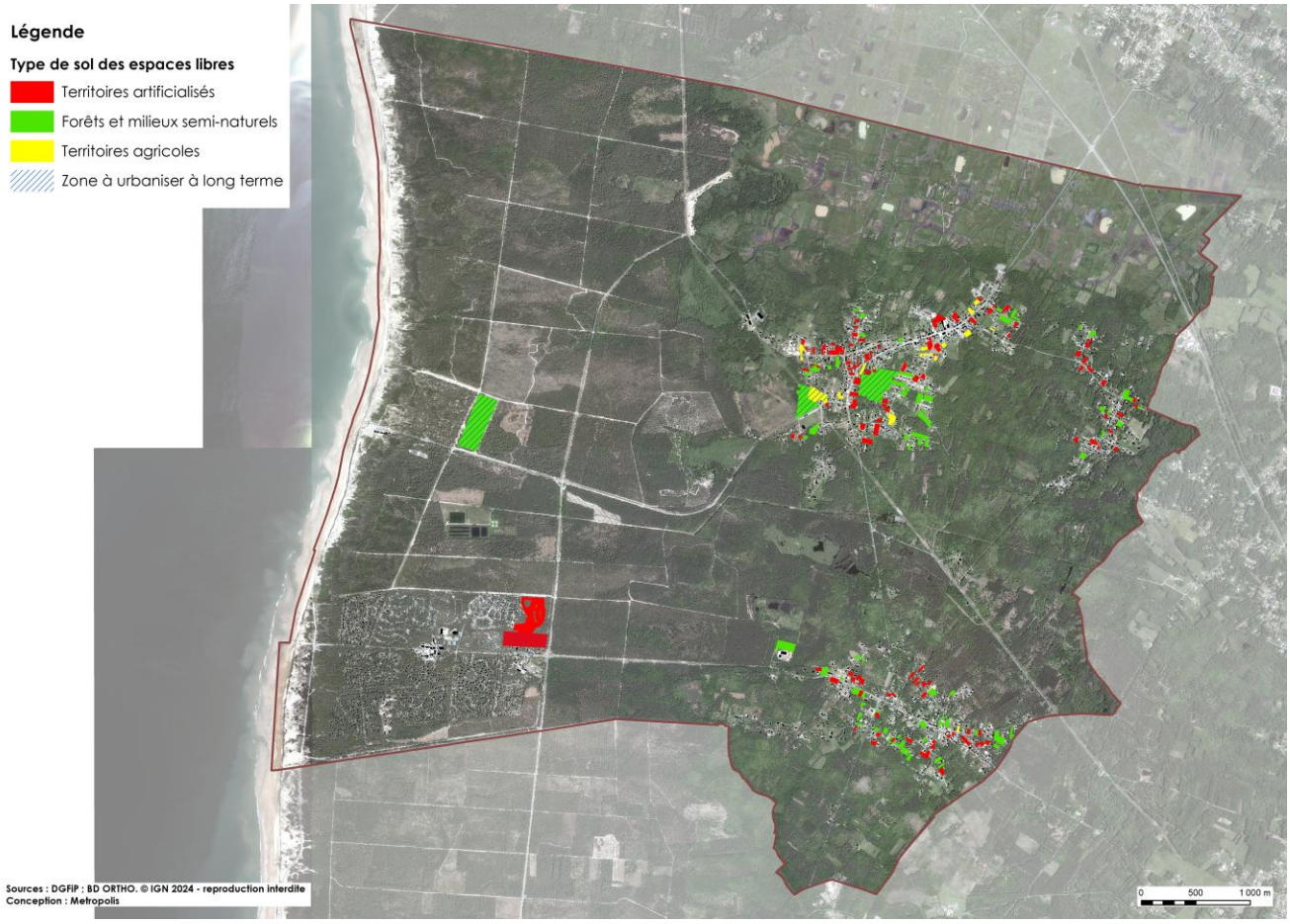
- 53,02% du potentiel constructible se localisent sur des terrains artificialisés.
- 46,98% du potentiel constructible consomment des espaces naturels agricoles et forestiers dont 43,27% sont à vocation d'habitation.

Cependant, la consommation foncière de sur la période 2021/2023, est évaluée d'après Mon diagnostic Artificialisation, environ 4,47 hectares à vocation d'habitat. Le potentiel déjà consommés vient donc impacter la consommation d'espaces NAF. En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 13,92 hectares en extension et en consommation d'espace NAF dans les enveloppes urbaines.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	16,89	13,92	30,81
activité		1,29	1,29
tourisme	5,63		5,63
équipement		0,28	0,28
loisirs			
Total général	**22,53**	**15,49**	**38,01**

Le projet de la commune consomme au total 41,64 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, 22,53 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés et 15,49 hectares sur des espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces chiffres sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.



En appliquant la rétention foncière estimée précédemment pour les espaces à vocation d'habitat, le projet de la commune de Grayan et l'Hôpital consomme au total 27,23 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus : 16,61 hectares de ce potentiel se localisent dans des espaces artificialisés (densification) et 10,62 hectares sur des espaces NAF.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	10,98	9,05	20,03
activité		1,29	1,29
tourisme	5,63		5,63
équipement		0,28	0,28
loisirs			
Total général	**16,61**	**10,62**	**27,23**

Ces chiffres sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.

5.2.2.3 Focus sur l'habitat

Le SCOT indique que Grayan et l'Hôpital ne doit pas consommer plus de 15 hectares d'espaces NAF à l'horizon 2040 pour la vocation habitat. Néanmoins, seuls les espaces de plus de 5000m² en enveloppe urbaine doivent être comptabilisés. En zone UA et UB, aucun potentiel n'est supérieur à ce seuil de 5000m².

Dans le PLU, la consommation d'espaces NAF au sens du SCOT Médoc Atlantique à vocation résidentielle est donc de 17,55 hectares. Il se situe au-delà des objectifs du SCOT Médoc.

Les élus communaux ont établi pour projet au sein du **PADD de ne pas dépasser 15 hectares de consommation d'espaces NAF, toutes destinations confondues.**

En surface brute, le projet de zonage est supérieur à 15 hectares. Néanmoins, comme pour la comptabilisation du nombre de logements, il est nécessaire d'appliquer un coefficient de rétention foncière sur les espaces libres en zones urbaines. Beaucoup de ces potentiels sont des espaces de jardin ou des dents creuses qui risquent de ne pas être construits au cours des dix dernières années. En effet, ces potentiels peuvent constituer des jardins, ou des espaces utilisés, que les propriétaires ne souhaitent pas construire ou vendre. La rétention foncière appliquée pour le nombre de logements à produire est de 30 à 40%, sur les potentiels des zones urbaines à vocation d'habitat seulement.

En intégrant cette consommation entre 2021 et 2023, il ne reste plus que 9,05 hectares en extension et en consommation d'espace NAF à vocation d'habitat dans les enveloppes urbaines.

Vocation	Territoires artificialisés	Total NAF	Total général
habitat	10,98	9,05	18,46
Total général	**10,98**	**9,05**	**18,46**

La superficie nette d'espaces NAF consommée pour la vocation habitat est donc de 9,05 ha, compatible avec les objectifs du SCOT.

De plus, pour l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation, une révision du PLU sera nécessaire. La zone ne peut donc être comptabilisée comme consommant de l'espace NAF du présent PLU, mais est affichée comme un projet à long terme, en lien avec le positionnement de l'emplacement réservé pour désenclaver l'îlot du bourg de Grayan.

Les objectifs du PLU sont pleinement compatibles avec les objectifs du SCOT.

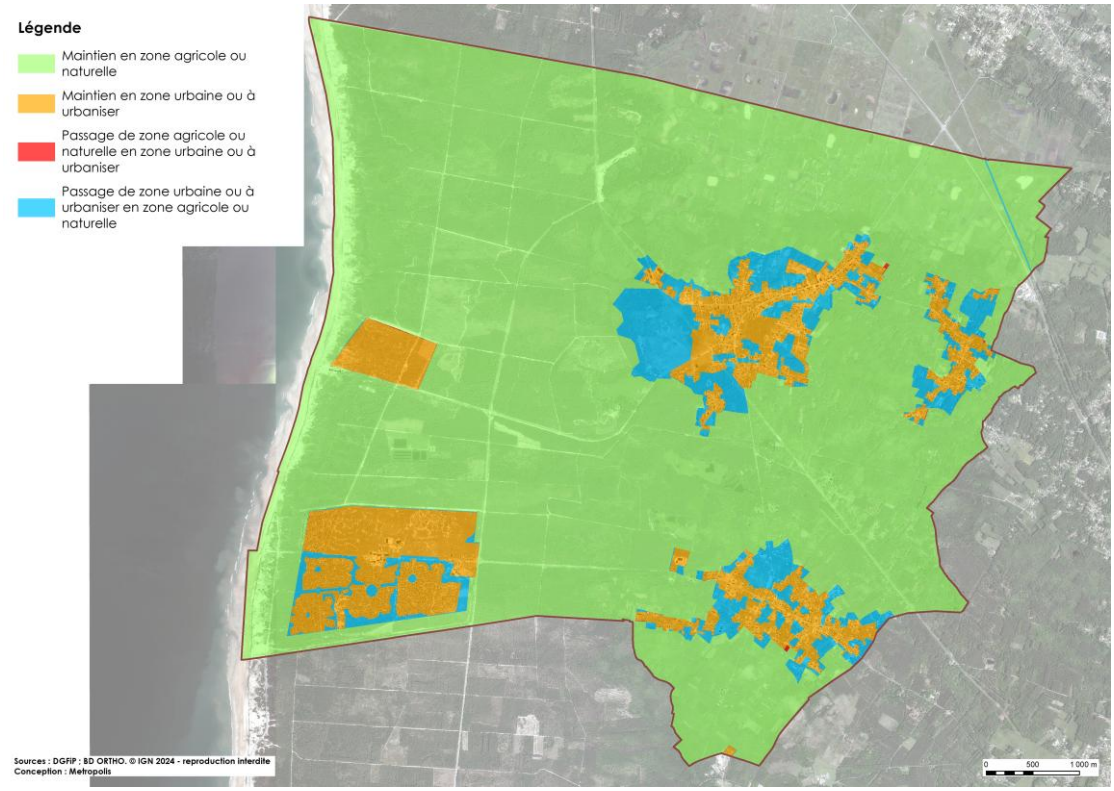
5.2.3 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

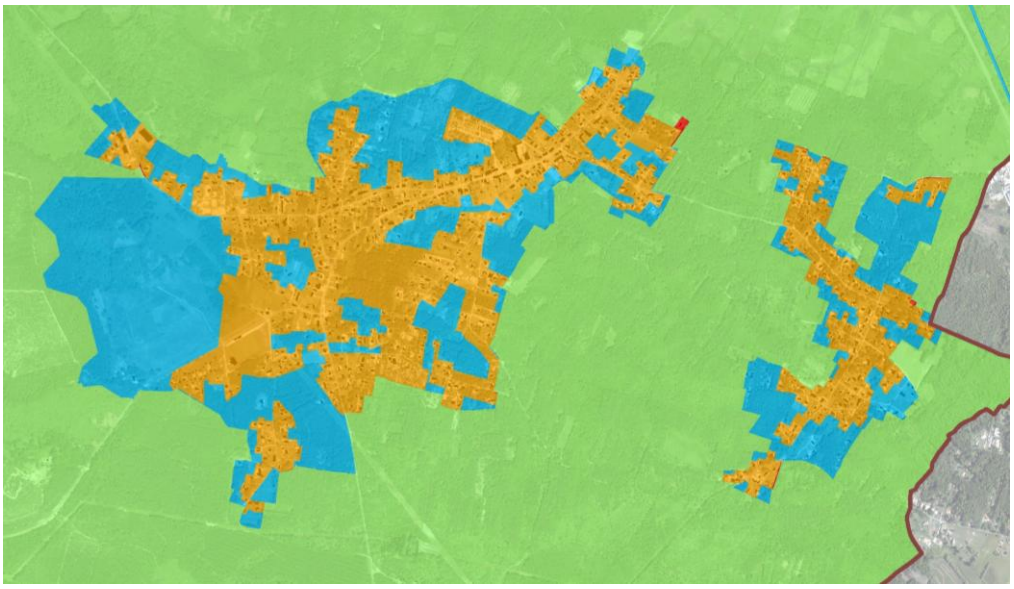
Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2004 et le PLU 2025

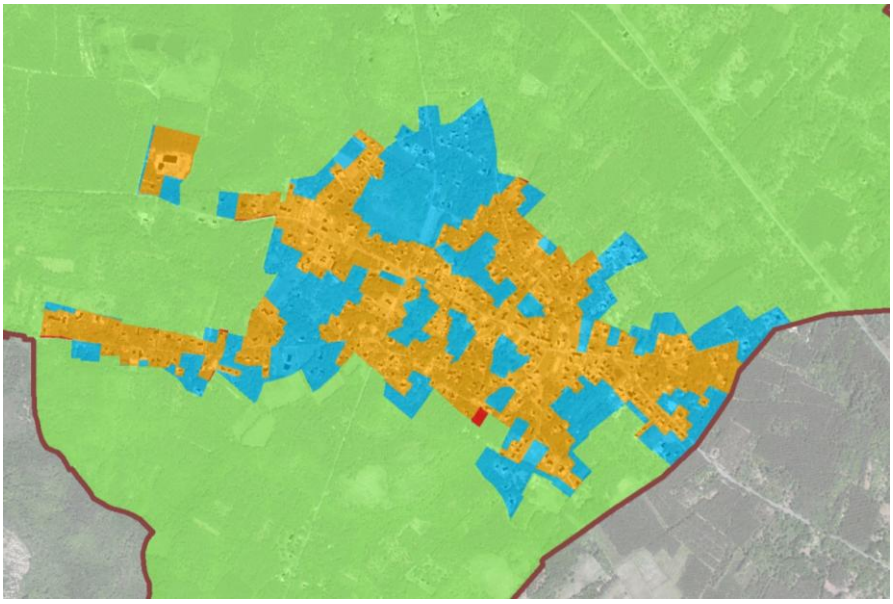
Evolution du zonage	Surface en hectare	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	3755,52	82,16%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	511,04	11,18%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,51	0,03%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	302,66	6,62%
Total général	**4570,73**	**100,00%**

La carte suivante matérialise l'évolution observée entre le PLU en vigueur et le PLU révisé aujourd'hui.





Focus sur le secteur du bourg de Grayan et sur Daugagnan



Focus sur L'Hôpital

Focus sur Euronat

Surface en ha	Révision PLU 2025 : bilan de l'évolution par rapprt au PLU de 2004																											
PLU 2004	UA	UB	UC	UCsdu	UD	UDsdu	UE	UF	UK	UKi	UL	UT	UTc	UTe	UX	2AU	2AUk	2AUs	2AUt	A	N	Nc	Ne	Ng	Nks	NL	Nm	Ns	Total général
UA	6,04	2,08					2,44		0,44												5,40		0,26						16,66
UB	8,02	43,56	17,08	8,73	3,90		0,86									0,38		2,96			28,21					2,02			115,72
UC		0,65	59,50	14,09	17,53	8,44	3,15	26,14	0,03		2,48							0,15			109,41			0,19		8,17			249,93
UE															3,47						0,88								4,35
UF																										1,91			1,91
UK									100,35			0,05	0,00	0,00							0,07				1,96	1,67		0,03	104,13
UKb									0,03	0,00		106,11	0,00	0,00							27,39				0,13	4,32		0,09	138,08
UKl									0,41	3,97		0,46	7,76	3,58					5,40		0,58				0,02	0,18			22,34
UKm									0,14			7,10	0,01	0,01					0,00		1,29								8,55
IAUb		7,67	0,02		1,85											0,33					7,30								17,16
IAUc		0,00	5,00		6,07		0,04		0,06												10,57								21,75
IAUk									0,11								12,70									0,03			12,84
IIAU		0,00	0,14					0,05	0,08							7,02		2,43			31,36			13,34		45,85			100,27
A																					3,85					414,80			418,66
Ac																					62,51					2,65			65,16
N			0,26	0,06	0,36	0,03		0,27	0,18	0,00							0,09			3,53	1682,96		0,48	0,08		1015,96	0,19		2704,45
Nc									0,07													2,09				0,18		0,00	2,34
Ne																							54,36			0,00			54,36
NL									0,15												0,09					461,18			461,41
Nm																					0,15					19,48	6,15		25,78
Ns									0,01			0,01									1,52	0,01				4,08		19,23	24,87
Total général	14,06	53,96	82,00	22,88	29,71	8,47	6,50	26,46	102,05	3,97	2,48	113,73	7,77	3,59	3,47	7,73	12,79	5,54	5,40	3,53	1973,57	2,10	55,09	13,61	2,11	1982,49	6,33	19,36	4570,73

On constate ainsi que près de 1015 ha de zone N, voient leur protection évoluer favorablement par le zonage graphique, du fait d'un classement en zone NL. Au global, c'est 1521 ha qui bénéficient d'un reclassement en NL via la procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital.

6 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral » ;

- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;

- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;

- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;

- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;

- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;

- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).

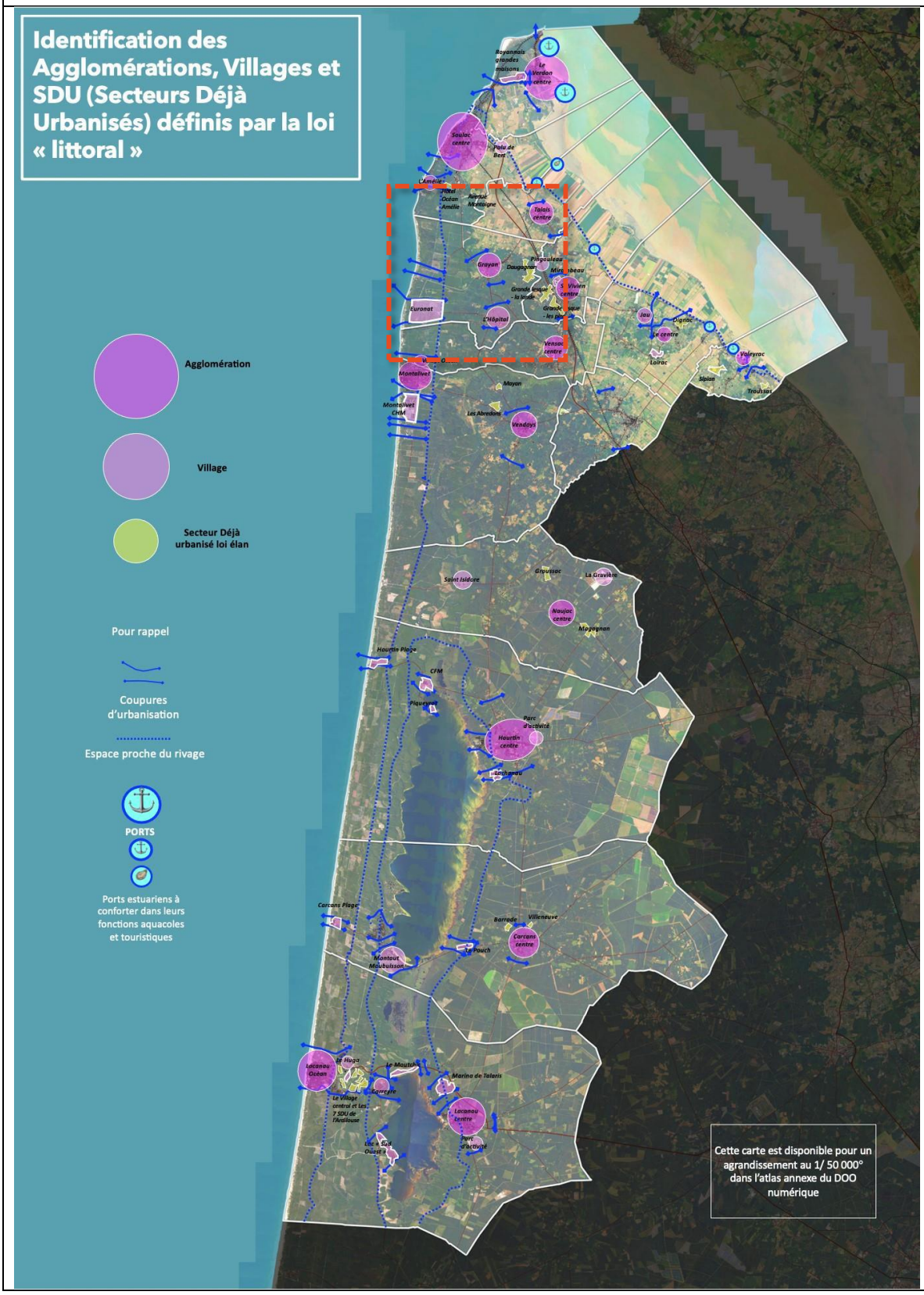
S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique, il s'agit donc de décliner les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.

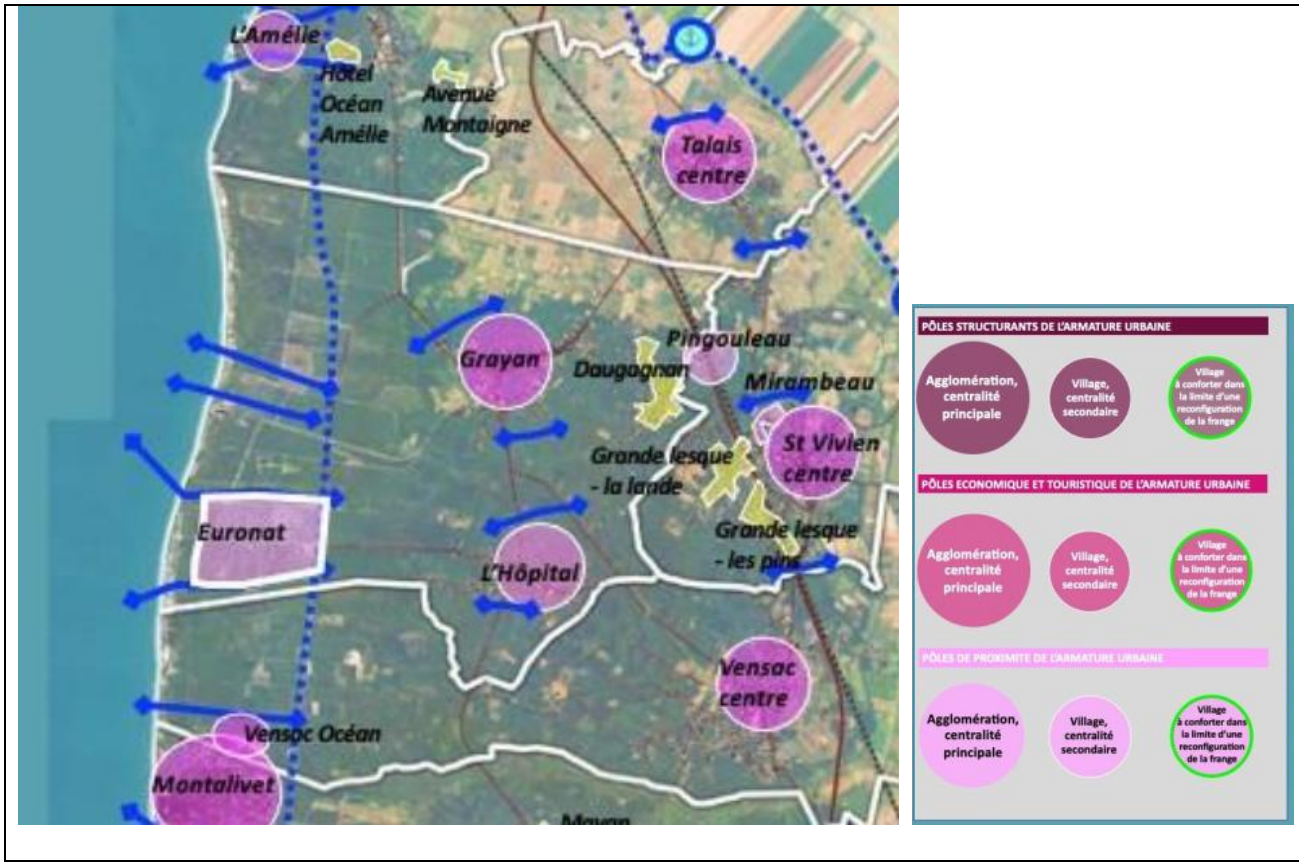
6.1 DEFINITION DES AGGLOMERATIONS, DES VILLAGES ET DES SECTEURS DEJA URBANISES

6.1.1 AGGLOMERATION, VILLAGE ET SECTEUR DEJA URBANISE

6.1.1.1 Agglomération

Schématisation à l'échelle du SCoT



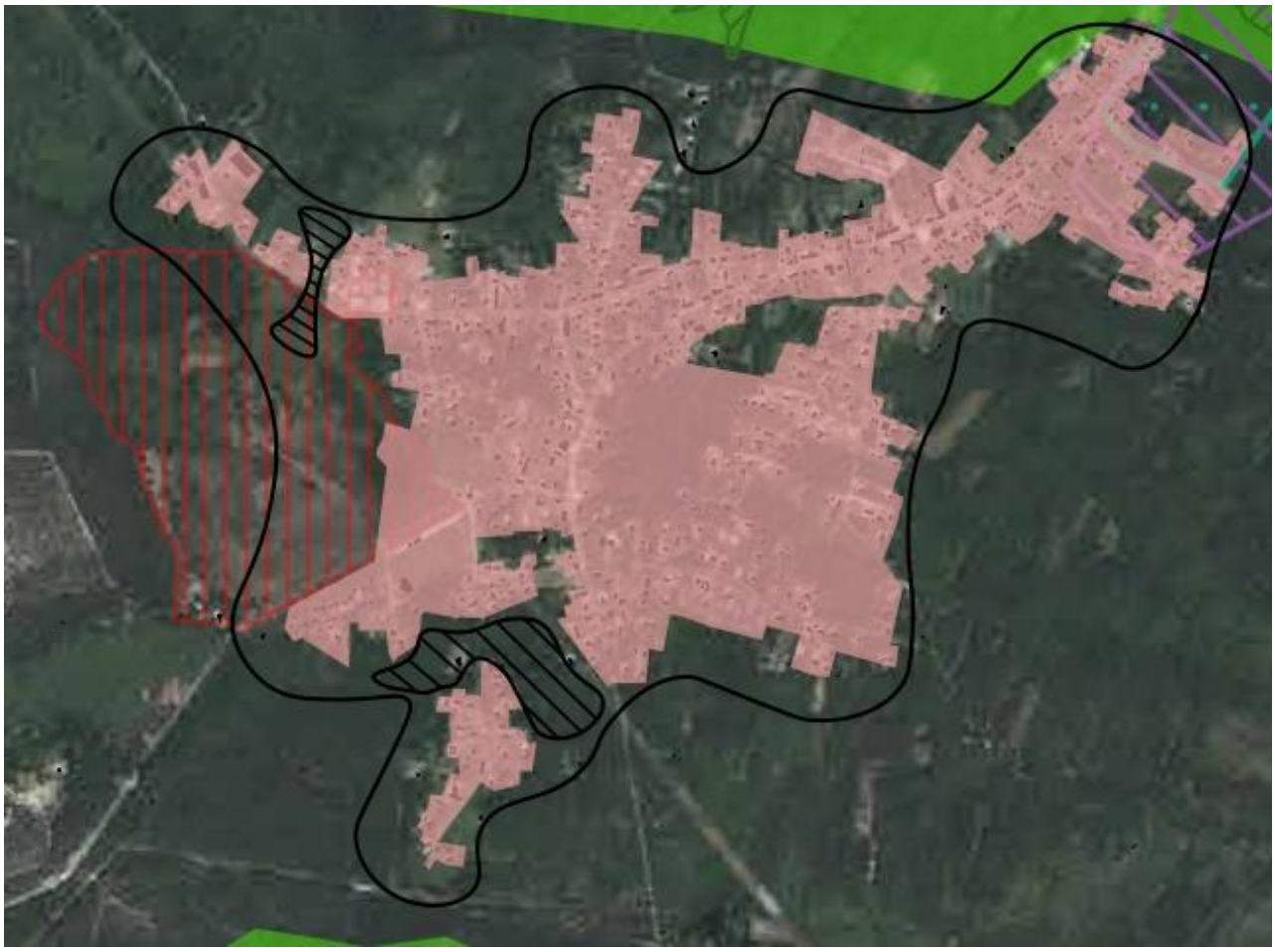

L'Amélie
Hôtel Océan Amélie
Avenue Montaigne
Talais centre
Grayan
Pingouleau
Daugagnan
Mirambeau
St Vivien centre
Grande lesque - la lande
Grande lesque - les pins
Euronat
L'Hôpital
Vensac centre
Vensac Océan
Montalivet
PÔLES STRUCTURANTS DE L'ARMATURE URBAINE
Agglomération, centralité principale
Village, centralité secondaire
Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange
PÔLES ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE L'ARMATURE URBAINE
Agglomération, centralité principale
Village, centralité secondaire
Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange
PÔLES DE PROXIMITE DE L'ARMATURE URBAINE
Agglomération, centralité principale
Village, centralité secondaire
Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Grayan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration en étoile, le long des principaux axes, avec une épaisseur plus forte le long de ceux-ci, et une urbanisation plus diffuse en arrière. Des ilots de faible densité existent.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 750 bâtis durs dont plus de 600 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 350	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème siècle, le village et la paroisse de Grayan étaient distants, mais entourés de parcelles cultivées, et situées au cœur des marais.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Centralité principale de la commune, Grayan revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle.

Traduction règlementaire par le PLU



Le SCOT définit l'agglomération du bourg de Grayan.
C'est à l'intérieur de cette agglomération que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UL) portant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'accueil touristique, d'équipement, …
Le zonage s'est calé sur les limites de l'agglomération et fait l'objet d'extension d'urbanisation limité sur des espaces desservis par les réseaux. Tout en s'appuyant sur le périmètre aggloméré, la déclinaison d'extension de l'urbanisation via des zones 1AU et 2AU se traduit par une réserve foncière hors des sites sensibles de loi littoral, en cœur d'îlot. Cette zone est soumise à révision du PLU, donc inconstructible, le potentiel de constructibilité et de consommation des espaces NAF étant atteint dans les espaces d libres des zones urbaines.

6.1.1.2 *Village*

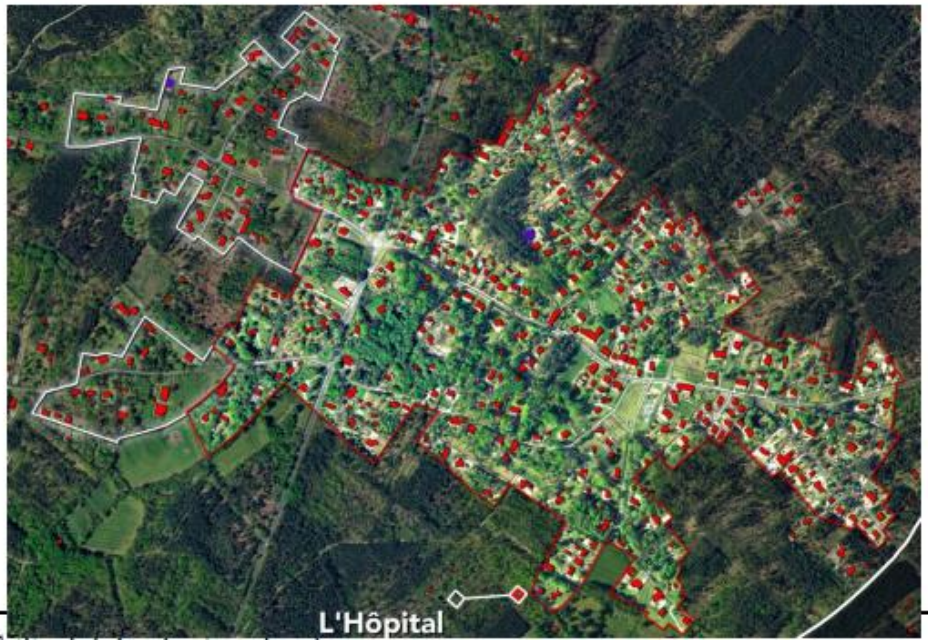
L'Hôpital

Schématisation à l'échelle du SCoT

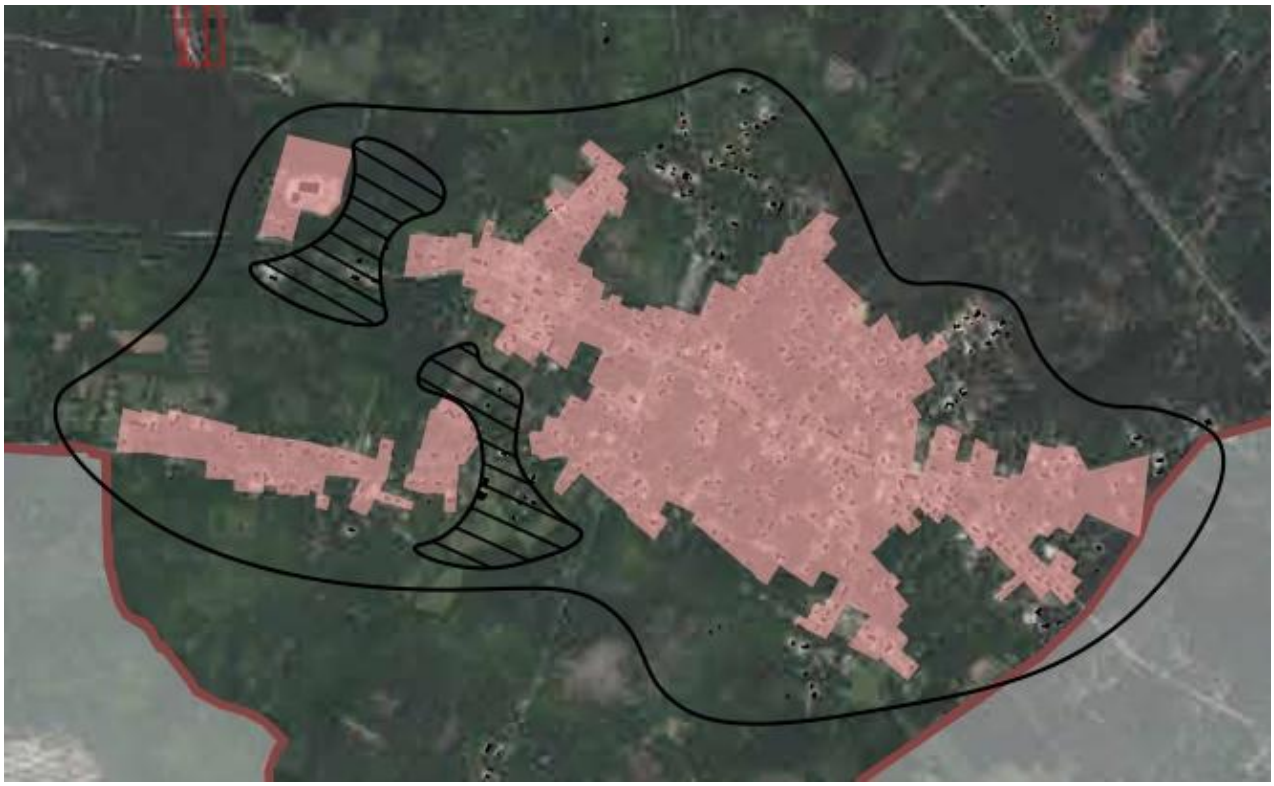
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL L'Hôpital LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration diffuse du fait d'un développement autour de 3 anciennes centralités. Rythme d'implantation assez régulier bien que marqué par des ilots de végétation au sein du tissu bâti.	4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 200	Oui mixité existante	Au début du XVIIIème siècle, l'Hospital était une paroisse entourée de parcelles cultivées.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Centralité historique, l'Hôpital affiche un nombre important de constructions et de logements à l'échelle communale, bien que des îlots de végétation fassent baisser sa densité. Des activités industrielles existent à l'Hôpital.



Traduction règlementaire par le PLU



Le SCOT définit le village de l'Hôpital.
C'est à l'intérieur de ce village que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UC, UD UE, UL) portant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'accueil touristique, d'équipement, …
La zonage s'est calé sur les limites du village et fait l'objet d'extension d'urbanisation limité sur des espaces desservis par les réseaux.

Euronat

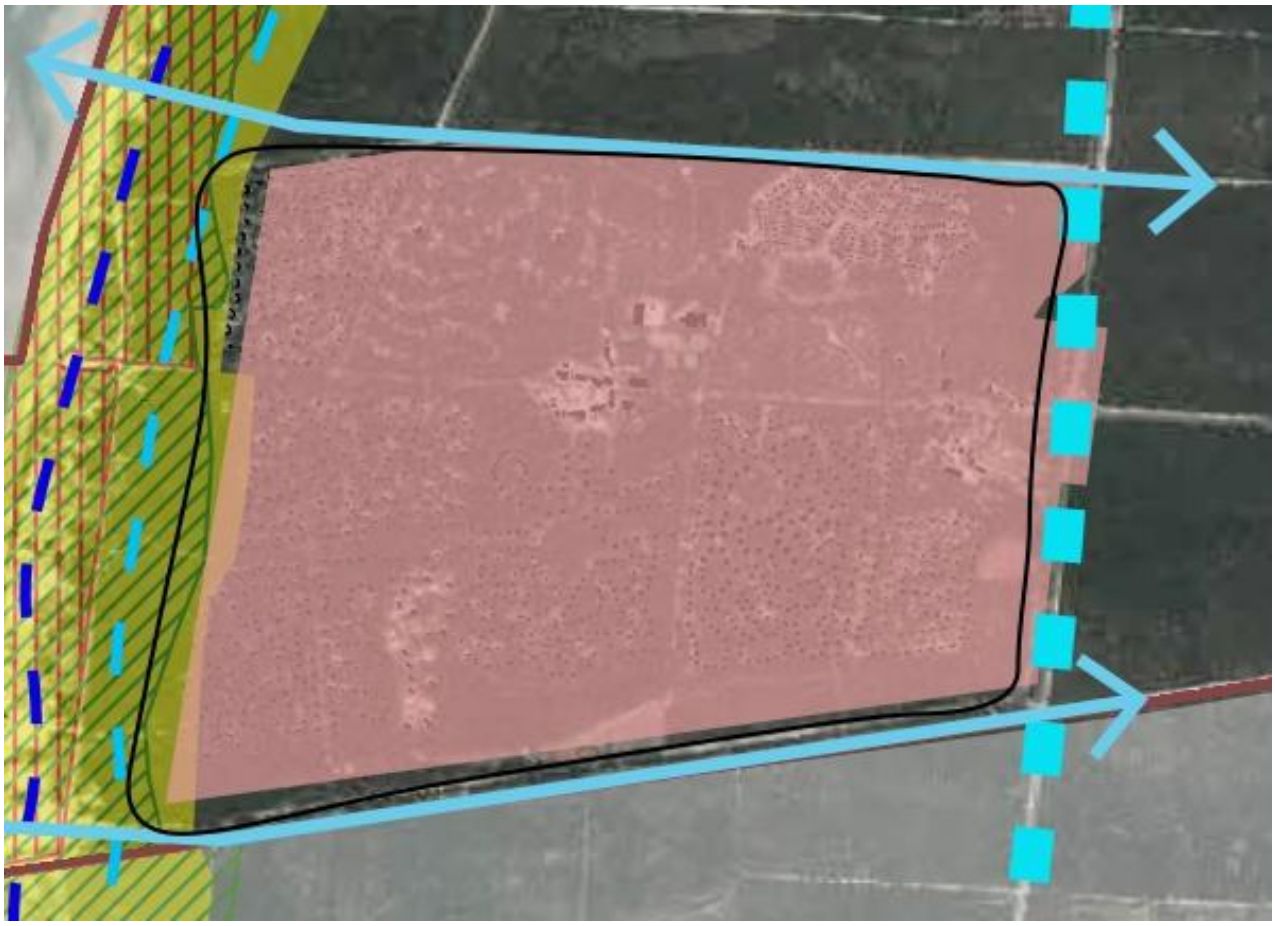
Schématisation à l'échelle du SCoT

GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Euronat LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Très structuré avec une épaisseur modérée. Outre les équipements centraux, l'implantation et les interdistances sont régulières.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1150 bâtis durs dont plus de 1150 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1100	Oui forte mixité	Création du site en 1975.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable liés et aux arrières-dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. **Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée**	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération-Village à vocation touristique pour le SCOT ▪ Le site affiche un nombre élevé de logements et possède une forte importance touristique.

Traduction règlementaire par le PLU



Le SCOT définit le village de Euronat

C'est à l'intérieur de ce village que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.

C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UT, UK) portant les principales vocations d'hébergement touristique et d'accueil touristique, d'équipements nécessaires au centre naturiste et de commerces.

Le zonage s'est calé sur les limites du village et ne fait l'objet d'aucune extension d'urbanisation. Seule une réserve foncière est définie mais elle est soumise à révision du PLU. Elle est donc inconstructible.

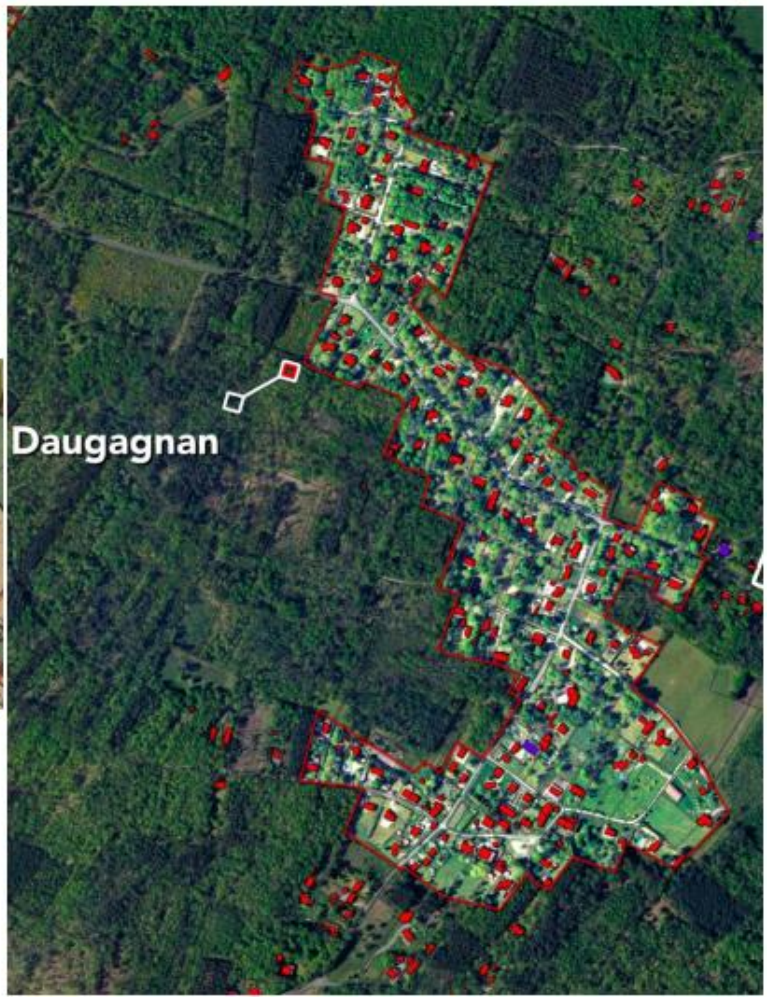
6.1.1.3 Secteur déjà urbanisé

Schématisation à l'échelle du SCoT

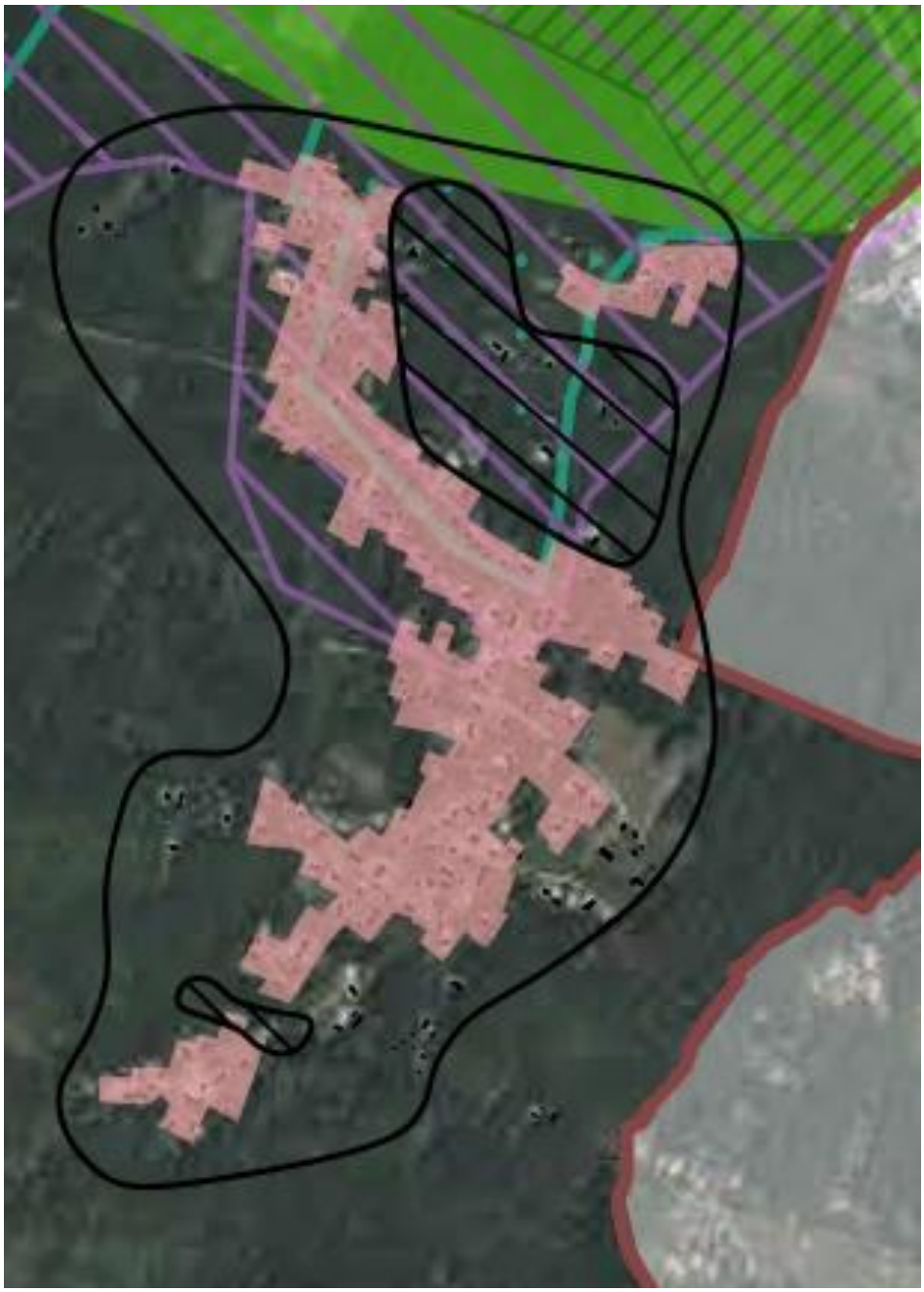
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Daugagnan LOI LITTORAL : SDU	Continuité		
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
	Structuration linéaire le long d'un axe, avec une épaisseur modérée. Rythme d'implantation régulier et homogène.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire et voies de desserte en drapeau	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	La structuration du village de Daugagnan a débuté au XIXème siècle.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.	▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Espace de vie à l'échelle communale ▪ Daugagnan affiche un nombre important de constructions et logements, ce qui souligne la vitalité du village.



