

Communauté de communes du **SUD GIRONDE**

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE IV : OAP

4.2 OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT

4.2.2 OAP TOURISME



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

A. Qu'est-ce qu'une OAP de secteur d'aménagement ?

La réforme de modernisation du PLU de 2016 consacre les OAP comme véritable outil de traduction du projet de territoire de la collectivité. **Les OAP de secteur d'aménagement** (ou sans règlement) prises sur le fondement de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme pourront à elles seules définir les orientations applicables à un secteur à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement. Dans l'hypothèse où aucune disposition réglementaire n'existerait dans la zone, **elles devront alors disposer d'orientations minimales et d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur** (art. R151-8 du code de l'urbanisme).

Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles.

B. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de la communauté de Communes Sud Gironde, en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) en lien avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (1/ plan de zonage réglementaire).

Des orientations d'aménagement et de programmation se substituant au règlement écrit sur les zones AU

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Les élus de la communauté de communes ont fait le choix que l'ensemble des OAP valent orientations afin de s'inscrire dans une démarche de projet urbain en lien avec les orientations du PADD.

1/ Situation des secteurs d'OAP à l'échelle de la commune

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

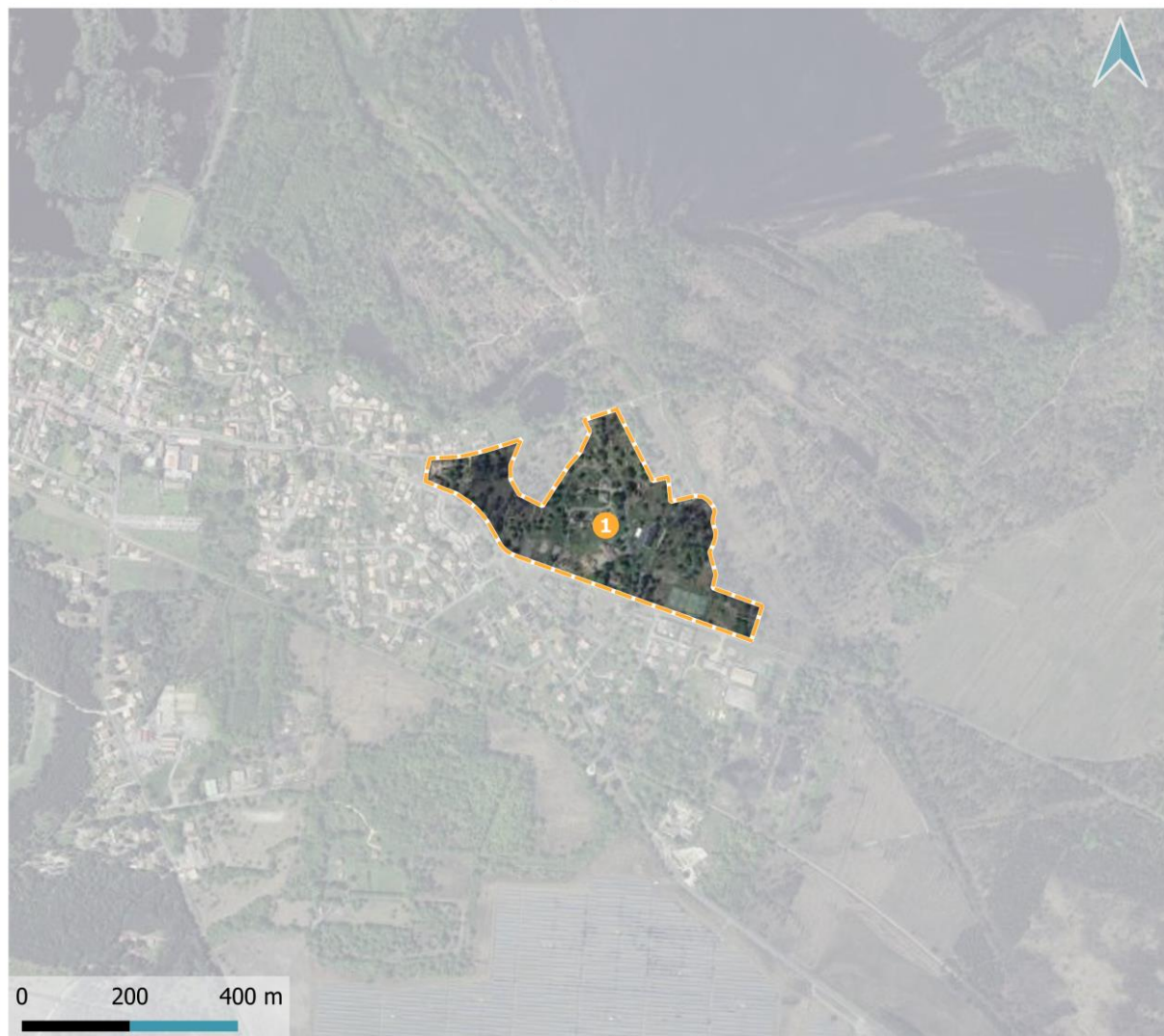
Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

