

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°2 du plan
local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes du Sud Gironde (33) porté par la communauté de
communes du Sud-Gironde**

Avis NA-2026-011436/A PP

Porteur du Plan : communauté de communes du Sud Gironde

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 12 janvier 2026

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 20 février 2026

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sud-Gironde (33) porté par la communauté de communes du Sud-Gironde.

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104.11 du Code de l'urbanisme.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

La communauté de communes du Sud-Gironde se situe à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux, au sud du département de la Gironde. Elle compte 39 775 habitants (chiffre INSEE 2022) répartis sur une surface de 830 km² au sein de 37 communes membres. Le territoire se compose de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 523 habitants, et des bassins de vie de proximité de Saint-Macaire (2 000 habitants), Saint-Symphorien (1 825 habitants) et Noaillan-Villandraut (respectivement 1 698 et 1 140 habitants). Ces bassins de vie constituent les trois pôles relais de l'armature territoriale du Sud-Gironde, polarités de deuxième niveau après le pôle structurant de Langon-Toulence.



1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11816_e_plui_sudgironde_avis_ae_collegial_vf.pdf

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Gironde et par un plan climat air énergie territorial (PCAET), portés par le syndicat mixte Sud-Gironde à l'échelle de cinq communautés de communes². Le SCoT Sud-Gironde a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 2 octobre 2019³ et a été approuvé le 18 février 2020. Le PCAET a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 21 décembre 2023⁴ et a été approuvé le 1er juillet 2024.

Le Sud-Gironde est un territoire principalement rural, et plus particulièrement forestier sur sa moitié ouest, dix communes appartenant au parc naturel régional des Landes-de- Gascogne. La ville-centre, Langon, se situe dans la vallée de la Garonne, notamment marquée par les vignobles des Graves et du Sauternais. Elle accueille aussi les axes de communication structurants (autoroute A63 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse), qui traversent le territoire et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

La révision allégée n°2 porte sur la commune d'Hostens, située à 40 kilomètres à l'ouest de Langon et à 55 kilomètres au sud de Bordeaux. Hostens est classée comme pôle intermédiaire dans le PLUi, du fait de la présence de services de proximité et de son attractivité démographique.

Le PLUi fixe un objectif de production de 848 logements cumulés au sein des pôles intermédiaires et de proximité du Sud-Gironde, répartis en 584 logements à construire en densification des enveloppes urbaines et 209 logements en extension. Il fixe également, pour les pôles intermédiaires, une densité brute de 9,3 logements par hectare, ce qui correspond à une enveloppe foncière d'environ 22,5 hectares dédiée aux extensions urbaines de ces communes. Par ailleurs, le dossier indique clairement que le PLUi en vigueur prévoit une production de logements supérieure aux objectifs initiaux, impliquant l'ouverture à l'urbanisation de 33 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

Le PLUi en vigueur identifie un potentiel de densification sur la commune d'Hostens, permettant la réalisation de 36 logements, sans en préciser l'emplacement. Toutefois, la définition de l'enveloppe urbaine a amené à classer des espaces naturels en zone urbaine U ouvrant ainsi la possibilité de construction de logements.

En raison de contraintes environnementales, la communauté de communes a décidé, selon le dossier, de reporter l'ouverture de secteurs à urbaniser sur Hostens dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi. En conséquence, le document en vigueur n'identifie actuellement aucune zone à urbaniser (AU) sur la commune.

B. Objet et justification de la révision allégée n°2

Au sud-ouest du bourg de la commune d'Hostens en bordure de la route départementale RD110, le projet de révision allégée n°2 du PLUi vise à permettre la construction de 40 logements en extension urbaine. Il consiste ainsi à :

- reclasser 2,4 hectares de zone urbaine U en grande majorité en zone naturelle N (d'après le règlement graphique, il semblerait qu'une partie soit reclassée en zone AU) ;
- reclasser 5,5 hectares de zone naturelle N en zone à urbaniser AU ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant une surface de 8,5 hectares.