Traduction règlementaire par le PLU

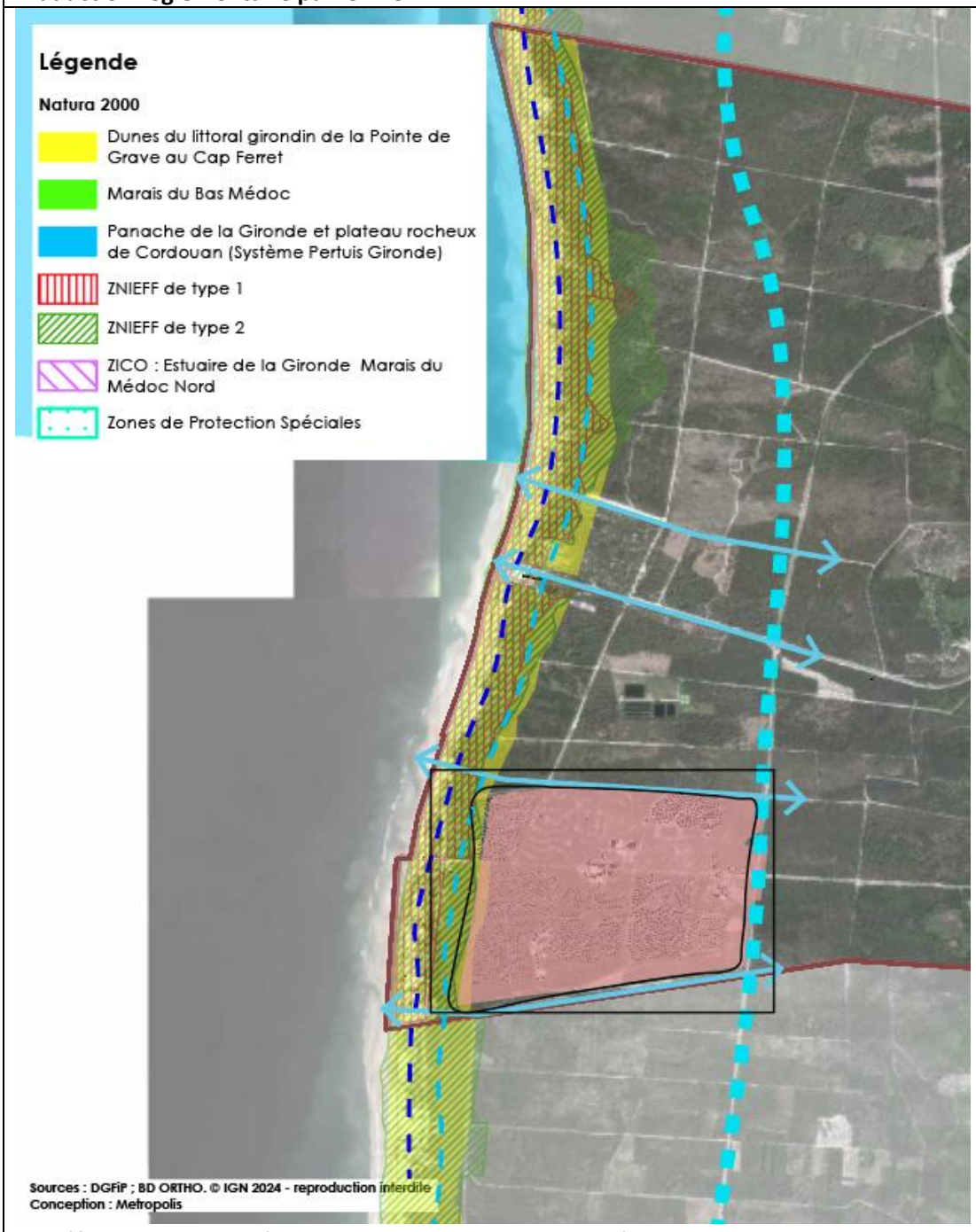


Le SCOT définit le secteur déjà urbanisé de Daugagnan.
C'est à l'intérieur de ce village que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement de cette polarité et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C'est à l'intérieur de cette agglomération qu'est définie les zones urbaines (UC, UD) à vocation d'habitat.
La zonage s'est calé sur les limites du SDU et fait l'objet d'extension d'urbanisation limité sur des espaces desservis par les réseaux.
La traduction réglementaire du secteur déjà urbanisé se traduit par une zone urbaine dédiée, indicée « sdu », accompagnée de la préservation des espaces naturels périphériques (UCsdu et UDsdu).

6.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Schématisation à l'échelle du SCoT

Traduction règlementaire par le PLU



La définition des EPR s'appuie sur la prise en compte d'espaces physiquement en lien avec le littoral et paysagèrement homogène, à savoir les milieux naturels côtiers.

La position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une urbanisation limitée sans qu'il y ait besoin de la motiver selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau. La commune a traduit dans le PLU la délimitation des espaces proches du qui touche aussi bien des zones naturelles, des milieux urbains que des espaces d'urbanisation future.

A L'intérieure de ces EPR, ils existent des espaces construits tels que :

- Le centre naturistes Euronat qui est un village au titre de la loi Littoral (UK, UT, Nks),
- Le camping du Gurp (UK),
- Les commerces du Gurp, (Nc),
- Les espaces sportifs du Gurp (Ns),
- La station d'épuration (Ne).

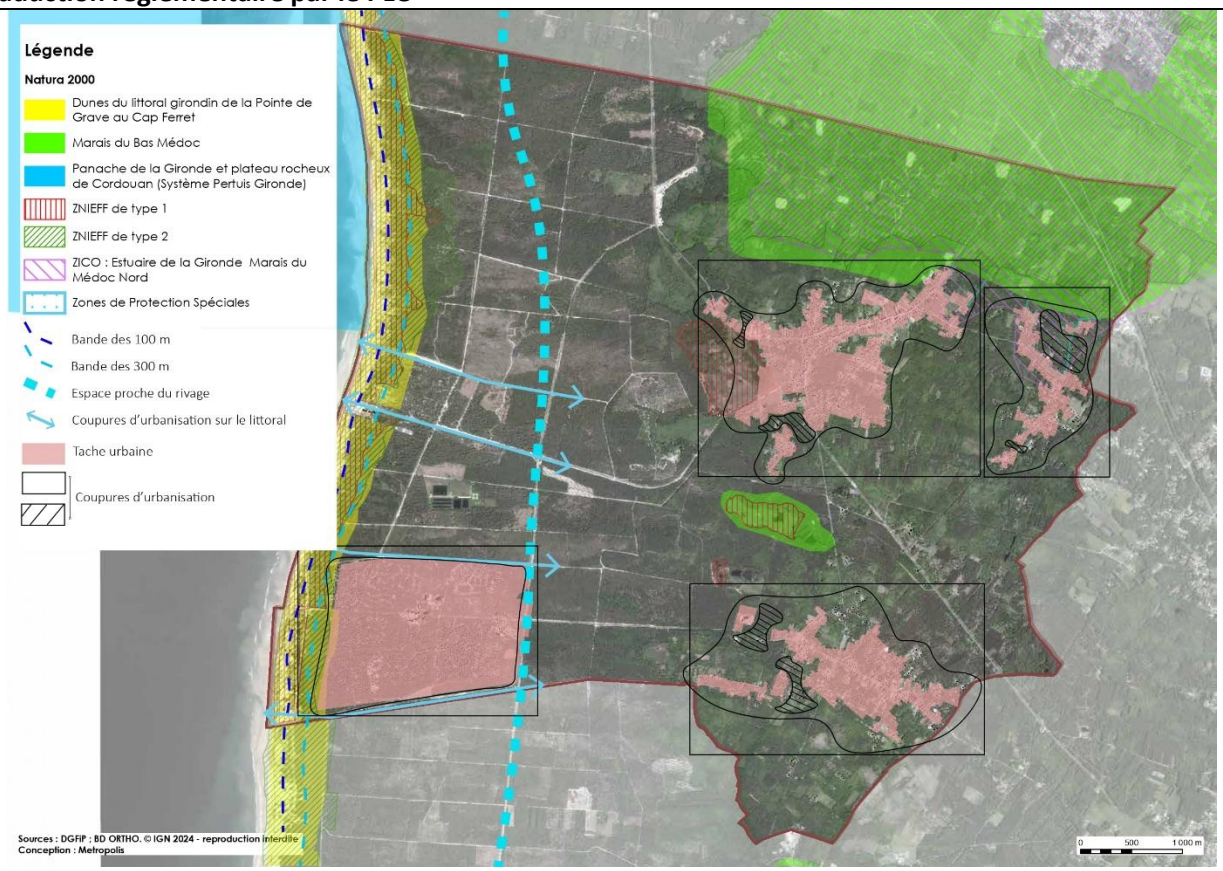
Dans le cas de la révision du PLU, il n'est pas prévu d'extensions de l'urbanisation :

En dehors du centre naturiste Euronat, il s'agit sur ces secteurs de gérer les constructions existantes (secteurs Ns, Nc et Ne).
Le Camping du Gurp, ne peut pas se développer, le nombre d'emplacements est limité à 1000 (nombre d'emplacements existants). La zone 2AUk est délimité pour identifier les espaces nécessaires à la relocalisation de installations qui seront impactées par le recul du trait de côte (zone hachurée rouge sur le zonage).

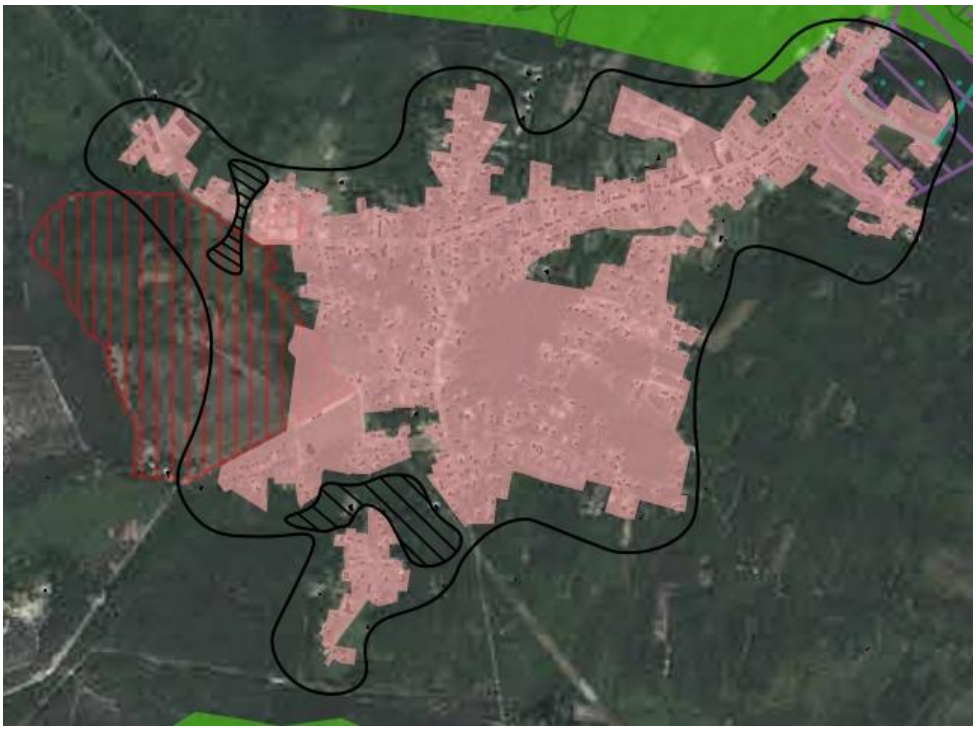
6.3 LES COUPURES D'URBANISATION

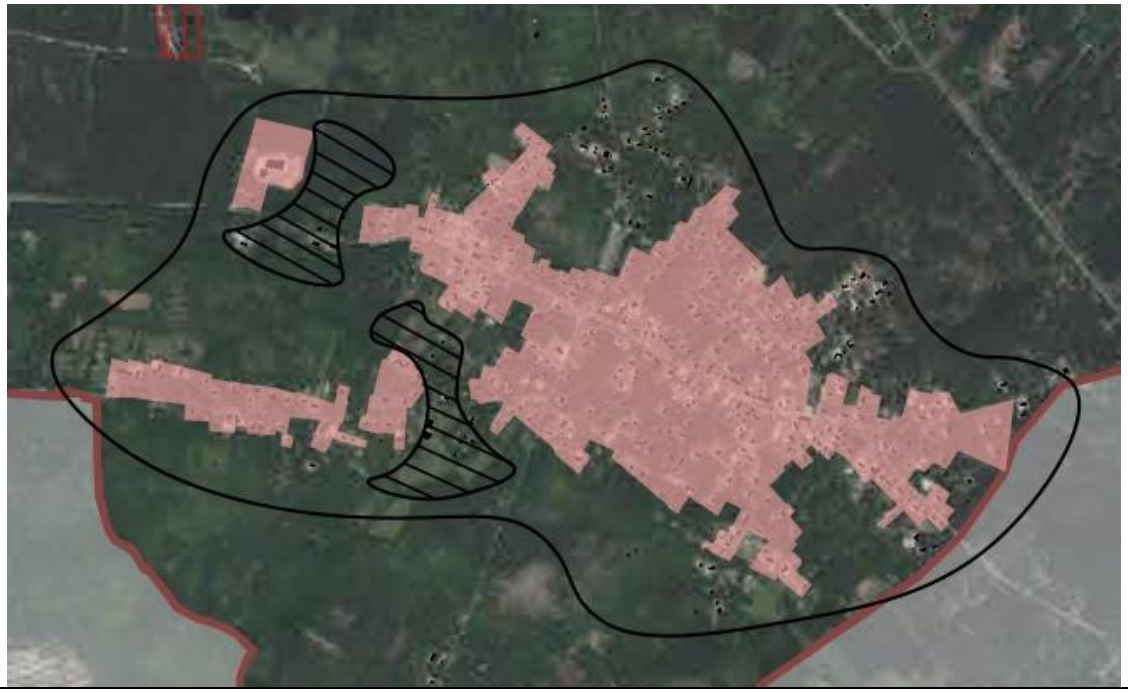
Schématisation à l'échelle du SCoT

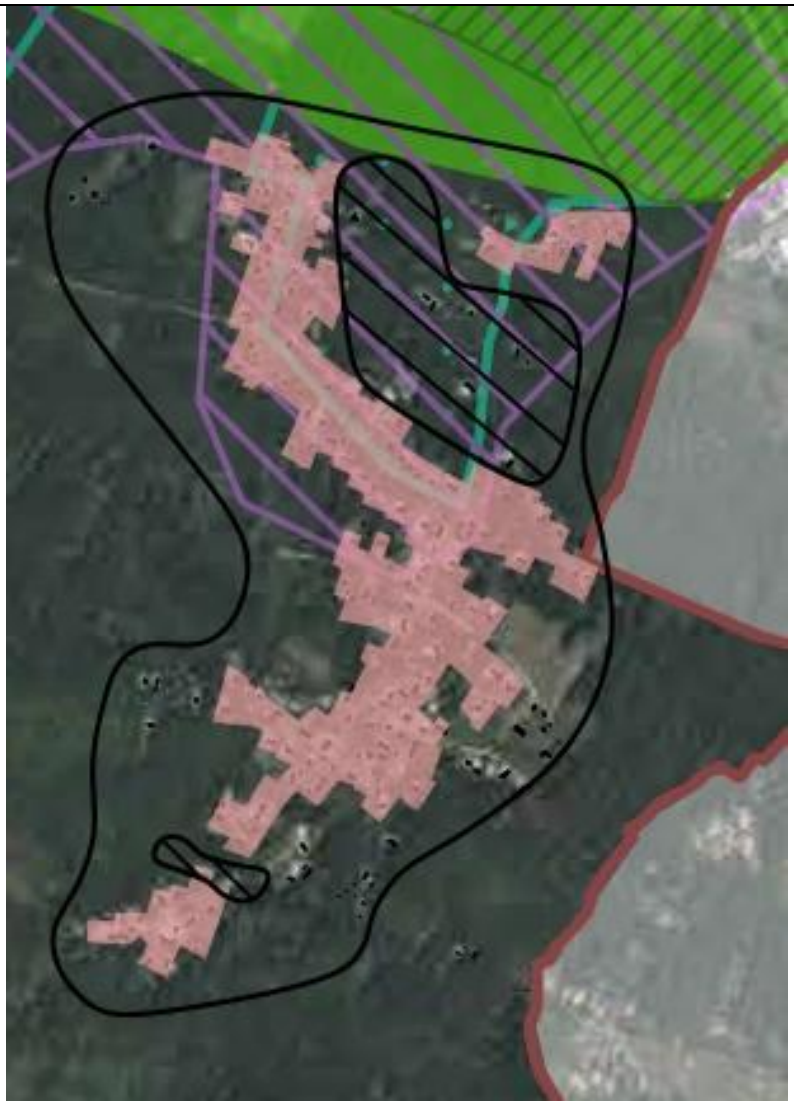
Traduction règlementaire par le PLU



Les principales coupures d'urbanisation ont été établies à l'échelle des 4 pôles urbains de la commune (Grayan, l'Hôpital, Daugagnan et Euronat). Ces coupures sont matérialisées par la préservation des principales entités forestières présentes entre ces trois pôles. Ces coupures correspondent à des espaces à dominantes boisées et naturels. Ces espaces sont classés en zone N et NL.
De plus, au niveau du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, et du SDU de Daugagnan, des coupures d'urbanisation n'ont pas permis d'intégrer dans les enveloppes des zones urbaines des espaces construits. Ces derniers sont classés en zone UF qui ne permettent que l'extension limitée des habitations existantes.

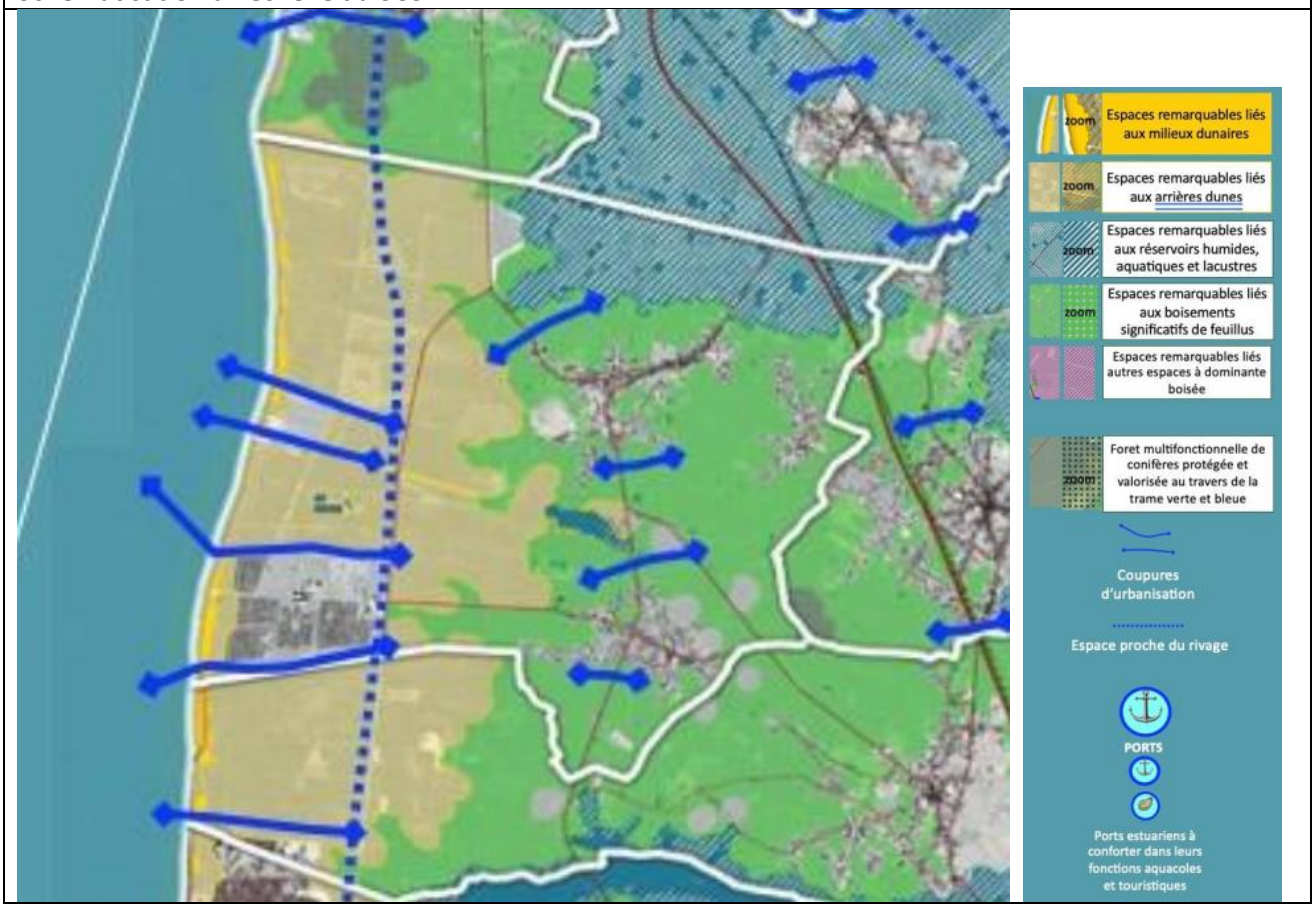


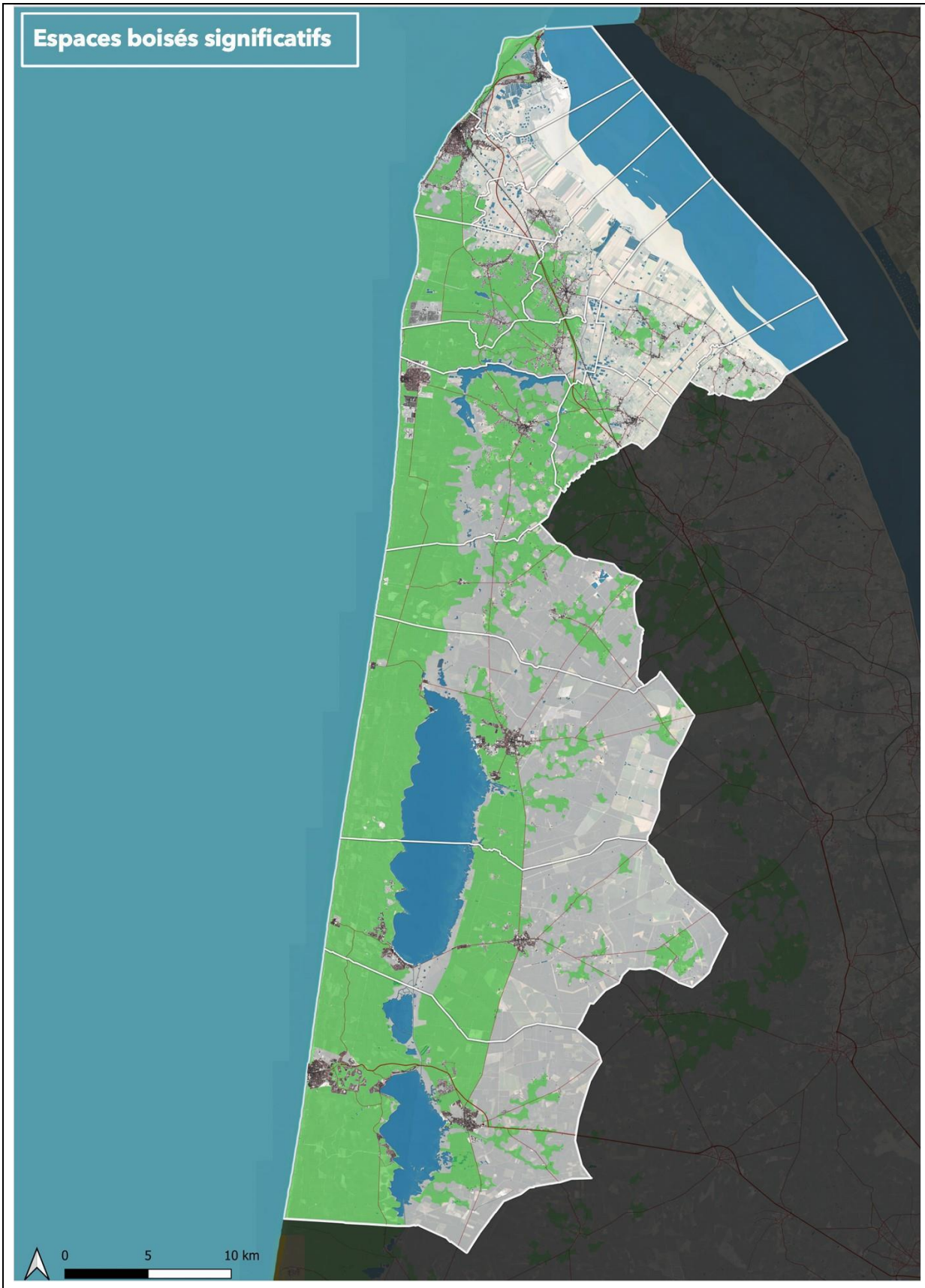




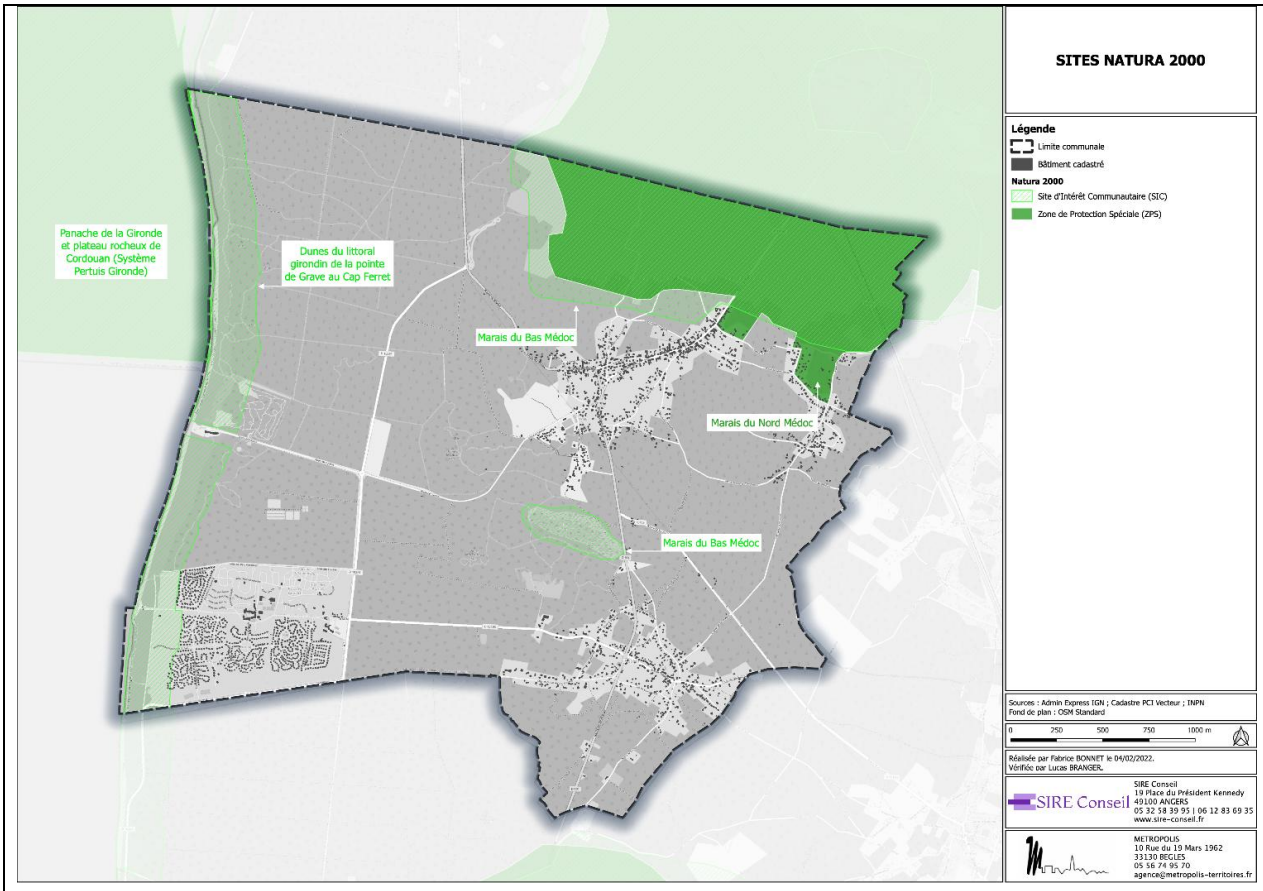
6.4 LES ESPACES REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Schématisation à l'échelle du SCoT





Traduction règlementaire par le PLU



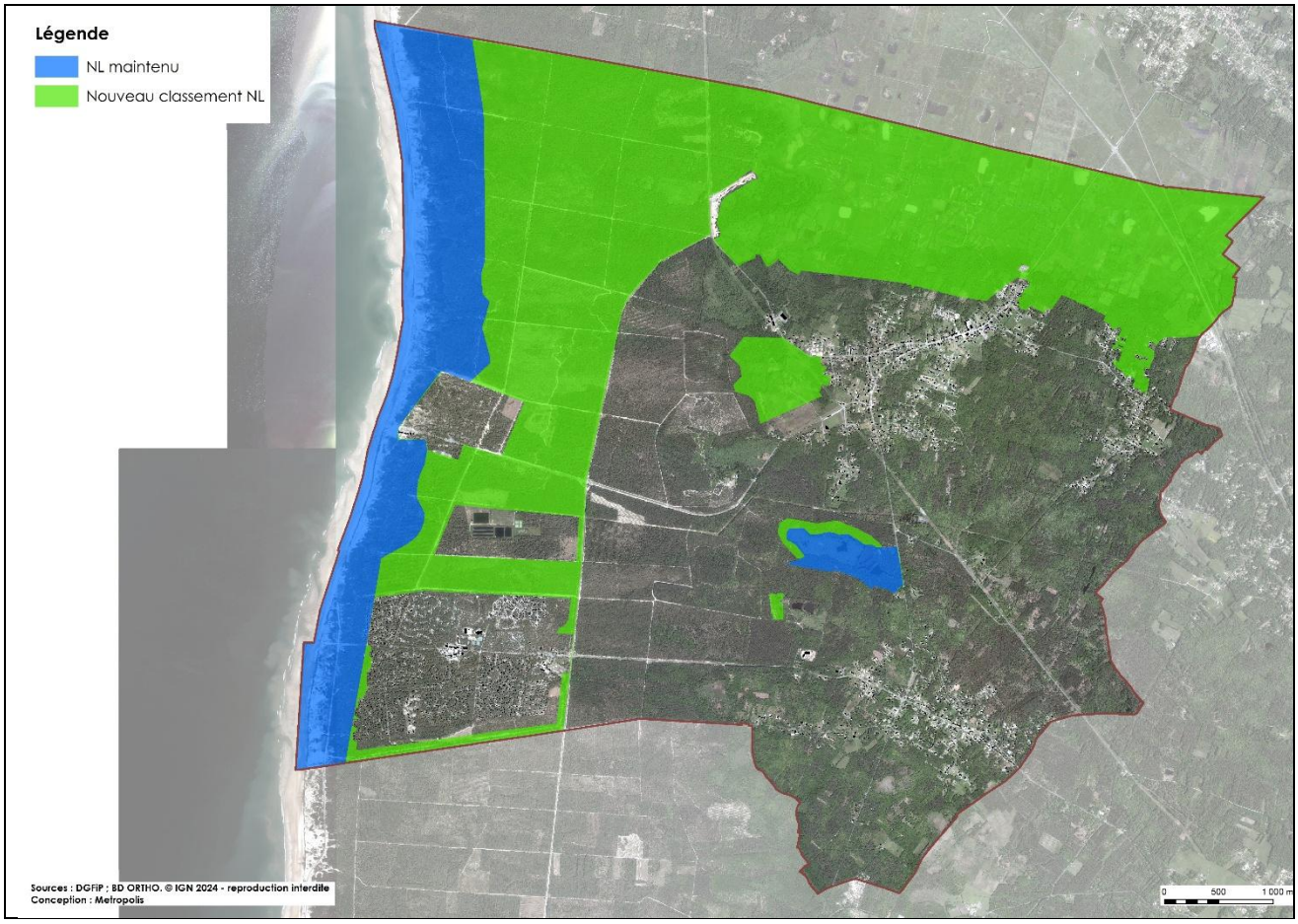
L'identification des espaces remarquables au titre de la loi littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune ainsi que les inventaires patrimoniaux et protections présents sur le territoire :
Sur cette base le PLU a identifié plus de 1982,49 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral (NL). Cette identification recoupe :

- Les zones Natura 2000 :
  - Marais du Bas Médoc,
  - Marais du Nord Médoc,
  - Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret,
  - Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan (Système Pertuis Gironde).

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville.

Ainsi le PLU au regard de ces trois objectifs, affichent **2713,41** ha d'EBC.



6.5 LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le PLU a identifié dans son diagnostic des pôles de tourisme reconnus comme des sites d'hébergement ou de visite, respectueux de l'environnement et des traditions locales. Sur ces espaces, les pratiques nuisances sont interdites.
De plus, le PLU a identifié son patrimoine vernaculaire (préservation au titre de l'article L.151-19) et a défini afin de préserver la forme urbaine et la qualité paysagère sur le territoire communal.
Les sites touristiques sont clairement identifiés : sur ces espaces un règlement spécifique en fonction de la vocation a été établi pour gérer les différentes vocations et accueillir de nouvelles constructions en fonction des destinations autorisées ou conditionnées. Pour le camping du Gurp, il ne s'agit que de la gestion des emplacements existants.

Le PLU révisé répond aux 3 objectifs suivant du SCOT :

- Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Optimiser l'enveloppe urbaine
- Rechercher l'optimisation foncière

En effet, comme vu précédemment dans les chapitres précédents dans le présent document s'attache à réduite le rythme et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF). En effet, l'objectif du PLU est de réduire de 50% la consommation des ENAF en compatibilité avec les objectifs du SRADDET de Nouvelle Aquitaine. Il se limite à 19,96 ha d'ENAF d'ici 2036.

La capacité d'accueil de la commune de Grayan et l'Hôpital s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation permanente, dans le prolongement de la vocation résidentielle qu'elle a acquise au cours des 20 dernières années. Grayan remplit un rôle structurant dans l'équilibre de production de logement et d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU.

Parallèlement, le PLU participe au développement d'une offre de qualité avec la production de logements diversifiée.

La commune de Grayan et l'Hôpital est équipée de l'assainissement collectif. Les eaux résiduaires urbaines sont envoyées vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital pour leur traitement. La station d'épuration reçoit également les eaux usées de la commune de Talais et du bourg de Vensac.
Notons que le projet communal de Grayan-et-l'Hôpital organise un développement urbain bénéficiant essentiellement de la desserte par de l'assainissement collectif (pas de développement notable en ANC). La production de nouveaux logements induite par la révision du PLU, prendra corps principalement au niveau des bourgs de la commune. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital sera donc davantage sollicitée. Les dents creuses qui seront bâties hors des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif (AC), bénéficieront de dispositifs de traitement individuels, qui devront être dimensionnés en fonction de chaque projet et répondre aux normes en vigueur.

Du fait d'un accroissement attendu de la population grayanaise de l'ordre de 220 nouveaux habitants (ici considérés comme des habitants permanents, bénéficiant tous de l'AC), les émissions journalières théoriques peuvent être augurées :

- ✓ Sur le plan organique : + 13,2 kg/jour à l'horizon 2034-2036 ;
- ✓ Sur le plan hydraulique : + 33 m^3/jour, à l'horizon 2034-2036.

Notons qu'afin de maîtriser le développement démographique au niveau des zones urbaines :

- le règlement écrit du PLU ne permet que la densification des zones UA, UB, UC/UCsdu, et UD/UDsdu. Les zones UB et UC portent près de 69% du potentiel de densification.
- le PLU phase le développement urbain en ne proposant :
  - aucune zone 1AU ;
  - pour l'accueil démographique : une unique réserve foncière (zone 2AU), d'une superficie de 7,73 ha. qui ne sera mobilisable qu'à long terme : la zone 2AU est soumise à révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Précisons que selon la base de données SITADEL (telle que figurant en mai 2025), 25 logements ont été créés (logements « commencés ») en 2024, soit une population d'environ 49 habitants à considérer (taille des ménages : 1,97 selon l'INSEE). Les ERU associées sont estimées à +2,9 kg/j pour la DBO_5 et à +7,35 m^3/j.

Au global, la population grayanaise devrait augmenter d'environ 269 habitants (220+49) à l'horizon 2034-2036.

Précisions par rapport aux développements démographiques attendus sur les communes de Talais et Vensac

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement, l'étude réalisée par AQUALIS en 2021-2022, a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP. Pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital, l'étude d'Aqualis s'est basée sur un développement de l'ordre de 800 EH. L'étude d'AQUALIS indique que le raccordement en situation future (10-15 ans) de 2 200 EH aurait pour corollaire l'atteinte des capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital sur le plan hydraulique et organique, pour des conditions en pointe estivale.

Comme exposé précédemment, le projet de développement communal grayanais porte sur un accueil de population de l'ordre de +270 habitants environ d'ici les 10 prochaines années : il est donc en deçà de l'hypothèse d'Aqualis (rappel : 800 EH).

La commune de Talais a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en octobre 2025. Le projet de PLU talaisien, tel que figurant dans son PADD pour l'approbation, prévoit un accueil de population de l'ordre de 104 habitants supplémentaires (pour atteindre environ 901 habitants à l'horizon 2035).

La révision approuvée du PLU de la commune de Vensac prévoit quant à elle un accueil de population de l'ordre de +140 à 170 habitants supplémentaires d'ici les prochaines années (source : PADD).

Au regard de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- *Par rapport aux charges organiques* : une augmentation des charges entrantes, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
    - 14,6 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
    - à 16,4 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac) ;
- *Par rapport à l'hydraulique* : une augmentation des volumes entrants, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
    - 36,6 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
    - à 41,1 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital propose :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat (le site est desservi par l'AC) ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte (le réseau de collecte des ERU relie le secteur du Gurp).
- ✓ une zone 2Aus, de 5,54 ha, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice (le site est desservi par l'AC).

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite

qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison).

Rappel du bilan portant sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Les ERU collectées par le réseau d'assainissement collectif de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (Bourg) et Talais, sont destinées à être traitées par la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Cette dernière (capacité nominale : 14 000 EH) témoigne de capacités *résiduelles* de traitement importantes :

- de 62% pour l'hydraulique (environ 1300 m3/j) ;
- et de 77% pour la DBO_5 (environ 650 kg/j environ).

Capacité	14 000 équivalent-habitant
Charge nominale DBO5	840 Kg/j
Charge nominale DCO	1 680 Kg/j
Charge nominale MES	980 Kg/j
Débit nominal temps sec	2 100 m3/j

Année d'activité 2023

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	794 m3/j	38 %			643 m3/j	
DBO5	191 Kg/j	23 %	252 mg/l	99 %	2,8 Kg/j	4,6 mg/l
DCO	580 Kg/j	35 %	752 mg/l	94 %	33 Kg/j	50 mg/l
MES	248 Kg/j		319 mg/l	93 %	18 Kg/j	20 mg/l
NGL	92 Kg/j		113 mg/l	92 %	6,9 Kg/j	11 mg/l
NTK	91 Kg/j		113 mg/l	94 %	5,1 Kg/j	8,0 mg/l
PT	9,8 Kg/j		12 mg/l	34 %	6,4 Kg/j	9,8 mg/l

Source : FICHE STEP 2023 de l'Agence de l'Eau et rappel des caractéristiques de traitement

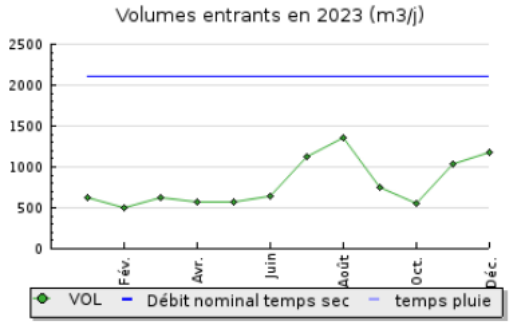
Eu égard à la caractéristique « saisonnière » inféodée aux communes raccordées à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, il convient de rappeler que sur l'année 2023, l'Agence de l'Eau indique que les volumes entrants sur la STEP durant la période estivale (où l'influence touristique est la plus marquée), restent en-dessous du débit nominal par temps sec (moyenne observée sur le mois d'Août : environ 1364 m^3/j).

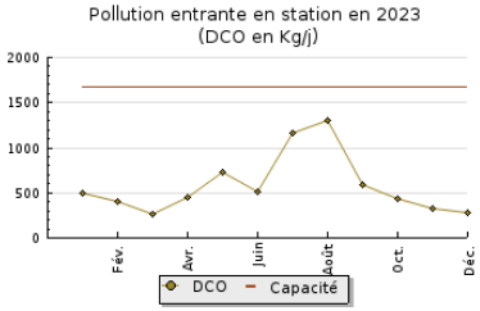
Il en est de même pour la DCO, avec une augmentation sur les mois de Juillet et Août (environ 1305 kg/j en moyenne sur Août), mais qui reste sous la capacité nominale de référence (1680 kg/j).

Les données 2023 de l'Agence de l'Eau sur la DBO_5 entrante indiquent également le respect de la capacité nominale pour ce paramètre, sur les mois les plus forts pour l'activité touristique (juillet et août).

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)



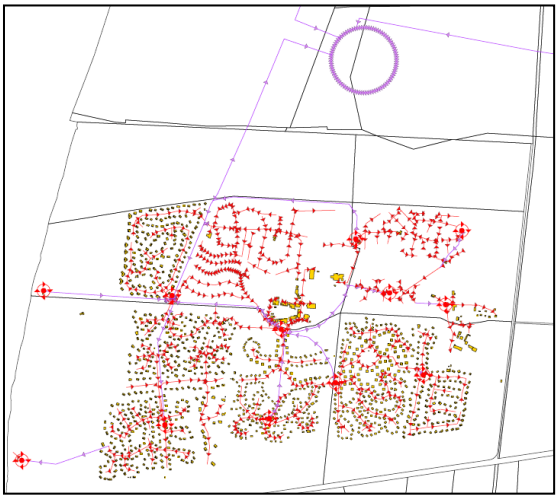
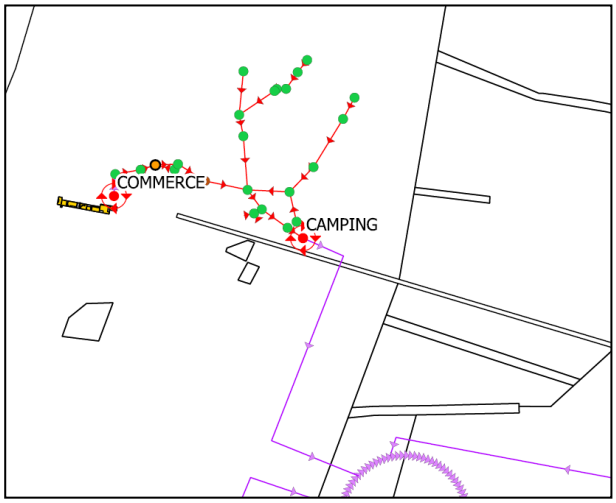


Bilan 2023 de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (source : Agence de l'Eau)

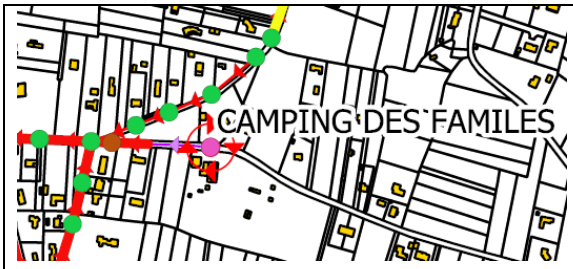
Rappelons que les charges polluantes et volumes entrants au niveau de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital intègrent les ERU générées par le site d'Euronat, celui-ci étant raccordé à l'équipement collectif. En période d'ouverture, le site d'Euronat peut accueillir journalièrement jusqu'à 9000 personnes en haute saison.

