

DESCRIPTION DU SITE ET DU PROJET

Projet d'aménagement

Commune d'Hourtin (33)

Rue de la Bécade



Maîtrise d'ouvrage :

SAS CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

N°SIRET : 788 797 926 001 51

4 Rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen

67 000 STRASBOURG

N40-26	V2	11.06.2026
--------	----	------------

SOMMAIRE

I.	Rubrique concernée par le projet	5
II.	Situation et contexte du site	6
1.	Localisation du site sur le territoire communal	6
2.	Situation cadastrale.....	7
3.	Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7
4.	Vue aérienne du site et de ses abords	8
III.	Caractéristiques générales du projet	9
1.	Nature du projet	9
2.	Accès et stationnement	11
3.	Aménagements paysagers et architectural.....	11
IV.	Justification du projet	12
1.	Intérêt général du projet	12
2.	Implantation au sein d'infrastructures et réseaux existants	12
3.	Implantation en dehors des zones écologiques.....	12
V.	Contexte environnemental du site du projet	13
1.	Caractérisation du milieu physique	13
2.	Caractérisation du milieu naturel	21
3.	Caractérisation du milieu humain	41
4.	Caractérisation du milieu paysager et patrimonial.....	44
VI.	Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser	48
1.	Incidences sur le milieu physique et mesures associées	48
2.	Incidences sur le milieu naturel et mesures associées.....	50
3.	Incidences sur le milieu humain et mesures associées	52
4.	Incidences sur le milieu paysager et mesures associées	54
5.	Intégration du risque incendie	55

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Délimitation de la surface soumise à défrichement.....	5
Figure 2 : Plan de situation - Extrait carte IGN	6
Figure 3 : Extrait du plan cadastral.....	7
Figure 4 : Plan des abords du projet.....	8
Figure 5 : Plan de composition	10
Figure 6 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de Saint-Laurent-de-Benon n°778.	13
Figure 7 : Contexte hydrographique du secteur	15
Figure 8 : Coupe technique et lithologique du piézomètre PZ1.....	17
Figure 9 : Cartographie du risque « remontée de nappe ».....	19
Figure 10 : Extrait du Plan de Prévention du Risque d'Incendie des Forêts.....	20
Figure 11 : Localisation du réseau Natura 2000 à proximité du projet.....	22
Figure 12 : Localisation des sites ZNIEFF à proximité du projet	22
Figure 13 : Localisation du Parc Naturel Régional.....	23
Figure 14 : Carte des habitats présents sur l'emprise projet	24
Figure 15 : Cartographie des zones humides	25
Figure 16 : Carte de prélocalisation des milieux humides dans le secteur d'étude.....	26
Figure 17 : Tableau des espèces inventoriées et référencées comme caractéristiques de zone humide	27
Figure 18 : Zones humides identifiées selon le critère « végétation ».....	28
Figure 19 : Localisation des sondages pédologiques.....	28
Figure 20 : Coupes pédologiques et photographies des podzols observés sur le terrain	30
Figure 21 : Coupes pédologiques et photographies de sondages non-humides observés sur le terrain	31
Figure 22 : Coupes des réductisols observés sur le terrain.....	32
Figure 23 : Résultat de l'étude pédologique 1/2.....	33
Figure 24 : Zones humides et zone potentiellement humide identifiées au sein du site d'étude.....	34
Figure 25 : Plan de localisation du piézomètre installé sur le site	35
Figure 26 : Carte des espèces patrimoniales présentes au sein de l'emprise projet	38
Figure 27 : Carte des enjeux écologiques.....	40
Figure 28 : Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transport terrestres.....	42
Figure 29 : Localisation du projet au sein du réseau viaire	43
Figure 30 : Répartition des territoires sur la commune d'Hourtin.....	44

Figure 31 : Occupation du sol.....	45
Figure 32 : Vue du site depuis la rue de la Bécade.....	45
Figure 33 : Localisation des sites inscrits et classés à proximité du projet	46
Figure 34 : Carte des enjeux écologiques évités	51
Figure 35 : Plan de défense incendie.....	56

I. Rubrique concernée par le projet

Conformément à l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet est soumis à la rubrique suivante :

Rubriques	Projet soumis à examen au cas par cas	Projet
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols	a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.	Défrichement de 1,12 ha

Après analyse des vues aériennes historiques, les parcelles AW n°287p, 73 et 74 sont occupées par un boisement depuis plus de 30 ans. La surface soumise à défrichement est donc de 1,12 ha.

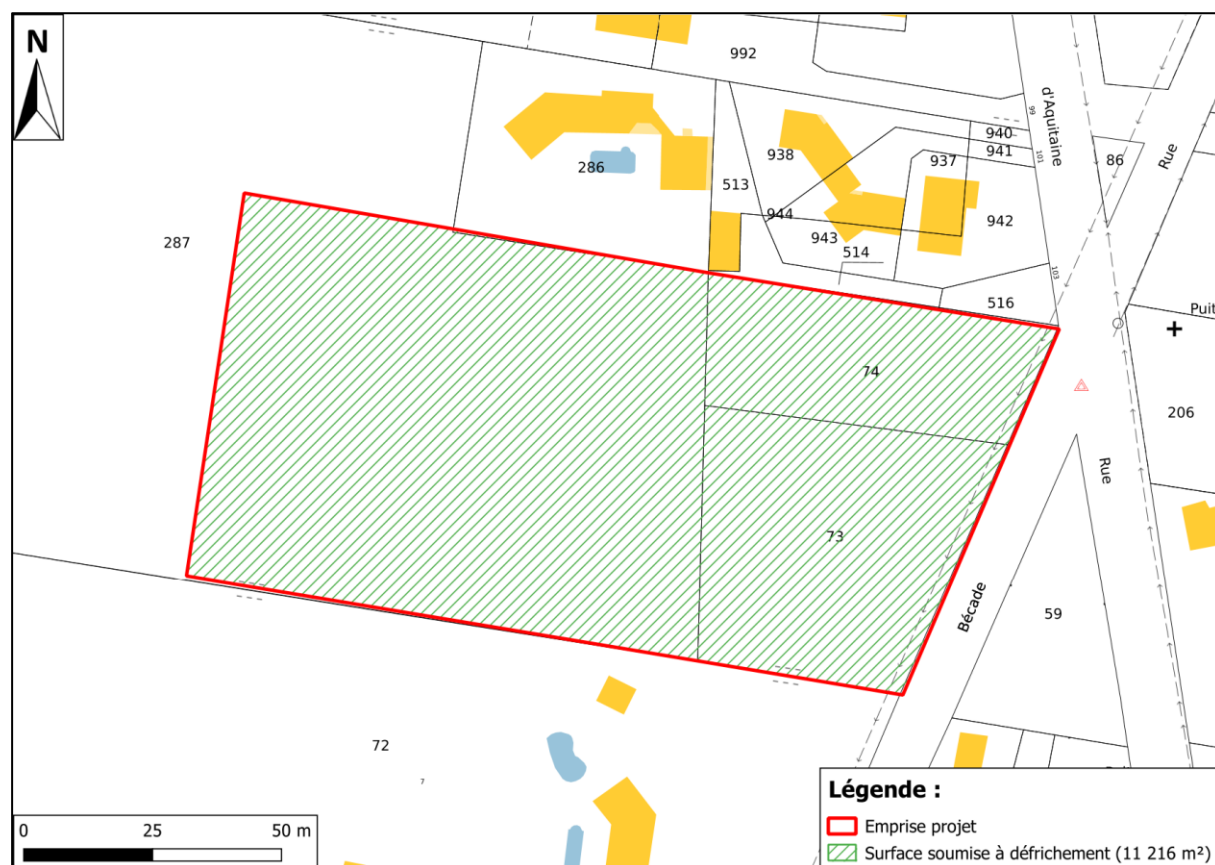


Figure 1 : Délimitation de la surface soumise à défrichement
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

II. Situation et contexte du site

1. Localisation du site sur le territoire communal

L'emprise projet est implantée au Sud du centre-ville de la commune d'Hourtin (33). Le terrain est accessible depuis la rue de la Bécade, à l'Est de l'emprise projet.

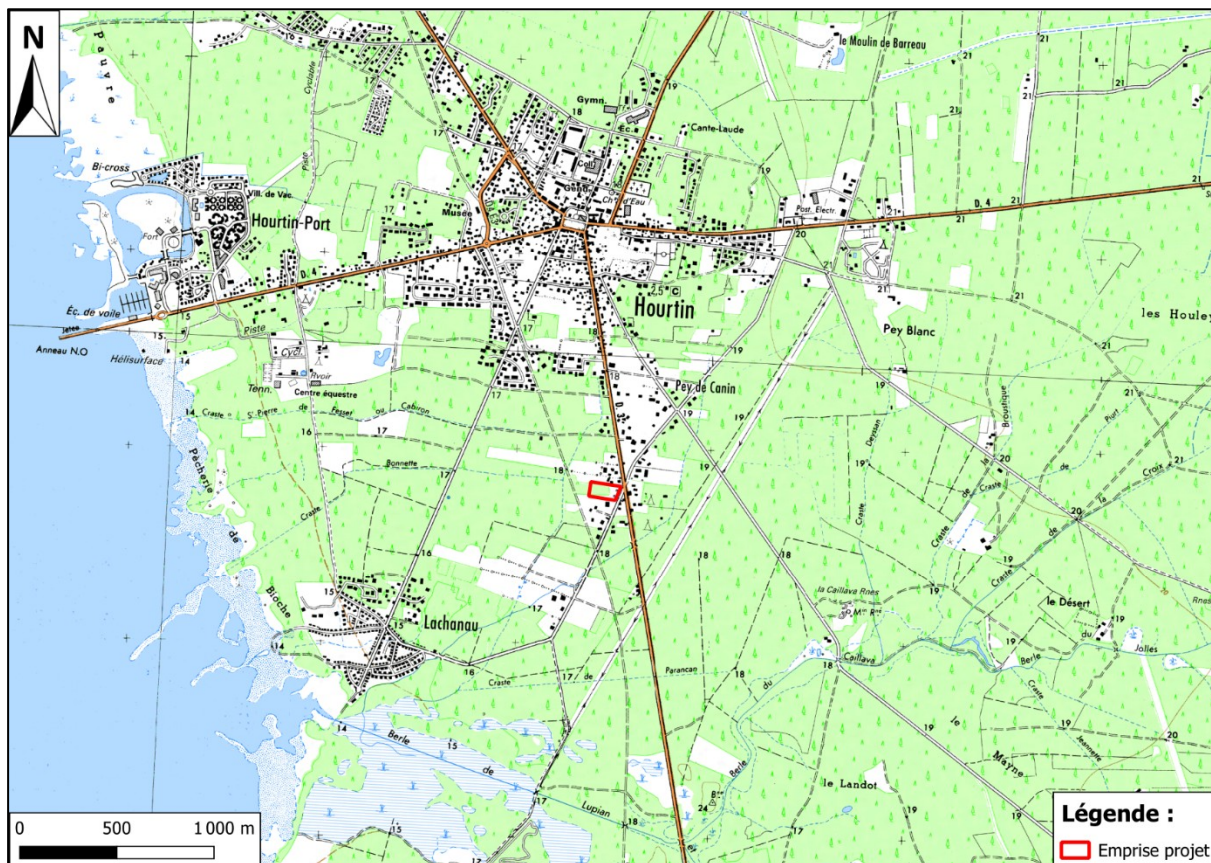


Figure 2 : Plan de situation - Extrait carte IGN
(Source : SCAN 25 ©IGN ; Réalisation : CERAG)

2. Situation cadastrale

L'emprise projet concerne les parcelles section **AW n°73, 74 et 287p** du plan cadastral communal. La surface cadastrale est de **11 216 m²**.

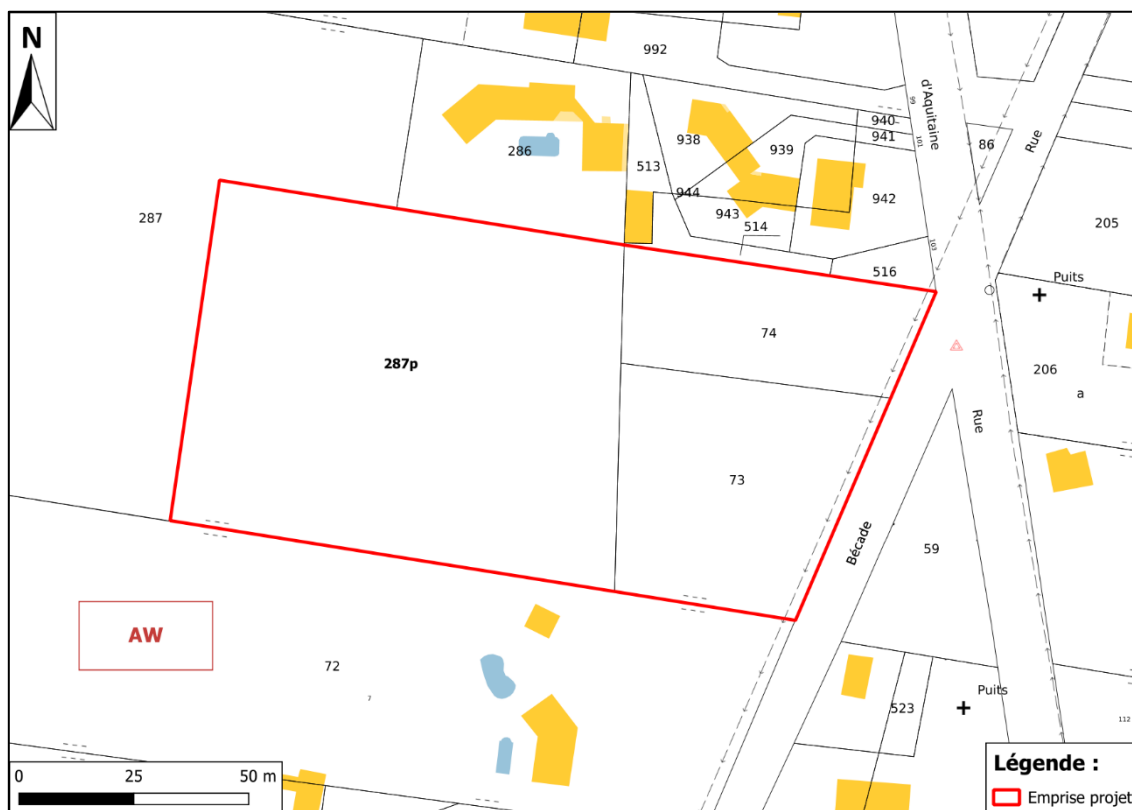


Figure 3 : Extrait du plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le territoire de la commune dans laquelle se situe le projet est régi par le règlement national d'urbanisme en application des articles L. 111-1 à L. 111-25 et R. 111-1 à R. 111-53 du code de l'urbanisme.

Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) instaure le principe de constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Dans les cas où les constructions sont autorisées en application de l'article L. 111-4 du même code, le règlement national d'urbanisme prévoit une série de dispositions encadrant :

- La localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements ;
- La densité et la reconstruction des constructions ;
- Les performances environnementales et énergétiques ;
- La réalisation d'aires de stationnement ;
- La préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.

***NB :** Un PLU est en cours d'approbation, son projet a été arrêté le 17 décembre 2025 et fait actuellement l'objet d'une consultation du public. Au vu du zonage envisagé, le projet s'implante en zone Uca. Il respecte les dispositions envisagées applicables à ce zonage.*

4. Vue aérienne du site et de ses abords

L'emprise projet, libre de toute construction, est actuellement occupée par un espace boisé. Elle jouxte :

- Au Nord, des habitations et leurs jardins puis des hangars agricoles ;
- Au Sud, des habitations et leurs jardins ;
- A l'Ouest, un espace boisé et une piste cyclable ;
- A l'Est, la rue de la Bécade, la rue d'Aquitaine puis des campings et des habitations et leurs jardins.



Figure 4 : Plan des abords du projet
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

III. Caractéristiques générales du projet

1. Nature du projet

Le projet consiste en la création de 12 terrains à bâtir allant de 400 m² à 700 m² et d'espaces communs. L'emprise projet d'une superficie de 11 216 m² se décompose comme suit :

- 6 417 m² d'espaces privatifs (12 lots),
- 4 144 m² d'espaces verts,
- 655 m² de voirie, accès aux lots et places de parking en enrobé.

Les différents lots sont répartis de part et d'autre d'une voie nouvelle à double sens en impasse.

Chaque lot disposera d'un accès indépendant à la voie nouvelle et sera desservi par les réseaux mis en œuvre (assainissement EU/EP, AEP, électricité, téléphone/fibre, ...).

Une aire de retournement aux normes SDIS est prévue au bout de la nouvelle voirie en impasse.

Même si le RNU ne fixe aucun seuil maximal de surface de plancher, elle sera encadrée pour être en harmonie avec les constructions environnantes. La surface de plancher sera de l'ordre de 200 m² par lot.