HOSTENS - Localisation et type d'OAP



Localisation et type d'OAP

-  OAP secteur d'aménagement de type Habitat en zone U
-  OAP secteur d'aménagement de type Habitat en zone 1AU
-  OAP secteur d'aménagement de type Tourisme en zone U
-  OAP sectorielle de type Habitat en zone U
-  OAP sectorielle de type Habitat en zone 1AU
-  OAP sectorielle de type Economie en zone 1AU

 CITADIA

une société
du groupe 

2/ Schéma d'aménagement

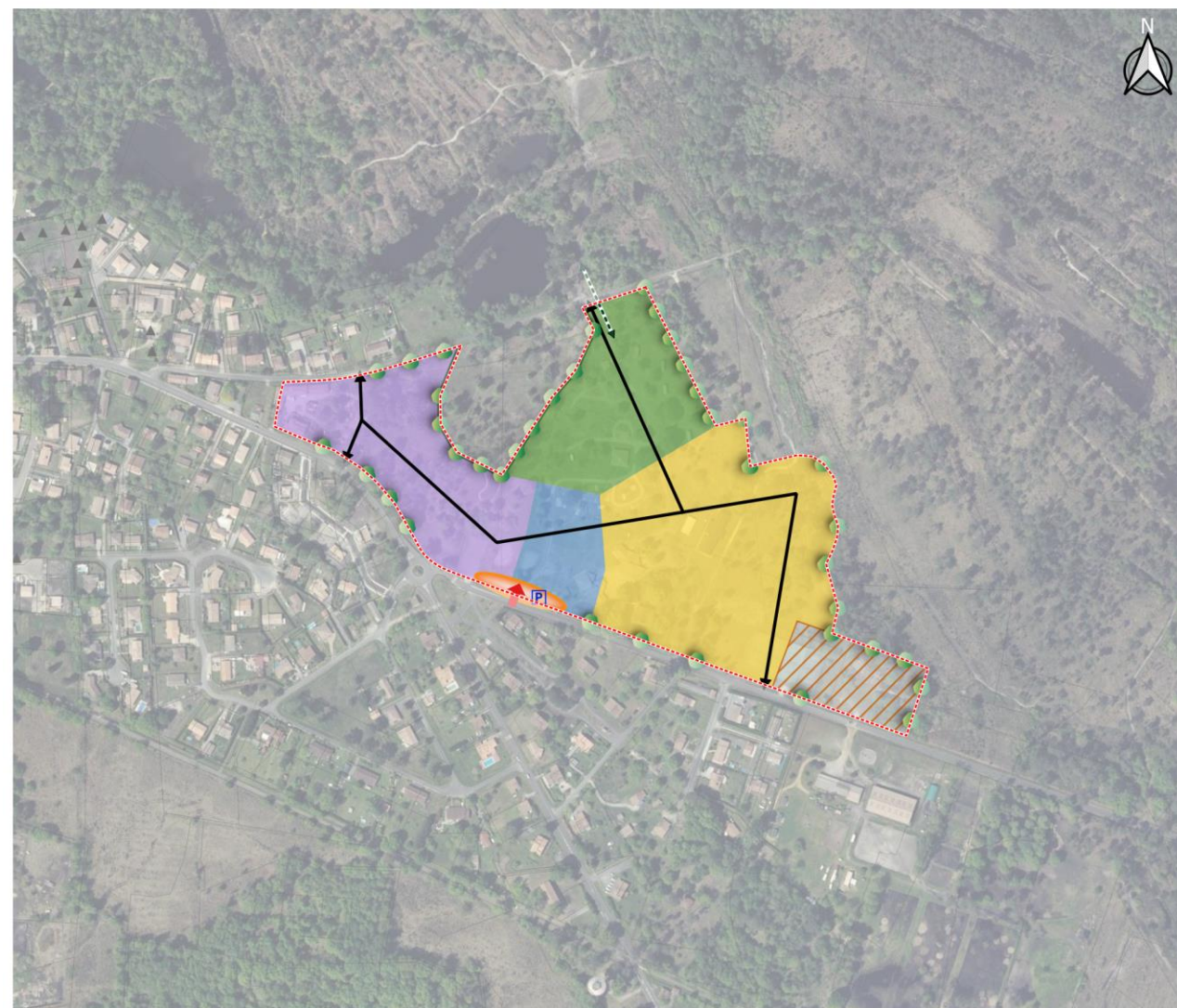
Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU



Commune de HOSTENS
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 10 67 ha

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Stationnement groupé à créer
- Élément végétal à préserver pour garantir l'intégration paysagère du site
- Entrée principale du site

Figurés linéaires

- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

- Secteur "Porte ouverte sur le domaine"
- Secteur dédié à l'accueil, à la logistique et à la restauration
- Zone d'accès principale
- Secteur dédié à l'hébergement de loisirs
- Plateforme technique
- Espace vert partagé
- Espace de transition végétal à créer ou préserver

0 50 100 m.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP © 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 18.06.2021

CITADIA
CONSEIL

even
CONSEIL

3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Ce secteur situé en zone urbaine (U) à l'Est de la commune d'Hostens a une vocation touristique et est géré par le département de la Gironde. Ce secteur d'OAP, au Sud du Lac du Bousquet, fait partie du Domaine Départemental de Loisirs d'Hostens et est un véritable lieu de découverte de la pratique sportive de nature.