Il convient également de souligner que **les campings privés « Les Familles »** (ouvert d'avril à fin octobre) et **« Les Franquettes »** (ouvert de mai à fin septembre), ainsi que **le camping municipal du Gurp** (ouvert d'avril à fin septembre), sont également raccordés à la station d'épuration grayanaise[4]. Au total, les données de l'INSEE (telles que figurant en février 2026) indiquent un total de 2994 emplacements sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour les 4 établissements.

En outre, les 20 gîtes communaux équipés bénéficient également d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital.

Réseau d'assainissement collectif au niveau d'Euronat	**Réseau d'assainissement collectif au niveau du Gurp**
	
Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Familles »	**Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Franquettes »**

[4] Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac.

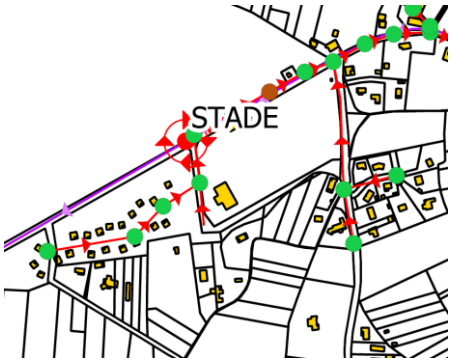


Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	8 786 EH
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j

Réseau d'assainissement collectif au niveau des gîtes communaux



Comme en témoignent les dernières données mises à disposition par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (portail de l'assainissement communal), il est mis en évidence une charge maximale en entrée de STEP de 8786 EH pour l'année 2023. La station d'épuration s'illustre par une capacité résiduelle de traitement importante, de plus de 5200 EH au regard des données 2023 en considérant la charge maximale en entrée. Son dimensionnement et sa conception ont été réalisés de manière à gérer une augmentation de charges et volumes en entrée, et ainsi satisfaire aux besoins de traitement des ERU en période estivale (prise en compte de l'effet saisonnier). Pour mémoire, le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans le sol, via des lagunes d'infiltration plantées de roseaux : il n'y a donc pas de rejets dans les eaux superficielles ou littorales.

Rappel des données clés sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital en 2023 (source : Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	**8 786 EH**
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j
Débit de référence retenu	**1 378 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Analyse de la compatibilité du projet de développement urbain avec les capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Le tableau suivant dresse la synthèse des charges et volumes potentiels à considérer.

	Estimations des charges et volumes supplémentaires sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital	
Accueil démographique lié au développement résidentiel de Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 13,2 kg/j Hydraulique : + 33 m^3/j	
Prise en compte des constructions à vocation résidentielle récentes (depuis 2024) sur Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 2,9 kg/j Hydraulique : + 7,35 m^3/j	
Accueil démographique lié au développement urbain respectif et projeté, de Talais et Vensac	*Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 14,6 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 36,6 m^3/j (en cumul)	*Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 16,4 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 41,1 m^3/j (en cumul)
TOTAL	***Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 30,7 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 76,95 m^3/j (en cumul)**	***Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 32,5 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 81,45 m^3/j (en cumul)**

Il convient de souligner que pour le développement urbain récent (lié aux nouveaux logements commencés en 2024), ces estimations ne prennent pas en considération d'éventuelles résidences secondaires : en 2021, les résidences secondaires représentent 71,2% du parc de logements existants sur Grayan-et-l'Hôpital. Les projections ci-dessus considèrent donc une occupation concomitante de chaque logement (qu'il soit une résidence secondaire ou non).

Au regard des capacités résiduelles observées sur la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital en 2023, et en considérant également les développements attendus de Vensac et Talais, le développement urbain proposé par le PLU grayanais est compatible avec celles-ci. Comme actuellement, la sollicitation de la STEP sera plus forte sur la période estivale, lorsque la population touristique est présente, mais les charges polluantes en entrée seront en-dessous des capacités nominales de traitement.

- **Le projet de développement urbain et démographique proposé par le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital est compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital, y compris en considérant le caractère saisonnier que porte la commune (associé notamment au site d'Euronat et du Gurp).**

Besoins en eau potable liés au développement démographique de Grayan-et-l'Hôpital

La mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires.

Les nouveaux logements créés en 2024 (25, selon la base de données SITADEL, soit environ 49 nouveaux habitants), conjugués au projet de développement urbain promu par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital sur les prochaines années (+220 habitants, comme indiqué dans le PADD), vont induire des besoins en eau potable du fait de la nouvelle population accueillie. Soit environ 40,35 m^3/j, et 14727 m3/an environ.

Il convient toutefois de noter que l'ensemble des nouveaux logements créés en 2024, sont ici considérés comme des résidences principales avec des habitants permanents. La part des résidences secondaires sur Grayan-et-l'Hôpital est de 71,2% en 2021 (données INSEE). Si un logement est associé à une résidence secondaire, l'occupation saisonnière a pour corollaire des besoins annuels moindre.

Besoins en eau potable liés au développement touristique de Grayan-et-l'Hôpital

Comme évoqué précédemment, la commune grayanaise a pour projet :

- l'extension du Balata Golf Practice ;
- l'extension du camping du Gurp (2AUk) ;
- l'extension du site d'Euronat (2AUt). Actuellement, le site d'Euronat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 8500-9000 personnes.

Ces sites constituent des réserves foncières, et seront possiblement ouverts à l'urbanisation à long terme, et à la faveur d'une procédure de révision du PLU. En l'absence d'éléments de projet précis sur chacun d'entre eux, l'évaluation des besoins AEP potentiellement induits par leur mise en œuvre respective, ne peut être analysé à ce stade de la planification.

Rappelons que le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison). Les besoins AEP générés par l'activité du site d'Euronat n'ont donc pas vocation à augmenter notablement. Il en est de même pour le camping municipal du Gurp, adossé également à un zonage UK, ainsi que pour les campings privés « Les Familles » et « Les Franquettes » localisés au niveau du bourg de Grayan. Leur capacité d'accueil est destinée à être maintenue à leur niveau respectif actuel.

Les besoins en eau potable liés à l'activité touristique (Euronat et campings) n'ont pas vocation à être accrus à court terme.

Besoins en eau potable liés au développement démographique respectif des communes de Talais, Vensac et Saint-Vivien-de-Médoc

Comme évoqué précédemment, le projet d'accueil démographique porté par la commune de **Talais** est de l'ordre de +104 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années (pour atteindre environ 901 habitants).

Concernant **Vensac**, la commune ambitionne un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires (selon le PADD).

Il convient également de noter que la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** est engagée dans une procédure de révision de son PLU. L'enquête publique a eu lieu du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025. Le projet d'accueil démographique retenu par la commune est de +226 habitants à l'horizon 2035 (donnée telle que figurant dans le PADD du PLU *arrêté*).

En considérant les projets de ces 3 communes, il peut donc être auguré des besoins AEP supplémentaires cumulés d'environ :

- + 70,5 m^3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac), soit + 25732 m^3/an ;
- + à 75 m^3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac), soit + 27375 m^3/an.

Besoins en eau potable cumulés liés au développement démographique respectif des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Talais, Saint-Vivien-de-Médoc et Vensac

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins annuels cumulés supplémentaires estimés en première intention pour les communes de **Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais,** sont d'environ 40459 m^3/an à 42102 m^3/an, à l'horizon 2034-2036. Ces besoins seront progressifs dans le temps, et en lien avec l'urbanisation qui va opérer au fur et à mesure ces prochaines années (et donc de l'accueil de populations supplémentaires) sur ces communes.

Comme indiqué précédemment, des arrêtés préfectoraux individuels ont été délivrés en septembre 2025 pour les ouvrages de Videau 2, Les Piots F3, Les Maurelles 2 et Grand Crohot. Les projets d'accueil démographiques portés conjointement par les communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable (volume prélevable autorisé cumulé de 1 050 000 m^3/an).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m³ minimum. En effet, en France, la consommation d'eau pour un usage d'arrosage pour le jardin et la voiture, est estimée à environ 6% de la consommation annuelle domestique[5]. La consommation d'eau pour l'arrosage des jardins, qui se concentre sur les moins les plus chauds de l'année, peut être évaluée à environ 5,1 m³/an en moyenne et par abonné[6], sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (avec toutes les limites liées à l'exercice). En imposant un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 3 m³, le PLU permet de couvrir *près de 60%* des besoins annuels pour chaque abonné pour cet usage.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc est engagé dans un programme d'actions et un plan de travaux. D'un montant de près de 1200 000 euros HT sur la période 2023-2025, celui-ci a pour objectif une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations. En outre, le syndicat a engagé la mise en service du forage du Grand Crohot en remplacement du forage de la Loubie et qui assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel qu'applicable à ce jour, dispose d'une capacité d'accueil en densification uniquement par mobilisation d'unité foncière libre, division parcellaire ou encore unité foncière à grouper, de plus de 150 ha cumulés. Auxquels se rajoutent les surfaces mobilisables en zone à urbaniser (incluant les 2AU). La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut toutefois un développement démographique mieux maîtrisé que le plan en vigueur, en encadrant notamment les possibilités de densification et en réduisant l'emprise des zones constructibles.

Par les mesures proposées dans le règlement écrit pour les zones UT et UK, la révision du PLU maîtrise les effets du tourisme (liés notamment à l'activité d'Euronat et des campings) sur les besoins en eau potable. En effet, la révision du plan ne permet pas la densification de ces zones : leur capacité d'accueil a vocation à être maintenue.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques, le PLU réglemente tout particulièrement les lisières entre les espaces urbains et les espaces NAF dans les zones à urbaniser afin de limiter la propagation des risques (inondations, submersions marines et feux de forêt). Il fixe également les conditions d'installation de certaines activités dans les zones à risque et anticipe leur éventuelle relocalisation. Enfin, les collectivités sont également incitées à informer et à sensibiliser les populations permanentes et saisonnières sur les risques et le changement climatique.

Le règlement a introduit des prescriptions permettant de veiller à l'insertion paysagère des opérations dans leur contexte paysager et environnemental.
De plus, le PLU permet d'affirmer les coupures d'urbanisation du territoire notamment en développant les zones naturelles inconstructibles et en préservant les espaces remarquables et les boisements significatifs.

Ainsi le PLU permet :

- La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme
- Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en zones NL, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité. A ces titres, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux.
- la prise en compte de risques littoraux, notamment le risque d'inondation et le risque de recul du trait de côte.
- la prise en compte des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières.

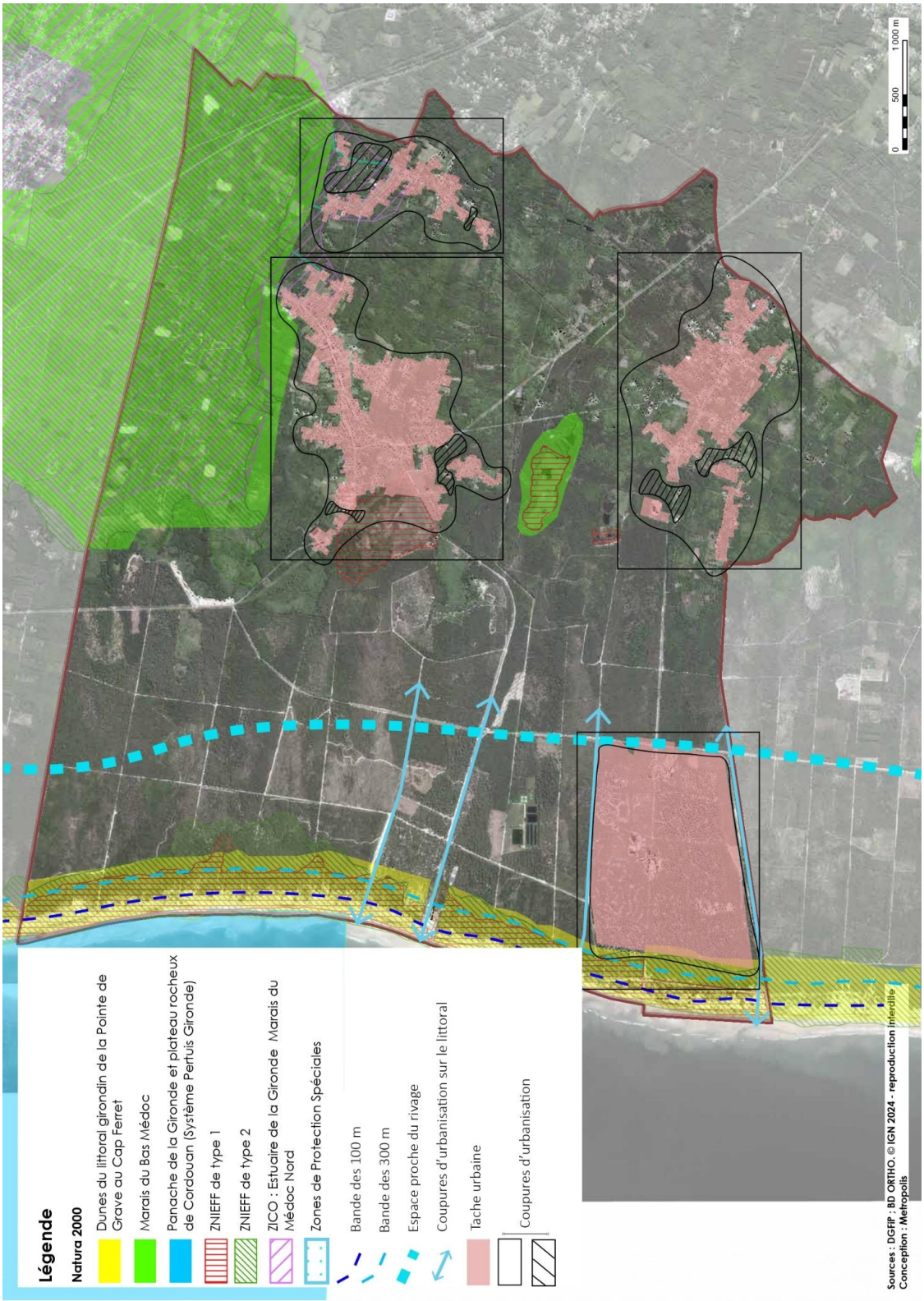
[5] Source : Centre d'Information sur l'Eau

[6] La consommation moyenne par abonné en 2023 est de 86,1 m³ (*source : RPQS 2023 du SIAEP de Saint-Vivien*).

- Le dimensionnement de la capacité d'accueil et la localisation des espaces de développement (uniquement dans les zones U) ne sont pas de nature à porter atteint à ces activités, ni entrainer une consommation d'espaces NAF excessive.

6.6 SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

La cartographie suivante permet de visualiser l'application de la loi Littoral sur le territoire et dans la traduction spatiale du PLU.



7 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

7.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ ***Prise en compte*** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ ***Compatibilité*** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ ***Conformité*** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

7.2 RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » A INTEGRER

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme *Le PLU doit être compatible avec…*	
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	**Le territoire de Grayan et l'Hôpital est couvert par le SCoT de Médoc Atlantique, approuvé le 22/02/2024. La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT.**
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	*Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.*
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	*Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.*
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction	*Le territoire n'est pas concerné par un PLH.*
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme	*Le territoire de Grayan et l'Hôpital n'est concerné par aucun PEB, en tout ou partie.*
Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme Le PLU doit prendre en compte…	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	*Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique.*

Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports	*Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.*
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	*Non communiqué*

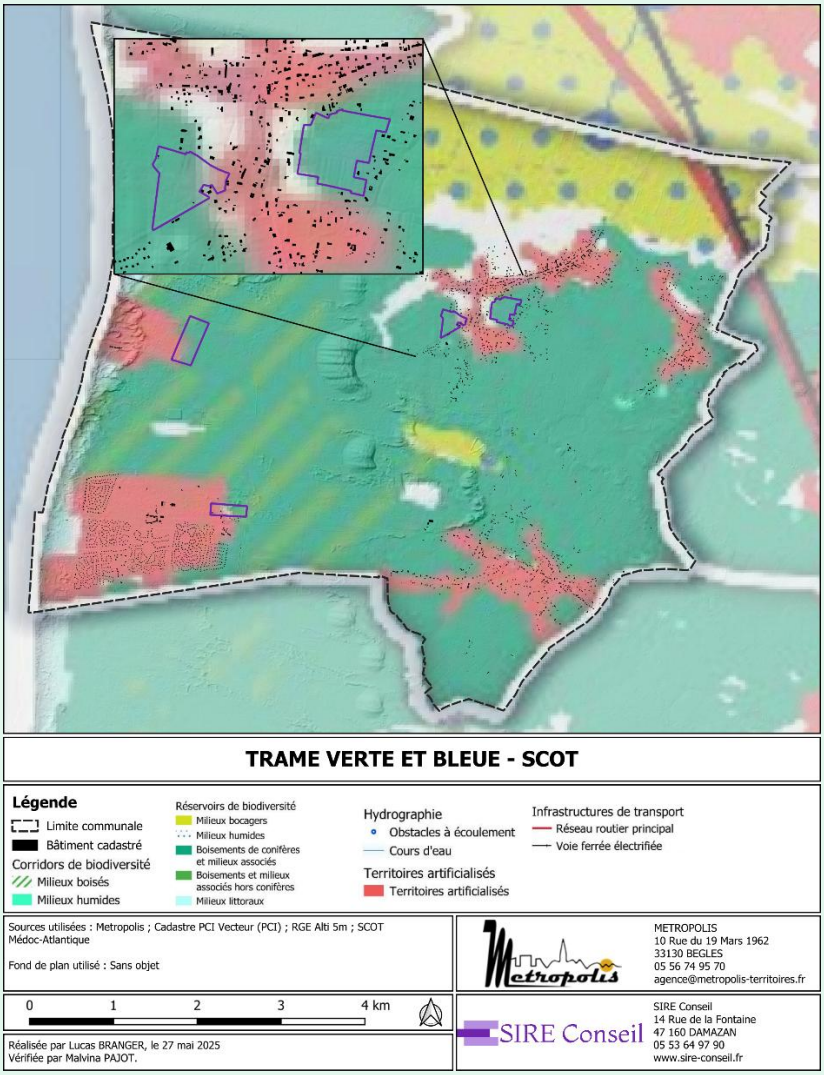
La commune de Grayan et l'Hôpital est comprise dans le périmètre d'application du SCoT Médoc Atlantique. Ce SCOT est approuvé et donc s'avère applicable. La révision du PLU de Grayan et l'Hôpital doit donc s'inscrire en compatibilité avec ce dernier.

7.2.1 Articulation avec le SCOT Medoc Atlantique

La révision du PLU de Grayan et l'Hôpital doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCoT Médoc Atlantique en vigueur.

Partie 1 : VALORISER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LES RESSOURCES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE	
1.1. RENFORCER LA BIODIVERSITÉ EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS HUMAINES QUI ASSURENT SON MAINTIEN	La commune de Grayan et l'Hôpital est concernée par la présence de plusieurs **sites Natura 2000** (zonages réglementaires) et **ZNIEFF** – Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (zonages d'inventaires) : les dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret – les marais du bas Médoc – les marais du Nord Médoc**. Sur le territoire communal, ces périmètres concernent les franges nord et ouest** du territoire communal. Le projet de PLU révisé couvre intégralement le périmètre de ces zonages par un **zonage de type NL**, où les **nouvelles constructions sont interdites**. La révision du PLU de Grayan et l'Hôpital a été l'occasion de décliner à l'échelle communale, les **continuités écologiques**, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres. D'une manière complémentaire, le PLU a identifié des **réservoirs de biodiversité** dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la **sous-trame des milieux ouverts littoraux et humides, et des milieux boisés**. La révision du PLU a permis de protéger les dunes et arrières dunes du littoral. Ces secteurs font l'objet d'un classement en **NL** (N pour certains boisements), avec généralement **une protection en EBC.** Le PLU permit de protégés les réservoirs forestiers par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme tels que l'EBC par exemple. Néanmoins, deux zones 2AU sont concernées par des boisements de feuillus qui ont donc susceptibles d'être impactés par le projet communal La commune comporte des **zones à dominante humide,** retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire (en particulier les marais à l'Ouest), dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. À ce titre, elles bénéficient principalement d'un **zonage NL.** La révision du PLU a permis de protéger les espaces reconnus comme réservoirs de biodiversité sur le territoire communal par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, deux zones 2AU sont concernées par des réservoirs de biodiversité de type boisé identifiés dans le SRADDET et qui sont donc susceptibles d'être impactés par le projet communal Des zones humides ont été mises en évidence lors de l'évaluation environnementale. Elles bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La révision du PLU a permis de protéger les « réservoirs bleus » par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, 15 643 m² de zones humides sont susceptibles d'être impactés car situées sur des zones 2AU dans le projet communal. La révision du PLU a permis de protéger les milieux marins et l'estran. La révision du PLU a permis d'assurer la continuité écologique des cours d'eau en évitant les projets d'urbanisation à proximité de ceux-ci. Concernant les **cours d'eau**, ils bénéficient principalement d'un **zonage NL, mais aussi A et N**. En outre, un **recul de constructibilité de 20 mètres minimum** depuis l'axe des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit **pour les zones agricoles et naturelles** et **de 10 mètres minimum dans les zones urbaines.**

	Le PLU de Grayan et l'Hôpital a été conçu avec un soin tout particulier accordé aux **ressources**, et notamment en **eau potable**. Conscient de l'**enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir** (sur une ressource partagée avec d'autres territoires), la commune de Grayan et l'Hôpital fait donc le choix d'un **développement urbain** et donc **démographique mesuré**. Les dispositions réglementaires du PLU demandent la **récupération des eaux pluviales**, notamment dans les zones à urbaniser, notamment afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. La commune de Grayan et l'Hôpital est reliée à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le développement urbain que propose la révision du PLU aura pour corollaire le développement du bourg de Grayan, le village de l'Hôpital, du secteur De Daugagnan et du développement d'Euronat dans ces limites actuelles. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital est suffisamment dimensionnée pour accueillir les ERU qui seront émises par les habitants supplémentaires. Par ailleurs, le PLU propose un zonage visant à **gérer les habitations existantes des zone UF** qui s'inscrivent **en dehors du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, de Daugagnan et de Euronat**, permettant ainsi de conserver en très grande partie l'écrin boisé dans lequel évolue ces habitations. Un règlement permet de s'assurer du respect de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, notamment dans le **traitement des espaces libres des zones urbaines et des zones naturelles, agricoles et forestières (espaces non bâti et espaces en pleine terre).** Dans les **zones urbanisables en zone UC, UD et UF**, l'**espace non bâti** doit correspondre au **minimum** à 40% **à 50% de la superficie de l'unité foncière**. Le règlement accorde une place marquée à un **végétal plus qualitatif** (haies, espèces d'intérêt écologique et sur la santé humaine…). La révision du PLU a permis sur la base du diagnostic écologique d'inventorier la nature ordinaire et la nature en ville, ainsi que d'étudier la trame noire de la commune. Elle a permis la préservation de la nature en ville par la protection des haies, alignements d'arbres et arbres remarquables notamment, ainsi que d'espaces naturels localisés dans des dents creuses. Le projet de révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital (33) est compatible avec l'ensemble des orientations du SCoT Médoc-Atlantique. Concernant la trame verte et bleue définies dans le SCOT Médoc-Atlantique l'échelle de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, Elle a été prise en compte lors de la révision du PLU et notamment l'élaboration de la trame verte et bleue communale. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologique ont été traduits grâce à différents outils du Code de l'urbanisme mobilisés (L.151-19, L.151-23, EBC…). Toutes les zones 2AU sont néanmoins concernées par des réservoirs de biodiversité du SCOT.



Carte de la trame verte et bleue du SCOT Médoc-Atlantique, à l'échelle de la commune de Grayan-et-L'Hôpital

1.2. VALORISER LE CADRE DE VIE POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ QUI RENFORCE LE CAPITAL PATRIMONIAL

Le PLU organise un **développement urbain regroupé** et qui **préserve les respirations naturelles existantes** au sein du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, de Daugagnan et de Euronat.

En **zone UA et UB** le PLU entend favoriser la **mixité fonctionnelle** en autorisant les constructions à destination d'habitat, commerce et activité de service compatibles avec l'habitat, équipement public et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des **zones UE dédiées aux équipements publics** au sein même du **bourg**, potentiellement pour développer les équipements (culturels, administratifs, sportifs).

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU mais souhaite toutefois amorcer une **diversification de son parc de logements, sans nécessairement afficher des objectifs chiffrés de production de logements sociaux à produire, la commune proposant peu d'aménités urbaines.**

Toutefois l'**essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements** étant situé dans le **bourg** sous forme de processus de **densification**, le PLU favorisera l'émergence de **formes urbaines plus compactes** et donc une **plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés…).**

Les **points de vue remarquables** ont été identifiés dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement. Ceux-ci ont été pris en compte dans la réalisation du travail de zonage.

De plus, le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le choix d'un **développement en continuité du bourg uniquement**, par des **extensions modérées**. Le projet vise ainsi à protéger autant que possible les **ensembles naturels et paysagers** du territoire communal (boisements, marais, haies…) à travers une protection en EBC, et par le biais de protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

	En plus des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine et paysagère, le règlement traduit la volonté de **traiter les limites entre zones constructibles et espaces naturels, agricoles et forestiers.** Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usage, limiter les nuisances, et prévenir contre le risque feu de forêt. Pour le camping au nord du bourg, un EBC à créer est positionné entre le camping et l'espace résidentiel de manière à limiter les conflits d'usage. La révision du PLU a permis de protégés les massifs de conifères par la mobilisation d'outils réglementaires du Code de l'Urbanisme tels que l'EBC par exemple. La révision du PLU a permis sur la base du diagnostic écologique d'inventorier la nature ordinaire et la nature en ville, ainsi que d'étudier la trame noire de la commune. Elle a permis la préservation de la nature en ville par la protection des haies, alignements d'arbres et arbres remarquables notamment, ainsi que d'espaces naturels localisés dans des dents creuses
1.3. VISER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE	Afin de participer à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital limite l'étalement urbain et promeut la densification du bâti existant. Les **extensions d'urbanisation** sont ainsi **au contact des zones bâties existantes**, et **modérées en termes de surface mobilisée**. Les sites bénéficient de la **proximité des équipements**, tels que les **écoles**. En parallèle, le projet de PLU vise à **promouvoir le développement des mobilités alternatives au « tout automobile »** pour les pratiques touristiques et celles du quotidien, en lien avec les équipements existants et à venir (pistes cyclables…). Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital présente, dans la partie État Initial de l'Environnement, différentes **sources de valorisation énergétique** (bois, géothermie, sous-produits viticoles…). Le PLU permet la mise en place d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.
1.4. RÉDUIRE LES PRESSIONS DES POLLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR L'ENGAGEMENT DE TOUS LES ACTEURS DU TERRITOIRE	Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique. Le PLU émet des dispositions réglementaires en faveur de la gestion des déchets. Par ailleurs, il promeut un développement urbain dans le bourg, permettant d'assurer un ramassage organisé des déchets et un accès facilité aux ouvrages de collecte sélective.
Partie 2 : PROTÉGER LES HABITANTS DES RISQUES POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET DYNAMIQUE	
2.1. DÉFINIR UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL COHÉRENTE ET COMPATIBLE AVEC LES ENJEUX CLIMATIQUES ET LES RISQUES NATURELS	Le projet de PLU vise une **modération de la consommation de l'espace**, par une **densification des espaces urbanisés** et le **confortement du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital, du SDU de Daugagnan et de Euronat** . Il s'appuie sur les **dispositions cadres de la Loi Littoral**, qui prévoit (sauf exceptions), « **l'interdiction de toute nouvelle construction dans les zones d'urbanisation diffuses**, c'est-à-dire les zones non identifiées dans le SCoT comme des agglomérations, villages et SDU – secteurs déjà urbanisés » (DOO du SCoT Médoc Atlantique). À partir de l'espace bâti aggloméré, le PLU identifie **3 zones 2AU en continuité directe avec le tissu bâti existant** dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU. Ces zones se situent dehors des espaces soumis à des risques naturels. La zone 2AUk est créée pour permettre le repli des activités et occupations existantes qui seront impactées par le recul du trait de côte. L'espace en 2AU du bourg de Grayan est un espace qui se trouve en cœur d'îlot et qui ne peut être desservi en l'état actuel, d'où la mise en place d'un emplacement réservé pour désenclaver la zone. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par une révision du PLU. Elle représente un cœur d'îlot naturel autour duquel l'urbanisation s'est développée sur les pourtours le long des axes routiers. Leur développement contribue à créer une organisation de quartier et limiter l'étalement urbain. Etant construits sur les pourtours, les réseaux se trouvent à proximité, même si l'urbanisation de ces espaces demande la mise en place d'une organisation d'ensemble. Plusieurs emplacements réservés ont d'ailleurs été positionnés afin de permettre une urbanisation cohérente de la zone. Le **reste du territoire** est **zoné en N** (espaces naturels) intégrant l'ensemble des éléments de la **Trame Verte et Bleue**. Les **zones d'extension de l'urbanisation** (2AU) représentent 0,69% de la surface communale, contre 88,82% pour les zones agricoles et naturelles. **Elles ne remettent donc pas en cause les équilibres**. Par ailleurs, l'**emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU** (2025) est très **inférieure à celle du PLU en vigueur**. Cela s'explique notamment par la suppression de la majorité des espaces à urbaniser et par la réduction de la zone urbaine constructible du bourg, évinçant de nombreux espaces libres et pour atteindre l'objectif de réduction de consommation d'espaces NAF du SCOT.

Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers l'effort visant à atteindre la **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) d'ici à 2050.

La commune se donne pour perspective l'accueil d'environ **200 habitants supplémentaires** pour les 10 prochaines années, par la création d'environ **230 logements.** Ces perspectives tiennent compte de l'**attractivité communale observée lors des 20 dernières années**, en garantissant un **rythme moins soutenu** afin de s'inscrire en compatibilité avec plusieurs enjeux : la ressource en eau, les enjeux climatiques, les risques naturels.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital prend en compte l'ensemble des **éléments de connaissance des risques naturels existants**, qu'ils soient de portée réglementaire ou d'information (porter à connaissance du BRGM notamment). Il veille à ne **pas** développer **de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs vulnérables** au regard des données existantes.

Concernant le **risque incendie/feux de forêt**, le PLU de Grayan et l'Hôpital s'attache à promouvoir un développement urbain qui s'appuie sur la **bonne disponibilité des dispositifs de défense incendie**, et à leur **proximité**.

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE					PHASAGE	
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine (*dents creuses renouvellement et transformation RS*)		logements potentiel-lement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consom-mation maximale en ha	Consom mation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation maximale selon code urba (Leg +Reg) 2030-2040
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	*22*	40	27	13
	Hourtin	918	80%	735	184	*22*	9	6	3
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	*22*	25	17	8
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	*20*	18	12	6
	Carcans	425	50%	213	213	*20*	12	8	4
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	*17*	11	8	4
	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	*17*	15	10	5
	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	*17*	5	3	2
DE PROXIMITE	Queyrac	204	50%	102	102	*17*	7	4	2
	Vensac	178	50%	89	89	*13*	8	5	3
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	*13*	3	2	1
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	*13*	4	3	1
	Talais	142	50%	71	71	*13*	6	4	2
	Valeyrac	60	50%	30	30	*13*	3	2	1
	TOTAL	7 515	63%	4 718	2 797	ces densité intègrent les equipements hors environnementaux	166	110	55

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		OBJECTIFS POPULATION 2040					Variables retenues			
		évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040	population en moyenne par RP (Résid. Ppale) à 2040	taux RS actuel (résid. secondaires)	part des RS à 2040 dans la nouvelle offre	Besoin de logements à créer
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%				1,95	*72%*	50%	2 399
	Hourtin	5 000	1,24%	44%	47%	58%	1,95	*45%*	35%	918
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%				1,95	*69%*	50%	1 216
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%				1,85	*66%*	50%	834
	Carcans	3 000	0,99%				2,10	*71%*	50%	425
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%	35%	33%	29%	1,95	*24%*	20%	355
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%				1,90	*72%*	50%	455
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%				1,77	*60%*	50%	161
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%				2,04	*21%*	18%	204
	Vensac	1 300	1,12%				2,02	*28%*	20%	178
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%	21%	19%	13%	2,20	*34%*	20%	73
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%				2,01	*26%*	18%	93
	Talais	1 000	1,23%				2,09	*32%*	20%	142
	Valeyrac	650	0,85%				2,20	*13%*	10%	60
	TOTAL	36 450	1,40%	100%	100%	100%	1,96	61%	30%	7 515

2.2. ASSURER ET CONFORTER LA PRÉSENCE HUMAINE

Le PLU s'inscrit dans une cohérence territoriale en respectant le rôle de Grayan et l'Hôpital en tant que **pôle d'équilibre économique et touristique au sein du territoire Médoc Atlantique**, par une projection ambitieuse mais justifiée au regard de l'attractivité communale d'une part, tout en maîtrisant territorialement la contribution de Grayan et l'Hôpital à la croissance de population.

Le PLU permet d'**inscrire le développement de Grayan et l'Hôpital tout en gérant les équipements existants et à valoriser** sur le territoire communal.

Le **projet** est **cohérent avec les limites physiques, d'infrastructures** et de **réseaux** sur la commune.

	Comme vu précédemment, les **choix de développement urbain** portés sur le territoire communal sont l'occasion d'organiser **des mobilités adaptées**, et **créer des liaisons cohérentes** entre quartiers en développement en cohérence avec la géographie et l'armature territoriale définie par le SCoT. **Les mobilités font l'objet d'emplacement réservés pour permettre une bonne desserte des quartiers en projet. Pour les nouvelles voies à créer, des trottoirs seront aménagés, permettant de rejoindre les différentes entités urbaines (Grayan, l'Hôpital, Daugagnan, Ruronat, le Grup) facilement.** Le PLU définit une **zone UE en plein bourg,** à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il s'agit de **renforcer la capacité à recevoir et à organiser le pôle équipements publics** sur la commune.
2.3. ORGANISER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE POUR PRÉVENIR DES RISQUES NATURELS	La commune de Grayan et l'Hôpital est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque lié aux **feux de forêt**, aux **phénomènes littoraux** qu'aux **inondations**. En lien avec l'orientation « 2.1. Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels », le projet de PLU prévoit de ne développer **aucune zone constructible sur les franges Nord, bordées par la zone inondable,** et **prend en compte les capacités des réseaux** (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie…) pour un futur développement. À ce titre, **aucune disposition aggravant le phénomène** ne sera prise, et si possible, des **mesures d'amélioration** pourront être mises en place progressivement. Le PLU poursuit enfin sa **gestion adaptée et conservatoire** du caractère naturel, mobile et évolutif du **cordon de dunes** sur son territoire, ainsi que de la **forêt dunaire littoral.**
Partie 3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE	
3.1. ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT SUR LES RICHESSES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	D'un point de vue économique, les enjeux sont importants sur la commune, mais il s'agit toutefois de **garantir** que les **activités,** notamment **touristique** puissent être **maintenues,** voire **confortées,** dans un cadre réglementaire maîtrisé et contraint : la vocation touristique du centre naturiste Euronat est renforcée en matière d'hébergement et d'équipements complémentaires. Les campings existants sont conforter par le règlement en matière d'hébergement touristiques permettant de diversifier l'offre d'hébergement par rapport au centre naturiste d'Euronat. Le camping du Gurp, même s'il ne peut pas se développer, représente 1000 emplacements. D'autre part, Grayan et l'Hôpital entend **conforter sa vocation d'espace de loisirs,** en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, et afin de valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. La commune a ainsi identifié **trois éléments à valoriser et à mettre en réseau** sur son territoire : • Les **pistes cyclables traversant la commune,** reconnue comme un **levier important pour déployer la mobilité douce** en direction des plages de l'intercommunalité notamment ; • La **façade littorale,** avec les 3 plages surveillées à proximité du centre naturiste Euronat et du camping municipal du Gurp, identifiée comme site naturel et de sports de glisse ; • Les **sites d'attractivité touristiques existants,** le golf existant, les équipement sportifs du bourg de Grayan, le circuit de motocross, les espaces sportifs du Gurp, venant compléter l'offre en équipement sur la commune. Le projet de PLU entend mettre en réseau ces éléments au fil du temps, via des **cheminements doux complémentaires.**
3.2. ORGANISER UNE OFFRE FONCIÈRE POUR PROMOUVOIR UNE FILIÈRE PRODUCTIVE ASSOCIÉE À L'INNOVATION ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE	**Aucune orientation dans le PADD en lien avec cet objectif.**
3.3. PROMOUVOIR UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE	**Aucune orientation dans le PADD en lien avec cet objectif.**
3.4. OPTIMISER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE	Comme vu dans les orientations précédentes, le **choix d'un développement urbain regroupé** permet d'optimiser l'accessibilité sur le territoire communal. Aussi, le confortement de la vocation d'espace de loisirs sur la commune, à travers la **valorisation** et la **mise en réseau de ses équipements et de ses espaces,** participe à cette optimisation.

7.2.2 ARTICULATION AVEC LE PARC NATUREL REGIONAL DU MEDOC

La commune est concernée par le Parc Naturel Régional du Médoc, classé par décret du 24 mai 2019 il est composé de 51 communes regroupées à travers 4 communautés de communes : Médoc Atlantique, Médoc Cœur de Presqu'île, Médullienne et Médoc Estuaire. Les parcs sont des territoires ruraux caractérisés par la patrimonialité de leurs paysages, leurs milieux naturels et/ou leur patrimoine culturel. L'animation du parc repose sur la Charte du parc, document fondateur élaboré en concertation avec les acteurs locaux qui fixe pour 15 ans le projet du territoire, ses objectifs et les actions pour les atteindre. Les documents d'urbanisme des communes signataires de la charte sont tenus d'être compatibles avec la charte du parc. La stratégie territoriale du parc s'articule autour de 3 vocations déclinées en 10 orientations :

Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles

- Progresser ensemble par l'échange pour améliorer la gestion durable des milieux ;
- Préserver et valoriser les éléments constitutifs des grands ensembles paysagers médocains ;
- Favoriser la transition énergétique.

Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor

- Cultiver l'initiative économique locale ;
- Inciter au développement d'un système alimentaire territorial ;
- Renforcer les solidarités sociales ;
- Enrichir la culture médoquine.

Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole

- Conduire une évolution sobre de l'utilisation de l'espace ;
- Rechercher les bonnes échelles de coopération pour renforcer localement les dynamiques économiques ;
- Poursuivre le développement d'une offre touristique diversifiée et cohérente.

Les dispositions opposables aux documents d'urbanisme sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : dispositions de la charte du PNR du Médoc opposables aux documents d'urbanisme

Disposition	Analyse de compatibilité
Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles	
Identifier et préserver les continuités écologiques du territoire	> La révision du PLU a permis d'affiner l'identification des continuités écologiques d'enjeu régional identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine sur le territoire. >La révision du PLU a permis de préserver les continuités écologiques du territoire en s'assurant de leur bonne prise en compte notamment par la mobilisation d'outils de traduction réglementaire. > La révision du PLU a permis de prendre en compte et préserver les corridors écologiques de la commune par l'élaboration d'une « trame verte urbaine » définie dans le PLU et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire. > La révision du PLU a permis de préserver les haies champêtres dans le règlement graphique.
Encourager ou initier des projets concourant à la préservation, à la restauration et à la valorisation des milieux aquatiques et humides du Parc	> La révision du PLU a permis d'identifier et caractériser les zones humides et les trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection dans le document d'urbanisme.
Aider les forestiers dans leurs démarches destinées à prendre en compte les diverses aménités des forêts	> La révision du PLU a permis de prendre en compte et traduire les enjeux d'une forêt multifonctionnelle dans les projets d'aménagement du PLU et de protégée les forêts en Espace Boisé Classé.
Veiller au maintien des paysages emblématiques	> La révision du PLU a permis de décliner le Cahier des paysages et respecter ses préconisations.

Accompagner les projets de développement des énergies renouvelables	> La révision du PLU a permis de transcrire la stratégie partagée de développement des énergies renouvelables dans le PLU.
Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole	
Prendre en compte les continuités écologiques dans les documents d'urbanisme locaux	>La révision du PLU a permis de protéger de manière stricte les continuités écologiques locales
Réduire la consommation de l'espace	> La révision du PLU s'est attachée à préserver les coupures d'urbanisation identifiées au Plan de Parc, espace de respiration le long des infrastructures routières où toute construction est à proscrire en dehors des enveloppes urbaines. Ces coupures doivent être matérialisées à l'échelle communale dans les documents d'urbanisme en tenant compte des continuités écologiques à préserver et restaurer. > La révision du PLU s'est attachée à orienter le développement urbain dans les enveloppes urbaines suivant la géographie prioritaire du territoire en privilégiant les bourgs principaux, dans une proportion moindre les bourgs secondaires et enfin les autres bourgs. > La révision du PLU a permis d'identifier et préserver les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles dans le PLU afin de préserver leurs fonctionnalités. > La révision du PLU s'est attachée à protéger du mitage les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles en limitant l'urbanisation aux enveloppes urbaines dédiées à l'exception des projets liés aux activités agricoles, viticoles et sylvicoles, aux équipements pour la sécurité des biens et des personnes et aux équipements liés au tourisme et à la mobilité. > La révision du PLU s'est attachée à privilégier des formes urbaines économes en espace, diversifiées et adaptées au territoire. > La révision du PLU s'est attachée à privilégier le développement économique et commercial par densification, renouvellement ou réaménagement des espaces existants, avant d'urbaniser de nouveaux espaces.
Protéger de manière stricte les continuités écologiques locales dans les documents d'urbanisme,	La révision du PLU a permis de décliner les enjeux d'habitat du territoire dans le PLU.

PNR : ce qu'il faut retenir :

La révision du PLU de Grayan-et-L'Hôpital est compatible avec la chartre du PNR Médoc.

8 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION

8.1 PREAMBULE

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan / programme est réalisé par le maître d'ouvrage (ou sous sa responsabilité). Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou programme, et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application de l'article R104-18 du Code de l'urbanisme en vigueur.

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- Elle évalue les **effets positifs et négatifs** du PLU au regard de l'évolution de l'urbanisation, dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques…), et des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés afin de spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;
- Elle se base sur la vocation initiale des sols pour établir un comparatif avec le projet de PLU, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et de l'occupation de l'espace intercommunal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- La biodiversité et la Trame Verte et Bleue ;
- Le paysage ;
- L'eau (eau potable, assainissement) ;
- L'air, l'énergie et les GES ;
- Les risques.

Le volet écologique de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est porté par le bureau d'études SIRE Conseil.

Les autres volets environnementaux (risques, nuisances, eaux…) sont portés par le bureau d'études METROPOLIS.

Les investigations de terrain menées par SIRE Conseil ont été réalisées fin mai 2025.

8.2 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES DISPOSITIONS OPPOSABLES DU PLU ET MESURES « ERC » ASSOCIEES

8.2.1 LE GRAND PAYSAGE

Paysage
D'un point de vue du diagnostic, un certain nombre d'enjeux paysagers sont à prendre en compte pour limiter les dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire. En premier lieu, un enjeu de maintien des équilibres actuels entre : - Pinède et boisements de feuillus - Activités agricoles du marais parfois en voie de fermeture par la végétation - Espaces naturels - Espaces résidentiels Il s'agit aussi de répondre aux enjeux suivants : - le maintien des points de vue et panoramas - l'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image de marque du territoire - la gestion des écoulements, la préservation des cours d'eau, et la protection des ripisylves - la préservation des ensembles forestiers majeurs - la limitation des mitages agricoles et résidentiels de paysages forestiers et des grandes clairières - le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage - la préservation des éléments paysagers urbains et des diverses entités urbaines (le bourg, et les divers hameaux) - la définition de palettes végétales éventuellement sectorisées à fournir aux pétitionnaires lors de leur dépôt d'autorisation d'urbanisme - l'encadrement esthétique des bâtiments agricoles et leur intégration dans le paysage - la maîtrise des clôtures privatives sur rue, en mitoyenneté et sur l'arrière des parcelles.