La zone U est reclassée en N en raison de contraintes techniques liées à l'infiltration des eaux pluviales, selon le dossier. Une opération initialement prévue de 22 logements sur cette zone est ainsi finalement abandonnée.

2 Communauté de communes (communautés de commune rurale de l'Entre-deux-Mers, Convergence Garonne, du Réolais en Sud-Gironde, du Bazadais et du Sud-Gironde).

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8584_scot_sud_gironde_ae_mrae_signe-1.pdf

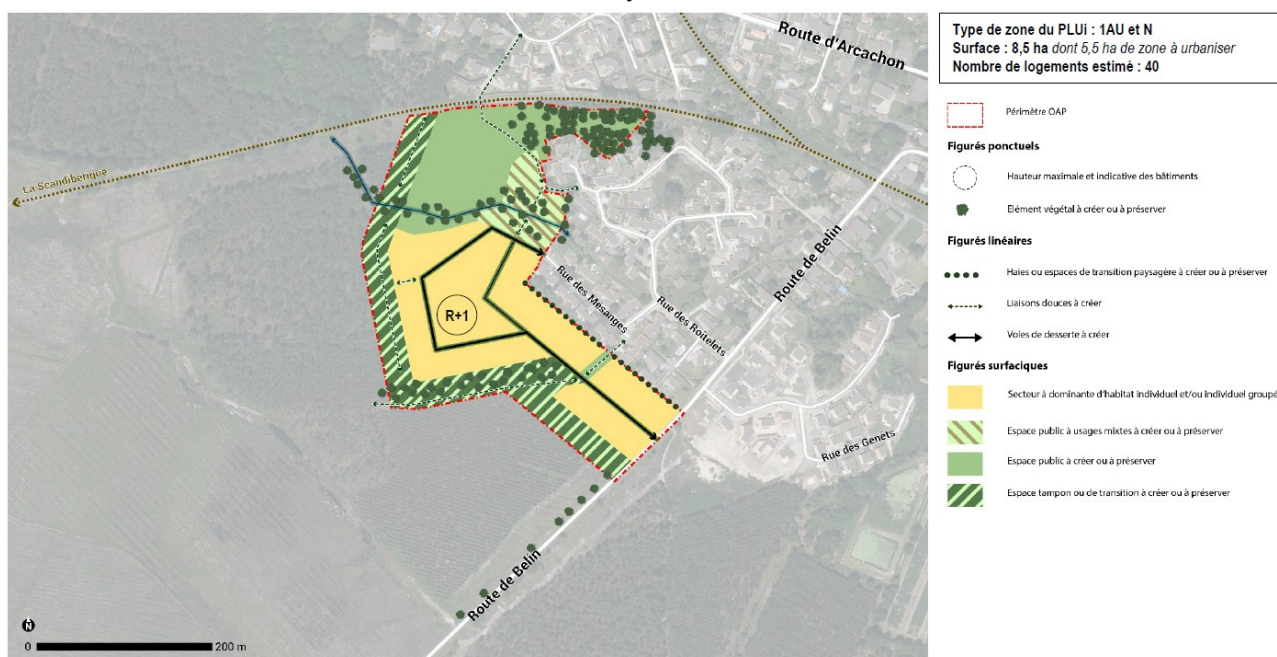
4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14749_e_pcaet_sud_gironde_33_signe.pdf



Légende	
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 commerce)
	Secteur 2AU fermé (économie)
	Zone Agricole (A)
	Zone Naturelle (N)

Figures 3 et 4 : Localisation des terrains concernés par la révision allégée n°2 du PLUi (à gauche un zoom sur le règlement graphique du PLUi en vigueur, à droite sur le projet de révision allégée n°3)

L'OAP prévoit quatre hectares destinés à l'habitat pour la construction des 40 logements, 1,5 hectare d'espaces non constructibles aménagés en zone tampon contre les incendies et trois hectares de zone naturelle incluant l'ancienne zone U reclassée en majorité en N.