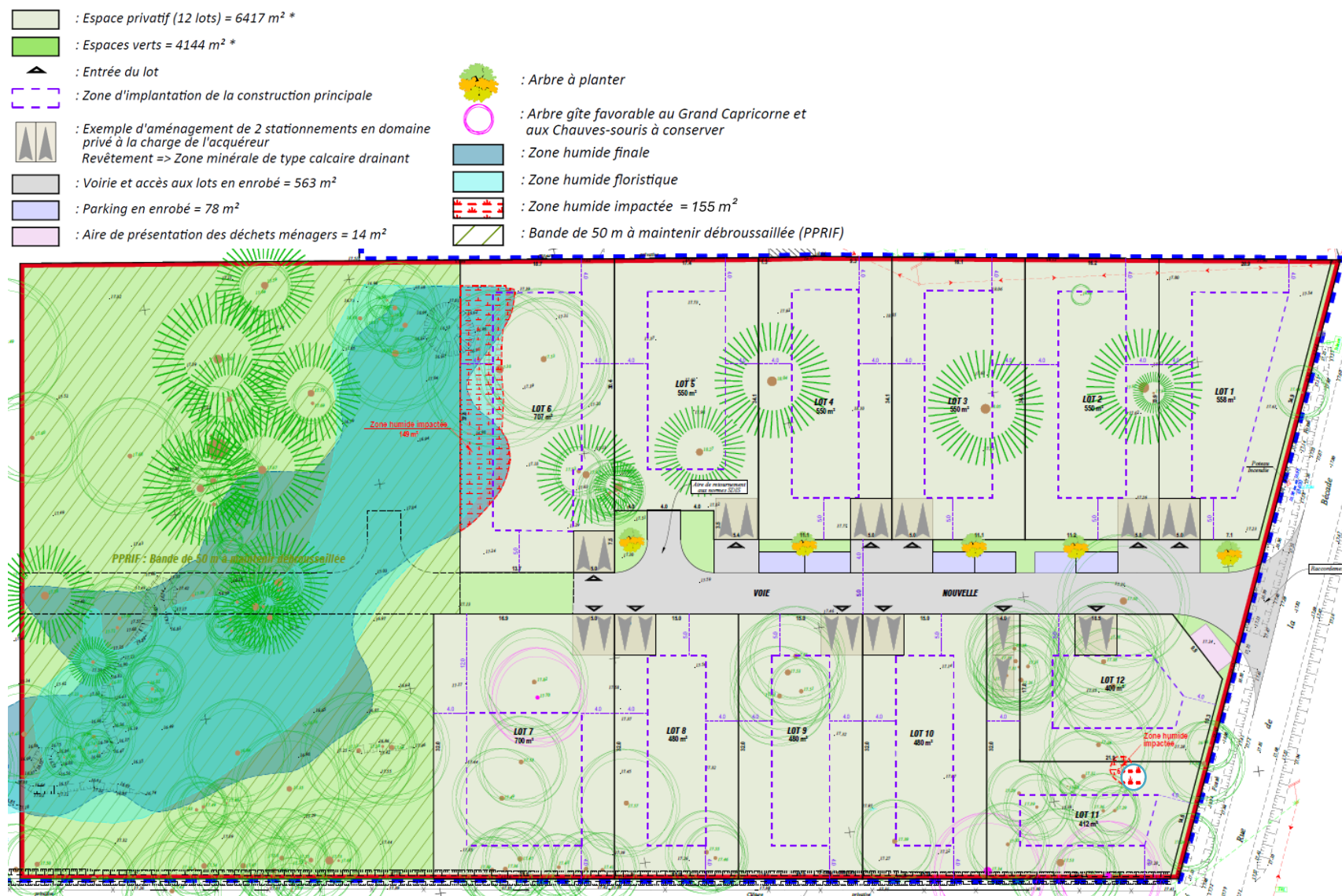


Figure 5 : Plan de composition

(Source : Martin Thomas Géomètres-Experts, 2026)

2. Accès et stationnement

L'accès au site se fait depuis la rue de la Bécade à l'Est de l'emprise projet. Au sein du site, une voie de desserte en impasse distribuera de manière lisible et fluide l'ensemble des lots.

Les travaux de voirie auront pour objectif de garantir le trafic de véhicules par un dimensionnement tenant compte des contraintes imposées par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours, une aire de retournement sera aménagée dans la partie terminale de la voie nouvelle.

2 places de stationnement seront assurées sur chaque parcelle privatif soit 24 places au total. Ces emplacements privatifs à la charge des futurs acquéreurs sont donnés à titre indicatif sur le plan de composition. Ils doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

De plus, 6 stationnements visiteurs seront prévus sur la voie nouvelle.

Au total, 30 places de stationnements seront créées.

3. Aménagements paysagers et architectural

Pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte du paysage, les terrains à bâtir formeront une extension modérée du quartier aux abords immédiats de l'urbanisation existante de moyenne densité et respectera l'esprit architectural des constructions existantes.

La surface des lots sera suffisamment spacieuse pour recevoir une construction nouvelle et aménager des espaces en jardins d'agrément, en cohérence avec l'environnement.

Dans la mesure du possible, selon l'implantation des futures constructions, les espaces libres des constructions seront maintenus avec le boisement existant, les arbres abattus devront être remplacés.

IV. Justification du projet

1. Intérêt général du projet

En se fondant sur une croissance démographique soutenue, la création de nouveaux logements est nécessaire sur le territoire. Le projet, prenant place au sein d'un secteur urbain pavillonnaire, permettra ainsi de répondre à la demande de logements dans le secteur.

Dans un contexte local marqué par une forte proportion de résidences secondaires, le projet contribue également au maintien d'une population permanente, participant ainsi à la vitalité du territoire et au fonctionnement des équipements et services de proximité.

Il s'inscrit dans les orientations du SCOT en vigueur, qui vise à maîtriser la consommation foncière et à favoriser un développement urbain plus compact au sein de l'enveloppe bâtie existante.

2. Implantation au sein d'infrastructures et réseaux existants

Le projet s'implante au sein d'un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existants sont situés à proximité, au niveau de la rue de la Bécade et de la rue d'Aquitaine ainsi que des lotissements avoisinants. Doté d'une capacité suffisante, leur proximité immédiate permettra au projet de se raccorder facilement.

L'emplacement proche du centre-ville permettra aux futurs habitants de favoriser les déplacements doux (vélo) et de limiter les déplacements motorisés aux trajets domicile/travail.

L'entrée et sortie des véhicules s'effectuera via la rue de la Bécade à l'Est. Le projet sera ainsi connecté au maillage viaire de la commune dotée d'axes routiers structurants tels que la D3 reliant la commune à Lacanau ainsi que la D4 reliant la commune à la D205, D1215 puis la rocade bordelaise.

3. Implantation en dehors des zones écologiques

Le projet se situe en dehors des zones d'inventaires et de protection (zones Natura 2000, ZNIEFF, Réserve naturelle, Arrêté de protection de biotope...).

V. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

a. Géologie

D'après la carte géologique de ST-LAURENT-DE-BENON (feuille n° 778) du BRGM au 1/50 000, l'emprise projet est recouverte par la formation **RD(2)/NF**, datant de l'Holocène à Würm 3. Elle est constituée de résidus ou placages éoliens, de sables et limons (épaisseur généralement inférieure à 1m et poudrages discontinus), sur la "Formation du Sable des Landes pro-parte", composée de sables hydro-éoliens (Pléistocène).

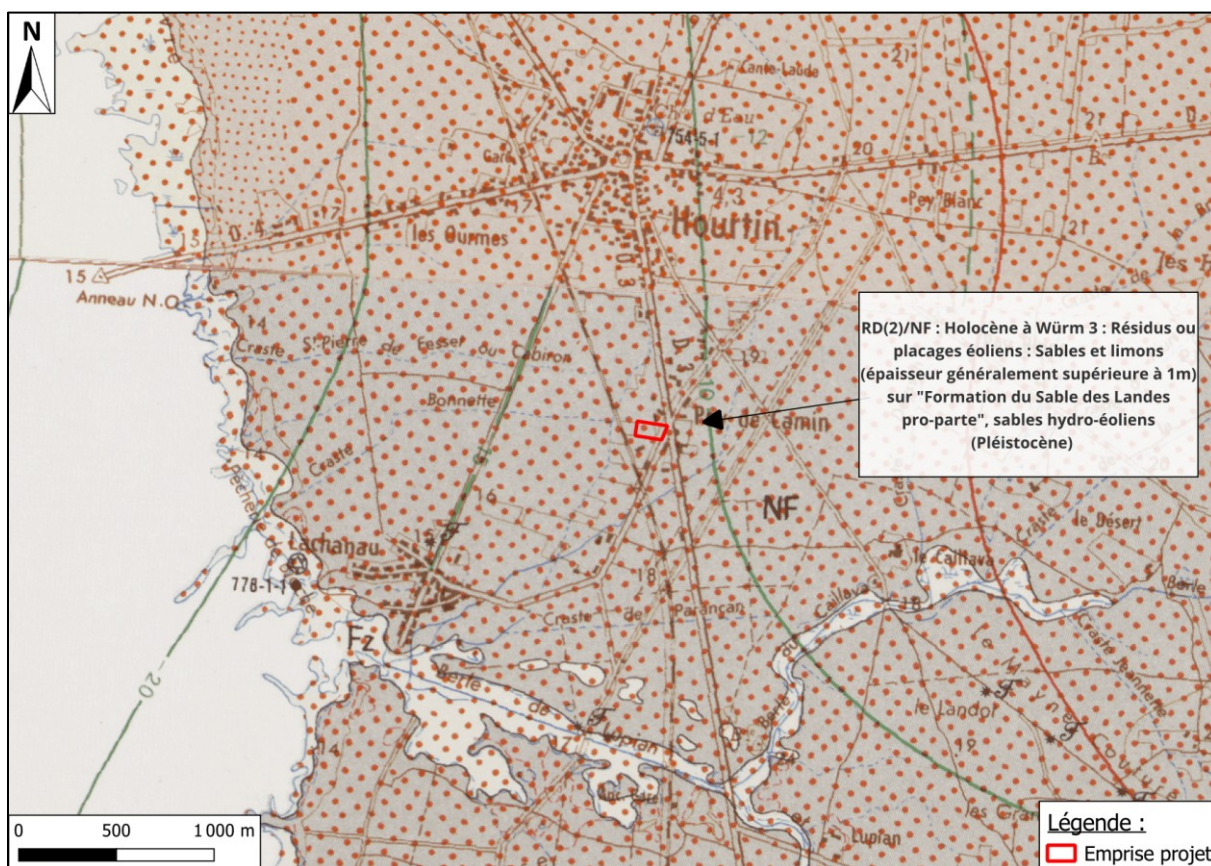


Figure 6 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de Saint-Laurent-de-Benon n°778

(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

b. Hydrogéologie

i. Hydrogéologie du secteur

Plusieurs aquifères sont susceptibles de contenir une nappe d'eau souterraine notamment dans cette zone riche en niveaux et en ressources aquifère. De la surface vers la profondeur se trouve :

- Les nappes superficielles :

La nappe du Mio-Plio-Quaternaire participe à l'alimentation des aquifères captifs plus profonds et en particulier les nappes du Miocène et de l'Oligocène, avec lesquels elle est en relation étroite. Ces échanges se font essentiellement par drainance descendante.

Elle est parallèlement drainée par les rivières et crastes et alimente pour partie le complexe des lacs et les nombreuses lagunes.

- Les nappes semi-profondes et profondes :

Son réservoir est recouvert par la nappe superficielle plio-quaternaire qui contribue à son alimentation. La nappe est captive bien qu'aucun niveau imperméable continu ne la sépare de l'aquifère phréatique.

Sa puissance maximale est d'environ 50 m dans la région du Lac d'Hourtin, et la roche magasin est représentée par des calcaires sableux souvent argileux en intercalations avec des niveaux d'argile ou de marnes discontinus. La cote piézométrique est à +10 au droit de l'étang d'Hourtin.

Enfin, en ce qui concerne l'aquifère oligocène, la nappe est captive le long du littoral dans la région d'Hourtin, la cote piézométrique étant de l'ordre de +2 m NGF alors que la cote du toit de l'Oligocène aquifère est à -100 m NGF le long du littoral vers Hourtin-Plage et Hourtin CEL avec une épaisseur du réservoir d'environ 80 m.

ii. Zone de répartition des eaux (ZRE)

Selon l'arrêté préfectoral n°E2005/14 du 28 février 2005, la commune d'Hourtin est située en zone de répartition des eaux (ZRE) au titre de l'aquifère de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne avec une cote de référence à -5 mNGF.

L'emprise projet se trouve à une altimétrie oscillante entre +17,00 et +18,50 mNGF.

De par sa nature et ses caractéristiques, le projet n'est donc pas susceptible d'intercepter la zone de répartition des eaux.

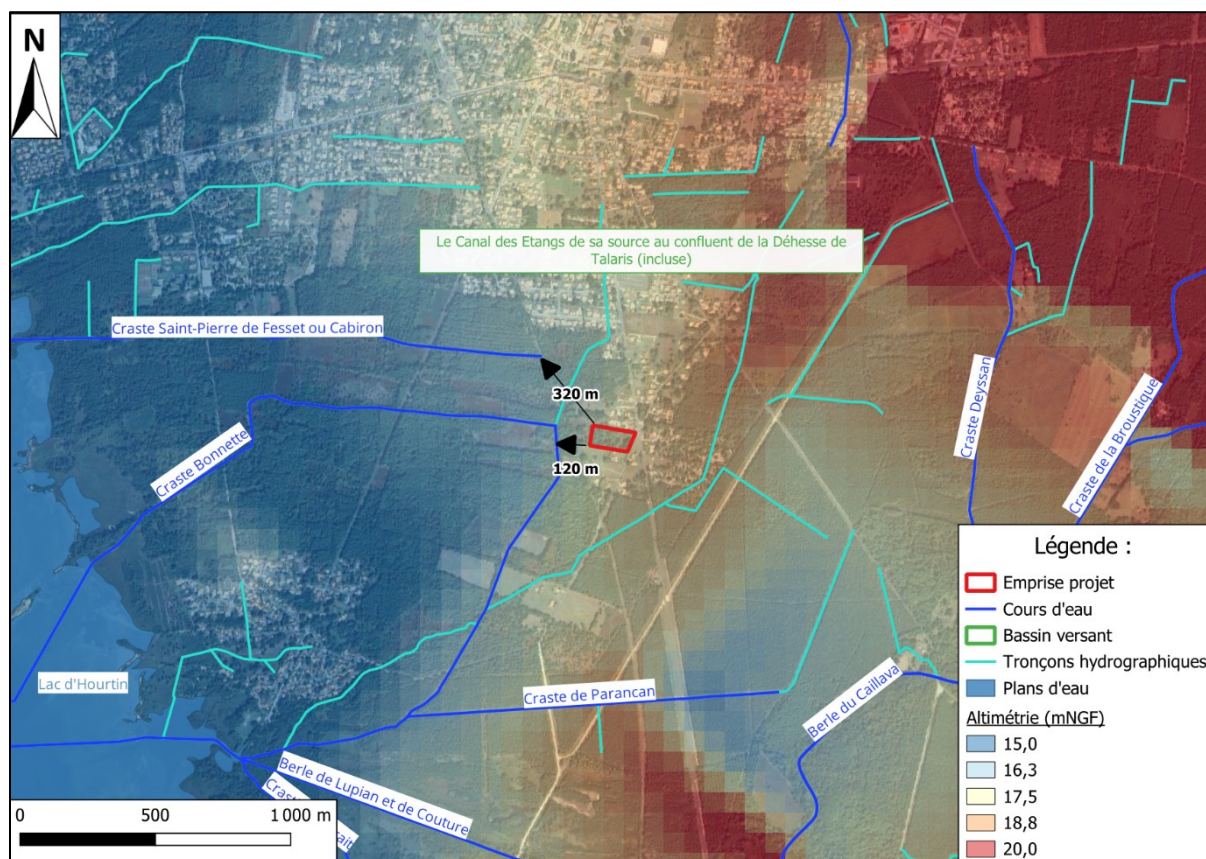
iii. Captage EDCH

Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS Nouvelle-Aquitaine), l'emprise projet n'intercepte pas de périmètre de protection d'un captage pour l'Eau Destinée à la Consommation Humaine.

c. Hydrographie

D'après le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIEAG), l'emprise projet est implantée dans le bassin versant de « Le Canal des Etangs de sa source au confluent de la Déhesse de Talaris (incluse) ».

Le cours d'eau la « Craste Bonnette » référencé « S1201372 », s'écoule à 120 m à l'Ouest de l'emprise projet en direction du Lac d'Hourtin référencé « S1205023 » à l'Ouest.



d. Prospections hydrogéologiques in situ

Les résultats des investigations in-situ, effectuées lors de l'enquête hydrogéologique relative aux fluctuations de la nappe superficielle par le bureau d'études CERAG en avril 2026, sont présentés dans le tableau suivant :

Composante	Observations
Altimétrie du terrain	L'emprise projet se trouve à une altimétrie oscillante entre +17,00 et +18,50 mNGF.
Lithologie des matériaux superficiels	La reconnaissance géologique a mis évidence la présence de matériaux sableux jusqu'à une profondeur de 1,50 m/TA* et argileux à partir de 1,50 m/TA.
Niveau de nappe	Le jour des investigations hydrogéologique (suivi de nappe) in situ, en fin de période de hautes eaux, la nappe a été observée à une profondeur de 0,58 m/TA. <i><u>NB</u> : Un piézomètre a été implanté sur site afin de réaliser un suivi de la nappe superficielle sur une durée de 3 mois à partir du 2 avril 2026. Les résultats seront intégrés au projet et présentés à la Police de l'eau dans le cadre du dossier loi sur l'eau.</i>

* Terrain Actuel au jour des investigations pédologiques et hydrogéologies en mars 2026.