8.2.1.1 Incidences négatives et mesures associées

Une perception du paysage bâti qui va potentiellement évoluer dans le tissu urbain sur Grayan et sur l'Hôpital, et sur Daugagnan dans une moindre mesure

Les zones UB et UC constituent les zones où le potentiel d'évolution est le plus marqué (environ 68,92% du potentiel), relayé par les zones UD, UCsdu et UDsdu de Daugagnan (mais dans une moindre mesure : potentiel de 8,56% en zone UCsdu et UDsdu).

En effet, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut un développement urbain à court terme par densification, via la mobilisation d'unité foncière libre ou encore par division parcellaire. Aucune zone 1AU n'est proposée dans le cadre de la révision du PLU.

Aussi, le développement urbain issu de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital va potentiellement conduire à une modification du tissu bâti, principalement :

- au niveau des cœurs d'îlots sur les secteurs de Grayan et de l'Hôpital ;

- de façon plus ponctuelle sur le secteur de Daugagnan.

Cette évolution du tissu bâti va induire une modification du paysage urbain appréhendé depuis l'espace public, avec un accroissement de la présence des constructions et des aménagements associés (ex : clôtures) du fait du processus de densification.

Afin de réduire l'impact de la minéralisation future sur la perception du paysage urbain de Grayan-et-l'Hôpital, le règlement propose des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols :

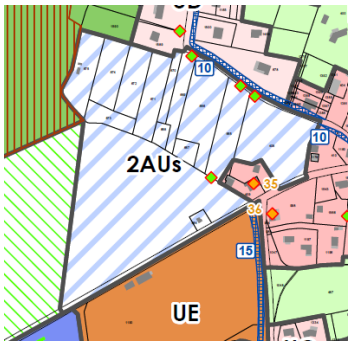
- *Modulation de l'emprise au sol* :
  - En zone UB et UC, l'emprise au sol maximale cumulée est de 60% ;
  - En zone UD, l'emprise au sol maximale cumulée est de 40%
- *Espaces non bâtis et abords des constructions* :
  - En UB en UC : il doit être aménagé un minimum de 40% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 50% en UCsdu.
  - En UD : il doit être aménagé un minimum de 50% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 60% minimum en UDsdu.
  - Pour les zones UB, UC et UD, la conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère envahissant, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose également des mesures afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions neuves dans l'ensemble des zones urbaines. Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Le PLU propose des mesures complémentaires portant sur la volumétrie, l'épiderme des façades, les toitures ou encore les clôtures.

A plus long terme, le paysage urbain pourra également évoluer à la faveur de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur Grayan. Cette réserve foncière à vocation d'habitat, d'emprise réduite par rapport au PLU en vigueur, ne pourra être reclassée en zone 1AU qu'après une procédure de révision du PLU.

Une perception du grand paysage qui pourrait évoluer sur le secteur du golf à long terme

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose une zone 2AUg afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice. Actuellement, le site concerné par la zone 2AUg est occupé par des milieux agricoles. A long terme, le site pourrait accueillir des équipements golfiques : le paysage perçu depuis la route de l'Océan ou encore le Chemin de Magrin pourrait donc évoluer, avec une minéralisation potentiellement accrue en cas de construction de nouvelles installations, ou encore par le renvoi d'une image d'un paysage assez entretenu en cas d'extension des zones de pratiques golfiques (ex : zone de parcours).



Vue sur la zone 2AUg depuis le Chemin de Magrin

Toutefois, le site porte le statut de réserve foncière, du fait de son classement en zone 2AUg. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra être effective qu'à la faveur d'une révision du PLU. Dans ce cadre, des mesures

d'évitement et de réduction des incidences paysagères pourront être proposées, avec une traduction opposable aux tiers qui pourra prendre corps dans le règlement écrit et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée.

Une perception du grand paysage qui pourrait évoluer sur le secteur du camping municipal du Gurp

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose également une zone 2AUk afin de permettre l'extension du camping en vue d'anticiper le recul du trait de côte. La zone 2AUk correspond à la zone 1AUk du PLU en vigueur.

A long terme, le paysage perçu depuis la route de l'Océan pourrait évoluer, avec la création d'aménagements et d'installations liés au camping municipal du Gurp. Actuellement, le site concerné par la zone 2AUk est occupé par une pinède et longe une piste forestière sur sa frange Ouest.

Vue sur la zone 2AUk

A l'instar de la zone 2AUg, le site porte le statut de réserve foncière, du fait de son classement en zone 2AUk. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra être effective qu'à la faveur d'une révision du PLU. Dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères pourront être proposées, avec une traduction opposable aux tiers qui pourra prendre corps dans le règlement écrit et une OAP dédiée. Des dispositions adaptées pourront être émises afin de permettre le maintien de l'ambiance paysagère associé au site, et qui prend appui sur la présence de la pinède.

Une évolution possible du paysage perçu sur le secteur d'Euronat

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose une zone 2AUt sur le secteur d'Euronat, afin de permettre son extension. Actuellement, le site est classé en UKl via le PLU en vigueur et est occupé par de la pinède. Toutefois, les perceptions paysagères sur la zone 2AUt sont limitées du fait :

- de la présence d'une clôture existante qui ceinture le site d'Euronat,
- et de la présence d'une piste cyclable doublée d'un espace arboré logeant la D102E1.

En cas d'aménagement de la zone 2AUt, les incidences paysagères seront donc très contenues car l'appréhension depuis l'espace publique pourrait ne pas évoluer notablement. A fortiori si le couvert boisé existant tend à perdurer.

A l'instar des zone 2AUg et 2AUk précédentes, le site porte le statut de réserve foncière, du fait de son classement en zone 2AUt. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital. Dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères pourront être proposées, avec une traduction opposable aux tiers via le règlement écrit et une OAP spécifique. Des dispositions adaptées pourront être émises afin de permettre autant que possible le maintien du couvert boisé existant.

Vue limitée sur la zone 2AUk

8.2.1.2 Incidences positives

Une commune qui préserve les grands ensembles paysagers

Le PLU préserve le caractère naturel et forestier du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des grands atouts de la commune de Grayan-et-l'Hôpital. En effet, près de 4059 ha du territoire sont classés en zone N (indicés ou non) et NL, soit près de 88,8% de la superficie communale.

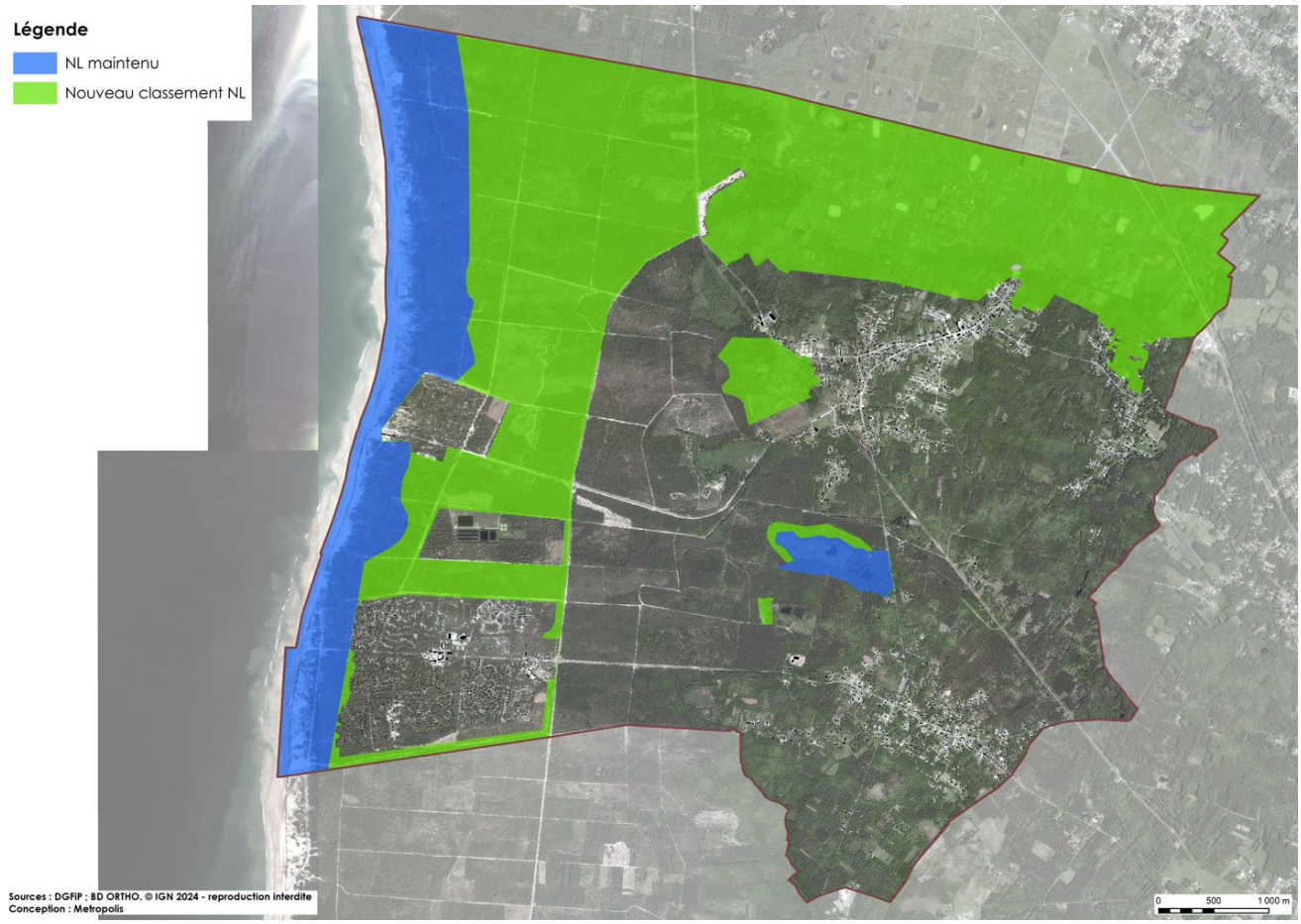
Les paysages littoraux (notamment dunaires) génèrent des vues de grande qualité, liée à la présence de milieux naturels et d'espèces (faunistiques comme floristiques) adaptée aux fortes pressions naturelles inhérentes à leur position littorale : l'érosion, la salinité, l'aridité, l'épandage de sables …

Dans le cadre de la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, la « bande des 100 m » a été étendue afin d'atteindre une profondeur de 300 m. Par cette mesure, le PLU contribue à accroître la patrimonialité des paysages littoraux (ainsi que de la biodiversité accueillie), car adossée à un classement en zone NL. Les milieux non bâtis localisés au-delà de la bande des 100 m « étendue » sont également en zone NL, également largement agrandie par la révision du PLU grayanais. Ainsi, le PLU sera de nature à maintenir la qualité et la typicité des images perçues sur la frange littorale : le règlement du PLU propose en effet des mesures qui encadrent très strictement le devenir des espaces couverts par la zone NL.

Les paysages de marais du Bas-Médoc sont caractéristiques : ils sont marqués par des prairies et des cultures céréalières, découpés par des canaux de drainage arborés. Peu de bâtiments ponctuent ces paysages bocagers. A l'instar de la frange littorale, les marais bénéficient également d'un classement en zone NL, qui va concourir à maintenir la qualité et l'attractivité des panoramas perceptibles sur la partie Nord de la commune. La typicité des vues reposant notamment sur la préservation des motifs naturels et agricoles que sont les haies, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital apporte une plus-value par rapport au document en vigueur en classant 47,51 km de haie au titre de l'article L.151-23 CU.

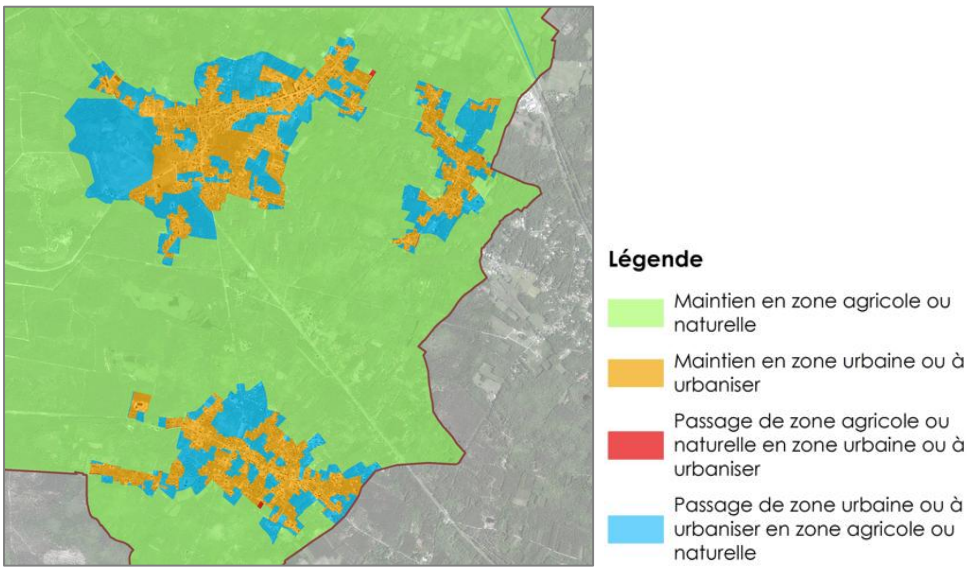
Par ailleurs, les boisements, qui représentent les 3/4 du territoire communal et qui œuvrent à l'instauration d'un capital paysager d'intérêt, bénéficient d'une attention forte dans le PLU. La qualité paysagère associée à ces boisements sera durablement maintenue par la mobilisation d'outils complémentaires : un zonage principalement de type N/NL, conjugué à des secteurs boisés identifiés au titre des EBC.

Sur l'ensemble de la commune, ce sont 3963 ha qui sont uniquement sous l'égide des dispositions adoptées en zones N (strict) et NL, contre 2147 ha dans le PLU en vigueur. Les espaces naturels et agricoles qui caractérisent les différents paysages littoraux, palustres et rétro-littoraux de Grayan-et-l'Hôpital ont donc vocation à être conservés durablement.



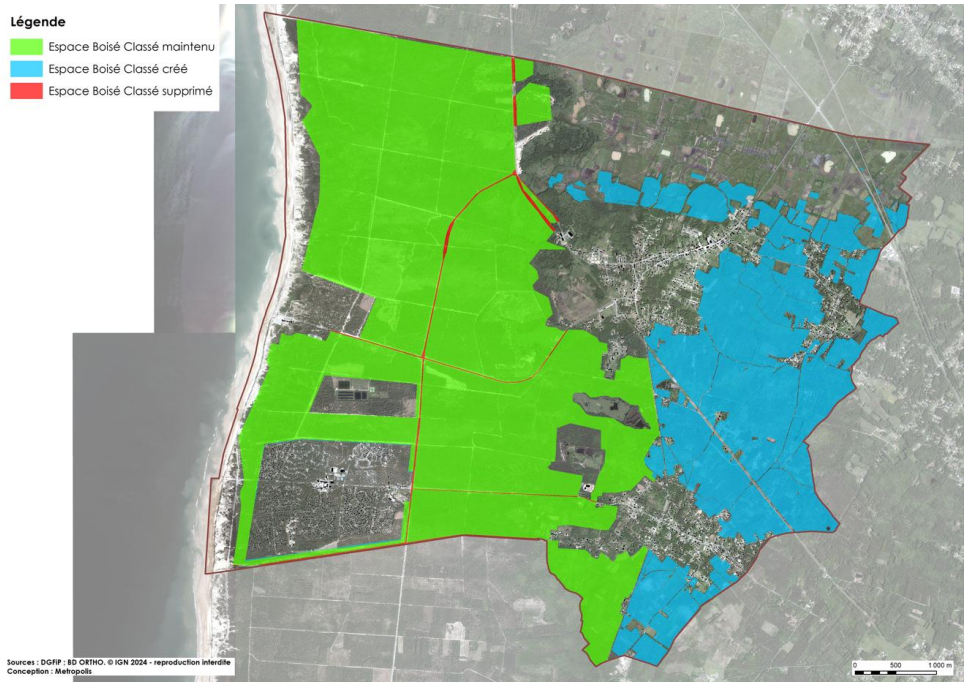
De plus, la révision du PLU induira :

- Une mutation contenue et située dans le tissu urbain existant, par densification essentiellement des zones UB, UC et UD (Daugagnan dans une moindre mesure). Par ce choix, le PLU évite ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La réserve foncière à vocation d'habitat (2AU soumises à révision) est également située dans l'enveloppe urbaine.
- La restitution *finale* de 301,16 ha de zones agricoles ou naturelles (302,66-1,51), soit environ 39 fois la zone 2AU située au niveau du bourg de Grayan pour l'habitat (et 9,6 fois la superficie de l'ensemble des zones 2AU, toute vocation confondue).



Des boisements et des motifs naturels confortés durablement

Le PLU révisé classe 2713,41 ha de milieux forestiers au titre des EBC, soit une progression de près de 142,2% par rapport au PLU en vigueur actuellement. À travers ce choix important (le défrichement d'un EBC étant interdit), le PLU révisé va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage et à la fonctionnalité écologique locale, notamment en lien avec les milieux humides.



Par ailleurs, 51,34 km d'éléments arborés sont protégés via un classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les haies représentent 92,5% du patrimoine linéaire repéré au règlement graphique (via l'article L.151-23 CU). Cette mesure positive contribue autant à éviter la simplification du grand paysage, qu'à lutter contre l'érosion de la biodiversité (les haies participant au fonctionnement écologique global).

La préservation de motifs naturels, paysagers et bâtis au sein de la zone du Bourg

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital permet de maintenir des espaces de respiration au sein de la trame bâtie du bourg de Grayan et de celui de l'Hôpital, qui prennent la forme d'espaces à dominante naturelle (notamment des boisements) et agricole. Ces derniers sont adossés à un zonage de type N (car ils peuvent toutefois accueillir du bâti existant qui doit pouvoir être géré).

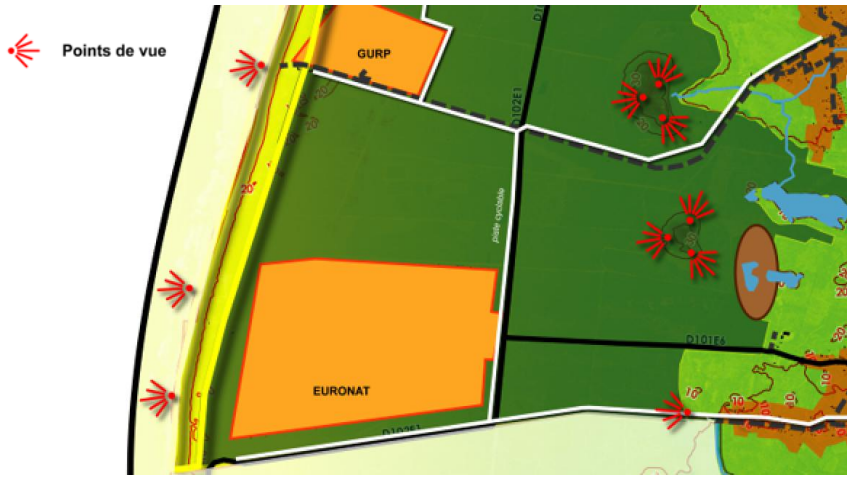
En maintenant ces éléments de nature dans les bourgs, leur rôle dans la qualité du cadre de vie urbain localement, est préservé à long terme. Ils contribuent ainsi à conforter le caractère rural local et *in fine*, l'image attractive que renvoie la commune de Grayan-et-l'Hôpital.

De plus, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital est l'occasion d'apporter une plus-value forte à la prise en compte du patrimoine végétal urbain. Si le PLU en vigueur n'identifie aucun élément de patrimoine paysager ou naturel, la révision du PLU permet le repérage et la préservation de 238 éléments « végétal » ponctuels au titre des articles L.151-19/23, ainsi que 3,84 km de patrimoine linéaire (de type alignement d'arbres).

Enfin, 53 éléments du patrimoine bâti sont identifiés par la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital (maisons en pierre, échoppes, maisons basses en moellons…).

Des points de vue et panoramas préservés par le PLU

L'état initial de l'environnement met en évidence des points de vue d'intérêt sur la commune.



Rappel de l'EIE

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital met en place un zonage propice au maintien des points de vue identifiés lors du diagnostic. Le tableau suivant dresse la correspondance entre les sites et le zonage proposé par le PLU.

8.2.2 La biodiversite et la Trame Verte et Bleue

Biodiversité et Trame Verte et Bleue
La révision du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme ainsi que par la nécessité de démontrer sa compatibilité avec différents documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT). En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit veiller à réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les zones constructibles doivent être situées au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents. Cette thématique est particulièrement prégnante sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital où le tissu urbain très lâche est concerné par de nombreuses dents creuses correspondant essentiellement à des boisements mixtes et des prairies. L'urbanisation future doit se concentrer sur la densification des bourgs. Le PLU doit également s'assurer de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux aquatiques et humides et des espèces protégées. Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux des milieux naturels. Ainsi, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en jaune), elle devrait être encadrée, limitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en orange) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge). Les enjeux de conservation forts correspondent aux habitats patrimoniaux et aux habitats d'espèces protégées. Ainsi, l'intégralité des milieux aquatiques, des zones humides, des vieux boisements, des habitats d'intérêt communautaires et/ou déterminants ZNIEFF a été classé en enjeu fort. En dehors de ces secteurs, certaines parcelles ont été classées partiellement ou intégralement en enjeu fort en raison de la présence d'espèces floristiques patrimoniales protégées. La protection des haies existantes ou des arbres remarquables ne répond pas obligatoirement à une exigence réglementaire, cependant ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale et ils jouent un rôle dans le maintien des connexions écologiques notamment dans les milieux ouverts. Un enjeu modéré a été attribué aux boisements de feuillus, aux boisements mixtes et aux milieux ouverts et de transition (prairies, friches, landes, fourrés) car ils constituent des milieux supports de la biodiversité et jouent un rôle dans le maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et supra-communale.

Les plantations de pins maritimes peu âgées constituent des boisements monospécifiques présentant un intérêt écologique faible en raison d'une diversité floristique pauvre et de l'absence de strate arbustive. Un enjeu faible leur a été attribué, tout comme les espaces bâtis et les jardins.

La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à la révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital. Un travail itératif a été conduit afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune. Ainsi, l'identification fine des enjeux environnementaux a été mise à jour et affinée sur les secteurs au niveau desquels la mise en œuvre de la révision était la plus susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur l'environnement dans une large acception. La méthodologie proposée pour accompagner ce processus d'évaluation environnementale a permis l'évitement et la réduction des incidences prévisibles néfastes significatives sur l'environnement.

Ainsi, les enjeux environnementaux et la Trame Verte et Bleue mis en évidence au cours de l'état initial au sein de la commune ont été traduits dans le règlement graphique grâce aux outils réglementaires tels que l'article L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou encore l'EBC. Le PLU a donc permis de protéger :

- **239 arbres remarquables** sont classés **au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,** contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **51,34 km de haies et d'alignements d'arbres sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme linéaire), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **137,34 ha de milieux naturels sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription surfacique), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur ;
- **2713,41 hectares de boisements sont classés en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 1908,39 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +805,02 ha.**

Afin de concilier au mieux la préservation des habitats naturels et la qualité paysagère avec le développement environnemental, démographique et économique de la commune, la stratégie foncière du PLU est axée sur l'optimisation de l'espace et sur la priorisation des développements urbains au niveau des dents creuses et la densification maîtrisée des zones urbaines.

En appliquant le PLU actuellement opposable c'est environ 3,5 ha de forêt anciennes, 75 ha de milieux naturels, 7 arbres remarquables, 340 m de haies, constitutives des réseaux écologiques locaux qui sont susceptibles d'être impactés.

8.2.2.1 *Incidences négatives et principales mesures associées*

En appliquant le PLU révisé, l'ensemble des « espaces libres » classés en zone U se situe au sein ou en continuité du tissu urbain existant.

Le projet communal prévoit la consommation de 16,5 ha de milieux naturels constitutifs des réseaux écologiques locaux, et 1,8 ha de zones humides qui sont localisés au sein des zones 2AU.

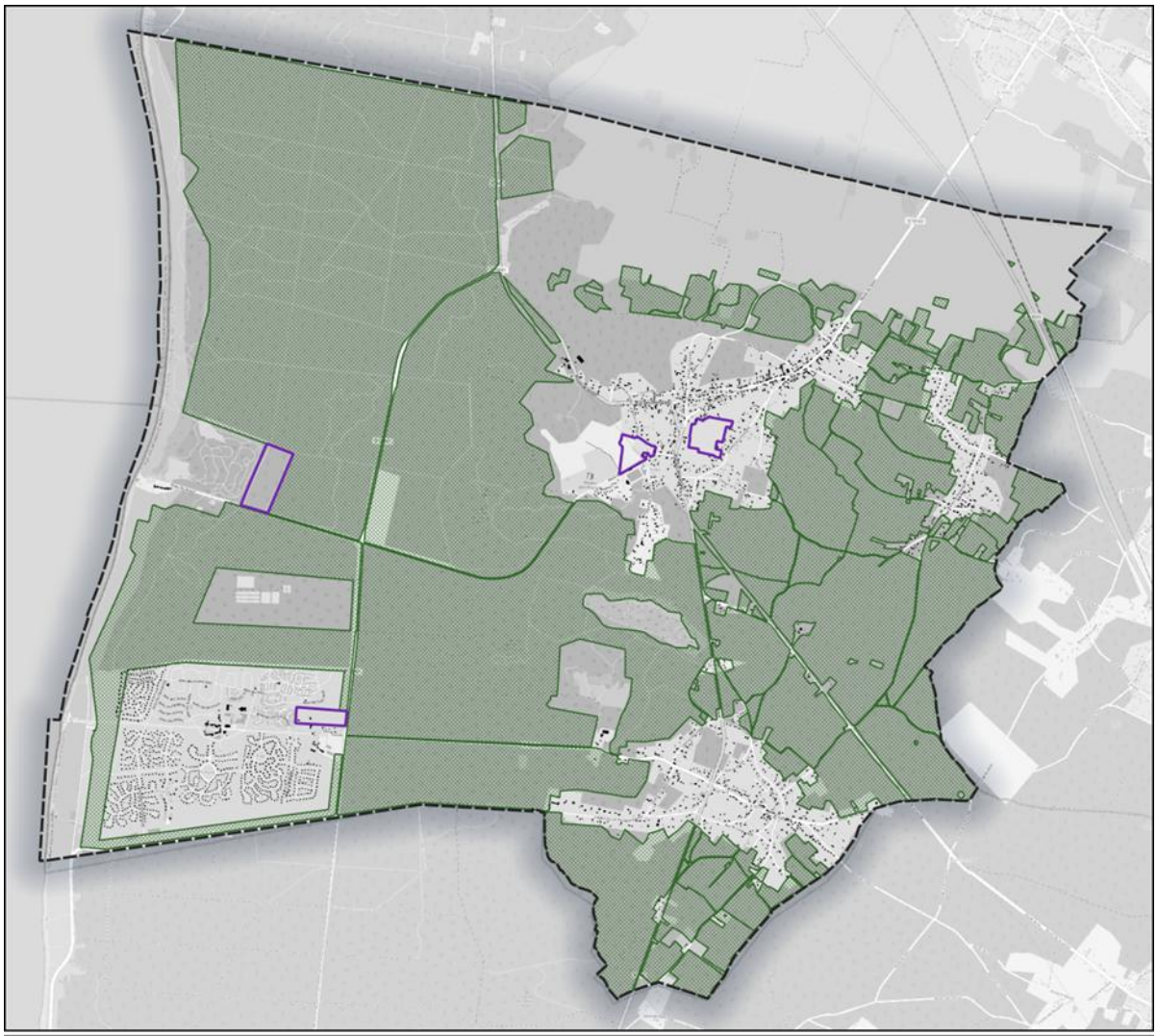
L'analyse fine et actualisée des enjeux environnementaux a permis d'identifier les éléments patrimoniaux constitutifs de la trame verte et bleue communale et de formuler des préconisations afin de s'assurer que le projet communal n'impacte pas les continuités écologiques locales.

Même si le PLU a permis la protection d'éléments surfaciques, linéaires et ponctuels d'intérêt écologique et la réduction des zones à urbaniser, il réside des impacts potentiels sur les milieux naturels et les zones humides localisées au sein des zones 2AU. Ces zones 2AU sont néanmoins fermées à l'urbanisation dans le nouveau PLU et leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision et devra faire l'objet d'une évaluation environnementale avec la réalisation d'un nouveau diagnostic écologique actualisé au moment venu. Les incidences du projet de PLU sur les milieux naturels sont jugées faibles.

8.2.2.2 *Incidences positives*

Le recours à l'outil EBC pour conforter les masses boisées

La révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital a été l'occasion de former les équipes municipales à l'outil qu'est l'EBC. Ce travail de pédagogie a permis d'étendre la surface des EBC au sein de la commune.



ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Légende

Limite communale
Espace boisé classé
Bâtiment cadastré
Zone 2AU

Sources utilisées : Metropolis ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE Alti 5m ; PLU

Fond de plan utilisé : OSM Standard

0 1 2 3 4 km

Réalisée par Malvina PAJOT, le 10 février 2026
Vérifiée par Thomas SIRE.

METROPOLIS
10 Rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES
05 56 74 95 70
agence@metropolis-territoires.fr

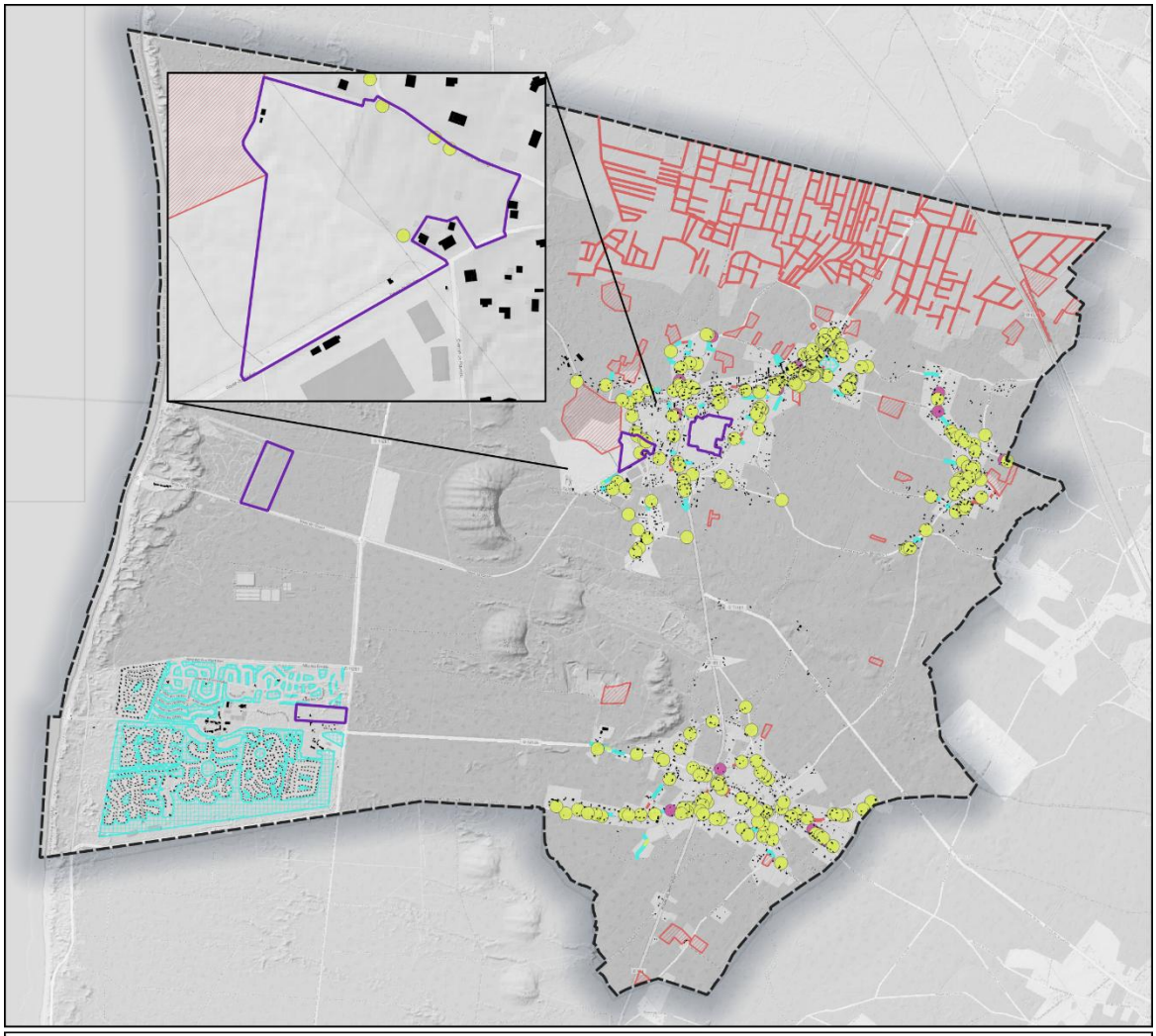
SIRE Conseil
14 Rue de la Fontaine
47 160 DAMAZAN
05 53 64 97 90
www.sire-conseil.fr

Cartographie des espaces boises classes sur la commune de Grayan-et-L'Hôpital

Préservation des continuités écologiques communales

L'approche retenue dans le cadre de la révision du PLU est plus opérationnelle dans la mesure où les mesures coercitives s'appuient sur un travail fin de terrain, couplé à une approche éco-paysagère, qui a permis de définir des secteurs bénéficiant des dispositions d'inconstructibilité offertes par les articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme.

L'exemple présenté sur les figures ci-dessous illustre l'amélioration de la traduction règlementaire de la Trame Verte et Bleue mise en évidence lors de l'état initial sur la commune, grâce aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.



PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L151-19

Légende

Limite communale
Bâtiment cadastré
Zone 2AU

Article L.151-23
Périmètre de protection surfacique
Alignement d'arbre et haie
Arbre remarquable

Article L.151-19
Périmètre de protection surfacique
Alignement d'arbre et haie
Arbre remarquable

Sources utilisées : Metropolis ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE Alti 5m ; PLU

Fond de plan utilisé : OSM Standard

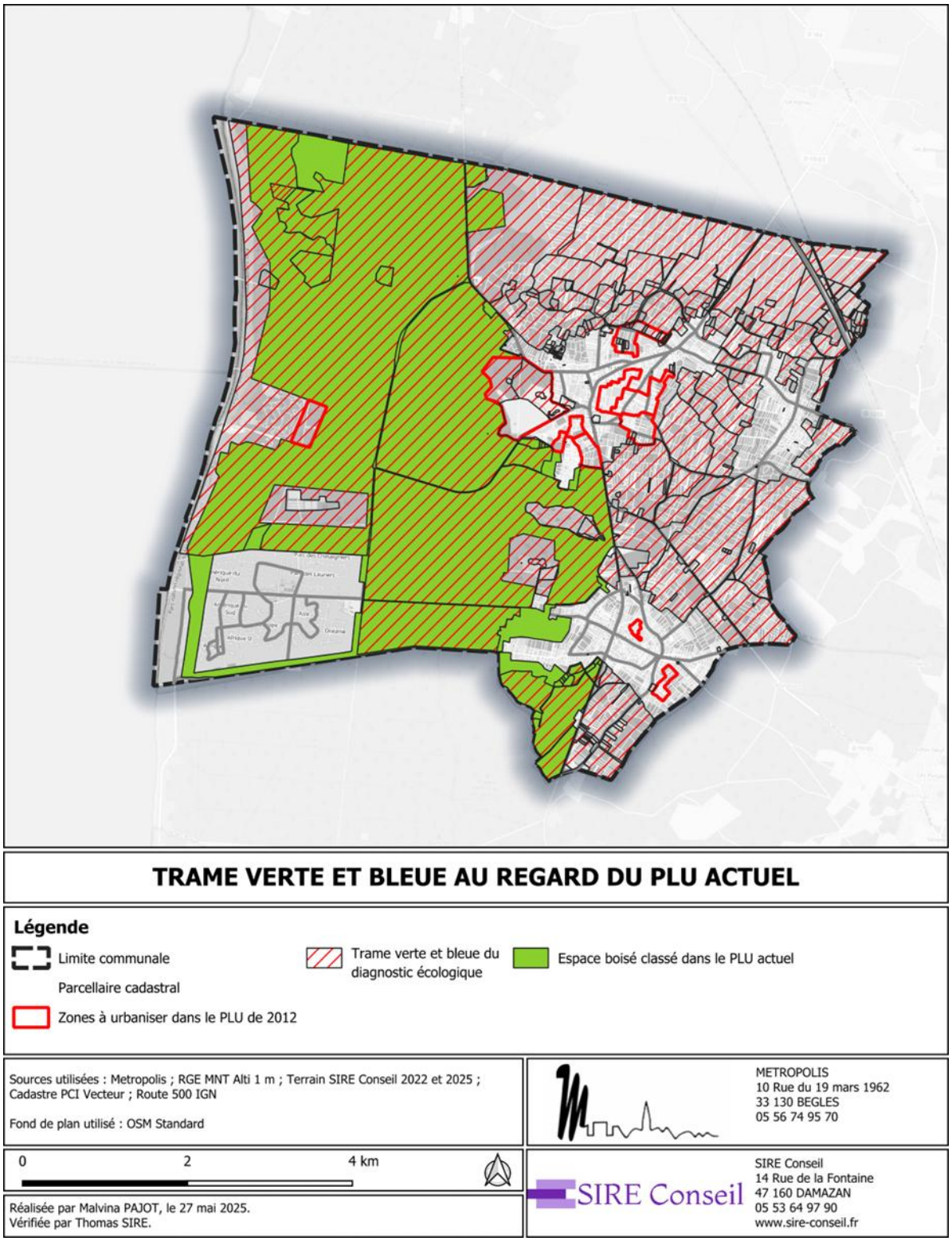
0 1 2 3 4 km

Réalisée par Lucas BRANGER, le 27 mai 2025
Vérifiée par Malvina PAJOT.

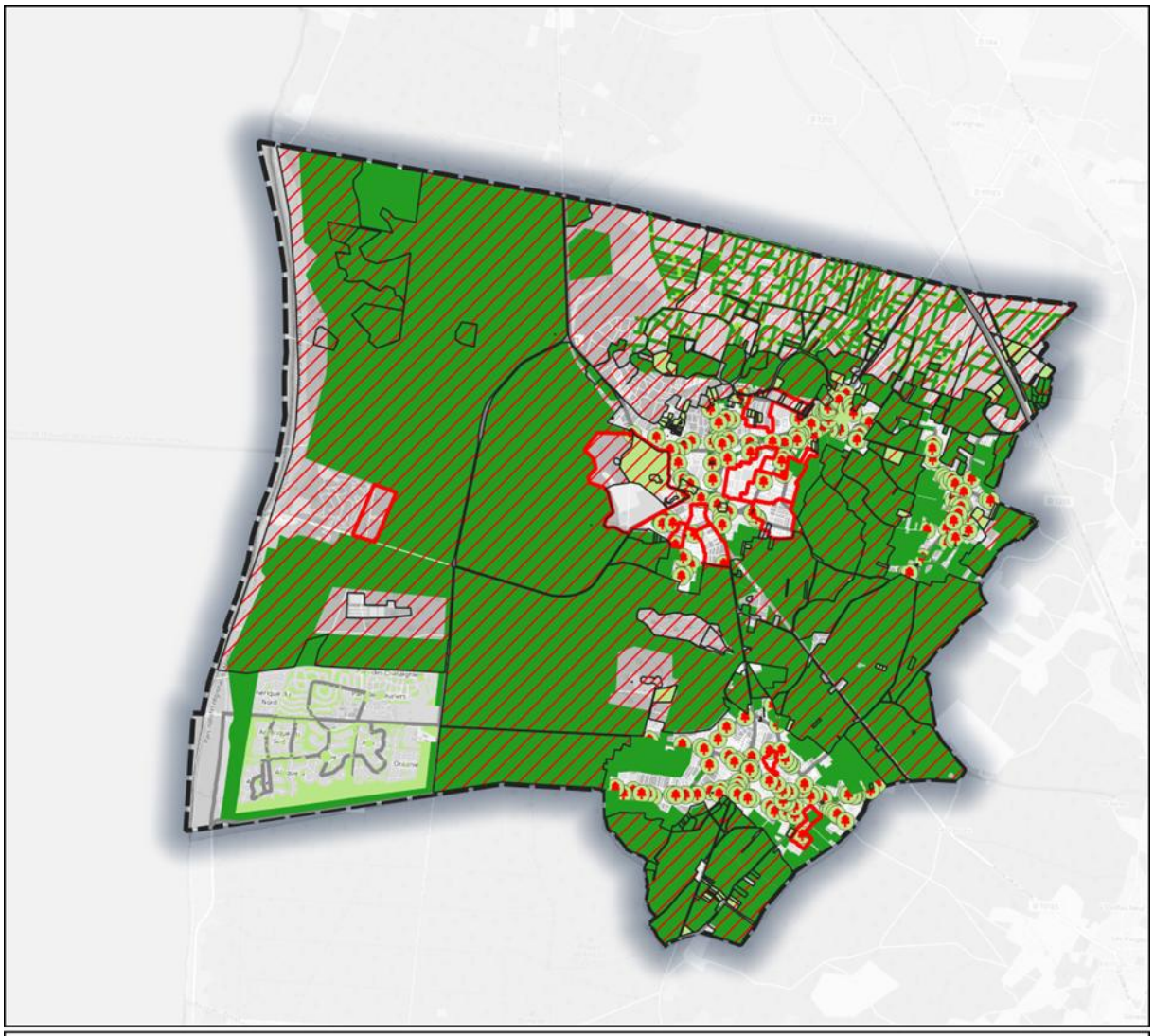
METROPOLIS
10 Rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES
05 56 74 95 70
agence@metropolis-territoires.fr

SIRE Conseil
14 Rue de la Fontaine
47 160 DAMAZAN
05 53 64 97 90
www.sire-conseil.fr

Mobilisation des articles L.151-19 et L.151-23 du CU sur la commune de Grayan-et-L'Hôpital



Trame verte et bleue du diagnostic au regard des traductions réglementaires du PLU actuel



TRAME VERTE ET BLEUE AU REGARD DU PLU ACTUEL

Légende

- Limite communale
- Parcellaire cadastral
- Zones à urbaniser dans le PLU de 2012
- Trame verte et bleue du diagnostic écologique
- Trame verte et bleue communale :
- Alignement d'arbres et haie protégés au titre des articles L.151-23 et L151-19
- Arbre remarquable protégé au titre des articles L.151-23 et L151-19
- TVB protégée en Espace Boisé Classé
- TVB protégée au titre des articles L.151-23 et L151-19

Sources utilisées : Metropolis ; RGE MNT Alti 1 m ; Terrain SIRE Conseil 2022 et 2025 ; Cadastre PCI Vecteur ; Route 500 IGN

Fond de plan utilisé : OSM Standard

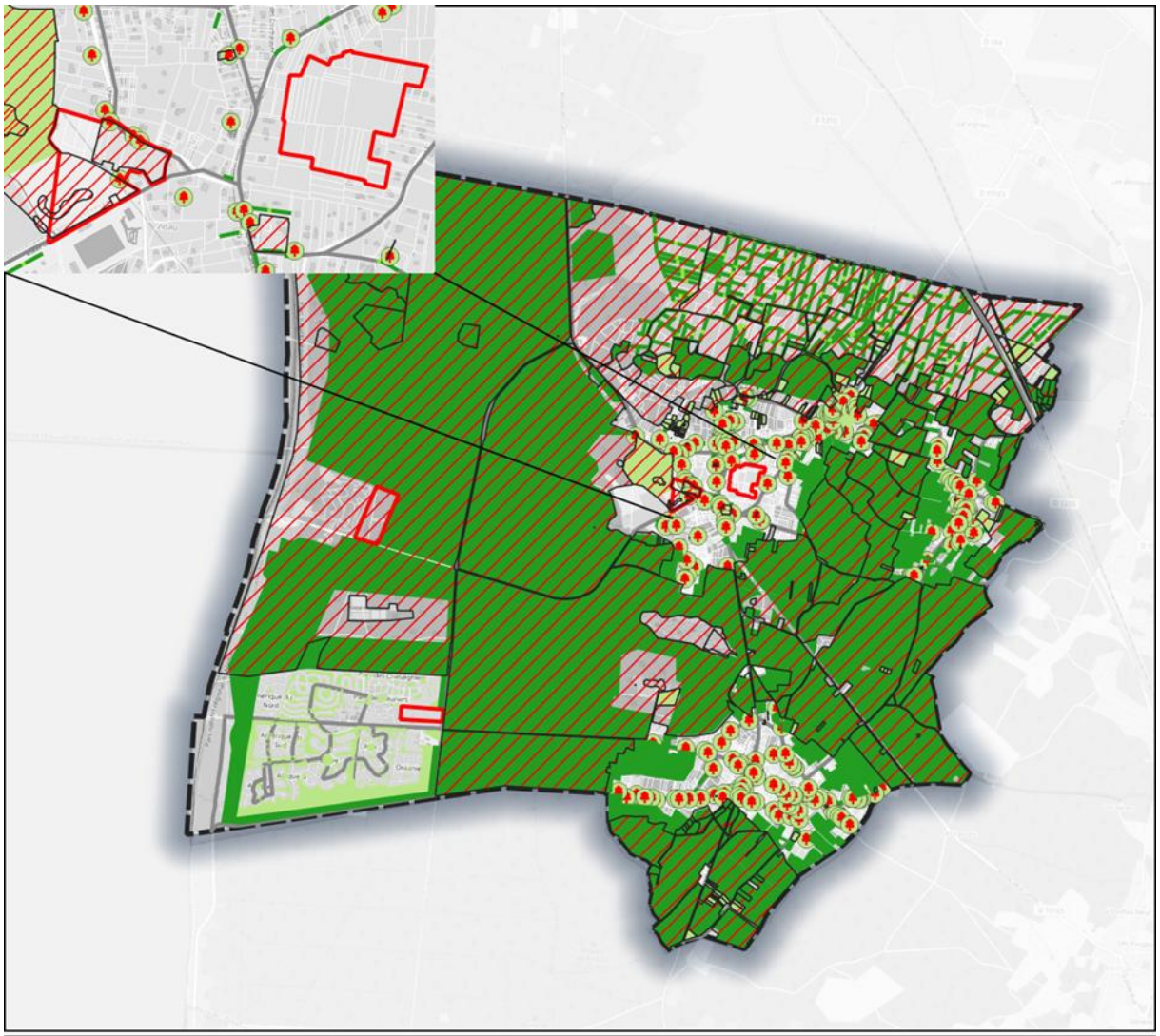
0 2 4 km

Réalisée par Malvina PAJOT, le 27 mai 2025.
Vérifiée par Thomas SIRE.