Le futur site d'OAP se compose de 5 secteurs :

- Un secteur porte ouverte sur le domaine (espace qui fait une transition avec la rue et constitue l'entrée visuelle principale du secteur)
- Un secteur dédié à l'accueil, la restauration et la logistique du site
- Un secteur dédié à l'hébergement de loisir (espace qualitatif proposant un ensemble structuré par un aménagement paysagé présentant une diversité d'essences végétales et une faible minéralisation des sols)
- Une plateforme technique
- Un espace libre collectif à dominante végétale

Ce secteur, actuellement déstructuré (entrée peu lisible, aménagements peu qualitatifs), est voué à se développer pour mieux se raccrocher aux différents sites du Domaine Départemental (future maison du Paysage notamment).

L'objectif de ce projet est de mettre en valeur ce secteur d'hébergement, à travers un aménagement paysager de qualité, respectueux de l'environnement, intégrant le renouvellement et la création d'équipements destinés aux hébergements, à la restauration, aux loisirs et à l'entretien du site.

Les activités suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Hébergements hôteliers et touristiques
- Résidences mobiles et habitations légères de loisirs
- Aménagement de terrains de camping et de caravanage, d'aires de bivouac et d'aires de camping car
- Aire de jeux, de sports et parcs d'attraction
- Accueil et information du public
- Bureaux et services au public liés à l'accueil des usagers du site, liés à l'activité du Département sur le Domaine Départemental d'Hostens
- Locaux de vestiaires et de restauration destinés au personnel du site
- Locaux de stockage du matériel destinés aux activités de loisirs (vélos, canoës, paddles,...)
- Locaux destinés à l'entretien du Domaine Départemental, des bâtiments et des espaces extérieurs
- Logement gardien
- Equipements publics d'intérêt général

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

3/ Éléments de programmation

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	10,67 ha

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole, sylvicole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Sur les espaces publics, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions devront s'intégrer au tissu environnant et devront prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions sera comprise entre RDC et R+2+C // R+3. Il sera possible de déroger à cette règle pour la construction de tour d'observation pouvant aller jusqu'à 18m maximum.
- Implantation des constructions :
 - L'implantation des constructions principales par rapport aux voies préférera un retrait de 5 mètres minimum.
 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives privilégiera un retrait de 5 mètres minimum sur toutes les limites.
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les types de constructions retenues, le projet ne devra pas dépasser 20% d'emprise au sol. Il devra par ailleurs montrer une majorité d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver l'aération du site, le cadre paysager existant et de conserver des espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions devront s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.
- Les matériaux prévus s'intégreront au caractère architectural et paysager urbain et naturel du tissu environnant.
- Les éléments d'architecture des constructions pourront favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés afin de réduire l'impact des constructions sur le site

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- La préservation des franges arborées au Nord du site sera privilégiée
- Les espaces extérieurs (hors construction) pourront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle du site, dans une recherche d'harmonisation.
- Les nuisances visuelles pourront être limitées en aménageant les espaces de livraison et de services en périphérie, le moins visible possible. Il pourra être privilégié une intégration des équipements techniques aux constructions, et favoriser l'enterrement des containers à déchets.
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées afin de valoriser le cadre de vie du site.
- Sur les parcelles en limite avec les espaces naturels, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former un espace de transition entre la zone bâtie et la zone naturelle.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques


A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire, mais se situe en limite d'un réservoir de biodiversité majeur.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou espaces verts participants à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Une zone inondable est répertoriée à proximité immédiate du site, le long des fossés bordés de haies. La conservation des haies et fossés est essentielle à la gestion des risques inondations.
- Secteur concerné par des zones hydromorphes : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave, espaces de stockage, ...) ou enterrées (piscine, bassins artificiels).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur en lien avec les constructions projetées.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte principale du site s'effectuera par la création d'une voirie nouvelle connectée au carrefour giratoire reliant les routes départementales RD3 et RD110.
- Un réseau de voiries internes viendra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir l'ENS au nord du site mais également les équipements, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.


B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les types d'activités accueillies doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet devra privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par la ligne n°504 de transports en commun à la demande (TAD) du réseau départemental TransGironde. Cette ligne permet de relier Hostens à Bordeaux.

7/ Les réseaux

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.