La coupe technique et lithologique relevée au cours de la réalisation du piézomètre est exposée ci-après :

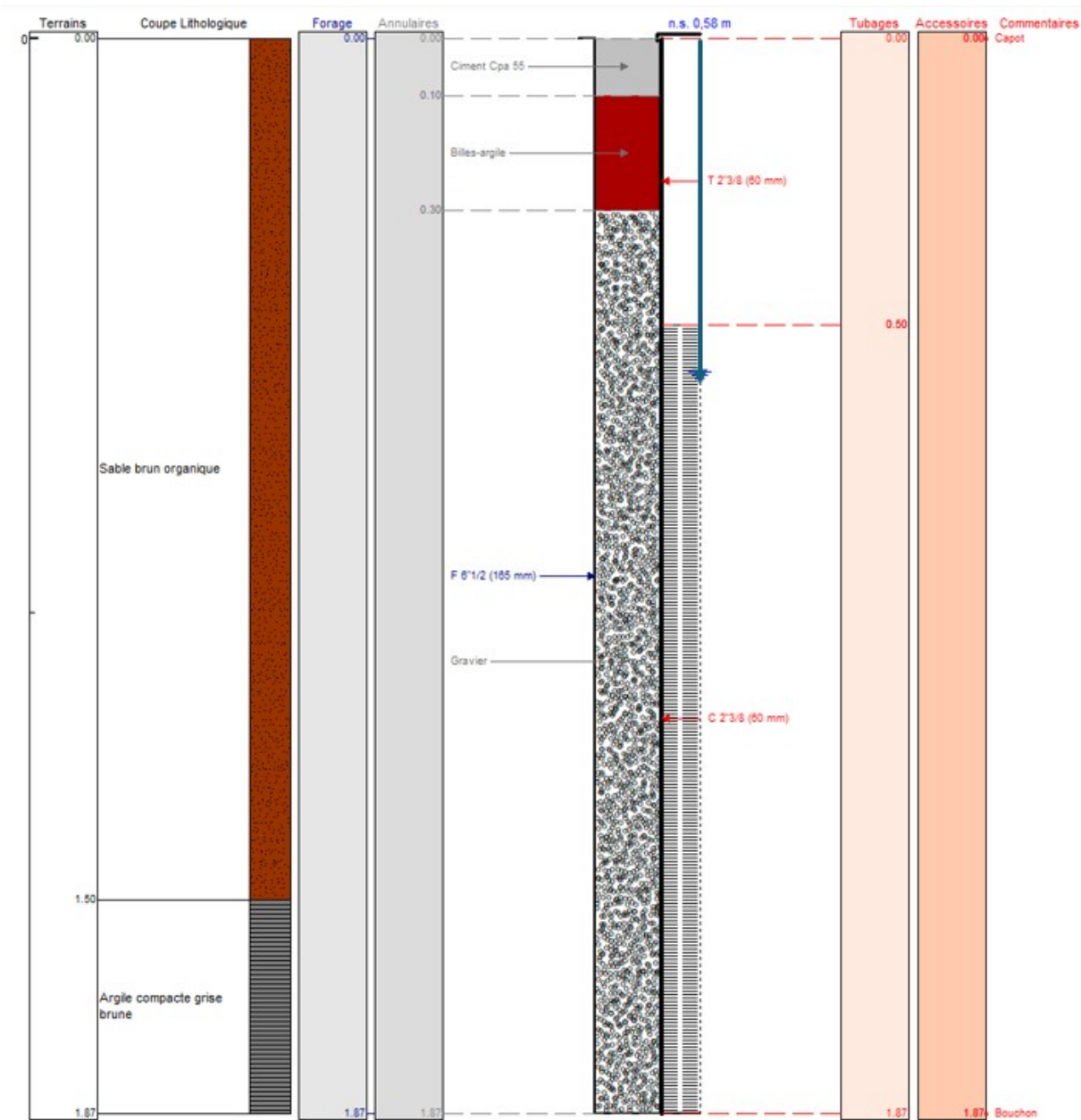


Figure 8 : Coupe technique et lithologique du piézomètre PZ1
(Source : Enquête hydrogéologique – CERAG, 2026)

e. Risques naturels

i. Risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

◆ *Territoire à risque important d'inondation*

La mise en œuvre de la Directive européenne Inondation¹ vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle des districts hydrographiques. Elle priorise l'intervention des États pour les territoires à risque important d'inondation (TRI), avec un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires.

Sur le bassin Adour-Garonne, 19 TRI ont été arrêtés par le préfet coordinateur de bassin le 24 octobre 2018, actualisant la liste de l'arrêté du 11 janvier 2013, sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI).

Pour le département de la Gironde, 4 TRI ont été retenus : celui de Bordeaux, du Bassin d'Arcachon, de Libourne et de Bergerac. La commune d'Hourtin ne fait partie d'aucun TRI.

◆ *Plan de prévention du risque inondation*

La commune d'Hourtin n'est pas dotée d'un Plan de Prévention du Risque Inondation.

◆ *Remontée de nappe*

La réalisation de la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe a reposé sur l'exploitation de données piézométriques qui, après avoir été validées ont permis par interpolation de définir les isopièzes des cotes maximales probables, elles-mêmes permettant par soustraction aux côtes du Modèle Numérique de Terrain (MNT) d'obtenir les valeurs de débordement potentielles.

Cotes altimétriques du MNT – Cotes Points niveau maximal = Zones potentielles de débordement

Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, trois catégories sont présentées :

- « Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

Aux regards des inondations par remontée de nappe, l'emprise projet se situe dans une zone classée « **Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE** ».

¹ Directive n°2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation

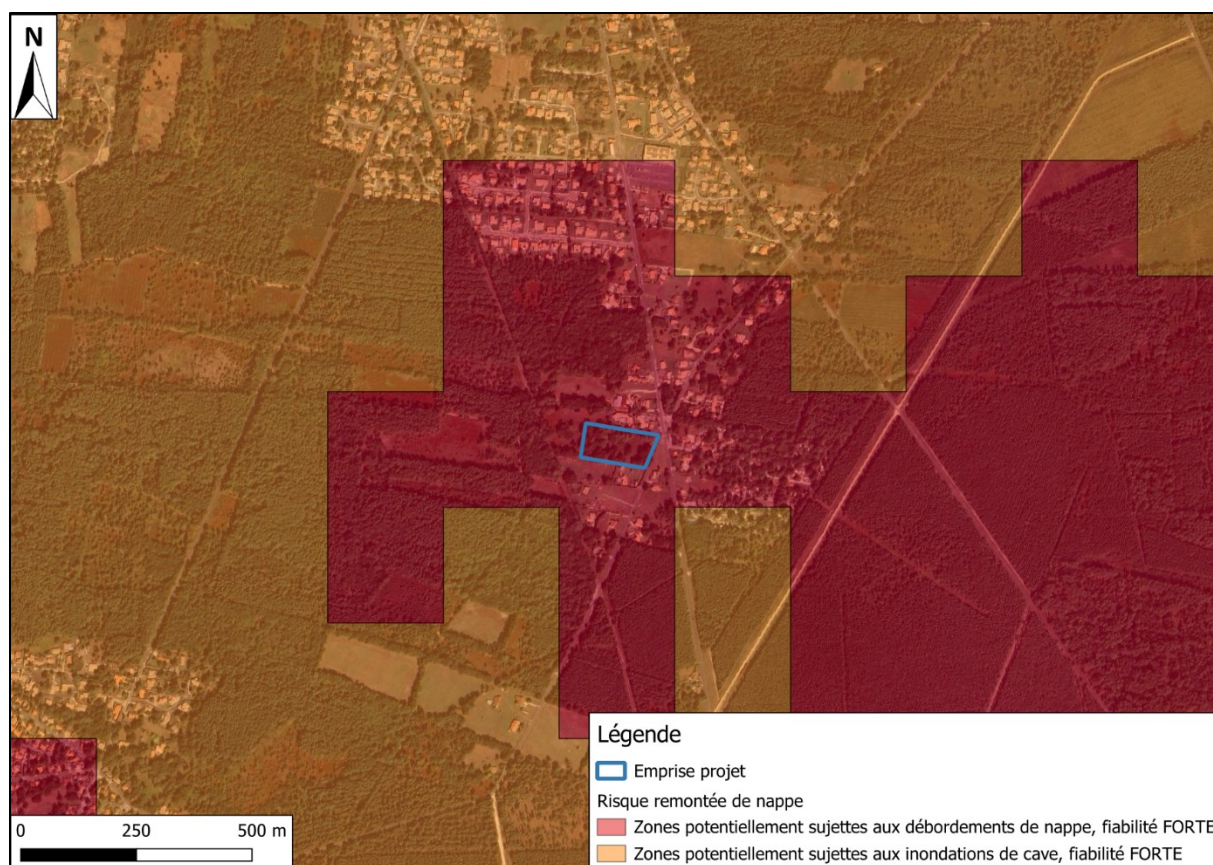


Figure 9 : Cartographie du risque « remontée de nappe »
(Source : georisques.fr - Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

ii. Sismicité

La commune d'Hourtin est classée dans une zone de sismicité de niveau 1, correspondant à un risque faible. Aucune règle parasismique n'est donc imposée en cas de travaux ou de constructions.

iii. Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

La commune d'Hourtin est à potentiel radon de catégorie 1, c'est-à-dire qu'elle est localisée sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium parmi les plus faibles.

Les informations données par l'IRSN sur le potentiel radon à propos du niveau de risque est relatif à l'échelle d'une commune. Toutefois, il ne présage en rien des concentrations présentes à un endroit précis, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

iv. Mouvement de terrain

La commune d'Hourtin ne dispose pas d'un plan de prévention lié aux mouvements de terrain.

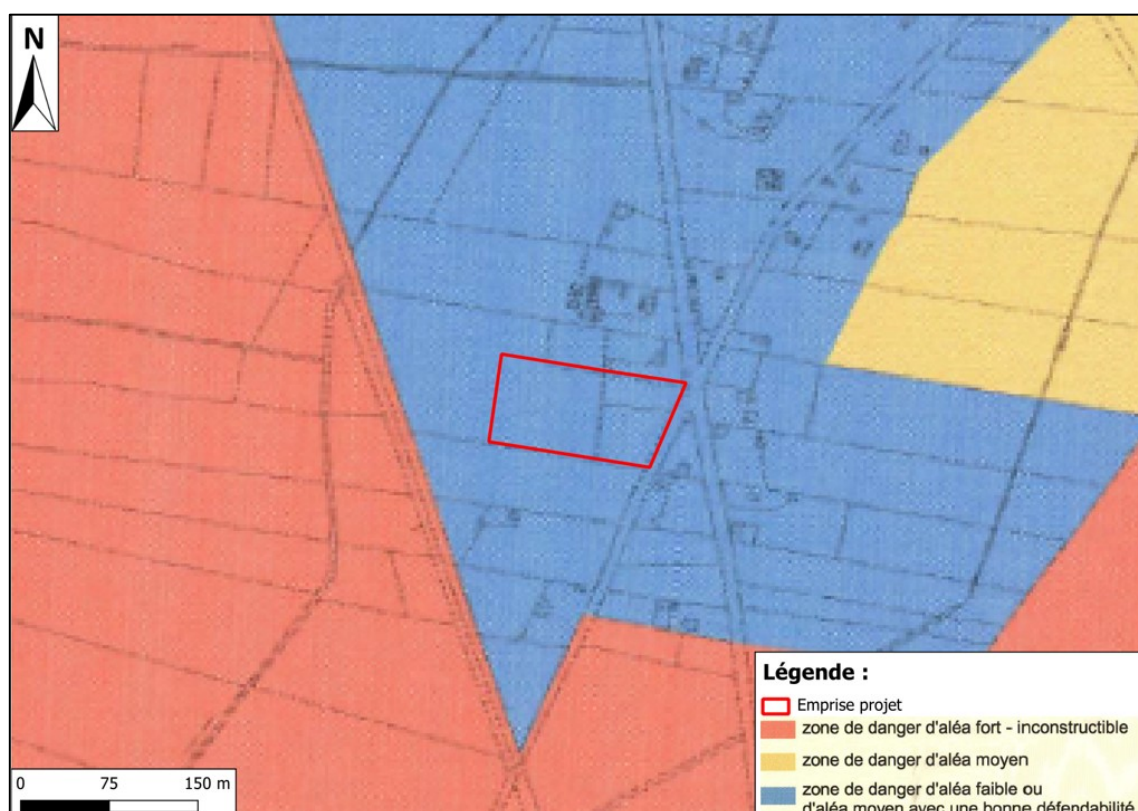
Selon le site Géorisques, **l'emprise projet ne se situe pas dans une zone exposée à l'aléa retrait-gonflement des argiles.**

Toutefois, la commune d'Hourtin est dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de retrait du trait de côte approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2001. Cependant, **l'emprise projet n'est concernée par aucun de ces zonages.**

v. Risque incendie

On parle d'incendie de forêt lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Le terme incendie vaut aussi pour les formations subforestières de plus petites tailles que sont le maquis, la garrigue et les landes.

La commune d'Hourtin est concernée par un Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2010. **L'emprise projet se situe dans une zone de danger d'aléa faible ou d'aléa moyen avec une bonne défendabilité.**



Ce zonage impose l'intégration d'une bande de 50 m inconstructible au sein du périmètre projet qui soit maintenue débroussaillée, au contact d'un massif boisé.

Par ailleurs, l'emprise projet s'implante également dans une zone soumise à l'obligation légale de débroussailler dans une zone de 50 m autour du projet, au titre de l'article L.131-11 du code forestier.

2. Caractérisation du milieu naturel

a. Zones d'inventaires et de protection

La DREAL Nouvelle Aquitaine assure le suivi des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage comprenant les divers zonages suivants : les réserves et parcs naturels, les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 ou 2), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les espaces naturels sensibles (ENS), les zones Natura 2000 (SIC et ZPS), l'arrêté de protection de biotope, les zones d'application de la convention RAMSAR, les sites inscrits ou sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930, etc.

Les zones de protection et d'inventaire présentes dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet sont listées dans le tableau suivant :

Type de zone	Code	Nom	Distance par rapport au projet
Natura 2000 Directive Habitats	FR7200681	Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin	1,3 Km m au Sud
Natura 2000 Directive Oiseaux	FR7210065	Marais du Nord Médoc	4,7 km au Nord
Parc Naturel Régional	FR8000055	Médoc	Inclus
ZNIEFF de type 1	720007948	Rive orientale de l'étang de Carcans-Hourtin	1,2 Km au Sud
	720001950	Palus de Molua et lagune de Contaut	4,3 km au Nord-Ouest
ZNIEFF de type 2	720001969	Marais et étangs d'arrière-dune du littoral girondin	1,2 Km au Sud-Ouest
	720030054	Landes médocaines entre Hourtin, Carcans et Saint-Laurent-Médoc	3,8 Km à l'Est

Le projet est situé dans l'emprise du Parc Naturel Régional du Médoc. Celui-ci repose sur la présence d'espaces présentant un intérêt naturel, culturel ou paysager de niveau national, et a pour mission la protection et la gestion de ce patrimoine, le développement économique et social ainsi que l'accueil, l'éducation et l'information du public. Aucune réglementation n'est imposée aux communes signataires de la charte du parc, le mode d'action repose sur l'accompagnement.

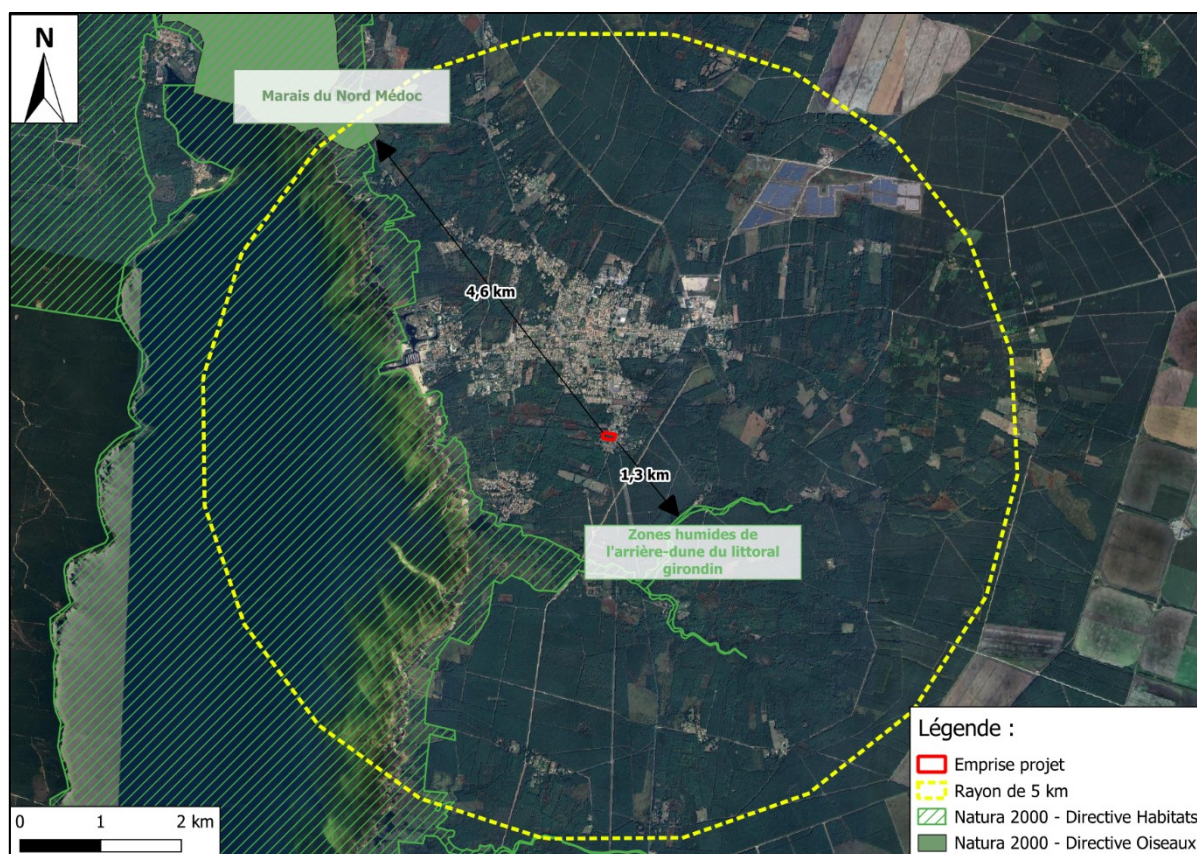


Figure 11 : Localisation du réseau Natura 2000 à proximité du projet
(Source : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

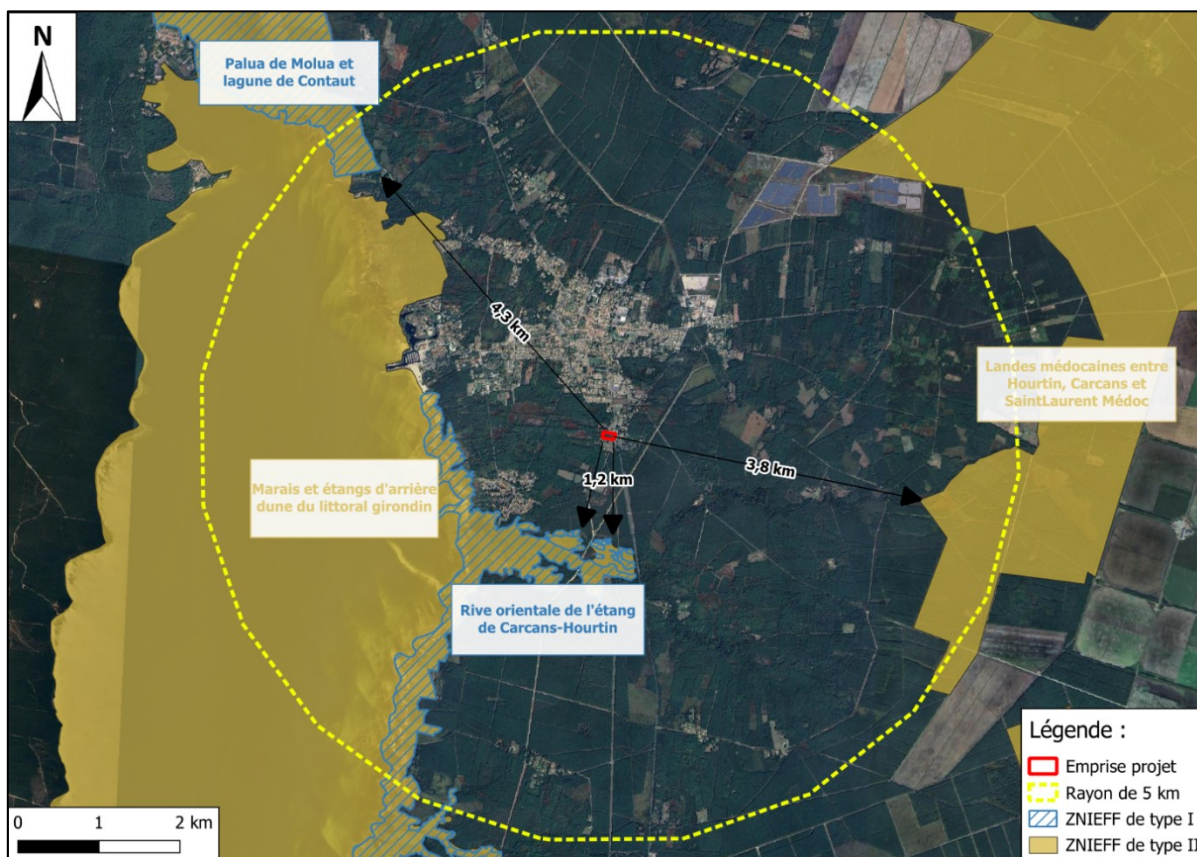


Figure 12 : Localisation des sites ZNIEFF à proximité du projet
(Source : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