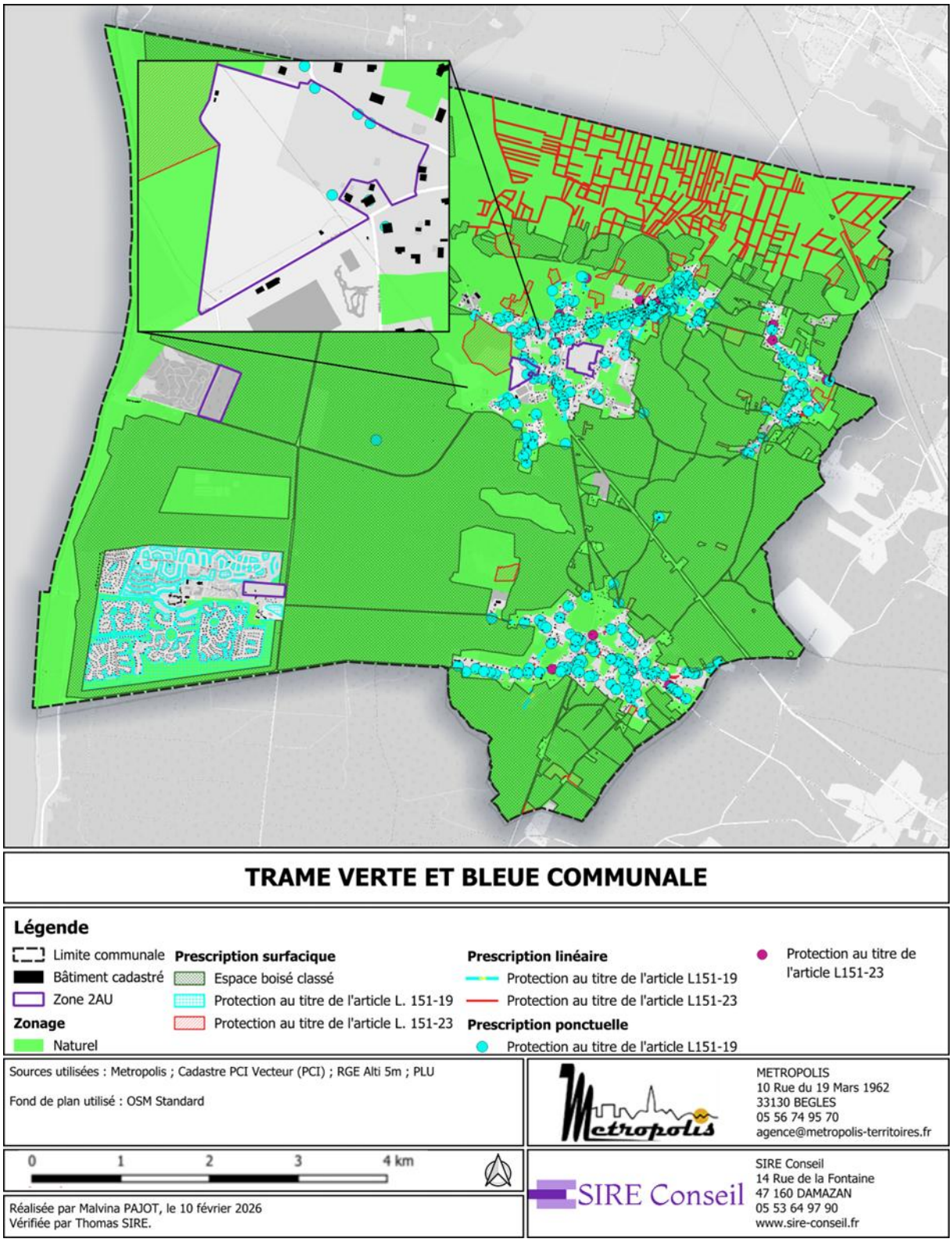
METROPOLIS
10 Rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES
05 56 74 95 70

SIRE Conseil
SIRE Conseil
14 Rue de la Fontaine
47 160 DAMAZAN
05 53 64 97 90
www.sire-conseil.fr

Trame verte et bleue communale au regard du PLU actuel



Trame verte et bleue communale au regard du PLU révisé



Trame verte et bleue communale globale du PLU

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les outils L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été mobilisés pour la préservation de différents éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques, ponctuels, linéaires et surfaciques.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont associés à :

☐ du patrimoine bâti ;

☐ du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres…).

Ils prennent une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sont associés au patrimoine naturel. Il s'agit notamment des haies localisées au niveau des marais du Bas-Médoc. Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux thermophiles sont également identifiés par cet outil.

Ils prennent également une forme ponctuelle, linéaire ou surfacique.

8.2.3 L'EAU EN TANT QUE RESSOURCE ET MILIEU

Ressources et capacités de développement
• La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses. • La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital • Œuvrer à la reconquête de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource. • La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ». • L'encouragement à des pratiques hydro-économes, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité). • La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local. • L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

8.2.3.1 Incidences négatives et principales mesures associées

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, induite par l'accroissement démographique à venir

La commune de Grayan et l'Hôpital est équipée de l'assainissement collectif. Les eaux résiduaires urbaines sont envoyées vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital pour leur traitement. La station d'épuration reçoit également les eaux usées de la commune de Talais et du bourg de Vensac.

Notons que le projet communal de Grayan-et-l'Hôpital organise un développement urbain bénéficiant uniquement de la desserte par de l'assainissement collectif (pas de développement en ANC). La production de nouveaux logements induite par la révision du PLU, prendra corps principalement au niveau du bourg de la commune. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital sera donc davantage sollicitée.

Evaluation de la compatibilité du projet d'accueil démographique avec les capacités de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital du fait du développement à caractère résidentiel

Du fait d'un accroissement attendu de la population grayanaise de l'ordre de 220 nouveaux habitants (ici considérés comme des habitants permanents), les émissions journalières théoriques peuvent être augurées :

- ✓ Sur le plan organique : + 13,2 kg/jour à l'horizon 2034-2036 ;
- ✓ Sur le plan hydraulique : + 33 m^3/jour, à l'horizon 2034-2036.

Notons qu'afin de maîtriser le développement démographique au niveau du bourg :

- le règlement écrit du PLU ne permet que la densification des zones UB, UC, et UD dans une moindre mesure ;
- le PLU phase le développement urbain en ne proposant :
  - aucune zone 1AU ;
  - pour l'accueil démographique : une unique réserve foncières (zone 2AU), d'une superficie de 7,73 ha. qui ne sera mobilisable qu'à long terme : la zone 2AU est soumise à révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Précisons que selon la base de données SITADEL (telle que figurant en mai 2025), 25 logements ont été créés (logements « commencés ») en 2024, soit une population d'environ 49 habitants à considérer (taille des ménages : 1,97 selon l'INSEE). Les ERU associées sont estimées à +2,9 kg/j pour la DBO_5 et à +7,35 m^3/j.

Au global, la population grayanaise devrait augmenter d'environ 269 habitants (220+49) à l'horizon 2034-2036.

Précisions par rapport aux développements démographiques attendus sur les communes de Talais et Vensac

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement, l'étude réalisée par AQUALIS en 2021-2022, a évalué les marges de manœuvre en termes de développement urbain, sur la base d'un accroissement total de 2 200 EH sur l'ensemble des 3 communes reliées à la STEP. Pour la seule commune de Grayan-et-l'Hôpital, l'étude d'Aqualis s'est basée sur un développement de l'ordre de 800 EH. L'étude d'AQUALIS indique que le raccordement en situation future (10-15 ans) de 2 200 EH aurait pour corollaire l'atteinte des capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital sur le plan hydraulique et organique, pour des conditions en pointe estivale.

La commune de Talais est actuellement engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est en phase d'arrêt. Le projet de PLU talaisien, tel que figurant pour l'arrêt, prévoit un accueil de population de l'ordre de 104 habitants supplémentaires (pour atteindre environ 901 habitants à l'horizon 2035).

La commune de Vensac est également en révision de son PLU. Le PADD, tel que figurant à ce jour, prévoit un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires.

Au regard de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- *Par rapport aux charges organiques* : une augmentation des charges entrantes, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 14,6 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 16,4 kg/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac) ;
- *Par rapport à l'hydraulique* : une augmentation des volumes entrants, via les développements démographiques cumulés attendus sur Talais et Vensac, d'environ :
  - 36,6 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac)
  - à 41,1 m3/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac).

Charges et volumes potentiels à considérer sur Grayan-et-l'Hôpital, du fait du développement à caractère touristique

Pour le développement touristique, la révision du PLU de Grayan et l'Hôpital créée :

- ✓ une zone 2AUt, de 5,40 ha : cette zone vise l'extension du site d'Euronat ;
- ✓ une zone 2AUk, de 12,79 ha : cette zone a pour objectif de permettre l'extension du camping du Gurp, afin de permettre le repli des aménagements en anticipation du recul du trait de côte.

Le PLU propose également une zone 2AUg, afin de permettre l'extension du Balata Golf Practice.

Ces 3 secteurs sont raccordés à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Toutefois, la révision du PLU adosse ces derniers à un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de chacun d'entre eux ne pourra être faite qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLU. Lors de cette procédure, une projection des charges et volumes nouvellement attendus pourra être réalisée, à l'aune :

- ✓ des dernières données mobilisables pour la STEP de Grayan-et-l'Hôpital ;
- ✓ des aménagements réellement projetés sur chaque zone 2AU.

Dans l'attente de ces procédures de révision, les zones 2AU constituent des réserves foncières et demeurent inconstructibles.

A court terme, aucune évolution significative ne devrait être à attendre au niveau de ces 3 sites touristiques classés en 2AU, par rapport à la sollicitation de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site), œuvrant ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison). Il en est de même pour les campings existants (en zone UK), notamment le Gurp (1000 emplacements).

Rappel du bilan portant sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Les ERU collectées par le réseau d'assainissement collectif de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (Bourg) et Talais, sont destinées à être traitées par la STEP de Grayan-et-l'Hôpital. Cette dernière (capacité nominale : 14 000 EH) témoigne de capacités *résiduelles* de traitement :

- de 62% pour l'hydraulique (environ 1300 m3/j) ;
- et de 77% pour la DBO5 (environ 650 kg/j environ).

Capacité	14 000 équivalent-habitant
Charge nominale DBO5	840 Kg/j
Charge nominale DCO	1 680 Kg/j
Charge nominale MES	980 Kg/j
Débit nominal temps sec	2 100 m3/j

Année d'activité 2023

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	794 m3/j	38 %			643 m3/j	
DBO5	191 Kg/j	23 %	252 mg/l	99 %	2,8 Kg/j	4,6 mg/l
DCO	580 Kg/j	35 %	752 mg/l	94 %	33 Kg/j	50 mg/l
MES	248 Kg/j		319 mg/l	93 %	18 Kg/j	20 mg/l
NGL	92 Kg/j		113 mg/l	92 %	6,9 Kg/j	11 mg/l
NTK	91 Kg/j		113 mg/l	94 %	5,1 Kg/j	8,0 mg/l
PT	9,8 Kg/j		12 mg/l	34 %	6,4 Kg/j	9,8 mg/l

Source : FICHE STEP 2023 de l'Agence de l'Eau et rappel des caractéristiques de traitement

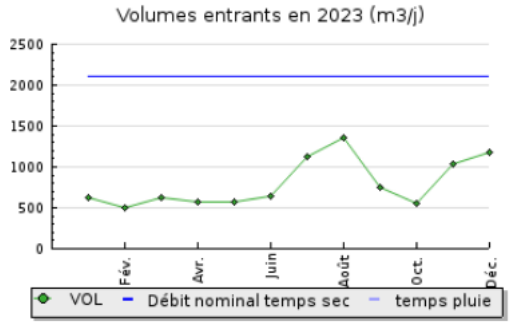
Eu égard à la caractéristique « saisonnière » inféodée aux communes raccordées à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital, il convient de rappeler que sur l'année 2023, l'Agence de l'Eau indique que les volumes entrants sur la STEP durant la période estivale (où l'influence touristique est la plus marquée) restent en-dessous du débit nominal par temps sec (moyenne observée sur le mois d'Août : environ 1364 m³/j).

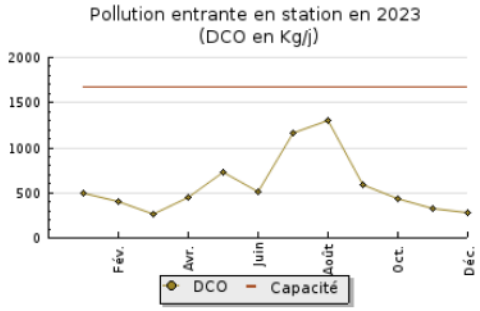
Il en est de même pour la DCO, avec une augmentation sur les mois de Juillet et Août (environ 1305 kg/j en moyenne sur Août), mais qui reste sous la capacité nominale de référence (1680 kg/j).

Les données 2023 de l'Agence de l'Eau sur la DBO_5 entrante indiquent également le respect de la capacité nominale pour ce paramètre, sur les mois les plus forts pour l'activité touristique (juillet et août).

	Capacité nominale	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
DBO_5 (kg/j)	840	167.64	171.79	117.9	150.59	253.15	239.08	**427.61**	**368.81**	149.1	83.49	77.91	79.89
DCO (kg/j)	1680	494.08	399.7	270.55	446.29	725.69	516.67	**1158.82**	**1305.65**	592.31	439.29	323.05	284.34
VOL (m^3/j)	2100	627.81	505.25	620.52	564.9	562.55	646.17	**1123.65**	**1364.26**	745.5	556.61	1038.73	1174.94

Pollution entrante moyenne mensuelle sur la STEP pour l'année 2023 (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)



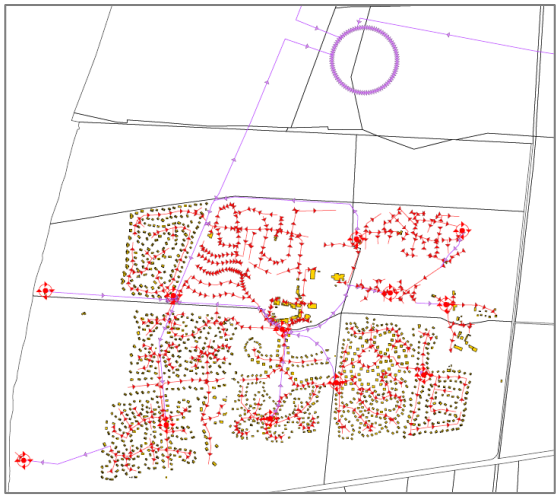


Bilan 2023 de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (source : Agence de l'Eau)

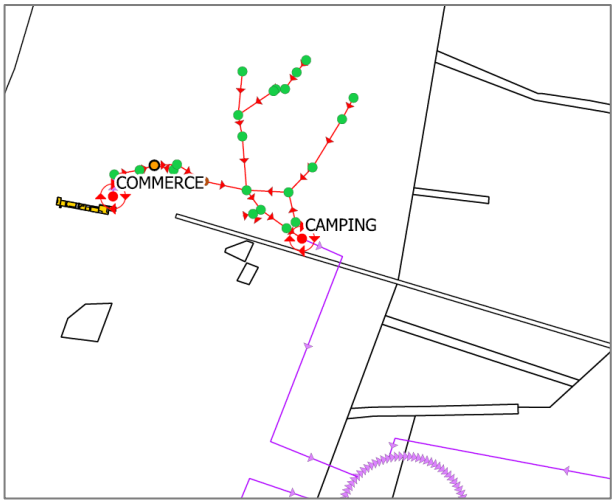
Rappelons que les charges polluantes et volumes entrants au niveau de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital intègrent les ERU générées par le site d'Euronat, celui-ci étant raccordé à l'équipement collectif. En période d'ouverture, le site d'Euronat peut accueillir journalièrement jusqu'à 9000 personnes en haute saison. Il convient également de souligner que **les campings privés « Les Familles »** (ouvert d'avril à fin octobre) et **« Les Franquettes »** (ouvert de mai à fin septembre), ainsi que **le camping municipal du Gurp** (ouvert d'avril à fin septembre), sont également raccordés à la station d'épuration grayanaise[7]. Notons que les données de l'INSEE (telles que figurant en février 2026) indiquent un total de 2994 emplacements sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital pour les 4 sites recensés par l'Institut National.

En outre, les 20 gîtes communaux équipés bénéficient également d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif vers la STEP de Grayan-et-l'Hôpital.

Réseau d'assainissement collectif au niveau d'Euronat



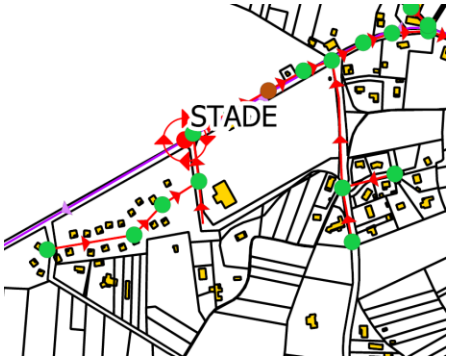
Réseau d'assainissement collectif au niveau du Gurp



Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Familles »

Réseau d'assainissement collectif au niveau du camping « Les Franquettes »

Réseau d'assainissement collectif au niveau des gîtes communaux



[7] Source : Etude diagnostique du système d'assainissement collectif des eaux usées de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac.

Comme en témoignent les dernières données mises à disposition par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (portail de l'assainissement communal), il est mis en évidence une charge **maximale** en entrée de STEP de 8786 EH pour l'année 2023. La station d'épuration s'illustre par une capacité résiduelle de traitement importante, de plus de 5200 EH au regard des données 2023 (en considérant la charge maximale en entrée). Son dimensionnement et sa conception ont été réalisés de manière à gérer une augmentation de charges et volumes en entrée, et ainsi satisfaire aux besoins de traitement des ERU en période estivale (prise en compte de l'effet saisonnier). Pour mémoire, le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans le sol, via des lagunes d'infiltration plantées de roseaux : il n'y a donc pas de rejets dans un cours d'eau ou dans les eaux littorales.

Rappel des données clés sur la STEP de et-l'Hôpital en 2023 (source : P l'assainissement collectif – Ministe Transition Ecologique et de la Cohe Te

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de GRAYAN ET L HOPITAL

Charge maximale en entrée	**8 786 EH**
Capacité nominale	14 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	797 m3/j
Percentile95	1 378 m3/j
Débit de référence retenu	**1 378 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Analyse de la compatibilité du projet de développement urbain avec les capacités résiduelles de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital

Le tableau suivant dresse la synthèse des charges et volumes potentiels à considérer.

	Estimations des charges et volumes supplémentaires sur la STEP de Grayan-et-l'Hôpital	
Accueil démographique lié au développement résidentiel de Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 13,2 kg/j Hydraulique : + 33 m^3/j	
Prise en compte des constructions à vocation résidentielle récentes (depuis 2024) sur Grayan-et-l'Hôpital	DBO_5 : + 2,9 kg/j Hydraulique : + 7,35 m^3/j	
Accueil démographique lié au développement urbain respectif et projeté, de Talais et Vensac	*Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 14,6 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 36,6 m^3/j (en cumul)	*Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac* DBO_5 : + 16,4 kg/j (en cumul) Hydraulique : + 41,1 m^3/j (en cumul)
TOTAL	***Avec l'hypothèse basse d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 30,7 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 76,95 m^3/j (en cumul)**	***Avec l'hypothèse haute d'accueil démographique de Vensac*** **DBO_5 : + 32,5 kg/j (en cumul)** **Hydraulique : + 81,45 m^3/j (en cumul)**

Il convient de souligner que pour le développement urbain récent (lié aux nouveaux logements commencés en 2024), ces estimations ne prennent pas en considération d'éventuelles résidences secondaires : en 2021, les résidences secondaires représentent 71,2% du parc de logements existants sur Grayan-et-l'Hôpital. Les projections ci-dessus considèrent donc une occupation concomitante de chaque logement (qu'il soit une résidence secondaire ou non).

Au regard des capacités résiduelles observées sur la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital en 2023, et en considérant également les développements attendus de Vensac et Talais, le développement urbain proposé par le PLU grayanais est compatible avec celles-ci. Comme actuellement, la sollicitation de la STEP sera plus forte sur la période estivale, lorsque la population touristique est présente, mais les charges polluantes en entrée seront en-dessous des capacités nominales de traitement.

- **Le projet de développement urbain et démographique proposé par le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital est compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital, y compris en considérant le caractère saisonnier que porte la commune (associé notamment aux sites d'Euronat et du Gurp).**

Ressource en eau potable : une augmentation des besoins liée à l'accroissement de la population résidentielle et touristique

Rappel concernant l'alimentation en eau potable

La distribution AEP est ici assurée par le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc. L'eau distribuée sur l'ensemble du syndicat provient de plusieurs forages profonds captant la nappe de l'Eocène (état « à l'équilibre » selon le SAGE Nappes Profondes).

Analyse telle que figurant à l'arrêt du PLU de Grayan-et-l'Hôpital

En 2023, les volumes prélevés totaux furent de 592 956 m³. Le taux de sollicitation de l'ensemble des forages, au regard des volumes prélevables maximaux autorisés par le nouvel arrêté préfectoral applicable depuis début 2023 (560 000 m³), est supérieur à 100%. Rappelons que l'ancien arrêté préfectoral (qui s'appliquait jusqu'à fin 2022) autorisait un volume prélevable global annuel de 677000 m³.

Le nouveau forage du Grand Crohot est attendu pour l'année 2025 (le forage de La Loubie sera rebouché dès la mise en service du Grand Crohot). Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique est en cours d'instruction, l'enquête publique est achevée depuis le 25 mars 2025. **La demande d'autorisation porte sur un volume prélevable annuel autorisé global de 677 000 m³/an, à l'échelle du Syndicat. Ce volume a été défini par des bureaux d'études spécialisés dans ces procédures.**

Au regard des volumes prélevés en 2023, la capacité résiduelle de prélèvement serait alors de plus de 84 040 m³, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 1534 habitants permanents sur une base de 150 l/j/hab.

Complément apporté pour l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital

Complément apporté pour l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital

Les 4 ouvrages captants concernés par la procédure de DUP, ont chacun fait l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement. Ceux-ci ont été signés le **3 septembre 2025** par le Préfet GUYOT. Le tableau suivant rappelle les volumes prélevables maximum annuels autorisés

Nom du captage	Volume maximum prélevable établi dans la DUP de référence (en m3/an)
Videau 2	250 000
Les Piots F3	200 000
Les Maurelles 2	300 000
Grand Crohot	300 000

Besoins en eau potable liés au développement démographique de Grayan-et-l'Hôpital

La mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires.

Les nouveaux logements créés en 2024 (25, selon la base de données SITADEL, soit environ 49 nouveaux habitants), conjugués au projet de développement urbain promu par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital sur les prochaines années (+220 habitants, comme indiqué dans le PADD), vont induire des besoins en eau potable du fait de la nouvelle population accueillie. Soit environ 40,35 m^3/j, et 14727 m3/an environ.

Il convient toutefois de noter que l'ensemble des nouveaux logements créés en 2024, sont ici considérés comme des résidences principales avec des habitants permanents. La part des résidences secondaires sur Grayan-et-l'Hôpital est de 71,2% en 2021 (données INSEE). Si un logement est associé à une résidence secondaire, l'occupation saisonnière a pour corollaire des besoins annuels moindre.

Besoins en eau potable liés au développement touristique de Grayan-et-l'Hôpital

Comme évoqué précédemment, la commune grayanaise a pour projet :

- l'extension du Balata Golf Practice ;
- l'extension du camping du Gurp (2AUk). Actuellement, le camping municipal dispose d'une capacité de 1000 emplacements pour les camping-cars, les caravanes et les tentes.
- l'extension du site d'Euronat (2AUt). Actuellement, le site d'Euronat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 8500-9000 personnes.

Ces sites constituent des réserves foncières, et seront possiblement ouverts à l'urbanisation à long terme, et à la faveur d'une procédure de révision du PLU. En l'absence d'éléments de projet précis sur chacun d'entre eux, l'évaluation des besoins AEP potentiellement induits par leur mise en œuvre respective, ne peut être analysée à ce stade de la planification.

Rappelons que le règlement écrit encadre très strictement l'évolution des zones UT et UK (indicées ou non) du site privé d'Euronat (pas de densification attendue sur le site). Le PLU œuvre ainsi à maintenir la capacité d'accueil du site à son niveau actuel (soit jusqu'à 9000 personnes en saison estivale). Les besoins AEP générés par l'activité du site d'Euronat n'ont donc pas vocation à augmenter. Il en est de même pour le camping municipal du Gurp, adossé également à un zonage UK, ainsi que pour les campings privés « Les Familles » et « Les Franquettes » localisés au niveau du bourg de Grayan. Leur capacité d'accueil est destinée à être maintenue à leur niveau respectif actuel, via l'application du règlement écrit. Notons que le SMEGREG évalue à 50 m^3/j/emplacement la consommation d'eau potable des campings localisés en zone littorale en Gironde[8] (la présence d'une piscine augmente la consommation d'environ 30%).

Les besoins en eau potable liés à l'activité touristique (Euronat et autres campings) n'ont pas vocation à être accrus suite à la mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital.

Besoins en eau potable liés au développement démographique respectif des communes de Talais et Vensac

Comme évoqué précédemment, le projet d'accueil démographique porté par la commune de **Talais** est de l'ordre de +104 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années (pour atteindre environ 901 habitants).

Concernant **Vensac,** la commune ambitionne un accueil de population de l'ordre de 140 à 170 habitants supplémentaires (selon le PADD).

Il convient également de noter que la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** est engagée dans une procédure de révision de son PLU. L'enquête publique a eu lieu du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025. Le projet d'accueil

[8] Source : SMEGREG, 2025, « Guide méthodologique : analyse et réduction des consommations d'eau des établissements tertiaires », 134 pages.

démographique retenu par la commune est de +226 habitants à l'horizon 2035 (donnée telle que figurant dans le PADD du PLU *arrêté*).

En considérant les projets de ces 3 communes, il peut donc être auguré des besoins AEP supplémentaires cumulés d'environ :

- + 70,5 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse basse du développement démographique de Vensac), soit + 25732 m³/an ;
- + à 75 m³/j (en prenant en compte l'hypothèse haute du développement démographique de Vensac), soit + 27375 m³/an.

Besoins en eau potable cumulés liés au développement démographique respectif des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins annuels cumulés supplémentaires estimés en première intention pour les communes de **Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais,** sont d'environ 40459 m³/an à 42102 m³/an, à l'horizon 2034-2036. Ces besoins seront progressifs dans le temps, et en lien avec l'urbanisation qui va opérer au fur et à mesure ces prochaines années (et donc de l'accueil de populations supplémentaires) sur ces communes.

Comme indiqué précédemment, des arrêtés préfectoraux individuels ont été délivrés en septembre 2025 pour les ouvrages de Videau 2, Les Piots F3, Les Maurelles 2 et Grand Crohot. Les projets d'accueil démographiques portés conjointement par les communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable (volume prélevable autorisé cumulé de 1 050 000 m³/an).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m³ minimum. En effet, en France, la consommation d'eau pour un usage d'arrosage pour le jardin et la voiture, est estimée à environ 6% de la consommation annuelle domestique[9]. La consommation d'eau pour l'arrosage des jardins, qui se concentre sur les moins les plus chauds de l'année, peut être évaluée à environ 5,1 m³/an en moyenne et par abonné[10], sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital (avec toutes les limites liées à l'exercice). En imposant un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 3 m³, le PLU permet de couvrir *près de 60%* des besoins annuels pour chaque abonné pour cet usage.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc est engagé dans un programme d'actions et un plan de travaux. D'un montant de près de 1200 000 euros HT sur la période 2023-2025, celui-ci a pour objectif une diminution des prélèvements sur les forages grâce à une réduction des fuites sur les canalisations.

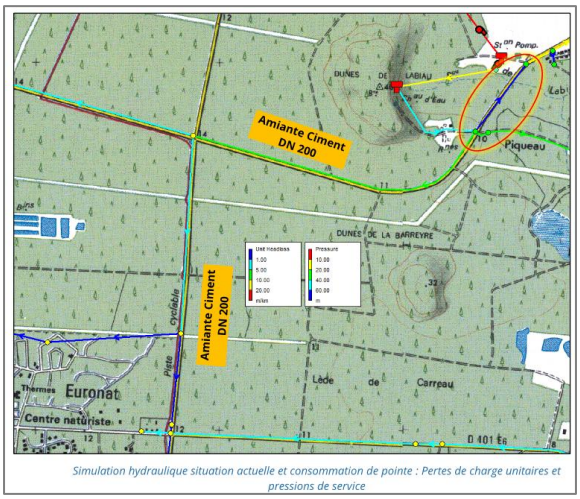
En outre, le syndicat a engagé la mise en service du forage du Grand Crohot en remplacement du forage de la Loubie et qui assurera la distribution via les conduites structurantes qui font l'objet du programme de renouvellement.

	Secteur	Linéaire de réseau à renouveler	Diamètre (existant / renouvelé)	Matériau (existant / renouvelé)	Montant travaux HT	Montant enveloppe financière HT (+10%)
Tranche 1 : De la station de Videau au château d'eau de Labiau	E : Grayan-et-l'Hôpital	1 020 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	384 697,07 €	423 166,78 €
Tranche 2 : Route de l'Océan	F : Euronat	1 905 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	389 749,52 €	428 724,47 €
Tranche 3 : RD 102E1	F : Euronat	1 660 ml	DN 200 mm / DN 250 mm	Amiante-ciment / Fonte	424 382,88 €	466 821,17 €
Total		4 585 ml			1 198 829,47 €	1 318 712,42 €

Tableau des investissements et répartition selon un programme triennal d'investissement : programme 2023-2025 (source : SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc)

[9] Source : Centre d'Information sur l'Eau

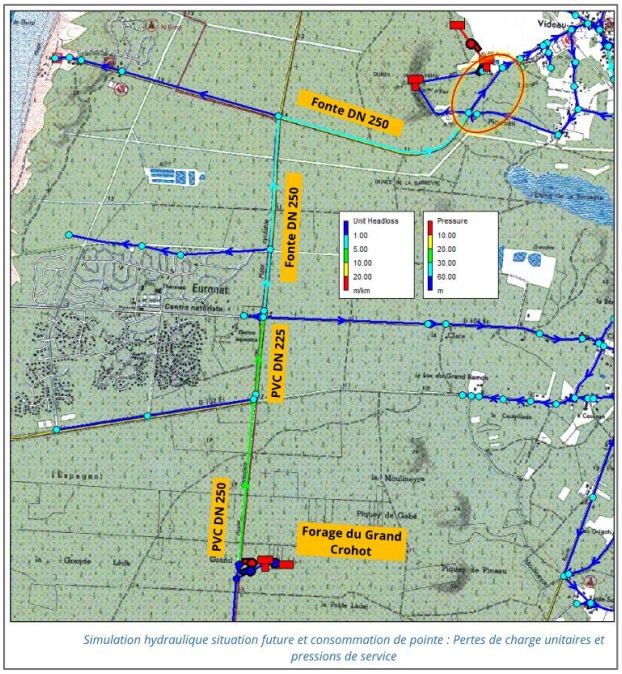
[10] La consommation moyenne par abonné en 2023 est de 86,1 m³ (*source : RPQS 2023 du SIAEP de Saint-Vivien*).



Simulation hydraulique situation actuelle et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la route de l'Océan. Entre la station de Videau et le château d'eau de Labiau est posé un double réseau en amiante-ciment DN 200 mm. La conduite de remplissage du château d'eau depuis la station et la conduite de distribution depuis le château d'eau sont posées en parallèle. De nombreuses casses ont été remontées par l'exploitant sur le réseau de distribution. Les deux conduites seront renouvelées en parallèle en tranchée commune.

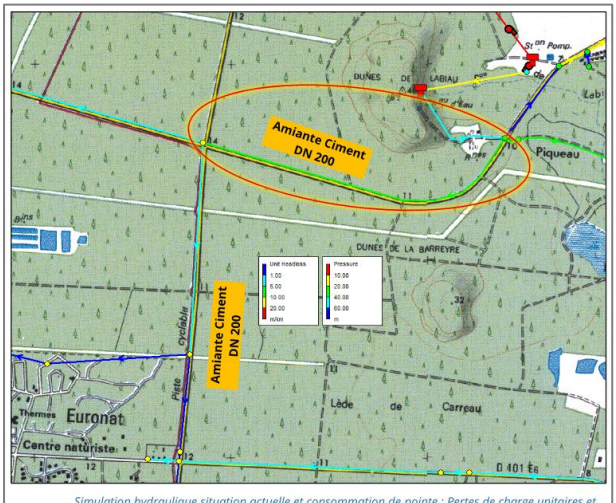
Tranche 1 : simulation hydraulique actuelle



Simulation hydraulique situation future et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Au vu du caractère structurant de ce tronçon, il a été proposé le renouvellement des conduites en Fonte.

Tranche 1 : simulation hydraulique future

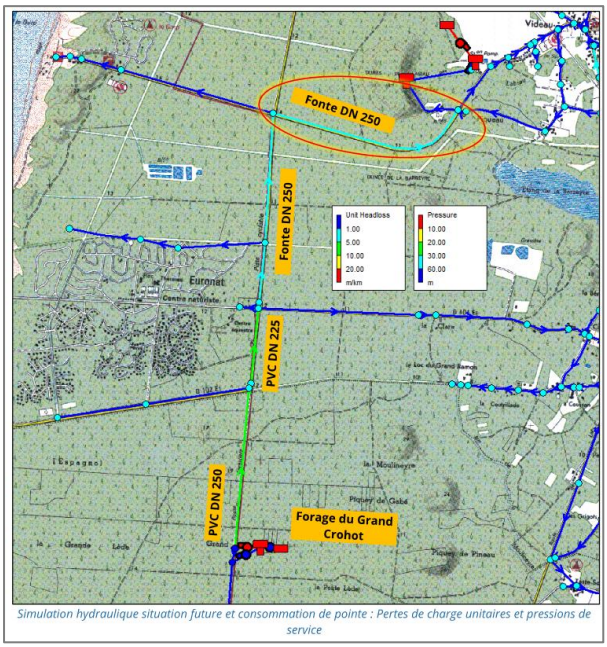


Simulation hydraulique situation actuelle et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la route de l'Océan, entre le château d'eau de Labiau et le rond-point.

Ce réseau en amiante-ciment DN 200 mm a subi des casses récurrentes au cours de ces dernières années et comptabilise pour partie les pertes actuelles du secteur.

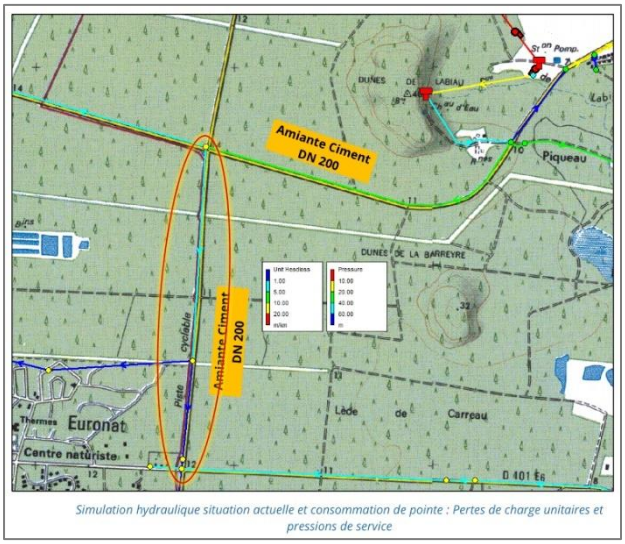
Tranche 2 : simulation hydraulique actuelle



Simulation hydraulique situation future et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Au vu du caractère structurant de ce tronçon, il a été proposé le renouvellement des conduites en Fonte.

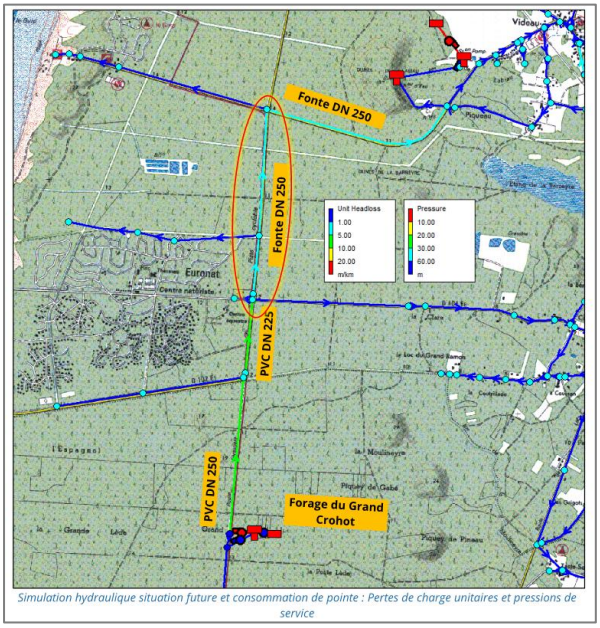
Tranche 2 : simulation hydraulique future



Simulation hydraulique situation actuelle et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Le tronçon concerné par les travaux est situé au sud-ouest de la commune de Grayan-et-L'Hôpital, le long de la RD 102E1, entre le rond-point et Euronat. Ce réseau en amiante-ciment DN 200 mm a subi des casses récurrentes au cours de ces dernières années et comptabilise pour partie les pertes actuelles du secteur.

Tranche 3 : simulation hydraulique actuelle



Simulation hydraulique situation future et consommation de pointe : Pertes de charge unitaires et pressions de service

Au vu du caractère structurant de ce tronçon, il a été proposé le renouvellement des conduites en Fonte.

Tranche 3 : simulation hydraulique future

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital, tel qu'applicable à ce jour, dispose d'une capacité d'accueil en densification *uniquement* par mobilisation d'unité foncière libre, division parcellaire ou encore unité foncière à grouper, de plus de 150 ha cumulés. Auxquels se rajoutent les surfaces mobilisables en zone à urbaniser (incluant les 2AU). La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital promeut toutefois un développement démographique mieux maîtrisé que le plan en vigueur, en limitant notamment les possibilités de densification et en réduisant l'emprise des zones constructibles.

Par les mesures proposées dans le règlement écrit pour les zones UT et UK, la révision du PLU maîtrise les effets du tourisme (liés notamment à l'activité d'Euronat et des campings) sur les besoins en eau potable. En effet, la révision du plan ne permet pas la densification de ces zones : leur capacité d'accueil respective a vocation à être maintenue.

Le SIEPA de Saint-Vivien-de-Médoc met en œuvre un programme d'actions et de travaux visant à la reconquête quantitative de la ressource, en travaillant notamment sur l'optimisation des réseaux de distribution (objectif : diminuer les pertes).

Le mise en service du forage du Grand Crohot est attendue prochainement, et aura pour corollaire l'émission d'un nouvel arrêté préfectoral qui sera émis pour l'ensemble du Syndicat. La demande formulée dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique porte sur une autorisation globale de prélèvement de 677 000 m3/an. Les nappes concernées sont celles de l'Eocène, qui sont définies comme étant « à l'équilibre » par le SAGE des Nappes Profondes.

Bien entendu, la collectivité et le SIEPA de Saint-Vivien-Médoc ne doivent pas être les seuls acteurs de la reconquête de la ressource en eau : la population locale a également son rôle à jouer. Une consommation responsable de la ressource par ses usagers est évidemment une des réponses qui peut être apportée par le territoire. Toutefois, elle ne peut trouver écho dans un document d'urbanisme tel que le PLU. L'utilisation de matériels hydro-économes, l'économie de l'eau sur les différents postes domestiques (bain/douche, sanitaires, linge, vaisselle, etc.)… relèvent de pratiques individuelles. Mais elles constituent des leviers pleinement mobilisables par la population pour contribuer à l'objectif de reconquête de la ressource.

Au regard de ces éléments, les incidences potentielles attendues sur la ressource en eau potable liées à la mise en œuvre du PLU de Grayan-et-l'Hôpital sont évaluées comme « moyennes ».

Prise en compte des procédures de DUP en cours sur les ouvrages captants

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit dans un contexte particulier, où des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) sont en cours pour les forages de « Videau 2 » et « Les Maurelles 2 ». A l'issue de la procédure, les périmètres de protection associés aux forages vont induire une servitude d'utilité publique au droit de leur emprise. A ce jour, les périmètres de protection ne sont encore que des « projets ».

Il convient de préciser que concernant le forage des « Maurelles 2 », l'hydrogéologue agréé a proposé la création d'un périmètre de protection rapprochée et confondu. Aucun périmètre de protection éloigné n'a été proposé compte tenu de l'éloignement des zones d'affleurement et de la protection naturelle de la nappe captive de l'Eocène moyen.

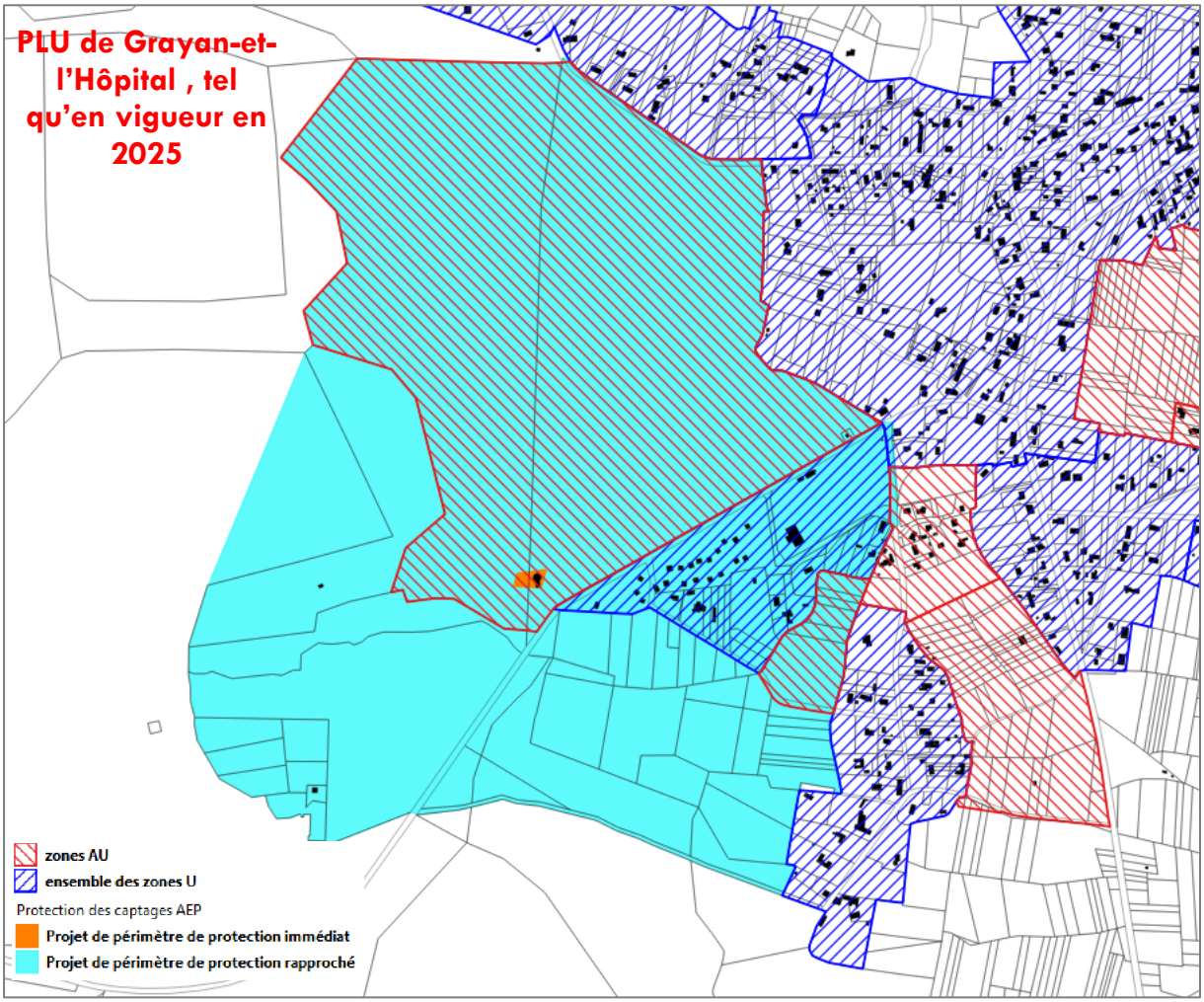
Concernant le forage de « Videau 2 », outre la création d'un périmètre de protection immédiate, l'hydrogéologue agréé a proposé la création d'un périmètre de protection rapprochée assortis de prescriptions. Toutefois, à ce jour, la procédure est toujours en cours et les prescriptions ne sont pas opposables aux tiers.

