

GRAYAN ET L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

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



SIRE Conseil

CHARLOT

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX	7
1.1. Une multi polarité assumée.....	7
1.2. Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	9
1.3. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif	10
1.4. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs	10
2. VALORISER LE CADRE DE VIE	13
1.1. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux	13
1.2. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale	14
3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES.....	15
1.1. Préserver la variété des milieux.....	16
1.2. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages	16
1.3. Des risques et nuisances connus aux effets limitants	17
4. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL	18

PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir** ; et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de Grayan-et-l'Hôpital**, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Médoc Atlantique** (dont la révision a été prescrite le 29 septembre 2022).

Le 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.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

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

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

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt

général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;

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

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

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté, d'enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 à 12 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **sans consommation foncière**, en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels, d'équité sociale dans l'habitat**,

...

1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

1.1. UNE MULTI POLARITE ASSUMEE

Le territoire de Grayan-et-l'Hôpital se compose de plusieurs entités urbaines ou de pôles ayant des fonctions différentes :

- Le village de Grayan,
- Le village de l'Hôpital,
- Le village de Daugagnan,
- Le pôle touristique du Gulp,
- Le village d'hébergement principalement touristique et naturiste d'Euronat.

1.1.1. LE BOURG DE GRAYAN

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.

1.1.2. LE VILLAGE DE L'HOPITAL

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,

1.1.3. LE QUARTIER DE DAUGAGNAN

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.

1.1.4. LE POLE TOURISTIQUE COMMUNAL DU GURP

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, ...).

1.1.5. LE VILLAGE D'HEBERGEMENT PRINCIPALEMENT TOURISTIQUE NATURISTE A DEPEE : EURONAT

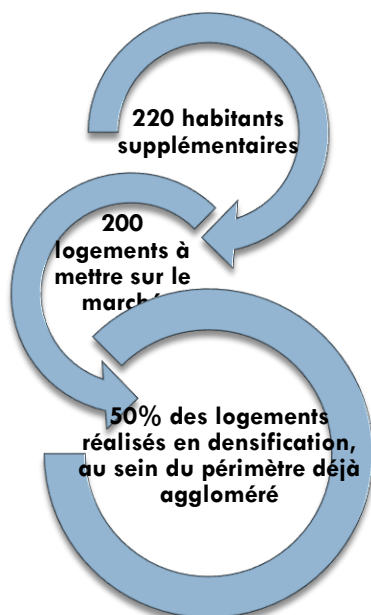
Le village touristique et naturiste d'Euronat propose principalement une offre touristique importante et très spécifique (hébergements, commerces, équipements sportifs, camping, caravanning, quelques habitations ...). Le périmètre du village naturiste n'est pas amené à être étendu car il se retrouve « coincé » entre le littoral (avec ses différentes protections et ses risques) et des coupures d'urbanisation au Nord, au Sud et à l'Est.

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**.

1.2. DIVERSIFIER ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Grayan-et-l'Hôpital est identifié par le SCoT comme un pôle relais de l'armature territoriale de la collectivité Médoc Atlantique, dont le taux de croissance démographique annuel moyen maximum prévu sur 20 ans est de 1,3%. Le choix a été fait de porter ce taux de 1,30% sur Grayan-et-l'Hôpital afin de **répondre aux besoins**.



Grayan-et-l'Hôpital prévoit ainsi une **capacité permettant d'accueillir environ 220 habitants supplémentaires, soit environ 200 logements à créer à l'horizon 2034-2036**.

Le SCoT prescrit que **50% des nouveaux logements soit réalisés en densification de l'urbanisation existante** (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une **densité moyenne de 8 à 12 logements à l'hectare**.

La **densité bâtie** sera ainsi **accrue suivant les secteurs de développement** sur la commune, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**, actuellement très peu varié. Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long de leur parcours résidentiel et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**.

Toutefois, l'intégralité des espaces identifiés comme libres et densifiables ne sera pas mobilisée (cf. chapitre suivant).

Au-delà de l'aspect quantitatif de la production de logement, la municipalité de Grayan-et-l'Hôpital souhaite répondre qualitativement à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs, du territoire. C'est à ce titre que le **principe de diversification de l'offre d'habitat** a été retenu, et vise à :

- **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 ;
- **Promouvoir l'accession aidée à la propriété**, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants afin de maintenir les équipements scolaires ;
- **Promouvoir les logements pour les saisonniers** couplés à une offre de formation locale.

Pour atteindre ces objectifs, la collectivité s'appuiera sur :

- Le **développement de l'offre locative aidée** sur le territoire, à travers la construction neuve et la poursuite des actions de réinvestissement du parc existant, privé notamment ;
- La production d'une **offre en accession abordable à la propriété**.

1.3. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION : VERS UN DEVELOPPEMENT MODERE ET QUALITATIF

Le SCoT n'autorise le développement urbain qu'en accroche des agglomérations, bourgs et villages et des constitués. Le projet communal s'inscrit en compatibilité avec cette orientation et vise, en application de la loi littoral, une **modération de 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**.

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**.

1.4. S'APPUYER SUR LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS MOTEURS

1.4.1. L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE COMME COMPOSANTE IMPORTANTE DE LA COMMUNE

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 débroussaillage 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 au maximum 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.

1.4.2. DES EQUIPEMENTS A VALORISER ET A DEVELOPPER

La commune doit conforter sa vocation de pôle touristique, 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 **chapelle** du village de l'Hôpital,
- Les **équipements sportifs** dans le bourg de Grayan et la plaine des sports du Gurg,
- 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.

1.4.3. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ARTISANALE SUR LA COMMUNE

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.

1.4.4. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

La commune possède plusieurs équipements touristiques littoraux :

- Le camping municipal et les commerces du Gulp,
- Les gîtes 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 Gulp et les deux plages de Dépée) en lien direct avec les deux pôles touristiques (le pôle touristique du Gulp 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 gîtes 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.

2. VALORISER LE CADRE DE VIE

1.1. INCITER LES HABITANTS A UTILISER DES MODES DE DEPLACEMENT PLUS VERTUEUX

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'Hôpital.

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 boudrome 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. C'est en cela que le projet d'une **auberge des Pèlerins** face à la Chapelle de l'Hôpital, sur le tracé historique, trouvera tout son sens.

1.2. PROMOUVOIR LA QUALITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

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 « secteurs déjà urbanisés »), le projet communal vise alors à **limiter la densification en hauteur** ou à **proposer des densités variées dégressives**, afin de **respecter l'identité de « petite ville nature »**, vecteur d'attractivité pour les (futurs) résidents, et **préservé 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.

En complément, sur les secteurs de développement portant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des **principes de plantation** ou encore des **reculs végétalisés** permettront de prendre en considération ces éléments de qualité paysagère, urbaine et architecturale.

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 solution 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),
- Des outils de valorisation patrimoniale réglementaire,
- Le repérage et la préservation d'un patrimoine bâti et naturel qui peut changer de destination.

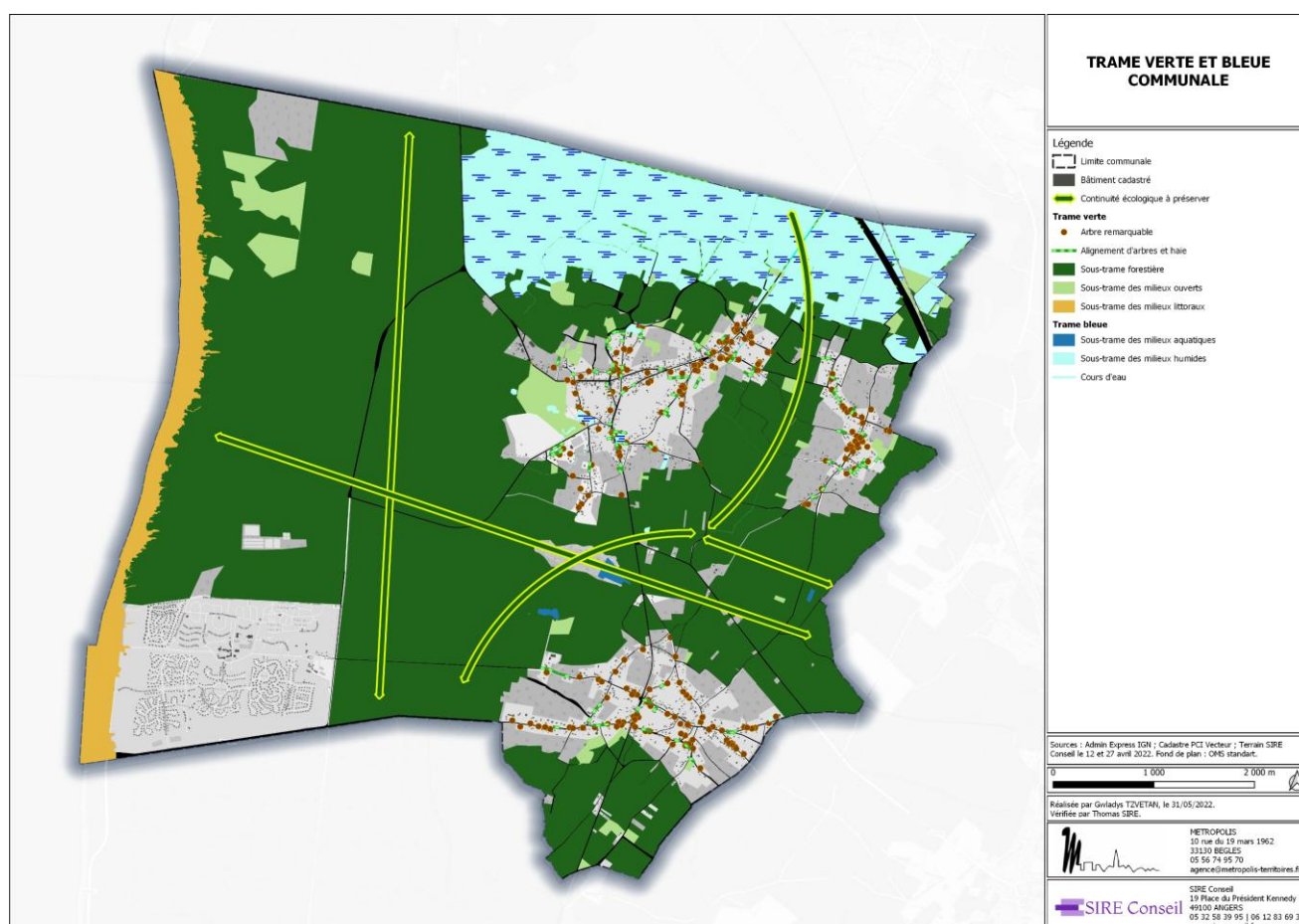
3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

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

1.1. PRESERVER LA VARIETE DES MILIEUX

La commune dispose de milieux variés présentant des enjeux importants de protection et de mise en réseau.

Sur la **partie Nord-Est** du territoire communal, sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant à la **zone inondable** et aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu environnemental de préservation.

Dans cette partie Nord-Ouest, très naturelle, les espaces boisés de la partie littorale et dans les grandes coupures d'urbanisation entre les entités urbaines (bourg, village, SDU, le Gulp et du centre touristique et naturaliste), **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**. Le PLU doit en effet protéger ces espaces boisés, très nombreux sur la commune.

Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones urbaines et à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

Le PADD vise à **mettre en valeur ces aménités naturelles et paysagères**, leur accès étant aujourd'hui peu visible, lisible et valorisé auprès des habitants, au même titre que la trame verte urbaine. En d'autres termes, l'idée est de **permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la Trame Verte et Bleue** sur leur territoire.

Sur la partie Ouest, les espaces dunaires composent un réservoir de biodiversité majeur à préserver où aucune construction n'est envisagée en dehors des deux pôles touristiques du Gulp et du centre d'hébergement touristique. 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**.

Des trames vertes et bleues ainsi que des réservoirs de biodiversité et des espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. Le maintien de l'agriculture et de la sylviculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment sur la partie sud de la commune.

1.2. RENFORCER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES MILIEUX ET DES PAYSAGES

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, agricoles, 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...).

1.3. DES RISQUES ET NUISANCES CONNUS AUX EFFETS LIMITANTS

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.

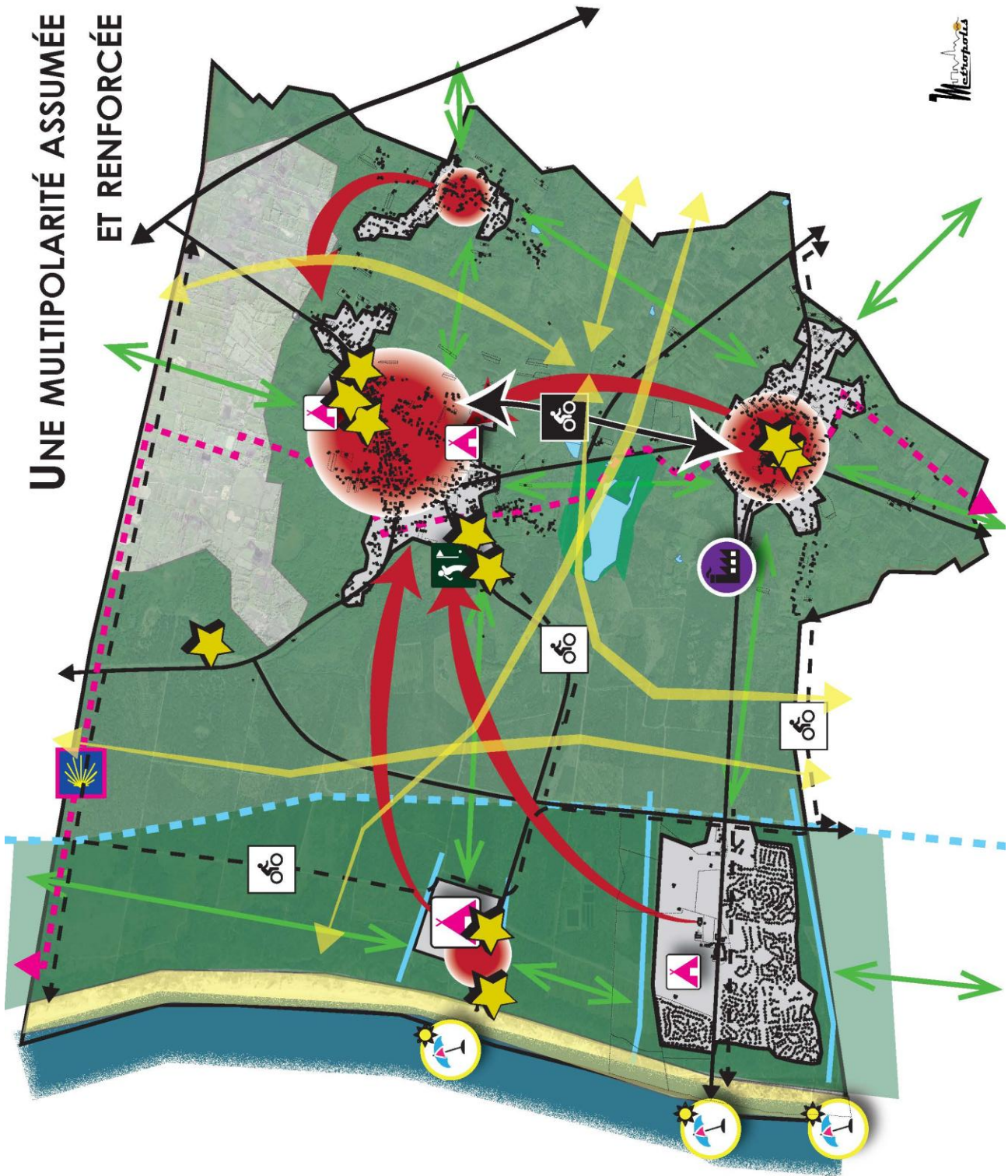
Il convient qu'aucune disposition aggravant le phénomène ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation devront être mises en place progressivement.

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.

4. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL






















GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

PADD

UNE MULTIPOLARITÉ ASSUMÉE ET RENFORCÉE ^{2/2}

 <p>Renforcer les fonctions du bourg de Grayan et du village de l'Hôpital, du SDU de Daugagnan et du pôle touristique du Gurb.</p>	 <p>Créer d'un l'espace dédié à la découverte et à l'initiation au golf</p>
 <p>Favoriser les liaisons fonctionnelles et les mobilités interquartiers</p>	 <p>Valoriser les 3 plages en lien direct avec les pôles touristiques</p>
 <p>Inscrire le développement dans les principales enveloppes urbaines support de développement</p>	 <p>Valorisation naturelle, pédagogique et touristique des étangs de La Barreyre</p>
 <p>Préserver les coupures d'urbanisation</p>	 <p>Valoriser les campings</p>
 <p>Préserver les espaces proches du rivage</p>	 <p>Valoriser des Chemins de Saint-Jacques de Compostelle, supports au développement de nouveaux chemins de randonnée</p>
 <p>Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire</p>	 <p>Valoriser et développer la zone d'activités existante de l'Hôpital</p>
 <p>Préserver les espaces de marais, les milieux humides et espaces bocagers</p>	 <p>Pistes cyclables existantes</p>
 <p>Préserver les principales continuités écologiques majeures</p>	 <p>Aménager de nouvelles pistes cyclables</p>
 <p>Valoriser et développer les équipements et les services existants</p>	