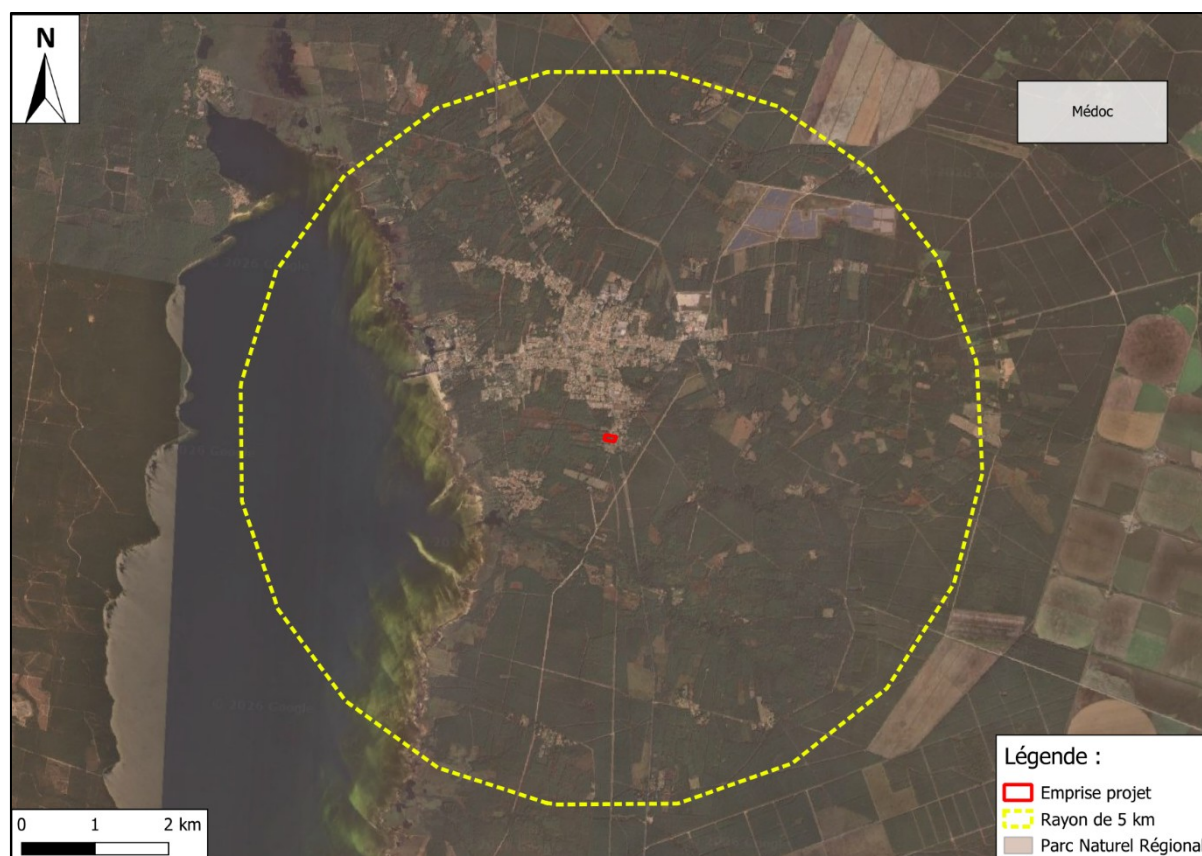


Figure 13 : Localisation du Parc Naturel Régional
(Source : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

b. Habitats naturels et semi-naturels

Lors des investigations de terrain réalisés par le bureau d'études REALYS Environnement en mai et juin 2026, 8 habitats différents ont été recensés sur le site du projet selon la typologie EUNIS :

1. E2.7 : Lande mésophile,
2. F4.2 x F3.16 : Lande mésophile à Fougère aigle et Ajoncs d'Europe,
3. F4.12 : Lande atlantique humide,
4. G1.8 : Chênaie acidiphile,
5. G3.713 : Boisement spontané de Pins maritimes,
6. J1.2 x I2.21 : Bâtiments et jardins arborés privés,
7. J4.2 : Voirie,
8. J5.41 : Fossé.

Les milieux identifiés sur la zone d'étude sont cartographiés sur la figure suivante :

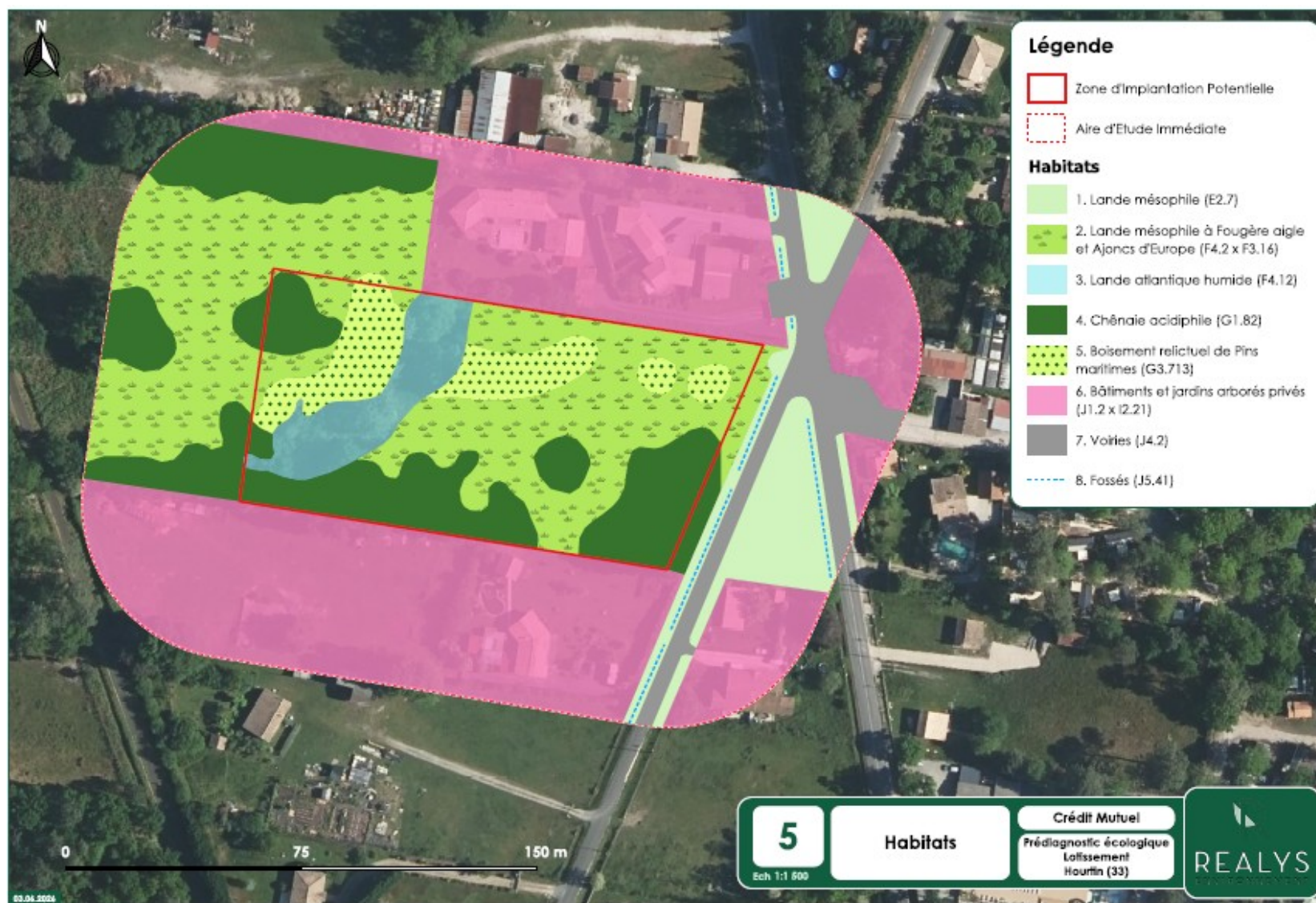


Figure 14 : Carte des habitats présents sur l'emprise projet
(Source : Prédiagnostic écologique – REALYS Environnement, juin 2026)

c. Flore

Les espèces floristiques identifiées sont communes du territoire. Sur les 38 espèces recensées 1 d'entre elles est une plante exotique envahissante potentielle (ancien statut). Il s'agit du Laurier-sauce.

d. Zones humides

i. Cartographies existantes des zones humides

◆ Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH) dresse la cartographie des zones humides inventoriées par les membres et partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs...). Ces inventaires proviennent des inventaires locaux de zones humides, des périmètres d'Unités Hydrauliques Cohérentes (UHC) ou des périmètres de syndicats de marais, parfois d'inventaires floristiques, faunistiques ou autre ou de mesures de protection (DREAL) et plus rarement de périmètres de l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) avec des réajustements et corrections cartographiques.

D'après cette base de données, aucune zone humide ne se trouve au droit de l'emprise projet. Dans un rayon de 500 m, plusieurs zones humides sont référencées, dont la plus proche est à 100 m au Nord.

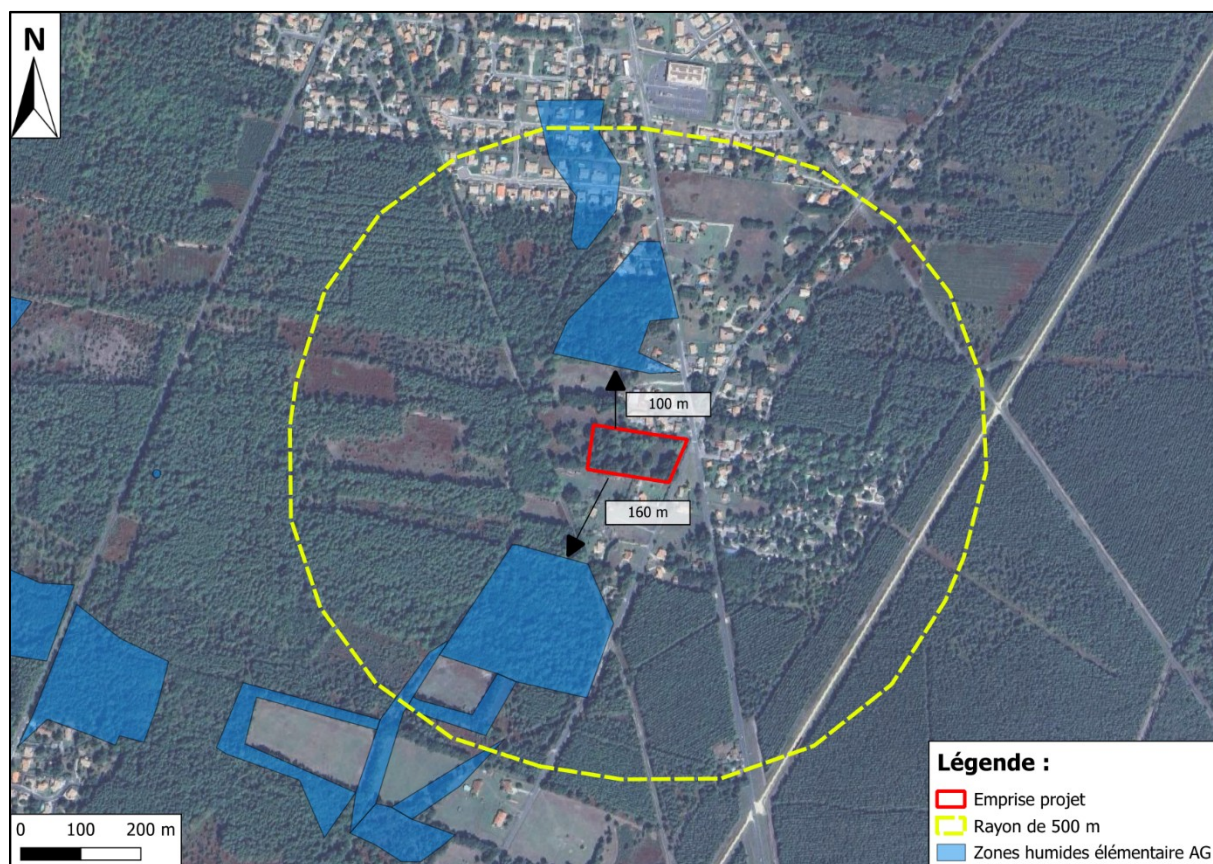


Figure 15 : Cartographie des zones humides

(Source : Etude de délimitation de zone humide – CERAG, avril 2026)

♦ Milieux potentiellement humides

Sollicitées par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une *Cartographie nationale des enveloppes des milieux potentiellement humides* de la France métropolitaine en 2014. Une nouvelle version a été publiée en **février 2023**, proposant une **Prélocalisation nationale des milieux humides et des zones humides**, avec une résolution de 5 m.

A noter que cette cartographie permet une prélocalisation et ne se substitue pas aux inventaires locaux, elle apporte une connaissance complémentaire.

D'après la **prélocalisation nationale des milieux humides et des zones humides**, l'emprise projet se situe dans une zone où la probabilité d'être humide est comprise entre 40 % et 95 %.

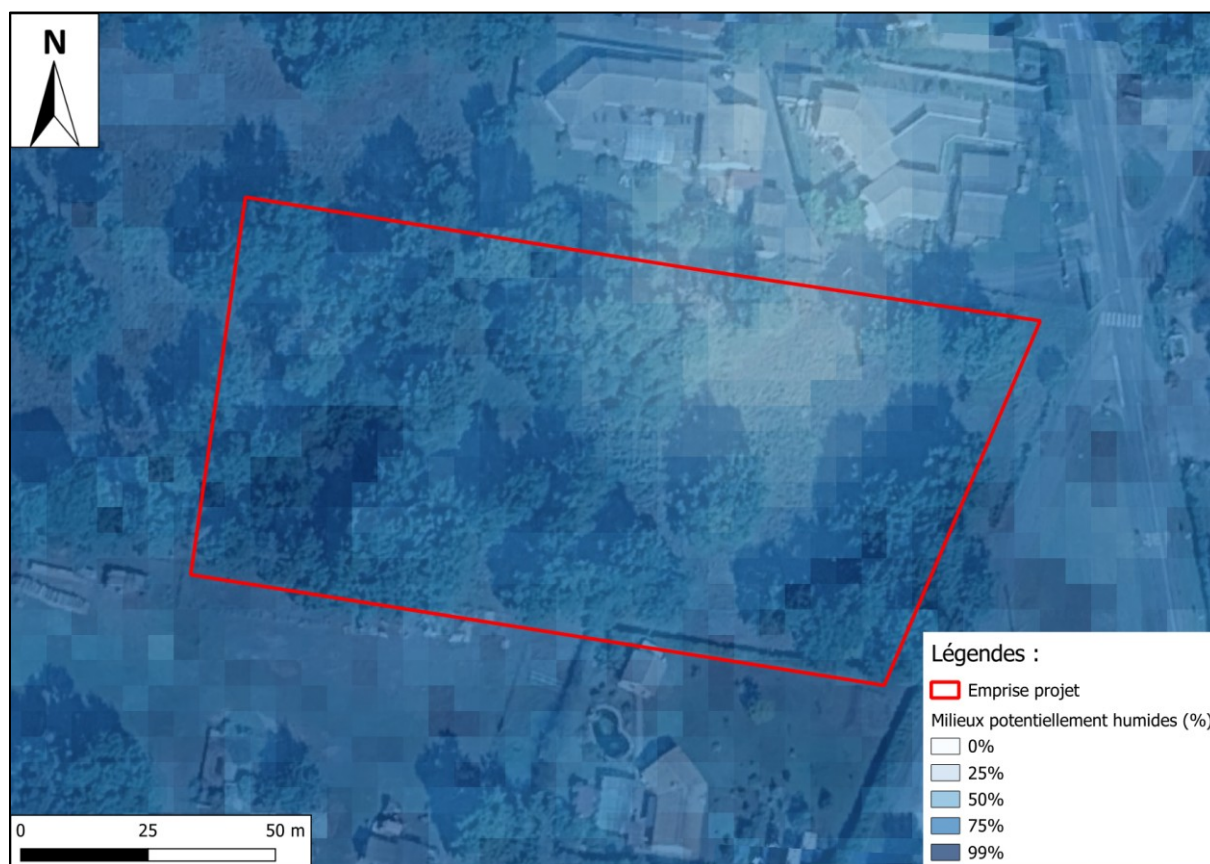


Figure 16 : Carte de prélocalisation des milieux humides dans le secteur d'étude

(Source : Etude de délimitation de zones humides – CERAG)

ii. Prospections in situ

♦ Critère végétation

NB : Il a été préféré de retenir les conclusions des investigations floristiques du bureau d'études en écologie REALYS, réalisées en période plus favorable (fin mai – début juin), que les conclusions de relevés floristiques réalisés par le bureau d'études CERAG (début avril). En effet, la végétation était davantage développée lors du passage de REALYS, et la zone humide a été identifiée sur une surface plus importante.