Vues sur les forages de « Videau 2 » (à gauche) et des « Maurelles 2 » à droite

☞ A l'approbation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, et comme exposé précédemment, les procédures de DUP pour les forages de « Videau 2 » et « Les Maurelles 2 », sont achevées et ont abouti à l'émission de nouveaux arrêtés préfectoraux (établis à titre individuel). Ils sont consultables dans les annexes du PLU.

Le PLU en vigueur sur Grayan-et-l'Hôpital classe :

- En zone N le périmètre projeté associé au forage des Maurelles 2 ;
- Pour le forage de Videau 2 :
  - Périmètre immédiat projeté : en zone 2AU ;
  - Périmètre rapproché projeté : en zone 2AU et urbaine (de type UC).



Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, l'emprise des zones constructible a fait l'objet d'une importante contraction. Sur le secteur Ouest du bourg de Grayan, qui est concerné par le forage de Videau 2, la réduction de la zone potentiellement urbanisable a été marquée. L'emprise du périmètre rapproché projeté est toutefois concerné de façon partielle par :

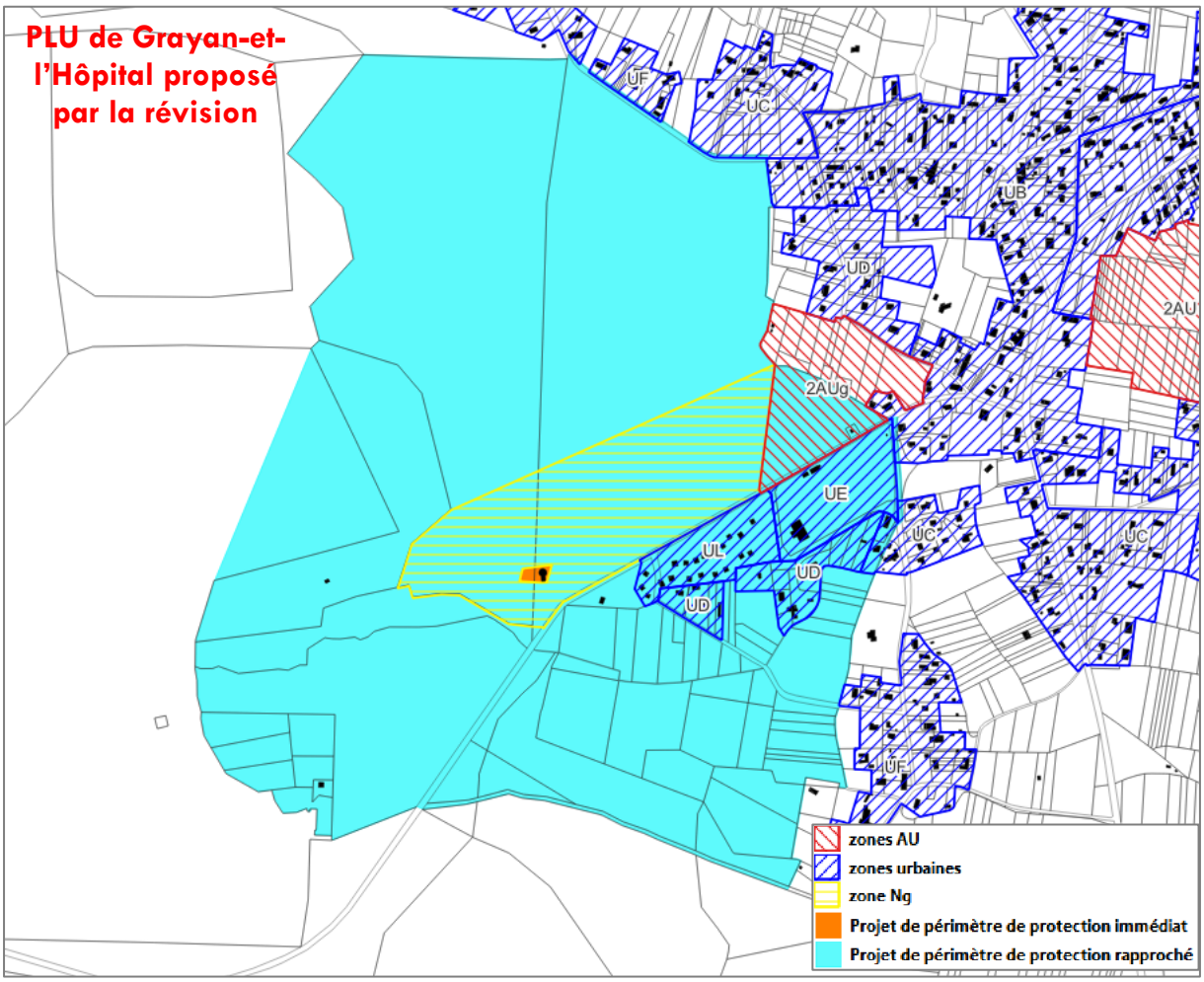
- les zones urbaines UD, UE et UL du PLU révisé, le périmètre rapproché concernant des zones déjà urbanisées ;
- une partie de la zone 2AUs, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de révision du PLU (statut de réserve foncière à ce stade).
- L'intégralité de la zone Ng.

Le reste du périmètre de protection est classé en zones N et NL.

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral portant approbation de la procédure de DUP (désormais achevée), le projet de révision du PLU propose les mesures suivantes en première intention :

- les périmètres de protection immédiats projetés portant respectivement sur les forages de « Videau 2 » et « des Maurelles 2 », sont adossés à une zone N. Notons que les sites sont déjà clôturés.
- Le règlement du PLU précise en introduction des zones N, NL, UB, UC, UD, UE et UL, que les zones sont concernées par des DUP portant l'instauration de périmètres de protection de captage d'eau potable. Le PLU précise que les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité.
- Le PLU place en annexe les périmètres immédiats et rapprochés afin d'informer tout lecteur de la présence de ces périmètres, et qui aura pour corollaire l'application ultérieure de règles définies par arrêté préfectoral.

Lorsque la procédure de DUP sera achevée, le respect des servitudes s'appliquera *de facto*.



Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui seront maîtrisées

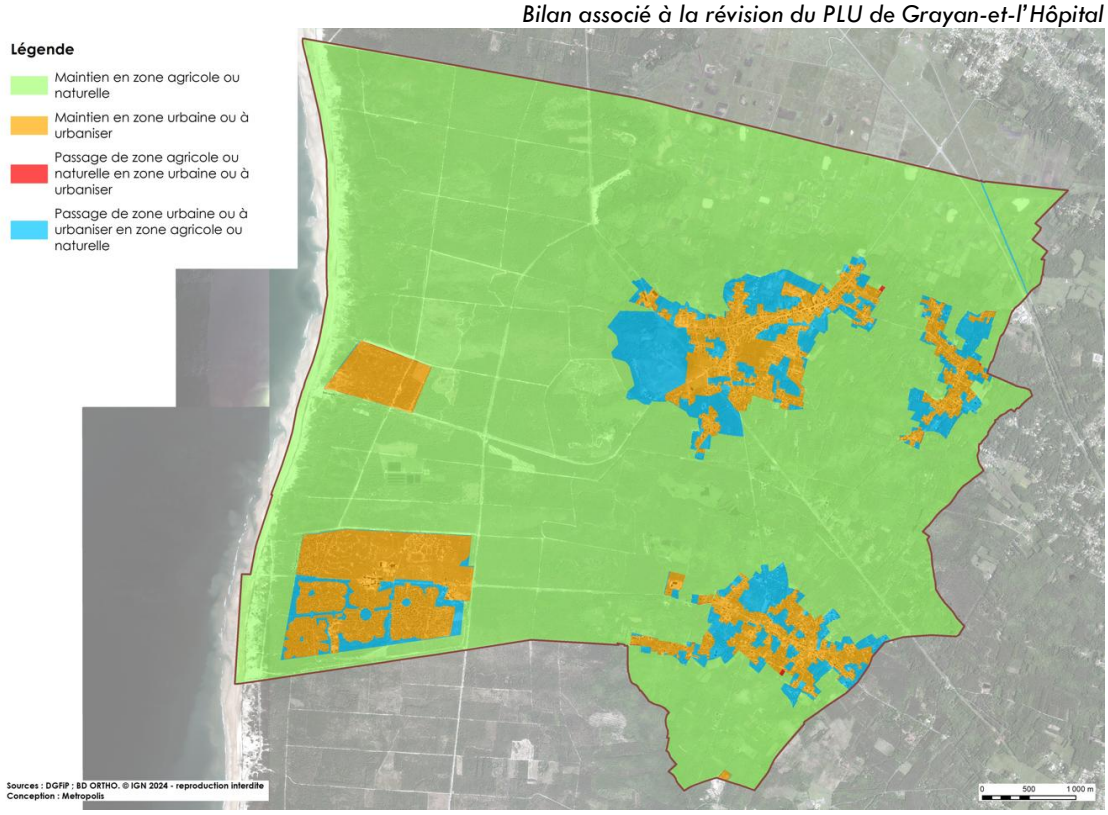
Les zones urbaines et AU, sont à distance des cours d'eau, ces derniers évoluant au sein des secteurs de marais très préservés. Les pressions, et *in fine* les incidences que pourrait générer le PLU, sont donc plutôt indirectes.

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas bâtis. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Toutefois, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropiques sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- Un reclassement de 302 ha de zones urbaines ou à urbaniser du PLU en vigueur, en zone naturelle du PLU révisé ;

Bilan associé à la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital



- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales, qui doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet (sauf impossibilité technique). Il s'agit donc de gérer les eaux pluviales « à la source ». Sur toutes les zones, dont les zones UB, UC/UCsdu et UD/UDsdu (qui concentrent l'essentiel du potentiel de densification), le règlement demande que :
    - Pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules, un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur soit installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.
    - Les places de stationnement, la voie et les accès, doivent être perméables..
- La préservation de vastes zones à dominante humide que sont les marais : en apposant un zonage NL sur ces secteurs, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital maintient leur capacité d'épuration des eaux et leur rôle dans la préservation de la bonne qualité des eaux des cours d'eau notamment.
- Le recul de 10 m minimum demandé le long des cours d'eau pour les zones urbaines concernées par leur passage, ce recul étant porté à 20 m pour les zones N et NL.
- Le maintien en zone naturelle N/NL de 3963 ha (hors secteur particulier), soit environ 87 % de la

superficie communale, dont quasi la moitié en NL.

- L'application de règles édictées dans le règlement concernant l'emprise au sol, ou encore les taux d'espace en pleine terre et le traitement des espaces libres de construction :
  - *Modulation de l'emprise au sol* :
    - En zone UB et UC, l'emprise au sol maximale cumulée est de 60% ;
    - En zone UD, l'emprise au sol maximale cumulée est de 40%
  - *Espaces non bâtis et abords des constructions* :
    - En UB en UC : il doit être aménagé un minimum de 40% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 50% en UCsdu.
    - En UD : il doit être aménagé un minimum de 50% d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Ce taux est porté à 60% minimum en UDsdu.

8.2.3.2 *Incidences positives*

Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose un accroissement démographique maîtrisé et qui prend la forme d'un développement urbain au sein du tissu bâti existant et en continuité de celui-ci. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, œuvre en faveur de la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

Un PLU qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLU demande à travers son règlement l'intégration d'un système de réserve d'eau pluviale, notamment dans la quasi-totalité des zones. Celui-ci doit dans ce cas être enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage. A travers cette mesure, il s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles », et notamment la consommation humaine.

Un PLU qui fait de sa Trame Verte et Bleue un pilier fort de l'objectif préservation de la qualité des eaux superficielles

La préservation des zones de marais, le recul le long des cours d'eau favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, la préservation de 3956 ha de milieux agricoles et naturels en zone NL/N, une surface couverte par l'outil Espace Boisé Classé de 2713 ha (soit une augmentation de 142,2% par rapport au PLU en vigueur), le maintien de 51 km de motifs linéaires (dont 47 km de haies dans les marais)… constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire et œuvrer à la préservation de la qualité des eaux superficielles.

Par ces choix, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour participer à la politique générale de lutte contre les pollutions diffuses. Le PLU maintient les motifs naturels qui contribuent à limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau (et l'estuaire de la Gironde en aval), notamment au travers de son zonage et son règlement. Le plan acte ainsi la plus-value apportée par ce patrimoine naturel préservé, et conforte son rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels.

Un PLU qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital crée des bases règlementaires favorables pour œuvrer à la désimperméabilisation des sols sur la commune. Cette procédure est l'occasion de proposer la mesure suivante :

> « Afin de lutter contre les ilots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols. »

Cette disposition réglementaire s'applique sur les zones :

- UE : Zone d'équipements collectifs et de services urbains ;
- UK : Zone de camping ;
- UL : Zone d'hébergement de loisirs ;
- UT : Zone touristique et d'hébergement de loisirs ;
- UX : Zone d'activités artisanales et industrielles ;

L'ensemble de ces zones représente une superficie cumulée de plus de 243 ha. Ces zones ont été ciblées car au regard de leur vocation, elles sont (d'une manière générale) associées à des espaces imperméabilisés prégnants (ex : zones de stationnement dédié à l'accueil de VL).

8.2.4 LES RISQUES NATURELS

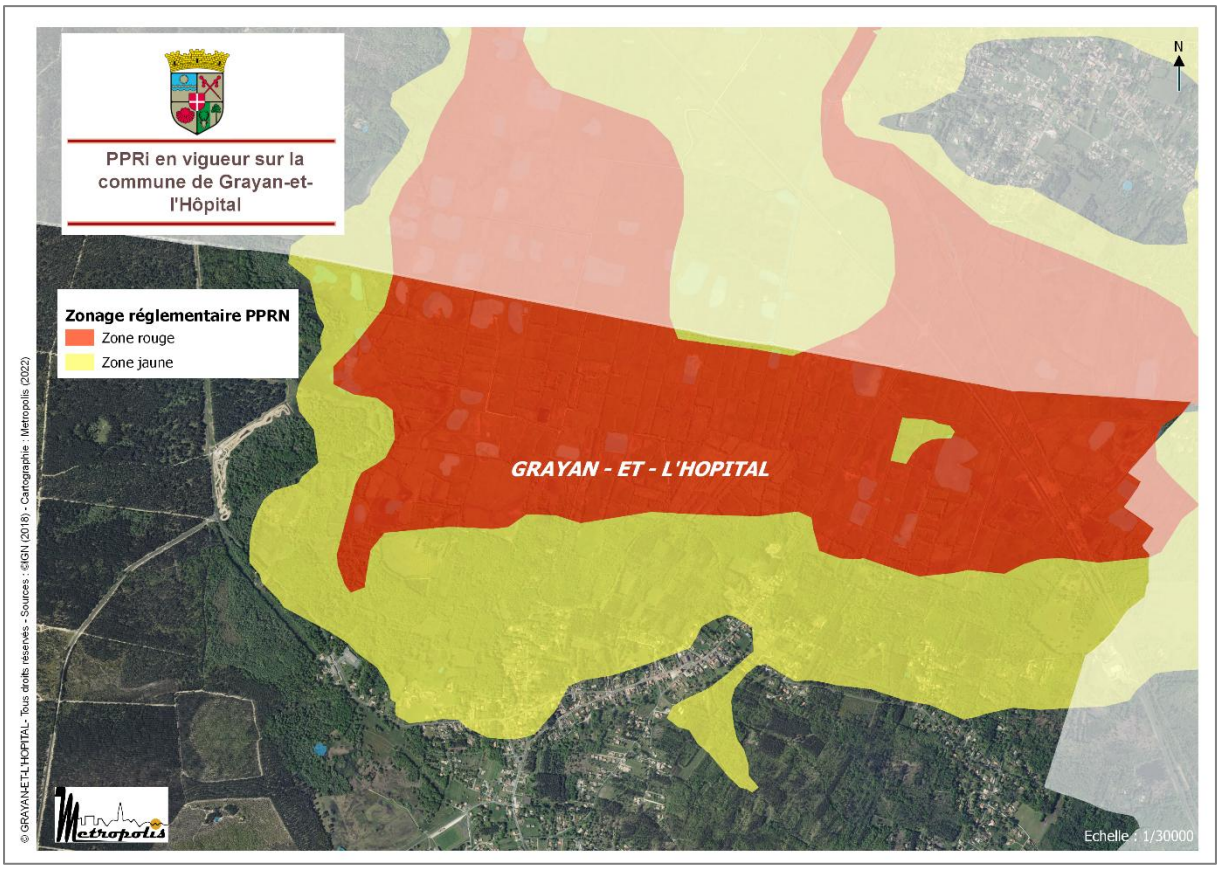
Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions
• La promotion d'un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport à l'ensemble des risques identifiés sur la commune, et au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe et sans transition adaptée des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux)…
• La bonne information de la population locale concernant les problématiques soulevées par la présence de risques : retrait-gonflement des argiles, inondations, feux de forêt, remontées de nappes souterraines, recul du trait de côte…

8.2.4.1 Incidences négatives et principales mesures associées

Inondations induites par les phénomènes fluvio-maritimes et les montées des eaux dans les marais : un risque limité

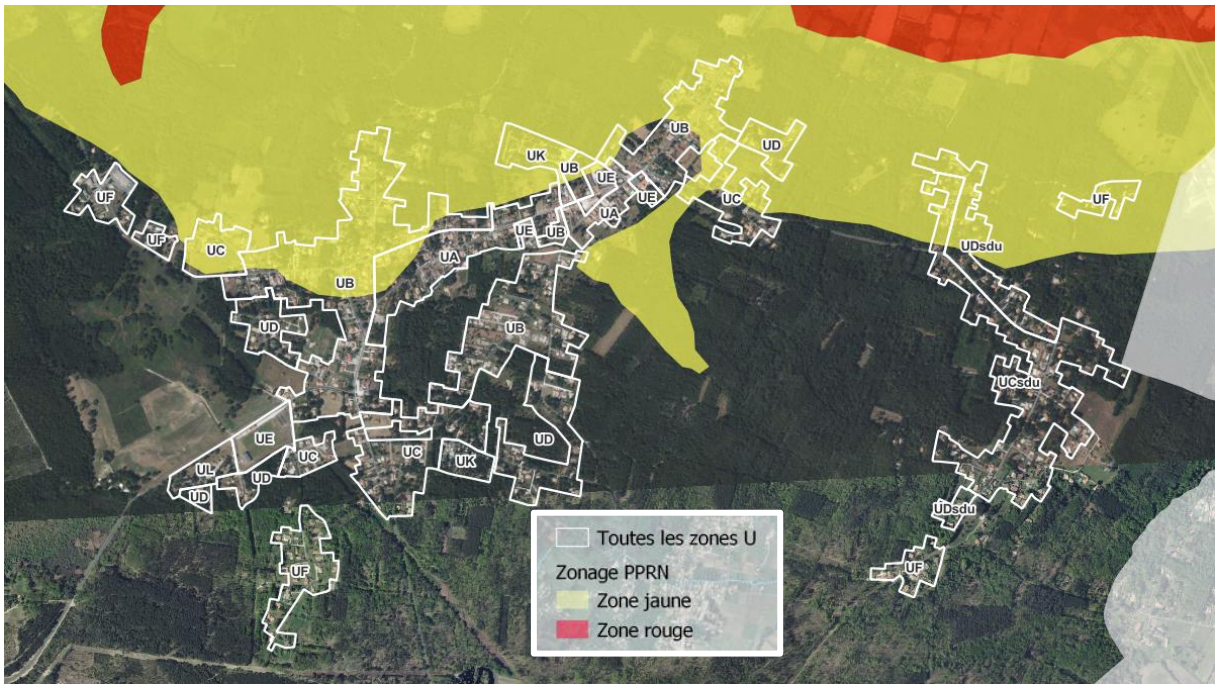
Grayan-et-l'Hôpital fait partie des 10 communes touchées par le risque d'inondation fluvio-maritime et les montées des eaux dans les marais. La commune est ainsi couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation, lié aux inondations de la Pointe du Médoc, approuvé par arrêté préfectoral en octobre 2002. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique.

Les secteurs de la commune de Grayan-et-l'Hôpital concernés par le PPRi sont localisés au niveau des marais au nord de la commune (en zone rouge). Des zones urbaines existantes sont également comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques en vigueur (zone jaune).

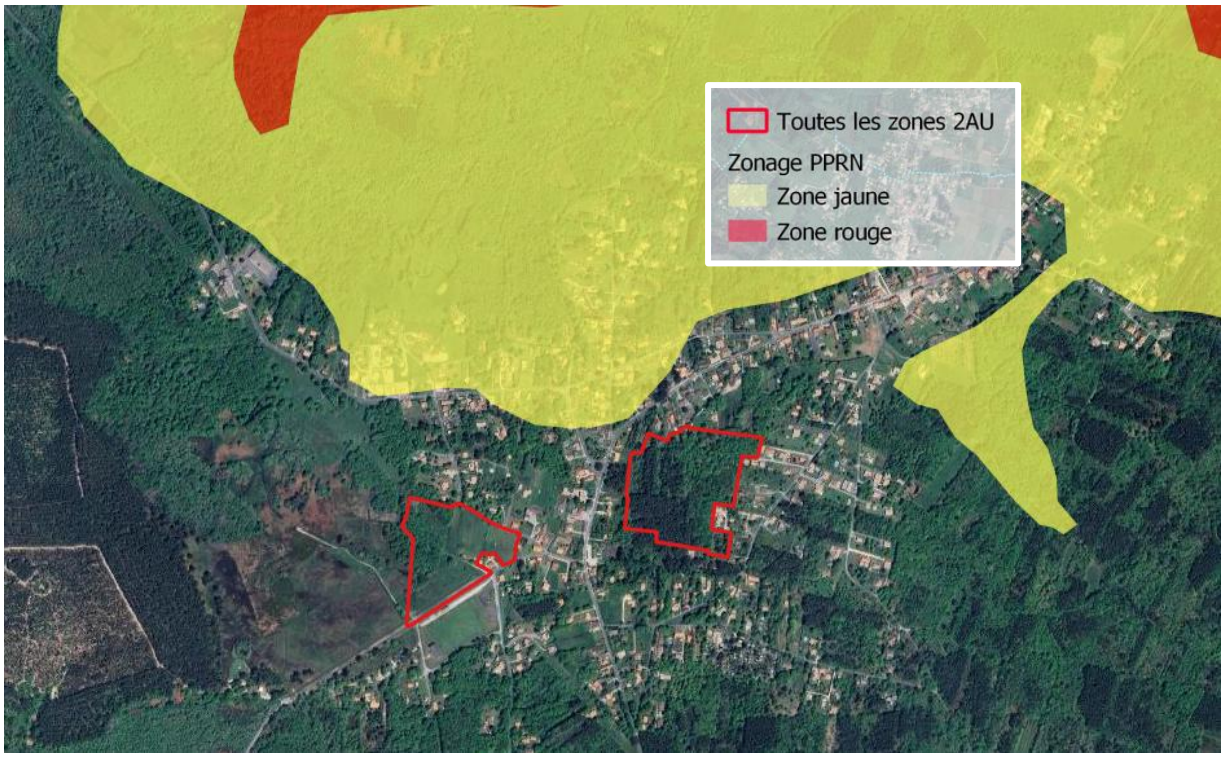


Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la superposition des différentes zones du projet de PLU avec la cartographie du PPRi met en évidence les points suivants :

- La grande partie de l'emprise du PPRi est couverte par un zonage NL et N. La zone rouge est associée quasi-intégralement à un zonage NL.
- Quelques zones U sont comprises dans la zone jaune du PPRi, sur les secteurs principalement du Bourg de Grayan et de Daugagnan (zones déjà urbanisées).
- aucune zone 2AU n'est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques.

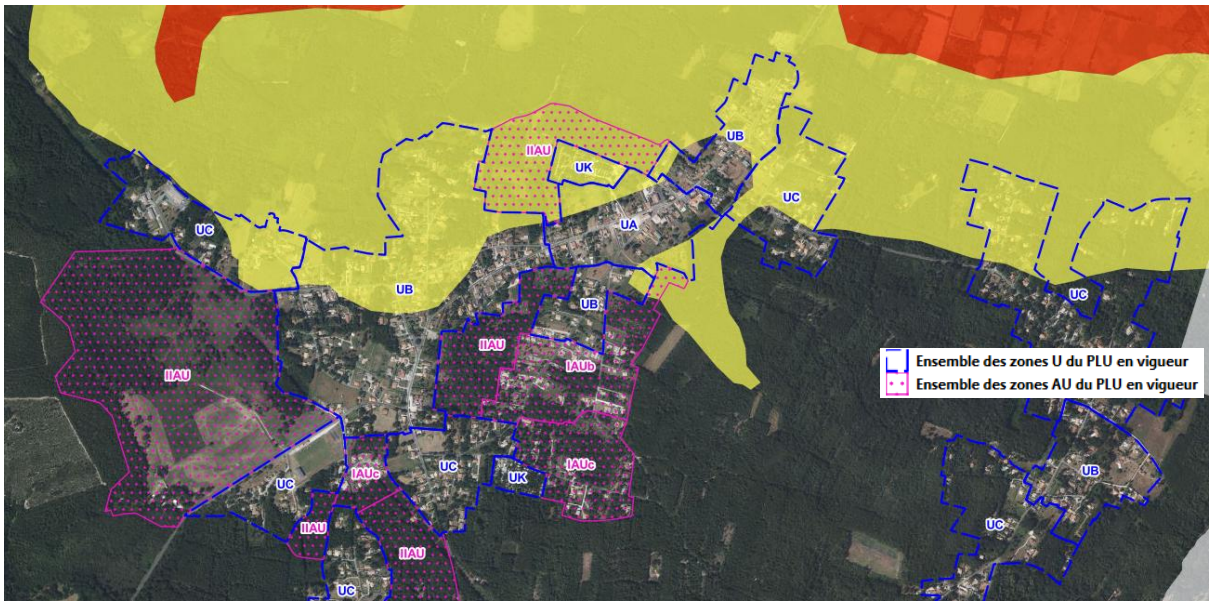


Zones urbaines dans le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital et zonage règlementaire du PPRi en vigueur



Zones à urbaniser à long terme sur le bourg de Grayan dans le PLU révisé et zonage règlementaire du PPRi en vigueur

Notons que la contraction des zones urbaines proposée par la révision du PLU permet de réduire l'emprise des zones urbaines évoluant en zone jaune du PPRi. Des secteurs actuellement en zone urbaines, se voient alors reclassés en zone naturelle dans la révision du plan grayanais. Il en est de même concernant une zone à urbaniser (IIAU localisée sur la frange Nord du bourg de Grayan), ainsi qu'une partie d'une zone IAUb encore non bâtie.



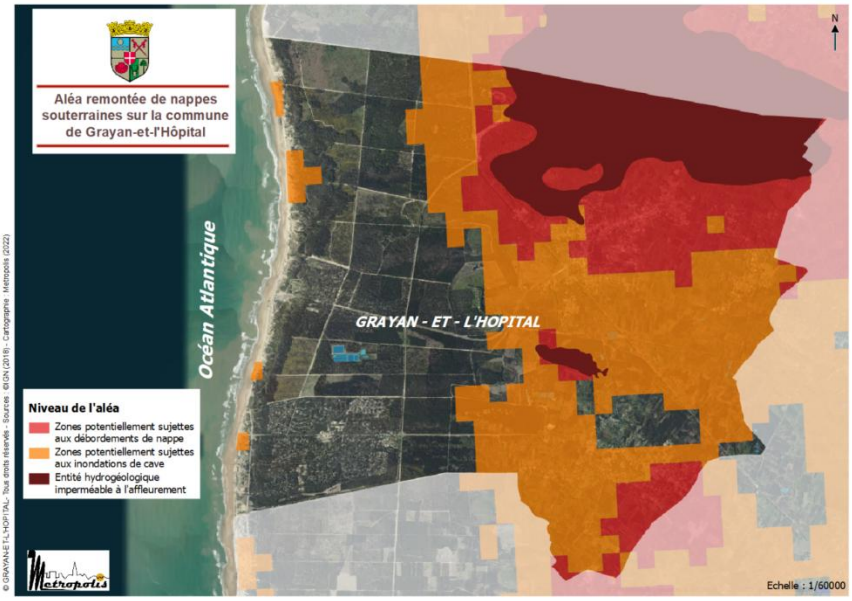
Zones urbaines et à urbaniser dans le PLU approuvé actuellement applicable (PLU2004) et zonage règlementaire du PPRi

Par ailleurs, afin de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, et également informer chaque pétitionnaire de l'existence de ce risque sur le territoire :

- le règlement écrit rappelle l'existence du PPRi en introduction de l'ensemble des zones concernées par son application ;
- le PPRi est reporté au zonage graphique du PLU de Grayan-et-l'Hôpital ;
- le règlement du PPRi est annexé au PLU.

Une exposition potentielle au phénomène de remontées de nappes mais toutefois mieux prise en compte

Remarque préalable : La cartographie établie par le BRGM concernant les remontées de nappes souterraines constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/100 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études hydrogéologiques spécifiques établies à la parcelle.

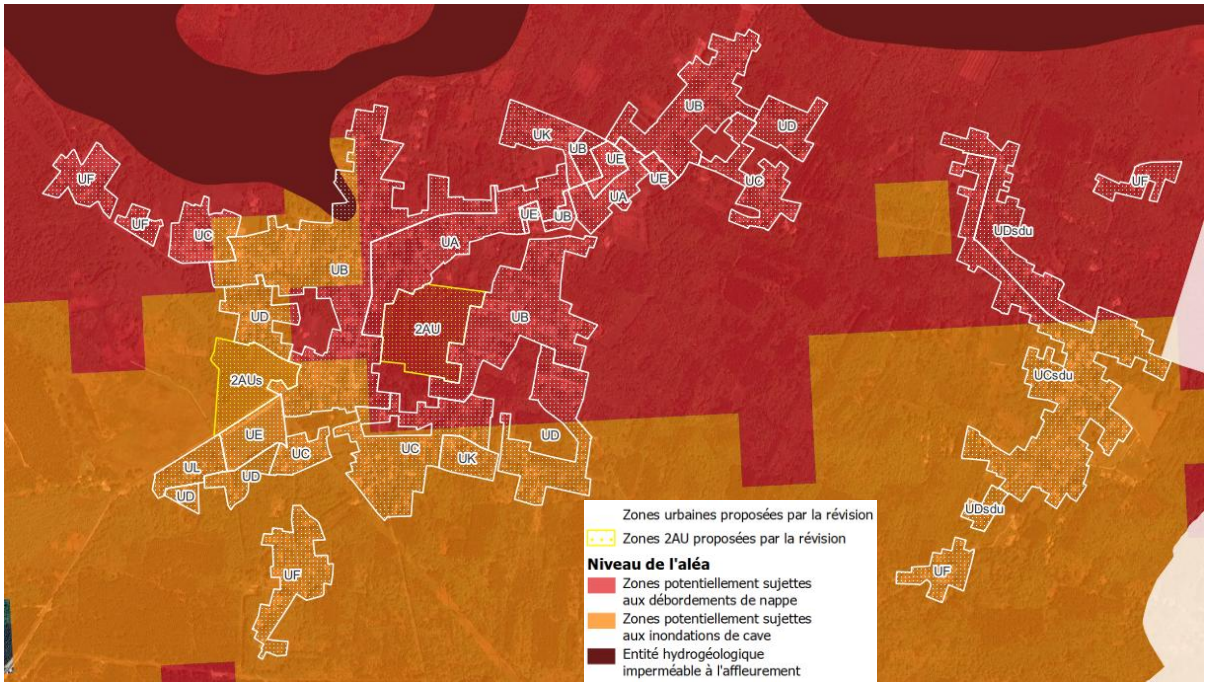


Le territoire est soumis de façon sectorisée à des phénomènes de remontées de nappes souterraines, pouvant potentiellement induire des débordements de nappe, des inondations de caves, de sous-sol…

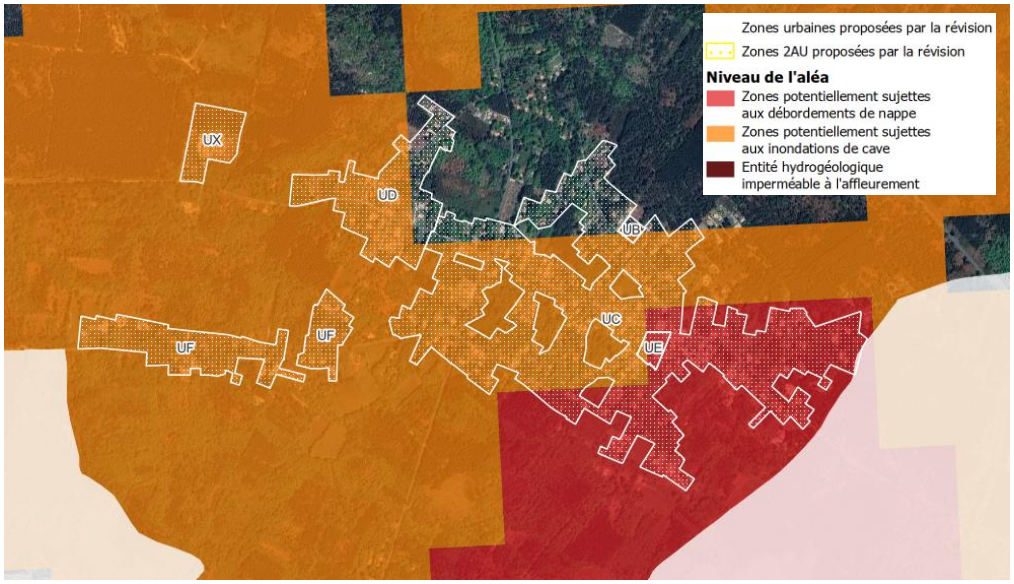
Les secteurs de Grayan, de l'Hôpital et de Daugagnan, sont concernés par les remontées de nappes potentielles, tant par l'aléa « inondation de cave » que « débordement de nappe ».

En revanche, le site d'Euronat, ainsi que le camping du Gurp, sont situés hors des zones potentiellement sujettes à ce phénomène.

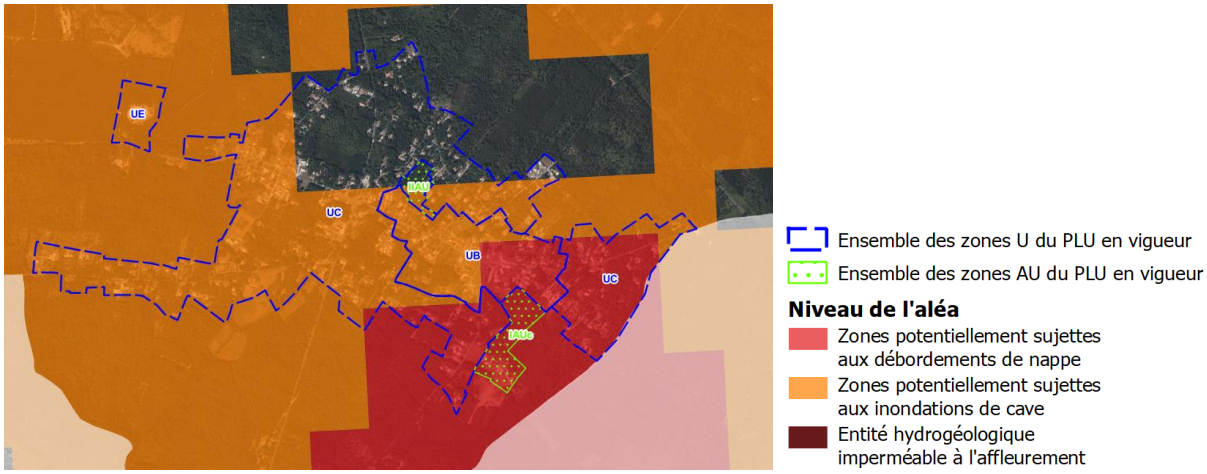
Eu égard à ce contexte existant, les zones urbaines et à urbaniser (réserves foncières sur Grayan) proposées par la révision du PLU, évoluent dans les secteurs potentiellement soumis à l'aléa. Toutefois, la procédure de révision permet de réduire l'exposition des personnes et des biens, du fait de la contraction opérée sur la zone urbaine associée au PLU en vigueur actuellement, ainsi que la forte diminution des surfaces en zone AU.



Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport à l'aléa « remontées de nappes »



Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport à l'aléa « remontées de nappes »



Zones urbaines (en bleu) et à urbaniser (en vert) dans le PLU approuvé et <u>en vigueur</u>, par rapport à l'aléa « remontées de nappes »

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à l'aléa, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital :

- Dans le règlement écrit, le PLU rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement invite celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le cas échéant (ex : élévation des rez-de-chaussée, adaptabilité des fondations, utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol…).
- La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU de Grayan-et-l'Hôpital , permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative.

Un phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la partie Est du territoire, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

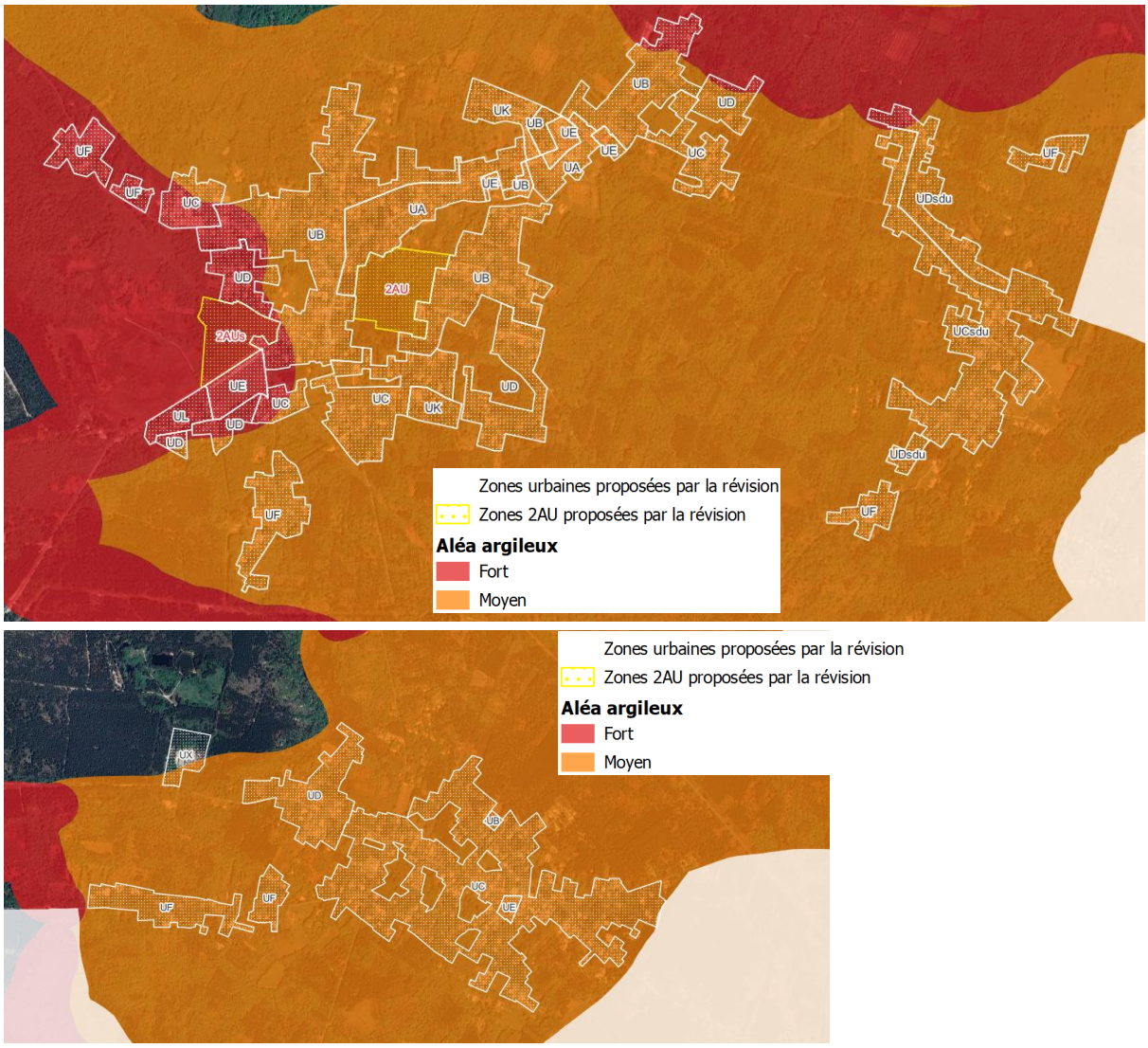
Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par l'aléa de Retrait et de Gonflement des Argiles (RGA), selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération). C'est plus de la moitié de la commune qui est touchée par celui-ci, et majoritairement par un aléa de niveau « moyen ».

Dans le cadre de la révision du PLU, la majeure partie des zones urbaines et la zone 2AU localisée au centre du bourg de Grayan, sont en aléa « moyen ». Les parties Ouest du bourg de Grayan sont néanmoins en zone d'aléa « fort », tout comme la zone 2AUg.

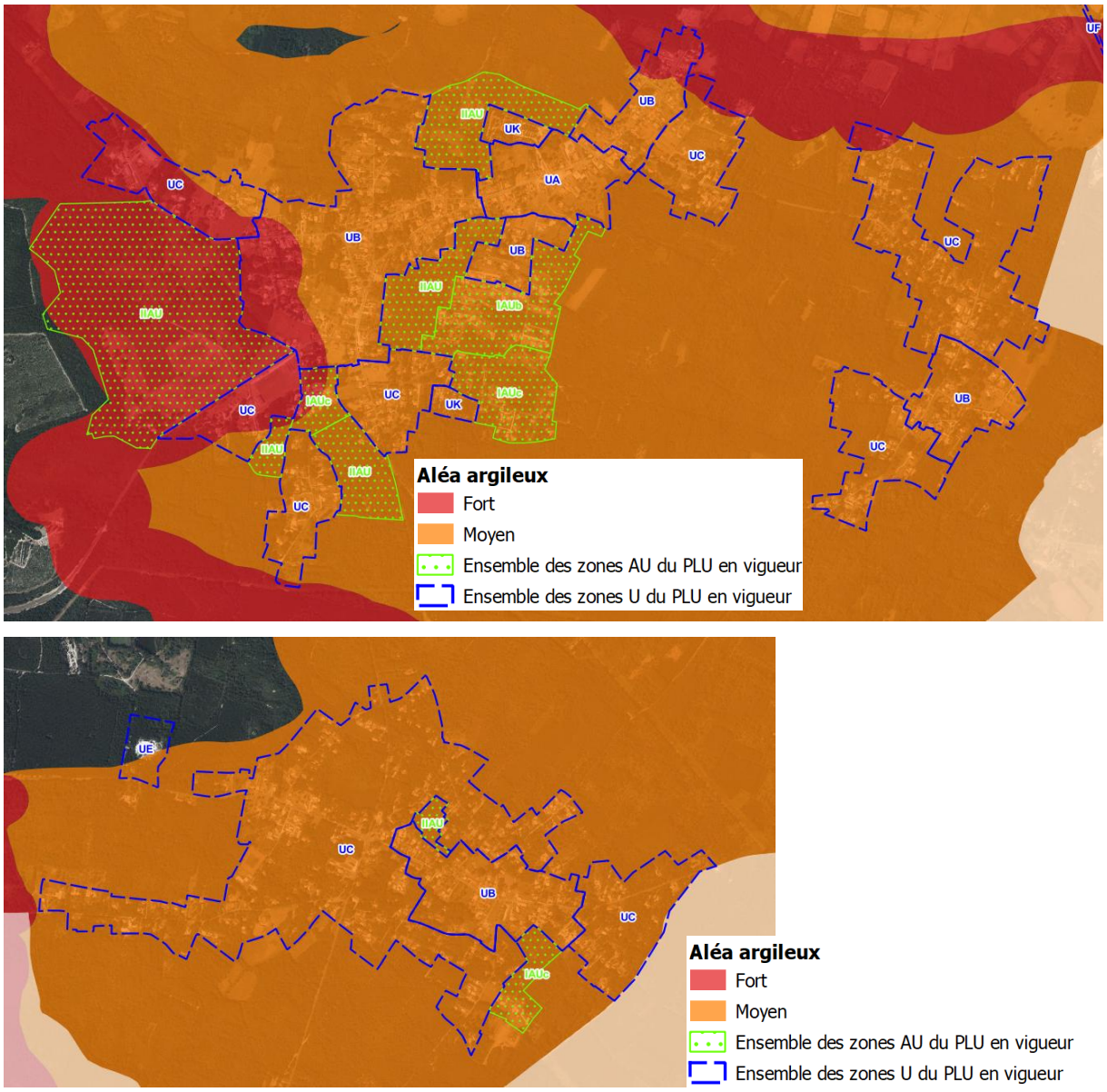
Le secteur de Daugagnan est quasi-exclusivement en aléa « moyen », tout comme le bourg de l'Hôpital.