Figures 5 : Schéma d'aménagement (source projet d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle)

Le dossier indique que le PLUi prévoit un nombre de logements supérieur aux premières estimations.

Il précise également que le projet vise à adapter l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillesse, réduction de la taille des ménages) en proposant des logements plus diversifiés, mieux adaptés aux jeunes ménages, aux familles et aux seniors. Par ailleurs, il entend répondre aux enjeux d'accessibilité au logement, dans un contexte de prix élevés et de diminution du parc social, tout en contribuant à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

Le dossier souligne, en outre, que la demande en logements sociaux se concentre principalement sur Langon, Bazas et Toulonne, tandis que la commune d'Hostens possède déjà son propre parc social.

Cependant, le dossier n'explique pas clairement comment la création des 40 logements sur Hostens s'intègre dans le projet territorial de la communauté de communes, en cohérence avec la répartition des logements prévue sur les autres communes du territoire (en particulier pour les logements sociaux).

La MRAe recommande de démontrer la cohérence entre la stratégie territoriale de la commune d'Hostens et celle de la communauté de communes du Sud-Gironde, et de justifier la création de 40 logements au regard du projet territorial envisagé.

La MRAe note que l'OAP et le règlement de la zone AU ne donnent aucune prescription concernant la taille des logements et le nombre de logements sociaux envisagés.

La MRAe recommande de prescrire les typologies de logements nécessaires pour répondre au mieux au projet de territoire énoncé dans le dossier.

II. Qualité de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°2 du PLUi

A. Consommation d'espaces et densités

Le projet de révision allégée n°2 prévoit une consommation d'espaces NAF supplémentaire de 3,1 hectares (5,5 hectares de zone AU auxquels il faut déduire environ 2,4 hectares de zone U reclassé en N) dont 1,5 hectare de zone tampon inconstructible.

Le PLUi a fait l'objet de deux révisions allégées (n°1 et n°3), visant notamment à ouvrir à l'urbanisation des espaces NAF en vue de construire de nouveaux logements sur la commune de Noaillan. Ces deux procédures ont fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 26 mai 2025⁵. De plus, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été modifié en 2024 fixant une réduction de 51 % de la consommation d'espaces NAF entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021 pour le territoire Sud-Gironde.

La MRAe recommande de présenter un bilan de la consommation d'espaces NAF du PLUi en tenant compte des différentes évolutions en cours ou approuvées afin de s'assurer du respect de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF à atteindre.

Le dossier justifie l'ouverture de terrains naturels à l'urbanisation par l'insuffisance du potentiel de densification initialement identifié par le PLUi, en raison de contraintes paysagères, sans plus de détails.

Dans son avis sur le projet de PLUi en 2022, la MRAe considérait nécessaire de présenter la sélection des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification et en mutation et de quantifier plus finement le nombre de logements réalisables ainsi que d'exposer les raisons qui avaient conduit à écarter certaines parcelles.

Ces éléments étant indispensables pour déterminer les réels besoins d'extension de l'urbanisation en cohérence avec le projet de PLUi et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, la MRAe réitère sa demande de justifier l'impossibilité d'urbaniser en densification urbaine avant de choisir d'urbaniser en extension.

Selon le dossier, la densité de la zone AU créée est de 9,3 logements par hectare en incluant les surfaces dédiées aux espaces et équipements publics. La MRAe relève que cette densité est sensiblement inférieure à celle fixée par le SCoT pour les pôles intermédiaires, établie à 11 logements par hectare en densité nette. En outre, le dossier indique que le site d'étude est situé à proximité des lotissements les plus densément urbanisés, notamment Les Bruyères (51 logements pour une densité de 12 logements par hectare) et Les Galips (20 logements pour une densité de 17,2 logements par hectare). La MRAe rappelle que le SCoT mentionne que dans le cas où une commune aurait connu lors des dix dernières années, une densité plus élevée, cette commune devra à minima avoir pour objectif de maintenir cette densité.

