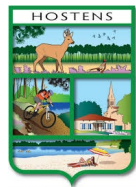


Révision « allégée » du PLUi du Sud Gironde pour la commune d'Hostens



Réunion publique Présentation du projet de développement du bourg



1

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi

2

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

3

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

4

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

1

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi

2

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

3

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

4

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Le projet de développement urbain d'Hotens

→ Le marché et les études pour la révision à objet unique du PLUi



PILOTAGE ET COORDINATION
PROGRAMMATION ET CONDUITE DES ÉTUDES RÉGLEMENTAIRES

PAYSAGE ET ESPACE PUBLIC

id. de ville

SÉBASTIEN BOIME *Urbaniste opqu > Direction des études*
LOUISE FRONVILLE *Architecte - urbaniste*
BRUNO VENNETILLI *Urbaniste sigiste*
VICTOR GABORIEAU *Urbaniste*

BKM paysage

Maximilien BRUGERON



ELIOMYS

Yannig BERNARD
Gérant
Xavier Loubert-Davaine
Ecologue

La révision à objet unique du PLUi :

- **Un objet unique** : l'intégration du projet de développement de Hostens
- La révision à objet unique doit être compatibles avec **les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE



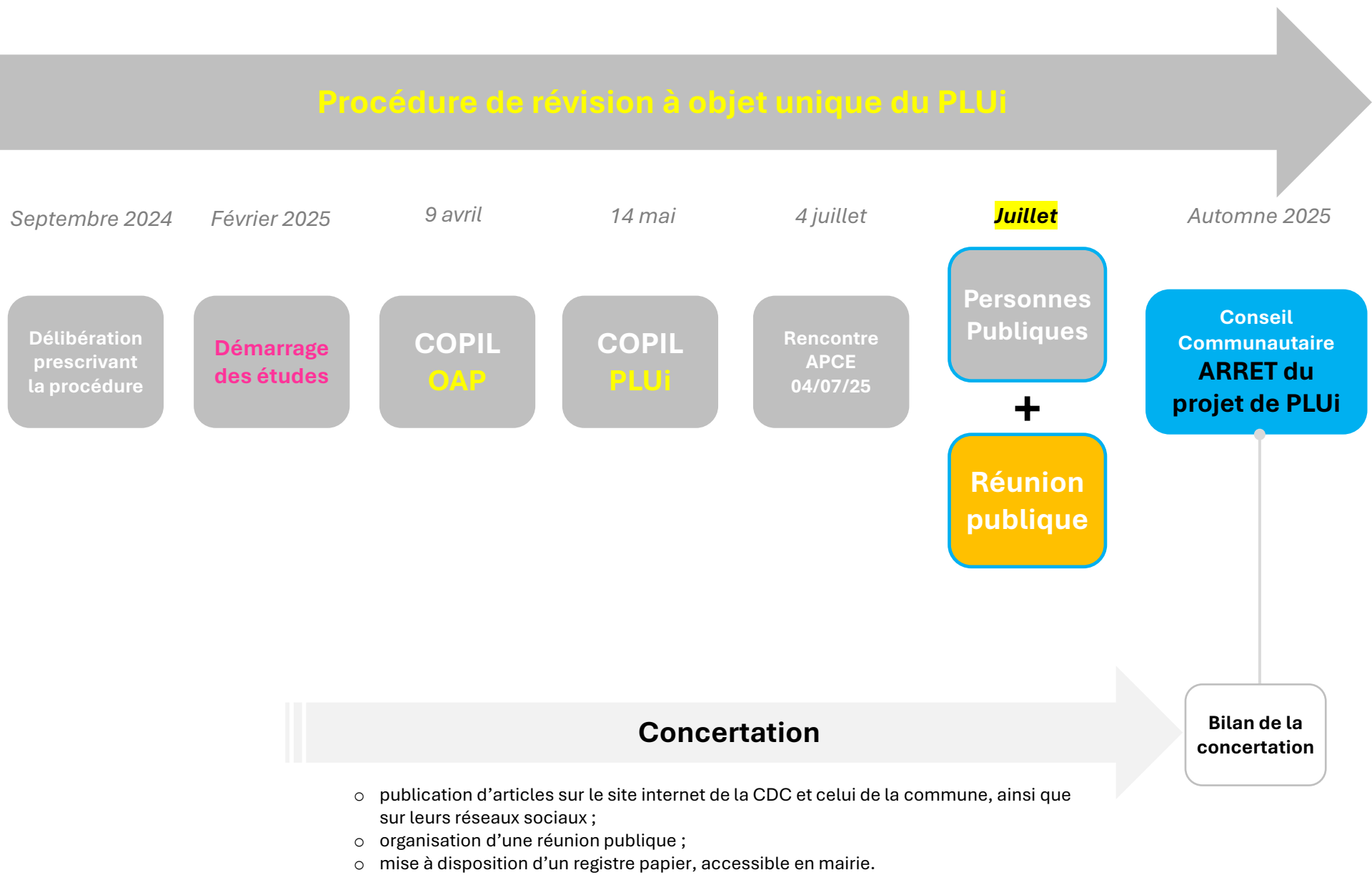
Accueillir de
nouveaux
logements

Etude CAUE 33

Développer
l'habitat dans
le centre-bourg

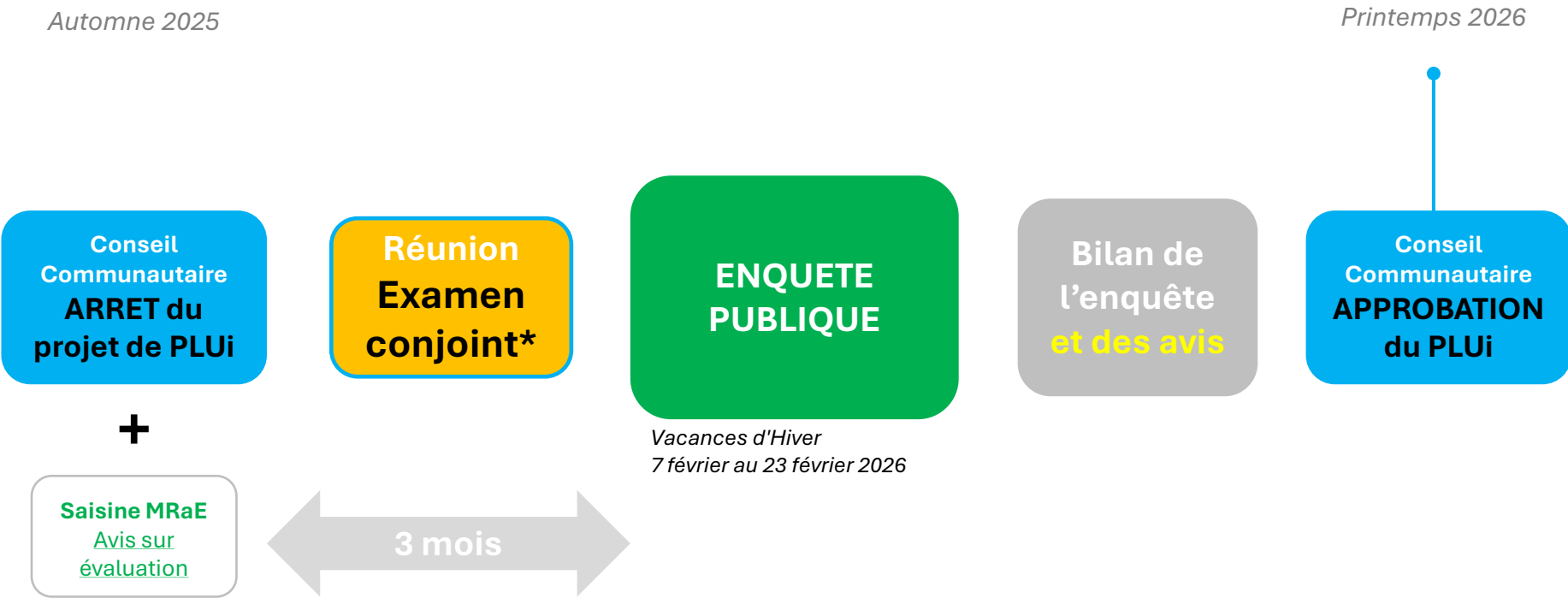


LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi



LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi

Procédure de révision à objet unique du PLUi



* L'Etat pourrait demander la tenue de l'examen conjoint après la réception de l'avis de la MRaE (3 mois)

1

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi

2

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

3

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

4

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

Les enjeux et objectifs du PLUi du Sud Gironde

Les principes de développement schématisés

Accompagner le développement de l'économie locale, à travers :

- l'accroissement des espaces économiques stratégiques
- le renforcement des pôles économiques locaux
- le maintien des polarités commerciales

la préservation des outils de production :

- viticole
- sylvicole
- Agricole

Maintenir le maillage équilibré du territoire (population/services/emplois), à travers :

> Un renforcement de l'armature principale organisée autour :

- Du pôle majeur Langon-Toulence
- Des pôles relais à conforter

> Un équilibre à maintenir entre :

- les pôles ruraux intermédiaires
- les pôles de proximité
- les communes rurales

NE : Cette cartographie n'a qu'une valeur illustrative

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

Les enjeux et objectifs du PLUi du Sud Gironde

	Scénario PLUi 2020-2030		
	Nombre minimum de logements à produire en renouvellement*	Nombre maximum de logements à produire en extension	Nombre maximum de logements à produire en changement de destination
Pôle	377	558	0
Pôle relais	237	116	0
Pôle intermédiaire (PLUi)	584	209	54
Pôle de proximité			
Commune rurale	23	7	25
Total PLUi Sud-Gironde	1 221	890	79

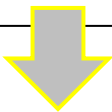


Objectifs : 844 logements sur les pôles intermédiaires et de proximité dont **209 logements en extension**

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

	Scénario PLUi 2020-2030		
	Nombre minimum de logements à produire en renouvellement*	Nombre maximum de logements à produire en extension	Nombre maximum de logements à produire en changement de destination
Pôle	377	558	0
Pôle relais	237	116	0
Pôle intermédiaire (PLUi)	584	209	54
Pôle de proximité			
Commune rurale	23	7	25
Total PLUi Sud-Gironde	1 221	890	79

Objectifs : 844 logements sur les pôles intermédiaires et de proximité dont **209 logements en extension**



Répartition de la production de logements à l'échelle d'Hostens

HOSTENS

Nombre de lgts en intensification
36 logements

Nombre de lgts en extension
40 logements

Nombre de lgts total à produire
76 logements

HOSTENS



Objectif de création de logements du cahier des charges



Objectif de densité en extension du PLUi



= 40 logements / 9,3 logements par hectare

1

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi

2

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

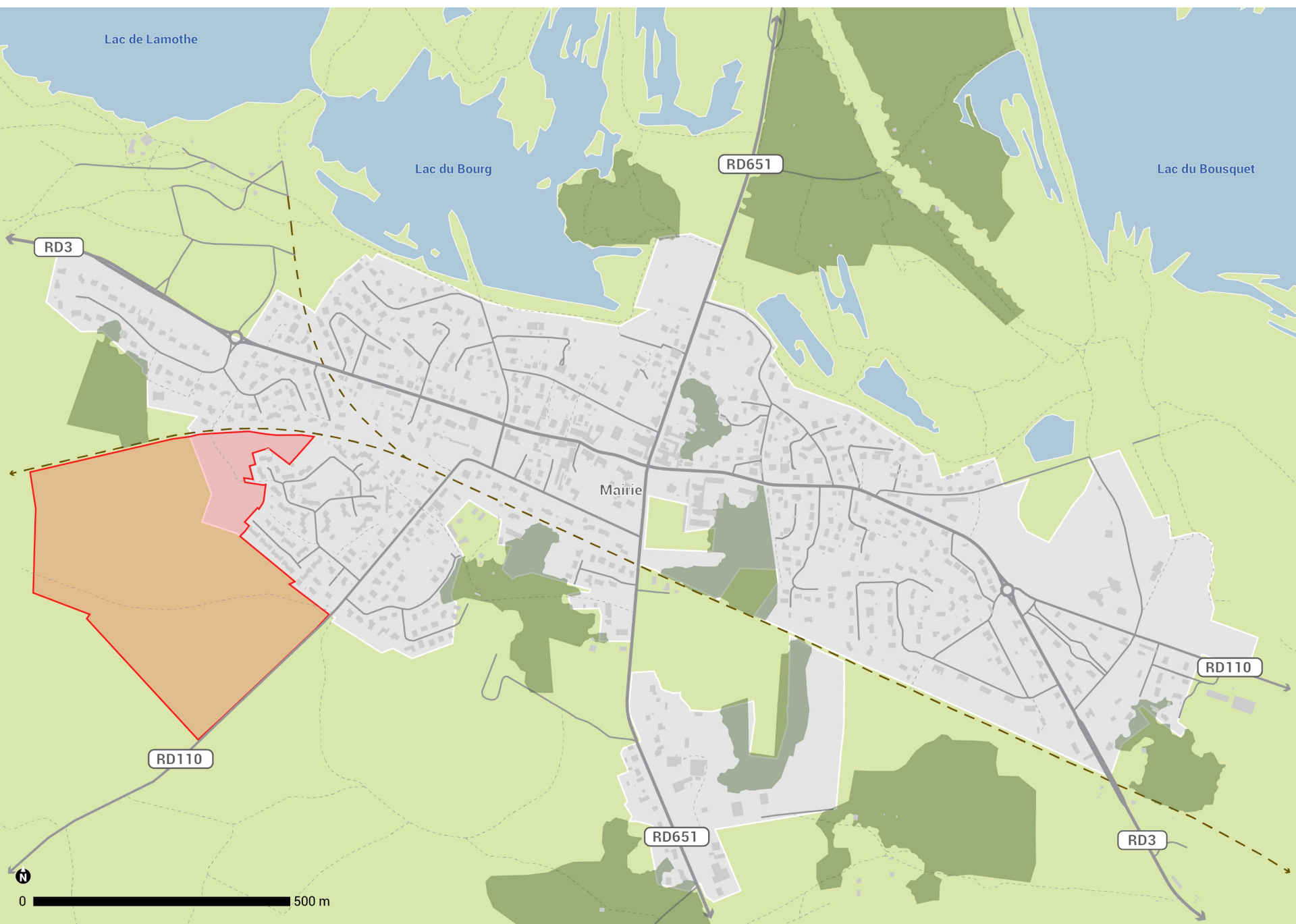
3

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

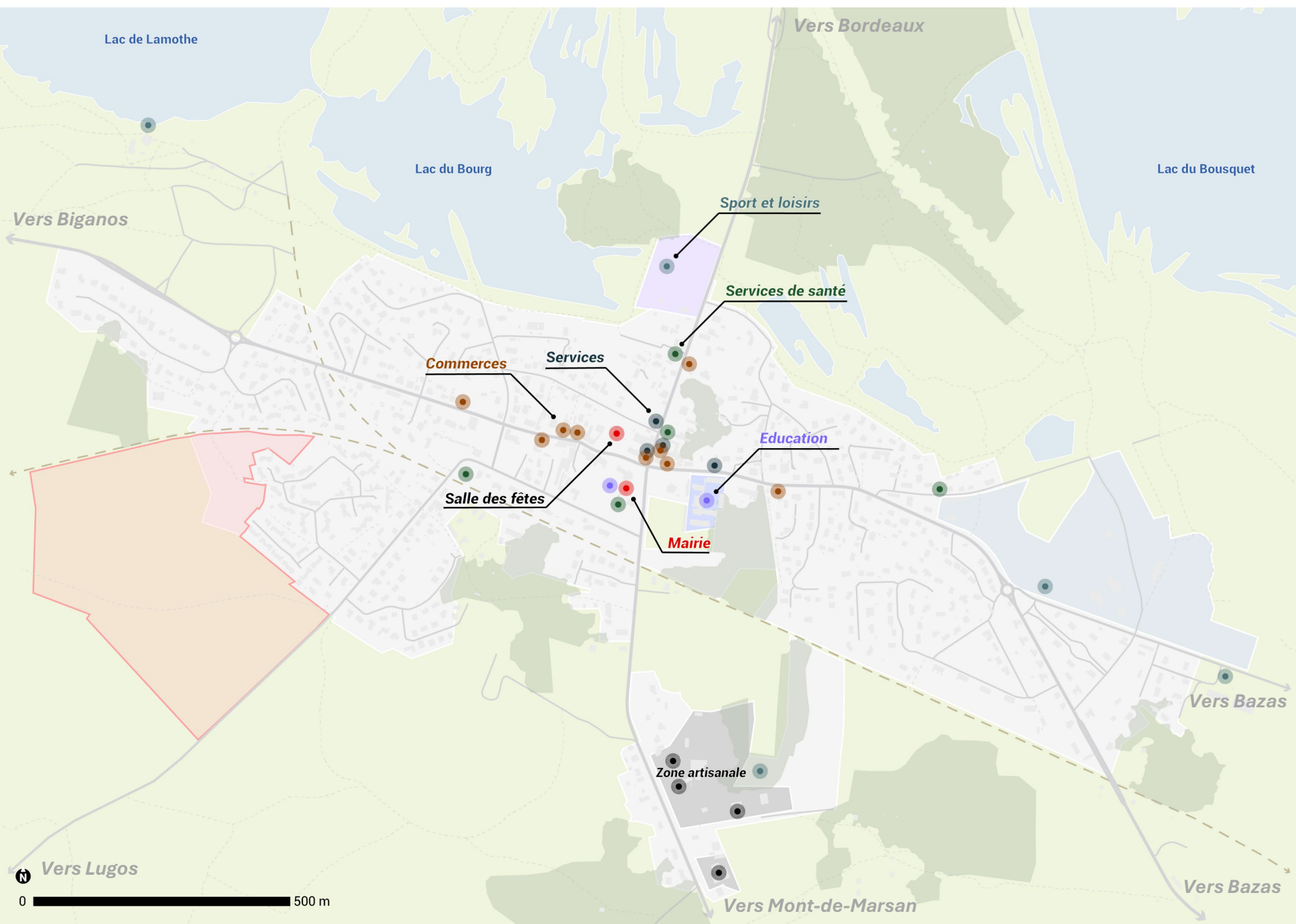
4

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

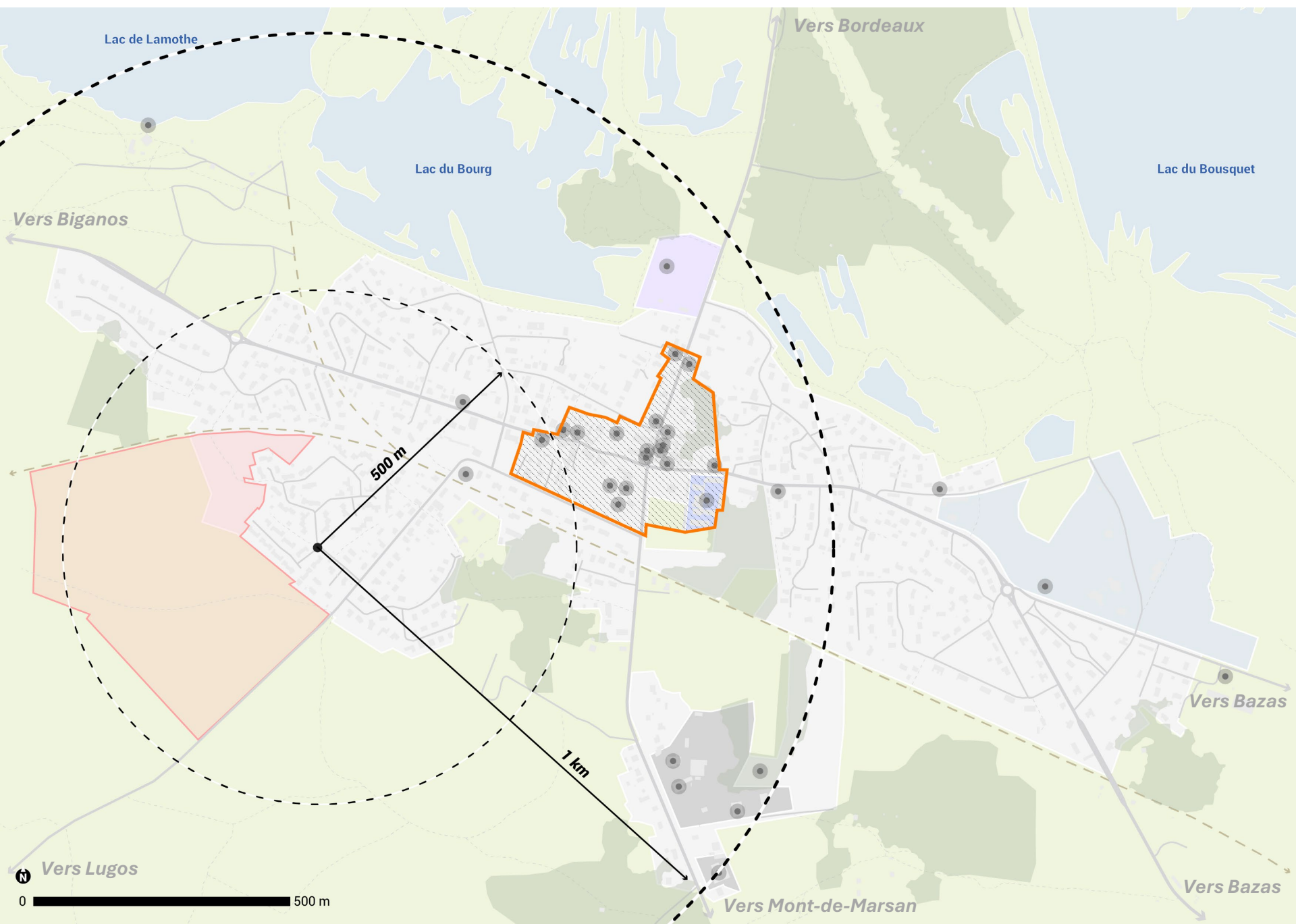
LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

20
hectares



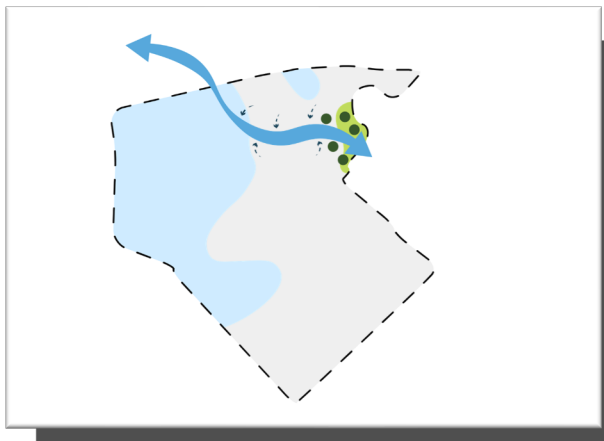
0

200 m

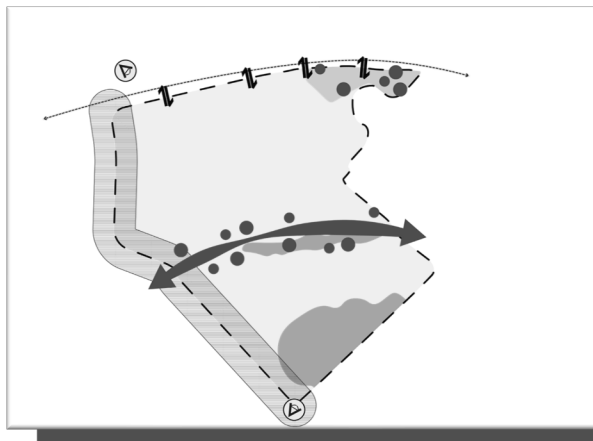


LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

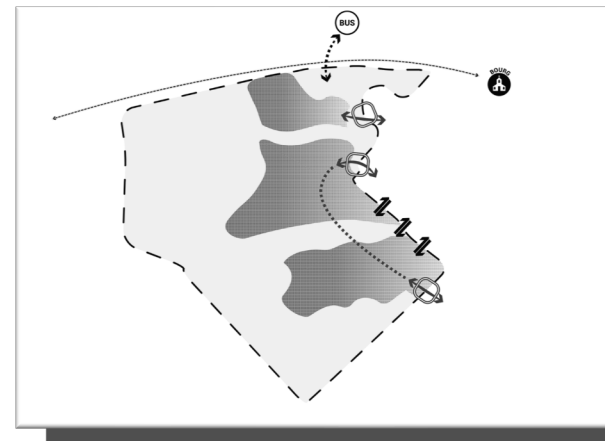
**Eviter les milieux naturels sensibles
et patrimoniaux**



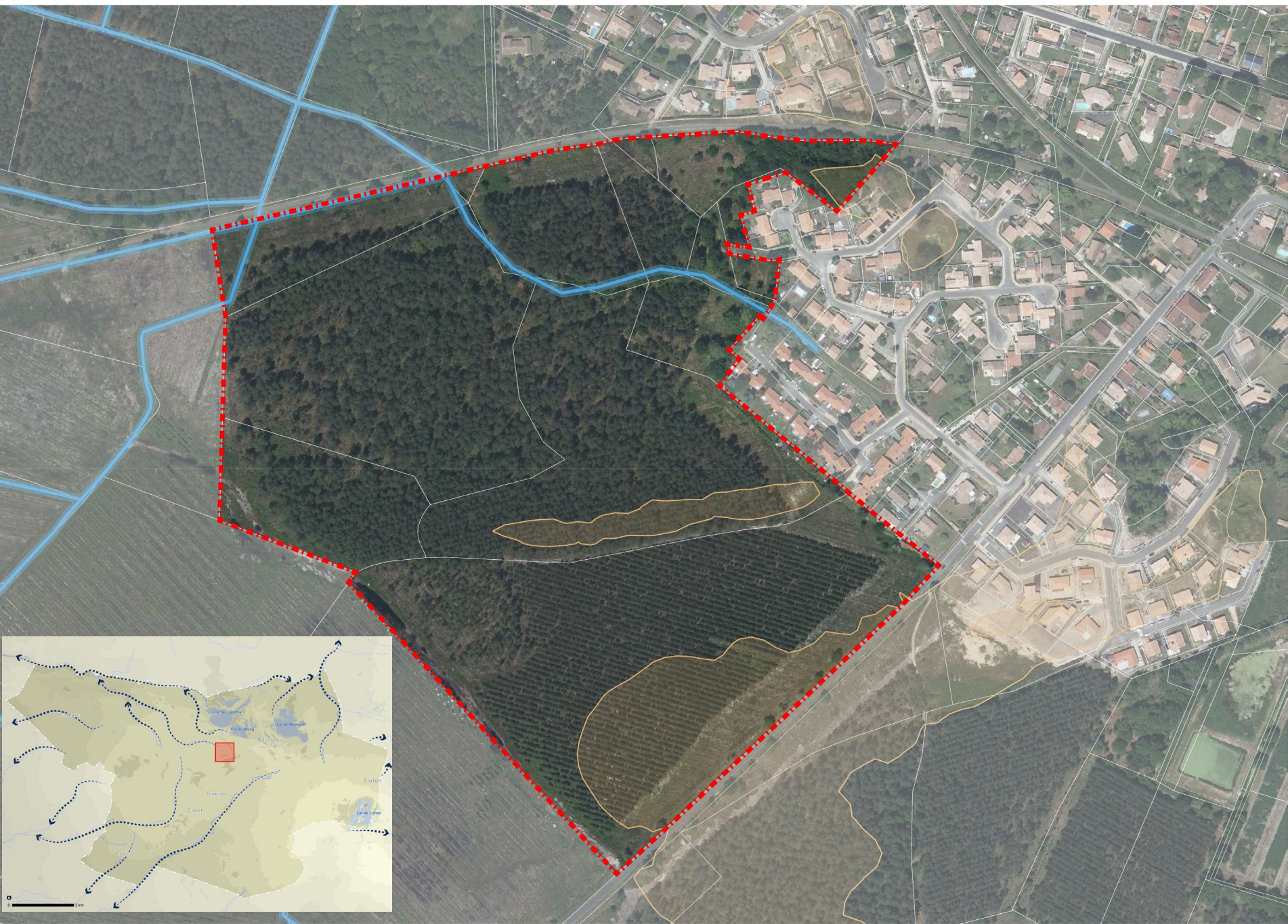
**Préserver les lignes de force du
paysage et gérer les interfaces**

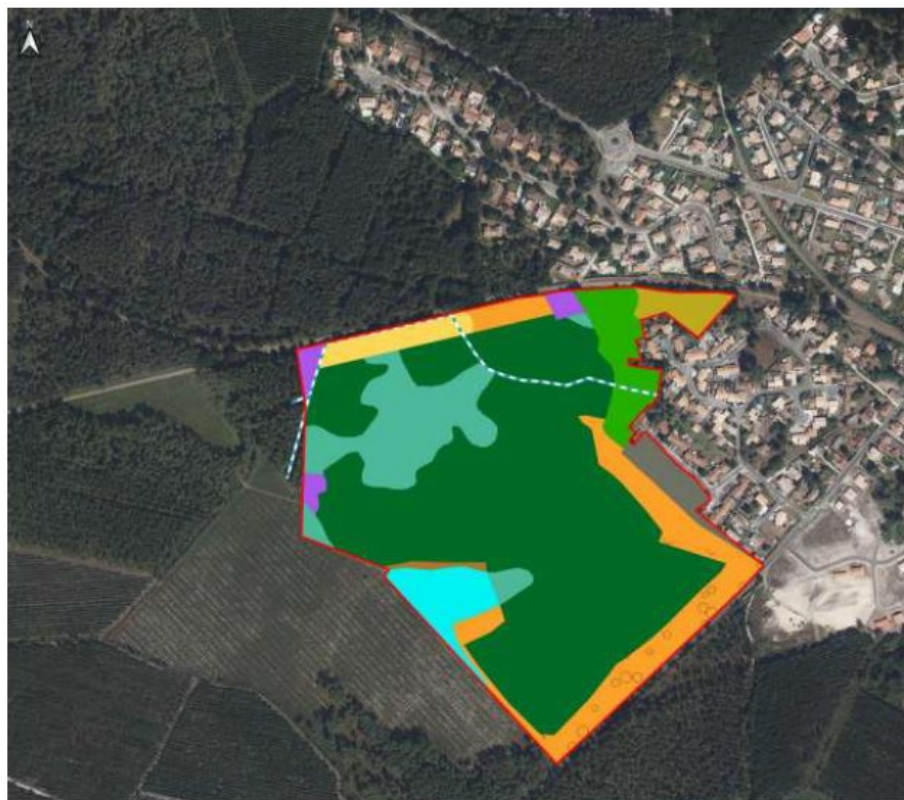


**Délimiter les espaces résidentiels et
s'accrocher aux tissus bâtis**



Contexte et patrimoine environnemental du site





Les habitats naturels et la flore patrimoniale :

Zone d'étude

l'urbanisation à Hostens (33)

Habitats linéaires (Code Eunis / Code Natura 2000)

Fossé en eau (J5.4 / -)

Habitats surfaciques (Code Eunis / Code Nature 2000)

Chênaie acidiphile et Ourlet mésophile (G1.8xE5.3 / -)

Coupe forestière et Lande humide dégradée (E5.1xF4.13 / -)

Coupe forestière et Ourlet mésophile (E5.1xE5.3 / -)

Fourré mésophile acidiphile (F3.13 / -)

Lande humide dégradée (F4.13 / -)

Ourlet mésophile (E3.5 / -)

Ourlet mésophile et Fourré à Ajonc (E3.5xF3.15 / -)

Ourlet mésophile mésohygrophile (E3.5 / -)

Plantation de Pin maritime et Lande humide dégradée (G3.71xF4.13 / -)

Plantation de Pin maritime et Ourlet mésophile (G3.71xE5.3 / -)

Zone urbanisée (J1 / -)



Plantation de Pin maritime et Lande humide dégradée



Plantation de Pin maritime et Ourlet mésophile



Fossé en eau



Localisation des zones humides

0 100 200 m

Un **système de la Lande humide**

4,12ha de zones humides sur critères habitats et sols :

- **3,60 ha de zones humides identifiées sur critère habitat :** des landes humides dégradées en mosaïque avec des coupes forestières ou plantations de Pin maritime.
- **0,52 ha de zone humide** supplémentaire sur critère pédologique.

Contexte et patrimoine environnemental du site

L'avifaune



Avifaune

Prédiagnostic écologique dans le cadre de la révision allégée du PLU d'Hostens

Aire d'étude

Habitat de l'avifaune remarquable

Fauvette pitchou (alimentation, reproduction)

Verdier d'Europe (alimentation, reproduction)

Engoulevent d'Europe (alimentation, reproduction)

Point d'observation

Alouette lulu

Fauvette pitchou

Linotte mélodieuse

Tarier pâtre

Verdier d'Europe

ELIOMYS

Sources : GoogleEarth, 2023.
Réalisation : Eliomys, 2025.

Cortège de l'avifaune nicheuse communes des Landes de Gascogne (Alouette lulu, Tarier pâtre, Fauvette pitchou, Engoulevent d'Europe...) :

Enjeu faible sur la mosaïque de milieu liée à la sylviculture

Excepté pour la Fauvette pitchou – présence avérée sur un habitat dégradé : **enjeu moyen**



Cortège de l'avifaune des parcs et jardins : Linotte mélodieuse, Verdier d'Europe – présence d'au moins un couple : **Enjeu moyen sur les arbres gîtes (plus de 40 ans)**

Ces espèces se maintiennent dans le contexte de parcs et jardins à la condition que leurs arbres gîtes soient conservés.



Ces oiseaux sont protégés ainsi que leurs habitats de reproduction

L'entomofaune et les mammifères

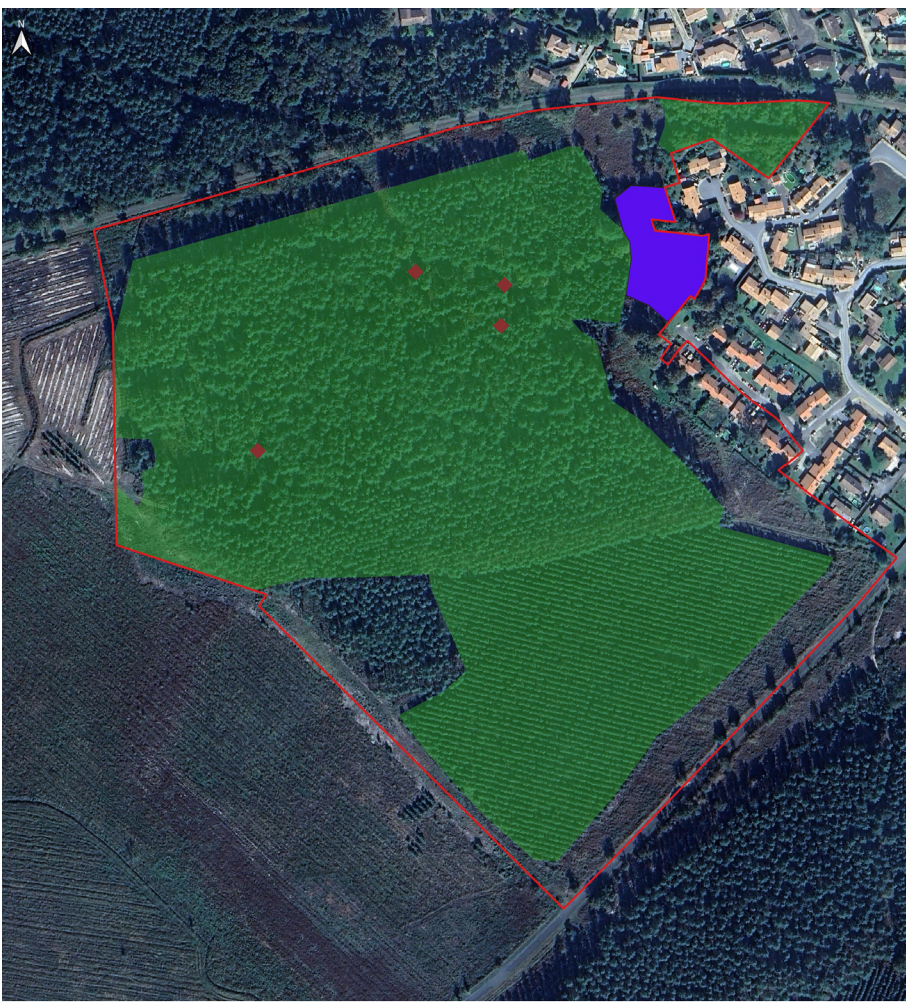


Insectes

 Aire d'étude
 Habitats du Fadet des laiches (reproduction, alimentation, hivernage)

Prédiagnostic écologique dans le cadre de la révision allégée du PLU d'Hostens

0 50 100 m



Mammifères

 Aire d'étude
 Point d'observation
 Ecureuil roux
Habitats des mammifères remarquables/protégés
 Arbres favorables à la présence de gîte arboricole pour les chiroptères
 Principaux habitats de l'Ecureuil roux

Prédiagnostic écologique dans le cadre de la révision allégée du PLU d'Hostens

0 50 100 m

Contexte et patrimoine environnemental du site



Niveau d'enjeu

Fort

Moyen

Faible

Préconisations démarche ERC :

EVITEMENT :

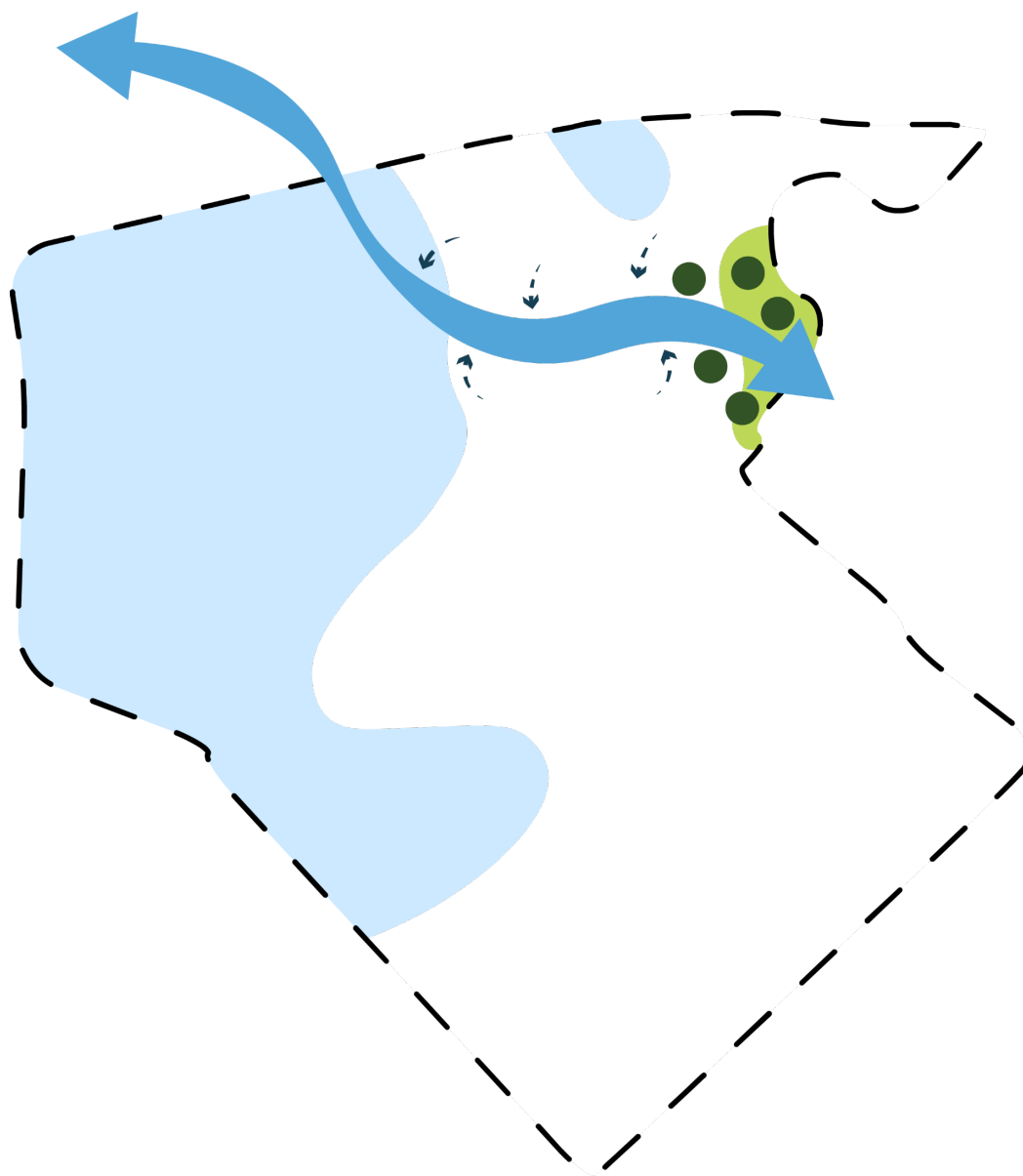
- Zones humides / habitats du Fadet des laiches / habitats de reproduction des amphibiens (réseau de crastes et fossés)
- Arbres matures notamment les chênes de + de 40 ans dans le boisement en bordure du lotissement Gironde Habitat

REDUCTION :

- Préservation de zones de report pour l'avifaune des landes, les reptiles, les mammifères

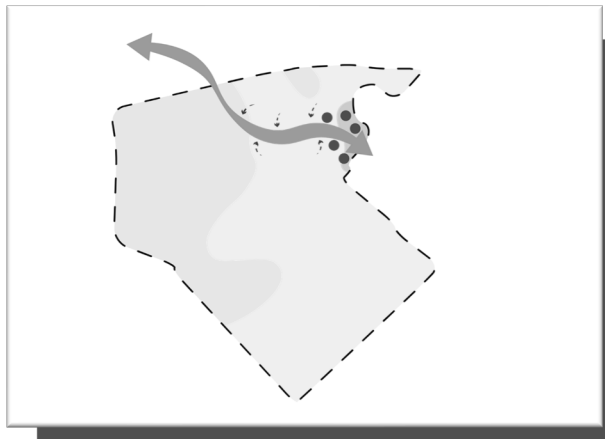
COMPENSATION / ACCOMPAGNEMENT :

- Potentiel de restauration intéressant sur les landes humides dégradées à concilier avec la valorisation du paysage

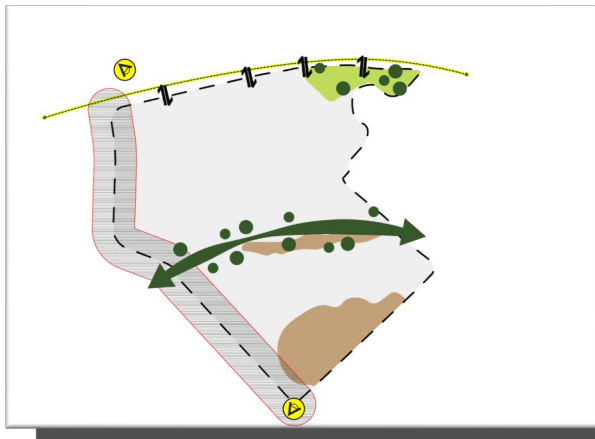


LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

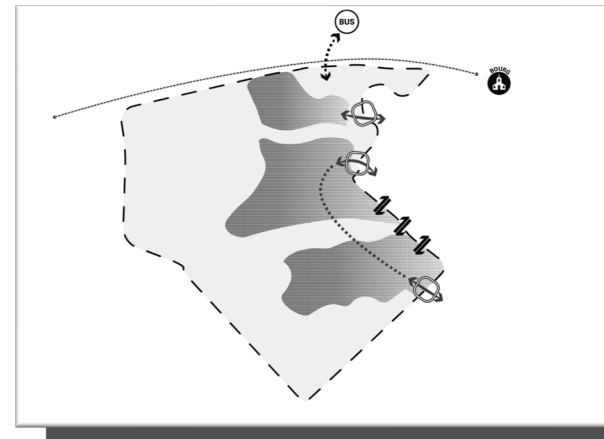
Eviter les milieux naturels sensibles
et patrimoniaux

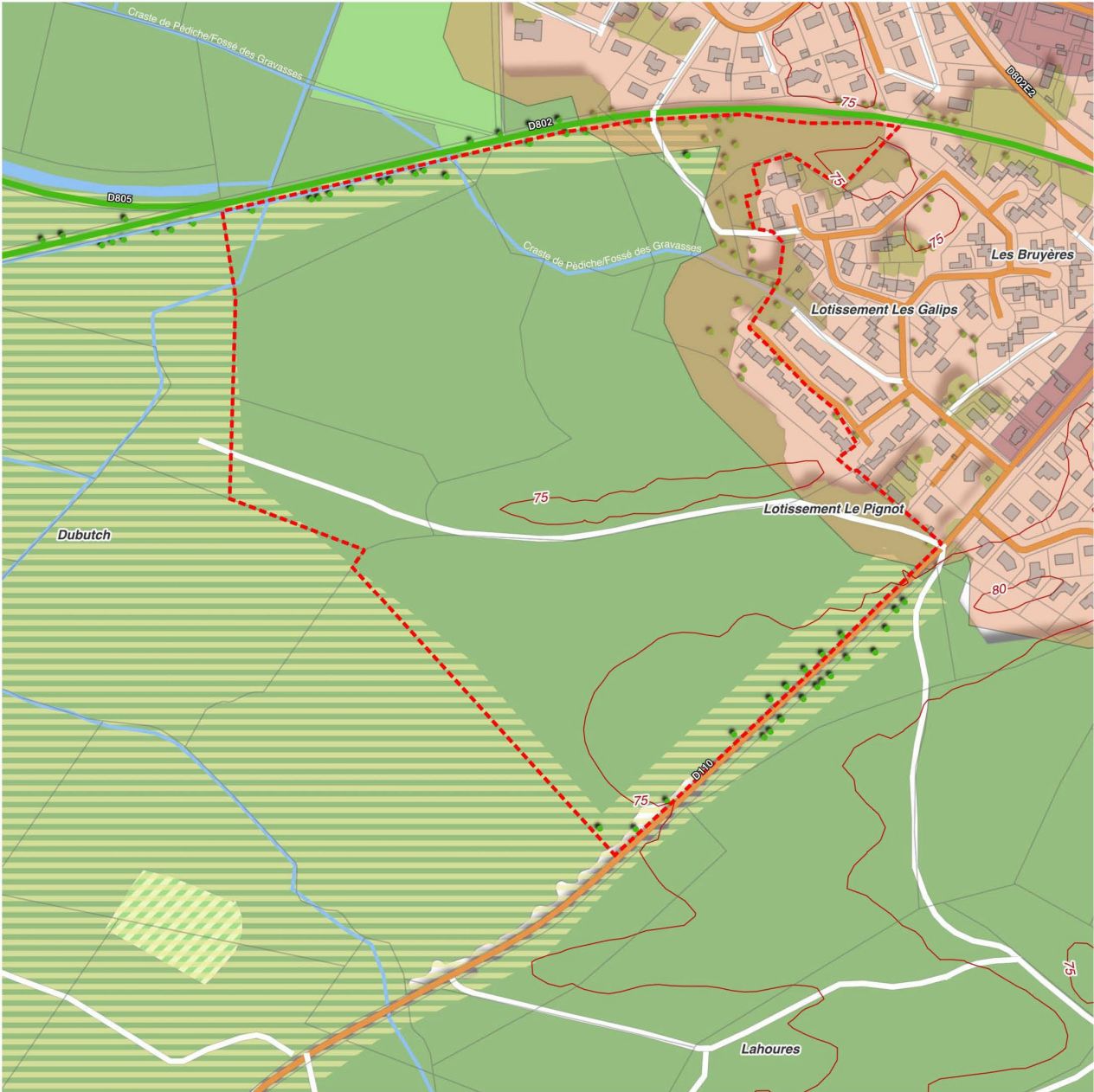


Préserver les lignes de force du
paysage et gérer les interfaces



Délimiter les espaces résidentiels et
s'accrocher aux tissus bâtis





Analyse paysagère
ANALYSE PAYSAGÈRE À
L'ÉCHELLE DES PARCELLES

Périmètre d'étude des OAP et propriétés

- Commune
- Gironde Habitat
- Particulier

Cadastre

- Limite parcellaire
- Batiment

Socle paysager

- Courbe de niveau NGF

Réseau hydrographique

- Creste majeure et Cours d'Eau
- Surface hydrographique

Composantes végétales et naturelles

Trame verte

Couverture boisée

- Forêt de conifères
- Forêt de feuillus
- Forêt mixte
- Lande ligneuse

Paysage ouvert par les incendies de 2022

- Arbre marquant du paysage

Composantes humaines et bâties

Trame Noire

- Terrain de sport
- Cimetière

Réseau viaire de communaitcaion

- Route à 1 chaussée
- Piste cyclable
- Chemin

Paysage habité

- Coeur de bourg
- Lieu-dit habité



Perceptions et patrimoines paysagers

*LA LIMITE SUD DES PARCELLES - LA **P**INÈDE LANDAISE MEURTRIE, ET ENTRÉE DE BOURG PAR LA **RD110***



Paysage forestier de la pinède landaise

Trame géométrique fonction des ages de culture

Ouverture visuelle liée aux déboisements ou récoltes des pins

Forte rémanence des incendies de 2022 avec de grandes ouvertures visuelles



Perceptions et patrimoines paysagers

LA LIMITE NORD DES PARCELLES - LA PINÈDE LANDAISE MEURTRIE, ET ENTRÉE DE BOURG PAR LA PISTE CYCLABLE



Paysage forestier de la pinède landaise

Trame géométrique fonction des ages de culture

Ouverture visuelle liée aux déboisements ou récoltes des pins

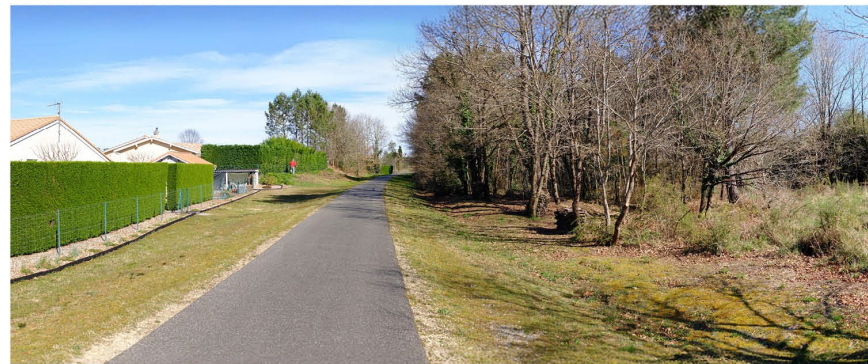
Forte rémanence des incendies de 2022 avec de grandes ouvertures visuelles



Présence des dernières parcelles boisées en interface avec Hostens

Forte présence du réseau hydrographique

Confrontation directe entre les extensions pavillonnaires du nord de la piste et les espaces naturels



Marge public autour de la piste cyclable

Perceptions et patrimoines paysagers

LA LIMITE NORD-EST DES PARCELLES - *DES BOISEMENTS INTRQUÉS AVEC LES EXTENSIONS URBAINES À DOMINANCE PAVILLONNAIRE*



Présence des dernières parcelles boisées en interface avec Hostens

Forte densité bâtie

Relation directe entre la piste cyclable et certaines parcelles

Relation plus distantes, notamment avec les parcelles Gironde Habitat





Analyse paysagère PATRIMOINE PAYSAGER À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Périmètre d'étude des OAP et propriétés

- Commune
- Gironde Habitat
- Particulier

Cadastre

- Limite parcellaire
- Batiment

Socle paysager

- Courbe de niveau NGF

Réseau hydrographique

- Craste majeure et Cours d'Eau
- Surface hydrographique

Éléments patrimoniaux du paysage

- Zone de Présomptions et de Prescriptions Archéologiques

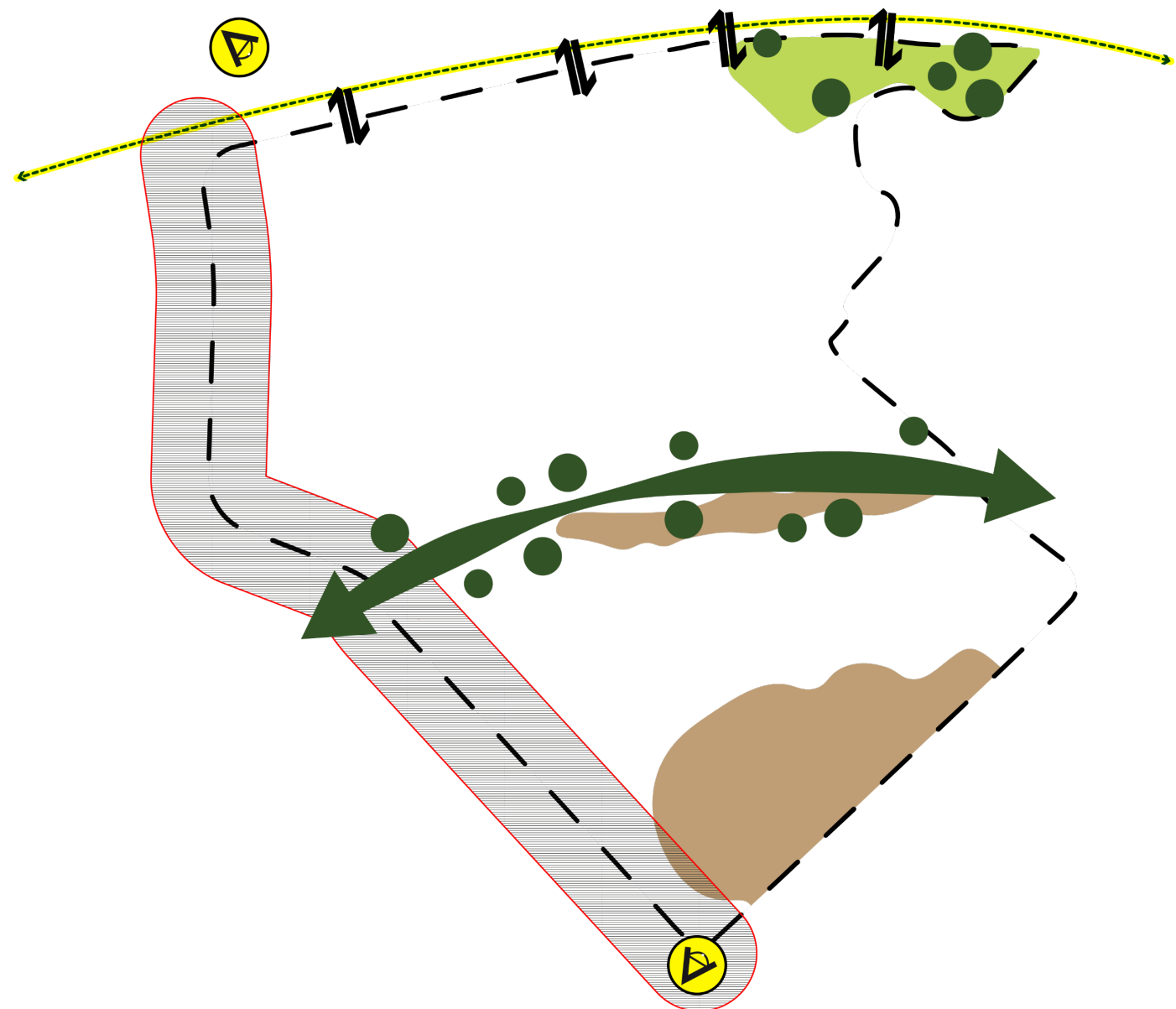
Prescriptions Surfaciées du PLUi

- Patrimoine bâti ou paysager à préserver
- Espace remarquable

0 100 200 300 400 500 m

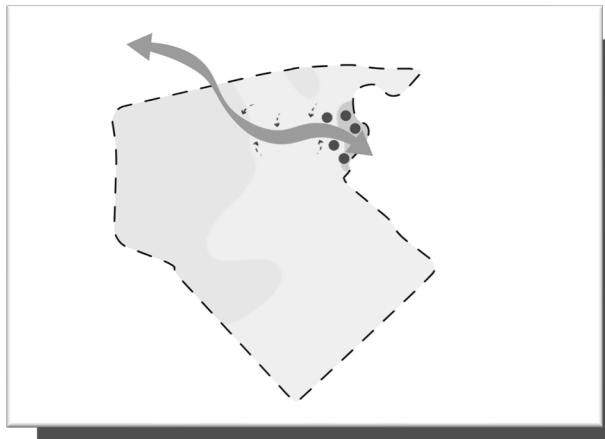


Perceptions et patrimoines paysagers

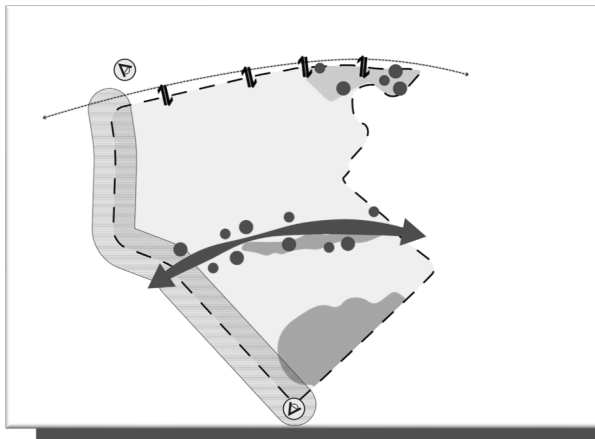


LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

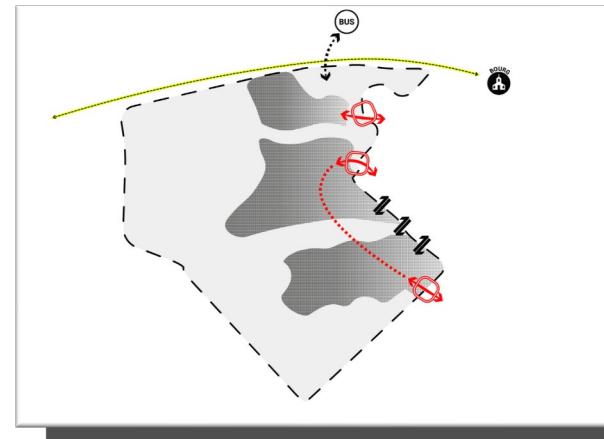
Eviter les milieux naturels sensibles
et patrimoniaux



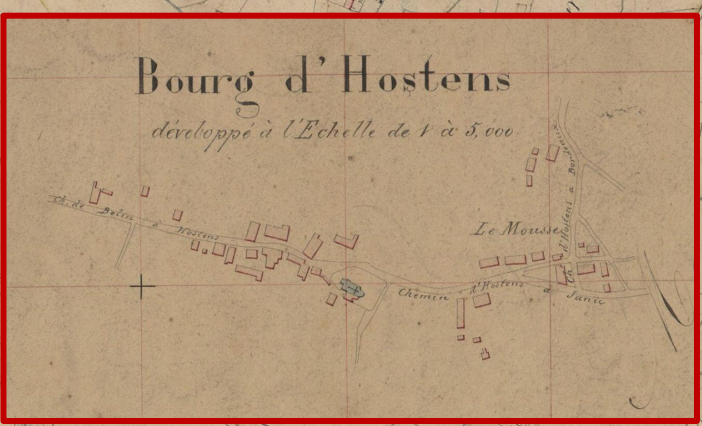
Préserver les lignes de force du
paysage et gérer les interfaces



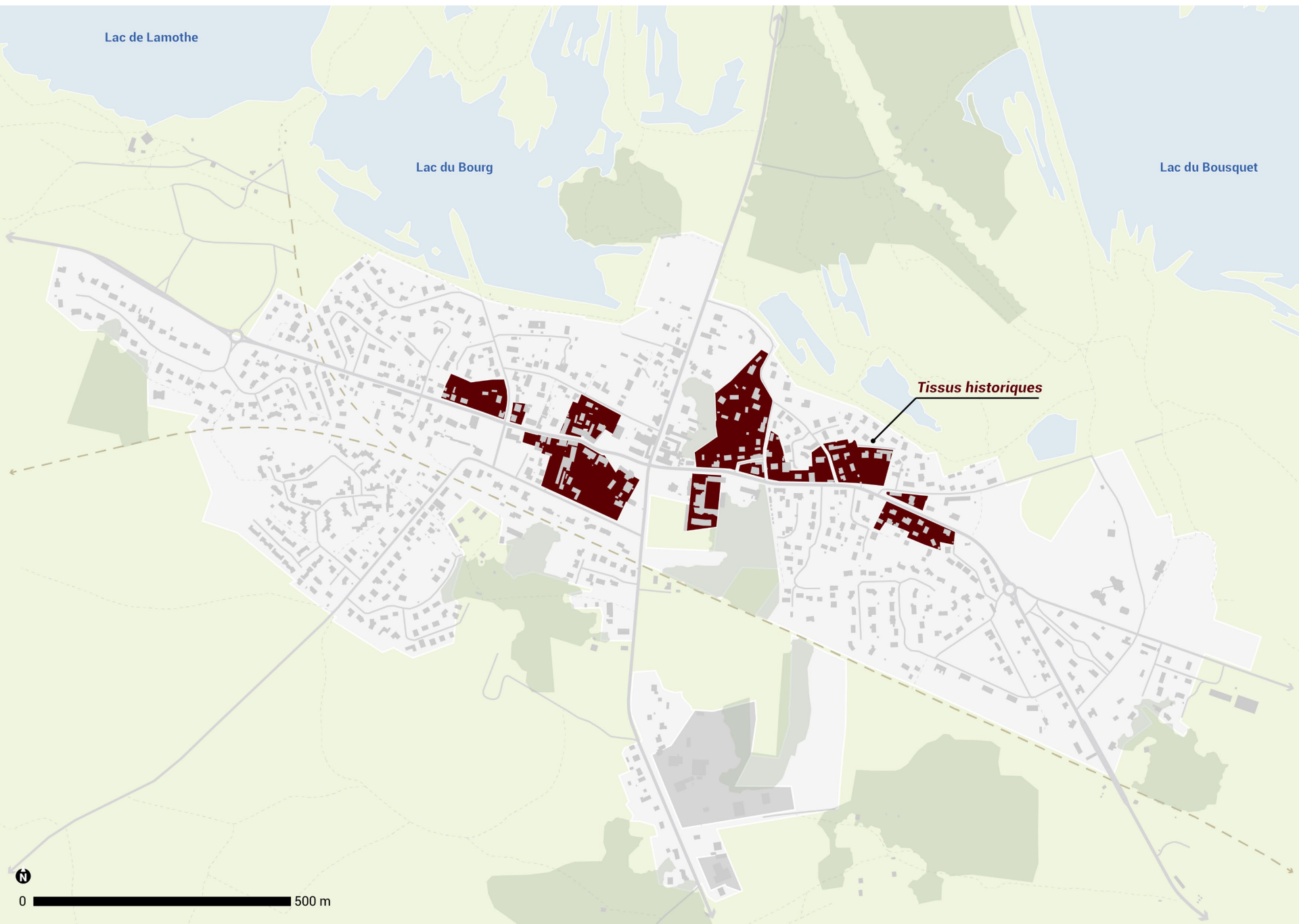
Délimiter les espaces résidentiels et
s'accrocher aux tissus bâtis



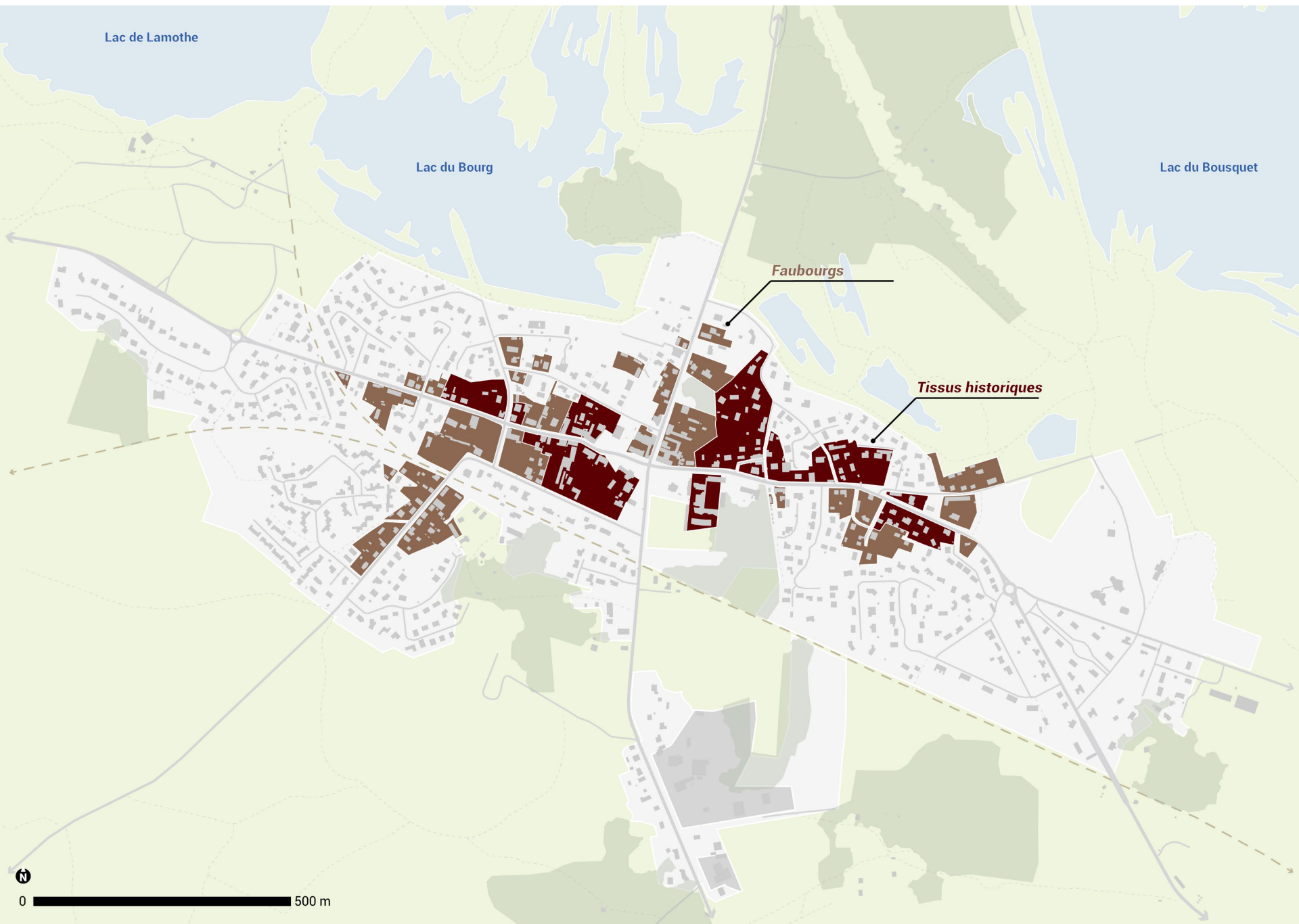
Logique d'implantation et fonctionnement urbain



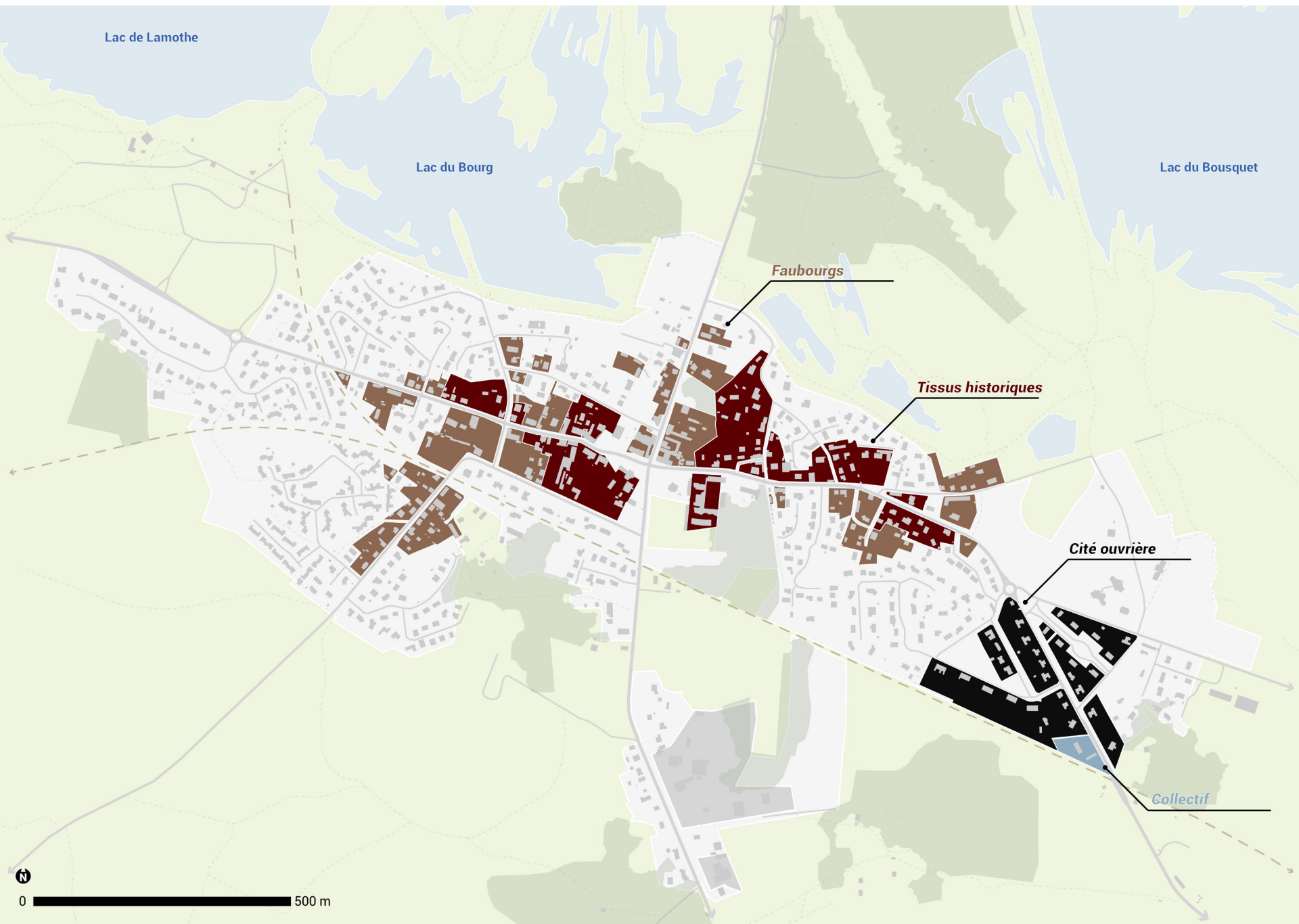
Logique d'implantation et fonctionnement urbain



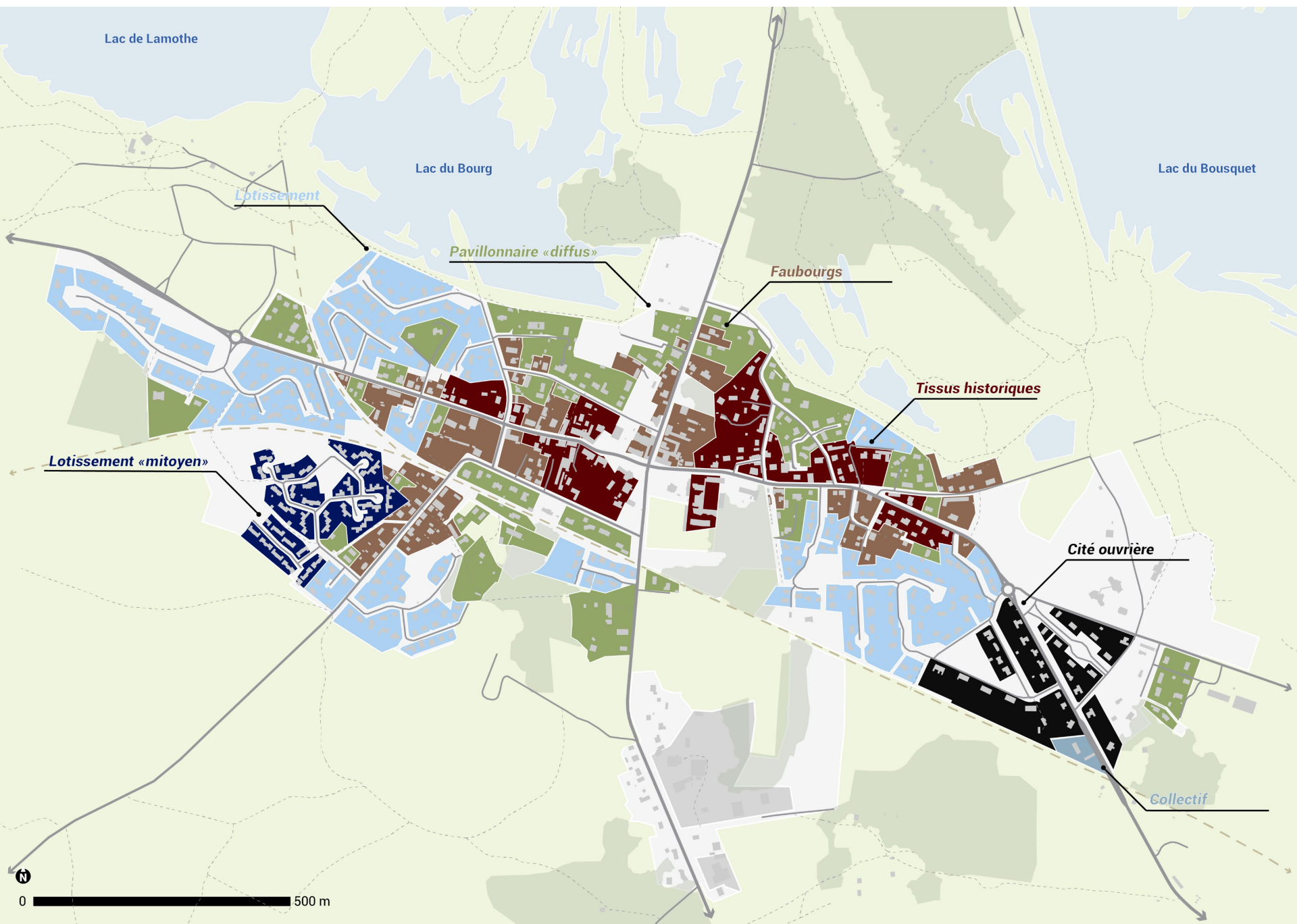
Logique d'implantation et fonctionnement urbain



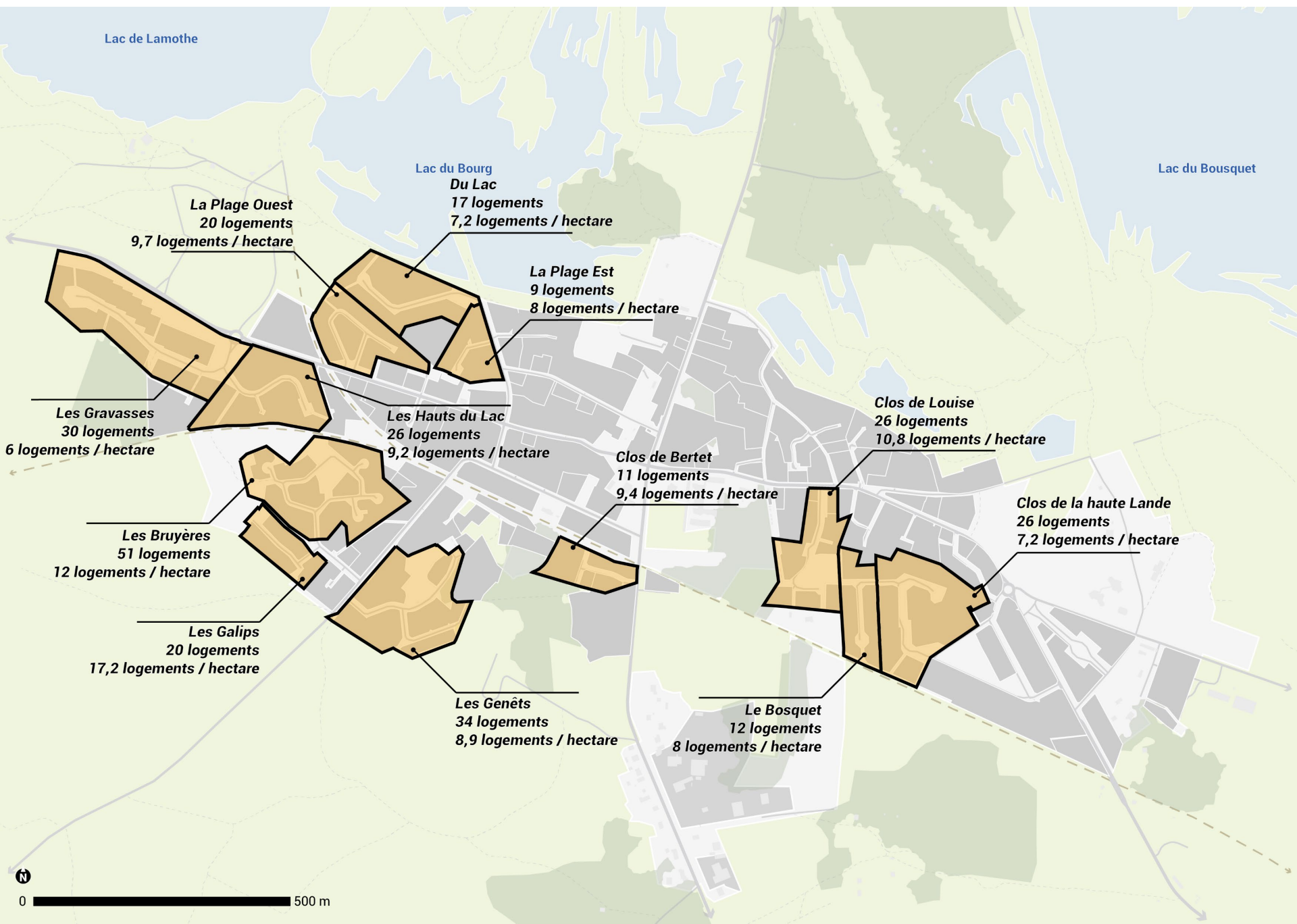
Logique d'implantation et fonctionnement urbain

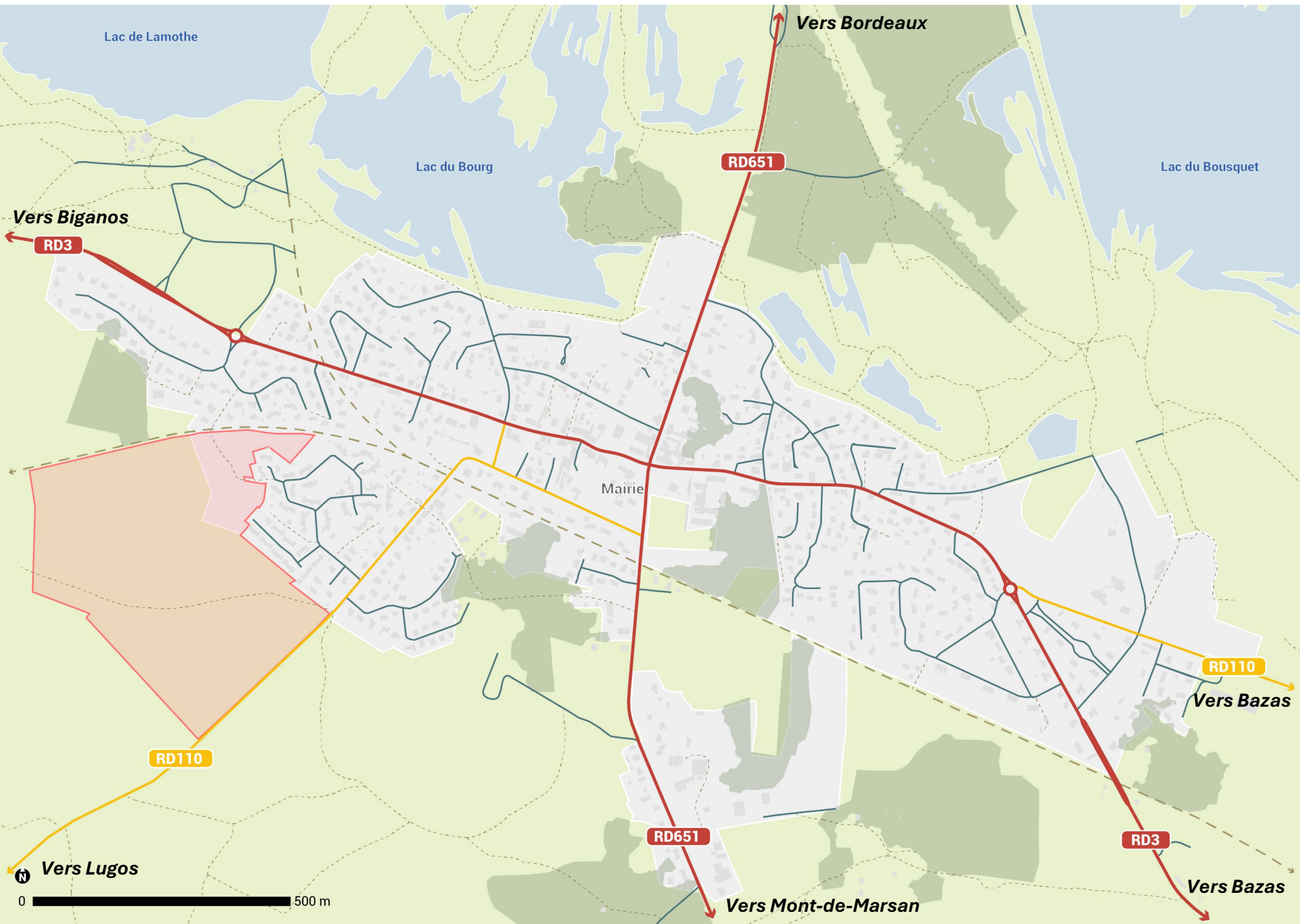


Logique d'implantation et fonctionnement urbain

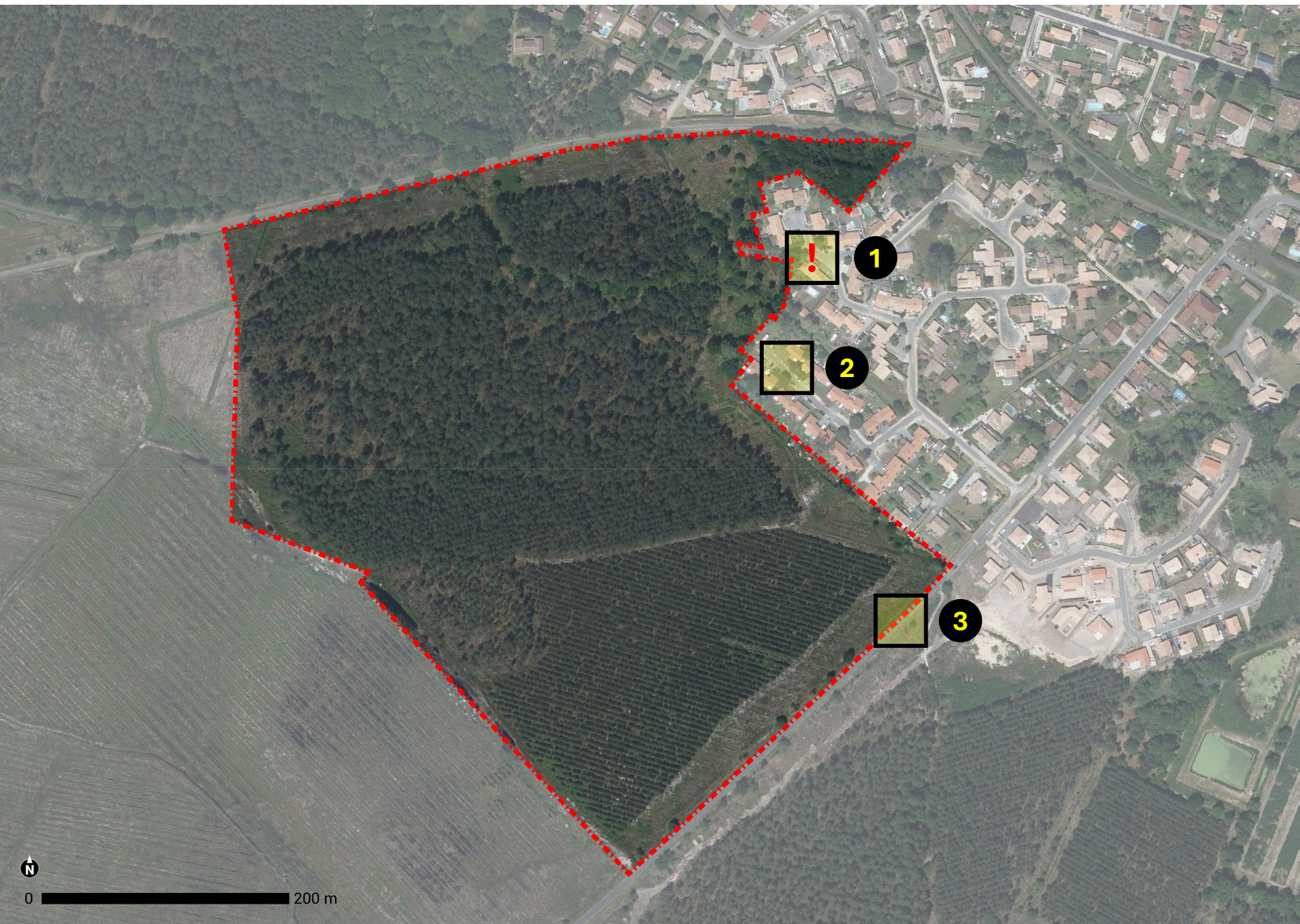


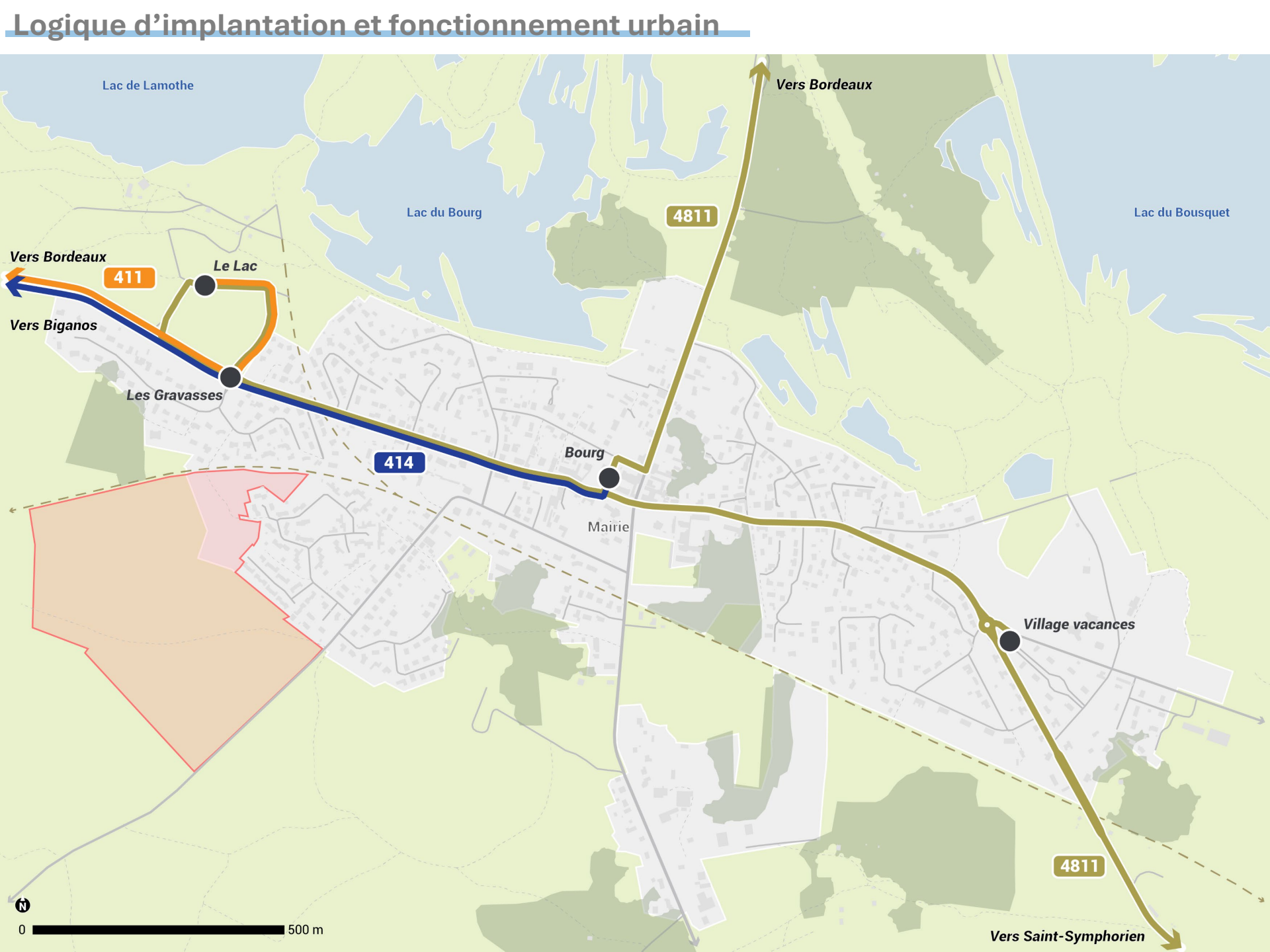
Logique d'implantation et fonctionnement urbain



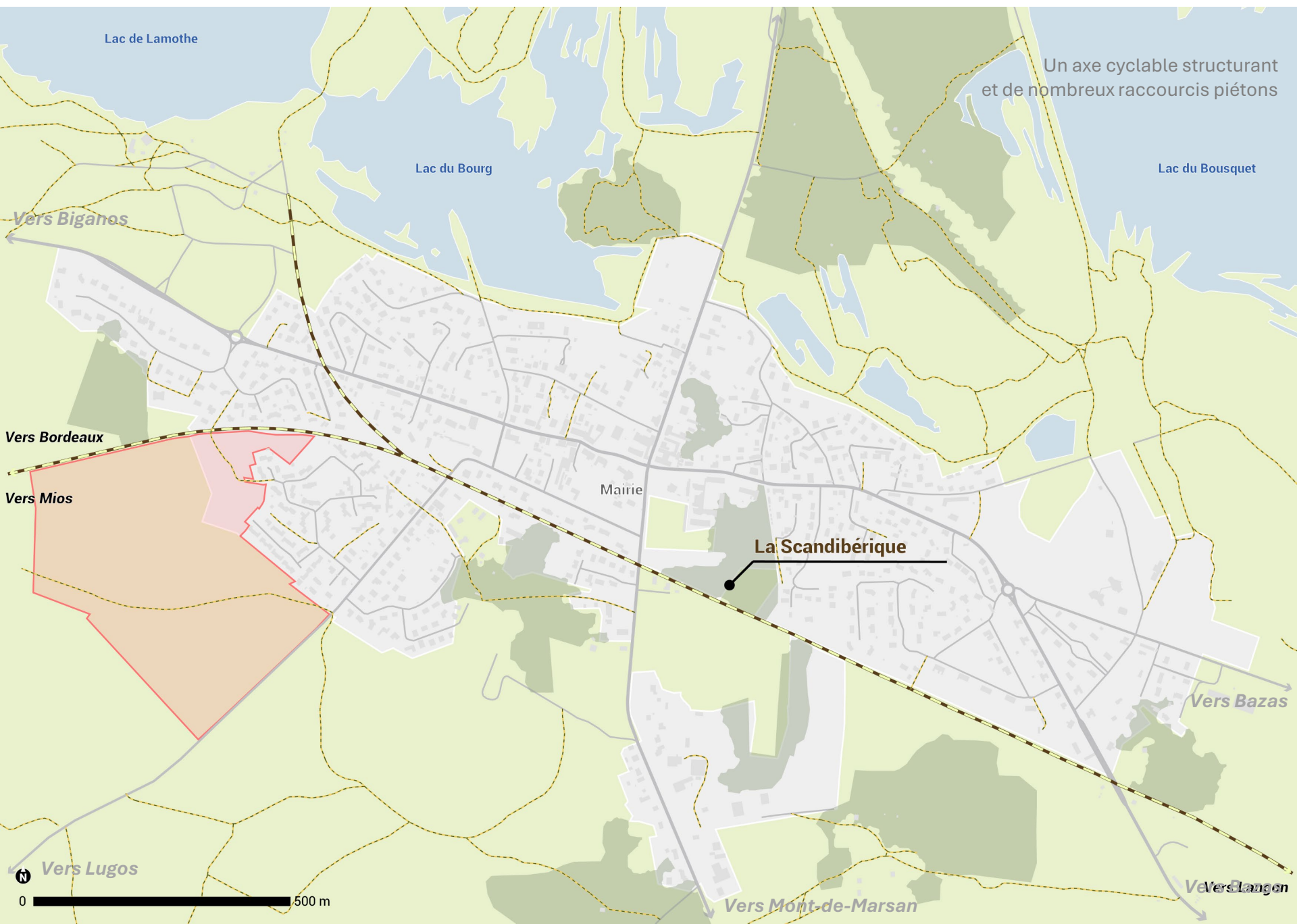


Logique d'implantation et fonctionnement urbain

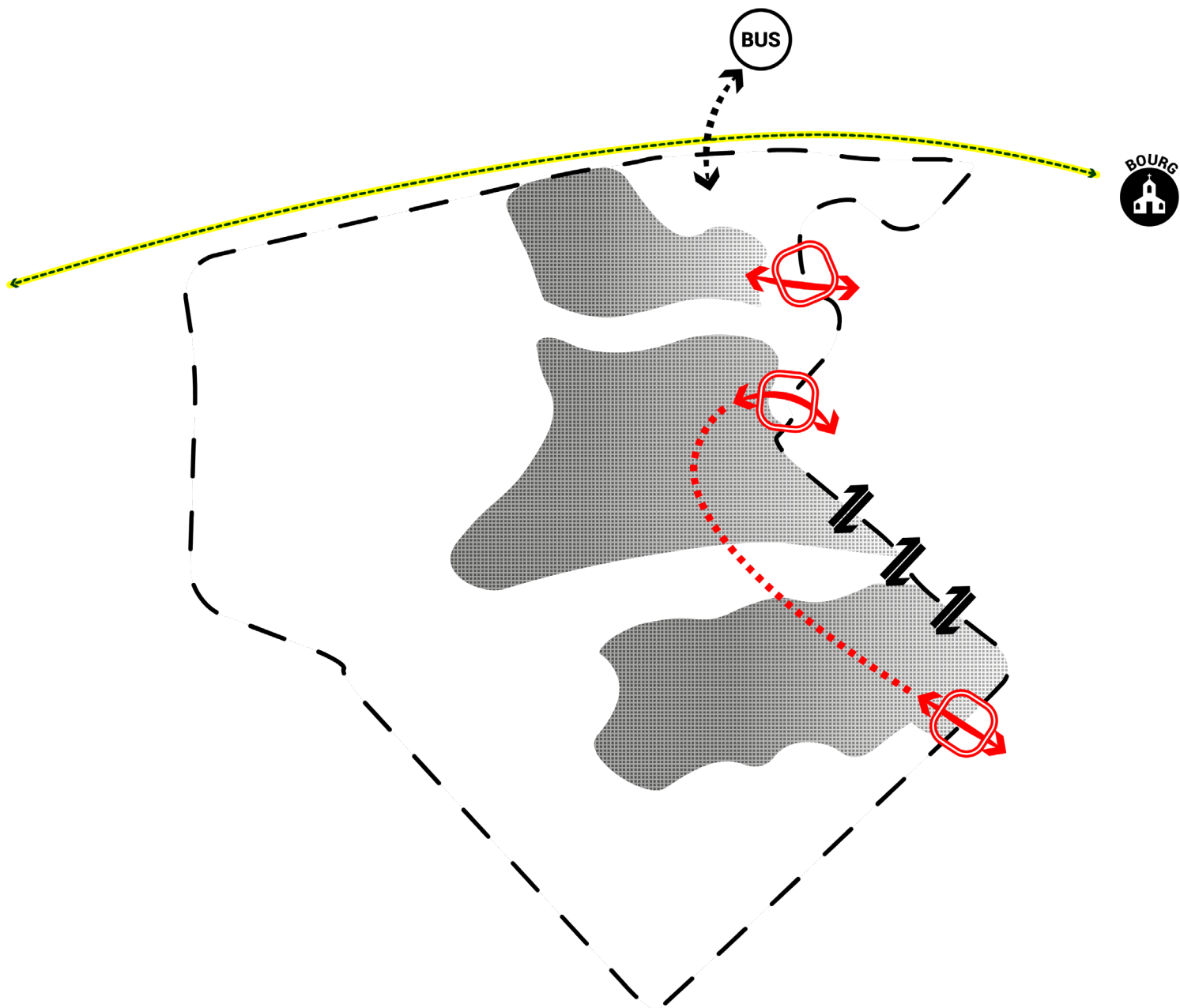




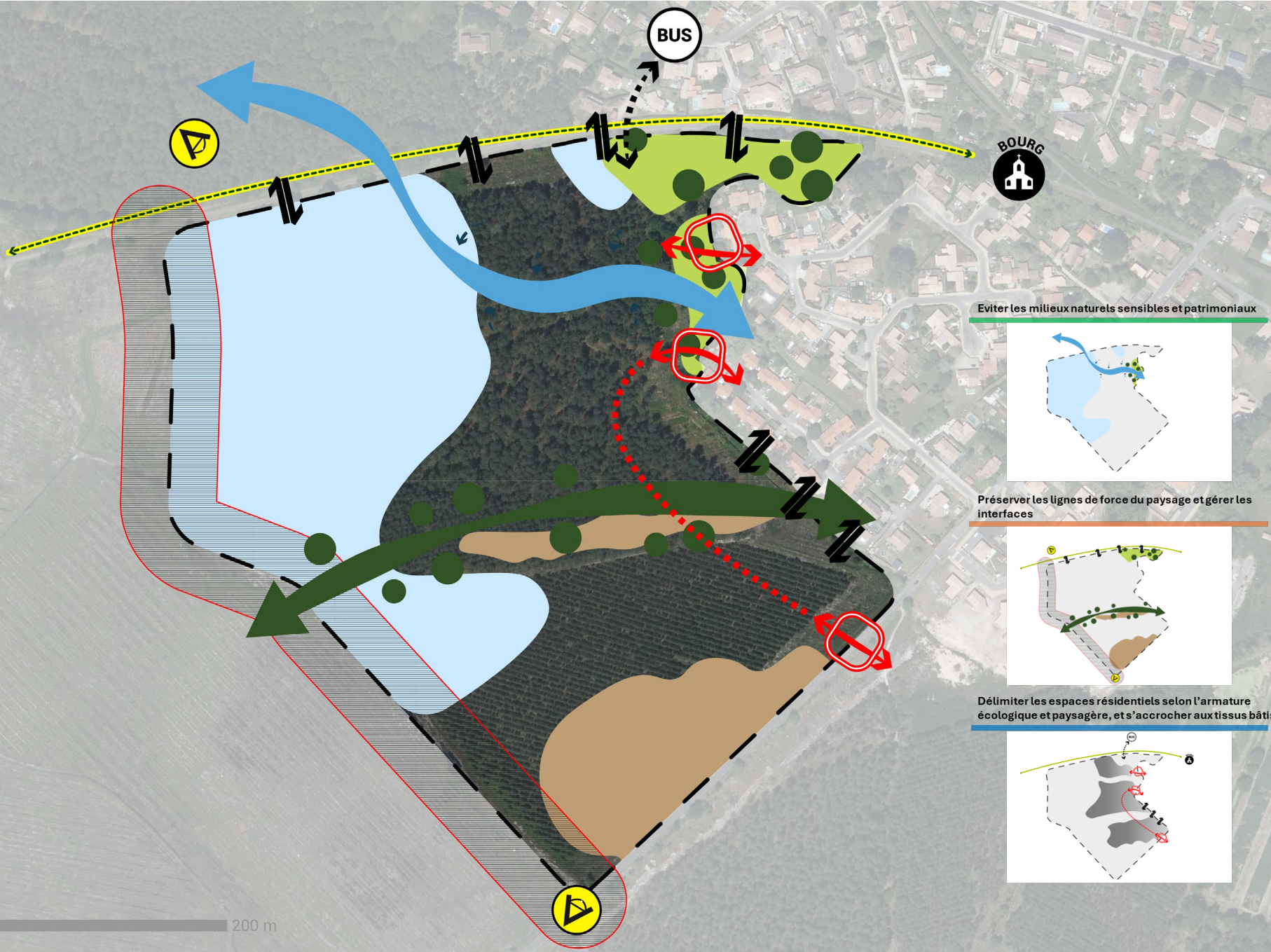
Logique d'implantation et fonctionnement urbain



Logique d'implantation et fonctionnement urbain



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

LE PÉRIMÈTRE DE PROJET

8,8
hectares

4 hectares
constructibles



0 200 m

> Comment intégrer l'opération en relation avec les tissus bâtis existants ?

Création d'un espace public au Nord de l'opération

→ assure un lien entre les quartiers

Nécessité d'anticiper les liaisons piétonnes et cyclables

- stimule les interactions sociales
- permet l'accessibilité aux équipements du bourg via la piste cyclable
- Permet l'accès aux transports en commun



> Comment accrocher l'opération sur le réseau viaire existant ?

Création d'un bouclage entre les voies existantes

→ réseau de voirie accroché sur la RD110 et la rue des Mésanges

Créer un réseau de desserte interne

→ assure une desserte fonctionnelle

Assurer la continuité entre les cheminements piétons et les voies structurantes

→ assure la continuité, le confort et la sécurité des cheminements



> Comment accrocher l'opération sur le réseau viaire existant ?

Création d'un bouclage entre les voies existantes

→ réseau de voirie accroché sur la RD110 et la rue des Mésanges

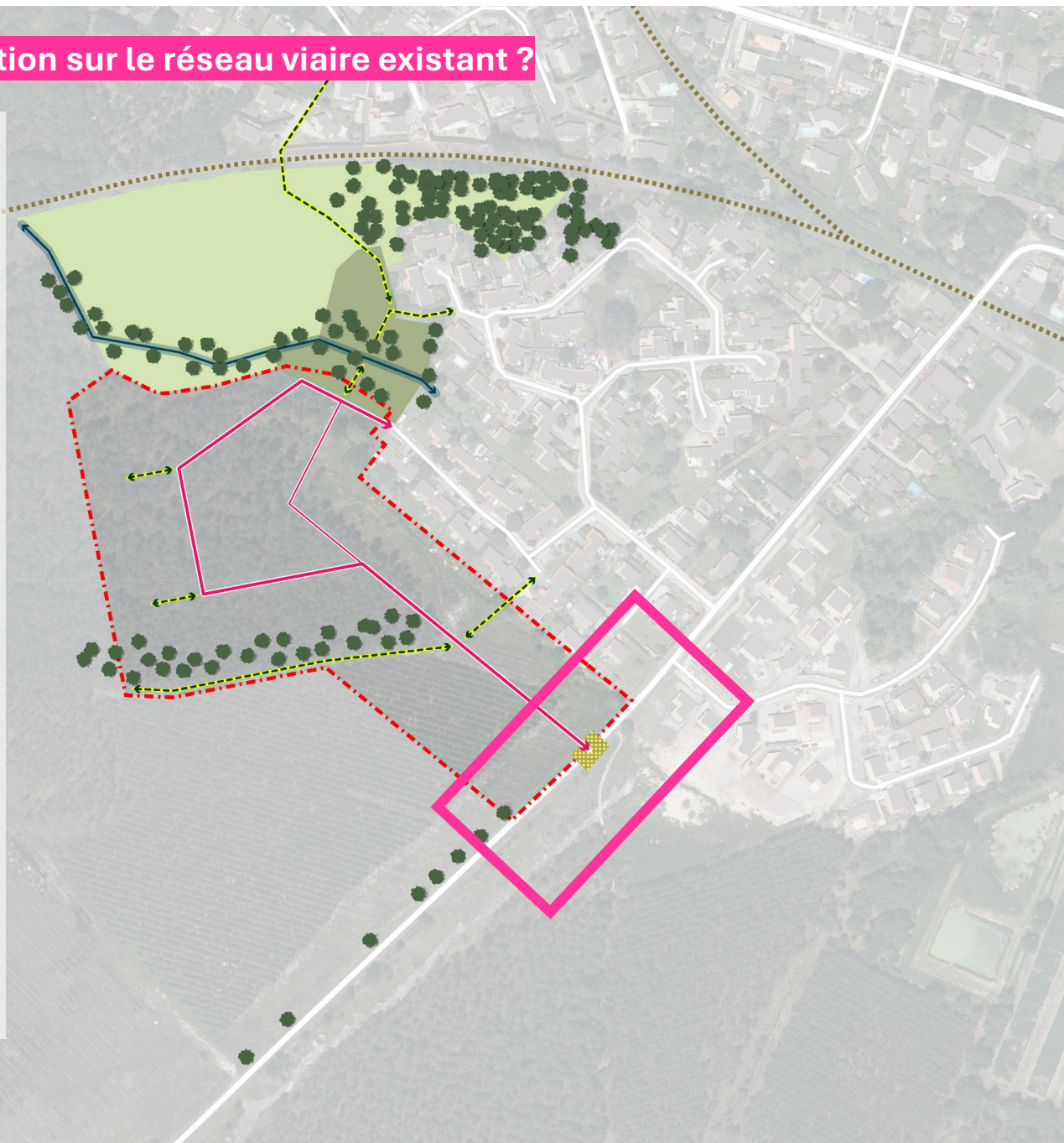
Créer un réseau de desserte interne

→ assure une desserte fonctionnelle

Assurer la continuité entre les cheminements piétons et les voies structurantes

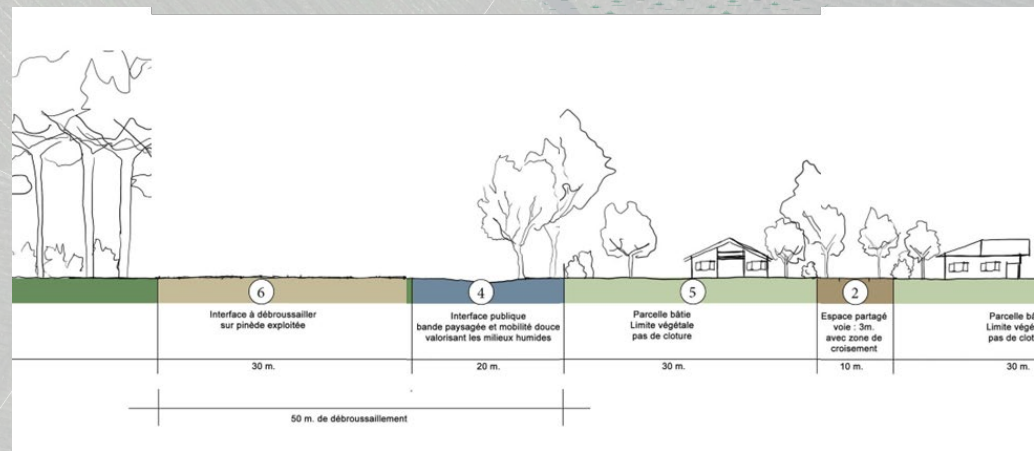
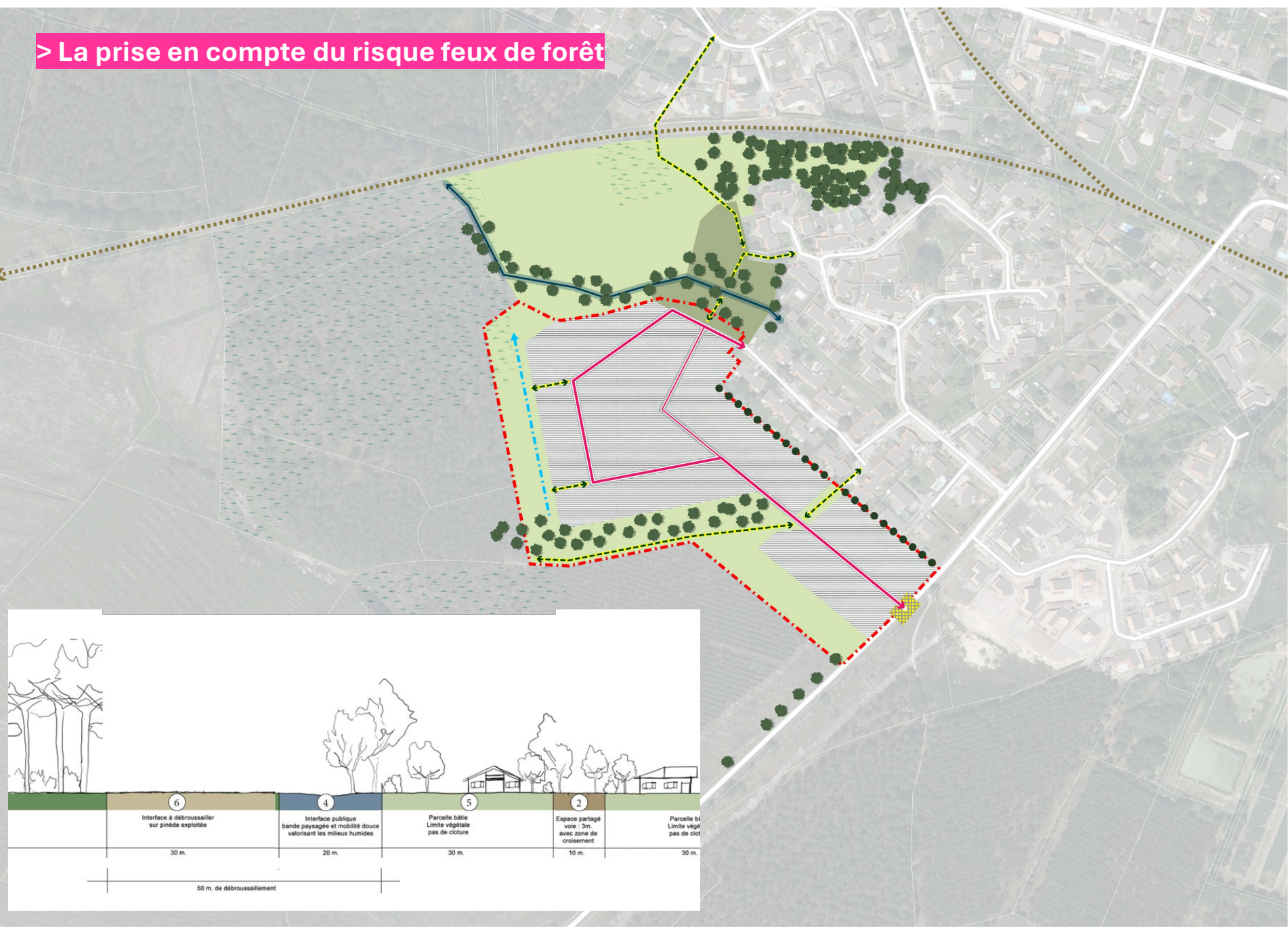
→ assure la continuité, le confort et la sécurité des cheminements

+ Sécuriser les accès / marquer l'entrée dans le bourg



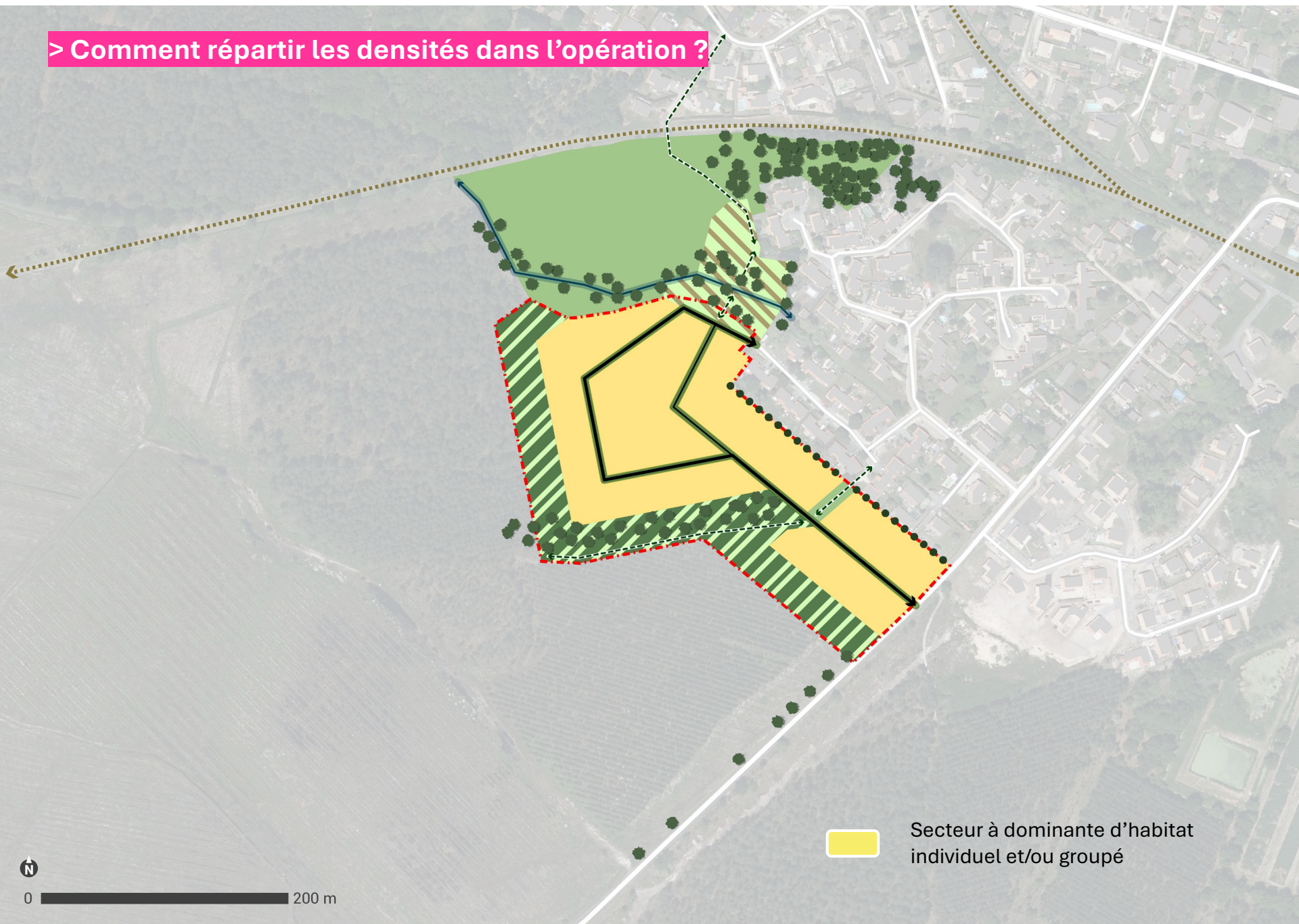
LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

> La prise en compte du risque feux de forêt



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

> Comment répartir les densités dans l'opération ?



Secteur à dominante d'habitat
individuel et/ou groupé

1

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLUi

2

L'OBJET DE LA RÉVISION À OBJET UNIQUE

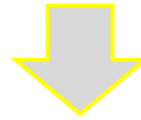
3

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'HOSTENS

4

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi



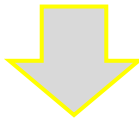
Intégrer le projet de développement dans le PLUi

> **Rendre constructible et encadrer l'urbanisation des terrains**

> **Prendre en compte l'environnement**

Intégrer la démarche Evitement Réduction Compensation

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi



Les pièces du PLUi

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

Diagnostic
**Justification
des choix**
**Evaluation
environnementale**

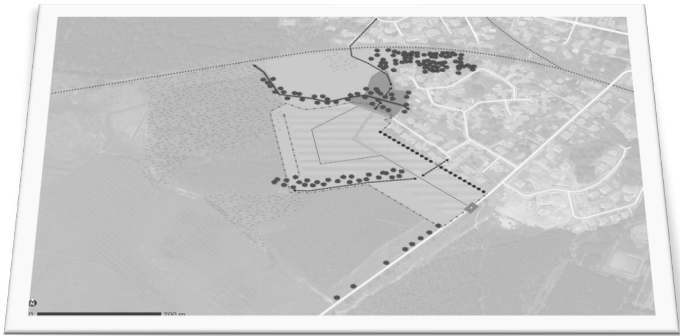
RÈGLEMENT

Graphique
Ecrit

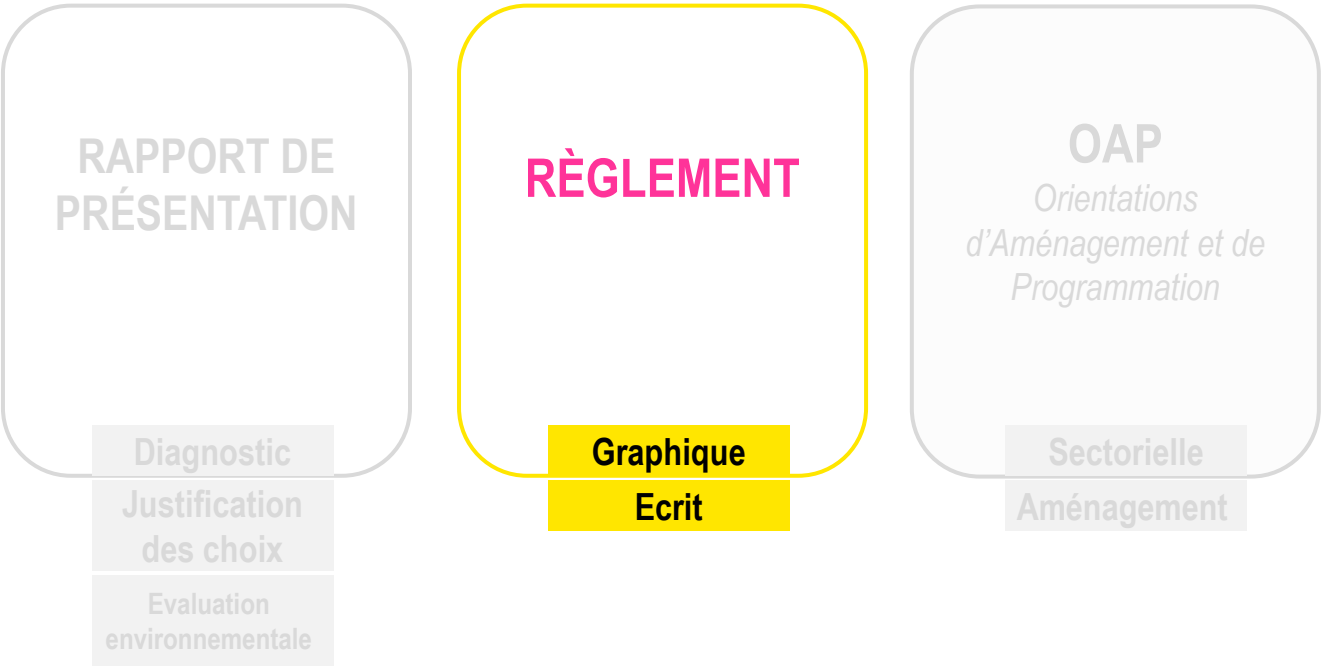
OAP
*Orientations
d'Aménagement et de
Programmation*

Sectorielle
Aménagement

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi



Les pièces du PLUi



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUI



RÈGLEMENT

Graphique

PLANS DE ZONAGE
[zones, Emplacements Réservés, servitudes,..]

+

Ecrit

RÈGLEMENT LITTÉRAL
[droits à bâtir, exigences qualitatives]

Zone urbaine (U)



Profils urbains & villageois



Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Hauteurs



Emprises au sol



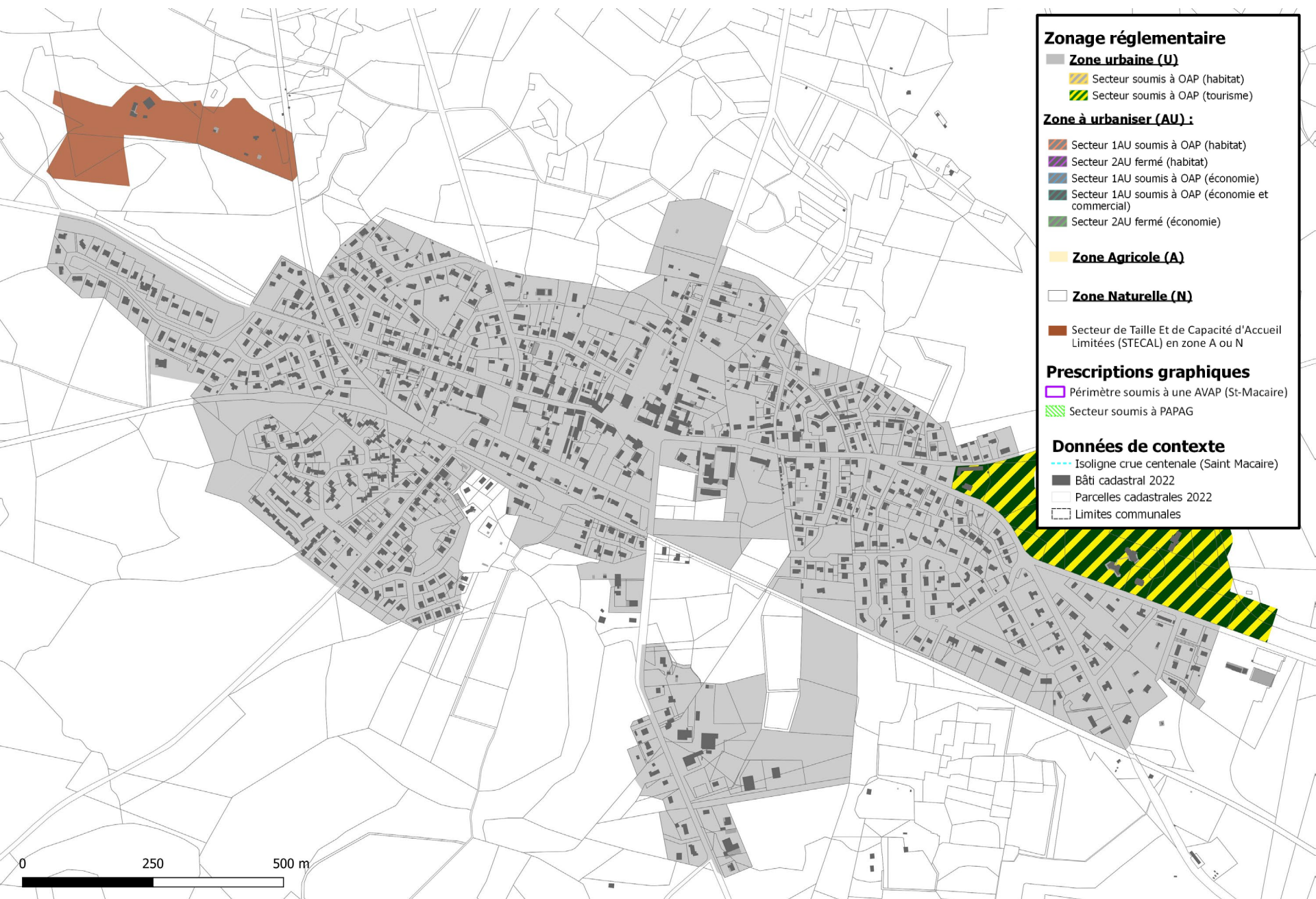
Aspects extérieurs



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUI

AVANT

Zonage réglementaire



Zonage réglementaire

- Zone urbaine (U)**
- Secteur soumis à OAP (habitat)
- Secteur soumis à OAP (tourisme)

Zone à urbaniser (AU) :

- Secteur 1AU soumis à OAP (habitat)
- Secteur 2AU fermé (habitat)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie et commercial)
- Secteur 2AU fermé (économie)

Zone Agricole (A)

Zone Naturelle (N)

- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

Prescriptions graphiques

- Périmètre soumis à une AVAP (St-Macaire)
- Secteur soumis à PAPAG

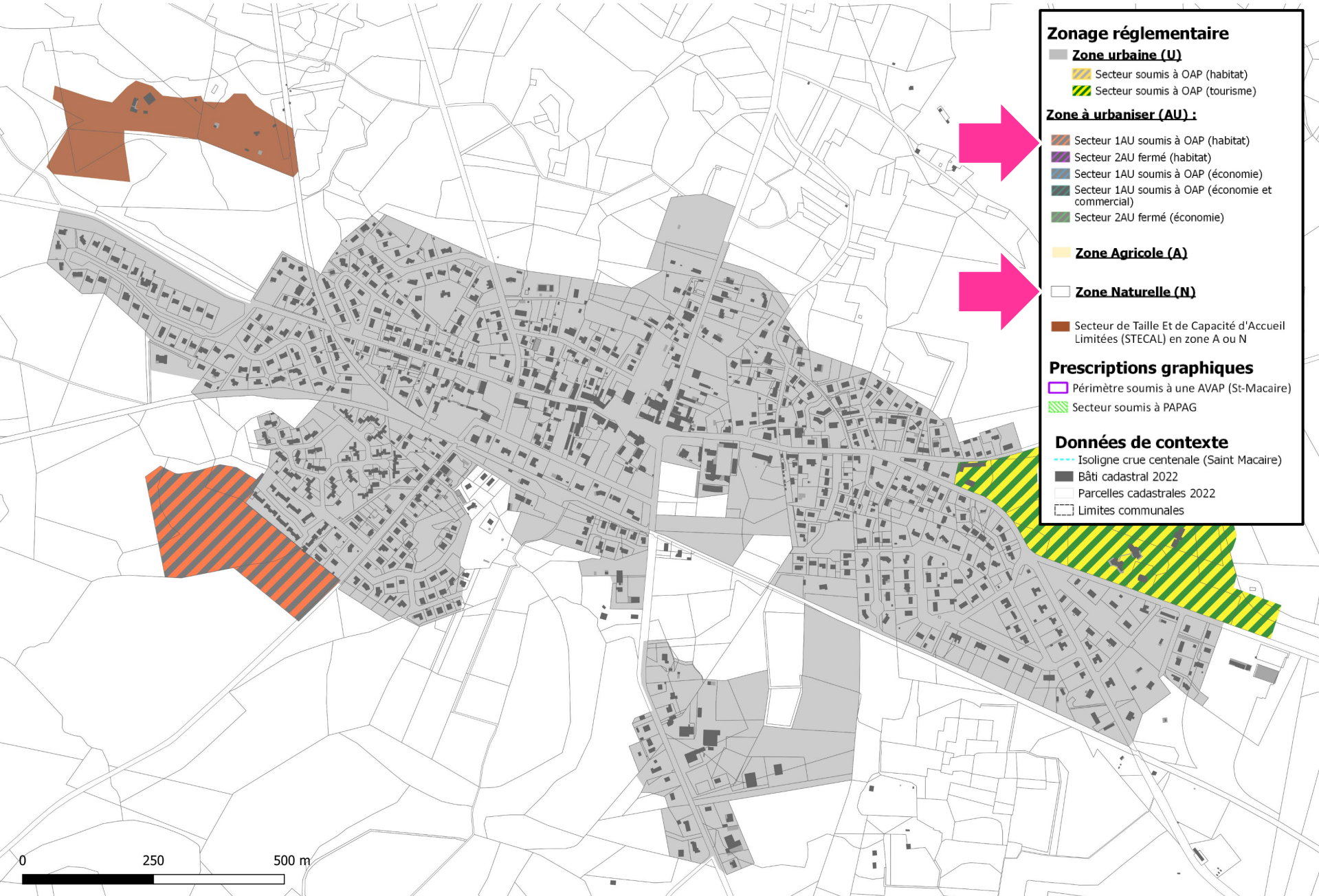
Données de contexte

- Isoligne crue centennale (Saint Macaire)
- Bâti cadastral 2022
- Parcelles cadastrales 2022
- Limites communales

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUI

Zonage réglementaire

APRÈS



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Zonage réglementaire

AVANT / APRÈS

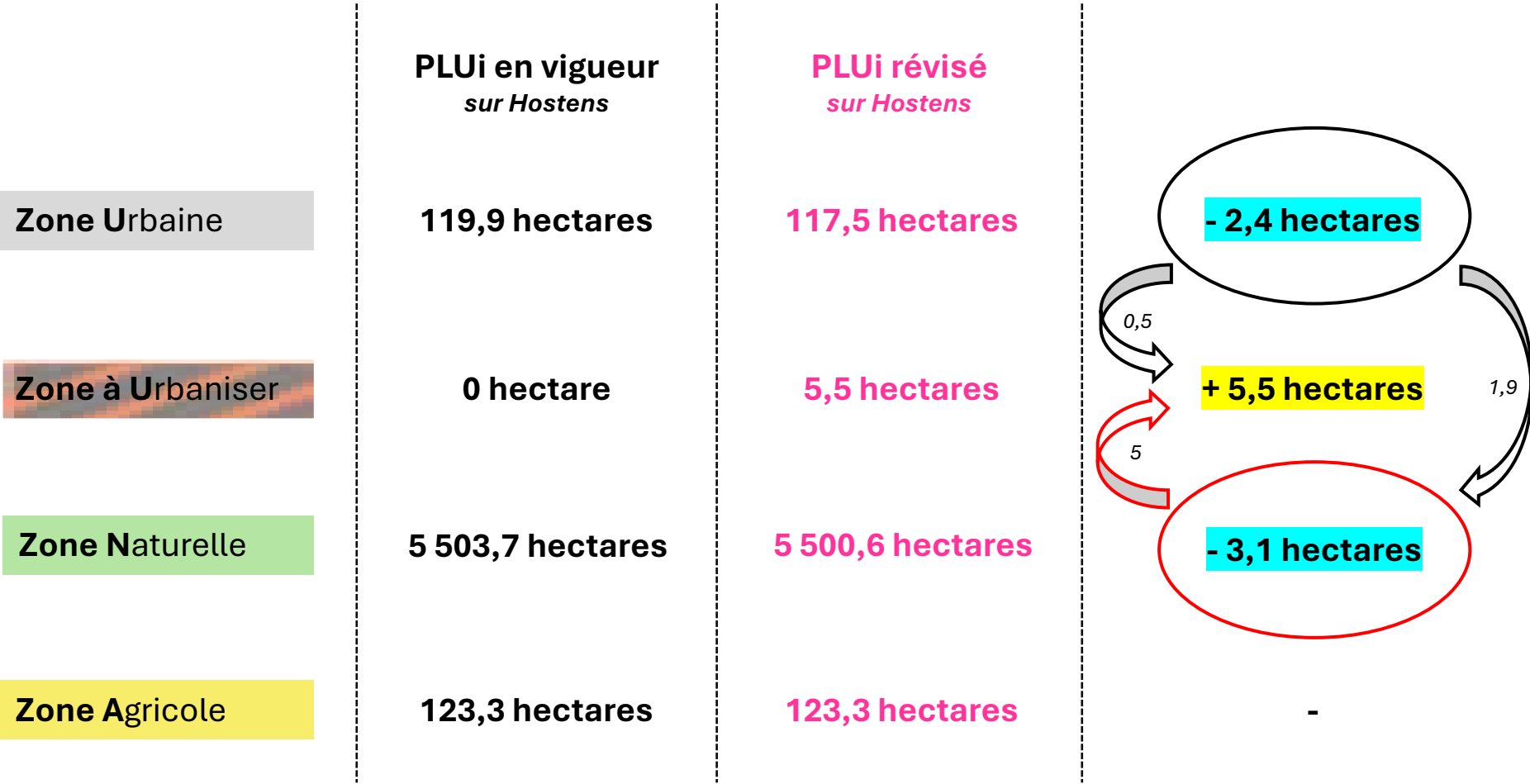


1 / Inscrire le secteur de projet

2 / Renforcer la prise en compte des milieux naturels

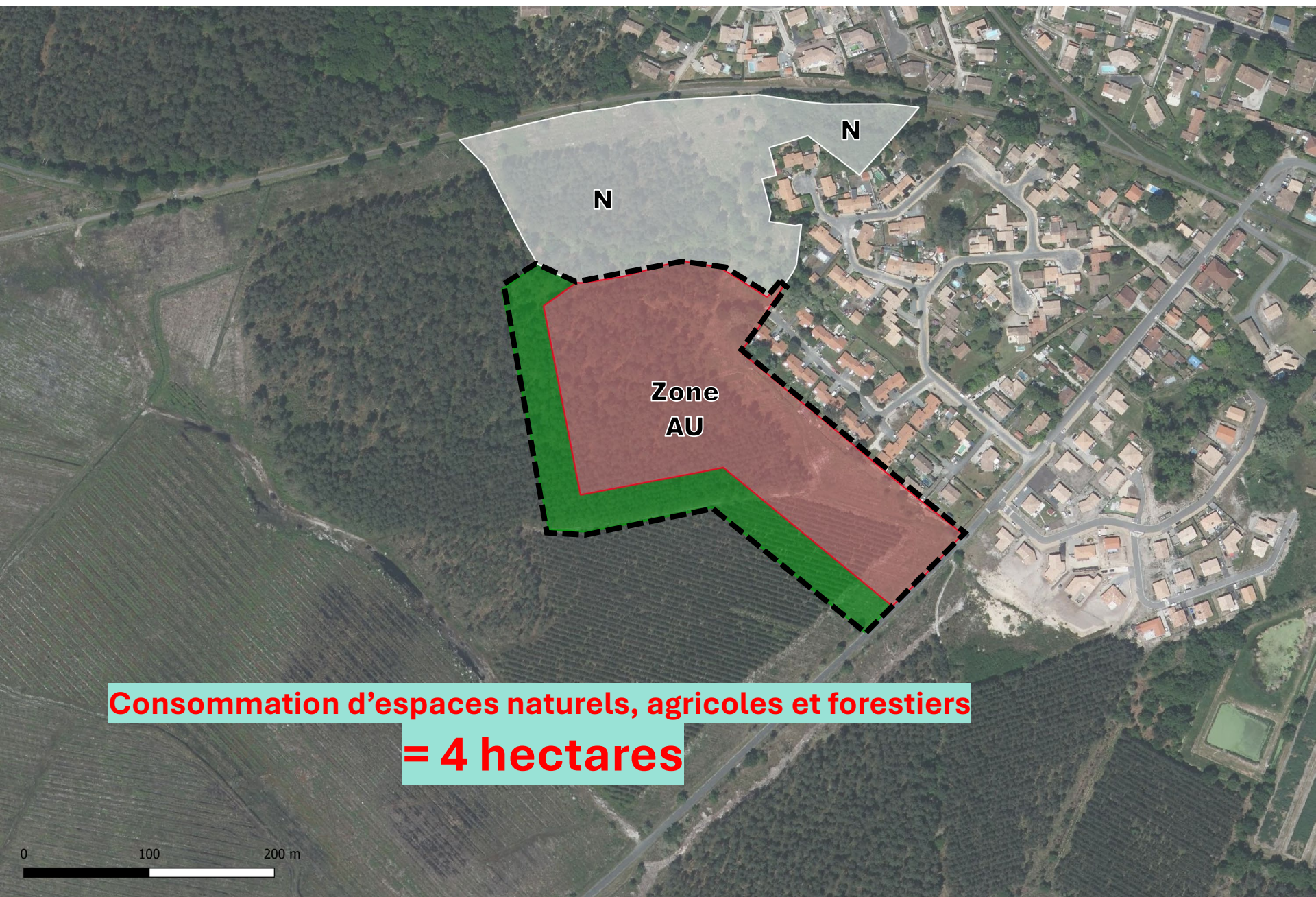
LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

→ Focus sur la consommation d'espaces NAF



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

→ Focus sur la consommation d'espaces NAF

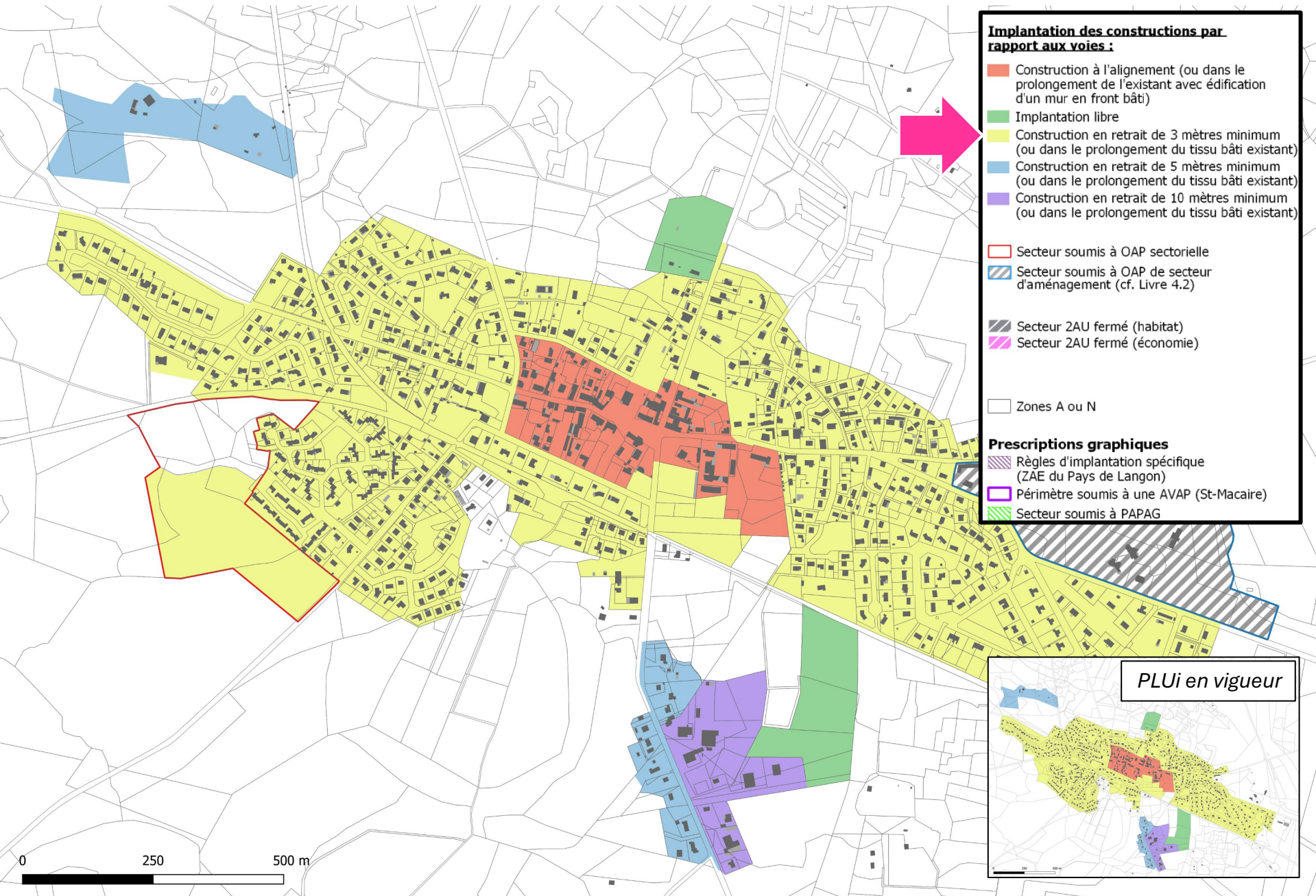


**Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
= 4 hectares**

LES CHANGEMENTS A APPORTER AU PLUi

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

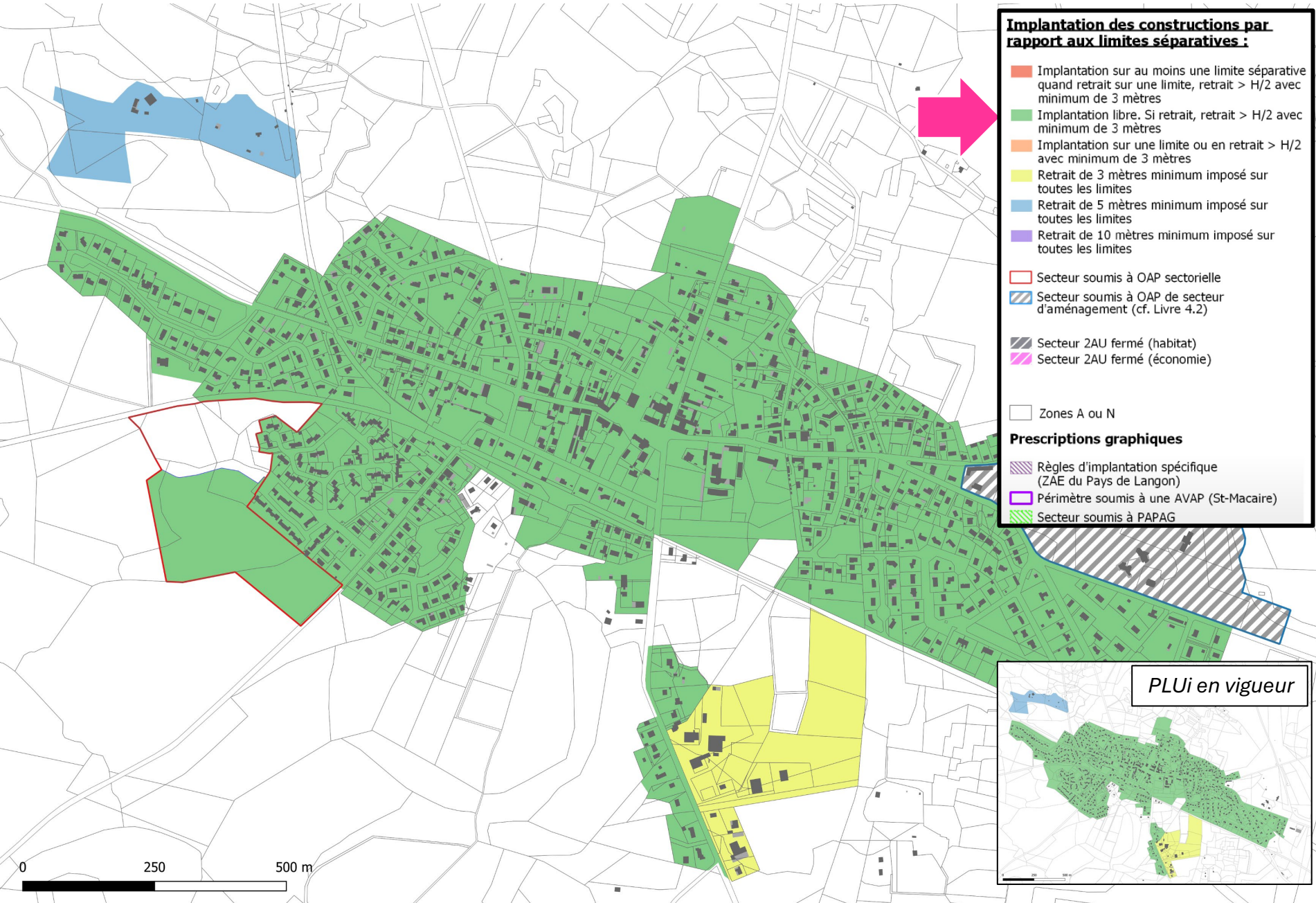
APRÈS



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Implantation par rapport aux limites séparatives

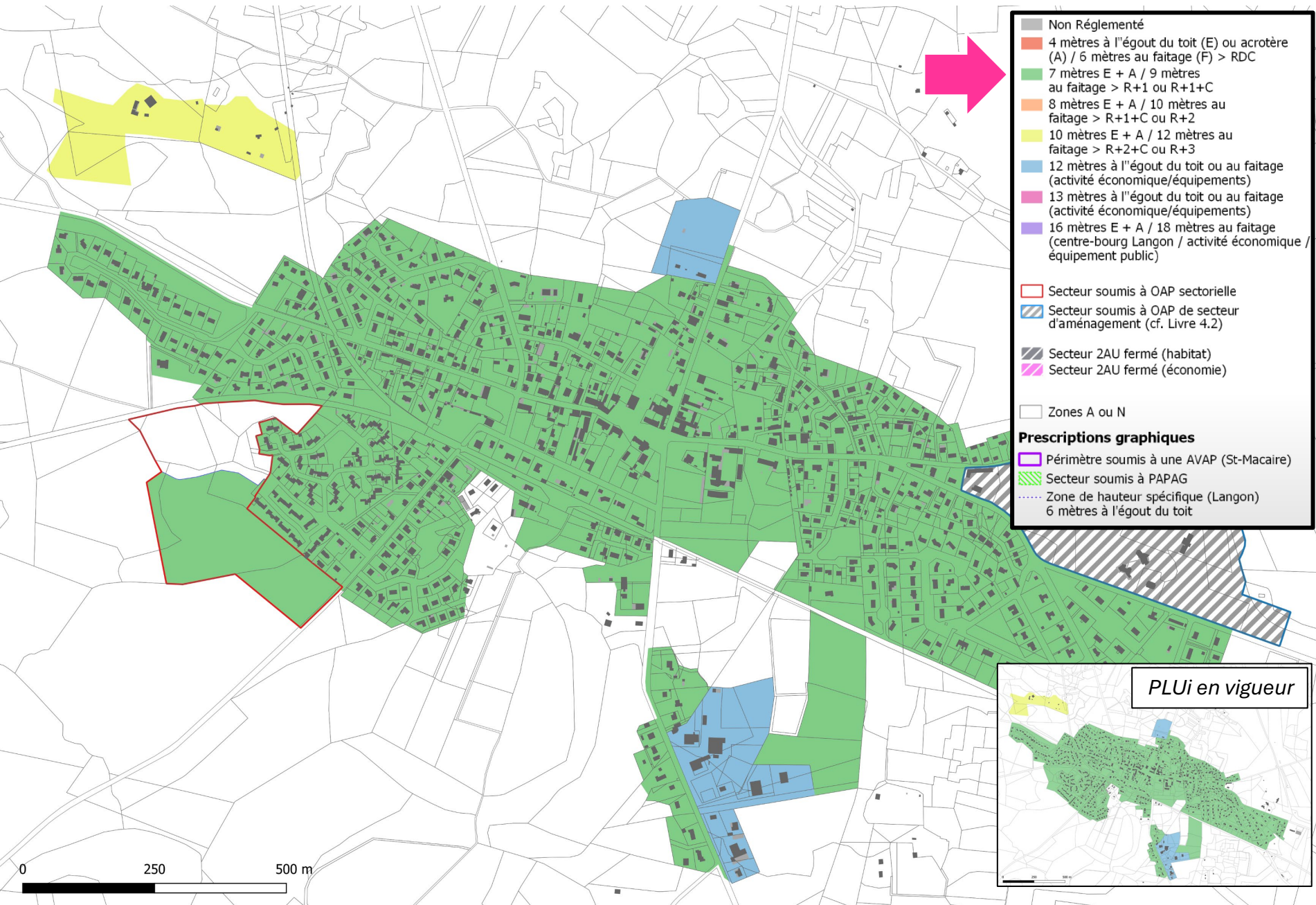
APRÈS



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Hauteur des constructions

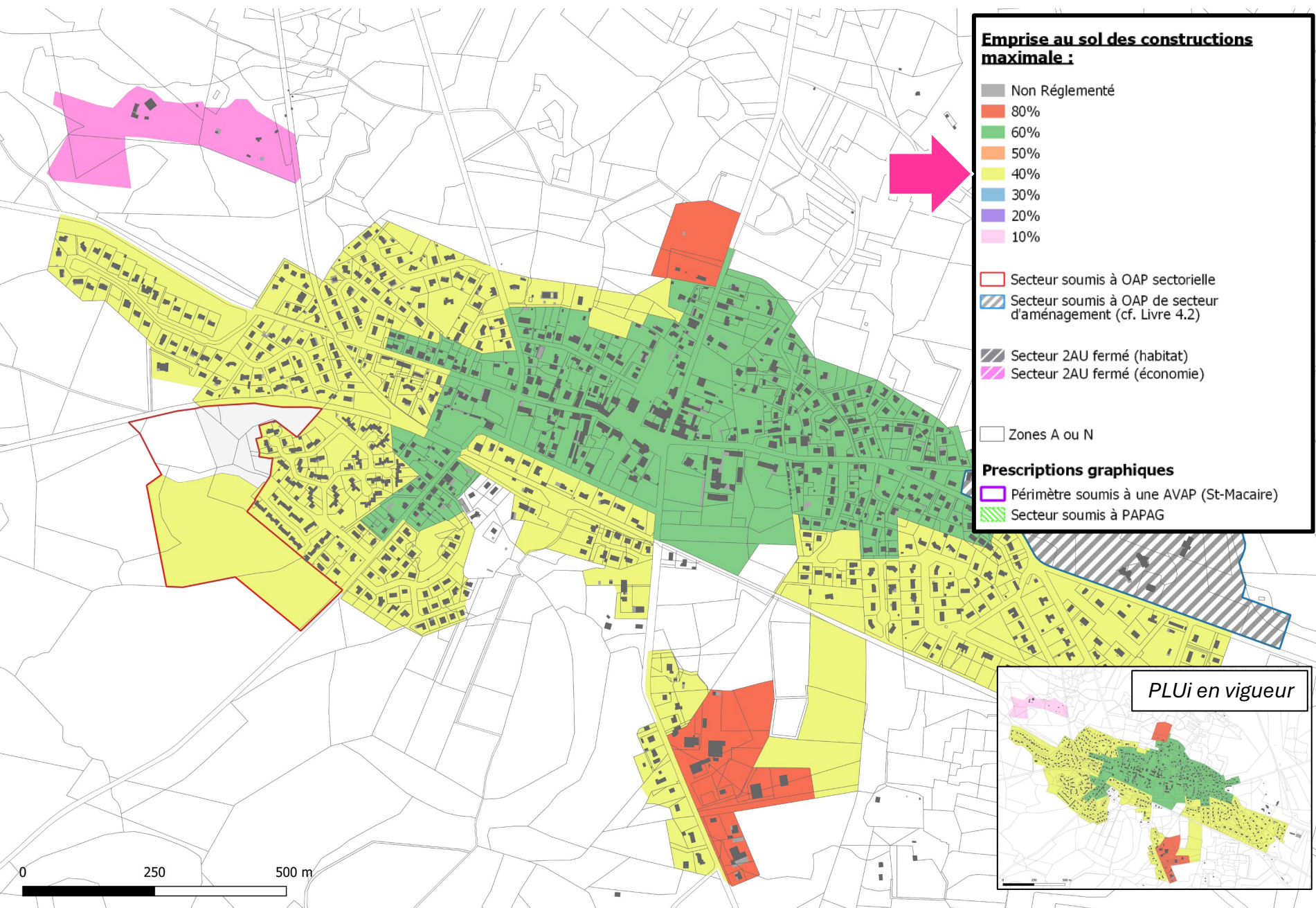
APRÈS



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

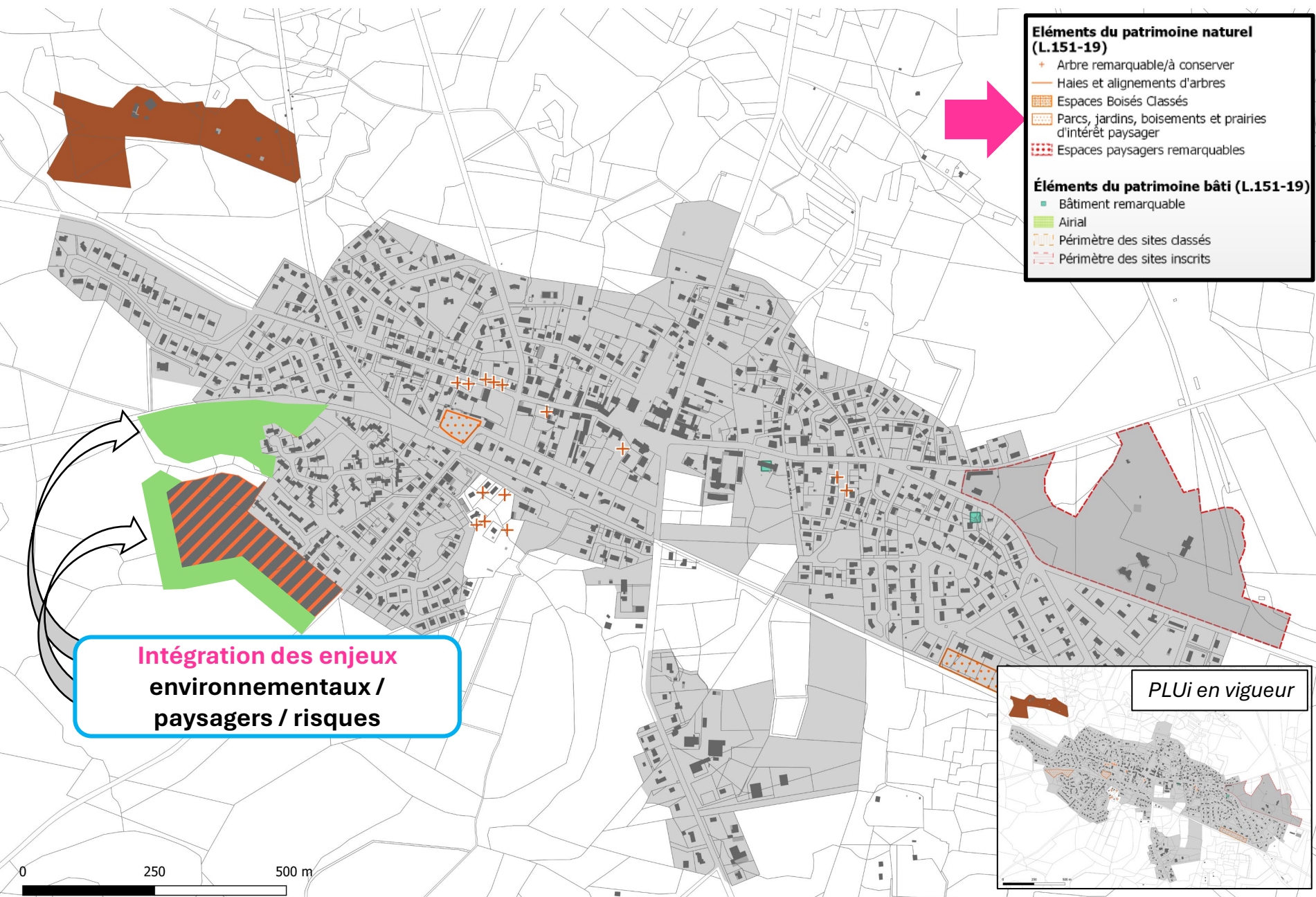
APRÈS

Emprise au sol des constructions



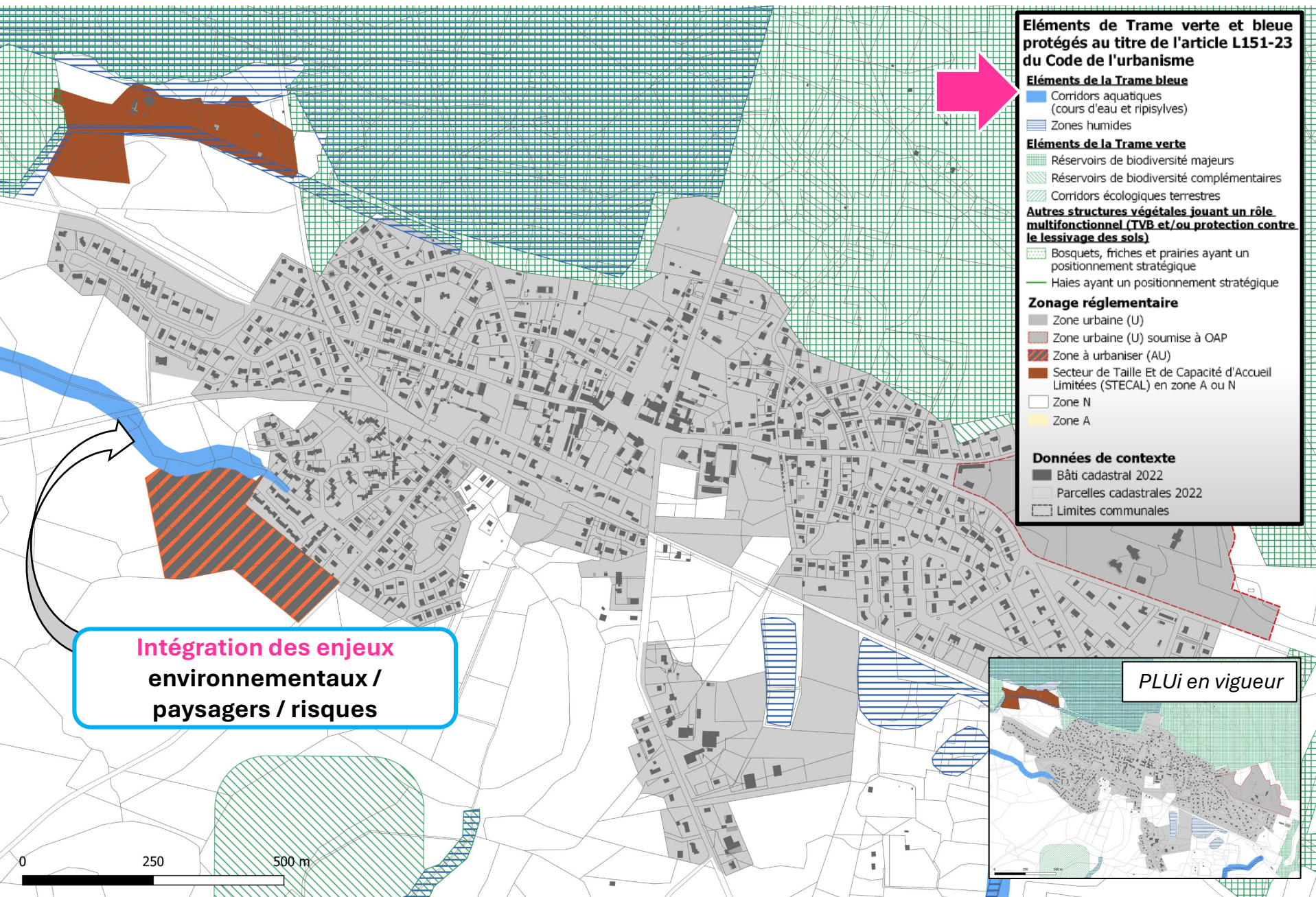
LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Éléments de patrimoine naturel

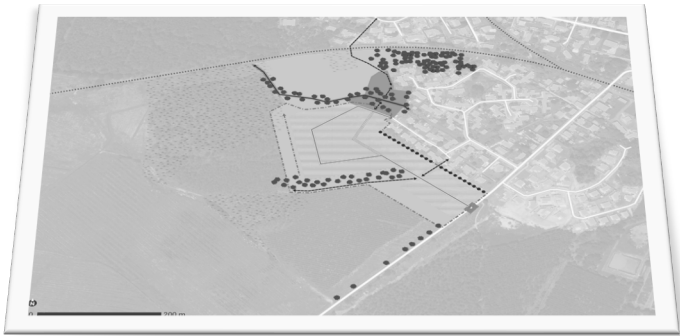


LES CHANGEMENTS A APPORTER AU PLUi

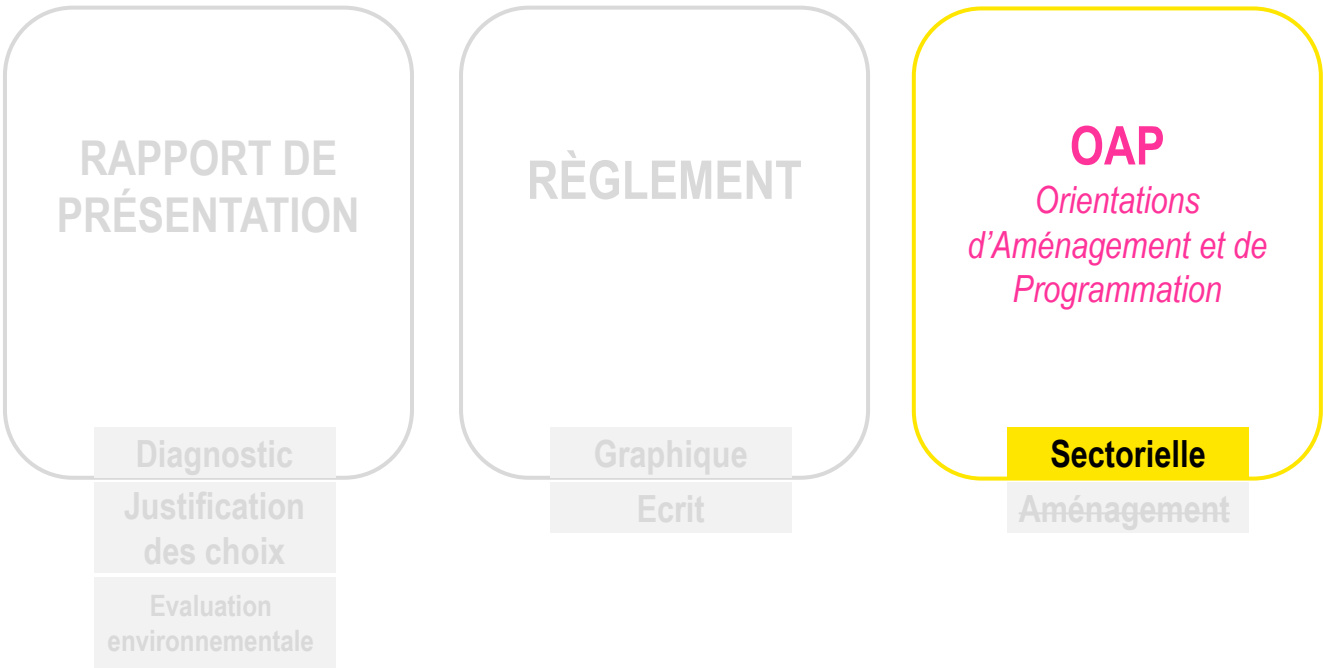
Éléments de Trame verte et bleue



LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

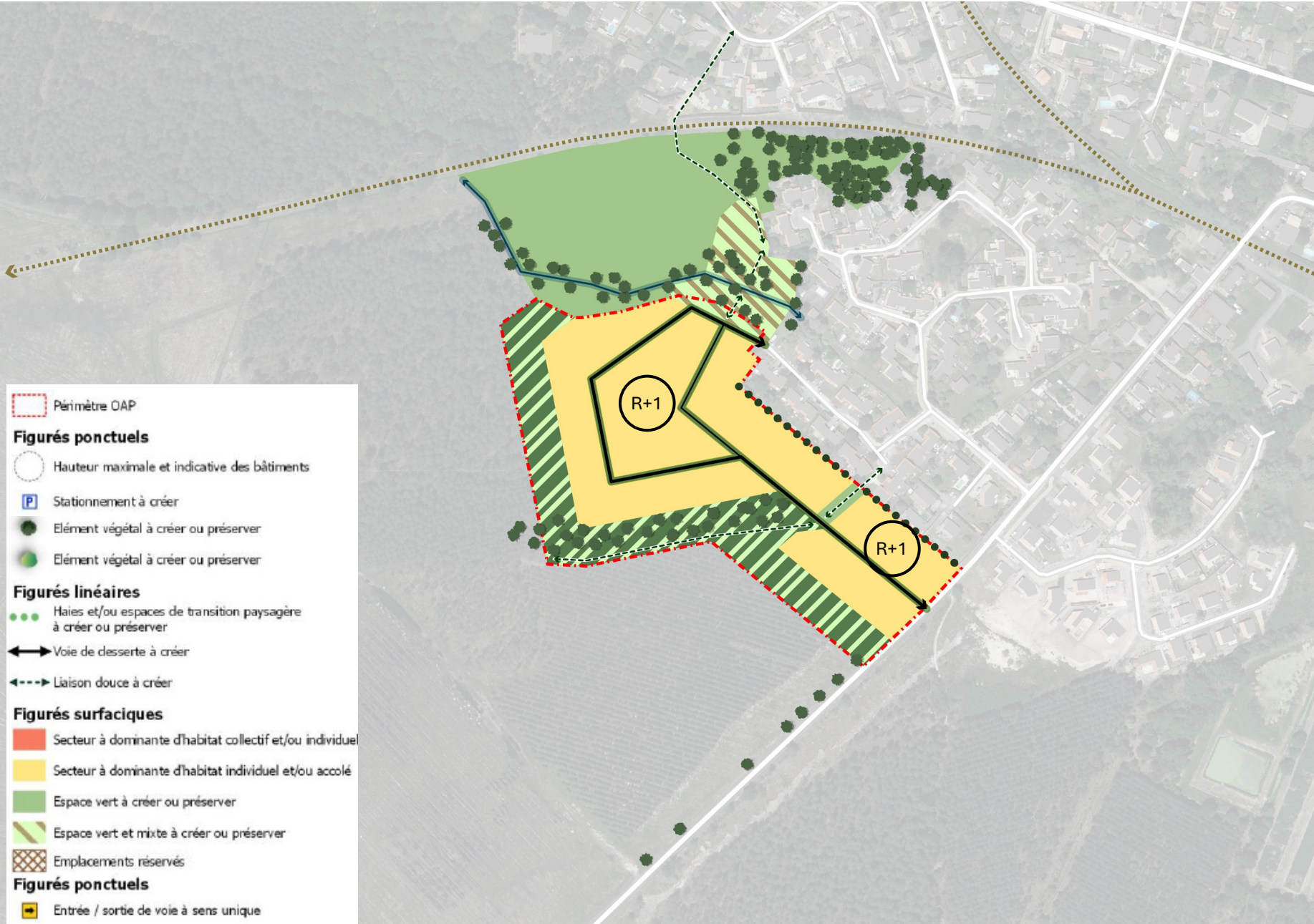


Les pièces du PLUi



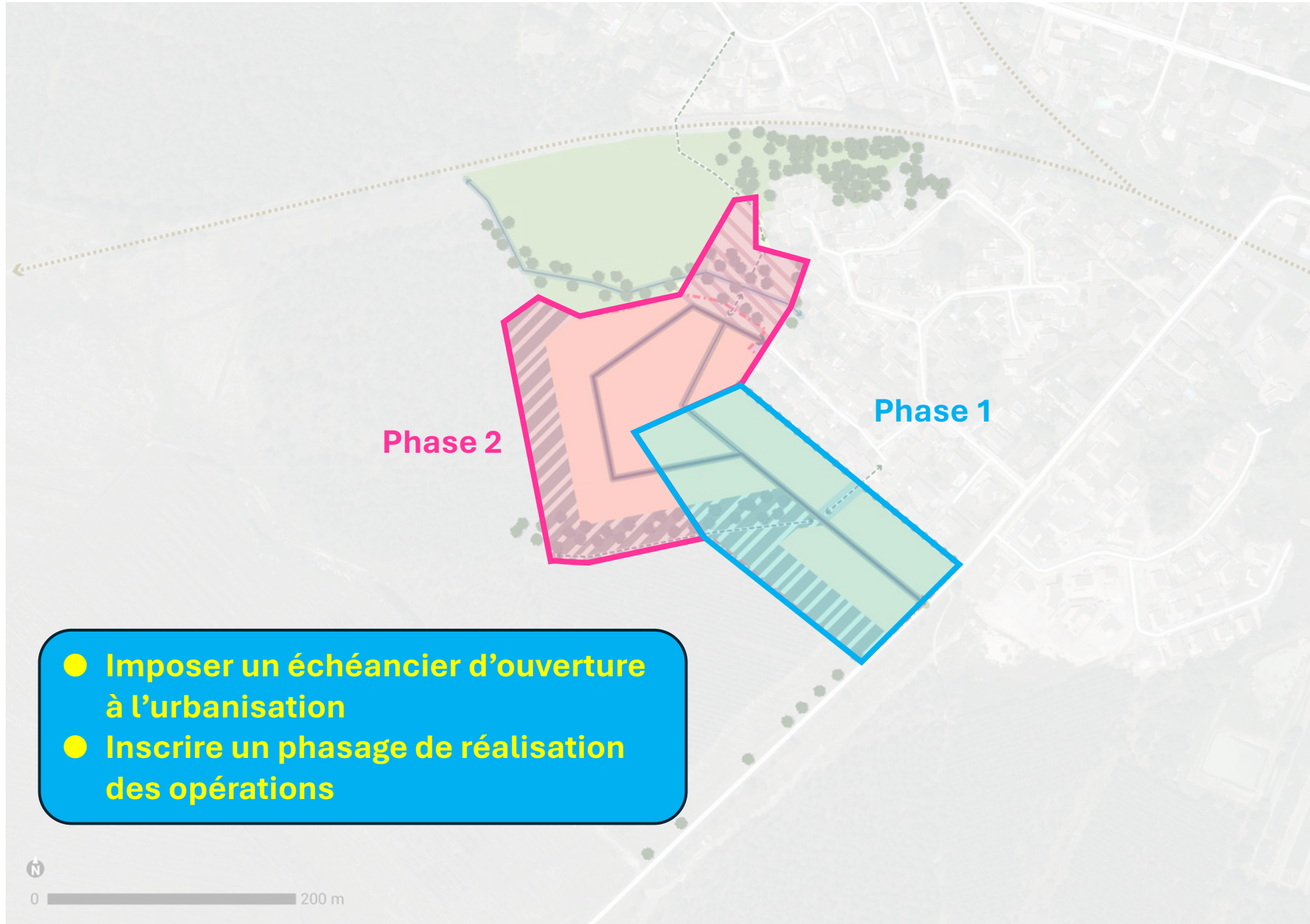
LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Schéma d'aménagement

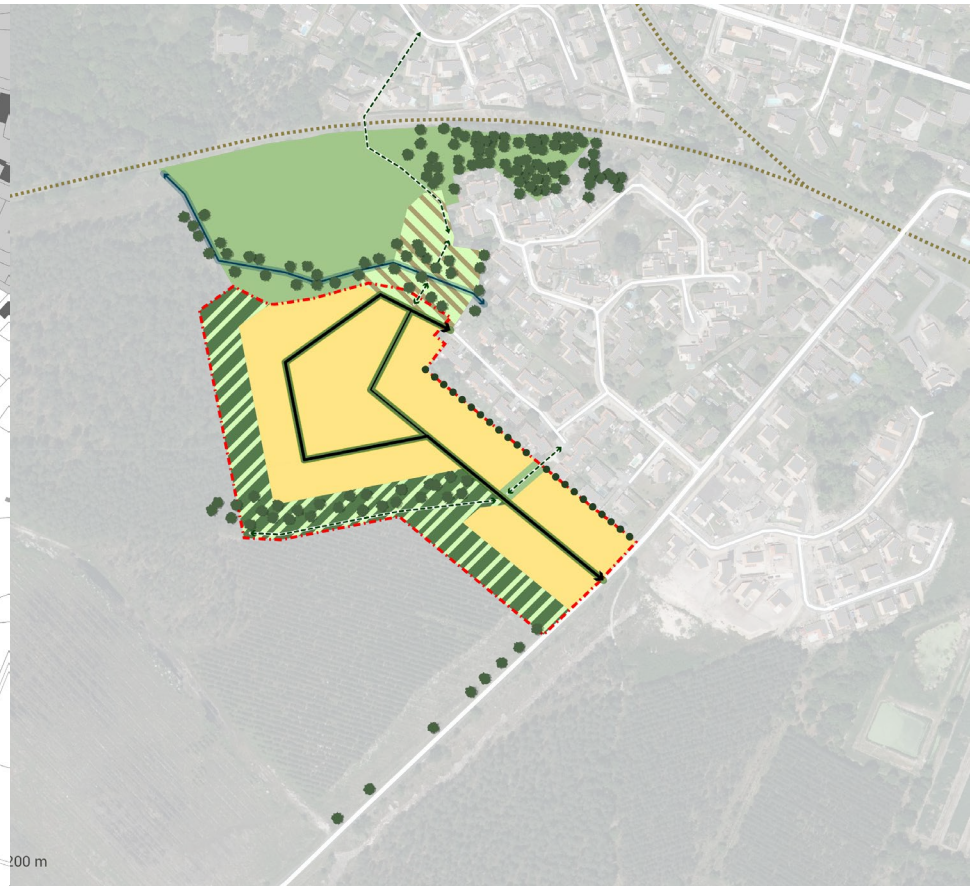


LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi

Modalités d'ouverture à l'urbanisation



Echanges et discussions



RÈGLEMENT

Graphique

Ecrit

OAP
*Orientations
d'Aménagement et de
Programmation*

Sectorielle

Aménagement



Merci de votre attention