Les secteurs d'Euronat et du Gurp évoluent quant à eux hors zone d'aléa.



Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport à l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

Comme évoqué précédemment, la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital œuvre à la réduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser par rapport à ce que permet le PLU actuellement en vigueur. Cet effort de contraction des zones U et AU permet de maîtriser la création de nouvelles constructions en zone d'aléa argileux.



Zones urbaines (en bleu) et à urbaniser (en vert) dans le PLU approuvé et <u>en vigueur</u>, par rapport à l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

Afin de réduire la vulnérabilité des futures constructions face à ce phénomène, des mesures constructives peuvent être réalisées sur les bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans un document d'urbanisme.

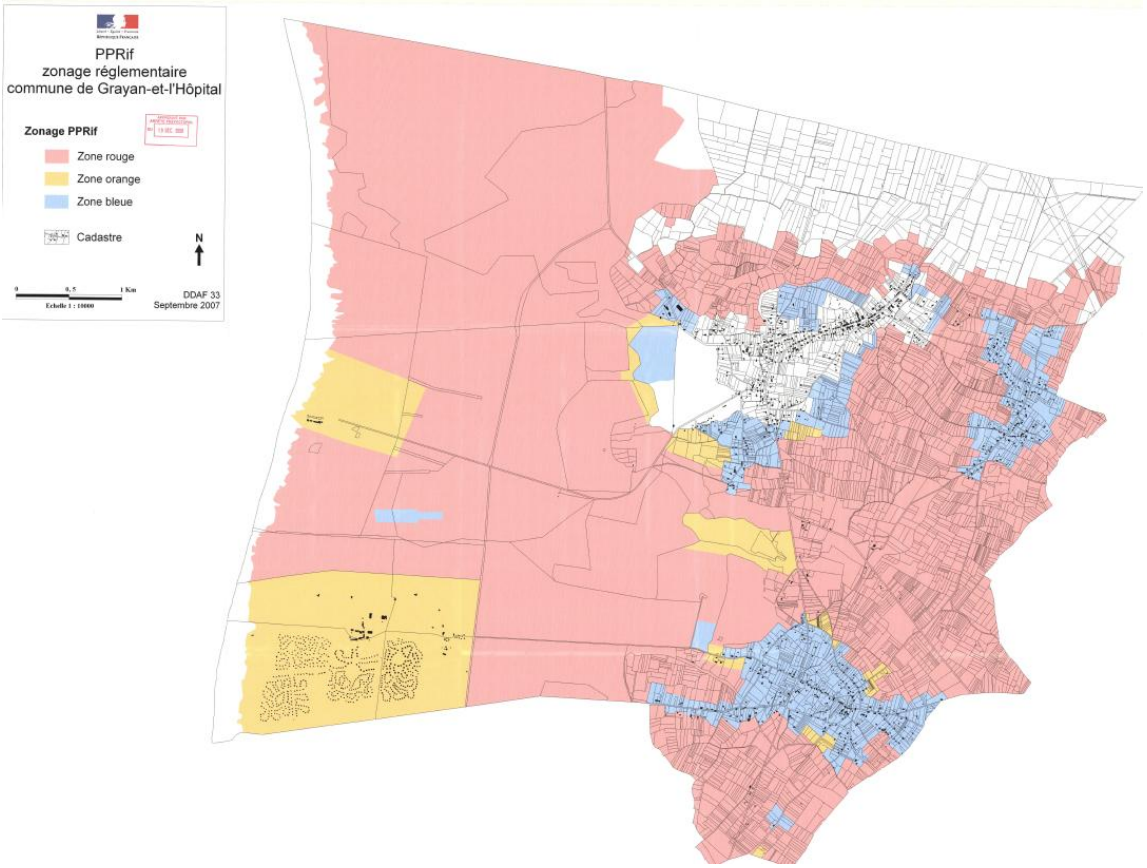
En revanche, le PLU de Grayan et l'Hôpital permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

- Rappelant que la commune est concernée par l'aléa argileux dans l'introduction de chaque zone du règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.
- Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.

Une vulnérabilité face au risque lié aux feux de forêt (et plus largement aux incendies) maîtrisée, mais à conforter très localement

Concernant le risque feux de forêt, la commune de Grayan-et-l'Hôpital est identifiée comme une commune présentant un risque majeur « feux de forêt » dans le DDRM de Gironde. Elle est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), approuvé par arrêté préfectoral.

Le PPRIF découpe le territoire en 4 zones, chacune déterminant chacun un type d'aléa. La commune est majoritairement située en zone rouge.

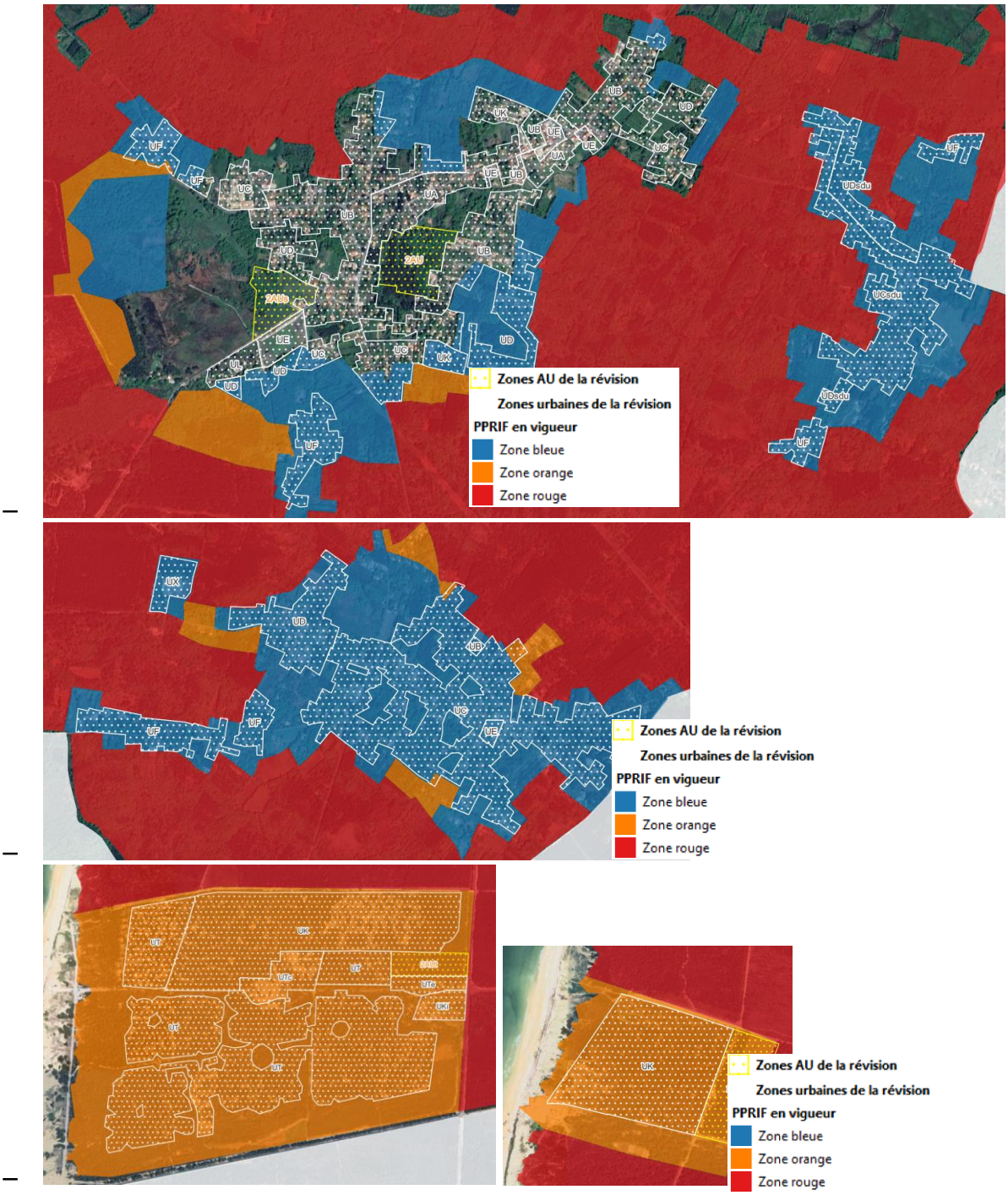


La défense incendie est assurée par 57 Points d'Eau Incendie (PEI), répartis sur la commune, bien que le bourg concentre l'essentiel des hydrants. Tous sont « disponibles ».

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ces données ont été croisées avec les zones U et 2AU définies dans le PLU révisé.

Ces croisements mettent en évidence les points suivants :

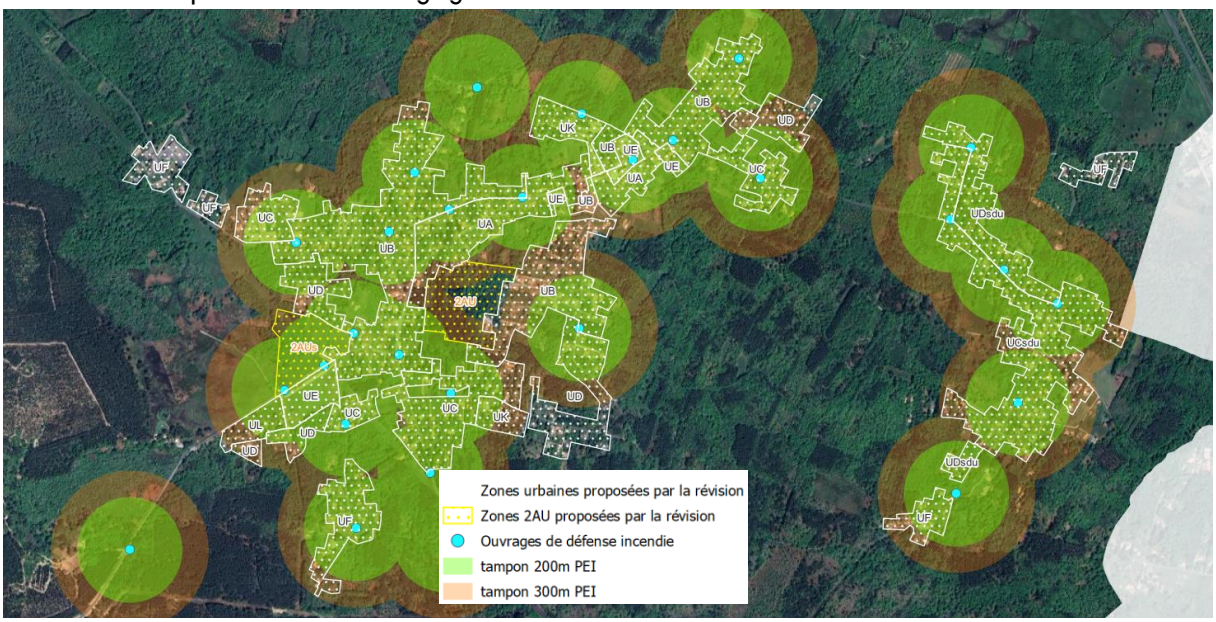
- *Par rapport au PPRIF* :
  - La majeure partie des zones U du bourg de Grayan est située en zone blanche du plan de prévention. Des zones UD, UK et UF sont néanmoins localisées en zone bleue. Les zones 2AU (réserves foncières) sont en zone blanche.
  - La totalité des zones urbaines du secteur de Daugagnan, est située en zone bleue du PPR.
  - La totalité des zones urbaines du bourg de l'Hôpital, est concernée par la zone bleue du PPR.
  - Les zones urbaines et la zone 2AU associées à Euronat, sont en zone orange dans le PLU révisé.
  - La zone urbaine et la zone 2AU du Gurp, sont en zone orange. Notons toutefois que la zone rouge affecte une fine frange de la zone 2AUk (à l'Est).

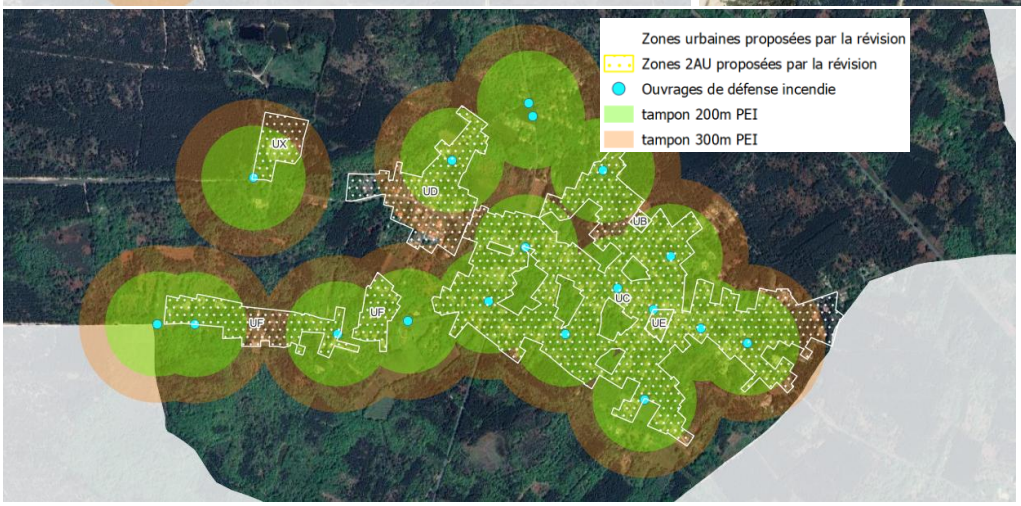


Zones urbaines (en blanc) et à urbaniser (en jaune) dans le PLU issu de la révision, par rapport au PPRIF en vigueur sur Grayan-et-l'Hôpital

- *Par rapport aux hydrants* :
  - **Les zones urbaines du bourg de Grayan** tendent à être couvertes par la proximité d'un ouvrage de défense incendie situé à moins de 200 m. Toutefois, certains secteurs témoignent du besoin d'un renforcement de la défense locale :
    - Zones UF de Martignan
    - Zones UD et UK sur le secteur de La Lande
    - La zone 2AU
  - **Le secteur de Daugagnan** se caractérise par une défense incendie plutôt bonne. En revanche, la zone UF au lieu-dit « les Grands Champs » (le long de la route de Saint-Vivien) ne présente aucun ouvrage de défense incendie dans un périmètre de 300 m autour de lui.

- **Les zones urbaines du bourg de l'Hôpital** témoignent d'une bonne défense incendie. La quasi-totalité des zones U bénéficient d'un PEI situé à moins de 300 m. Le secteur entre Le Blanchet et Carreau gagnerait toutefois à être conforté, tout comme le lieu-dit La Coutrillade.
- Les zones urbaines et 2AUt qui correspondent au **site privé d'Euronat**, ne présentent pas d'hydrants à proximité (type publics). Toutefois, il convient de rappeler que les campings sont soumis à des obligations de sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes, qui leur incombent.
- Les zones Uk et 2AUk **du Gurp** sont globalement couvertes par les ouvrages de défense incendie, mais la partie Nord-Ouest gagnerait à être confortée.





Le PPRIF applicable constitue une servitude d'utilité publique, qui s'impose aux tiers. Le respect des prescriptions associées contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie.

Par ailleurs, afin de réduire le risque, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital impose également les dispositions suivantes dans le règlement écrit et **cela pour toutes les zones** :

- *concernant la voirie :* Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la circulation des véhicules de secours à incendie. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

- *concernant les accès :* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie. De plus, tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres dans les zones urbaines.

- *concernant la défense Incendie :* La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie, les terrains demeurent inconstructibles.

De plus, le règlement écrit rappelle :

- des règles du PPRIF, avec un focus sur les nouveaux projets selon les différentes zones (rouge, orange, bleue) ;

- l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025, visant notamment à préciser les modalités obligatoires du débroussaillement. Un schéma illustre ce dernier point afin de faciliter la compréhension et la mise en œuvre du débroussaillement.

- Le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, qui demande la mise en place d'une bande de sécurisation (bande tampon) de 12 m minimum, inconstructible, entre les nouvelles constructions et l'espace forestier. Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital indique également que cette bande de sécurisation doit respecter les caractéristiques suivantes (qui figurent dans le PAC) :
    - non bâtie ;
    - maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillement ;
    - défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte ;
    - incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;
    - supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;
    - et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

En outre, le règlement du PLU impose que toutes les clôtures (y compris les installations provisoires) ne puissent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Concernant les caractéristiques des espaces libres de construction, le règlement précise pour l'ensemble des zones que les plantations doivent privilégier les espèces présentant un caractère peu inflammable.

Cette mesure de réduction est couplée à une mesure d'accompagnement qui concourt à aider les pétitionnaires à mieux orienter leur choix en termes d'aménagement paysager (notamment les espaces verts privés) En effet, le PLU introduit en annexe des exemples d'espèces inflammables, et dont la concentration est à éviter.

Extrait de l'annexe proposée par le PLU de Grayan-et-l'Hôpital

Afin de s'assurer de la diffusion de l'information sur les risques feux de forêt, notamment eu égard au contexte écopaysager de Grayan-et-l'Hôpital et des conséquences du réchauffement climatique (risque incendie accru), le PLU introduit *également* dans ses annexes :

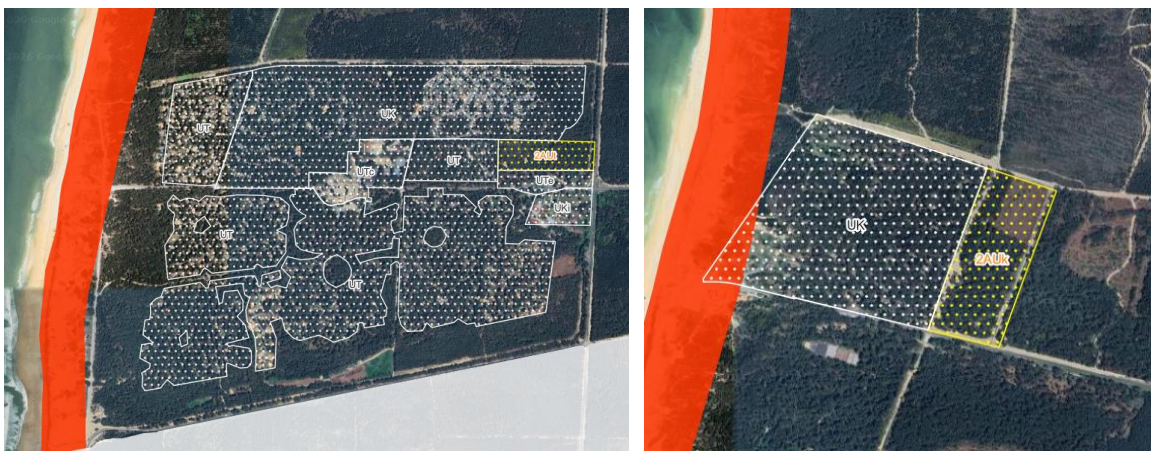
- L'intégralité du PPRIF de Grayan-et-l'Hôpital ;
- La cartographie informative des Obligations Légales de Débroussaillement (issue de la mobilisation des données mises à disposition par les services publics) ;
- L'intégralité de l'arrêté préfectoral d'octobre 2025, portant sur les OLD pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier ;
- Une plaquette pédagogique pour expliquer les OLD au grand public ;
- Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023.

Concernant le risque « feux de forêt », et au-delà « incendies », la mise en œuvre du PLU prend en compte le risque et propose des mesures pour permettre la défense des personnes et des biens. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Risque de recul du trait de côte : un PPRL qui contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Avancée Dunaire et de Recul du Trait de Côte, approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001. L'aléa qui caractérise Grayan-et-l'Hôpital est le recul du trait de côte. A l'instar du PPRi, le PPRL est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux tiers.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital évite tout développement urbain sur les espaces concernés par le périmètre du PPR. Il convient toutefois de relever que la zone rouge inconstructible du PPRL intersecte la frange Sud-Ouest de la zone UK du Gurp : cette dernière correspond à la bordure de la zone aménagée existante.

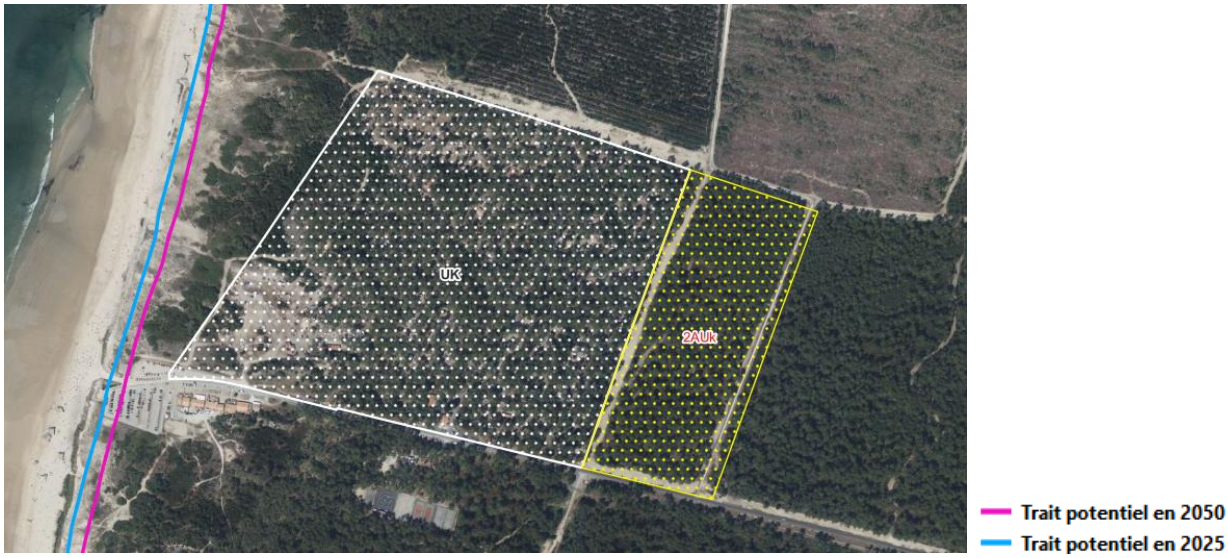


Emprise du PPRL en vigueur (en rouge) : focus sur les secteurs d'Euronat et du Gurp

Notons que la zone Nc adjacente à la zone UK du Gurp, est en partie concernée par la zone rouge du PPRL. Il s'agit d'une zone déjà urbanisée et aménagée, située au bout de la route de l'Océan.

Bâtis de la zone Nc du Gurp

Il convient de rappeler que la zone 2AUk sur le Gurp a été créée avec le souci d'anticiper le repli stratégique et la recomposition spatiale : cette réserve foncière (dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU) vise en effet la relocalisation d'installations sur une zone non exposée au risque de recul du trait de côte. Les modélisations du GIP Littoral Aquitain mettent en effet en évidence que la vulnérabilité du secteur du Gurp par rapport au recul du trait de côte.



Zonage du PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital par rapport aux simulations du trait de côte en 2025 et 2050, selon les données mises à disposition par le GIP Littoral Aquitain

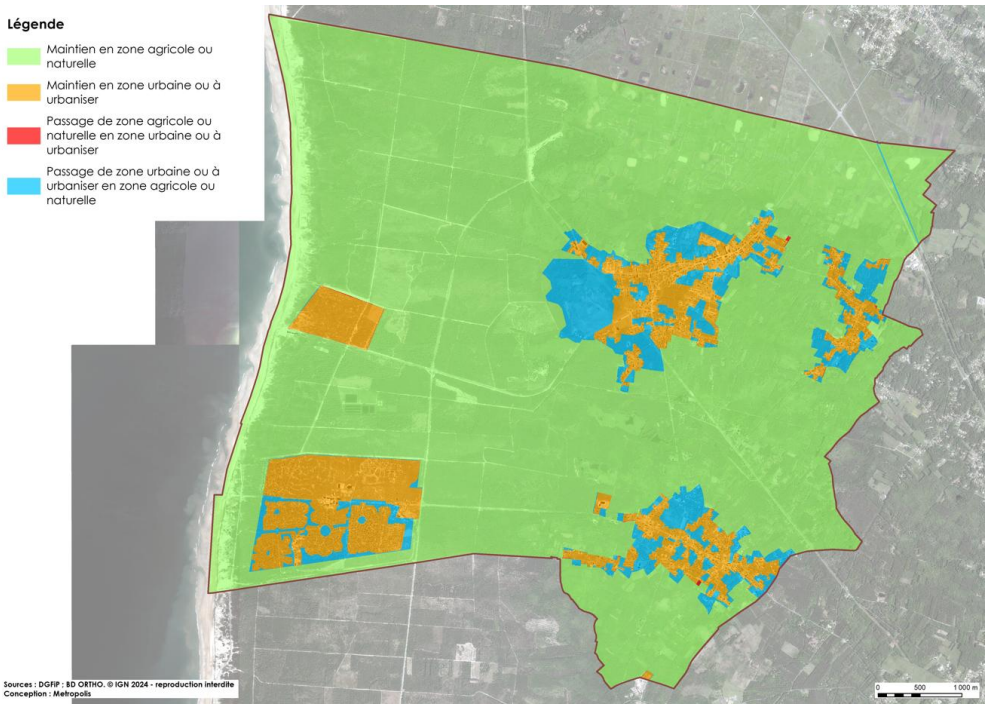
Par ailleurs, afin de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens à ce risque, et également informer chaque pétitionnaire de l'existence de ce risque sur le territoire :

- le règlement écrit rappelle l'existence du PPR en introduction des zones UK, N et NL ;
- le PPRL est reporté au zonage graphique du PLU de Grayan-et-l'Hôpital;
- le règlement du PPRL est annexé au PLU.

8.2.4.2 Incidences positives

Un projet qui s'inscrit dans une dynamique plus vertueuse de prise en compte des phénomènes d'inondation

Le maintien de vastes secteurs naturels au caractère unifié (86,7% du territoire, hors STECAL), ainsi qu'un développement urbain contenu et accordant une place marquée à la densification, constituent des réponses fortes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (notamment urbain). La restitution finale de 302 ha de zones « initialement vouées à muter » en zones naturelles (N, NL notamment) est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements, puisque non imperméabilisés.

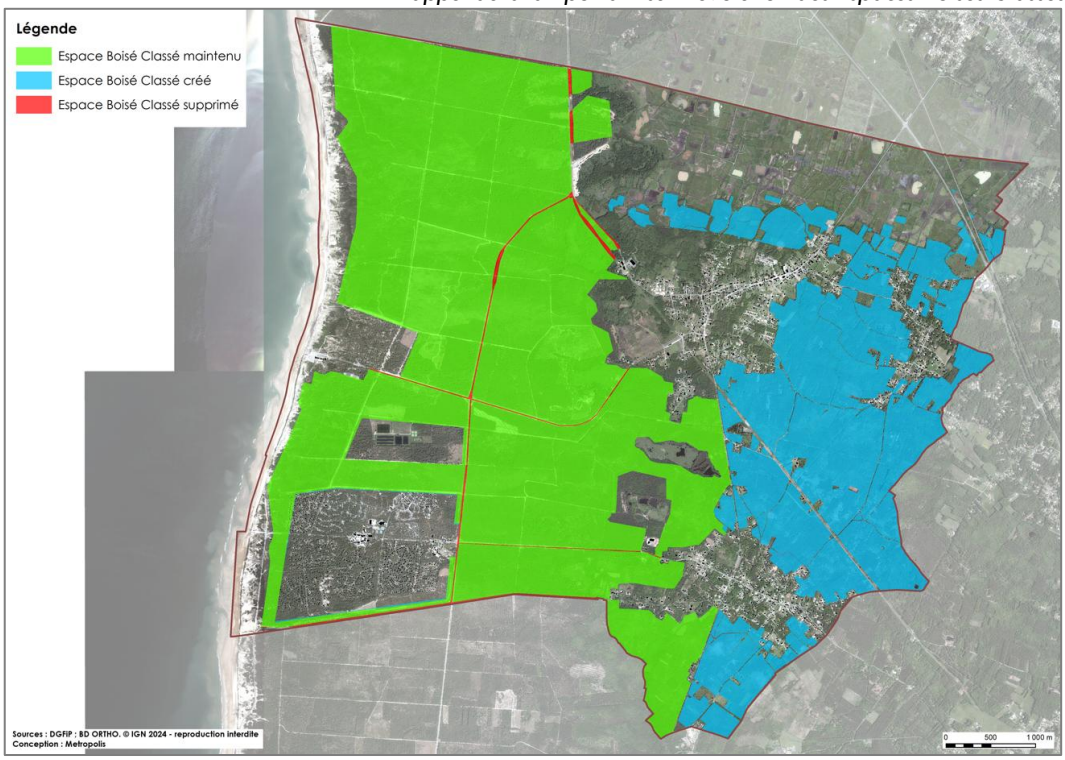


Rappel du bilan du PLU révisé

Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital adopte un positionnement volontaire et proactif en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLU conforte les services rendus par les différents milieux en :

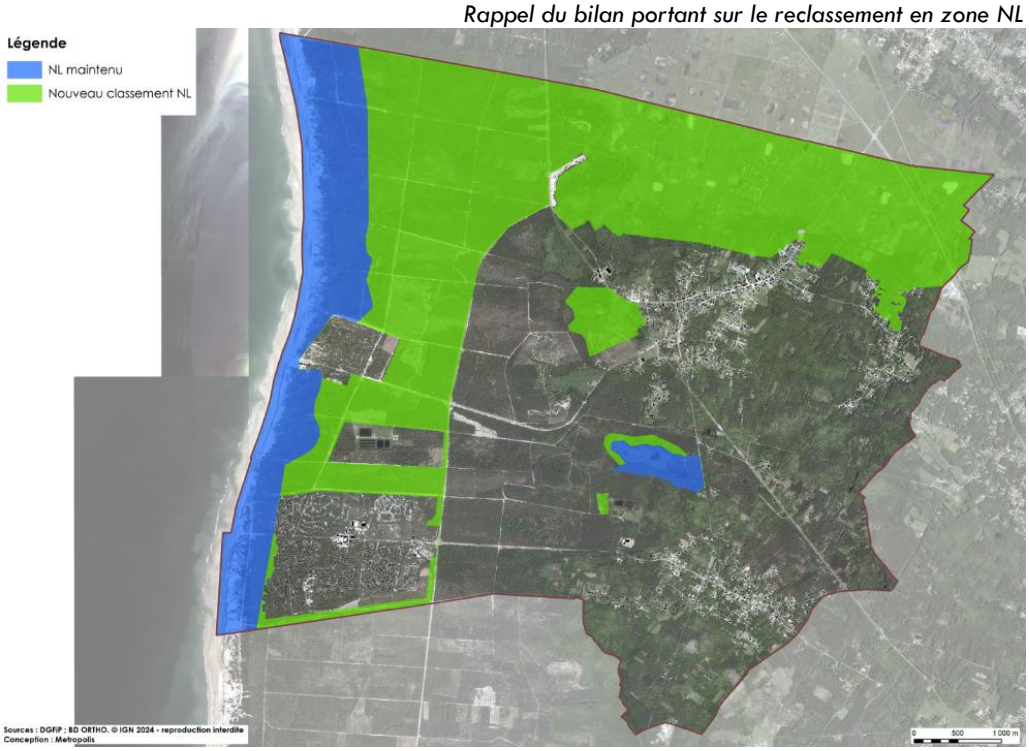
- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Les fonctions environnementales associées sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;
- classant plus de 2713 hectares d'entités boisées en EBC, de 137 ha de patrimoine naturel et paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU conforte ainsi leur capacité à maîtriser les écoulements pluviaux au niveau des bassins versants

Rappel du bilan portant sur l'évolution des Espaces Boisés Classés



- reclassant en zone NL les secteurs de marais médocains situés au Nord de la commune, alors qu'ils sont aujourd'hui associés à une zone agricole dans le PLU en vigueur ; en tant que zones humides, leur rôle dans la régulation des ruissellements (entre autres) est donc reconnu et maintenu durablement ;

Rappel du bilan portant sur le reclassement en zone NL



- maintenant un espace tampon autour des cours d'eau, via un recul de constructibilité dans les zones urbaines et naturelles. Par ce choix, la collectivité met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges). Outre l'intérêt en termes de continuité écologique au sein de la zone urbaine, cette mesure constitue une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation.
- mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, végétalisation des espaces libres de construction, minimum d'espace libre perméable, limitation du CES…).

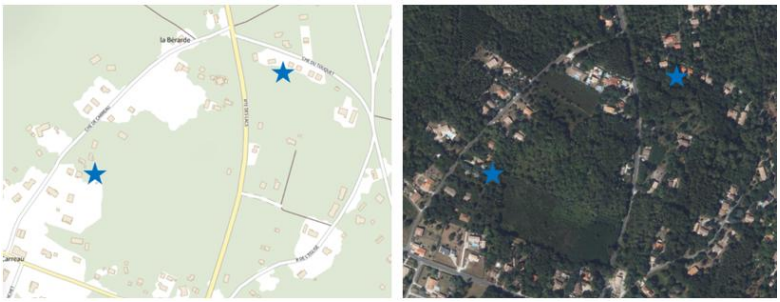
Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique, mais aussi à contenir les incidences liées aux crues.

Des haies préservées sur un linéaire cumulé de 47 km

En classant plus de 47 km de haies au niveau des marais principalement par l'outil L.151-23 CU, le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital conforte le rôle de ces dernières dans la lutte contre les phénomènes d'inondation. En effet, les haies font partie des motifs naturels participant, entre autres, à la régulation des crues. Cette mesure constitue une incidence positive, sachant qu'aujourd'hui, le PLU en vigueur n'identifie aucun élément de patrimoine.

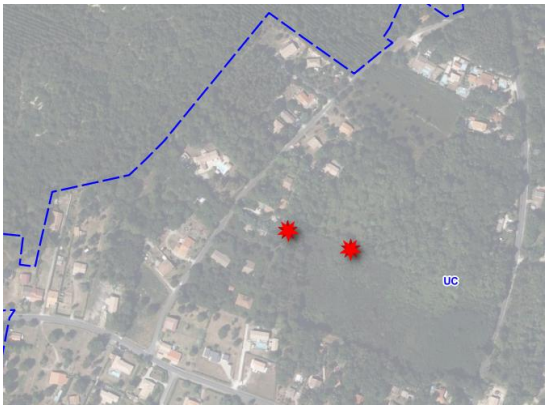
Une meilleure prise en compte des risques liés aux mouvements de sols (hors argiles)

Comme le met en lumière l'état initial de l'environnement établi pour la révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital, la commune répertorie des mouvements de terrain et des cavités souterraines abandonnées d'origine non minière au droit du périmètre communal.

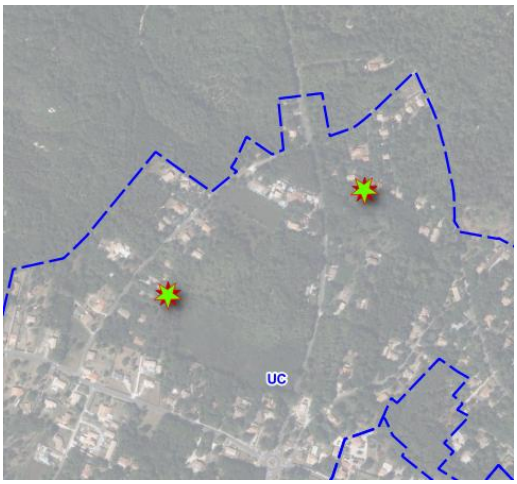


Rappel de la localisation des mouvements de terrain recensés sur Grayan-et-l'Hôpital (données : Géorisques)

Le PLU applicable aujourd'hui place sous l'égide de la zone UC les sites concernés par la présence des cavités souterraines abandonnées. La révision du PLU fut l'occasion de réduire l'emprise des zones urbaines et à urbaniser, par rapport au PLU en vigueur actuellement. Les cavités souterraines répertoriées sur Grayan-et-l'Hôpital sont placées en zone N.

Dans le PLU en vigueur	Dans le PLU révisé en 2025
 *Ensemble des zones U du PLU en vigueur* **Cavités souterraines répertoriées**	 **Cavités souterraines répertoriées** *En blanc : zone urbaine issue de la révision*

Il en est de même concernant les mouvements de terrain répertoriés sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital : ils sont désormais sous l'égide de la zone N, alors qu'ils sont en zone UC dans le PLU actuel.

Dans le PLU en vigueur	Dans le PLU révisé en 2025
 Ensemble des zones U du PLU en vigueur Mouvement de terrain répertorié	 Mouvement de terrain répertorié *En blanc : zone urbaine issue de la révision*

En reclassant les secteurs concernés par ces aléas connus de la zone UC vers la zone N, la révision du PLU évite de créer de nouveaux enjeux sur ces sites.

Par ailleurs, le nouveau PLU de Grayan-et-l'Hôpital place dans ses annexes une cartographie des cavités souterraines abandonnées d'origine non minière, ainsi qu'une cartographie des mouvements de terrain répertoriés.

8.2.5 Energie, air et Gaz a Effet de Serre

Air et énergie
• Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT. • La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs.

8.2.5.1 Incidences négatives et principales mesures associées

Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre

Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES, liées principalement à l'accueil de nouvelles populations, et *in fine*, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie…).

Combinée avec le renouvellement du parc existant privé (y compris des logements vacants), l'application de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES.

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques

liées aux transports routiers. Si la tonalité rurale du territoire ne saurait réduire fortement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les bassins d'emploi), cette évolution sera atténuée par un accueil de la population qui s'effectuera exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle. En organisant un habitat regroupé, le PLU grayanais limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emplois ou de chalandises.

8.2.5.2 Incidences positives

Un projet qui encourage la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables

De façon complémentaire avec l'application de la RE 2020, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose dans son règlement un ensemble de mesures contribuant à la promotion de constructions plus vertueuses sur le plan énergétique :

- dans toutes les zones, les projets de construction rechercheront à :
  - Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc…).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital vise la préservation de sa Trame Verte et Bleue, et au-delà, de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces forestiers, et sur le maintien de vastes entités naturelles et agricoles (sur les marais par exemple).

Or, la végétation, notamment les forêts (mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols. En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les grands types d'occupation du sol. Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont[11] :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital maintient de façon durable 3963 ha des zones naturelles, via un zonage strict NL et N.

Le PLU de Grayan et l'Hôpital œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses milieux naturels, forestiers et agricoles.

Un PLU qui accorde une place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital permet de prendre en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifestera une

[11] INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

réaction avec peu de pollen.

A cet effet, la révision du PLU amorce une prise de conscience concernant cette problématique, via les annexes du plan : la révision propose ainsi une annexe qui présente un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux. Celui-ci a été réalisé à partir des éléments mis à disposition par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Tout lecteur peut ainsi se référer à ces éléments pour concevoir l'aménagement paysager de son site.

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extrait de la nouvelle annexe du PLU

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital crée des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes. C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

8.3 EVALUATION SPECIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU

8.3.1 EVALUATION SPECIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

8.3.1.1 Présentation du réseau Natura 2000 à proximité

La commune est concernée par trois sites Natura 2000 terrestres (une ZPS et deux ZSC) et un site Natura 2000 marin.

8.3.1.1.1 FR7200680 « Marais du Bas Médoc »

Ce site, désigné au titre de la Directive Habitats Faune Flore, présente une superficie de 15 463 ha répartis sur 16 communes du nord du département de la Gironde. Le périmètre a été validé le 8 mars 2012.

17 habitats d'intérêt communautaire sont listés dans le formulaire standard de données du site parmi lesquels 3 habitats prioritaires : les dunes côtières fixées à végétation herbacée, les forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés et les Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*. La diversité des conditions des milieux et des habitats naturels ainsi que la superficie du site permettent la présence de 9 espèces animales et 1 espèce végétale d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la directive Habitats Faune Flore : la Loutre, le Vison d'Europe, le Cuivré des marais, le Damier de la Succise, le Lucane cerf-volant, le Grand Capricorne, le Graphodère à deux lignes, la Cistude d'Europe, la Lamproie de Planer et le Faux carum de Thore.

Grand capricorne et damier de la succise (photographies prises hors commune) © SIRE Conseil

Le Document d'Objectifs du site a été actualisé en 2015, le Syndicat mixte du Pays Médoc étant la structure en charge de l'animation du DOCOB (Document d'Objectif) et la fédération départementale des chasseurs de la Gironde en étant l'opérateur technique.

8.3.1.1.2 FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

Ce site, défini au titre de la Directive Oiseaux, présente une superficie de 23 942 ha répartis sur 16 communes du nord du département de la Gironde.

Le site, dominé par les habitats humides (marais arrières-dunaires, palus (prairies humides), mattes (zones bordant l'estuaire), marais maritimes, vasières), est caractérisé par une diversité d'habitats naturels remarquables.

Ce site a la particularité d'être situé sur l'un des principaux axes migratoires européens de l'avifaune ; il est utilisé par de nombreuses espèces comme halte migratoire ou zone d'hivernage. Il est fréquenté par quarante-deux espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux dont 17 possèdent un statut nicheur sur le site.

Les espèces ayant justifié la désignation du site sont listées ci-dessous :

Aigrette garzette, Avocette élégante, Balbuzard pêcheur, Barge rousse, Bécasseau variable, Bihoreau gris, Blongios nain, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Chevalier sylvain, Cigogne blanche, Cigogne noire, Circaète Jean-le-Blanc, Crabier chevelu, Echasse blanche, Élanion blanc, Engoulevent d'Europe, Faucon émerillon, Faucon pèlerin, Fauvette pitchou, Gorge-bleue à miroir, Grande aigrette, Gravelot à collier interrompu, Grue cendrée, Guifette moustac, Guifette noire, Héron pourpré, Hibou des marais, Marouette ponctuée, Martin pêcheur d'Europe, Milan noir, Milan royal, Œdicnème criard, Phragmite aquatique, Pie-grièche écorcheur, Pipit rousseline, Pluvier doré, Râle des genêts, Spatule blanche.

Pie-grièche écorcheur et Bihoreau gris (photographies prises hors commune) © SIRE Conseil

Le Document d'Objectifs du site a été approuvé en 2012, le Syndicat mixte du Pays Médoc étant la structure en charge de l'animation du Docob et la fédération départementale des chasseurs de la Gironde en étant l'opérateur technique.

Zone de protection speciale « Marais du Nord Médoc » (photographie prise le 27 avril 2022)

8.3.1.1.3 FR7200678 «Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret»

Ce site, défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore, inclut une bande de 400 à 850 m de large du littoral girondin, de Soulac à la pointe du Cap Ferret et parcourt dix communes, pour une superficie totale de 5995 ha.

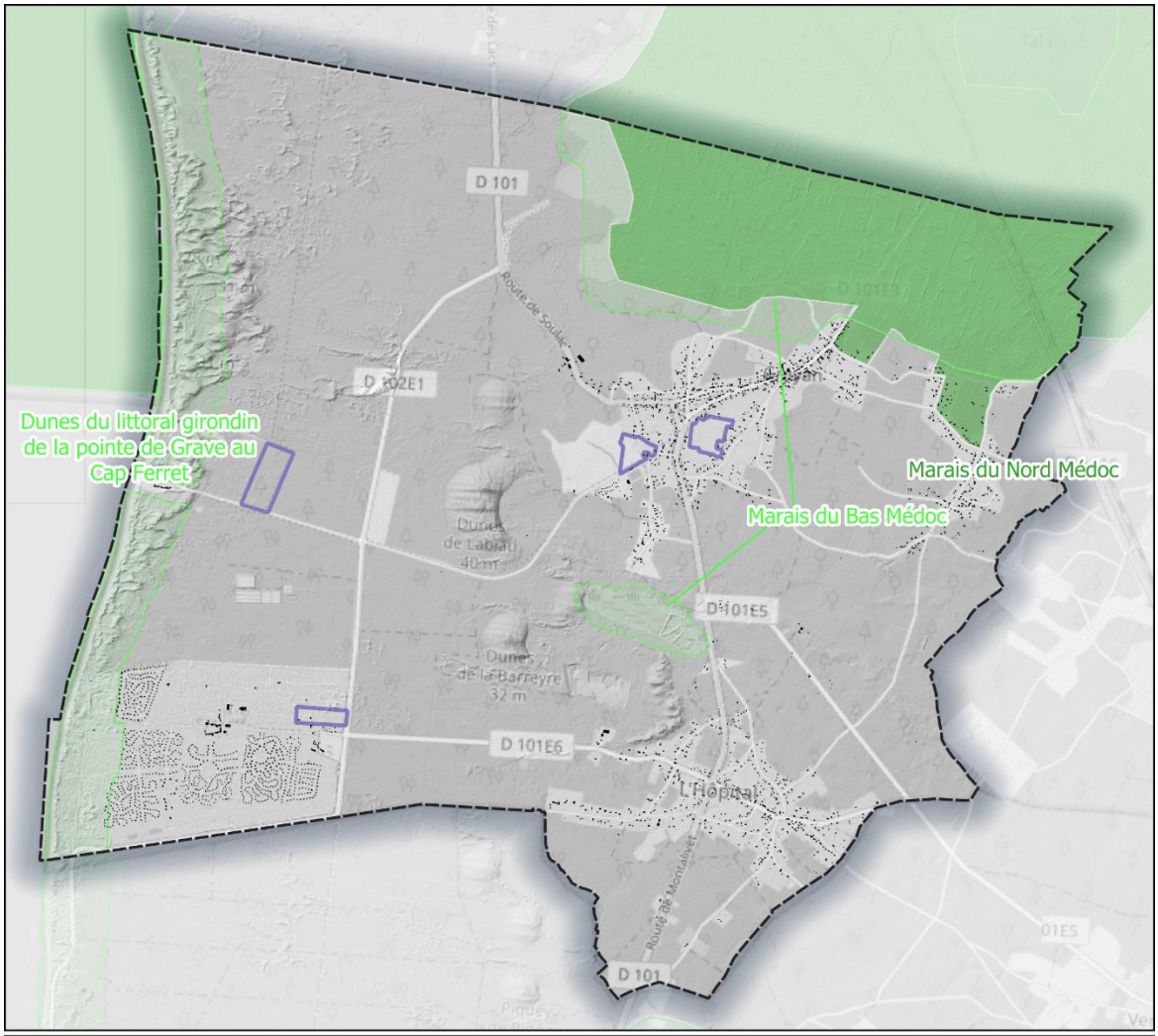
Neuf habitats d'intérêt communautaire sont listés dans le formulaire standard de données du site, les plus représentés correspondent aux dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (60 % du site), aux dunes côtières fixées à végétation herbacée (18 % du site), aux dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (9 % du site) et à la végétation annuelle des laissés de mer (9 % du site). Le site abrite également de nombreuses espèces de flore, d'amphibiens et de reptiles parmi lesquelles figure notamment le Lézard ocellé, espèce patrimoniale faisant l'objet d'un Plan National d'Actions. Le Document d'Objectifs du site, approuvé en 2007, est animé par l'ONF (Office National des Forêts).