La MRAe demande de prescrire une densité plus importante sur la zone à urbaniser AU, à minima en cohérence avec les zones urbaines à proximité, afin d'éviter de consommer davantage d'espace naturel.

5 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17451_ra1_plui_sud-gironde_33_signe.pdf
https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17452_ra3_plui_sud-gironde_33_signe.pdf

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Le rapport de présentation offre une analyse détaillée des évolutions de la trame urbaine communale ainsi que de la morphologie des tissus bâtis propres à la commune. Situé au sud-ouest du bourg et s'inscrivant dans le prolongement des développements récents, le site retenu pour le projet de zone à urbaniser participe à un épaississement urbain cohérent, selon le dossier. Il contribue notamment à requalifier la frange sud d'Hostens en assurant une continuité avec le tissu existant, tout en redéfinissant l'entrée du bourg par un traitement adapté de la connexion à la RD110.

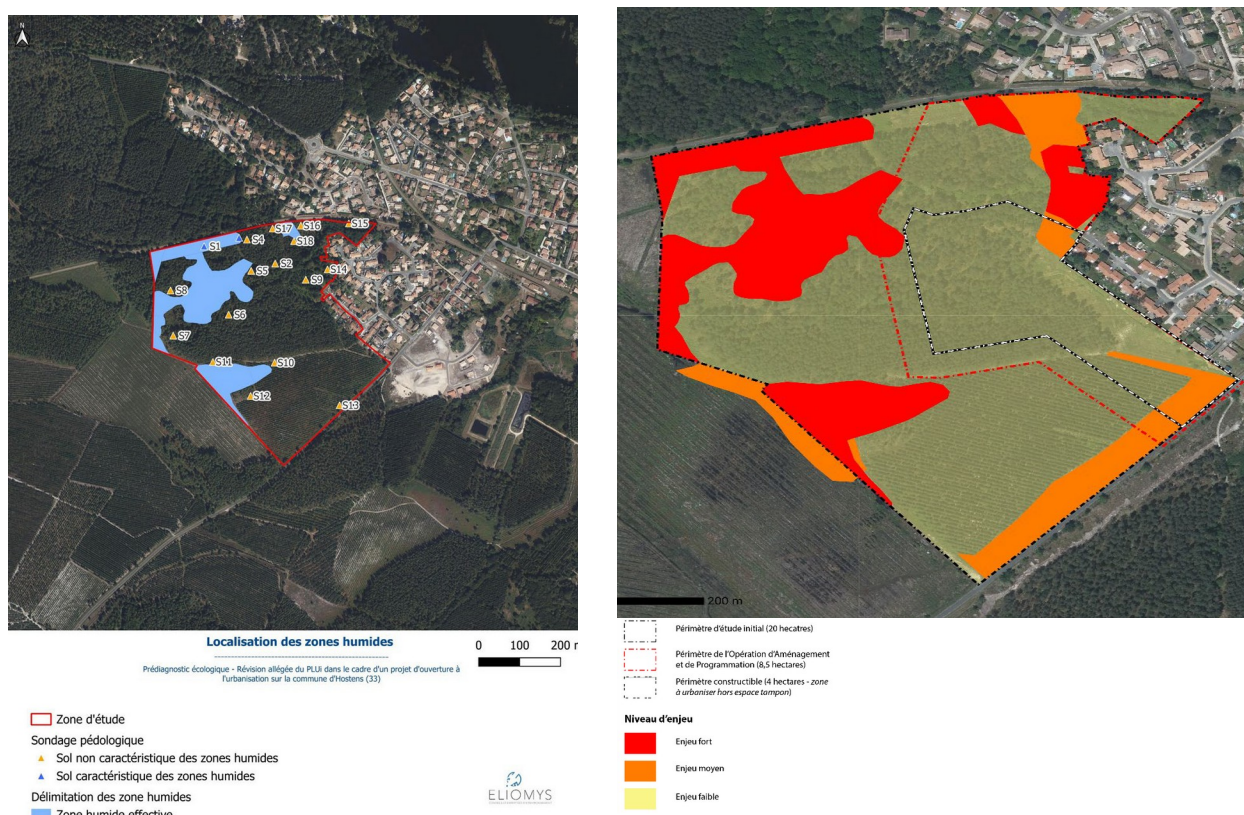
Le dossier indique que le choix des terrains destinés à la construction de logements en extension d'urbanisation a été guidé par la prise en compte des enjeux environnementaux (domaine d'Hostens, site Natura 2000 au nord). Le dossier précise également la volonté de limiter les extensions linéaires, notamment le long de la RD3 à l'ouest du bourg et de la RD110 à l'est.