L'analyse de la végétation, réalisée conformément à l'annexe II.2.1 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, met ainsi en évidence un secteur répondant au critère floristique de définition des zones humides. Les autres habitats identifiés (lande mésophile à Fougère aigle et Ajoncs d'Europe, chênaie acidiphile et boisement relictuel de Pins maritimes) ne présentent pas de caractère humide au regard de ce même critère.

En ce qui concerne la flore hygrophile, 7 espèces végétales indicatrices de zones humides ont été recensées au droit de la ZIP. Les espèces référencées comme caractéristiques de zones humides d'après l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009) 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 sont citées dans le tableau suivant :

Nom vernaculaire	Nom Scientifique	Code arrêté du 24 juin 2008	Zone d'observation	Pourcentage de recouvrement
Cardamine des près	<i>Cardamines pratensis</i>	87964	Landes atlantique humide	1
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	104160		15
Jonc diffus	<i>Juncus effusus</i>	104173		5
Lycoperon d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	107038		5
Molinie bleue	<i>Molinia caerulea</i>	108718		30
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	117201		5
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	119910		20

Figure 17 : Tableau des espèces inventoriées et référencées comme caractéristiques de zone humide

(Source : Prédiagnostic écologique, REALYS – juin 2026)

La présence et la dominance de plusieurs espèces hygrophiles, notamment la Molinie bleue, le Jonc aggloméré et le Saule roux, confirment le caractère humide de la lande atlantique humide identifiée au sein de la ZIP au regard du critère floristique défini par la réglementation en vigueur.

En conclusion, une partie de la zone d'étude peut être caractérisée comme zone humide au sens du critère floristique défini par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

En effet, la lande atlantique humide identifiée au sein de la ZIP présente un cortège végétal dominé par plusieurs espèces hygrophiles indicatrices de zones humides, notamment la Molinie bleue, le Jonc aggloméré et le Saule roux. L'analyse de la végétation réalisée conformément à l'annexe II.2.1 de l'arrêté précité met ainsi en évidence une végétation caractéristique des zones humides.

Les autres habitats recensés au sein de la ZIP, à savoir la lande mésophile à Fougère aigle et Ajoncs d'Europe, la chênaie acidiphile et le boisement relictuel de Pins maritimes, ne présentent pas de caractère humide au regard du critère floristique.

Ainsi, selon le critère « végétation », une zone humide d'une surface totale de 1 470 m² est présente au sein de l'emprise projet.



Figure 18 : Zones humides identifiées selon le critère « végétation »
(Source : Prédiagnostic écologique, REALYS – juin 2026)

◆ *Critère sol*

La campagne d'investigation pédologique s'est déroulée le **13 mars 2026** et a consisté en l'exécution de **14 sondages** à la tarière manuelle, jusqu'à une profondeur maximale de 1,20 m/TA.



Figure 19 : Localisation des sondages pédologiques
(Source : Etude de délimitation de zone humide – CERAG, avril 2026)

❖ Podzosols humiques et humo-duriques

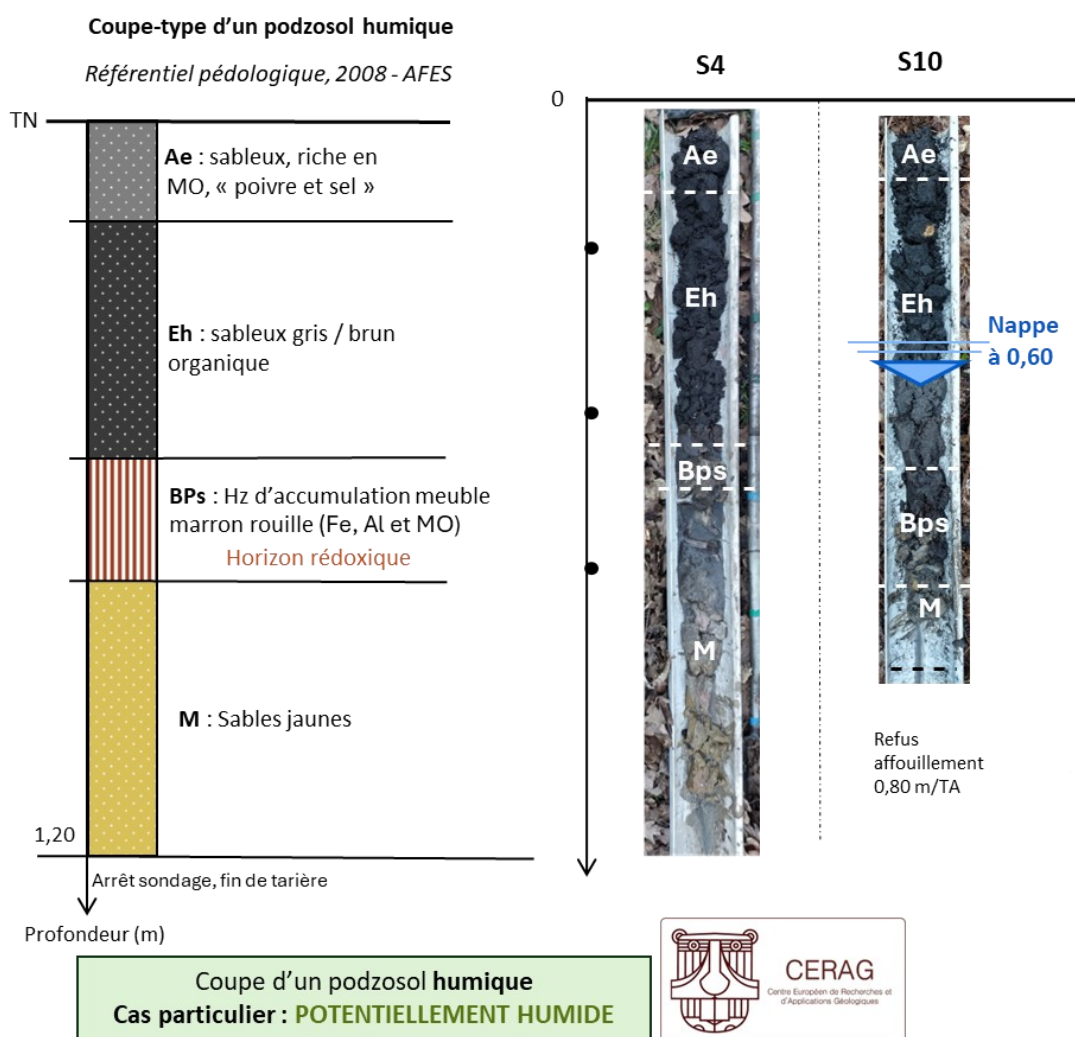
Les sondages S4, S9, S10 et S13 ont permis d'observer des sols de texture sableuse présentant une succession d'horizons différenciés dont un horizon de surface très riche en matière organique. La présence de ces éléments a permis de rattacher les sondages à la typologie des podzosols humiques (S4 et S10) et humo-duriques (S9 et S13).

Les podzosols humiques et humo-duriques correspondent à des cas particuliers de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié car il s'agit de sols engorgés en eau, mais ne présentant pas les traits d'hydromorphie « classiques » définis par le GEPPA. Dans ce cas, une expertise des conditions hydrogéomorphologiques est nécessaire.

Cela implique le croisement de différentes observations du milieu (sol, drainage, nappe) afin de mieux cerner son fonctionnement hydrologique.

Ainsi, une expertise des conditions hydrogéomorphologiques avec un suivi de la nappe superficielle est nécessaire.

La coupe des sondages et les photographies sont présentées ci-dessous :



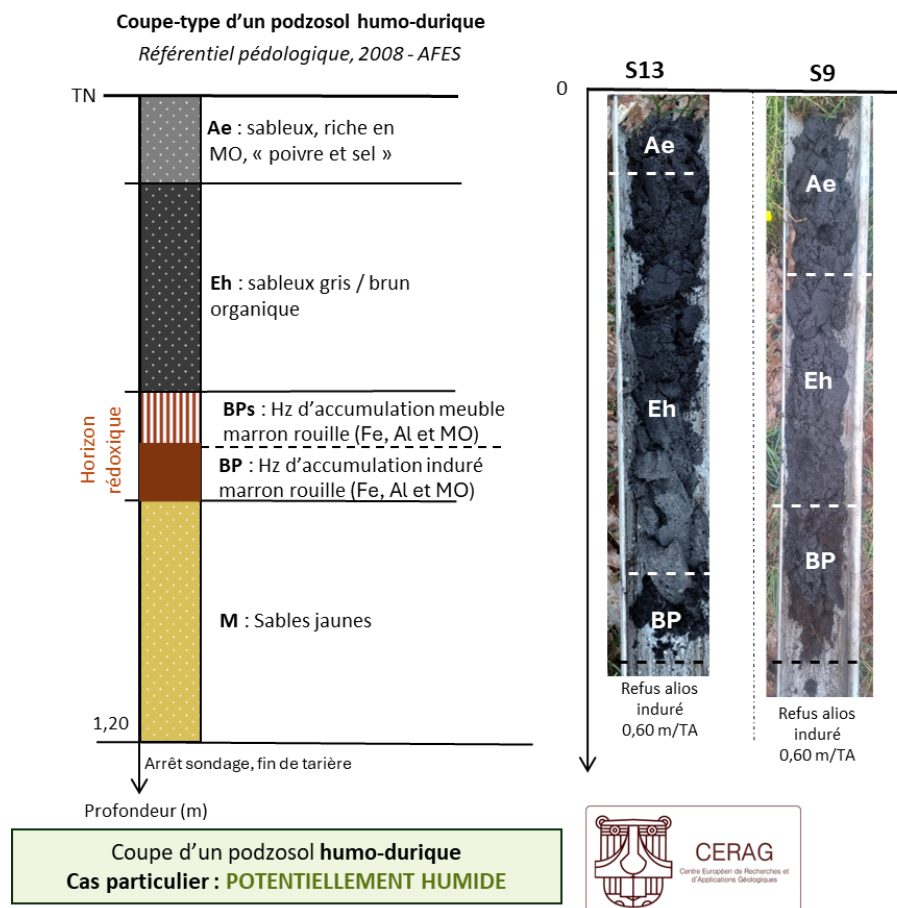


Figure 20 : Coupes pédologiques et photographies des podzosols observés sur le terrain
(Source : Etude de délimitation de zone humide – CERAG, avril 2026)

❖ Sol sablo-graveleux

Les sondages **S1, S2, S5, S6, S8 et S14** ont permis d'observer des sols sableux noir et gris. Le sondage S6 présente un horizon sablo-argileux en profondeur. La présence de graviers et galets a été identifiée dans l'ensemble des sondages réalisés, menant au refus dans les sondages S1 et S2 à 0,60 m/TA.

Des traces d'hydromorphie ont été observées au sein du sondage S6 au sein de l'horizon argileux en profondeur à 0,80 m/TA. Au regard de la profondeur des traces observées au sein du sondage S6, et de l'absence de trace d'hydromorphie au sein des autres sondages, **les sondages sont donc considérés comme non humides.**

La coupe des sondages et les photographies sont présentées ci-dessous :

Coupe schématique d'un sol sablo-graveleux

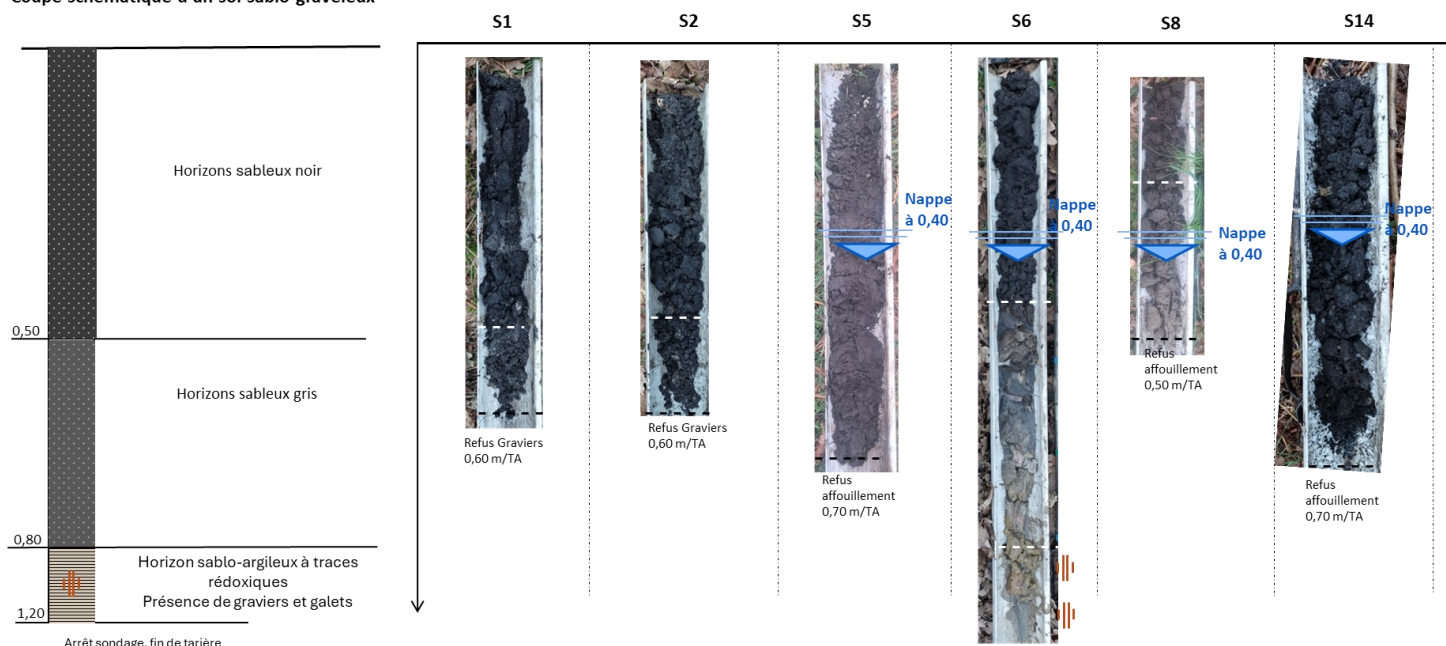


Figure 21 : Coupes pédologiques et photographies de sondages non-humides observés sur le terrain
(Source : Etude de délimitation de zone humide – CERAG, avril 2026)

❖ Réductisols

Les **sondages S3, S11 et S12** ont permis d'observer un sol homogène à l'échelle du site d'étude, présentant une lithologie sableuse riche en matière organique en surface.

Le test à l'orthophénantroline s'est révélé positif dans les sondages S3, S11 et S12, marquant la présence d'un horizon réductique débutant à une profondeur comprise entre la surface et 0,20 m/TA. Ces sondages appartiennent donc à la typologie des réductisols.

Des dépressions engorgées d'eau ont été repérées à l'Ouest du terrain dans les zones de basse topographie (aux alentours de +17,00 mNGF). La nappe a induit l'affouillement dans les sondages S3 et S12 à une profondeur comprise entre 0,50 et 0,80 m/TA. Les graves observés sur les sondages ont provoqué un affouillement sur les sondages S11.

Ces profils de sol correspondent à des réductisols de classe VI d du GEPPA modifié, et sont donc considérés comme indicateurs de zone humide.

Coupe-type d'un réductisol de classe VI d

Référentiel pédologique, 2008 - AFES

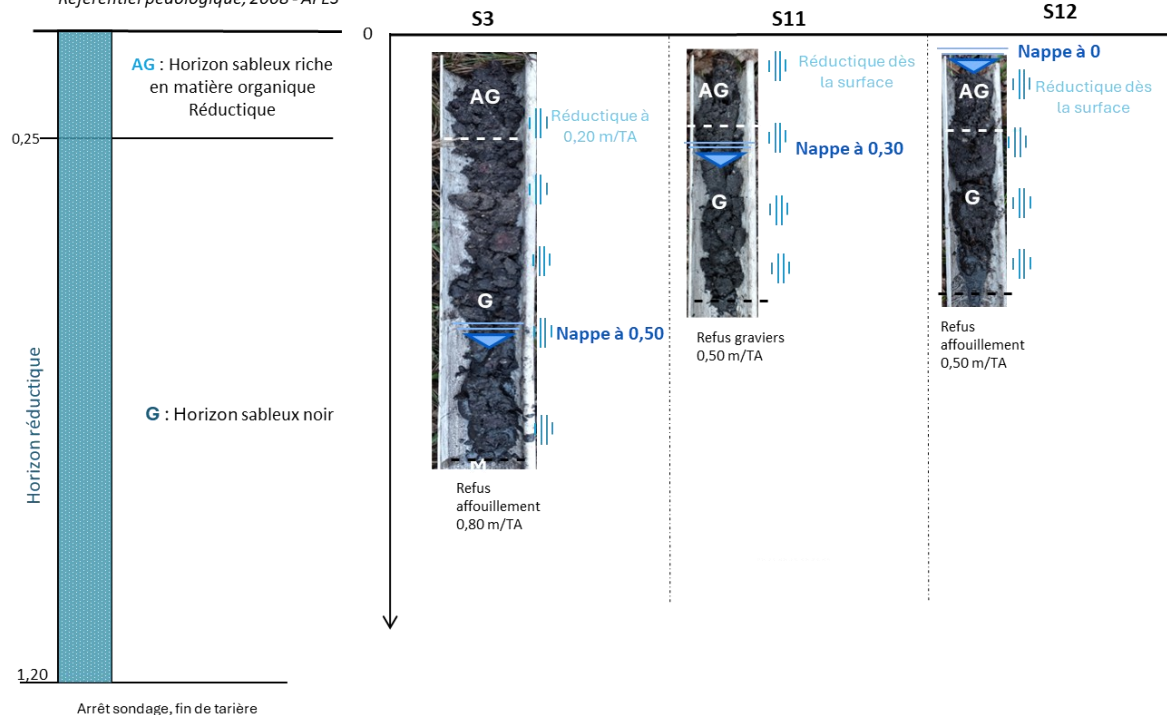


Figure 22 : Coupes des réductisols observés sur le terrain

(Source : Etude de délimitation de zone humide – CERAG, avril 2026)

Ainsi, l'expertise pédologique met ainsi en évidence la présence de zones humides au droit et à proximité des dépressions humides, d'une surface totale de 1 720 m². Les podzosols humiques et humo-duriques au Sud du site d'étude indique une zone potentiellement humide ayant une superficie de 1 530 m².