Zone speciale de conservation « Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret »

8.3.1.1.4 FR7200811 « Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan (Système Pertuis Gironde) »

Défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore, ce site jouxte le littoral de la commune et s'étend sur 95079 ha. La totalité de sa superficie est marine. En connexion avec le pertuis charentais, il constitue la continuité écologique fonctionnelle de l'Estuaire de la Gironde. Il abrite des habitats sédimentaires et rocheux patrimoniaux tels que des bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (qui représentent 34 % de la superficie totale du site) et des récifs (qui représentent 6 % de la superficie totale du site). Ses spécificités en font un site d'intérêt majeur pour la faune et la flore marine, notamment pour les poissons migrateurs et amphihalins. L'été, le site est fréquenté par la Tortue luth. Cette espèce, qui représente la plus grande des tortues marines actuelles, est fortement menacée à l'échelle nationale et internationale. L'arrêté de création du site est daté du 31 décembre 2015.

Site Natura 2000 : ce qu'il faut retenir :
Aucune zone 2AU étudiée n'est présente au sein des sites Natura 2000. Le projet de révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital (33) n'apparait pas susceptible d'avoir d'incidence directe néfaste notable sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation des Natura 2000. Les site Natura 2000 ont été classés en totalité en zone N dans le règlement graphique. De plus, la sous-trame boisée située en zone N2000 a été classée en EBC.
Les zones 2AU ne semblent pas entretenir de lien de fonctionnalité écologique avec les sites Natura 2000. Concernant les impacts indirects qu'il pourrait y avoir en lien avec l'assainissement, les secteurs 2AU sont situés en zone d'assainissement collectif et la station d'épuration de Grayan possède une capacité résiduelle suffisante pour accueillir les effluents induits pas les nouvelles constructions au sein de la commune.



NATURA 2000

Légende

- Limite communale
- Bâtiment cadastré
- Zone 2AU
- Site d'Importance Communautaire
- Zone Spéciale de Protection

Sources utilisées : Metropolis ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE Alti 5m

Fond de plan utilisé : OSM Standard

0 1 2 3 4 km

Réalisée par Lucas BRANGER, le 27 mai 2025
Vérifiée par Malvina PAJOT.

METROPOLIS
10 Rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES
05 56 74 95 70
agence@metropolis-territoires.fr

SIRE Conseil
14 Rue de la Fontaine
47 160 DAMAZAN
05 53 64 97 90
www.sire-conseil.fr

Carte de localisation du réseau Natura 2000 sur la commune

8.3.2 Evaluation specifique des incidences du projet sur les Zones Naturelles d'Interet Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées.
- Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs qui présentent des potentialités environnementales intéressantes et englobent parfois plusieurs ZNIEFF de type 1.

Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits, ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent cependant être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces zones en raison de l'existence au niveau régional de listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ».

La commune est concernée par quatre ZNIEFF de type 1 :

- Les landes humides du Videau et pelouses de Valade
- Etang de la Barreyre
- Dunes littorales du Gurp
- Ancienne gravière de Carreau

La commune est également concernée par deux ZNIEFF de type 2 :

- Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret
- Marais du Bas Médoc

8.3.2.1.1 Les landes humides du Videau et pelouses de Valade

La ZNIEFF recouvre 55 ha sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital. Elle est caractérisée par une mosaïque de milieux constituée de pelouses annuelles et vivaces, de landes et ourlets mésophiles à hygrophiles, de jonchaies, de mégaphorbiaies, de cariçaies, de fourrés et de boisements humides. Elle possède un enjeu floristique fort en raison de la présence d'une dizaine d'espèces végétales patrimoniales. Elle présente également un intérêt potentiel pour l'avifaune : plusieurs oiseaux patrimoniaux sont cités dans le FSD (Formulaire Standard de Données) du site parmi lesquels la Pie-grièche écorcheur et le Courlis cendré, espèces classées vulnérables sur les listes rouges française et européenne.

ZNIEFF de type 1 « landes humides du Videau et pelouses de Valade »

8.3.2.1.2 Etang de la Barreyre

La ZNIEFF représente 17 ha localisés sur la commune de Grayan-et-l 'Hôpital. Le site intègre l'étang de la Barreyre et ses boisements marécageux. Sa désignation a été justifiée par la présence de deux espèces patrimoniales menacées : le Butor étoilé qui utilise le site comme zone d'hivernage et la Cistude d'Europe. La ZNIEFF n'inclut pas la partie sud de la zone humide qui a été aménagée en plan d'eau pour la pêche.

ZNIEFF de type 1 « Etang de la Barreyre »

8.3.2.1.3 Dunes littorales du Gurp

La ZNIEFF, localisée exclusivement sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital, recouvre 126 ha inclus dans une large bande longeant le littoral du domaine communal. Le formulaire standard de données mentionne un grand nombre d'espèces patrimoniales de flore rares et/ou endémiques, de mycoflore à caractère méditerranéo-atlantique et de faune parmi lesquelles le Lézard ocellé, espèce à enjeu fort : classé vulnérable sur la liste rouge nationale, il fait l'objet d'un Plan National d'Actions.

8.3.2.1.4 Ancienne gravière de Carreau

Cette ZNIEFF correspond à une ancienne gravière municipale appartenant à la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dont la cessation d'activité date de 1998. Le site est caractérisé par la présence d'habitats humides diversifiés : eaux oligotrophes pauvres en calcaire, gazons amphibies annuels septentrionaux, saussaies marécageuses, herbiers aquatiques d'eaux stagnantes, landes humides. Le site abrite une station d'Elatine de Brochon (*Elatine brochonii*), espèce protégée très rare, classée vulnérable sur les listes rouges nationale et européenne. La station compte plusieurs milliers de pieds (d'après les suivis réalisés en 2016 et 2018 par le CBNSA) ; à ce titre le site représente un enjeu majeur en termes de patrimonialité.

ZNIEFF de type 1 « Ancienne gravière de Carreau »

8.3.2.1.5 Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret

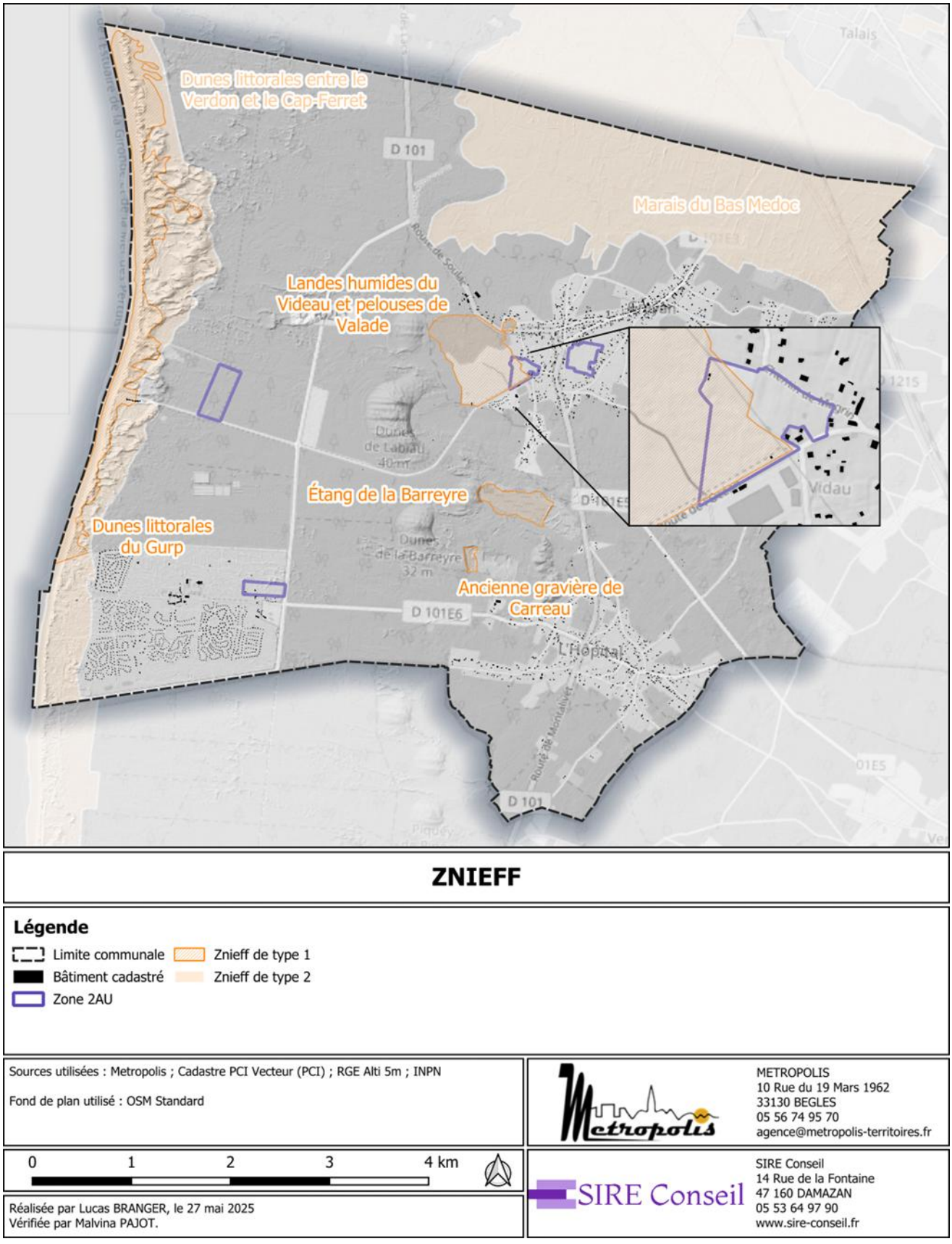
Le périmètre de la ZNIEFF, vaste de 5470 ha, couvre une large bande du littoral de l'estuaire de la Gironde au bassin d'Arcachon. Le site concerne l'ensemble du système dunaire littoral incluant la plage, l'avant-dune, le cordon dunaire, la dune grise, la frange forestière et les boisements d'arrière-dune. La spécificité et la diversité de faciès morphodynamique de ces milieux induisent une richesse floristique et faunistique importante.

ZNIEFF de type 2 « Dunes littorales entre le-Verdon et le Cap-Ferret »

8.3.2.1.6 Marais du Bas Médoc

Cette ZNIEFF occupe une superficie de 11 260 ha et traverse 14 communes. Elle inclut un vaste complexe de marais qui représente un enjeu majeur pour l'avifaune notamment en raison de sa position sur l'un des principaux axes européens de migration. Un grand nombre d'oiseaux patrimoniaux utilise le site comme zone de nidification,

d'hivernage ou comme halte migratoire. De nombreuses espèces patrimoniales de flore, d'amphibiens, de reptiles et d'insectes sont également citées dans le FSD du site.



Carte de localisation des ZNIEFF

Le Chevalier Guignette est décrit dans la ZNIEFF

ZNIEFF : ce qu'il faut retenir :

Une zone 2AU étudiée est concernée par la ZNIEFF « Landes humides du Videau et pelouse de valade ». Le projet de révision du PLU de la commune de Grayan-et-L'Hôpital (33) apparait susceptible d'avoir une incidence directe néfaste sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation de cette ZNIEFF, notamment sur les habitats humides et les espèces qui y sont inféodées (la zone 2AUg étant concernée par des praires et boisement humides). La quasi-totalité des ZNIEFF de la commune ont été classées en zone N dans le règlement graphique du PLU. De plus, la sous-trame boisée localisée dans les ZNIEFF a été classée en EBC.

Les zones 2AU n'entretiennent pas de lien de fonctionnalité écologique avec les autres ZNIEFF. Concernant les impacts indirects qu'il pourrait y avoir en lien avec l'assainissement, les secteurs 2AU sont situés en zone d'assainissement collectif et la station d'épuration de Grayan possède une capacité résiduelle suffisante pour accueillir les effluents induits pas les nouvelles constructions au sein de la commune.

8.3.3 Focus sur les zones 2AU

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose dans le zonage 4 zones à urbaniser sur le long terme. Ces zones, qui prennent corps à travers des zones 2AU, sont localisées au niveau :

- ✓ du bourg de Grayan : une zone 2AU et une zone 2AUg
- ✓ du secteur d'Euronat : une zone 2AUt
- ✓ du secteur du Gurp : une zone 2AUk

L'évaluation des incidences formalisée ci-après est basée sur un état des lieux écologique tel que figurant à ce jour, et établi suite à des investigations de terrain menées par SIRE Conseil fin mai 2025.

Ces sites 2AU constituent des réserves foncières, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une procédure de révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital. Au regard de l'application du Code de l'Urbanisme tel qu'applicable en mai 2025, le reclassement en zone 1AU pour permettre l'urbanisation de chaque site, sera associé à une sollicitation de la MRAE Nouvelle Aquitaine sur ce point.

Par ailleurs, eu égard à leur statut de réserve foncière, aucune Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP) n'a été créée sur les sites. Les OAP constituent des mesures en soi qui permettront d'émettre des mesures ERC adaptées et définies en fonction des perspectives d'aménagement souhaitées sur chaque site 1AU. Les OAP s'appliquent selon un registre de « compatibilité ».

En outre, compte tenu de l'absence de zone 1AU dans le PLU révisé de Grayan-et-l'Hôpital, aucune disposition ne figure dans le règlement écrit (absence de chapitre consacré à cette zone). *De facto*, aucune mesure ERC adaptée et définie en fonction de la vocation attendue sur chaque type de zone 1AU (ex : habitat, golf…) ne peut être proposé. Le règlement écrit s'applique selon un registre de « conformité ».

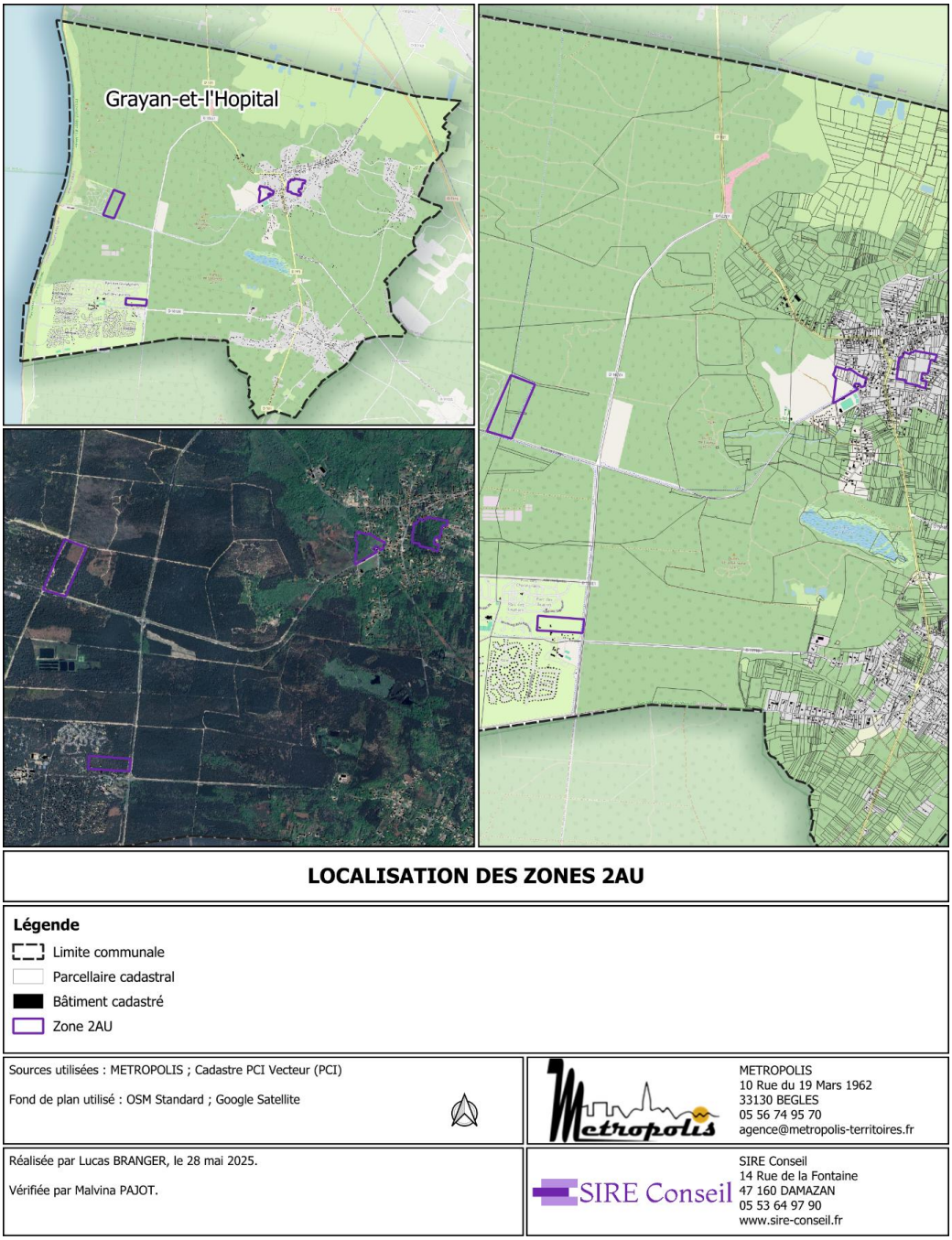
En cas d'ouverture à l'urbanisation des sites, des mesures ERC trouveront donc corps dans le règlement écrit,

les OAP (et le règlement graphique, le cas échéant). La commune veillera à réviser la configuration des zones 2AU lors de la révision qui permettra d'ouvrir celles-ci en 1AU, afin de limiter les incidences sur les continuités écologiques et les zones humides identifiées. Cette démarche vise à favoriser l'implantation de projets de moindre impact environnemental, conformément aux objectifs de préservation de la biodiversité et de gestion durable des espaces naturels.

Concernant spécifiquement les zones humides, la délimitation des secteurs humides réalisée dans le cadre du PLU n'exonère pas les porteurs de projet de s'assurer du respect de la règlementation environnementale. A ce titre, il revient aux porteurs de projet de s'assurer du caractère non humide des parcelles concernées en mobilisant les critères de délimitation en vigueur au moment de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Notons qu'en fonction du temps écoulé depuis l'approbation du PLU, des investigations écologiques peuvent être nécessaires afin de pouvoir disposer d'un état initial sur le/les site(s) actualisé.

Dans l'attente, les zones 2AU demeurent <u>inconstructibles</u>.



Localisation des zones étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale

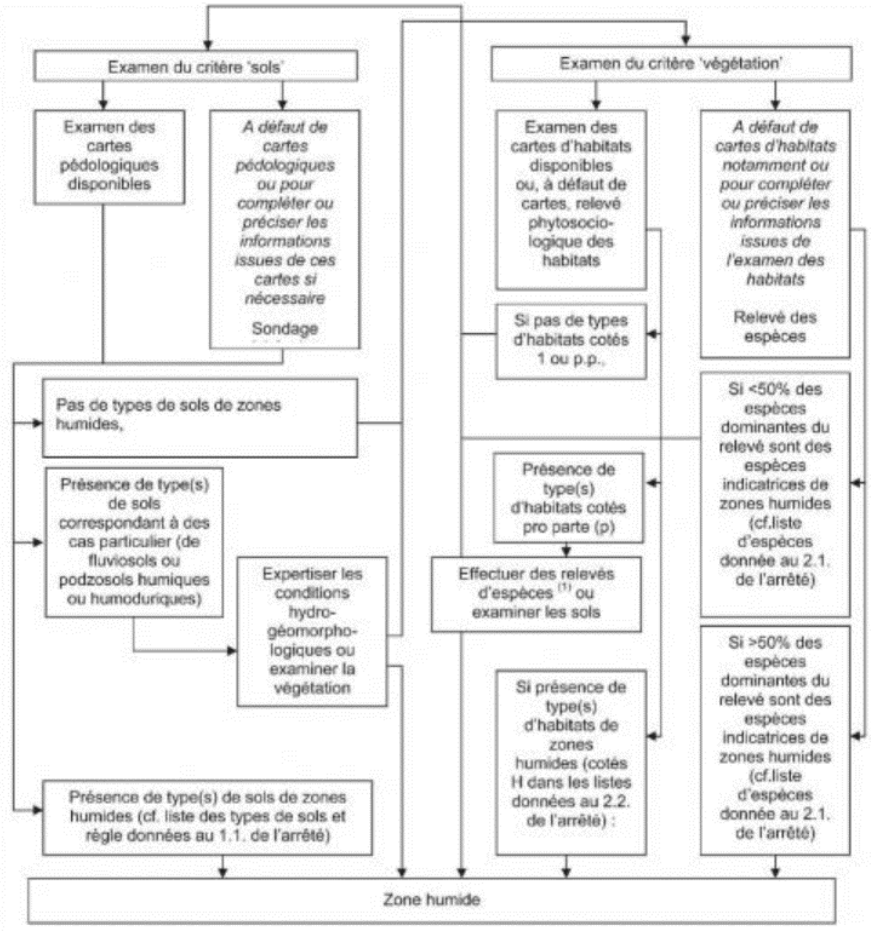
8.3.4 DELIMITATION DES ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES

8.3.4.1 *Méthodologie spécifique*

Dans la décision rendue le 22 février 2017, le Conseil d'Etat avait précisé l'application de la définition d'une zone humide. Il avait alors estimé que les critères de définition cités à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement (sol hydromorphe et végétation hygrophile) devaient être cumulativement constatés pour définir une zone humide. Cette interprétation intervenait à l'encontre de toutes les décisions, textes réglementaires et jurisprudence, qui considéraient jusqu'alors qu'un seul des deux critères suffisait. Le Conseil d'Etat précisait également que cette définition contredisait celle posée par l'arrêté du 24 juin 2008, celui-ci devenant alors caduque au profit de l'arrêt du Conseil d'Etat.

La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité du 26 juillet 2019 a repris dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement afin de rétablir le caractère alternatif et non cumulatif des critères pédologique et floristique. Désormais, l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque.

La dernière décision du Conseil d'Etat du 17 juin 2020 est venue conforter la nouvelle définition règlementaire des zones humides. C'est donc l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 (et sa circulaire d'application du 18 janvier 2010), qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.



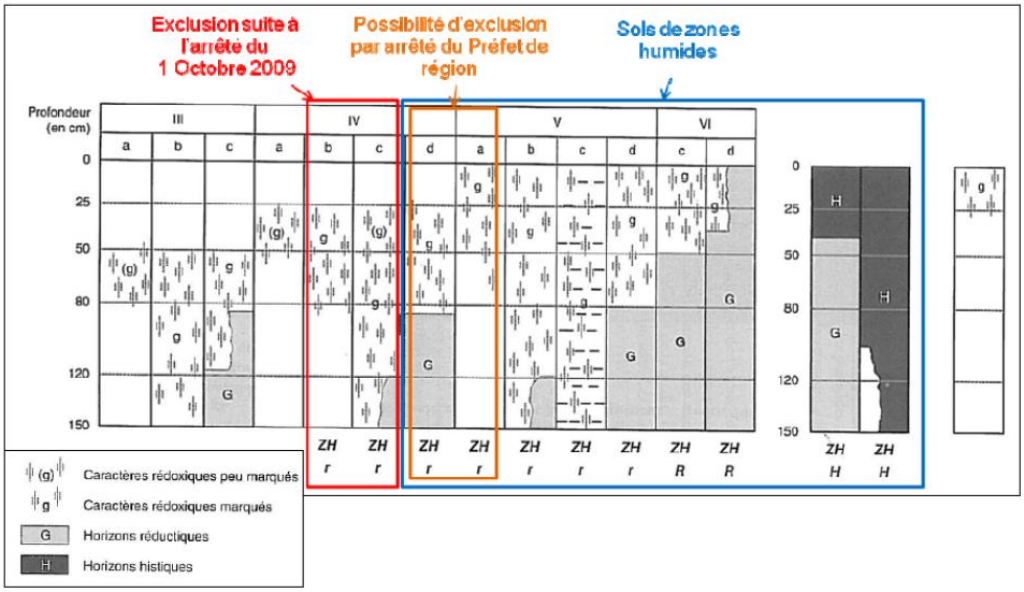
Arbre de décision permettant la délimitation des zones humides règlementaires

En d'autres termes, la délimitation d'une zone humide règlementaire peut être réalisée en utilisant alternativement les critères pédologiques ou botaniques, mais la démonstration de l'absence de zone humide sur un site doit être réalisée en combinant les deux critères.

Les sondages pédologiques ont été réalisés par Lucas BRANGER, chargé d'études pédologie le 22 et 23 mai 2025.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année, mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes généralement les plus favorables pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages de reconnaissance pédologique à la tarière à main hélicoïdale de diamètre 7 cm jusqu'à 120 cm de profondeur lorsque c'était possible. Les sondages ont été localisés de manière homogène et en tenant compte de la topographie et de la végétation, lorsqu'elle était présente : **au total, 26 sondages ont été réalisés.**



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols	R Réductisols
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)	

Figure 1 : Classes d'hydromorphie des sols et traduction règlementaire

8.3.4.1.1.1 Résultats

Les résultats de délimitation des zones humides règlementaires sur la base des critères pédologiques sont synthétisés dans le tableau suivant et la carte qui l'accompagne.

Sur les vingt-six sondages réalisés, huit se sont avérés caractéristiques de zones humides

8.3.5 ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital propose plusieurs types de STECAL en zone naturelle :

- ✓ Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.
- ✓ Nc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer des commerces du Gurp.
- ✓ Ng : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer parcours de golf existant.
- ✓ Nm : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer des équipements et installations du motocross.
- ✓ Ns : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer les équipements et installations sportives existantes au Gurp.

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Nc	Il s'agit d'un site existant. Celui-ci correspond aux commerces associés au site du Gurp, ainsi que ses abords. Il comprend également une section de la piste cyclable permettant la connexion au Gurp par des modes doux. La partie Sud du secteur Nc est aménagée et permet également le stationnement. Des clôtures basses contribuent à délimiter l'espace et bien contenir le stationnement des véhicules hors milieux sensibles. *Vues sur le secteur Nc du Gurp depuis la route de l'Océan* *Vue sur les arrières du secteur Nc (frange Sud)* Notons que la moitié Ouest de la zone Nc est localisée dans la zone rouge du PPRL (inconstructible).	Il s'agit d'un site existant. La délimitation de la zone Nc a été conduite de manière à gérer les commerces existants, sans pouvoir être le support d'un développement urbain supplémentaire. Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital ne permet, pour le secteur Nc, que les extensions ou les annexes des constructions à usage de commerces ou de restauration. Le règlement écrit limite également l'extension à 20% de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU. **Incidences potentielles notables évaluées comme « très faibles ».**

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Ne	Il s'agit d'un site existant, correspondant à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital. Cet équipement permet le traitement des eaux usées des communes de Grayan-et-l'Hôpital, Vensac (bourg) et Talais. Les boisements présents, qui ceinturent l'équipement, sont associés à la sous-trame forestière des continuités écologiques locales. Le secteur Ne n'est, en revanche, pas concerné par un zonage du patrimoine naturel de type Natura 2000 et ZNIEFF.	Il s'agit d'un site existant. L'emprise du secteur Ne reprend l'emprise figurant actuellement dans le PLU en vigueur. Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, le PLU grayanais limite l'emprise au sol à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, le règlement n'autorise les aménagements que sous réserve de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. De plus, il est attendu que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** *Recommandation : la réduction de l'emprise du secteur Ne pourrait être envisagée par la collectivité.*
 Secteur Ne	Il s'agit d'un site existant sur le bourg de Grayan. Il correspond à un espace récréatif pour les enfants, avec des aménagements dédiés. *Vue sur le secteur Ne* Il est classé en zone UA dans le PLU en vigueur.	Il s'agit d'un site existant, évoluant en contexte urbain dans le bourg de Grayan et à proximité de la bibliothèque municipale et de la Maison des Associations. Le site est particulièrement contenu en termes de surface (2500 m²). Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, le PLU grayanais limite l'emprise au sol à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, le règlement n'autorise les aménagements que sous réserve de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		De plus, il est attendu que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « négligeables ».**
 Secteur Ne	Il s'agit d'un site existant : le cimetière. *Vue sur le secteur Ne*	Il s'agit d'un site existant. La délimitation de l'emprise a été menée de façon à gérer le site existant, sans pouvoir constituer un support d'urbanisation. **Incidences potentielles notables évaluées comme « négligeables ».**

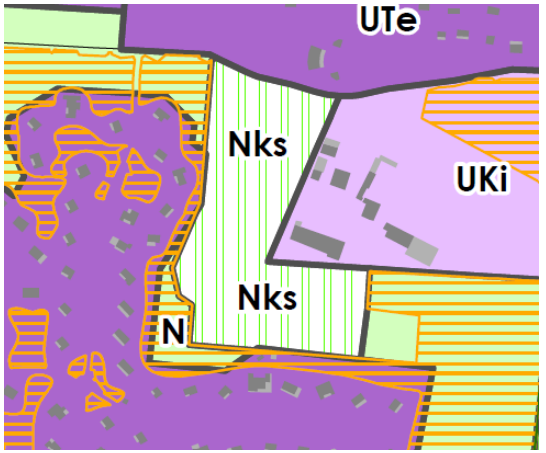
Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Ng	Il s'agit d'un site existant, qui correspond au Balata Golf Practice. Le site comprend notamment un parcours d'entraînement de 9 trous, un putting-green, des zones d'approches ainsi qu'un practice de 10 postes (dont 3 couverts). *Vues sur les aménagements du secteur Ng* Le golf existant est en partie concerné par la ZNIEFF 1 « Landes humides du Videau et pelouses de Valade ». Par ailleurs, un captage AEP est répertorié sur le site :	Le secteur Ng s'applique sur des aménagements existants, associés au Balata Golf Practice. Le site se caractérise par de vastes milieux ouverts, et des boisements. Le secteur Ng présente un caractère naturel marqué. Actuellement, le PLU en vigueur classe l'ensemble du site (et au-delà) en zone IIAU. Dans le cadre de la révision du PLU, l'emprise potentiellement mutable a été significativement réduite, à la faveur d'un zonage NL. *Emprise de la zone Ng issue de la révision (en rouge) par rapport à la zone IIAU du PLU en vigueur* Afin de prendre en compte la présence du captage AEP, la révision du PLU détoure l'emprise du périmètre de protection *immédiat* associé au captage (périmètre tel que proposé par la DUP). Le

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
	le captage de « Videau 2 ». Celui-ci est concerné par une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, en cours. A l'achèvement de la procédure de DUP, des périmètres de protection seront approuvé par arrêté préfectoral, valant Servitude d'Utilité Publique. Des prescriptions seront attachées aux différents périmètres de protection associés au captage.	captage est ainsi classé en zone N. Le périmètre de protection *rapproché* (qui s'applique sur le golf, ainsi que sur des zones urbaines existantes) sera, au terme de la procédure de DUP, associé à des dispositions règlementaires qui encadreront les aménagements au droit de ce dernier. Les périmètres étant une Servitude d'Utilité Publique, ces dispositions seront de nature à apporter une maîtrise forte en termes d'évolution sur le site Ng (application dans un registre de « conformité »). Par ailleurs, le règlement du PLU autorise en secteur Ng <u>uniquement</u> : ✓ les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle ; ✓ les extensions ou annexes des installations du parcours de golf. En secteur Ng, la révision du PLU limite l'emprise au sol des constructions à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, le règlement impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** *Recommandation : la réduction de l'emprise du secteur Ng pourrait être envisagée par la collectivité.*

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Nm	Il s'agit d'un site existant permettant la pratique de motocross : le Motoclub des Esteys. Le site comprend notamment des bâtis, du stationnement, ainsi que des pistes. *Vues sur le site*	Il s'agit d'un site existant. Le secteur Nm a été délimité de façon à permettre la gestion du site existant, sans toutefois pouvoir constituer un support d'urbanisation future. Les espaces périphériques forestiers bénéficient d'un classement en zone NL. Par ailleurs, le règlement du PLU autorise en secteur Nm uniquement : ✓ les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle ; ✓ les installations d'équipements sportifs et leurs extensions. De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. **Incidences potentielles notables évaluées comme « très faibles ».**
 Secteur Ns du Gurp	Il s'agit d'un site existant, qui correspond principalement à des équipements et installations sportives liées au camping municipal du Gurp (notamment un terrain multisports et un terrain de tennis). Le secteur Ns comprend également un espace de restauration et une zone récréatives (aires de jeux pour enfants, mini-golf). Le contexte est boisé. 	Il s'agit d'un site existant. L'emprise du secteur Ns reprend l'emprise figurant actuellement dans le PLU en vigueur. En secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées. Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, en secteur Ns, le PLU grayanais limite l'emprise au sol à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. De plus, il est attendu que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
	   Vues sur le site Le site est très partiellement concerné par une ZNIEFF de type 1 sur sa frange Ouest (en vert sur l'extrait cartographique ci-dessous), mais évolue hors emprise Natura 2000. *Secteur Ns et emprise ZNIEFF (en vert)*	invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** *Recommandation : la réduction de l'emprise du secteur Ns pourrait être envisagée par la collectivité.*

Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
 Secteur Ns	Le présent secteur Ns est situé dans l'emprise clôturée du site d'Euronat. Il correspond aux aires de jeux et de sports de plein air localisés sur la frange Sud. Des aménagements pour la pratique du tir à l'arc sont notamment présents. Ils évoluent dans un contexte boisé (pinède). *Vue sur les abords du secteur Ns depuis la D102E1* Le site évolue hors emprise ZNIEFF et Natura 2000.	L'emprise du secteur Ns reprend l'emprise figurant actuellement dans le PLU en vigueur. En secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées. Afin de maîtriser les incidences sur l'environnement, et particulièrement sur le couvert boisé présent, le PLU adosse la zone Ns du site d'Euronat à une prescription de type L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui sera de nature à maintenir le caractère boisé qui caractérise cette zone Ns. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**
 Secteur Nks **(STECAL ajouté pour l'approbation du PLU)**	Le secteur Nks est localisé dans l'emprise du site Euronat (site privé). Il correspond aux aménagements dédiés à l'hébergement des saisonniers accueillis sur le site d'Euronat pour assurer le fonctionnement de ce dernier en période d'ouverture. Le secteur Nks est donc déjà marqué par l'anthropisation. Le secteur Nks est hors emprise de tout zonage d'inventaire ou règlementaire du patrimoine naturel.	En secteur Nks, le règlement écrit du PLU encadre les perspectives d'évolution : elles sont obligatoirement liées à l'accueil des saisonniers mobilisés pour le fonctionnement du site d'Euronat. Le PLU limite la capacité du secteur Nks : il ne peut excéder 30 emplacements par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²). Le secteur Nks étant adossé à une superficie de 2,11 ha, il peut accueillir 63 emplacements maximum. Le secteur Nks s'inscrit dans le contexte écopaysager du site d'Euronat, avec une certaine prégnance des boisements. Afin de ne pas remettre en cause l'intérêt paysager et écologique associé, le PLU de Grayan-et-l'Hôpital demande qu'au moins 60 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière soit

		maintenu en « pleine terre ». De plus, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**  *Zonage du PLU à l'approbation*

9 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

9.1 OBJECTIFS DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux, l'évolution de la consommation d'espace…), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- *d'une part*, l'état initial de l'environnement et le diagnostic ;
- *d'autre part*, les transformations induites par les dispositions du document ;
- *et enfin*, le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences. Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document pour modifier sa trajectoire, voire d'envisager sa révision.

9.1.1 PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ECONOMIQUE ET MOBILITE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Démographie	Population municipale	Evolution du nombre d'habitants	Populations légales	INSEE	2021 : 1542 habitants +220 habitants supplémentaires à l'horizon 2035	Annuelle
	Structure par âge	Capacité de renouvellement de la population	Indicateur de jeunesse	INSEE	2021 : 0,36 Pas d'objectif	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	SITADEL	Objectif production d'une offre en accession abordable à la propriété + 200 logements à créer pour 2035	Annuelle
	Logements locatifs	Production de logements locatifs	Part de ménages locataires dans le parc de résidences principales	INSEE	2021 : 18,9% Objectifs :Favoriser l'accès au parc locatif social, Promouvoir les logements pour les saisonniers, développement de l'offre locative aidée	Annuelle
	Logements sociaux	Production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux dans le parc de résidences principales	RPLS	2021 : 0 Objectif de diversification du parc de logements pour garantir une mixité sociale et intergénérationnelle	Annuelle
Equipements	Scolarité	Evolution des effectifs scolaires	Effectifs scolaires du premier degré	Commune	1 école élémentaire publique : 3 classes, 69 élèves Pas d'objectif	Annuelle
Economie	Etablissements	Nombre d'établissements actifs par secteurs d'activités		INSEE (Flores)	2023 : Ensemble : 21	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
					Industrie manufacturière, industries extractives et autres : 0 Construction : 1 Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration : 6 Information et communication : 0 Activités financières et d'assurance : 2 Activités immobilières : 0 Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien : 8 Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale : 2 Arts, divertissement et loisirs ; autres activités de services ; activités des ménages, des organismes et organisations extraterritoriaux : 2 Objectifs : favoriser l'accueil de nouvelles activités, nouveaux commerces de proximité	
	Emplois	Nombre d'emplois totaux		INSEE	2021 : 230 Pas d'objectifs	Annuelle
		Nombre d'emplois actifs par secteurs d'activités		INSEE	2021 : Agriculture : 5 Industries : 20 Construction : 20 Commerces, transports, services : 133 Administration publique, ens., santé et action sociale : 68 Pas d'objectif	Annuelle
	Tourisme	Equipements d'hébergement touristique		INSEE BPE	2021 : 4 équipements touristiques littoraux Objectif : conforter la vocation de pôle touristique & mise en valeur des espaces publics (places, rues principales et entrées de ville), valorisation des gites communaux	Tous les 3 ans
	Agriculture	Surface agricole utilisée		Agreste	Nombre d'exploitations en 2020 : 6 Objectif : mise en place des conditions permettant un maintien de l'agriculture et de la sylviculture, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, maintien et développement de l'activité agro-forestière	Annuelle
Transports et mobilités	Desserte en transports en	Evolution de l'utilisation des	Part d'actifs résidant utilisant la voiture pour	INSEE	2021 : 86 % Objectif : favoriser les mobilités alternatives,	Tous les 3 ans

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
	commun / mobilités douces	transports en commun	leur déplacement domicile-travail		création et l'aménagement de liaisons douces, piétonnes et cyclables	
Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	Densité de logement	Surface moyenne consommée par logement		Commune	Objectif : limiter la densification en hauteur, proposer des densités variées dégressives, préserver les formes urbaines anciennes	Annuelle
	Consommation d'espaces NAF	Artificialisation d'espaces NAF	Surfaces artificialisées en ha	Portail de l'artificialisation des sols	31 hectares sur les 10 dernières années Objectif sur 10 ans : 15 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Annuelle

9.1.2 Programme de suivi des effets du PLU de Grayan et l'Hopital sur l'environnement

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Paysages et biodiver-sité	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m² de surface construite)	Commune Intercommunalité	/	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments de patrimoine protégés	Maintien des éléments ponctuels identifiés au titre des L.151-19 CU et L.151-23 CU Maintien des linéaires identifiés au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU Maintien des surfaces identifiées au titre des EBC	Commune Intercommunalité	**Données 2026 :** Ponctuel identifié au titre du L.151-19 CU : • 53 « patrimoine bâti » • 220 « patrimoine naturel » Ponctuel identifié au titre du L.151-23 CU : 19 Linéaire inscrit au titre du L.151-19 CU = 3,84 km Linéaire inscrit au titre du L.151-23 CU = 47,51 km Surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU = 76,35 ha Surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU = 61 ha Surfaces identifiées au titre des EBC = 2713,4 ha	Tous les 3 ans

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
	Enjeux écologiques identifiés sur les zones à urbaniser	Mise à jour des éléments de connaissance sur les zones 2AU, notamment le volet écologique	Réalisation d'un passage de terrain par un écologue, à la période favorable à l'observation faune-flore	Bureau d'étude écologue	**Données 2026** Cf. Focus sur les zones 2AU	/
	Zonages du patrimoine naturel	Artificialisation des zonages d'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF) et des zonages réglementaires (Natura 2000)	Nouvelle artificialisation en m² et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la commune de Grayan-et-l'Hôpital	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	Tous les 3 ans
	Continuités écologiques	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichement/déboisement portant sur ces éléments Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en N ou NL (en m²)	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans
		Artificialisation des milieux agricoles identifiés en qualité de Réservoir de Biodiversité (marais médocain)	Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en NL (en m²)	Commune Intercommunalité	Objectif :0	3 ans
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des eaux superficielles	Etat de la masse d'eau « transition »	Agence de l'Eau Adour Garonne	**Données 2022 (SDAGE 2022-2027)** <u>Estuaire Gironde Aval</u> : Etat chimique : mauvais Etat écologique : médiocre	Annuelle
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé par ouvrage alimentant le territoire de Grayan et l'Hôpital (m³/an)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	**Données 2023** *Forage Videau 2 :* 101700 m3 *Forage Les Maurelles :* 135557 m3 *Forage Les Piots :* 355699 m3 *Forage La Loubie :* 0 m³	Annuelle
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP Arrêté préfectoral concernant les captages AEP	**Données 2026** Volume max prélevable sur Videau 2 : 250000 m3/an Volume max prélevable sur Les Piots F3 : 200000 m3/an Volume max prélevable sur Maurelles 2 : 300000 m3/an Volume max prélevable sur Grand Crohot : 300000 m3/an	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
					Taux de mobilisation de la ressource en 2023, au regard du cumul des volumes prélevables autorisés (issus des DUP) : 56,4%	
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP	**Données 2023 :** *Rendement :* 81,70 %	Annuelle
		Évolution de la consommation unitaire par abonné	Volume en m3/an/abonné	Maitre d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	**Données 2023 :** *Consommation :* 86,1 m³/an/abonné	Annuelle
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	ENEDIS	**Données 2023 :** 12234 MWh	2 ans
			Part du résidentiel dans la consommation énergétique finale	ENEDIS	**Données 2023 :** 66,1 %	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de site de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2023 :** Solaire : 38 Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :0 Cogénération :0	2 ans
			Production par type d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2023 :** Solaire : 107 MWh Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :0 Cogénération :0	2 ans
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/ consommation »	ENEDIS	**Données 2023 :** Ratio = 0,9%	3 ans
Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêtés d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel depuis 1982.	Géorisques	**Données en juin 2022 :** Grayan et l'Hôpital = 13	Annuelle
			Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « inondations et/ou coulées de boue » Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « sécheresse »	Bilan Cat Nat	**Données juin 2022 :** Nombre total d'état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal Officiel pour l'aléa « inondations et/ou coulées de boue » sur Grayan et l'Hôpital = 4 Nombre total d'état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal Officiel pour	Tous les 3 ans

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
					l'aléa « sécheresse » sur Grayan et l'Hôpital = 5	
	Incendie	Suivi de la mise en équipement DECI des secteurs identifiés comme non couverts ou partiellement couverts	Mise en place de la défense incendie dans un rayon de 200 mètres autour du site	Communes SDIS 33	**Secteurs visés :** Martignan La Lande Zone 2AU de Grayan Grands Champs (Daugagnan) Blanchet-Carreau La Coutrillade	Annuelle
		Disponibilité des PEI	Nombre total de PEI répertoriés sur la commune Nombre de PEI identifiés comme « indisponible » Taux de disponibilité des PEI (en %)	Bilan du SDIS	**Données 2024** Nombre total de PEI = 57 Nombre de PEI « indisponible » = 2 Taux de disponibilité = 96,5%	annuelle