La MRAe souligne avec intérêt la cohérence de la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°2 du PLUi. Celle-ci s'appuie sur l'état initial de l'environnement afin d'exclure les secteurs présentant des enjeux écologiques élevés sur le site d'étude, notamment en raison de la présence de zones humides, d'espèces protégées de flore ou de faune, ainsi que d'habitats d'espèces telles que *Drosera intermedia*, le Fadet des Laïches et les chiroptères arboricoles. La démarche ERC mise en œuvre a conduit la communauté de communes à réduire l'emprise foncière du projet d'ouverture à l'urbanisation, le secteur d'étude initial de 20 hectares a été ramenée à 5,5 hectares classés en zone à urbaniser.

Cependant, la MRAe observe que le dossier ne présente pas, à l'échelle de la commune, d'analyse de sites alternatifs, potentiellement de moindre incidence environnementale, à celui étudié pour l'urbanisation en extension.

La MRAe recommande d'identifier et de présenter l'ensemble des sites susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation en cohérence avec le projet de territoire, justifiant que le choix de la zone AU est de moindre incidence environnementale.

Des inventaires naturalistes ont permis d'identifier la présence de zones humides, selon des critères pédologiques et de végétation, et de mettre en évidence les sensibilités écologiques du site d'étude. Le rapport présente une hiérarchisation des enjeux écologiques en croisant les résultats des inventaires faune, flore et milieux naturels.



Figures 6 : Carte de localisation des zones humides et d'identification des enjeux écologiques potentiels et avérés (Source : Eliomys 2025)

La MRAe relève toutefois que les relevés pédologiques, destinés à compléter l'inventaire floristique, n'ont pas été réalisés sur l'ensemble du secteur étudié. **Elle recommande donc de les étendre à la totalité du périmètre afin de vérifier l'absence de zones humides.**

La MRAe recommande de reporter dans le règlement graphique les zones humides identifiées dans le cadre du projet, à l'instar de celles déjà recensées dans le PLUi.

Le principe d'évitement des secteurs les plus sensibles du site d'étude est associé à des mesures visant à limiter l'impact résiduel lié au classement en zone à urbaniser AU. La MRAe relève que le dossier prévoit deux indicateurs de suivi pour l'OAP : un suivi post-aménagement de la zone préservée au nord afin d'évaluer l'évolution des milieux naturels et de la biodiversité, et un suivi de la qualité des eaux du fossé des Gravasses, basé sur l'analyse des paramètres physico-chimiques.

La MRAe tient à souligner que, pour assurer un suivi réellement efficace, les indicateurs doivent être accompagnés de valeurs de référence, de valeurs cibles, ainsi que de mesures correctrices à appliquer si ces objectifs ne sont pas atteints. **Elle recommande que le dispositif de suivi de l'OAP soit complété par ces valeurs de référence et ces valeurs cibles, ainsi que par des mesures correctives en cas d'écart, afin d'en renforcer l'efficacité.**

C. Gestion de l'eau

Eau potable

Le rapport de présentation indique que les besoins en eau potable liés à la construction de 40 logements, et à l'accueil de 95 habitants supplémentaires environ, dépasseront le volume de prélèvement actuellement autorisé (122 739 m³/an contre 120 000 m³/an autorisés), ce qui impliquera de solliciter une révision de l'autorisation de prélèvement.