Figure 23 : Résultat de l'étude pédologique 1/2

(Source : Etude de délimitation de zone humide – CERAG, avril 2026)

Les différentes zones ont été délimitées à partir des résultats des sondages, de la présence de végétation hygrophile ainsi que de la topographie.

◆ *Synthèse*

Ainsi, tous critères confondus, une zone humide d'une surface totale de 1 956 m² et une zone potentiellement humide de 1 530 m² sont présentes au sein de l'emprise projet.

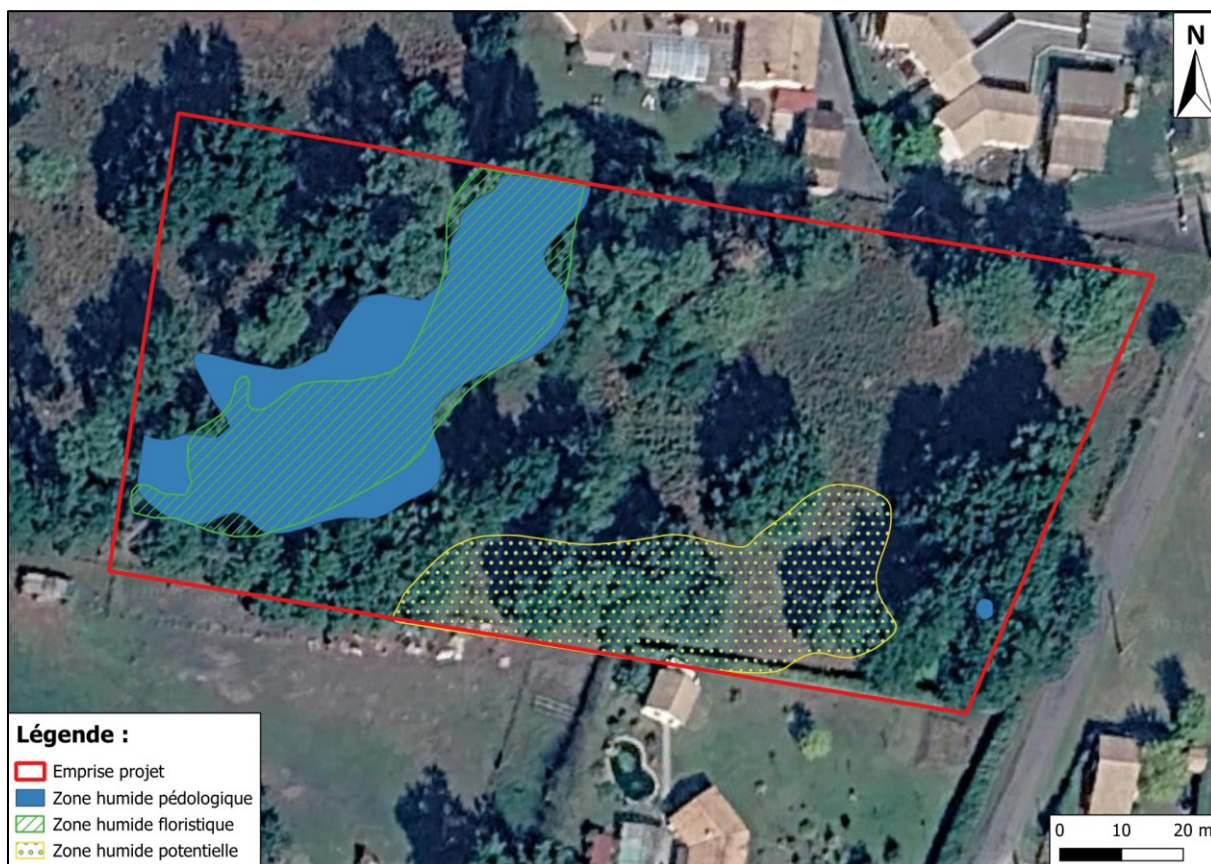


Figure 24 : Zones humides et zone potentiellement humide identifiées au sein du site d'étude
(Source : CERAG, avril 2026)

Un suivi piézométrique a été lancé sur une période de 3 mois à partir du 2 avril 2026. Cela permettra d'apprécier l'engorgement des horizons du sol entre 0 et -0,50 m/TA, de manière prolongée, et de conclure sur le caractère humide ou non humide du sol. Une sonde autonome à acquisition de données a été installée dans le piézomètre afin de suivre les variations des niveaux de la nappe superficielle au cours du temps.

Les résultats définitifs seront présentés à la Police de l'eau dans le cadre du dossier loi sur l'eau, et la surface impactée fera l'objet d'une compensation avec un ratio minimal de 150% conformément aux SDAGE et SAGE en vigueur.

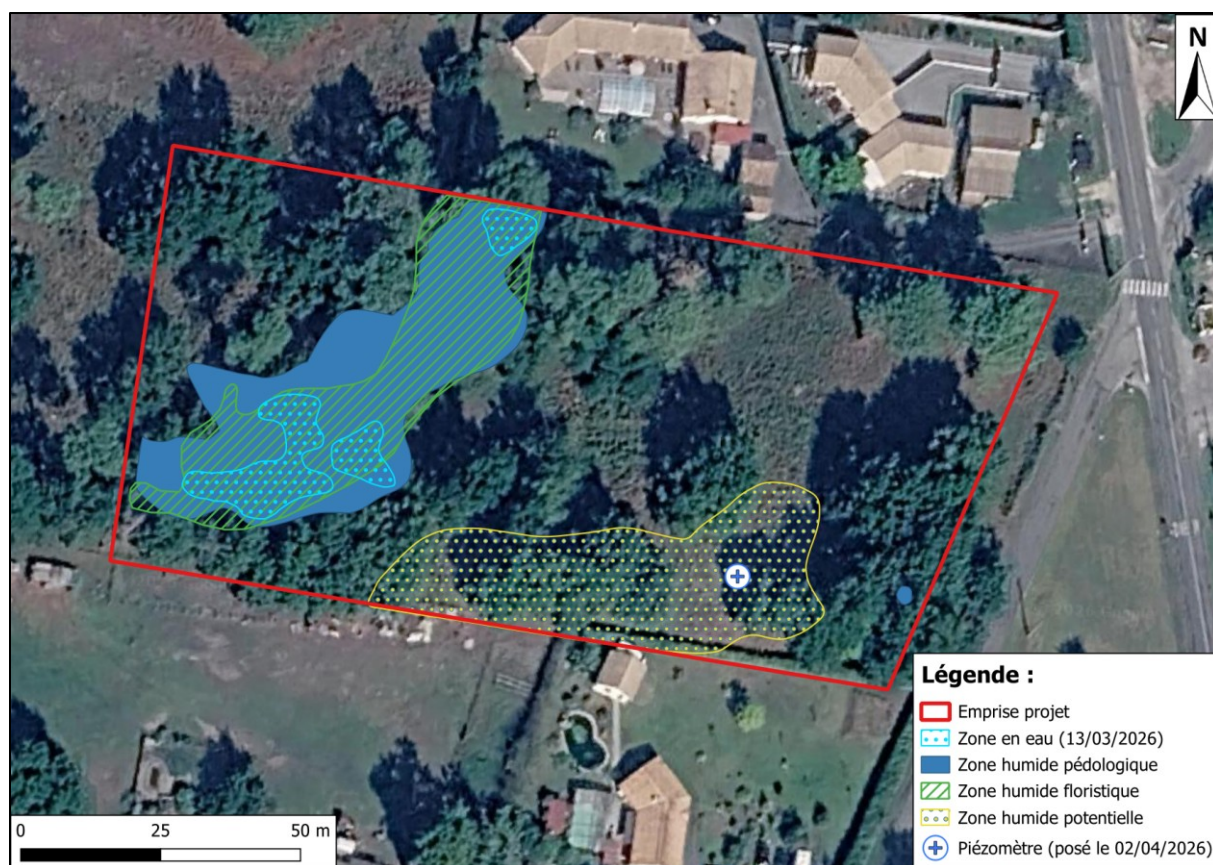


Figure 25 : Plan de localisation du piézomètre installé sur le site
(Réalisation : CERAG, juin 2026)

e. Faune

Cette partie reprend le prédiagnostic écologique réalisé par le bureau d'études REALYS en juin 2026, joint en annexe.

i. Oiseaux

15 espèces d'oiseaux ont été identifiées sur l'aire d'étude. Parmi les 15 espèces d'oiseaux recensés sur l'aire d'étude, 10 bénéficient d'un statut de protection au titre de la réglementation française.

Le cortège avifaunistique observé est essentiellement composé d'espèces communes des milieux boisés, des lisières et des secteurs semi-ouverts.

Aucune espèce patrimoniale, rare ou menacée n'a été contactée lors des inventaires. De même, aucune des espèces observées n'est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux et aucune ne présente un enjeu de conservation particulier à l'échelle nationale ou régionale.

Au regard des espèces recensées et des habitats disponibles, l'enjeu local de conservation associé à l'avifaune est considéré comme très faible à faible. Les boisements et lisières arborées constituent néanmoins des habitats potentiellement favorables à la nidification d'espèces protégées communes.

ii. Amphibiens

1 espèce d'amphibien a été observée sur le site. Il s'agit de la Grenouille agile qui bénéficie d'un statut de protection à l'échelle nationale et présente un intérêt patrimonial. Au regard des effectifs observés (2) et des habitats favorables présents sur le site, l'enjeu de conservation associé à la Grenouille agile est considéré comme **modéré**.

iii. Reptiles

2 espèces de reptiles ont été observées sur le site. Bien que bénéficiant d'un statut de protection nationale, ces deux espèces demeurent relativement communes à l'échelle locale et régionale. Au regard des effectifs observés, de leur écologie généraliste et de la disponibilité d'habitats similaires dans le secteur, l'enjeu local de conservation associé au Lézard à deux raies et au Lézard des murailles est considéré comme **faible**.

iv. Insectes

- Lépidoptères, odonate et orthoptères

8 espèces de lépidoptères ont été recensées sur site. Le cortège de lépidoptères observé est exclusivement composé d'espèces communes et largement répandues à l'échelle régionale. Aucune des espèces recensées ne bénéficie d'un statut de protection réglementaire ou d'un enjeu de conservation particulier.

1 espèce d'odonate a été recensée sur le site. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée lors des prospections.

7 espèces d'orthoptères ont été recensées sur site. Aucune des espèces recensées ne bénéficie d'un statut de protection réglementaire ni d'un statut de conservation défavorable.

Au regard des espèces recensées et de l'absence d'espèce patrimoniale ou protégée, l'enjeu de conservation associé aux lépidoptères, odonates et orthoptères est considéré comme **faible**.

- Coléoptères

6 espèces de coléoptères ont été recensées sur le site. Les coléoptères recensés sur le site sont majoritairement des espèces communes ne présentant pas d'enjeu particulier de conservation. En revanche, la présence du Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) constitue un enjeu écologique notable au sein de l'aire d'étude.

Trois Chênes pédonculés porteurs d'indices de présence de l'espèce (trous d'émergence caractéristiques) ont été identifiés dans la partie sud de la ZIP, au sein de la chênaie acidiphile. Espèce saproxylique protégée à l'échelle nationale et d'intérêt communautaire, le Grand capricorne est étroitement lié aux vieux chênes vivants ou sénescents, dans lesquels ses larves se développent pendant plusieurs années.

Les arbres colonisés constituent ainsi des habitats de reproduction avérés pour l'espèce. La conservation de ces individus arborés revêt un intérêt particulier compte tenu du statut réglementaire du Grand capricorne et de la rareté relative des arbres favorables dans les secteurs fortement exploités ou artificialisés.

Au regard de la présence d'arbres-gîtes avérés au sein de la ZIP, l'enjeu local de conservation associé au Grand capricorne est considéré comme **modéré**.

v. Mammifères

2 espèces de mammifères ont été observées sur la zone d'étude. Les mammifères terrestres recensés au sein de l'aire d'étude sont le Chevreuil européen et l'Écureuil roux. Bien que l'Écureuil roux bénéficie d'un statut de protection, les deux espèces recensées demeurent communes à l'échelle locale et régionale. Au regard des observations réalisées et de la disponibilité d'habitats similaires dans le secteur, l'enjeu local de conservation associé aux mammifères terrestres est considéré comme **faible**.

vi. Chiroptères

Lors de la prospection réalisée en mai 2026, aucun chiroptère n'a été observé au sein de la zone d'étude. Cette absence d'observation ne permet toutefois pas d'exclure une fréquentation ponctuelle du site par certaines espèces communes, notamment en phase de transit, de chasse ou de déplacement entre différents secteurs boisés.

Les habitats présents au sein de la ZIP offrent globalement un potentiel d'accueil limité pour les chiroptères. La majorité des arbres observés ne présente en effet ni cavités ni fissures importantes susceptibles de constituer des gîtes arboricoles favorables.

Néanmoins, trois Chênes pédonculés localisés dans la partie sud de la ZIP présentent des décollements d'écorce susceptibles d'offrir des gîtes potentiels pour certaines espèces arboricoles. Ces structures peuvent être utilisées ponctuellement comme sites de repos diurne ou refuges temporaires lors des déplacements. En l'absence de cavités avérées ou d'indices de présence, ces arbres présentent un enjeu faible à modéré pour les chiroptères.

Par ailleurs, la chênaie acidiphile, les lisières boisées ainsi que les continuités arborées périphériques peuvent constituer des axes de déplacement locaux pour les chiroptères. Les landes ouvertes, les lisières et les secteurs de transition entre milieux boisés et milieux ouverts sont également susceptibles d'être exploités comme territoires de chasse en raison de la disponibilité de ressources alimentaires.

Au regard des habitats présents et de l'absence d'indices de présence avérés, l'enjeu local de conservation associé aux chiroptères est considéré comme faible, avec un enjeu localement plus marqué au niveau des trois Chênes pédonculés présentant des décollements d'écorce.



Figure 26 : Carte des espèces patrimoniales présentes au sein de l'emprise projet
(Source : Prédiagnostic écologique – REALYS Environnement, juin 2026)

f. Synthèse des enjeux écologiques

L'intérêt écologique de la zone d'étude varie de faible à modéré.

Au niveau des parcelles appartenant à la ZIP, les habitats présentent un enjeu écologique faible à modéré :

- l'**enjeu faible** concerne la lande mésophile, la lande à Fougère aigle et Ajoncs d'Europe ainsi que le boisement relictuel de Pins maritimes,
- l'**enjeu modéré** concerne la lande atlantique humide, en raison de son caractère humide au sens du critère floristique réglementaire et de son intérêt pour plusieurs groupes faunistiques, notamment les amphibiens et certains insectes hygrophiles. L'enjeu modéré concerne également la chênaie acidiphile, qui accueille plusieurs arbres favorables au Grand capricorne et présentant un potentiel d'accueil pour les chiroptères.

Concernant la faune, les inventaires ont mis en évidence un cortège d'espèces majoritairement communes associé aux landes, aux boisements et aux lisières. La plupart des espèces observées présentent des enjeux faibles à très faibles. Néanmoins, plusieurs éléments d'intérêt écologique ont été identifiés :

- la présence de la **Grenouille agile**, espèce protégée utilisant la lande humide et les boisements périphériques, conférant un enjeu modéré aux habitats humides présents sur le site,
- la présence du **Grand capricorne** attestée par plusieurs indices caractéristiques (trous d'émergence) sur trois Chênes pédonculés localisés dans la partie sud de la ZIP, constituant des habitats de reproduction pour cette espèce protégée d'intérêt communautaire, la présence de **trois Chênes pédonculés** présentant des décollements d'écorce susceptibles d'offrir des gîtes potentiels à certaines espèces de chiroptères arboricoles.

Les principaux enjeux écologiques du projet concernent ainsi la conservation de la lande atlantique humide ainsi que des trois Chênes pédonculés favorables au Grand capricorne et potentiellement utilisés par les chiroptères.

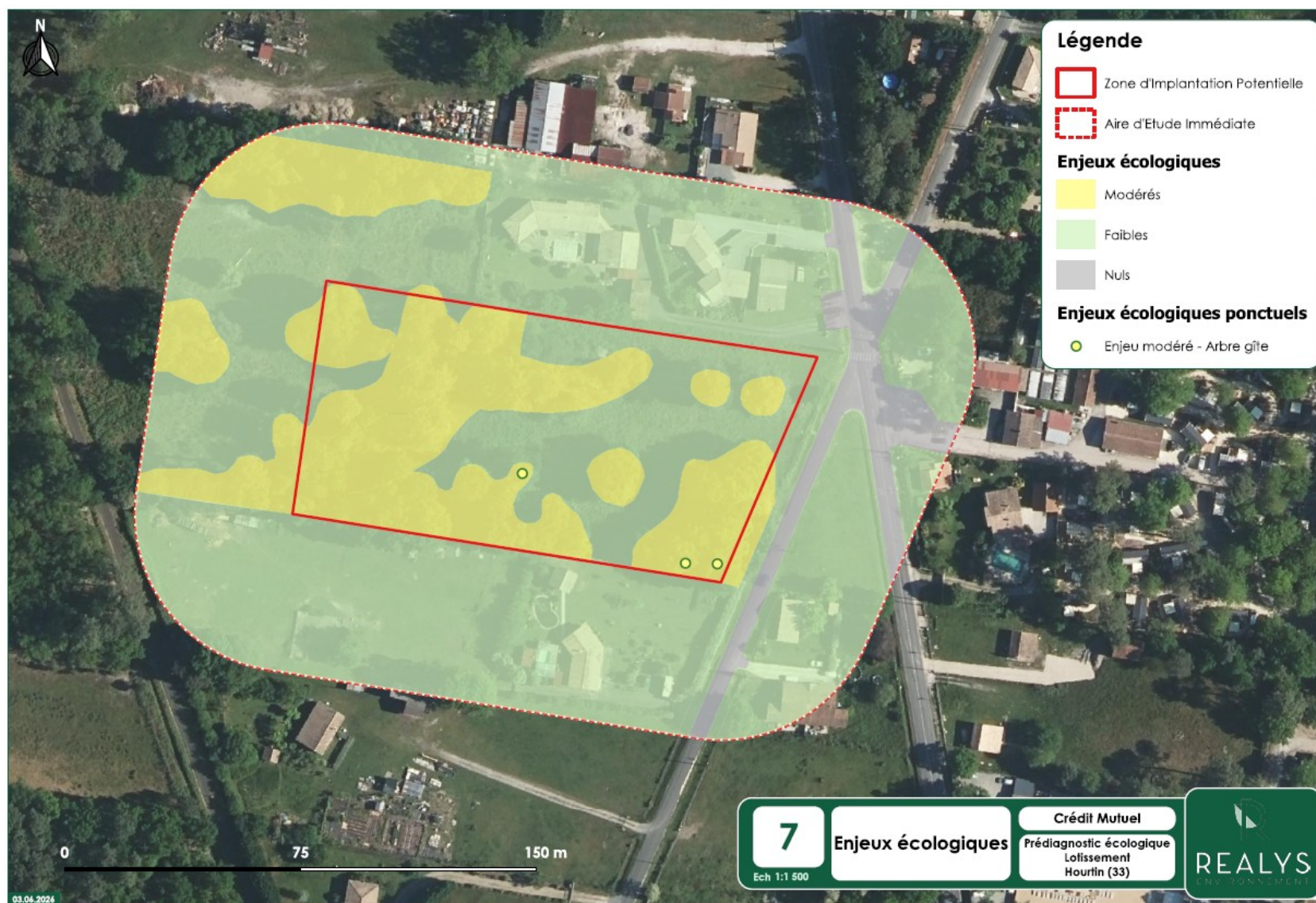


Figure 27 : Carte des enjeux écologiques
(Source : Prédiagnostic écologique, REALYS – juin 2026)

3. Caractérisation du milieu humain

a. *Risques technologiques*

i. *Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses*

D'après les informations issues du site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour de l'emprise projet.

Aucune canalisation de transport de matières dangereuses (produits chimiques, hydrocarbures et gaz naturel) n'est présente dans un rayon de 1 km.

ii. *Pollution des sols*

◆ *Secteur d'information sur les sols (SIS)*

Selon le site Géorisques, 1 SIS est recensé sur la commune d'Hourtin, au Nord du centre bourg.

Les contraintes réglementaires d'un SIS étant limitées aux parcelles concernées, **l'emprise projet n'est soumise à aucune contrainte.**

◆ *Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)*

Selon le site Géorisques, 1 site pollué ou potentiellement pollué est présent sur la commune d'Hourtin, au Nord du centre bourg.

Aucun n'est situé dans un rayon de 1 km autour du projet.

Le risque de contamination due au site BASOL présent à proximité est considéré comme nul.

◆ *Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)*

Selon le même site, 6 anciens sites industriels et activités de services sont présents sur la commune d'Hourtin.

Aucun n'est situé dans un rayon de 1 km autour du projet.

Le risque de contamination due aux sites BASIAS présents à proximité est considéré comme nul.

iii. *Installations industrielles*

◆ *Emissions polluantes*

Le Registre des Emissions Polluantes (IREP) ne recense pas d'établissement comme à l'origine d'émissions polluantes sur la commune d'Hourtin.

Le risque de nuisances est considéré comme nul.

◆ *ICPE*

Selon le site Géorisques, la commune d'Hourtin recense 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et non SEVESO, toutes implantées à l'Est de l'emprise projet à plus de 1 km.

Le risque de nuisances est donc considéré comme négligeable.

iv. Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune d'Hourtin n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

b. Contexte sonore

La commune d'Hourtin n'est pas concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Etat dans le département de la Gironde 4^{ème} échéance 2024-2029 pour le long de la ligne ferroviaire.

Néanmoins, elle est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023, révisé le 16 octobre 2023, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Gironde. L'emprise projet est affectée par le périmètre de bruit de la route D3 classée catégorie 4 sur ce tronçon et située en limite Est de l'emprise projet.

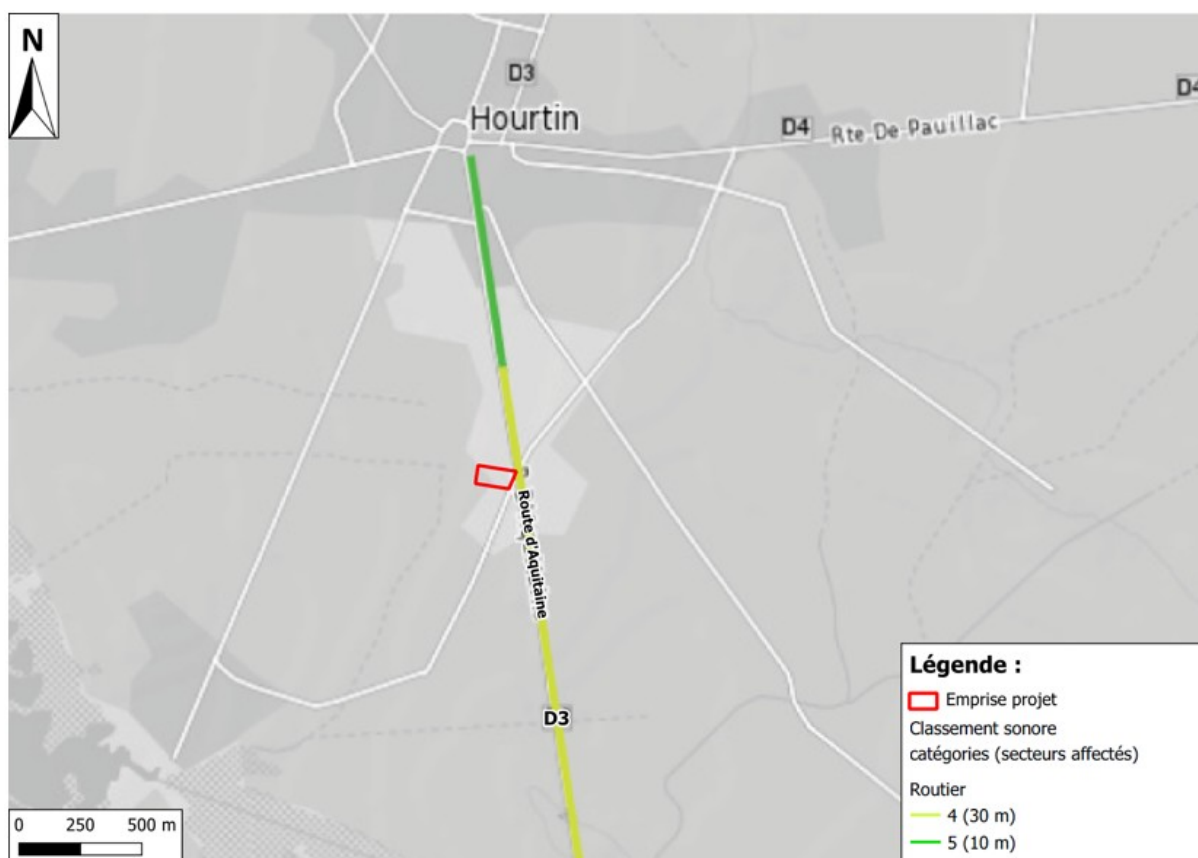


Figure 28 : Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transport terrestres

(Source : gironde.gouv ; Réalisation : CERAG)

c. Infrastructures de transports

i. Trafic routier

La commune d'Hourtin bénéficie d'un maillage viaire connecté aux grands axes régionaux, notamment grâce à la D205 qui rejoint N215 qui elle-même rejoint la rocade bordelaise (A630). Ces axes routiers structurants permettent de relier l'ensemble du territoire girondin et le littoral aquitain.

L'emprise projet est connectée au maillage viaire de la commune via la rue de la Bécade reliée à la rue d'Aquitaine (D3).

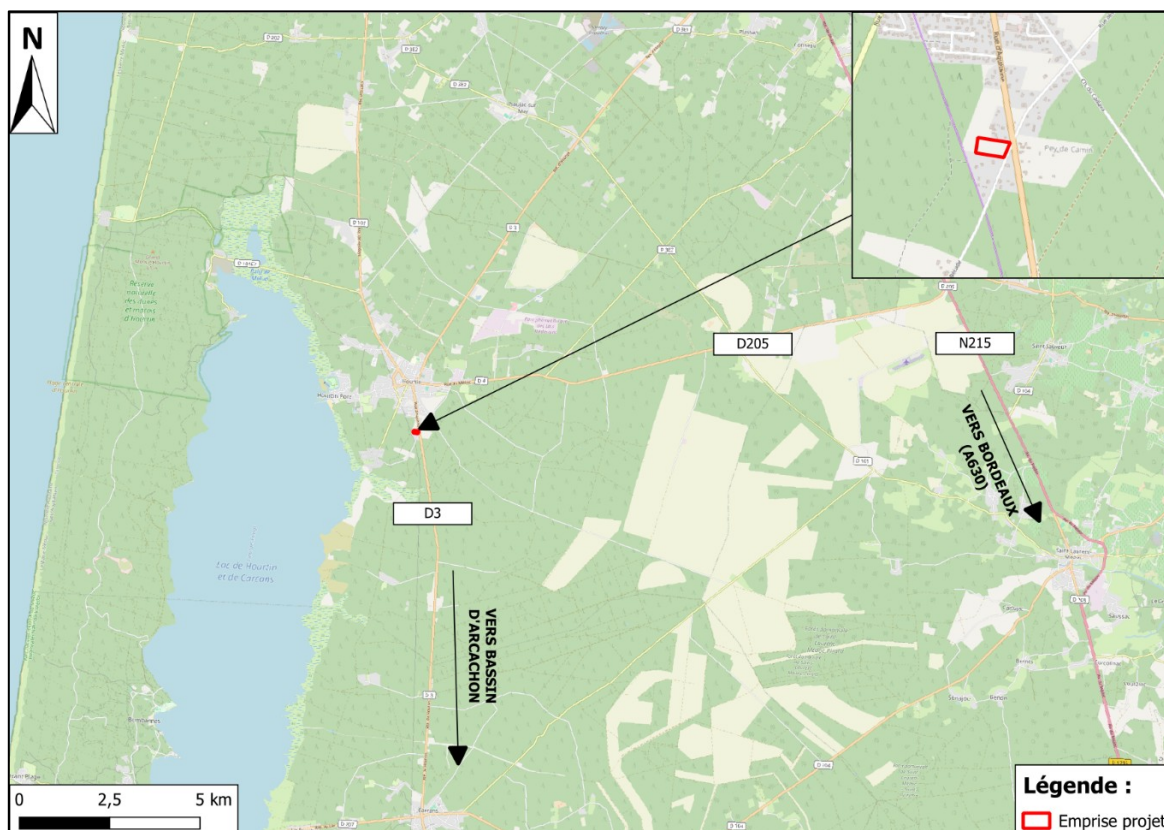


Figure 29 : Localisation du projet au sein du réseau viaire
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

L'analyse des données établies par Google Trafic permet d'établir de façon générale le trafic routier sur les voies autour de l'emprise projet. Ainsi, la rue de la Bécade, la D3, la D205 et la N215 sont soumises à une circulation fluide tout au long de la semaine.

ii. Transports alternatifs

La commune d'Hourtin n'est pas desservie par un réseau ferroviaire. Cependant, une liaison de bus Bordeaux - Lesparre - Hourtin existe, avec 3 allers-retours tous les jours en juillet-août. Sinon, aucun réseau de transport en commun ne dessert la commune d'Hourtin.

Enfin, au cours des dernières décennies, plusieurs itinéraires doux et pistes cyclables ont été mis en service. Ils sont essentiellement concentrés dans le centre-ville et les zones boisées. Mais, elles restent fragmentaires et discontinues, ne pouvant pas constituer un réseau cohérent. Il est néanmoins possible de relier Hourtin et Carcans à vélo.

4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial

a. *Paysage*

i. *Occupation du sol*

Selon l'outil ma commune Nouvelle-Aquitaine, la commune d'Hourtin est majoritairement occupée par des forêts et milieux semi-naturels (environ 70%) et des zones humides (environ 15%). Dans l'ensemble, l'occupation du sol se répartie de la façon suivante :

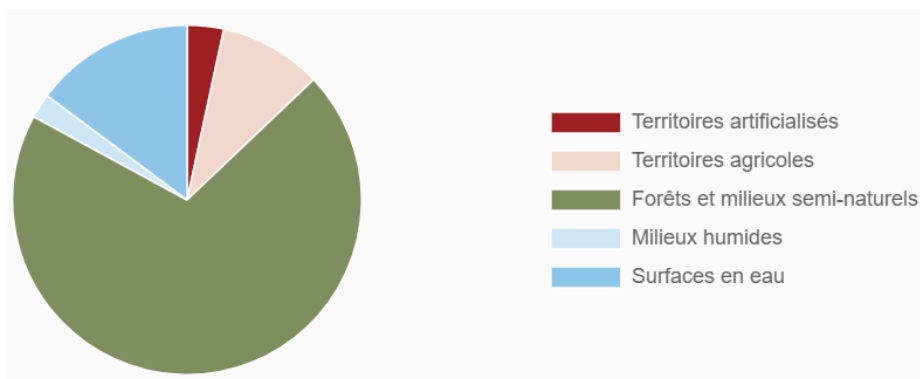


Figure 30 : Répartition des territoires sur la commune d'Hourtin

(Source : macommune.biodiversité-nouvelle.aquitaine)

Le Centre d'Expertise Scientifique « CES Occupation des sols » (OSO) a comme objectif la définition et le développement d'algorithmes automatiques pour la production de cartes d'occupation des sols à partir d'imagerie satellitaire. La carte nationale de l'occupation des sols (France métropolitaine) est ainsi basée sur une catégorisation en 23 classes avec une résolution spatiale de 10 m.

Selon cette classification de 2021, l'emprise projet est majoritairement constituée de forêts de feuillus et conifères insérés dans une zone urbaine diffuse.

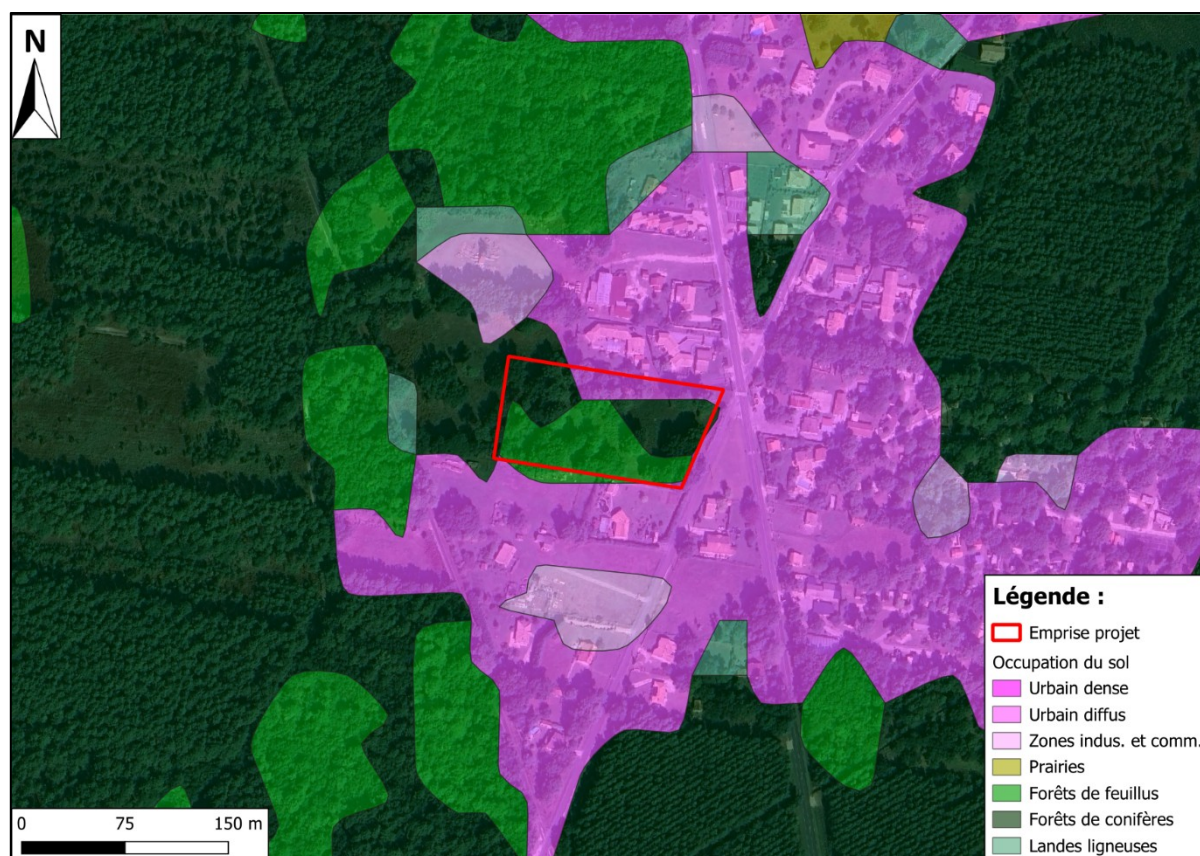


Figure 31 : Occupation du sol

(Source : CES Occupation des sols ; Réalisation : CERAG)

ii. Relations visuelles

Le site est enclavé dans un secteur pavillonnaire en limite d'un espace boisé. Il est visible depuis la voie publique. Il y a aussi des co-visibilités depuis les jardins privatifs limitrophes au Nord et au Sud.



Figure 32 : Vue du site depuis la rue de la Bécade

(Source : CERAG, mars 2026 - GoogleStreetView 2024)

b. Patrimoine

i. Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

L'emprise projet se situe dans le périmètre du site inscrit des Etangs girondins, référencé SIN0000125.

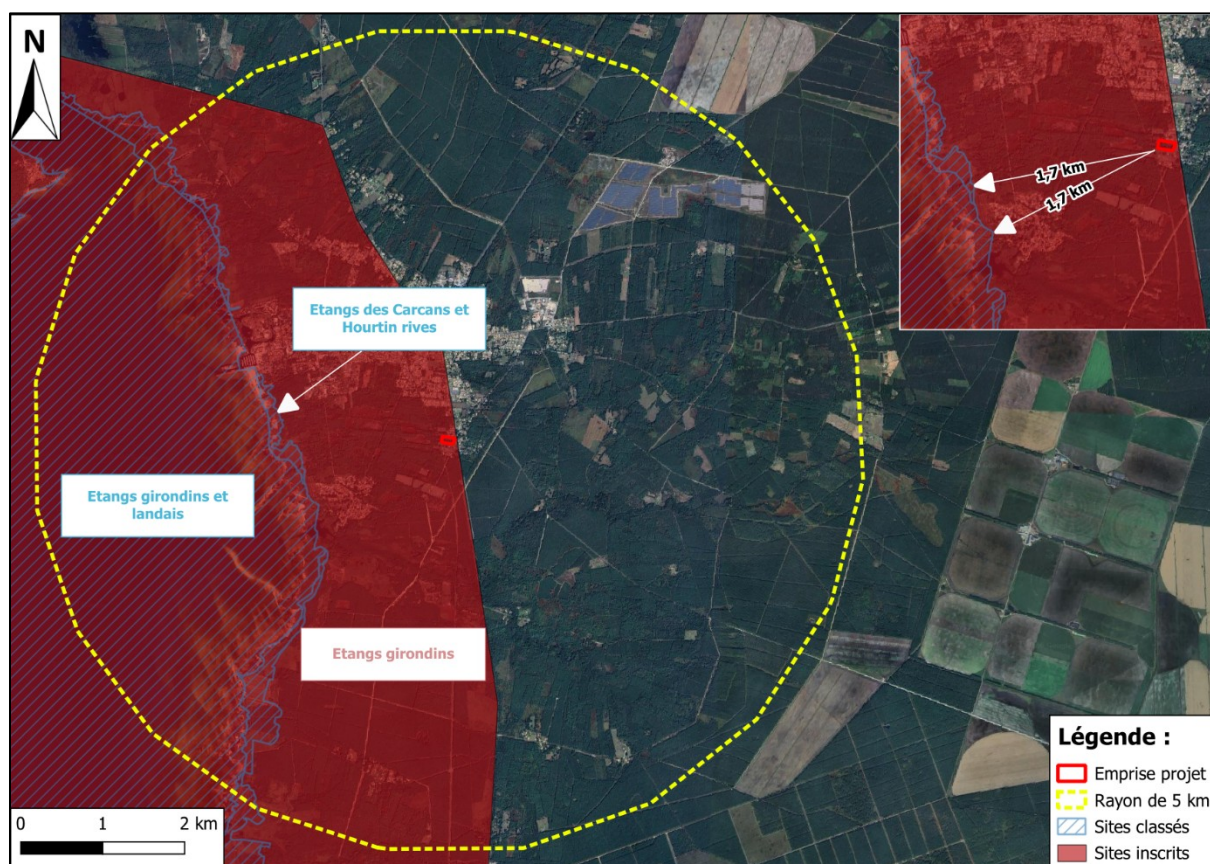


Figure 33 : Localisation des sites inscrits et classés à proximité du projet
(Source : BD ORTHO ; INPN ; Réalisation : CERAG)

ii. Protection au titre des abords de monuments historiques

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

L'emprise projet se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

iii. Sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Créé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP »), ce classement se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés.

L'emprise projet se situe en dehors des périmètres des sites patrimoniaux remarquables.

iv. Patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

L'emprise projet se situe en dehors des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont indiquées dans un encadré en fin de paragraphe.

1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées

a. Impacts sur la géologie et la topographie

La topographie du terrain étant globalement plane, le recours à un nivellement sera très limité. De par sa nature, le projet ne modifiera pas la topographie du site, ce dernier entraînera qu'un très faible volume de déblais et remblais.

Par ailleurs, les engins utilisés pour la création de l'opération immobilière entraîneront un tassement du sol. Toutefois, cet impact sera limité dans le temps et dans l'espace.

Mesures associées :

- Réduction : Les déblais seront préférentiellement revalorisés sur site.
- Réduction : Un itinéraire de cheminement en phase chantier sera mis en place.
- Réduction : Les installations de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie seront proportionnées aux besoins, de manière à limiter l'emprise du chantier et minimiser ainsi les impacts sur le sol et de possibles modifications de l'écoulement des eaux. Elles seront implantées à l'entrée du site, soit distance des secteurs à enjeux écologiques.

b. Impacts sur le contexte hydraulique

i. Emission de polluant

D'une façon générale, les travaux peuvent perturber les milieux aquatiques (superficiels et souterrains) sous l'effet du décapage des sols, de leur érosion, des processus de fabrication réalisés in situ, du stockage et de la circulation des engins. Les risques concernent :

- La mise en suspension de particules fines du sol pouvant être responsables de colmatage du fond des cours d'eau et des habitats aquatiques ;
- Les rejets des eaux de ressuyage des bétons frais ;
- Les rejets accidentels d'hydrocarbures liés à des incidents concernant les engins de chantier (collisions, rupture de flexibles, etc.). Les flux de polluants dégagés seraient toutefois peu importants ;
- Les opérations d'entretien des engins de chantier, de lavage des toupies béton.

Mesures associées :

- Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.

- Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales.
- Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.
- Réduction : L'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins pourra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel.
- Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
- Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié.
- Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état.

ii. Imperméabilisation

Le terrain est actuellement boisé et n'est pas artificialisé.

Le projet d'aménagement d'un lotissement (lots à bâtir) entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées. Il y aura ainsi une modification du ruissellement et de l'infiltration des eaux de pluie.

Afin d'éviter la contamination des sols ou le risque de migration des pollutions lors d'épisodes pluvieux, des mesures sont adoptées afin de gérer les eaux pluviales.

Mesures associées :

- Réduction : Conservation de 4 144 m² soit 37% d'espaces verts pleine terre.
- Compensation : Les eaux pluviales seront collectées et stockées dans des ouvrages favorisant l'infiltration, puis rejetées à débit régulé vers l'extérieur du site vers la rue d'Aquitaine au Nord-Est de l'emprise projet.

2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

L'emprise du projet est occupée par un espace boisé. Le projet aura donc un impact sur les habitats semi-naturels, notamment par l'abattage des arbres lors des travaux de défrichement.

La faune pourra être dérangée durant la phase travaux, c'est pourquoi le choix des périodes de travaux constitue un élément clé pour limiter les impacts du projet.

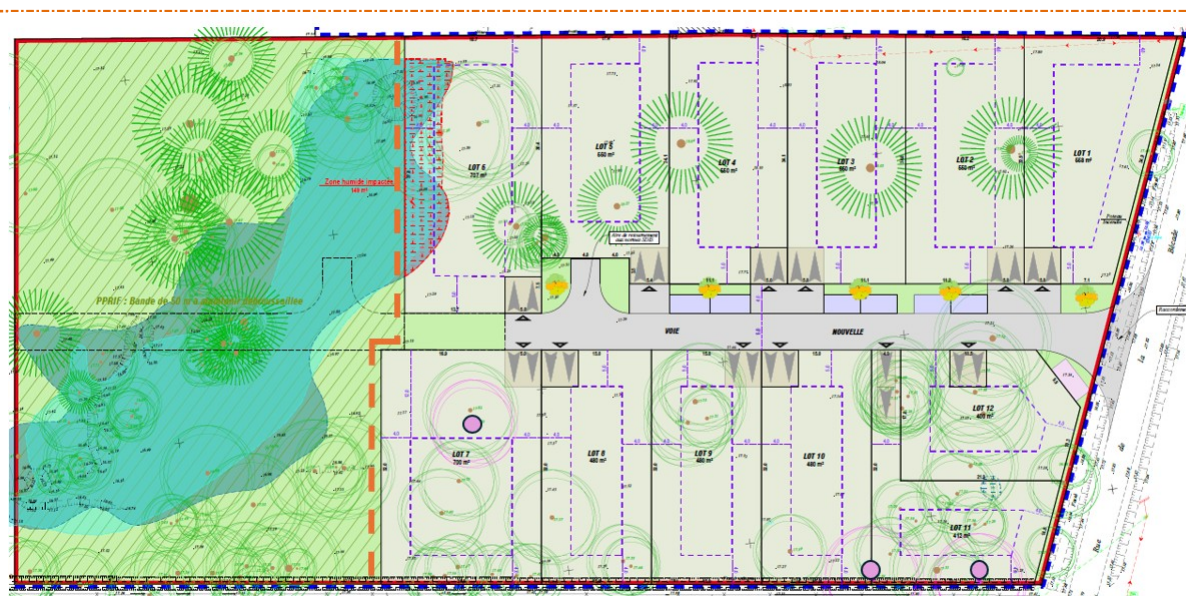
Les espaces présentant un intérêt écologique ont été identifiés et intégrés lors de la conception du projet.

Afin de limiter les impacts sur la faune et la flore, et d'éviter leur installation sur l'emprise du projet pendant les travaux, des mesures spéciales seront mises en place.

Le projet a été conçu en prenant en compte la présence d'une zone humide de 1 956 m². Le projet n'impacte qu'une zone humide de 155 m², soit moins de 8%.

Mesures associées :

- Evitement : Les zones constructibles au sein des lots privatifs ont été définies de manière à assurer la conservation des 3 arbres gîtes identifiés. L'obligation de les conserver sera notifiée dans le règlement du lotissement (responsabilité du maître d'ouvrage puis de la future l'ASL ou copropriété).
- Réduction : Conservation de 4 144 m² d'espaces verts pleine terre dans la continuité de l'espace boisé, et mise en défens de ce secteur à enjeu écologique (1 801 m² de zone humide préservée).
- Réduction : Plantation de 5 arbres dans les espaces communs.
- Réduction : Dans la mesure du possible, selon l'implantation des futures constructions, les espaces libres des constructions seront maintenus avec le boisement existant, les arbres abattus devront être remplacés.
- Réduction : Les travaux de défrichement et débroussaillage seront effectués en dehors des périodes sensibles, soit entre septembre et mi-novembre inclus.
- Réduction : Les travaux de terrassement et de viabilisation seront engagés rapidement après les travaux de déboisement pour éviter que les milieux ne soient colonisés par des espèces.
- Réduction : Pas d'utilisation de produits phytosanitaires, l'entretien de la végétation s'effectue uniquement naturellement par coupe.
- Réduction : Palette végétale diversifiée composée d'essences endémiques.



— Zone de mise en défens de la zone humide conservée (1 801 m²)

● Arbres gîtes conservés

Figure 34 : Carte des enjeux écologiques évités
(Source : Martin Thomas Géomètres-Experts ; Réalisation : CERAG)

3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

a. Impacts sur le contexte socio-économique

i. Dynamique du chantier

Un chantier de cette ampleur permet d'avoir une incidence positive sur le secteur économique puisqu'il permet de faire appel à différentes entreprises. Il est même possible de faire appel à des personnes en recherche d'emploi pour des missions précises.

A l'échelle de la commune et des communes avoisinantes, la durée du chantier aura un impact positif en termes de fréquentation des commerces notamment pour le secteur de la restauration et de l'hôtellerie.

ii. Création de logements

La création de logements permettra de dynamiser les activités humaines et économique de la commune. Les futurs résidents seront des nouveaux clients des commerces de proximité. Les activités culturelles et sportives seront également positivement impactées.

b. Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine

i. Exposition aux bruits

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les riverains du projet. Pour une exposition journalière de 8 heures, on considère que l'ouïe est en danger à partir de 80 dB(A).

Le niveau sonore à la source du passage des engins de travaux publics est estimé à environ 90 dBA à la source. A une distance de 500 m, le niveau sonore s'abaisse à 25 dBA (soit environ -0,13 dBA par mètre).

La population qui sera la plus exposée au bruit durant la phase travaux sera constituée par les habitants des maisons individuelles en périphérie et les usagers des campings. Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des habitations sera diminué de façon significative. Cet impact sera également temporaire à la durée des travaux. De plus, la période estivale sera évitée.

Mesures associées :

- Réduction : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place.
- Réduction : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage.
- Réduction : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique.
- Réduction : Aucune habitation ne sera implantée dans le périmètre de bruit de la voie classée de la RD3 (voir zone constructible du lot 1).

ii. Incidences vis-à-vis du trafic

Le chantier engendrera une circulation supplémentaire faible à l'échelle du bassin de vie du site et des voies de communications environnantes, pendant les heures et les jours de travail. La chaussée des axes empruntés ne sera pas dégradée par la fréquentation des poids-lourds. Les camions accèderont au site via l'avenue du Lac. Les travaux auront lieu hors période estivale. Pendant la période hors estivale, la circulation liée au chantier est négligeable à l'échelle du trafic en raison de son emplacement légèrement à l'écart des principaux axes de circulation du centre-ville.

En phase d'exploitation, au regard de la tendance plutôt croissante du trafic au niveau des axes à proximité du projet, le nombre de véhicules ajouté par le projet sur le réseau représentera un très faible pourcentage par rapport aux flux journaliers et flux d'heures de pointe actuels.

iii. Traitement des eaux usées

L'opération sera équipée d'un réseau d'assainissement eaux usées gravitaire vers le réseau d'eaux usées communal.

In fine, les eaux usées de l'opération seront acheminées vers la station d'épuration d'Hourtin (code STEP 0533203V002) mise en service en 1976. Selon sa fiche d'assainissement de 2024, cette station possède une capacité de 20 000 équivalents habitants. Elle fonctionne à 51 % de sa capacité volumique et le rendement de cette station est supérieur ou égale à 90 % pour l'ensemble des paramètres excepté le PT.

iv. Déchets

Le projet engendrera la production de déchets. Néanmoins, en phase chantier, il s'inscrira dans une démarche de respect de l'environnement et du voisinage.

En phase d'exploitation, la collecte et le traitement des déchets seront assurés par le SMICOTOM, syndicat Médocain de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères. Une aire de présentation des ordures ménagères sera aménagée à l'Est de l'emprise projet au niveau de l'accès véhicules.

Mesures associées :

- Réduction : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ».
- Réduction : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût.
- Réduction : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail.
- Réduction : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi.
- Réduction : Aménagement en phase d'exploitation d'une aire de présentation des déchets sur la voie nouvelle pour assurer la collecte par les services du SMICOTOM.

4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées

a. Impacts sur le patrimoine

Le projet se situe en dehors de tout site faisant l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques.

Aussi, le projet se situe en dehors de tout site concerné par une zone de présomption de prescription archéologiques.

Toutefois, le projet s'insère au sein du site inscrit des Etangs girondins. En application des articles L341-1 et R341-9 du Code de l'Environnement, les travaux en site inscrit sont soumis à déclaration préalable auprès de la Préfecture du Département et à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, garantissant le respect de l'identité rurale du Site Inscrit dans lequel le projet s'insère.

Mesures associées :

- Réduction : Les éventuelles prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis seront appliquées dans le cadre du projet.
- Réduction : En cas de découverte archéologique fortuite, le Service Régional de l'Archéologie sera immédiatement contacté et les travaux suspendus.

b. Impacts sur le paysage

Au vu de l'occupation actuelle et de l'historique du site, les opérations de construction nécessaires auront un impact sur le paysage.

De ce fait, en phase travaux, les impacts seront de différentes natures :

- Encombrement des vues par les engins de chantier, dépôts et stockage, etc.,
- Fractionnement visuel dû à la mise à nues des emprises,
- Aspect inachevé peu valorisant.

Toutefois, au regard de son implantation, les impacts paysagers seront négligeables lors de la phase travaux.

Le projet prévoit la conservation de 4 144 m² soit 37% d'espaces vert pleine terre et la plantation de 5 arbres. De plus, pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte du paysage, les terrains à bâtir formeront une extension modérée du quartier aux abords immédiats de l'urbanisation existante de moyenne densité et respectera l'esprit architectural des constructions existantes.

Un règlement de lotissement sera établi afin de définir les prescriptions applicables aux constructions au sein des lots privés, notamment en matière de surface de plancher, d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur. Il précisera également les modalités de gestion et de traitement des interfaces paysagères.

Mesures associées :

- Réduction : Conservation de 4 144 m² soit 37% d'espaces verts pleine terre.
- Réduction : Pas d'utilisation de produits phytosanitaires, l'entretien de la végétation s'effectue uniquement naturellement par coupe.
- Réduction : Palette végétale diversifiée composée d'essences endémiques.

5. Intégration du risque incendie

Le risque incendie est relativement élevé sur le site compte tenu du contexte forestier présent et des constituants facilement inflammables du couvert végétal local (pins, landes, ...).

Lors des travaux, un incendie peut apparaître induit par :

- La présence d'engins utilisant du carburant et de petits équipements de la base vie inflammables ;
- Le jet d'un mégot de cigarette encore incandescent dans la zone de travail, principale cause de déclaration d'un incendie provenant d'une erreur humaine (dans 94 % des cas de développement d'un incendie).

L'ensemble des entreprises et du personnel participant aux travaux (défrichage puis construction du lotissement) devra respecter la mise en œuvre :

- Des prescriptions du SDIS et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (RIPFI), approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2016, ainsi que des dispositions de prévention du risque incendie propres au chantier (extincteurs pour feux de classe A [bois, tissus, cartons, plastiques, ...] et B [hydrocarbures, solvants, alcools, graisses, huiles, ...], ...).
- Des actions liées à limiter les risques de pollution ;
- Des travaux de défrichage sur la période automne / hiver (novembre à février), en période de risque faible à modéré,
- Pour circonscrire tout départ de feu éventuel induit par la fréquentation du site par les engins de chantier et le personnel, chaque engin circulant dans la zone de travaux sera équipé d'un extincteur pour feux de classe A et B. Il en sera de même pour la base vie.
- La destruction par brûlis sera interdite sur le site.
- Des consignes strictes de sécurité, notamment pour la gestion des mégots de cigarette, seront mises en place pour éviter tout incendie accidentel d'origine humaine.

Ces éléments seront rappelés dans le cahier des charges à destination des entreprises participant aux travaux. Les consignes de sécurité incendie seront affichées au niveau de la base vie. Tout nouvel arrivant sur le site (sous-traitant ou visiteur) devra être sensibilisé aux risques présents et aux bonnes pratiques mises en œuvre.

L'emprise projet se situe en **zone bleue de danger d'aléa faible ou d'aléa moyen avec une bonne défendabilité** du PPRIF de la commune d'Hourtin. Ce zonage impose l'intégration d'une bande de 50 m inconstructible au sein du périmètre projet qui soit maintenue débroussaillée, lorsque ce dernier est en contact d'un massif boisé.

Le projet respecte la réglementation par la conservation d'une bande débroussaillée de 50 m au sein de son périmètre, en façade de l'espace boisé, et par la réalisation de voie de desserte interne conforme pour la circulation des engins de secours. Les autres façades de l'emprise projet sont en contact avec des habitations et des voiries, elles ne nécessitent pas la mise en œuvre de mesures de lutte spécifiques.

Une borne incendie est implantée à l'entrée du futur lotissement.



Figure 35 : Plan de défense incendie
 (Source : Photographie aérienne ; Réalisation : CERAG)