Au regard du projet envisagé et de la situation actuelle du secteur en matière d'alimentation en eau potable, la MRAe estime que la faisabilité du projet communal n'est pas établie en l'état. **Elle recommande en conséquence de différer l'ouverture à l'urbanisation et de mieux encadrer les possibilités de construction au sein du tissu urbain existant, afin de conditionner l'accueil de nouvelles populations à une disponibilité effective de la ressource en eau.**

Assainissement

Le dossier mentionne (p.149) que la STEP possède les capacités pour absorber les rejets engendrés par la construction de 40 nouveaux logements sur Hostens (soit près de 95 habitants supplémentaires). De plus la STEP communale est localisée à proximité immédiate de l'OAP en projet, facilitant son raccordement.

La MRAe considère que l'adéquation du projet de PLUi avec les capacités épuratoires du territoire doit faire l'objet d'une démonstration plus précise.

D. Gestion des risques

Le rapport signale que, du fait de sa proximité avec le massif forestier des Landes de Gascogne, la commune d'Hostens est directement exposée au risque de feux de forêt, classé comme élevé dans le PLUi. En conséquence, l'OAP prévoit une bande non bâtie de 30 mètres en lisière de forêt qui servira d'espace tampon pour limiter le risque incendie. Le rapport indique que cette lisière fera l'objet d'un entretien régulier et d'un débroussaillage afin d'assurer un rôle de coupe-feu efficace, tout en maintenant un couvert forestier adulte inférieur à 10 %. Il précise également que la ripisylve du fossé des Gravasses sera préservée lors de la traversée du pare-feu, afin de concilier la prévention du risque incendie avec le maintien des fonctions écologiques et hydrologiques. Le dossier présente ainsi des principes de réduction pertinents, qui gagneraient toutefois à être traduits de manière réglementaire dans le PLUi. Par ailleurs, la MRAe relève que les obligations légales de débroussaillage (OLD), applicables dans un rayon de 50 mètres autour des habitations, sont susceptibles d'impacter des habitats à forts enjeux sur une bande de 20 mètres en lisière de la zone AU. Il apparaît dès lors opportun de porter la largeur de la zone tampon de 30 à 50 mètres au sein de la zone AU, sans en accroître la superficie globale, au lieu d'impacter une bande de 20 mètres en zone naturelle N pour l'application des OLD.

La MRAe recommande d'intégrer les principes de réduction liés à la sécurité incendie dans le PLUi et d'élargir la bande tampon de la zone AU prévue afin qu'elle intègre les OLD.

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Sud Gironde (33) porté par la communauté de communes Sud-Gironde vise à créer 40 logements en extension sur une surface de 5,5 hectares et à reclasser en zone N environ 2,4 hectares initialement classés en zone urbaine.

Le rapport repose sur un diagnostic clair et approfondi des enjeux du territoire, offrant un état initial de l'environnement suffisamment précis pour écarter les secteurs à forts enjeux écologiques et réduire significativement l'emprise du projet (de 20 à 5,5 hectares). Toutefois l'absence d'une analyse, à l'échelle communale, de sites alternatifs susceptibles de présenter un moindre impact environnemental pour l'urbanisation est à souligner, notamment au regard du risque incendie.

Les besoins en logements semblent surestimés par rapport à ceux initialement identifiés dans le PLUi et nécessitent d'être davantage justifiés. L'évaluation du potentiel de logements réalisables en densification et les contraintes associées ne sont pas présentées. En outre, la démarche de sobriété foncière pourrait être renforcée, notamment en augmentant la densité des secteurs ouverts à l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs définis par le SCoT.

Un bilan actualisé de la consommation d'espaces NAF, intégrant les évolutions en cours ou approuvées, doit être présenté afin de vérifier le respect de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF en cohérence avec les objectifs du SRADDET.

Enfin, l'accueil de nouvelles populations, au travers notamment de l'ouverture à l'urbanisation, doit être conditionnée à la disponibilité effective de la ressource en eau et à la prise en compte du risque incendie.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 10 avril 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur