Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

23-27e

REVISION DU PLU DE LANGOIRAN



MAITRE D'OUVRAGE :
COMMUNE DE LANGOIRAN

5 place Docteur Abaut,
33550 Langoiran

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 29 septembre 2025cf	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du ..... au	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : .....

Agence METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

I. DIAGNOSTIC COMMUNAL 3

I.1. LE CONTEXTE 5
I.1.1. Situation géographique : dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise 5
I.1.2. Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 6
I.1.3. La Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers 7
I.1.4. Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers 7
I.1.5. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) 8

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 9
I.2.1. Le Cœur de l'Entre-Deux-Mers : un territoire en croisance soutenue 9
I.2.2. La CDC des portes de l'Entre-Deux-Mers : un territoire en gain démographique 9
I.2.3. Langoiran : croissance demographique faible mais régulière depuis 1968 11
I.2.4. La croissance de Langoiran : soldes migratoire et naturel en baisse 11
I.2.5. La CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers : un indice de jeunesse equilibré, dans la moyenne girondine 12
I.2.6. Langoiran : un indice de jeunesse de 1,27 dans la moyenne des portes de l'entre deux-mers 12
I.2.7. Taille des ménages en légère baisse traduisant une tendance de desserement des ménages 13
I.2.8. Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 13

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE 15
I.3.1. La CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers : un territoire assez actif mais fortement dépendant 15
I.3.2. Un tissu économique langoirannais relativement developpé 17
I.3.3. Diagnostic forestier 18
I.3.4. Diagnostic agricole 19

I.5. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS 25
I.5.1. Le réseau d'eau potable 25
I.5.2. La défense contre l'incendie 27
I.5.3. La collecte et le traitement des eaux usées 29
I.5.4. Les eaux pluviales 31
I.5.5. La collecte et le traitement des déchets 31
I.5.6. Les équipements de superstructure 32
I.5.7. Les infrastructures de communication numerique 33

I.6. HABITAT 34
I.6.1. Parc des logements de la CDC portes de l'entre deux mers : croissance soutenue et vacance en progression 34
I.6.2. Le parc des logements de Langoiran : un profil résidentiel et une vacance, bien que moins marquée, à prendre en compte 35
I.6.3. Un parc de logements monofonctionnel : de type individuel, de grande taille et majoritairement en accession à la propriété 35
I.6.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 36
I.6.5. L'offre d'accueil à destination des gens du voyage 37
I.6.6. Parc des logements vacants : un potentiel mobilisable 38
I.6.7. Articulation avec les dispositions du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 40
I.6.8. La desserte du territoire par les transports en commun 42
I.6.9. L'inventaire des capacités de stationnement 42
I.6.10. Les modes de deplacements doux 42

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES 44
I.7.1. CDC Portes de l'Entre Deux Mers : une dynamique immobilière soutenue 44
I.7.2. Langoiran : rythme de construction ralenti et faible diversité des formes urbaines 44
I.7.3. Rythme de construction et projets en cours d'études 45
I.7.4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) 48
I.7.5. Bilan de la capacité de densification des espaces bâtis 49
I.7.6. Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 51

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 55

II.1. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT 56

II.1.1. Zones pressenties constructibles au stade des études préliminaires dans le projet de PLU 56

II.1.2. Zones à enjeux en matière de biodiversité 57

II.2. MILIEU PHYSIQUE 58

II.2.1. Climatologie 58
II.2.1.1. Températures 58
II.2.1.2. Pluviométrie 58
II.2.1.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) des Portes de l'Entre-Deux-Mers 58
II.2.1.4. La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale 59

II.2.2. Topographie 59
II.2.2.1. Relief général de la commune 59
II.2.2.2. Relief ciblé sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 59

II.2.3. nature des sols et du sous-sol 61
II.2.3.1. Contexte géologique 61
II.2.3.2. Perméabilité des sols et aptitude des sols à l'infiltration 61
II.2.3.3. Pédologie (sol) et Géologie (sous-sol) ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 61

II.2.4. Hydrogeologie 63
II.2.4.1. Le système aquifère 63
II.2.4.2. Les masses d'eau souterraine au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) 63
II.2.4.3. Les usages de l'eau sur la commune 64

II.2.5. Hydrographie 64
II.2.5.1. Structure administrative de gestion 64
II.2.5.2. Fonctionnement hydrographique général 64
II.2.5.3. Les cours d'eau et fossés qui drainent la commune 64
II.2.5.4. Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE 66
II.2.5.5. Zonages réglementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques sur la commune 67
II.2.5.6. Les autres mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune 67
II.2.5.7. Hydrographie sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU 71

II.3. MILIEU BIOLOGIQUE 72

II.3.1. Mesures de connaissance, de protection et de gestion du patrimoine biologique 72
II.3.1.1. Les périmètres réglementaires 72
II.3.1.2. Les périmètres d'inventaires 76
II.3.1.3. Zonages réglementaires et d'inventaire à caractère environnemental sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 78

II.3.2. Analyse du patrimoine biologique 79
II.3.2.1. Description des milieux naturels présents sur la commune 79
II.3.2.2. Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du projet de révision du PLU 82

II.3.3. La Trame Verte et Bleue (TVB) 88
II.3.3.1. Le principe de TVB 88
II.3.3.3. Corridors écologiques supra-communaux : les dispositions du SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 90
II.3.3.4. Trame verte et bleue à l'échelle de Langoiran 92
II.3.3.5. La TVB susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU 94

II.3.4. Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 95

II.3.5. En synthèse sur le patrimoine biologique 99

II.4. RESSOURCES NATURELLES 100

II.4.1. Ressource en eau 100
II.4.1.1. La structure administrative compétente 100
II.4.1.2. La pression sur la ressource en eau et les démarches pour la réduire 101

II.4.2. ressource SoL 102
II.4.2.1. La ressource agricole 102
II.4.2.2. Ressource agricole sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 102
II.4.2.3. La ressource forestière 103
II.4.2.4. Ressource forestière sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 103

II.4.3. ressource du Sous-sol 104

II.4.4. ressource Energie 104
II.4.4.1. La consommation énergétique et les moyens de sa maitrise 104
II.4.4.2. Les potentialités en énergie renouvelable du territoire communal 105
II.4.4.3. Zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables (ZAER) 106

II.4.5. En synthèse sur les ressources naturelles 106

II.5. QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES 107

II.5.1. Qualité et objectifs de qualité des masses d'eau 107
II.5.1.1. Les objectifs de qualité des masses d'eau 107
II.5.1.2. La qualité des eaux souterraines 107
II.5.1.3. La qualité des eaux superficielles 108
II.5.1.4. Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique « Garonne Atlantique » 111

II.5.2. L'assainissement des eaux usées domestiques et industrielles 112
II.5.2.1. Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) 112
II.5.2.2. La desserte en assainissement collectif 112
II.5.2.3. L'assainissement non-collectif 113

II.5.3. Qualité de l'air et changement climatique 114
II.5.3.1. Lien entre qualité de l'air et changement climatique 114
II.5.3.2. Les sources émettrices de polluants 114
II.5.3.3. Les sources émettrices de polluants dans le secteur de Langoiran 115
II.5.3.4. Le cadre législatif : la loi LAURE 115
II.5.3.5. Le SRADDET sur le volet du Climat, de l'Air, et de l''Energie. 115

II.5.4. Sites et sols pollués 116
II.5.4.1. Les sites industriels, anciens et en activité, potentiellement polluants 116
II.5.4.2. Les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics 116
II.5.4.3. Sites potentiellement polluants sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 116

II.5.5. Déchets 116
II.5.5.1. L'organisation administrative 117
II.5.5.2. Les équipements et modes de collecte des déchets 117
II.5.5.3. La maitrise de la production des déchets 117

II.5.6. Bruit 118
II.5.6.1. Le contexte règlementaire 118
II.5.6.2. Le bruit sur le territoire communal 118

II.5.7. En synthèse sur la qualité des milieux, pollutions et nuisances 118

II.6. RISQUES MAJEURS 119

II.6.1. le risque inondation par crue a debordement lent des cours d'eau 119
II.6.1.1. Le Plan de Prévention du risque Inondation de la Garonne 119
II.6.1.2. Le PPRI sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan 119

II.6.2. Le risque inondation par debordement d'autres cours d'eau et par ruissellement 121
II.6.2.1. La connaissance du risque : l'étude CEREMA 121
II.6.2.2. Stratégie et programme d'actions de réduction des risques d'inondation du SIETRA 123

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6.3. Le risque inondation par remontée de nappe 126
II.6.3.1. Description du phénomène 126
II.6.3.2. Le phénomène sur Langoiran et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan 126

II.6.4. Le risque mouvement de terrain 127
II.6.4.1. La connaissance du phénomène 127
II.6.4.1. Le phénomène sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan 129

II.6.5. Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles 129
II.6.5.1. Nature du phénomène 129
II.6.5.2. Le phénomène sur Langoiran et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan 130

II.6.6. Le risque sismique 130

II.6.7. Le risque d'exposition au plomb (saturnisme) 130

II.6.8. Les risques technologiques 130

II.6.9. Les risques sur Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du plan 130

II.6.10. En synthèse sur les risques naturels et technologiques 130

II.7. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE 131

II.7.1. Analyse paysagere 131
II.7.1.1. Le Plan Paysage des Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers 131
II.7.1.2. Le Programme d'actions du Plan Paysage des Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers 132

II.7.2. Le patrimoine bati 133
II.7.2.1. Les dispositifs de reconnaissance du caractère patrimonial de la commune 133
II.7.2.2. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) 134

II.7.3. Le patrimoine archéologique 138
II.7.3.1. Les lois et les décrets relatifs à l'archéologie 138
II.7.3.2. Sites archéologiques sur Langoiran 138
II.7.3.3. Le patrimoine archéologique et le patrimoine protégé sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan 138

II.8. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX 139

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU 141

3.1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES 142

3.1.1 « La priorité donnée au renouvellement du centre-ville et du quartier pied du château parralelement a la maitrise du developpement urbain sur le reste du territoire », objectif inscrit dans le PADD, comme mesure globale en faveur de la prise en compte des enjeux liés à l'environnement 142

3.1.2 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés à la biodiversité et à la trame verte et bleue resultant de la démarche d'évaluation environnementale 142
3.1.2.1 Rappel des enjeux liés à la biodiversité à l'échelle communale et incidences prévisibles en l'absence de mesures 142
3.1.2.2 Des mesures de protection de la biodiversité dans les pièces du PLU 142

3.1.3 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés à la ressource en eau ; résultant de la démarche d'évaluation environnementale 143
3.1.3.1 Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences prévisibles en l'absence de mesures 143
3.1.3.2 Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLU. 143

3.1.4 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés au paysage et au patrimoine résultant de la démarche d'évaluation environnementale 144
3.1.4.1 Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences prévisibles en l'absence de mesures 144
3.1.4.2 Des mesures en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti traduites dans les pièces du PLU :..... 144

3.1.5 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés aux risques naturels résultant de la démarche d'évaluation environnementale 145
3.1.5.1 Rappel des enjeux liés aux risques et incidences prévisibles en l'absence de mesures 145
3.1.5.2 Des mesures en faveur de la protection des populations et biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLU 145

3.1.6 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés aux choix énergétiques, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre 146
3.1.6.1 Rappel des enjeux liés à l'énergie et incidences prévisibles en l'absence de mesures 146
3.1.6.2 Des mesures en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, traduites dans les pièces du PLU 146

3.2 ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 147

3.2.1 Rapport de « compatibilité » avec les plans et programmes 147
3.2.1.1 Rapport de compatibilité avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 147
3.2.1.3 Rapport de compatibilité avec le SRADDET 160
3.2.1.4 Rapport de compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne 165
3.2.1.5 Rapport de compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes 165
3.2.1.6 Rapport de compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne 166

4 EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES 167

4.1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE 169

4.1.1 Les principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, des paysages et de prise en compte des risques 169

4.1.2 Les principes de developpement et de renouvellement urbains 170

4.1.3 Les PRINCIPES DE fonctionnement, de deplacement urbains et de lutte contre le changement climatique 171

4.2 UN PROJET DE REDYNAMISATION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE 173

4.2.1 Perspectives et objectifs démographiques : + 100 à 150 habitants a l'échéance 2035 173

4.2.2 estimation des besoins en logements neufs et a remobiliser par renouvellement urbain : entre 90 et 115 logements à l'echeance N+ 10 ans 173
4.2.2.1 Estimation des besoins en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique et besoins non démographiques 173

4.2.3 estimation des besoins fonciers en reponse aux besoins en logements 174
4.2.3.1 La part du renouvellement urbain dans la réponse aux besoins en logements : une vingtaine de logements 174
4.2.3.2 Les besoins fonciers pour répondre au reste des besoins en logements neufs : entre 3,8 et 4,8 ha 174
4.2.3.3 Articulation de la consommation foncière projetée avec l'objectif de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience 174

4.2.4 Cohérence avec la capacité d'accueil du PLU 175

4.2.5 Les objectifs de mixité sociale : une trentaine de logements 175

4.2.6 La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics 177
4.2.6.1 Les besoins en matiere de collecte et traitement des eaux usees 177
4.2.6.2 Les besoins en matière de desserte en eau potable 177
4.2.6.3 Les besoins en matière de defense incendie 179

4.3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES 181

4.3.1 Les zones urbaines (zones U) du PLU révisé 181
4.3.1.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2022 181
4.3.1.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME et DE LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS 188
4.3.1.3 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE 188

4.3.2 Les zones AU (zones à urbaniser du PLU) 195
4.3.2.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2022 195
4.3.2.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AU 197

4.3.3 Les zones AGRICOLES (ZONES A DU PLU) 199
4.3.3.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2022 199
4.3.3.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES 202

4.3.4 Les zones NATURELLES (ZONES N DU PLU) 204
4.3.4.1 JUSTIFICATION DE LA ZONE N, et DU SECTEUR Np ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 2022 204
4.3.4.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DU SECTEUR Np 206

4.3.5 JUSTIFICATION des ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme 208
4.3.5.1 ELEMENT DE PAYSAGE VEGETAL 208

4.3.6 JUSTIFICATION de la disposition de secteur a proteger pour motif ECOLOGIQUE AU titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme 208

4.3.7 JUSTIFICATION des emplacements réservés du PLU (ER) 210
Le PLU met en œuvre des emplacements réservés, dont la justification est la suivante : 210

4.3.8 JUSTIFICATION des Espaces Boisés Classés à Conserver du PLU (EBC) 210

4.3.9 Justification des changement de destination des bâtiments au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme 212

5 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES 213

5.1 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE 214

5.1.1 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols . 214
5.1.1.1 Incidences prévisibles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols 214
5.1.1.2 Mesures d'évitement intégrées au PLU 214
5.1.1.3 Mesures de réduction intégrées au PLU 215
5.1.1.4 Mesures de réduction indépendantes du PLU 216
5.1.1.5 Incidences globales résiduelles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols après mesures ... 216

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.1.2 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant l'hydrographie 217
5.1.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'hydrographie 217
5.1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU 217
5.1.2.3 Mesures de réduction indépendantes du PLU 218
5.1.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur l'hydrographie après mesures 219

5.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE 220

5.2.1 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant le périmètre Natura 2000 220
5.2.1.1 Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 des « La Garonne » 220
5.2.1.2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le site Natura 2000 « La Garonne » 221
5.2.1.3 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le site Natura 2000 « La Garonne » 223

5.2.2 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées concernant le patrimoine biologique communal 224
5.2.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique communal 224
5.2.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis du patrimoine biologique 224

5.2.3 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées vis-a-vis du patrimoine biologique des enaf ouverts a l'urbananisation 227
5.2.3.1 Incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des ENAF ouverts à l'urbanisation 227
5.2.3.2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le patrimoine biologique dans les ENAF ouverts à l'urbanisation 228
5.2.3.3 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le patrimoine biologique 229

5.2.4 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagees concernant la trame verte et bleue (TVB) 230
5.2.4.1 Rappel des enjeux attachés à la TVB et incidences prévisibles 230
5.2.4.2 Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur la TVB 230

5.2.5 Incidences globales résiduelles du PLU concernant le patrimoine biologique et la trame verte et bleue après mesures 230

5.3 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES 232

5.3.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau potable 232
5.3.1.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif 232
5.3.1.2 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif 232
5.3.1.3 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif 233
5.3.1.4 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif 233
5.3.1.5 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif 233

5.3.2 Incidences prévisibles et mesures envisagees vis-a-vis de la ressource « sol » agricole 234
5.3.2.1 Incidences prévisibles sur la ressource « sol » agricole 234

5.3.3 Incidences globales VIS-à-vis DE LA ressource « Sol » 234

5.4 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX 235

5.4.1 Incidences prévisibles sur la qualité des eaux 235
5.4.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines 235
5.4.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines 236
5.4.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité des eaux 236

5.4.2 Incidences prévisibles concernant la qualité de l'air et le changement climatique 237
5.4.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique 237
5.4.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité de l'air et le changement climatique 237
5.4.2.3 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU 237
5.4.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique 238

5.4.3 Incidences prévisibles sur la production et la gestion des déchets 238
5.4.3.1 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant les déchets 238
5.4.3.2 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU 238

5.4.4 Incidences prévisibles sur l'ambiance sonore 238
5.4.4.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'ambiance sonore 238
5.4.4.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant le bruit 238

5.5 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 239

5.5.1 Incidences prévisibles concernant le risque inondation 239
5.5.1.1 Incidences prévisibles relatives au risque inondation lié au débit des cours d'eau et au ruissellement pluvial 239
5.5.1.2 Mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis du risque inondation intégrées au PLU 240

5.5.2 Incidences prévisibles et mesures envisagees dans le PLU vis-à-vis du risque « remontée de nappe » 243
5.5.2.1 Incidences prévisibles vis-à-vis du risque « remontée de nappe » 243
5.5.2.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU vis-àvis du risque « remontée de nappe » 243

5.5.3 Incidences prévisibles concernant le risque Mouvement de terrain 244
5.5.3.1 Incidences prévisibles du PLU vis-à-vis du risque Mouvement de terrain 244
5.5.3.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU vis-à-vis du risque Mouvement de terrain 244

5.5.4 Incidences prévisibles concernant le risque « retrait-gonflement des argiles » 244
5.5.4.1 Incidences prévisibles vis-à-vis du risque « retrait-gonflement des argiles » 244
5.5.4.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU vis-à-vis du risque « Retrait Gonflement des argiles » 244

5.6 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE 245

5.6.1 Incidences prévisibles concernant le paysage 245
5.6.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur le paysage 245
5.6.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés au PLU 245
5.6.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur le paysage 245

5.6.2 Incidences prévisibles concernant le patrimoine 246
5.6.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine bâti 246
5.6.2.2 Mesures de réduction d'incidence sur le patrimoine bâti 246
5.6.2.3 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine archéologique 246
5.6.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur le patrimoine 246

5.7 INDICATEURS DE SUIVI 247

5.7.1 LES ATTENDUS DES INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS 247

5.7.2 Indicateurs de suivi en matiere d'environnement et de consommation des espaces 247

6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET METHODE D'ÉVALUATION 249

6.1 RESUME NON TECHNIQUE 251

6.1.1 Partie I : Diagnostic du fonctionnement communal 251

6.1.2 Partie II : Analyse de l'état initial de l'environnement 251

6.1.3 Partie III : Analyse de la cohérence interne et externe du PLU 253

6.1.4 Partie IV : Explication des choix du PADD, des motifs de la délimitation du zonage et des règles 256

6.1.5 Résume non technique de l'évaluation environnementale 257

6.2 METHODE D'EVALUATION 258

6.2.1 PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 258

6.2.2 Méthodologie generale 258

6.2.3 Méthode de diagnostic des milieux naturels 258

6.2.4 Méthode de diagnostic des autres thématiques 259

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.
Le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement à travers :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

L'élaboration du PLU de Langoiran devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PLU devra, dans le respect des objectifs du développement durable, viser à atteindre les objectifs suivants définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation,** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

- **Le règlement (et ses pièces graphiques)**, fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Les annexes**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

En outre, le PLU de Langoiran doit intégrer une évaluation environnementale.

En effet, en application de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;
2° De leur révision ;
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31."

Ainsi, conformément à l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme :
« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :
a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I. DIAGNOSTIC COMMUNAL

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

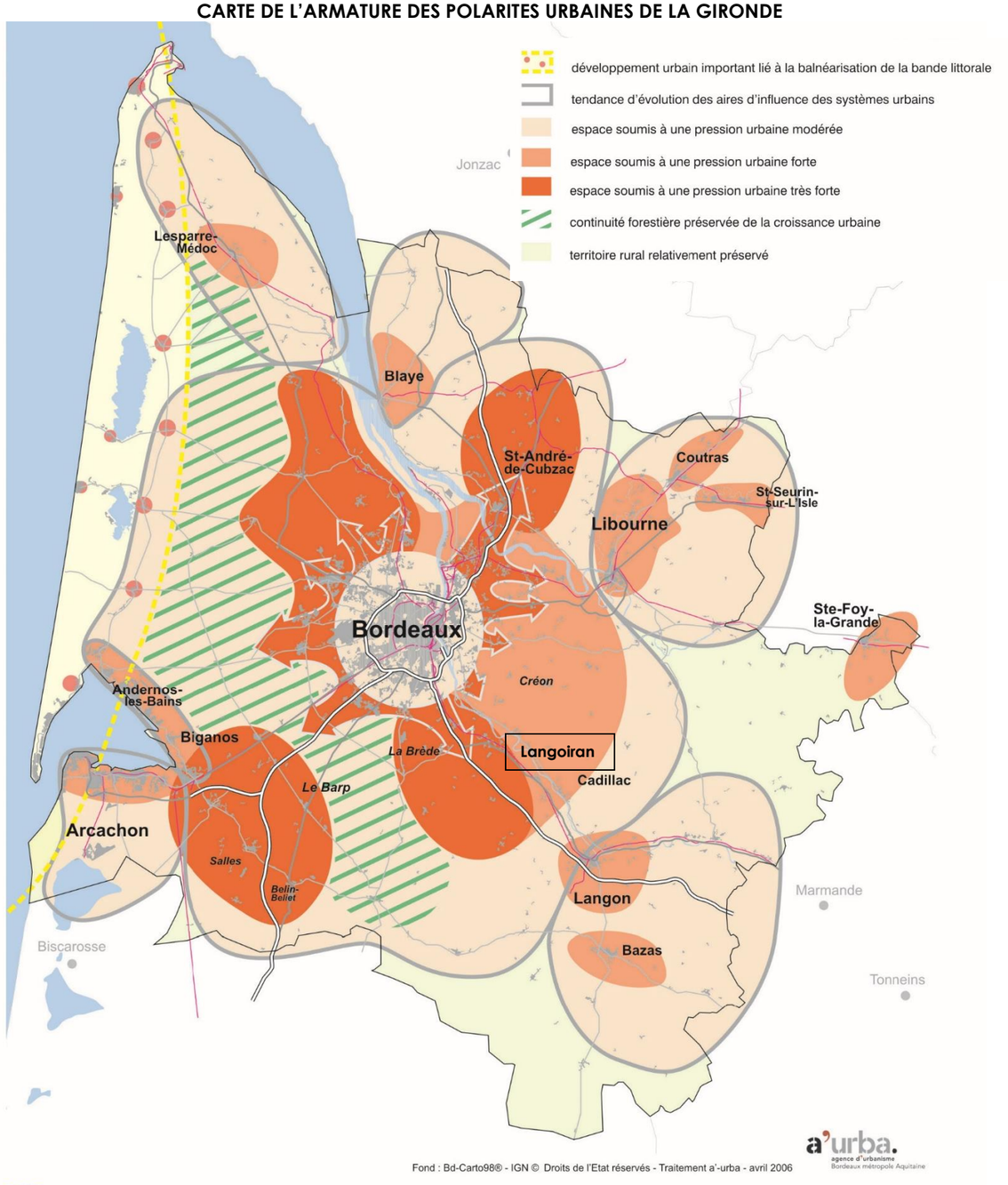
I.1. LE CONTEXTE

I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE : DANS L'AIRE D'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

La Commune de Langoiran, située à 25 km au sud-est de Bordeaux, s'inscrit dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise notamment grâce à son accessibilité en un peu plus d'une demi-heure par la RD 10.
Son accessibilité aisée depuis l'axe majeur qu'est la RD10, et le prix d'un marché immobilier plus abordable, ont suscité sur la 3ème couronne d'agglomération de l'Entre-deux-Mers, une attractivité résidentielle soutenue au cours de la dernière décennie.



CARTE DE L'ARMATURE DES POLARITES URBAINES DE LA GIRONDE



Source : Schéma Départemental de l'Habitat Durable, 2008

Parmi les territoires soumis au phénomène de desserrement de la métropole bordelaise se range de façon assez majeure le territoire des Portes de l'Entre-Deux-Mers.
À ce titre, la commune de Langoiran est couverte par le Scot de l'aire métropolitaine bordelaise.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.1.2. LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Le SCoT, est un document d'urbanisme, de planification intercommunale, destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire, l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront. La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :

- un développement du territoire cohérent,
- assurer l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire (habiter, travailler, se déplacer…)
- un développement urbain maîtrisé, avec une utilisation économe de l'espace,
- tout en préservant l'environnement.

La commune de Langoiran s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2013, qui décline une organisation urbaine à l'appui des 3 principes suivants :

1. le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
2. la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
3. le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de village dans les bassins de vie.

Sur la base de ces principes, le Scot définit une armature territoriale illustrée ci-contre dans laquelle la commune de Langoiran se range dans le champ des « **centralités relais locales au sein d'un bassin de vie périphérique** », définis comme « *couvrant une grande part de l'aire métropolitaine bordelaise, ils constituent les territoires de la diversité, tant du point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent. Sous un visage rural, ce territoire est composé de communes plus lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et* ***centralités locales***.

Dans ce contexte, ***l'enjeu est*** *de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et* ***de renforcer les centralités relais locales****, qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux.* ».

Au titre du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux, dont les SCOT.
Afin de cerner au plus près ce rapport de compatibilité, défini comme le fait que "*les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non leur à leur mise en cause* ", le rapport de présentation abordera pour les principales thématiques du diagnostic, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectif (D2O) du SCOT.

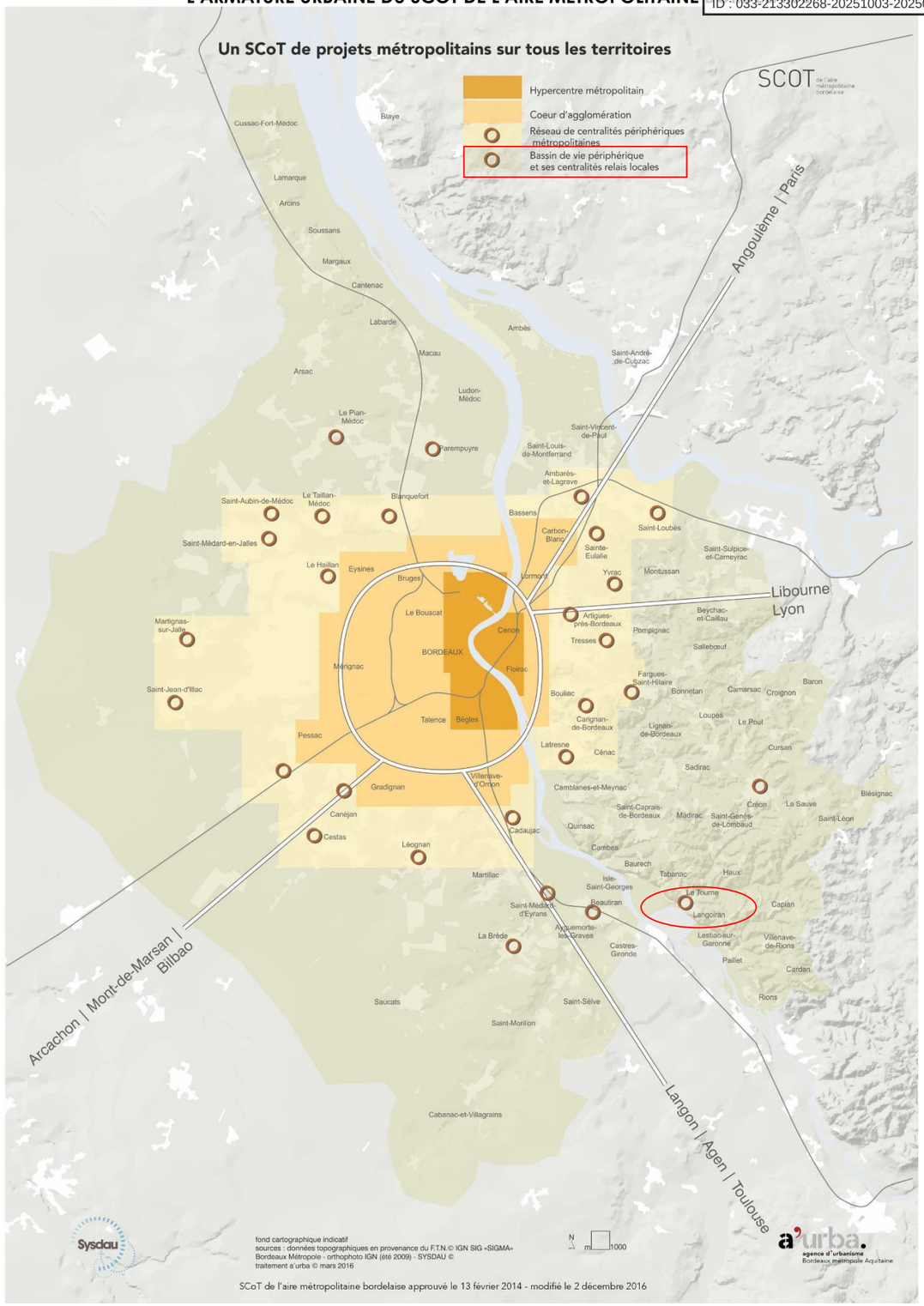
Le Document d'Orientation et d'Objectif guide la mise en œuvre des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constitue le volet prescriptif du SCoT. Il précise, au travers de ses orientations et de ses documents graphiques, la manière dont doivent être traduits les objectifs du PADD et quelles réponses leur seront données dans les documents d'urbanisme locaux.

Le contenu du D2O peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des prescriptions ou qu'il donne des orientations :

- Dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du D2O correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité.

- Dans le cas d'orientations, le registre de recommandations a été privilégié selon un mode incitatif.

L'ARMATURE URBAINE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014, modifié le 2/12/2016

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.1.3. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

La commune de Langoiran est membre de la Communauté de Communes Des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui regroupe les 11 communes suivantes :

1. - BAURECH
2. - CAMBES
3. – CAMBLANES-ET-MEYNAC
4. - CENAC
5. - LANGOIRAN
6. - LATRESNE
7. - LE TOURNE
8. - LIGNAN-DE-BORDEAUX
9. - QUINSAC
10. - SAINT-CAPRAIS DE BORDEAUX
11. - TABANAC



La Communauté de communes intervient principalement dans le développement économique, le domaine social et l'entretien de la voirie communautaire, et exerce les compétences suivantes :

A titre obligatoire :
. L'aménagement de l'espace communautaire, Scot et Schéma de secteur ; la CDC n'est pas compétente en matière de PLU/carte communale,
. Le développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire et la promotion touristique du territoire,
. L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
. La collecte et le traitement des déchets ménagers, l'Assainissement des eaux usées,
. La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI)

Au titre des compétences optionnelles :

. La protection et la mise en valeur de l'environnement,
. La politique du logement et du cadre de vie,
. La création, l'aménagement et l'entretien voirie d'intérêt communautaire,
. La construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, et des équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire,
. Action sociale d'intérêt communautaire,
. La politique de logement social d'intérêt communautaire,
. La politique de la Ville,
. La création et gestion de maisons de services,

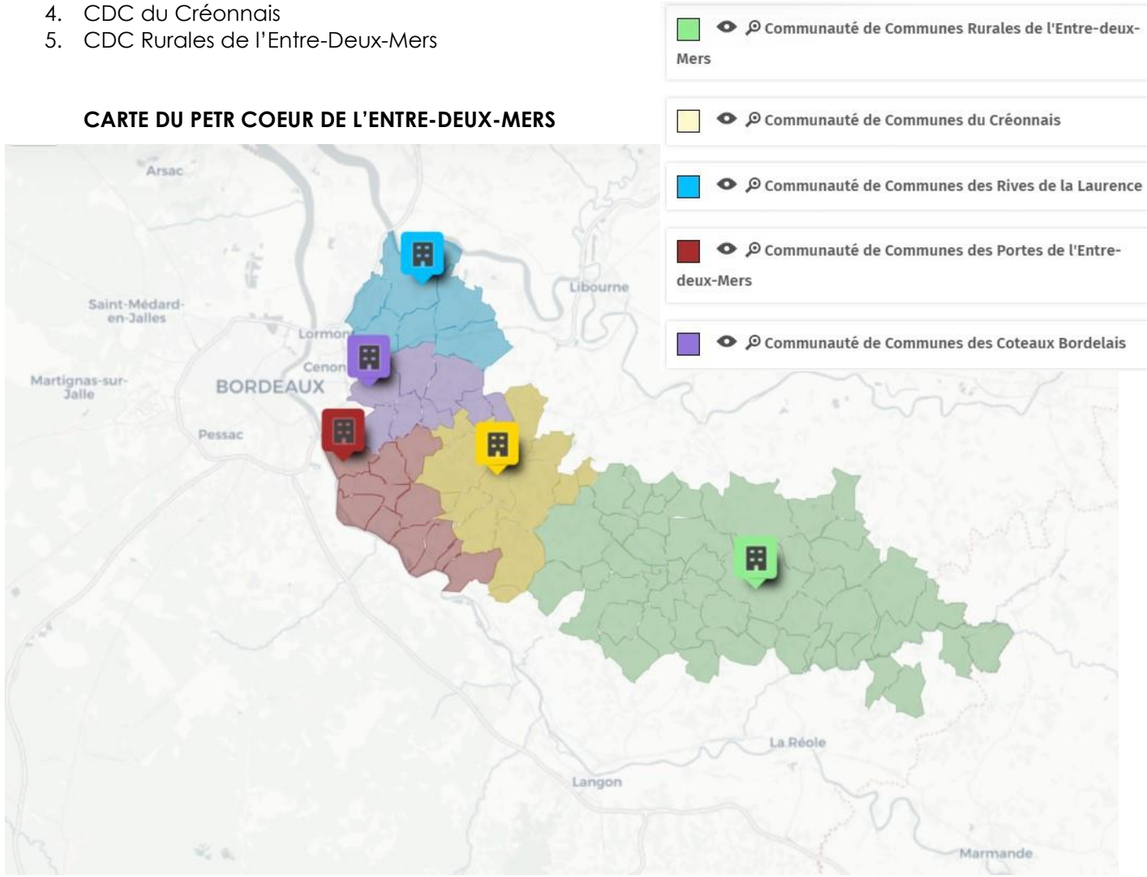
Au titre des compétences facultatives :
. La petite enfance, et jeunesse,
. Les actions culturelles,
. Aménagement numérique du Territoire,
. La création et la mise en valeur d'installations publiques à vocation touristique,
. L'entretien et la maintenance du réseau d'éclairage public
. Le versement de contribution au SDIS,

I.1.4. LE POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL (PETR) CŒUR DE L'ENTRE-DEUX-MERS

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers, se situe au carrefour entre Bordeaux, Langon et Libourne, sur le territoire de l'Entre-deux-Mers. Il s'étend des portes de la Métropole Bordelaise à la frontière du Lot et Garonne, sur 90 communes et les 5 Communautés de Communes suivantes :

1. CDC Les Rives de la Laurence
2. CDC des Coteaux Bordelais
3. CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers
4. CDC du Créonnais
5. CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers

CARTE DU PETR COEUR DE L'ENTRE-DEUX-MERS



Ce territoire aux paysages marqué par des coteaux et vallons de vignes et de forêts, de petites villes et villages, est caractérisé par un côté péri urbain à l'ouest sous l'influence de l'agglomération bordelaise et un côté plus rural à l'est.

Il se positionne comme « l'arrière-pays bordelais », au niveau touristique, et assume une relation directe avec bordeaux notamment en termes d'attractivité résidentielle.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.1.5. LE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)

Au regard de ce passé particulièrement riche d'histoire et de patrimoine, la commune de Langoiran est désignée Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est un outil de planification dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Les SPR sont des outils simplifiant et facilitant la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire, qui se substituent aux AVAP[1], ZPPAUP[2] et secteurs sauvegardés.

Ce plan comprend notamment une cartographie et des prescriptions et règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords),
- à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- à la conservation ou la restauration des éléments remarquables identifiés (immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations, mobiliers urbains)…

Le PVAP est établi sur le périmètre du site patrimonial remarquable lorsque celui-ci n'est pas couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Ce plan constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au PLU.

Le PVAP, appelé à se substituer à la ZPPAUP actuellement en vigueur sur la commune, est en cours d'élaboration.

[1] *Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine*

[2] *Zone de Protection du Patrimoine, de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Paysage*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

I.2.1. LE CŒUR DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN TERRITOIRE EN CROISANCE SOUTENUE

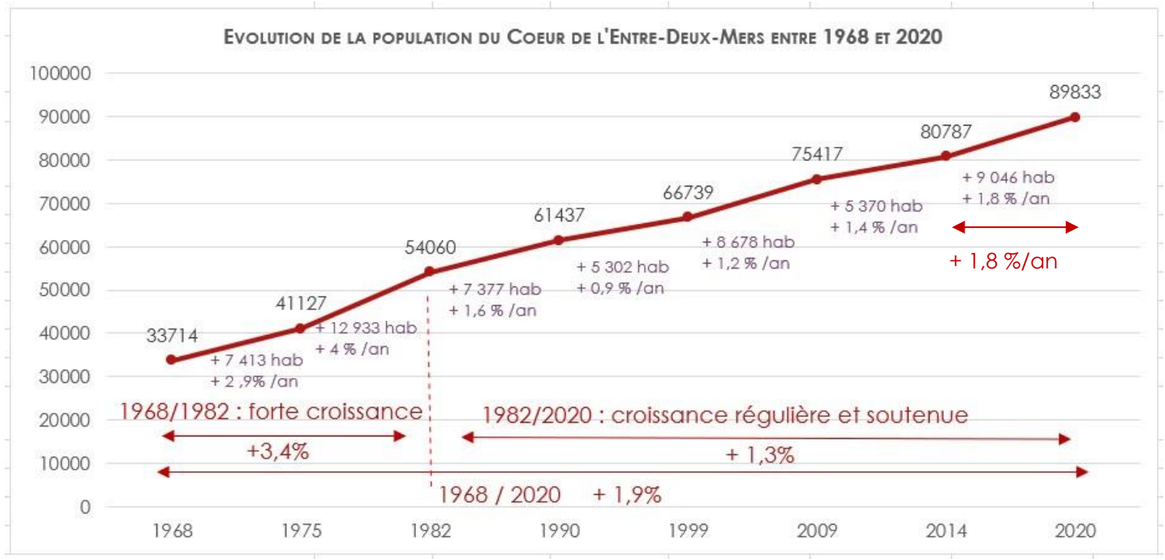
Pour rappel, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers s'étend des portes de la Métropole Bordelaise à la frontière du Lot et Garonne, sur les 5 Communautés de Communes suivantes :

1. CDC Les Rives de la Laurence
2. CDC des Coteaux Bordelais
3. CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers
4. CDC du Créonnais
5. CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers

Afin de resituer la dynamique du territoire communautaire Portes de l'Entre Deux Mers dans son bassin de vie proche, les données du PETR sont mobilisées mais en excluant la CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers au regard de son caractère éloigné et dans une moindre influence de l'agglomération bordelaise, susceptible de biaiser la comparaison.

Le PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers (hors CDC rurales de l'EDM) enregistre une dynamique démographique soutenue depuis 1968, avec un gain de 23 094 habitants en moins de 20 ans, soit un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de 1,9 %, presque deux fois plus soutenu que la moyenne girondine sur la même période (+1% /an).

Ce rythme de croissance se maintient sur la période récente en passant à + 1,8 % entre 2014 et 2020.



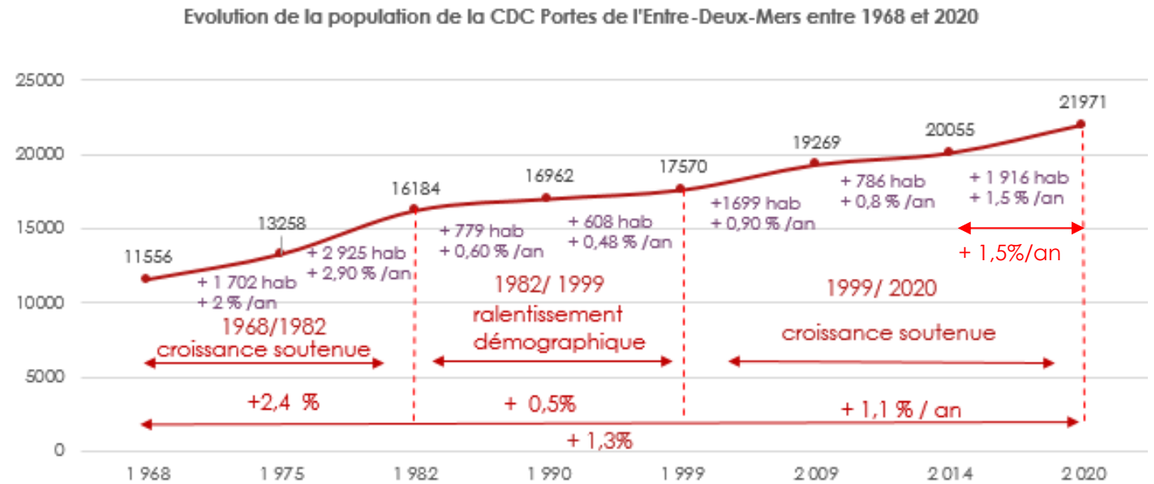
Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2020.

Cette dynamique est en partie portée par le phénomène de desserrement de la métropole bordelaise, toutefois elle est inégalement répartie parmi les territoires communautaires qui composent cette aire d'influence.

En effet, si la CDC Coteaux bordelais (+ 2,6%), la CDC Rives de la Laurence (2,1%) et CDC du Créonnais (2%) sont clairement inscrites dans cette dynamique, le territoire de la CDC Portes-de-l 'Entre-deux-Mers, avec un TCAM de +1,3% /an, participe dans une moindre mesure à ce mouvement, au regard de son positionnement en 3ème couronne d'agglomération.

I.2.2. LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN TERRITOIRE EN GAIN DEMOGRAPHIQUE

Bien que moins soutenue que le reste du PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers (+1,9% /an depuis 1968), le territoire de la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers s'inscrit également dans une dynamique de gain démographique (+ 1,3 % /an).
En effet, depuis la fin des années 1960, la population du territoire communautaire a presque doublé ces cinquante dernières années, avec plus de 10 400 habitants supplémentaires entre 1968 et 2020.



Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2020.

La croissance démographique observée sur la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers peut être analysée en 3 périodes :

- entre 1968 et 1982, la croissance de population (+2,4%/an) concerne l'ensemble des communes du territoire communautaire notamment sur les communes de Cénac et Saint-Caprais-de-Bordeaux où le TCAM dépasse + 5% sur cette période. Cette croissance soutenue s'explique par l'étalement et la périurbanisation vis-à-vis de la métropole bordelaise et qui a profité aux communes les plus proches de Bordeaux ainsi qu'à l'ensemble du territoire intercommunal, bien que dans une moindre mesure ;

- entre 1982 et 1999, la croissance démographique connaît un net ralentissement (+0,5 %/an). Seule la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux connait un fort taux de croissance annuel moyen supérieur à 2%/an. A l'inverse, le cœur géographique du territoire communautaire composé des communes de Langoiran, Le Tourne, Quinsac et Latresne connaissent une période de légère baisse démographique avec des TCAM négatifs.

- depuis 1999, on constate à nouveau un regain démographique caractérisé par un retour à un taux de croissance de 1.1%/an. Ce regain démographique se transcrit de manière égale sur le territoire à l'exception des communes de Langoiran et Tabanac pour lesquelles cette croissance est plus modérée (de l'ordre de +0,4%). Cette « reprise démographique » tend à s'accélerer sur la période recente, atteignant + 1,5% depuis 2014.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Cette hausse générale de population depuis 30 ans s'explique en partie par plusieurs facteurs :

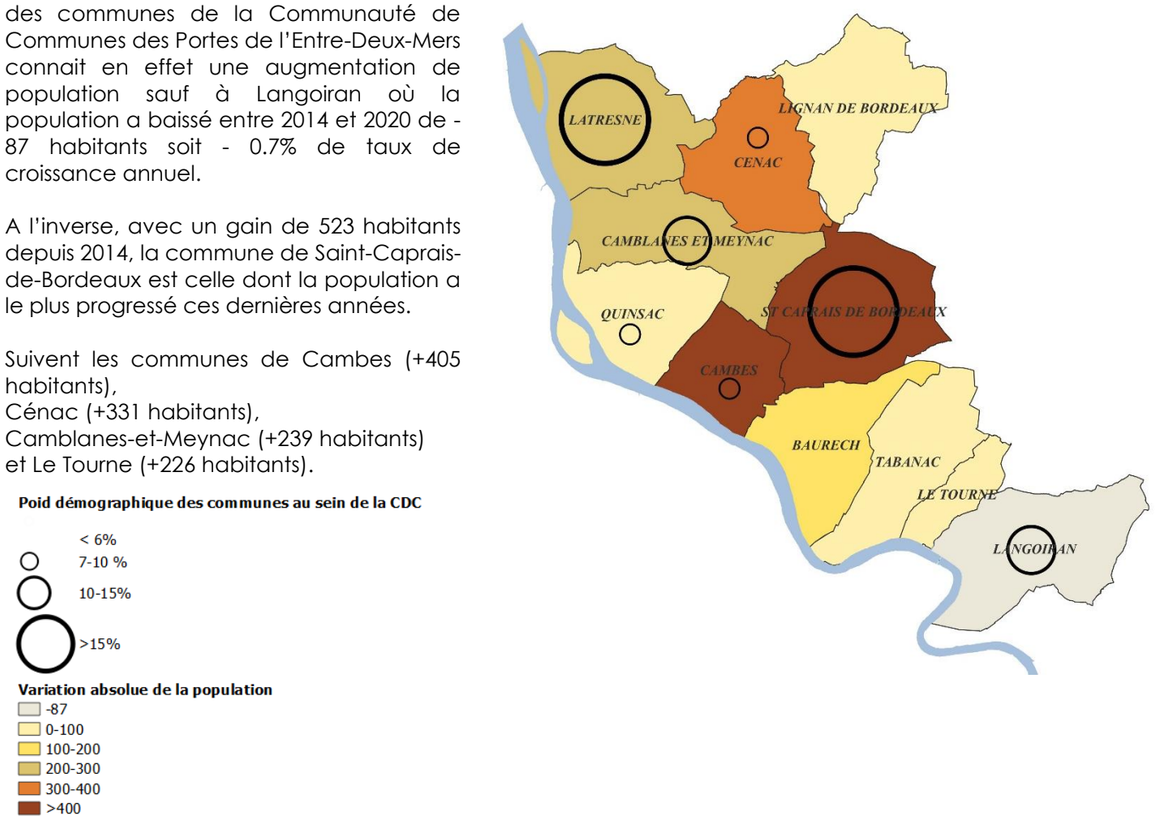
- une bonne accessibilité des communes en direction de Bordeaux via la RD10,
- des disponibilités foncières importantes dans les documents d'urbanisme opposables pour certaines communes,
- des charges foncières moins élevées que dans les communes de Bordeaux Métropole.

CARTE VARIATION ABSOLUE DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2020 ET POIDS DEMOGRAPHIQUE DES DIFFERENTES COMMUNES

Spatialement, on constate que l'ensemble des communes de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers connait en effet une augmentation de population sauf à Langoiran où la population a baissé entre 2014 et 2020 de -87 habitants soit - 0.7% de taux de croissance annuel.

A l'inverse, avec un gain de 523 habitants depuis 2014, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est celle dont la population a le plus progressé ces dernières années.

Suivent les communes de Cambes (+405 habitants),
Cénac (+331 habitants),
Camblanes-et-Meynac (+239 habitants)
et Le Tourne (+226 habitants).



Source : INSEE, Recensements de la population de 2014 à 2020.

En ce qui concerne la répartition de la population en 2020 sur l'ensemble du territoire intercommunal, on remarque que la population est inégalement répartie.

En effet, on peut considérer que la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers est structurée autour :

- **d'une ville-centre**, Latresne, qui en concentrant 16 % de la population se place comme la principale polarité du territoire ;
- **des polarités secondaires** (Camblanes-et-Meynac, Langoiran, Cénac, Quinsac) qui rassemblent chacune 14 à 10 % de la population totale ;
- **d'un réseau de communes périphériques**, essentiellement rurales, et qui regroupent chacune moins de 5 % de la population totale à l'exception de Cambes qui concentre 8% de la population intercommunale.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

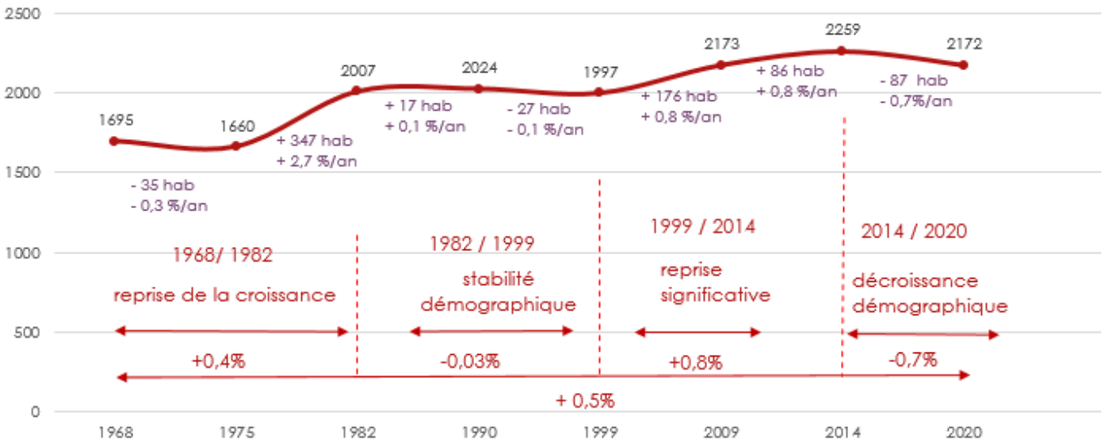
I.2.3. LANGOIRAN : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FAIBLE MAIS REGULIERE DEPUIS 1968

Avec 2 172 habitants (chiffre INSEE entré en vigueur au 25/08/2023), la commune de Langoiran est la 5ème commune la plus peuplée de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux-Mers dans laquelle la commune la plus peuplée, Latresne, atteint 3 578 habitants.

Si l'évolution de la population communale sur le long terme (50 dernières années 1968/2020) maintient une tendance générale à la croissance avec un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de + 0,5 %, elle n'en demeure pas moins à l'écart de la dynamique du reste du territoire communautaire (TCAM de +1,3%), sans beneficier de la meme intensité des retombées du desserement de l'agglomaration bordelaise.

La courbe d'évolution démographique alterne des périodes de croissance soutenue (+ 2,7% entre 1975 et 2007), et des périodes de stabilité à légére perte demographique comme entre 1982 et 1999 (en moins de 20 ans la population reste aux alentours de 2000 habitants), puis 1999 marque un regain démographique jusqu'en 2014 (+ 86 habitants soit + 0,8%), pour reperdre la meme proportion d'habitants sur la periode recente : - 87 habitants, soit - 0,7 % entre 2014 et 2020.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DE LANGOIRAN 1968 ET 2020



Source : INSEE, série historique de la population de 1968 à 2020.

I.2.4. LA CROISSANCE DE LANGOIRAN : SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL EN BAISSE

L'analyse des composantes de la croissance démographique, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet de caractériser les tendances observées précédemment, sur la base :

- du solde naturel qui correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.
- du solde migratoire qui correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

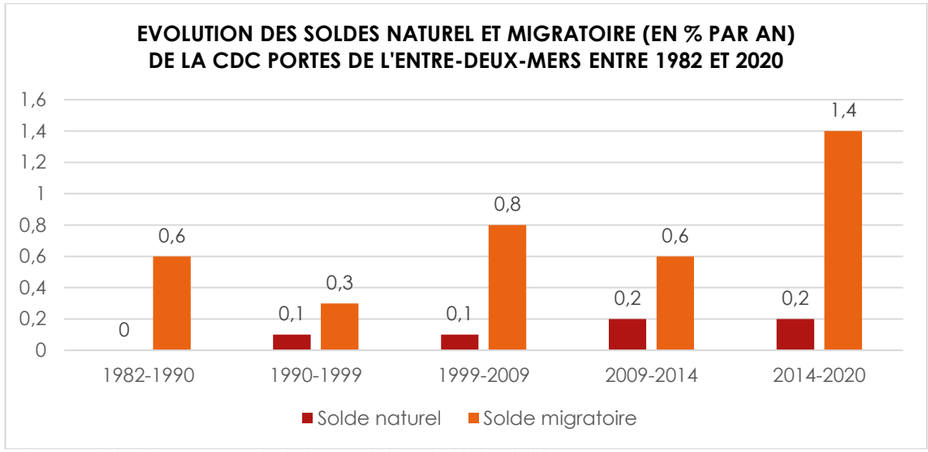
Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1982 et 2020 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

A l'échelle du territoire intercommunal, il ressort que la croissance démographique observée depuis plus de 50 ans se caractérise majoritairement par un phénomène migratoire puisque le solde migratoire apparaît toujours exédentaire et supérieur au solde naturel.

Concernant la commune de Langoiran, l'analyse permet de constater que les pertes démographiques observées précédemment (1982/1999 et 2014/2020) sont le resultat d'un solde migratoire déficitaire (départ d'habitants superieur aux arrivées sur la commune) et non du solde naturel qui reste regulièrement équilibré mais trop faiblement excédentaire pour compenser les départs ; toutefois, le solde naturel équilibréapparait comme le signe d'une certaine dynamique générationnelle.

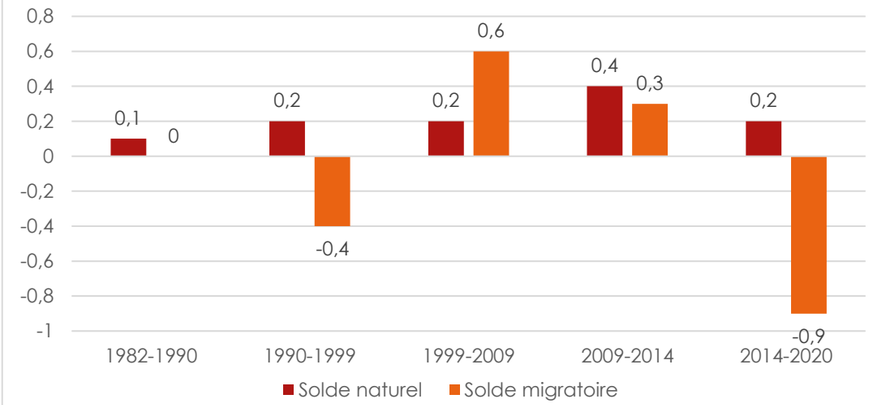
Le territoire intercomunal bénéficie d'un moteur d'accroissement démographique relativement équilibré entre solde naturel et solde migratoire excédentaires, ce qui n'est pas le cas de la commune de Langoiran.

EVOLUTION DES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE (EN % PAR AN) DE LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS ENTRE 1982 ET 2020



Source : INSEE, Recensements de la population de 1982 à 2020

EVOLUTION DES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE (EN % PAR AN) DE LA COMMUNE DE LANGOIRAN ENTRE 1982 ET 2020



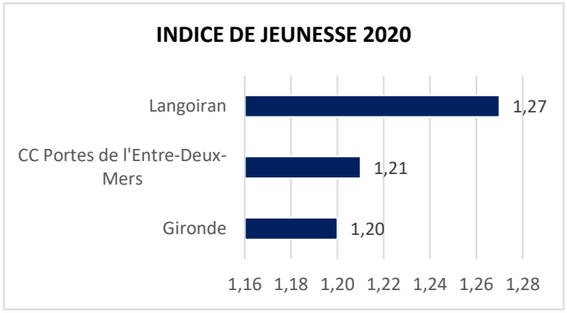
Source : INSEE, Recensements de la population de 1982 à 2020

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.2.5. LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN INDICE DE JEUNESSE EQUILIBRE, DANS LA MOYENNE GIRONDINE

L'indice de jeunesse[1] du territoire intercommunal qui s'établissait à 1,21 en 2020 , traduit un rapport intergénérationnel équilibré.

Cette valeur est semblable à la valeur départementale de la Gironde (1,2)[2] et se retrouve également au niveau de la commune de Langoiran avec un indice de jeunesse de 1,27 en 2020.



Source : INSEE, Recensement de la population 2020

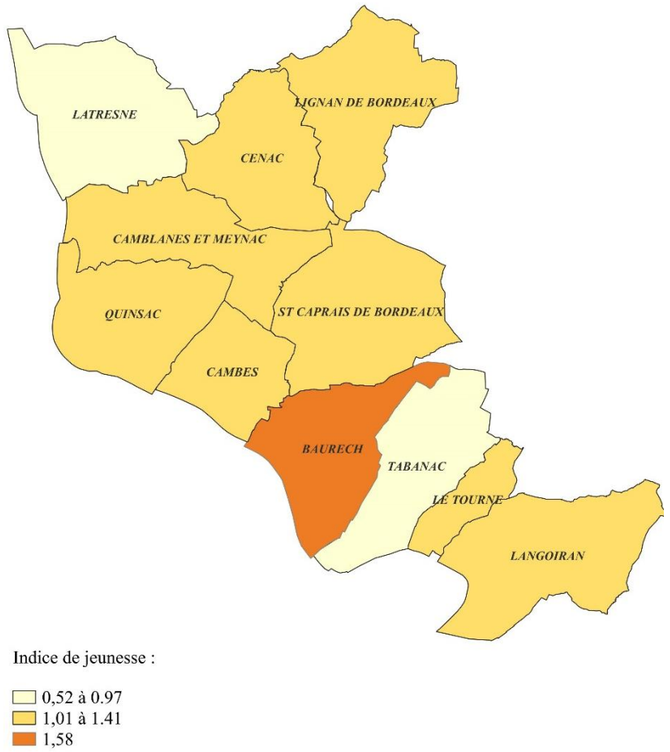
La CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers se situe dans une position de dynamisme générationnel sous influence de la métropole bordelaise.

Concernant la dynamique interne à la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers, on distingue schématiquement 3 situations :

1. une majorité de communes présentant un indice de jeunesse équilibré (> ou égal à 1)
2. deux communes en rapport intergénérationnel fragile (< à 1) : Tabanac en lien avec un TCAM de +0,7 % entre 2014 et 2020 et Latresnes qui malgré un TCAM dans la moyenne communautaire (+1,3%) présente un viellissement démographique,
3. deux communes plus dynamiques, Beaurech au regrad d'un TCAM tres élevé de 3,3% entre 2014 et 2020 et Le Tourne, sans que cela puisse etre lié au TCAM qui reste modeste à +0,7% sur la meme période);

Ces résultats témoignent ainsi d'une capacité du territoire communautaire à assurer son renouvellement générationnel.

CARTE DE L'INDICE DE JEUNESSE en 2020



Indice de Jeunesse 2020

Baurech	1,58
Le Tourne	1,41
Quinsac	1,37
Saint-Caprais-de-Bordeaux	1,34
Camblanes de Meynac	1,34
Cambes	1,32
Langoiran	1,27
Lignan-de-Bordeaux	1,21
Cénac	1,01
Latresne	0,97
Tabanac	0,52
CC Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,21

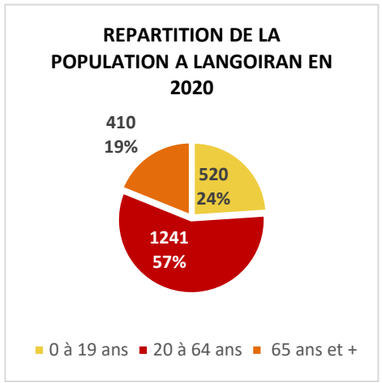
Source : INSEE, Recensement de la population 2020

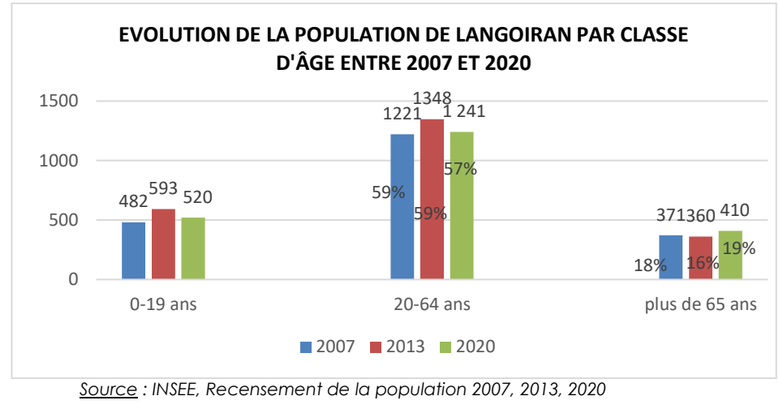
I.2.6. LANGOIRAN : UN INDICE DE JEUNESSE DE 1,27 DANS LA MOYENNE DES PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS

Malgré un rythme d'évolution démographique relativement peu dynamique, voire à la baisse depuis 2014 (perte de 87 habitants), alimenté par un solde migratoire déficitaire entre 2014 et 2020 mais également par un solde naturel régulièrement excédentaire, a suscité un rapport intergénérationnel au bénéfice de la classe d'age des moins de 20 ans ; en effet on compte 1,27 habitant de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 65 ans.

L'analyse de l'évolution de la population par classe d'âge au cours de la période 2007/2020 indique :

- une stabilité de la classe des plus de 65 ans (+39 habitants) qui se maintient à 19% de la population totale,
- une stabilité de la classe des moins de 20 ans (+38 habitants) qui se maintient à 24 % soit une proportion légerement supérieure à celle des plus de 65 ans,
- une stabilité de la classe d'âge intermédiaire des 20-64 ans (+ 20 habitants), mais qui demeure majoritaire dans la structure générationnelle de la population (57%).

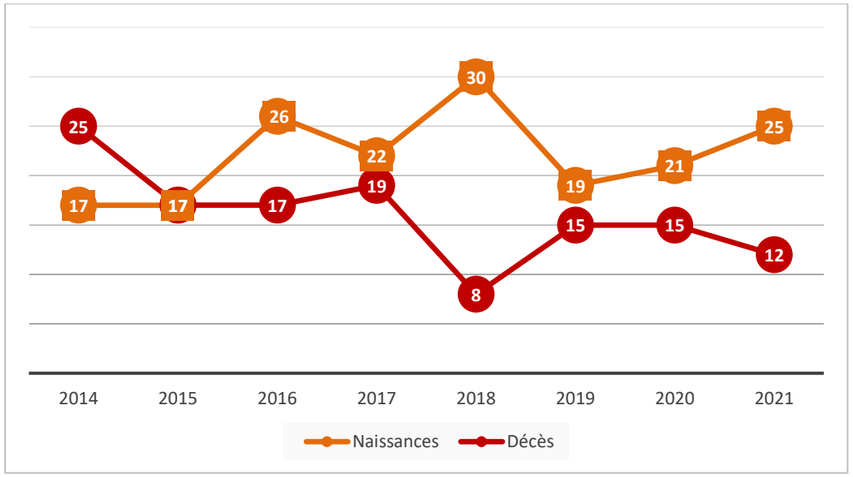




Source : *INSEE, Recensement de la population 2007, 2013, 2020*

Ce rapport intergénérationnel équilibré se confirme avec une moyenne de 22 naissances par an, soit légérement plus que le nombre de décès qui s'établit à plus ou moins 16 décès par an en moyenne ; la commune a donc enregistré sur la période 2014/2021, 177 naissances pour 128 décès.

EVOLUTION DU NOMBRE DES NAISSANCES ET DECES A LANGOIRAN ENTRE 2014 ET 2021



Source : *INSEE, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2022*

[1] *Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles de 65 ans et +. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.2.7. TAILLE DES MENAGES EN LEGERE BAISSE TRADUISANT UNE TENDANCE DE DESSEREMENT DES MENAGES

Depuis plusieurs décennies, la taille des ménages est en baisse, que ce soit à l'échelle de la commune, de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers comme de la Gironde. Cette tendance du desserement des ménage est le resultat conjugué de la décohabitation et du vieillissement de la population. Sur la commune, si la taille moyenne de ménage (2,15 p/ménage) demeure dans la moyenne girondine (2,11 p/ménage), elle s'avère legerement plus faible que la moyenne communautaire (2,38 p/ménage)..

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2009 ET 2020

	2020	2009
Langoiran	*2.15*	*2,32*
CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers	2,38	2,46
Gironde	2,11	2,20

Source : INSEE, Recensement de la population 2009 /2020

I.2.8. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de politique de développement démographique et urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

S - PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

S1 - Intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires du développement : Construire des lieux d'intensification dans les centralités principales. (Page 158 du DOO)

Les espaces prioritaires de développement ont été identifiés au regard des objectifs du PADD et répondent au parti d'aménagement développé à l'échelle de l'aire métropolitaine. Ainsi, ils traduisent à la fois :

- *Le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;*
- *La maîtrise des territoires périphériques avec un développement concentré autour des centralités relais identifiées car déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement, et un développement de fait plus mesuré des autres communes, souvent plus éloignées ou moins équipées.*

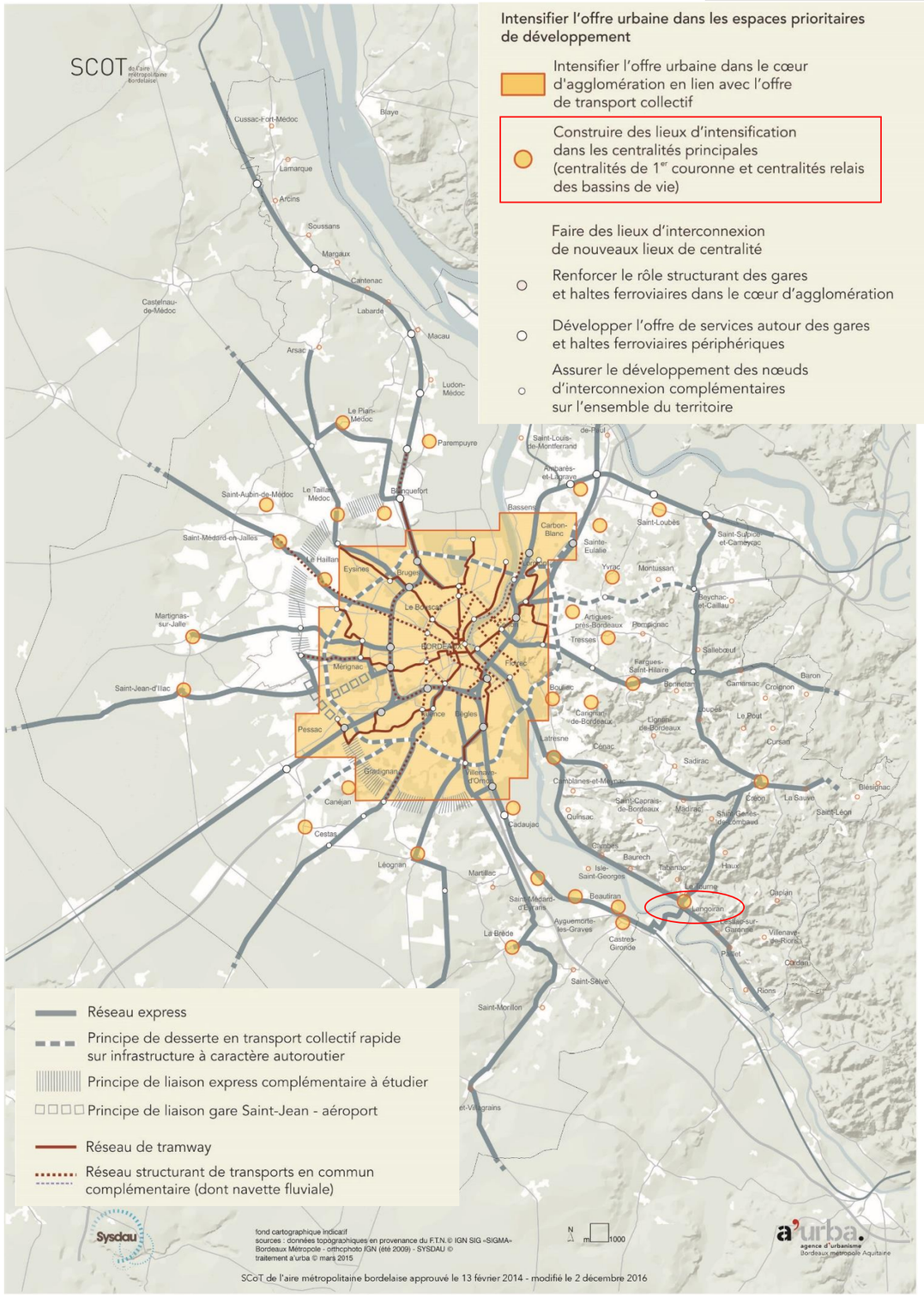
Les lieux prioritaires de développement identifiés sont :

- *Le cœur d'agglomération ;*
- *Les centralités périphériques principales identifiées ;*
- *Les nœuds d'interconnexion.*

Les nouveaux programmes d'habitat, et en particulier les opérations comprenant du logement social, doivent être implantés en priorité dans ces lieux.

Langoiran apparait comme une « centralité relai de bassin de vie », qui est ciblée dans la géographie prioritaire du Scot comme lieu d'intensification de l'offre urbaine.

LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE DE L'OFFRE URBAINE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014, modifié le 2/12/2016

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

T - ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET AMBITIEUSE

T1- Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires (page 162 du DOO)

Afin de rester dans les équilibres du projet (40 % hyper centre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie), les territoires doivent chercher à coordonner leur croissance démographique tout en respectant leurs poids respectifs au sein du SCoT, soit pour la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers :

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers	14 740	15 120	16 550	18 500	1.6%

* Population municipale légale entrée en vigueur le 1er janvier 2014 arrondie (source : INSEE).
** Estimation 2014 réalisée sur la base d'un prolongement de tendance 2006/2011
*** Poids démographique du territoire au sein du SCoT (part en % du nombre d'habitants du territoire)

Afin d'évaluer le poids démographique attribué à la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers à l'horizon 2030 dans la géographie préférentielle de l'agglomération, le Scot a appliqué une hypothèse de **TCAM de + 1,12%** entre 2020 (16 550 habitants) et 2030 (18 500 habitants) ;

Cette valeur constitue la valeur de référence que le territoire communautaire doit maintenir afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial visé par le Scot.

Bien que la valeur « *Population 2014 estimée*** » utilisée lors de l'élaboration du Scot (à savoir 15 120 habitants) se révèle sous-estimée par rapport à la réalité démographique (puisque le recensement 2014 de l'INSEE indique un chiffre de population de 20 055 habitants), le taux de Croissance Annuel Moyen enregistré sur la période 2014/2020, à savoir + 1,5% /an s'est maintenu dans la projection de croissance 2014/2020 préfiguré par le Scot (à savoir +1,5% /an)[1].

Le Scot préfigure donc pour la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers, un ralentissement démographique sur la période 2020/2030 (soit un TCAM de 1,12 %) par rapport à ce que ce territoire a enregistré sur la période précédente 2014/2020, à savoir 1,5% /an.

EN SYNTHESE SUR LA DEMOGRAPHIE

Langoiran s'inscrit dans un secteur à croissance démographique soutenu (PETR Cœur Entre deux Mers + 1,8 % /an, CDC Portes de l'Entre deux Mers + 1,3 %/an entre 2014 et 2020) sous l'effet du desserrement de la métropole bordelaise, mais ce phénomène ne bénéficie pas au territoire communal, en perte démographique depuis 2014 (- 87 habitants).

La dynamique démographique communale se caractérise par un solde naturel régulièrement équilibré à légèrement excédentaire, signe d'une certaine vitalité générationnelle, mais qui sur la période 2014/2020 s'est grevée d'un solde migratoire fortement déficitaire, impliquant des départs d'habitants de la commune supérieurs aux nouveaux arrivants.

Cette dynamique des flux démographiques confère malgré tout à la commune un indice de jeunesse équilibré (1,27) et dans la moyenne du reste du territoire communautaire (1,21).

Au titre de l'armature territoriale du Scot, Langoiran apparait comme une « centralité relai de bassin de vie », qui est ciblée dans la géographie prioritaire du Scot comme lieu d'intensification de l'offre urbaine.

En outre, pour la période prospective 2020/2030, le Scot attribue au territoire communautaire un TCAM maximal de + 1,1 %, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial défini dans le projet commun (40 % hyper centre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie).

Il est attendu que le projet communal se définisse en cohérence avec cet objectif.

[1] Estimation *Scot de l'*Evolution démographique entre 15 120 habitants en 2014 et 16500 habitants en 2020 équivaut à un TCAM de + 1,5% /an

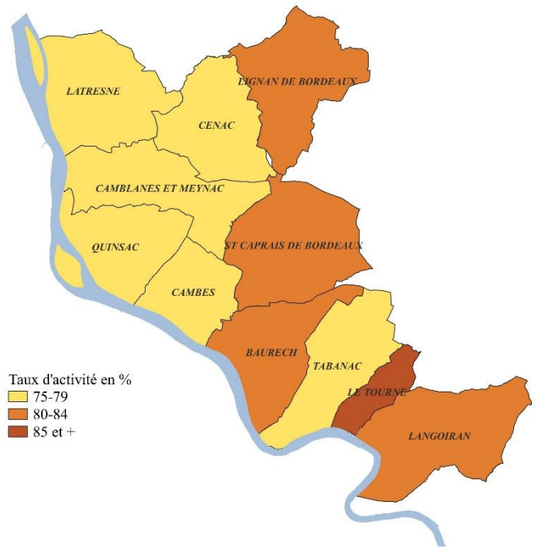
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE

I.3.1. LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN TERRITOIRE ASSEZ ACTIF MAIS FORTEMENT DEPENDANT

En 2020, la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers accueillait une population active de 13 335 personnes, soit + 859 actifs par rapport à 2014, soit une progression de + 7% en sur la période 2014/2020.La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes qui composent ce territoire.

TAUX D'ACTIVITE EN 2020 (EN %)



Source : INSEE, Recensement de la population 2020

Avec un taux d'activité de 79 %, la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers se situe au-dessus de la moyenne nationale et départementale (75% chacune). Il s'agit par conséquent d'un territoire assez actif au regard d'autres secteurs. Ceci s'explique en partie par l'offre d'emplois importante offerte par l'aire métropolitaine bordelaise et par le poids encore important de l'activité agricole et notamment viticole.

La commune de Langoiran a connu une stabilisation de sa population active. Celle-ci est passée de 1 377 actifs en 2014 à 1 361 actifs en 2020, soit une évolution de - 1% qui diffère de celle enregistrée à l'échelle communautaire (+7%). Le taux d'activité a, quant à lui, augmenté, passant de 78 % à 82 %. Cette augmentation du taux d'activité signifie que l'augmentation des actifs a été plus importante que l'évolution générale de la population communale.

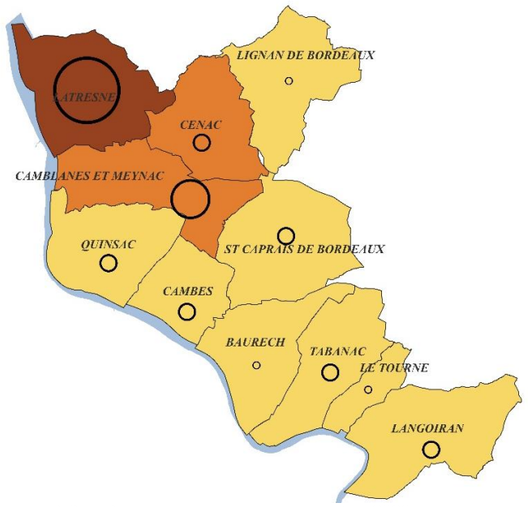
De même que la plupart des communes de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, l'augmentation de la population s'est effectuée davantage en faveur des actifs qu'en faveur des inactifs (retraités notamment) comme cela apparait précédemment dans le paragraphe lié à la structure par âge de la population.

Même si la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers bénéficie d'un taux d'activité élevé, la proximité géographique de la métropole bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité à celle-ci lui confère une très forte dépendance économique. En effet, l'ensemble des communes enregistrent une « migration » quotidienne de la population principalement vers les communes de la métropole bordelaise.

Même si plus de 85% des actifs du territoire quittent leur commune pour aller travailler et que par conséquent, la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers ne dispose pas de véritable polarité économique, on peut considérer que cette dernière se structure autour :

- D'une seule centralité économique à l'échelle communautaire, Latresne qui offre à elle seule 30 % des emplois du territoire ;
- D'une polarité secondaire, Camblanes-et-Meynac qui offre 18% des emplois du territoire ;
- Des autres communes qui offrent chacune moins de 10 % des emplois existants sur le territoire.

EMPLOI ET DEPENDANCE
Part communale des emplois offerts sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers



Source : INSEE, Recensement de la population 2020

ICE : Indice de Concentration d'Emplois, soit le nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune

Concernant la commune de Langoiran, l'Indice de Concentration d'Emploi[1] (ICE) enregistre une légère baisse (48.2) et s'inscrit en deçà de la tendance intercommunale (56.9). Avec un nombre d'emplois sur la zone à 484 actifs pour une population d'actifs résidants de 1004 actifs, la commune de permet pas d'offrir un bassin d'emplois suffisant. Ainsi, les habitants de Langoiran participent pleinement à une dynamique intercommunale, ce qui inscrit la commune dans une forme de dépendance envers la CDC et plus largement de Bordeaux Métropole.

Emploi et activité sur la commune de Langoiran	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	548	541	484
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	943	956	1004
Indicateur de concentration d'emploi	58.1	56.6	48.2

Source : INSEE, Recensement de la population 2009 à 2020

[1] *L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

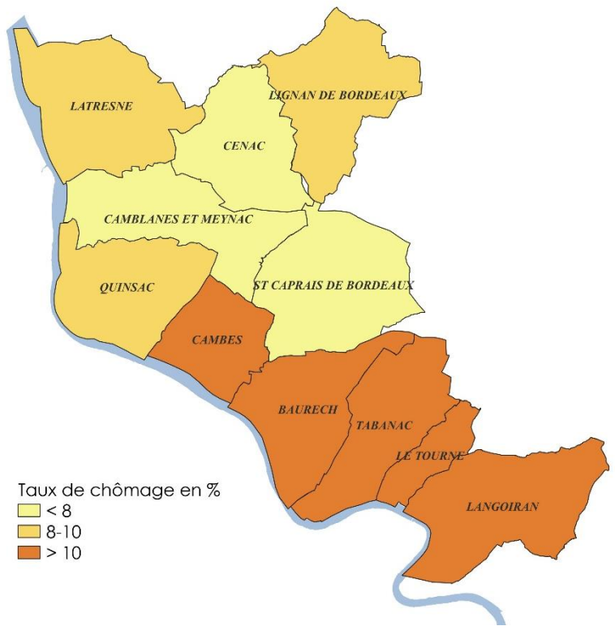
➔ Un niveau de chômage inférieur à celui du département

En 2020, le nombre d'actifs sans emploi sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers s'élevait à 863 actifs, soit un taux de chômage de 8.2 %, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (11.8%).

On note toutefois des disparités spatiales, notamment pour les communes les plus proches de la métropole, qui présentaient les taux les moins élevés (< à 10%).

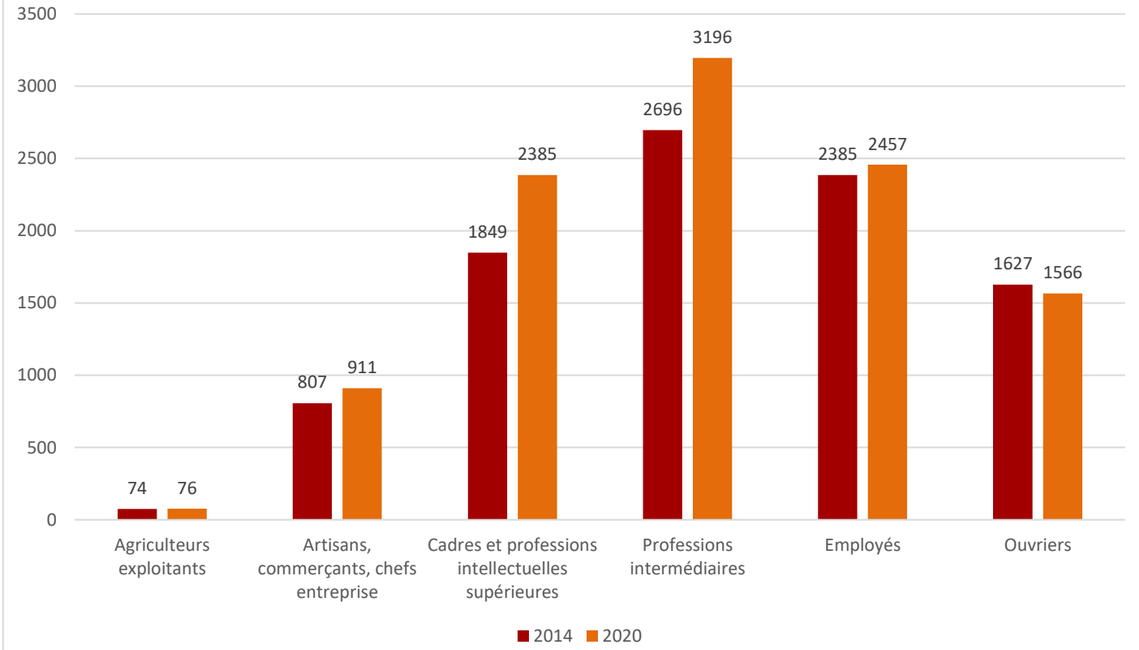
Avec 10.8 % de taux de chômage en 2020 (soit 120 actifs sans emploi), Langoiran se situait au-dessus de la moyenne communautaire.

TAUX DE CHOMAGE DE LA CDC



Source : INSEE, Recensement de la population 2020

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES ACTIFS PAR CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DE LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS ENTRE 2014 ET 2020



Source : INSEE, Recensements de la population 2014, 2020

➔ Une tendance à la tertiarisation de la population active

La population active de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers a augmenté passant de 12 476 en 2014 à 13 335 en 2020.

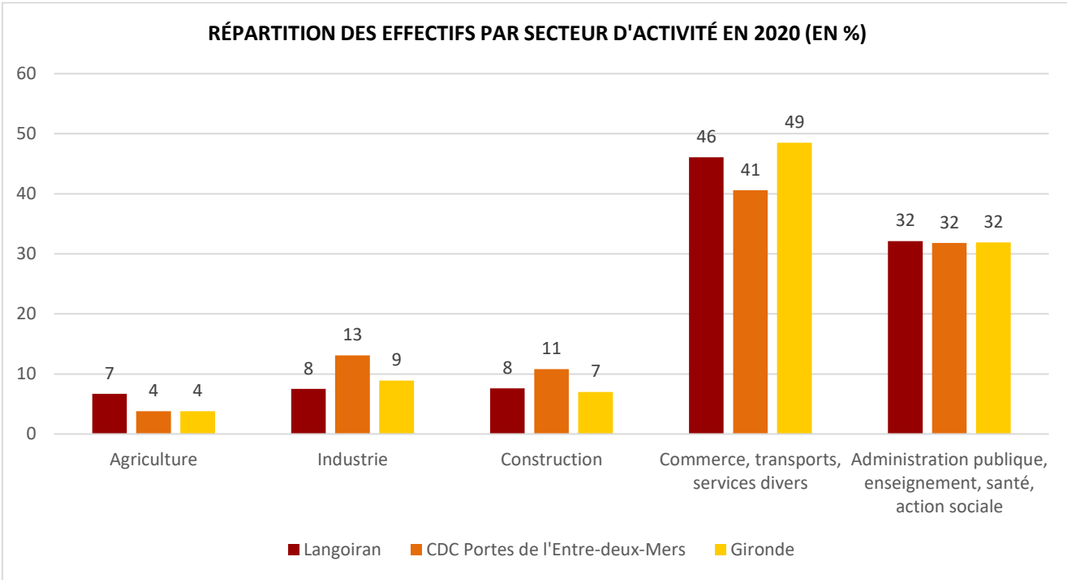
On constate une tendance à la tertiarisation de la population active, qui se traduit par

- Une faible part d'agriculteurs exploitants (qui reste stable liée à un caractère relativement rural du territoire),
- Une baisse de la part de la CSP ouvriers,
- Une augmentation de la part de la CSP Artisans/commerçants/chefs d'entreprise,
- Une part croissante des CSP Professions intermédiaires et employés

A noter que si la part de la CSP Cadres et Professions intellectuelles supérieures a enregistré une certaine croissance (+31% entre 2014 et 2020), celle-ci reste mesurée (15%) comparativement aux autres CSP Professions intermédiaires 29%/Employés 25%/Ouvriers 19% qui constituent les CSP majoritaire. Pour autant, ces CSP ont enregistré une croissance moins importante que celle des Cadres et Professions Intermédiaires, celle des ouvriers étant même en décroissance (-3%) signe d'une gentrification[1] en cours sur le territoire.

La commune de Langoiran ne déroge pas à cette caractérisation socio-professionnelle, et présente un profil très comparable à celui du territoire communautaire.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2020 (EN %)



Source : INSEE, Recensement de la population 2020

[1] *La gentrification est un phénomène social qui se caractérise par la transformation des habitants d'un territoire dont la catégorie sociale augmente. En d'autres termes, la gentrification voit le profil social d'un lieu se modifier, s'embourgeoiser.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.3.2. UN TISSU ECONOMIQUE LANGOIRANNAIS RELATIVEMENT DEVELOPPE

Proportionnellement à sa taille démographique, le tissu économique présent sur la commune s'avère relativement bien dimensionné, grâce notamment à la présence de services et commerces de proximité au sein du bourg et à l'activité commerciale des exploitations viticoles.

➔ L'offre commerciale et de services de proximité

Les petits commerces du centre permettent d'avoir une offre commerciale de proximité relativement complète qui maintient la dynamique du centre bourg. On y retrouve un primeur, une boucherie, une boulangerie, un fleuriste, deux salons de coiffure. L'enseigne Intermarché permet également de compléter cette offre.

Le reste de la trame économique se compose de :

- Un restaurant boutique vintage Le Splendid
- Une station-service
- Des enseignes de restauration rapide
- La poste
- Deux banques
- Des agences immobilières

L'offre commerciale et les services de proximité du centre-bourg sont relativement conséquents pour une commune de taille modeste. Ces tissus commerciaux permettent de pérenniser l'effet de centralité villageoise même si l'on remarque quelques locaux commerciaux vacants. L'enseigne Intermarché concurrence ces commerces et complète l'offre même si elle ne participe pas directement à l'effet de centralité au regard du caractère un peu excentré de la zone située en entrée de bourg.

TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DU BOURG

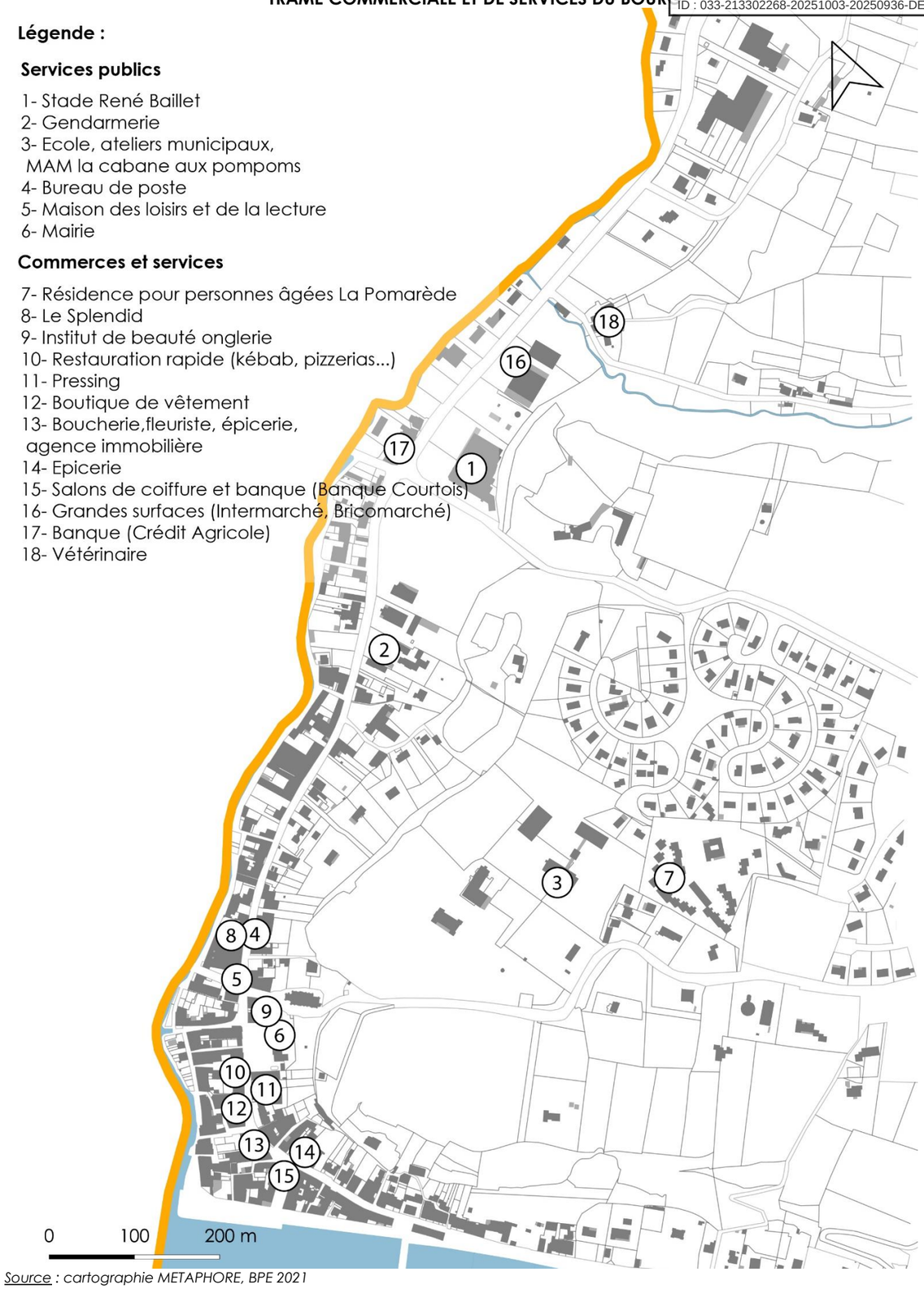
Légende :

Services publics

1- Stade René Baillet
2- Gendarmerie
3- Ecole, ateliers municipaux, MAM la cabane aux pompoms
4- Bureau de poste
5- Maison des loisirs et de la lecture
6- Mairie

Commerces et services

7- Résidence pour personnes âgées La Pomarède
8- Le Splendid
9- Institut de beauté onglerie
10- Restauration rapide (kébab, pizzerias...)
11- Pressing
12- Boutique de vêtement
13- Boucherie,fleuriste, épicerie, agence immobilière
14- Epicerie
15- Salons de coiffure et banque (Banque Courtois)
16- Grandes surfaces (Intermarché, Bricomarché)
17- Banque (Crédit Agricole)
18- Vétérinaire



Source : cartographie METAPHORE, BPE 2021

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.3.3. DIAGNOSTIC FORESTIER

Parmi les 205 ha déclarés « boisements de feuillus » au cadastre 2020 exploité en mairie, seuls 143 ha sont recensés comme espace forestier par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) ; les données présentées ci-après sont issues des données communiquées par le CRPF.

➢ Une forêt privée et relativement morcelée

D'après les données du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) issues du cadastre de 2020, la forêt sur Langoiran est privée et compte 232 propriétaires forestiers :

Il s'agit d'une forêt morcelée et composée de propriétés de très faible superficie :

- 97 % d'entre eux détiennent des unités de propriété inférieures à 4 ha, dont la surface totale représente 79 % de la surface forestière.
- On ne compte que cinq propriétaires disposant d'une surface boisée de 4 à 20 ha.

La surface moyenne par propriété est de 0.6 ha.

Répartition des forêts privées par classes de surface (classement bois au cadastre de 2020)

Commune	Classes de surface de propriété	Nombre de propriétaires	Surface totale		Part de chaque classe de taille de propriété dans la surface forestière privée totale
LANGOIRAN	0 à 1 ha	196	97 %	46 ha	79%
	1 à 4 ha	30		58 ha	
	4 à 10 ha	5	3%	27 ha	21%
	10 à 20 ha	<5		0 ha	
	20 à 25 ha	0	0 %	0 ha	0 %
	25 à 100 ha	0		0 ha	
	100 à 500 ha	0		0 ha	
	Total	**232**	100 %	**131 ha**	100 %

Source : Centre National de la Propriété Forestière

➢ Une forêt sous bonne gestion

En France, la politique forestière relève de la compétence de l'Etat qui assure la cohérence nationale. Elle est déclinée par la Loi d'Orientation sur la Forêt de 2001 qui insiste sur les notions de gestion durable et multifonctionnelle. La mise en œuvre des objectifs fixés par la loi passe par la rédaction de documents à l'échelle régionale et infrarégionale. Ces documents de gestion forestière durable s'établissent en fonction des catégories de propriété en forêt privée. Le code forestier définit les règles de gestion durable des forêts selon les modalités suivantes :

- Tout propriétaire de plus de 25 ha doit établir un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF, qui peut toutefois être établi de façon volontaire pour les propriétés de moins de 10 ha. Un PSG dit « collectif » peut également être établi pour un regroupement de propriétés représentant au moins 10 ha.

- Pour les propriétés de moins de 25 ha non soumises à un PSG, il est possible :
  - D'adhérer librement au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ;
  - De rédiger un Règlement Type de Gestion (RTG), sous l'égide d'un expert agréé ou d'une coopérative forestière, qui, bien que moins opérationnel que le PSG, est plus étoffé que le CBPS, à l'appui d'un descriptif des peuplements et un programme de coupes et de travaux simplifiés.

Répartition des surfaces de forêt privée (en ha) par type de documents de gestion durable

Commune	CBPS (Codes des Bonnes Pratiques Sylvicoles)	PSG (Plan Simple de Gestion)	RTG (Règlement Type de Gestion)	Total général
LANGOIRAN	0	<5ha	0 ha	0 ha

Source : Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine, 2020

Dans le cas de la commune de Langoiran, compte tenu du caractère de très faible superficie des propriétés forestières, seul un PSG est enregistré. Toutefois, l'absence d'autres documents ne signifie pas pour autant l'absence de gestion.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2020

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.3.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Les données ci-après émanent de l'enquête agricole menée en fin d'année 2023[1] auprès des entreprises implantées et/ou exploitant des terres sur la commune de Langoiran, recoupées avec des données de source communale. Ce diagnostic traite également les données issues du RPG 2021 et recensement agricole 2020, il apparait des distorsions liées au différentiel des modes de calcul et de recensement[2] entre les bases de données.

LES EXPLOITATIONS (Cf. carte des terres exploitées par exploitation ci-contre)

Le caractère viticole est le type d'agriculture majoritaire sur la commune que ce soit par la surface qu'elle représente, par le nombre d'exploitant ou encore ses récoltes.

Le nombre d'exploitations est a légèrement baissé entre 2010 et 2020 passant de 24 à 17 (source RGA 2020). Cette baisse s'est produite au niveau des exploitations viticoles, on en comptait 20 avec leur siège sur la commune en 2010 pour 15 en 2020.

Malgré deux châteaux déclarant leur siège d'exploitation hors commune, à savoir Château Saint-Ourens (Paillet), domaine du Bertaut (Capian) et domaine Dabarlot (Capian) l'ancrage local de ces entreprises est fort.

EXPLOITATIONS AGRICOLES RECENSEES SUR LA COMMUNE

exploitation	Siège d'exploitation	superficie exploitée sur la commune	superficie exploitée hors Langoiran	surface exploitée totale hors et sur Langoiran
Château La Peyruche	Langoiran	30 ha	0 ha	30 ha
Ferme des moutins	Langoiran	1 ha	1 ha	2 ha
Château Saint-Ourens	Paillet	6 ha	60 ha	66 ha
Château Bellevue	Langoiran	3 ha	0.5 ha	3.5 ha
Le pin du Thoya	Langoiran	3 ha	0 ha	3 ha
Lauseig	Langoiran	30 ha	60 ha	90 ha
Domaine les Carmels	Langoiran	24 ha	0 ha	24 ha
Domaine du Bertaut	Capian	25 ha	12 ha	37 ha
Château Faubernet	Langoiran	5	0 ha	5ha
Domaine Dabarlot	Capian	5.	25	30
SUPERFICIE TOTALE		**133 ha**	**133 ha**	**256**

Source : Enquête agricole, 2023

Du point de vue de la taille des exploitations, l'activité revêt un double dynamique, :

- Celle d'une viticulture qui s'inscrit dans une envergure de domaines assez vastes : le domaine Lauseig exploite 90 ha (dont 30 ha sur Langoiran).

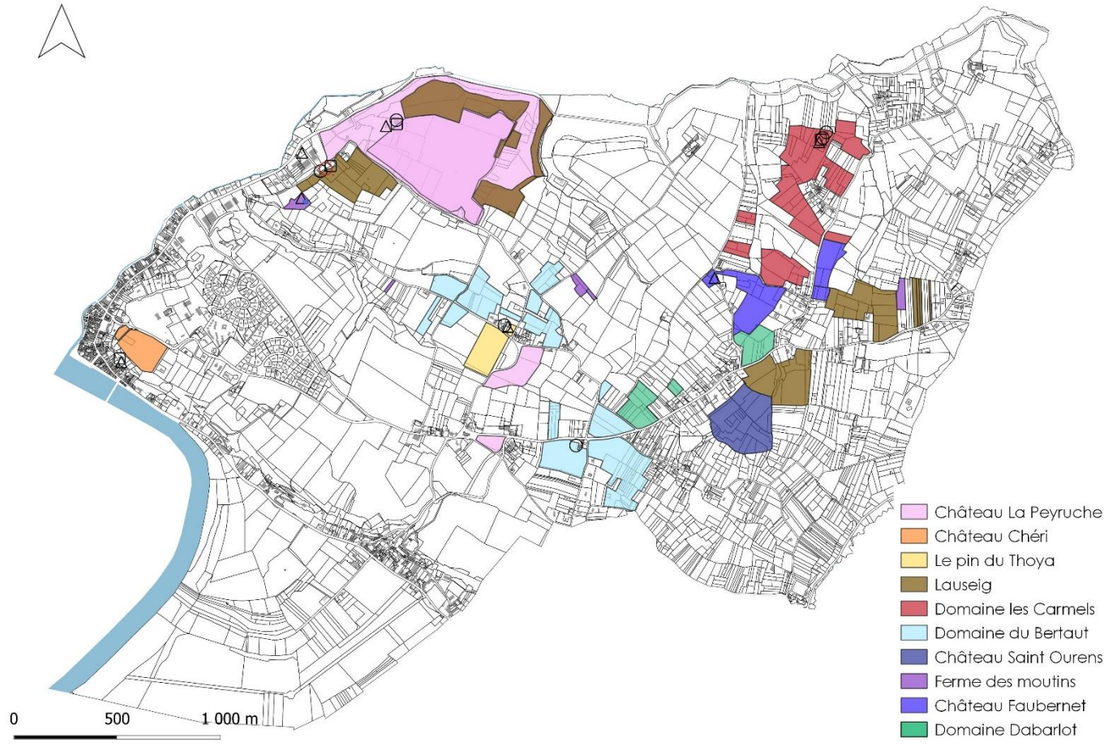
- Celle d'une viticulture à caractère « artisanal », avec le domaine le Pin du Thoya qui exploite 3 ha uniquement sur Langoiran ou encore le domaine Faubernet de 5 ha.

DECLARATIONS DE RECOLTES 2022

exploitations	déclaration de récolte		
	en ha	en hectolitre	Appellation
Château La Peyruche	20	688	Cadillac côtes de Bordeaux
Château Saint-Ourens	51	1544	Bordeaux, Cadillac, Côtes de Bordeaux, Cadillac, Premières Côtes de Bordeaux, Bordeaux supérieur, crément de Bordeaux
Château Bellevue	2.8	120	Cadillac Côtes de Bordeaux
Le pin du Thoya	1.9	46	Côtes de Bordeaux
Lauseig	3.26	1.65	
Domaine les Carmels	6	290	Cadillac, côtes de Bordeaux
Domaine du Bertaut	37	1024	Bordeaux, Bordeaux supérieur, côtes de Bordeaux
Château Faubernet	5.224	257	Bordeaux supérieur rouge
Domaine Dabarlot	30.38	221.5	Bordeaux, Cadillac, Côtes de Bordeaux

Source : Déclaration de récoltes 2022

CARTE DES EXPLOITATIONS



Source : Enquête agricole, 2023

A l'exception des terres de Lauseig dont les 30 ha en fermage sont disséminés et parcellisés, les autres domaines présentent une certaine unité d'exploitation.

L'activité viticole sur Langoiran est donc exercée à part entière et ne constitue pas une activité économique d'appoint ; la majorité des exploitants enquêtés déclarent une activité agricole à plein temps à titre d'activité principale.

[1] *Les analyses suivantes s'appuient sur les résultats déclarés par les agriculteurs de la commune. Cette enquête a été envoyée à l'ensemble des agriculteurs de la commune, seuls les exploitants qui ont y ont répondu y figurent.*

[2] *L'enquête conduite dans le cadre de la révision du PLU ne porte que sur les terres exploitées sur la commune de Langoiran, quel que soit par la localisation du siège d'exploitation (sur commune ou hors commune) contrairement au RGA qui ne comptabilise que les terres des exploitations ayant leur siège sur la commune à l'exclusion de terres communales exploitées par des exploitants ayant leur siège hors commune.*

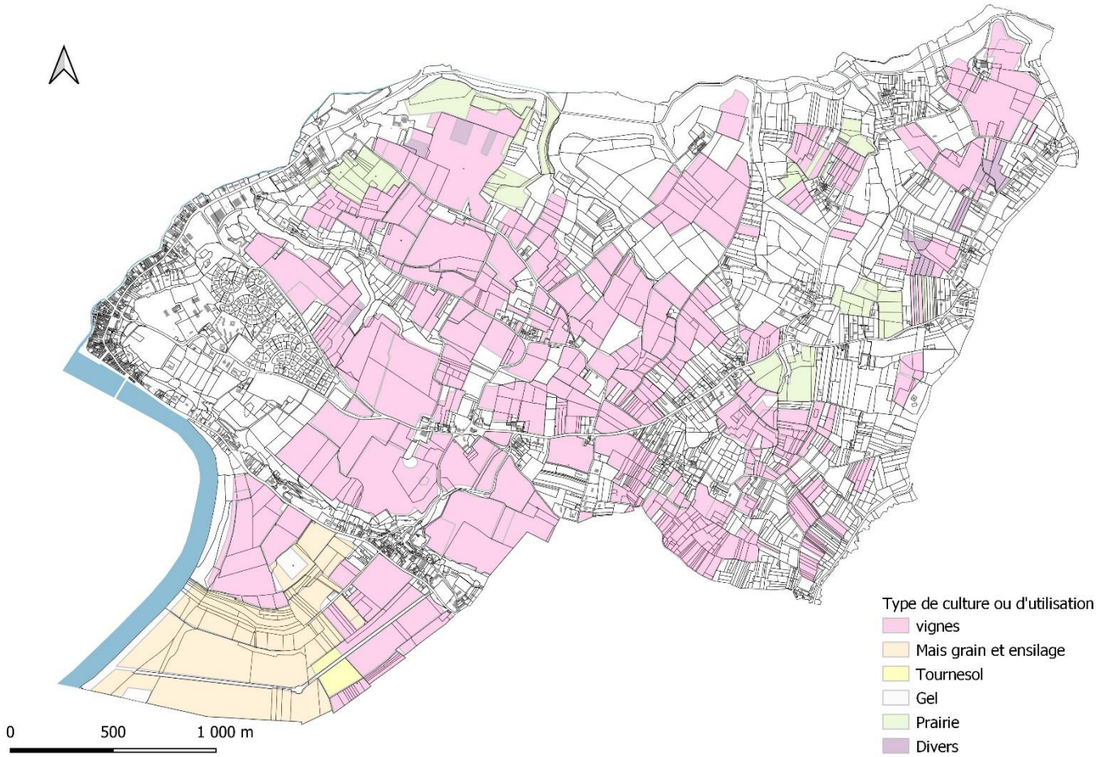
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

LA VITICULTURE (cf. carte page ci-après)

Avec 444ha [1] en 2020, soit 80% de la Surface Agricole Utile (ha)[2], la viticulture constitue l'orientation technico-économique dominante de la commune, au regard de son inscription au cœur du plateau des coteaux argilo-calcaire de Langoiran.

On note toutefois la présence de surfaces exploitées en prairie (33 ha source RPG 2021).

CARTE DES TYPES DE CULTURE



Source : Registre Parcellaire Graphique 2021

L'activité viticole représente 39% de l'occupation des sols de la commune de Langoiran. Cette activité connait une stabilisation, les surfaces sont restées relativement similaires au cours de la période 2015/2022, elles ont même enregistré une légère évolution de 0.46% entre 2015 et 2022 en notant toutefois une baisse de – 5,7% de superficie plantée entre 2019 et 2020 d'après le Casier Viticole 2022.

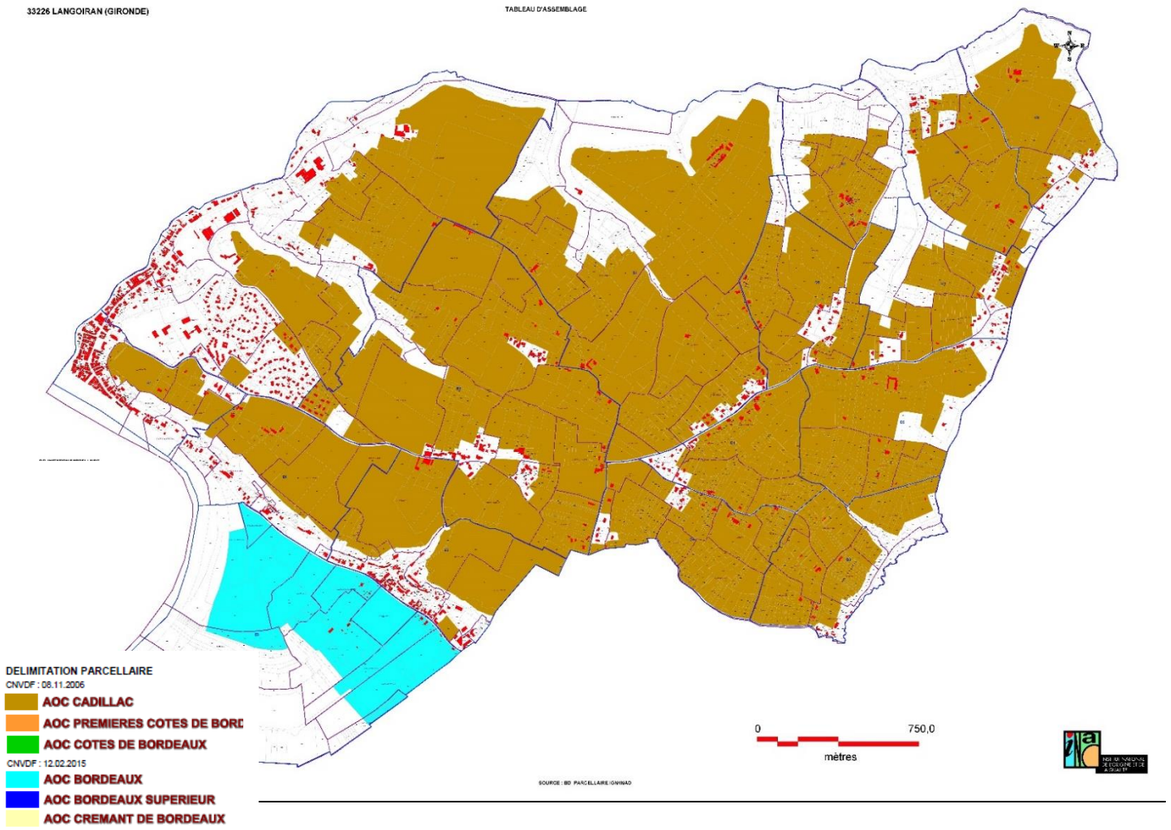
L'activité viticole se concentre sur les coteaux de Langoiran qui bénéficient d'un bon ensoleillement.
Les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles sont quant à eux dispersés en hameaux viticoles.

BATIMENTS EN INSTALLATION CLASSEE POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Parmi les bâtiments agricoles localisé sur la carte ci-dessus, certain font l'objet d'un recensement au titre de la législation sur les ICPE, il s'agit du Château Faubernet/ SCEA Vignoble Dufis et de la cave viticole de Langoiran.

La commune, située dans les Portes de l'Entre-Deux-Mers, appartient à l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées : Cadillac, Premières Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux-Cadillac, Côtes de Bordeaux, Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux,

CARTE DES AOC SUR LANGOIRAN



Source : Institut National des Origines et de la Qualité

LISTE DES AOC SUR LANGOIRAN

Appellation(s) d'Origine Contrôlée(s)	Superficie
Bordeaux	656
Bordeaux supérieur	656
Cadillac	605
Côtes de Bordeaux	605
Crémant de Bordeaux	656
Premières Côtes de Bordeaux	605

Source : Casier Viticole Informatisé 2022

A noter que les périmètres des aires AOC sont en limite avec l'enveloppe urbaine du bourg, et recouvrent majoritairement la commune, mais ce qui ne semble pas jusqu'à maintenant avoir été un facteur bloquant pour les projets urbains réalisés.

[1] *Source RA 2020*

[2] *Source RGA 2010*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

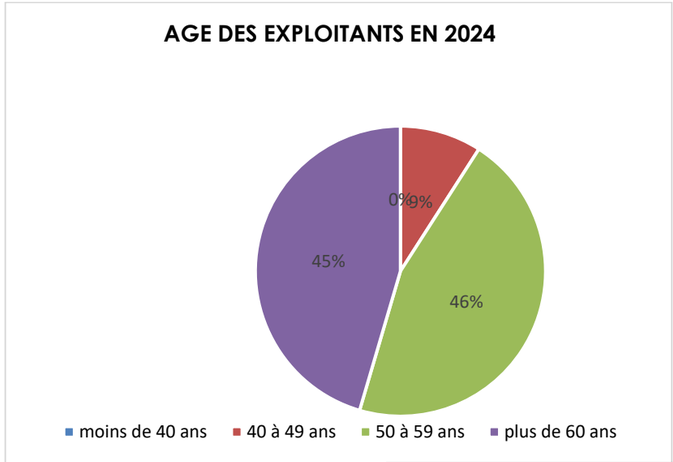
L'EMPLOI AGRICOLE

Outre la plus-value en termes d'attractivité commerciale liée à la fréquentation et visite des châteaux, l'activité viticole représente un certain poids économique en termes d'emplois à plein temps (une vingtaine d'actifs en comptant les exploitants en nom propre ou en chef d'entreprise + salariés), mais leur nombre pouvant varier avec les saisonniers en période de haute activité en fonction des besoins (soit une quarantaine d'emplois au total).

EMPLOIS AGRICOLES SUR LA COMMUNE

exploitation	exploitant /gérant	nombre de salarié	nombre de saisonnier	nombre d'emplois
Château La Peyruche	1	7	0	8
Ferme des moutins	1	0	0	1
Château Saint-Ourens	1	6	18	25
Château Bellevue	1	0	0	1
Le pin du Thoya	1	0	0	1
Lauseig	1	0	0	1
Domaine les Carmels	1	1	2	4
Domaine du Bertaut	1	1	1	3
Château Faubernet	1	0	0	1
Domaine Dabarlot	2	0	4	6
TOTAL EMPLOIS AGRICOLES	**11**	**15**	**25**	**51**

Source : Enquête agricole, 2024



Moins de 40 ans	0	0%
40 à 49 ans	1	9%
50 à 59 ans	5	45%
Plus de 60 ans	5	45%
Total	11	100%

UNE ACVTITE VITICOLE TENUE PAR DES EXPLOITANTS PROCHES DE LA RETRAITE

Malgré une certaine prégnance de l'activité agricole sur la commune, les exploitants ont un âge proche de la retraite. L'enquête agricole met en avant l'âge avancé des exploitant, ils ont à 45% plus de 60 ans, ce qui pose question sur le devenir de l'activité. L'exploitant du domaine de Lauseig informe dans l'enquête agricole qu'il a pour projet de prendre sa retraite horizon 2028.

Exploitation	Année de naissance de l'exploitant	Age en 2024
Château La Peyruche	1954	70
Ferme des moutins	1949	75
Château Saint-Ourens	1950	74
Château Bellevue	1963	61
Le pin du Thoya	19656	68
Lauseig	1965	59
Domaine les Carmels	1984	40
Domaine du Bertaut	1968	56
Château Faubernet	1966	58
Domaine de Dabarlot	1969 et 1972	55 et 52

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

LE MODE DE FAIRE VALOIR (cf. carte ci-contre)

La répartition des modes de faire valoir (direct à savoir en pleine propriété et indirect à savoir en location/fermage) s'établit au bénéfice du statut d'exploitation en pleine propriété du foncier. Cette situation majoritaire du statut de pleine propriété des terres constitue un certain facteur de solidité économique pour les exploitations.

SURFACES EXPLOITEES PAR MODE DE FAIRE VALOIR

Exploitations	superficie exploitée sur la commune	en propriété	en location
Château La Peyruche	30 ha	100%	
Ferme des Moutins	1 ha	100%	
Château Saint-Ourens	6 ha	100%	
Château Bellevue	3 ha	100%	
Le pin du Thoya	2.9 ha	100%	
Lauseig	30.5 ha	23%	77%
Domaine les Carmels	24	100%	
Domaine du Bertaut	25		
Château Faubernet	5.24	100%	
Domaine Dabarlot	5.48		100%
SUPERFICIE TOTALE	**122 ha**		

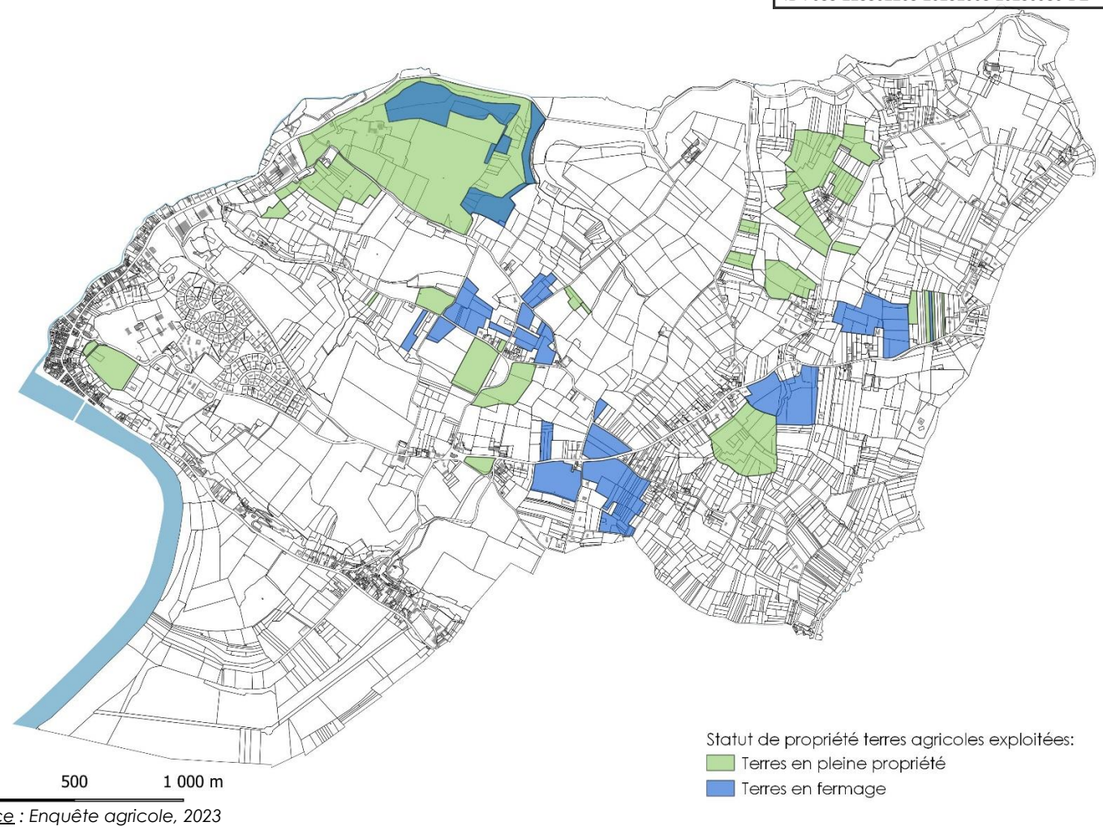
Source : Enquête agricole, 2023

LES PROJETS

Le domaine de Bellevue envisage un achat de terres et un projet de diversification œnotouristique à moyen terme. La ferme des Moutins a un projet d'extension du bâti agricole, le domaine des Carmels envisage également ce type d'extension soit destiné aux animaux soit pour créer du logement à destination des travailleurs saisonniers. Ce domaine envisage l'achat de terres et est en cours de diversification de son agriculture. Le domaine du Bertaut signale que son droit de fermage arrive à échéance.

Le domaine de Bertaut quant à lui est en arrêt de fermage et le propriétaire du château Faubernet indique un projet d'arrachage de vigne pour en faire un terrain constructible.

CARTE DES TERRES EXPLOITEES PAR STATUT D'EXPLOITATION



Source : Enquête agricole, 2023

DES ESPACES AGRICOLES PROTEGES DANS LE CADRE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

La charpente paysagère du SCoT s'appuie sur un socle d'espaces remarquables de par leur qualité agronomique ou naturelle exceptionnelle. À ce titre, le SCoT les protège strictement de l'urbanisation.

Ces espaces sont délimités au 1/25 000 dans l'« Atlas des territoires » (cf. page suivante l'atlas des espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs). Les espaces protégés délimités, sont assortis de prescriptions précisées dans la partie A du D2O, notamment :

A5 – PRESERVER ET VALORISER LES TERROIRS VITICOLES

Maintenir la protection des terroirs viticoles. (Page 45 du DOO)

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les espaces viticoles protégés sont des zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole.
Toute forme d'urbanisation et d'exploitation des ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières) y est interdite. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés.

EN SYNTHÈSE SUR LE PROFIL AGRICOLE DU TERRITOIRE

- Une orientation technico-économique dominée par la viticulture, 80% de la SAU communale, stabilisée à plus ou moins 444 ha et 15 exploitations (Recensement agricole 2020).
- Une activité viticole artisanale et locale
  *2 châteaux qui s'inscrivent dans une logique d'entreprise d'envergure régionale pour les château Saint-Ourens et le domaine du Bertaut avec une récolte de plus de 1 000 hectolitres chacun.
  *Des châteaux à l'échelle plus locale et artisanale (le pin du Thoya, le domaine les Carmels), entre 50 et 300 hectolitres.
- Une profession qui exerce majoritairement en pleine propriété, facteur de solidité économique
- Quelques projets déclarés dans le cadre de l'enquête agricole mais sans traduction directe dans le PLU, la collectivité ne souhaitant pas à ce stade de la réflexion, ouvrir des zones agricoles en zone constructible pour de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PROTEGES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

EN SYNTHESE SUR L'ECONOMIE

Le profil économique de Langoiran se caractérise par :

→ Une population active qui se stabilise (- 16 actifs soit - 1% entre 2014/2020), générant un taux d'activité (82%) supérieur à la moyenne CDC (79%), qui se tertiarise et de plus en plus migrante vers des pôles d'emplois extérieurs (838 actifs migrants soit 83%)

→Un tissu économique relativement développé, qui parallèlement à une matrice historiquement agricole, a développé un pan artisanal et commercial significatif eu égard à la taille démographique de la commune, grâce notamment à l'aménagement de 2 zones d'activités (le long de la D 239 ; le nombre d'emplois sur la zone atteint 484 emplois, soit un Indice de Concentration d'Emplois (ICE) élevé (48.2) bien inférieur à la moyenne communautaire (56.9).

→Diagnostic agricole : une orientation technico-économique dominé par la viticulture, qui décline un double profil, une viticulture d'envergure nationale pour les châteaux de Saint Ourens et le domaine de Bertaut, et une viticulture exercée à une échelle plus artisanale pour le Pin du Thoya,

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.5. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

I.5.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

➢ Organisation administrative du service

Le service d'alimentation en eau potable de la commune de Langoiran est de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Langoiran (SIAEPA). Ce syndicat regroupe 7 communes dont celle de Tabanac et Le Tourne.

Depuis le 1er janvier 2013, le syndicat de Langoiran a délégué la gestion de l'ensemble des équipements du réseau public de production et de distribution d'eau potable à la Société Nantaise des Eaux. La société SUEZ a repris cette société et ce contrat depuis le 1er janvier 2017. Ce contrat doit se terminer au 31 décembre 2024.

Les données ci-après sont extraites du dernier RPQS disponible, celui de 2021, à savoir celui du Syndicat.

➢ Origine et qualité de l'eau, protection de la ressource

Le syndicat exploite l'eau issue de 3 forages : forage du Bourg à Langoiran, forage de Paillet, forage de Villenave de Rions. L'eau distribuée sur l'unité de distribution de Langoiran provient du forage profond Bourg à Langoiran captant l'Eocène. Ce forage est doté d'un périmètre de protection.

L'eau prélevée subit un traitement simple de déferrisation et de chloration dans la station de production Bourg. L'eau produite et distribuée fait l'objet de nombreuses analyses à la fois par l'exploitant (autocontrôle) et par l'ARS sur plus de 60 paramètres de qualité. 100% des analyses des prélèvements témoignent d'une très bonne qualité de l'eau distribuée.

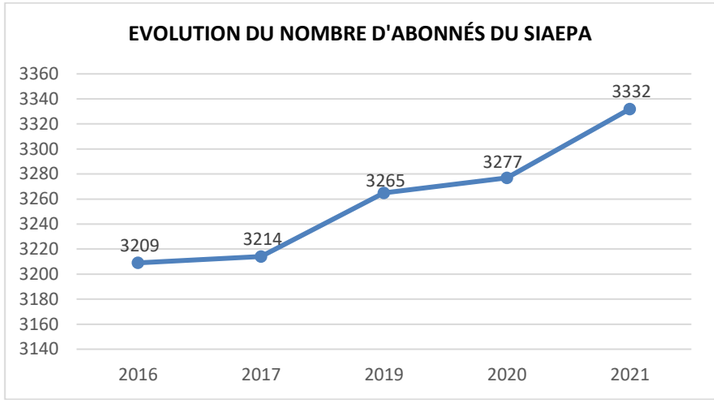
➢ Nombre d'abonnés et volumes prèlevés

Le nombre d'abonnés sur ce réseau est de 3 3 322 en 2021 soit 6 9440 habitants (INSEE 2020). En La population de Langoiran est majoritaire parmi les abonnés, en 2021 1 079 abonnés habitent à Langoiran. La commune de Langoiran compte 32% des abonnés du SIAEPA. Ce chiffre est en légère progression sur le territoire couvert par le syndicat, notamment à Capian (+7%), Lestiac et Langoiran (+2%).

REPARTITION DES ABONNES PAR COMMUNE

	Abonnés en 2021	Evolution 2020/2021
Villenave	182	0,0%
Paillet	571	1,1%
Tabanac	506	0,2%
Lestiac	285	2,2%
Le Tourne	392	0,0%
Langoiran	1079	2,0%
Capian	317	7,1%
Total abonnés	**3332**	**1,7%**

Source : RPQS 2021



Source : RPQS 2021

Les volumes prélevés sont en augmentation, soit +7,7 % entre les deux années 2020 et 2021. Cette augmentation est en partie expliquée par la croissance du nombre d'abonnés mais surtout par les fuites sur le réseau,

Volume en m³/an sauf indication	2017	2018	2019	2020	**2021**	N/N-1
Volume mis en distribution	512 912	564 588	578 885	565 612	609 430	7,7 %
Volume consommé autorisé	378 188	366 870	375 089	319 855	331 395	3,6 %
Volume total vendu	372 158	378 403	356 046	313 368	318 706	1,7 %
Nombre d'abonnés	3 214	3 250	3 259	3 277	3 332	1,7 %
Consommation moyenne /abonné	115,79	116,43	109,25	95,63	95,65	0,0 %
Pertes et non comptabilisés	140 754	186 185	222 839	252 244	290 724	15,3 %
Pertes et non comptabilisés	386 m3/j	510 m3/j	611 m3/j	691 m3/j	797 m3/j	15,3 %

Source : RPQS 2021

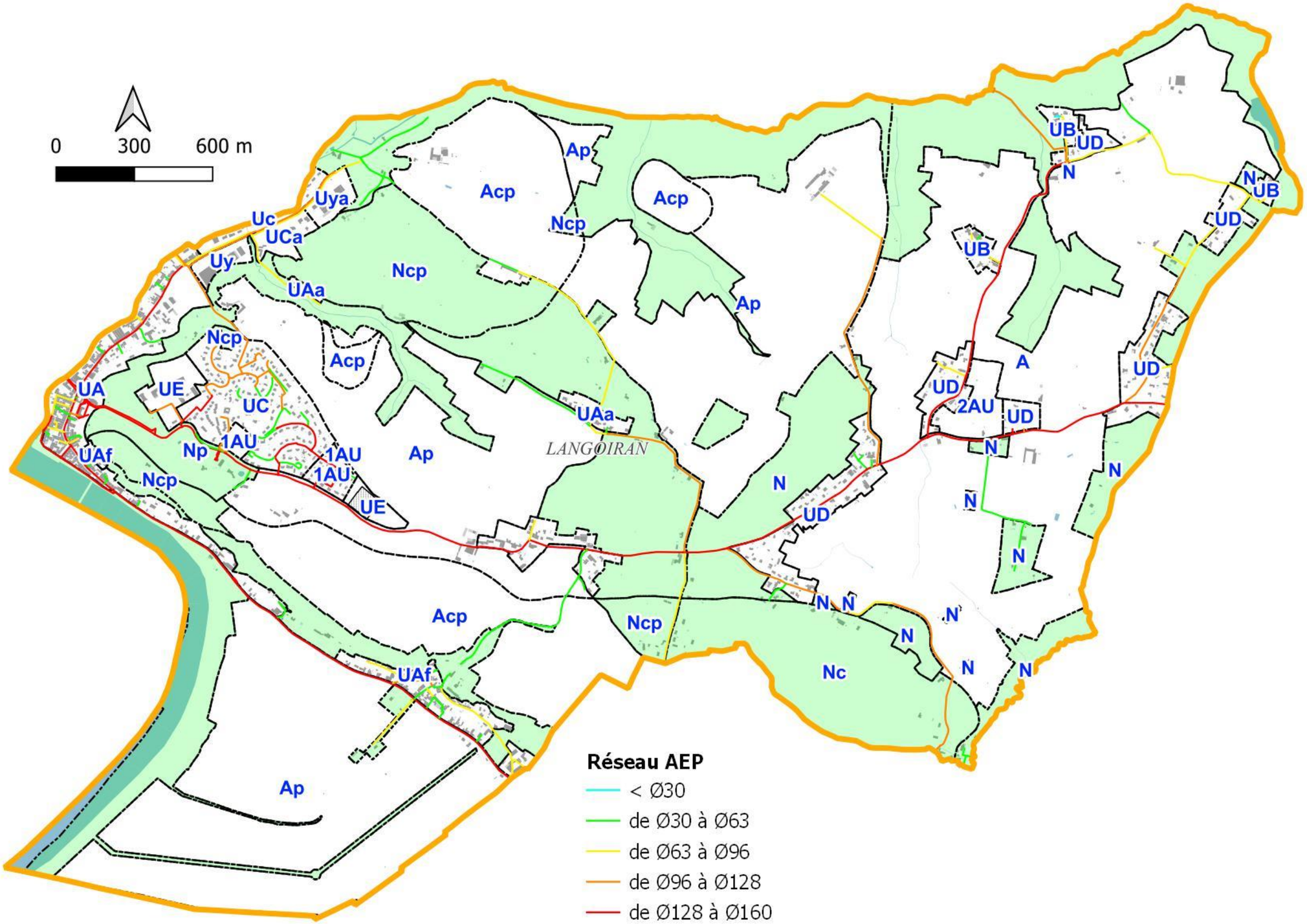
Un dépassement des volumes annuels autorisés a été constaté pour l'année 2021 pour lequel le syndicat a reçu une mise en demeure par arrêté préfectoral. Le syndicat devra expliciter et poursuivre les travaux engagés pour se mettre en conformité avec l'autorisation de prélèvement en vigueur. Ce dépassement est notamment le fait de présence de fuites importantes sur le réseau.

➢ La desserte des espaces batis

Le maillage des espaces bâtis du bourg est relativement complet et d'un bon dimensionnement pour supporter une densification.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DU RESEAU D'EAU POTABLE



Source : SUEZ

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.5.2. LA DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Le Maire ou le Président de l'EPCI, détenteur des pouvoirs de police spéciale de DECI, est chargé :

- d'analyser les risques,
- de planifier l'implantation des moyens de DECI adaptés,
- d'assurer, dans le temps, leur maintien en condition opérationnelle (contrôle et maintenance),
- d'informer le SDIS pour toute création / indisponibilité de Points d'Eau Incendie (P.E.I.).

Le Service Départemental d'incendie et de Secours : Utilisateur de la DECI dans le cadre de ses missions de secours, doit avoir une connaissance précise de ces équipements par des reconnaissances opérationnelles.
Le bilan des poteaux incendie établi en 2023 par le SDIS de la Gironde indique que la commune est défendue par 32 poteaux, dont 5 sont diagnostiqués Indisponibles (pour motifs divers, en rouge dans la liste ci-dessous) et 2 Disponibles mais avec un débit insuffisant.

N°	Adresse	Type	Disponibilité	Anomalie(s)	
1	SAINT OURENS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Bouchon(s) manquant(s) ou défectueux	
2	LE BERTEAUD	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
3	HAUT DE POMARÈDE (RUE DES PINSONS)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Capot PI manquant ou cassé, Socle béton manquant (PI)	
4	HAUT DE POMARÈDE (RUE DES COLIBRIS)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
5	HAUT DE POMARÈDE (RUE DES MERLES)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
6	HAUT DE POMARÈDE (RUE DES MERLES)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
7	RTE DES ERABLES / IMP DES LILAS	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Capot PI manquant ou cassé, Bouchon(s) manquant(s) ou défectueux, Fuite, Socle béton manquant (PI)	
8	RPA POMARÈDE	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
9	ECOLE 1 (MATERNELLE)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
10	ECOLE 2 (PRIMAIRE)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
11	CHÂTEAU POMAREDE	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Bouchon(s) manquant(s) ou défectueux, Fuite	
12	MAIRIE	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
13	INTERMARCHÉ 1	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
14	INTERMARCHÉ 2	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
15	AVE MICHEL PICON	PI de 70(65) + 2*45	Disponible	Manque numérotation	
16	LES QUAIS	BI de 100	Disponible	Signalisation inexistante, Manque numérotation	
17	GALLETEAU	PI de 100	Indisponible Depuis le : 10/05/2022	Introuvable	
18	BELLEVUE	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
19	GOURRAN RTE DE CAPIAN	PI de 100	Indisponible Depuis le : 12/06/2018	Manque numérotation, Pas d'eau, Socle béton manquant (PI)	
20	PEYBOTTE	PI de 70(65) + 2*45	Indisponible Depuis le : 07/04/2017	Abords non entretenus (végétation, etc), Autre anomalie (préciser), Bouchon(s) manquant(s) ou défectueux, Manque numérotation, Ouverture impossible, Socle béton manquant (PI)	Bouchon de 45 cassé empêchant l'utilisation (pas de bouchon de 45 dans la remorque)
21	LE PIN	PI de 100	Indisponible Depuis le : 21/06/2023	Manque numérotation, Débit insuffisant < à 30 m3/h (PI et BI)	
22	EGLISE HAUT LANGOIRAN	PI de 100	Disponible	Débit faible > à 30 m3/h < à 60 m3/h (PI100 / BI100 / MFLD / PRIR / BIIR / PIIR), Manque numérotation, Fuite	
23	LA COUSTAUDE	PI de 100	Disponible	Obstacle gênant la manœuvre (préciser)	Mur compliquant l?ouverture du poteau
24	TIFONNET	PI de 100	Disponible	Abords non entretenus (végétation, etc), Manque numérotation, Autre anomalie (préciser), Socle béton manquant (PI)	Câble électrique attenant au poteau
25	GRAMAN (CAVE)	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
27	LE GARDERA	PI de 100	Disponible	Manque numérotation	
28	MARTINDOIT	PI de 100	Disponible	Accès difficile (préciser), Abords non entretenus (végétation, etc), Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	Ouverture compliquée
29	AVE MICHEL PICON / RUE DR CAZEAU	BI de 100	Indisponible Depuis le : 21/06/2023	Signalisation inexistante, Manque numérotation, Pas d'eau	
30	TRINCART	PI de 100	Disponible	Manque numérotation, Socle béton manquant (PI)	
31	BEAU CHAMP	PI de 100	Disponible	Abords non entretenus (végétation, etc), Manque numérotation	
32	RUE DES PALOMBES	PI de 100	Disponible	Débit faible > à 30 m3/h < à 60 m3/h (PI100 / BI100 / MFLD / PRIR / BIIR / PIIR), Manque numérotation	

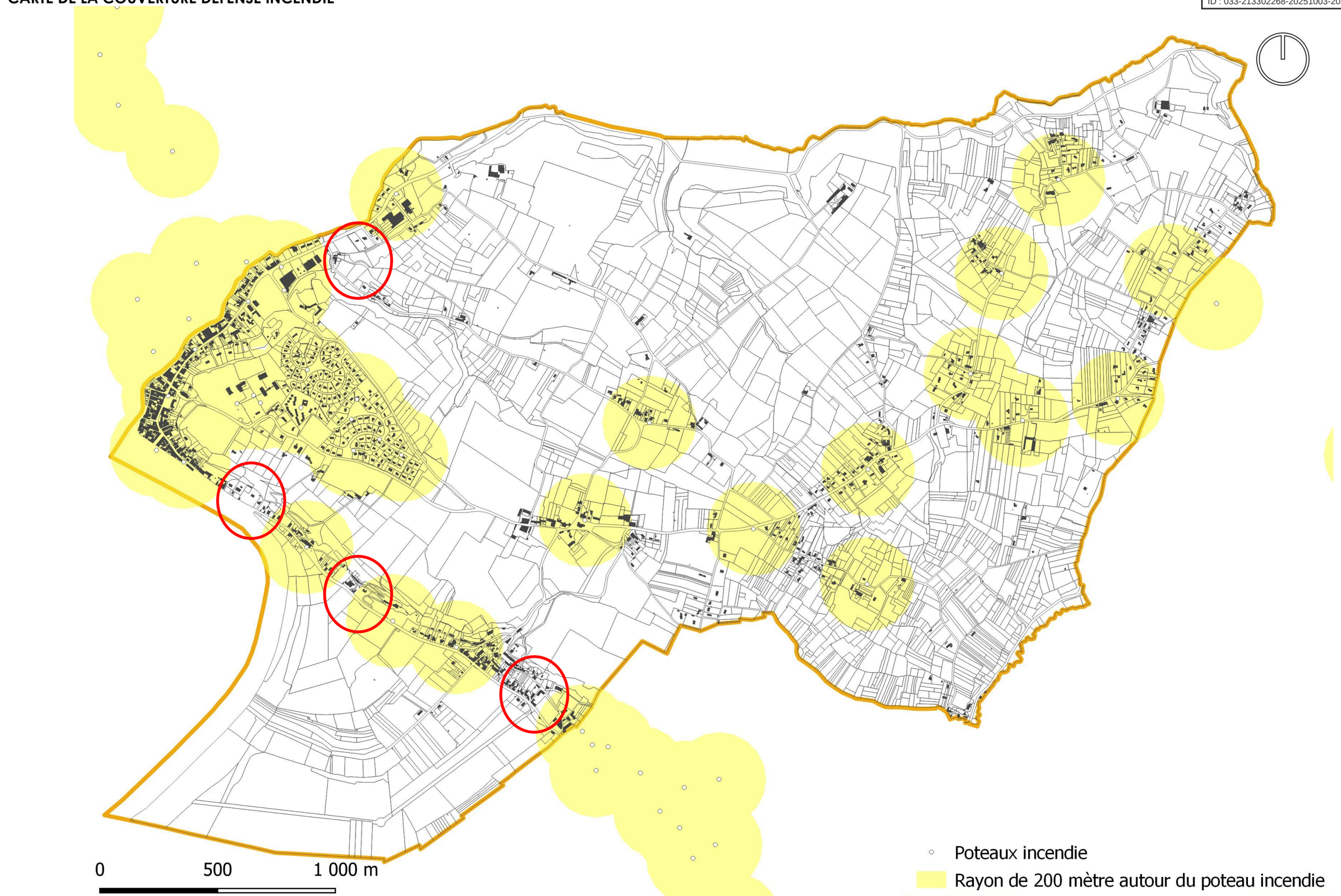
Source : SDIS de la Gironde, 2023

Concernant la couverture de 200 m autour de chaque poteau, tous les espaces urbanisés sont correctement défendus, à l'exception de quelques secteurs (cf carte page suivante) :

- Route de Créon, entre Intermarché et la clinique vétérinaire
- Le long de la RD 10,
- Le long de la RD10 à l'Est du quartier Pied du château, en limite communale avec Lestiac-sur-Garonne,
- Et d'une façon générale de façon ponctuelle en limite des différents hameaux en secteur diffus du plateau agricole.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE LA COUVERTURE DEFENSE INCENDIE



Source : SUEZ

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.5.3. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

De même que pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif sur la commune de Langoiran est une compétence gérée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Langoiran (SIAEPA).
La compétence recouvre la collecte, transport et dépollution des eaux usées et élimination des boues produites par les ouvrages de traitement des eaux usées.

Le service est exploité en affermage. La société SUEZ est délégataire de ce service depuis le 1er janvier 2017 suite au rachat et à la reprise du contrat de la société Nantaise des Eaux démarré en janvier 2013. SUEZ assure l'entretien et l'exploitation du réseau commun d'assainissement et des 3 stations d'épuration.

➢ Assainissement collectif

Sur les sept communes gérées par le SIAEPA correspondant à 3 332 abonnés au service d'eau potable, seuls 2 052 clients sont raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

A Langoiran, le nombre d'abonnement est de 728, soit 35 % des usagers du Syndicat. Le réseau d'assainissement collectif sur Langoiran, dessert le bourg et ses extensions par un réseau fonctionnant en gravitaire (cf carte page suivante).

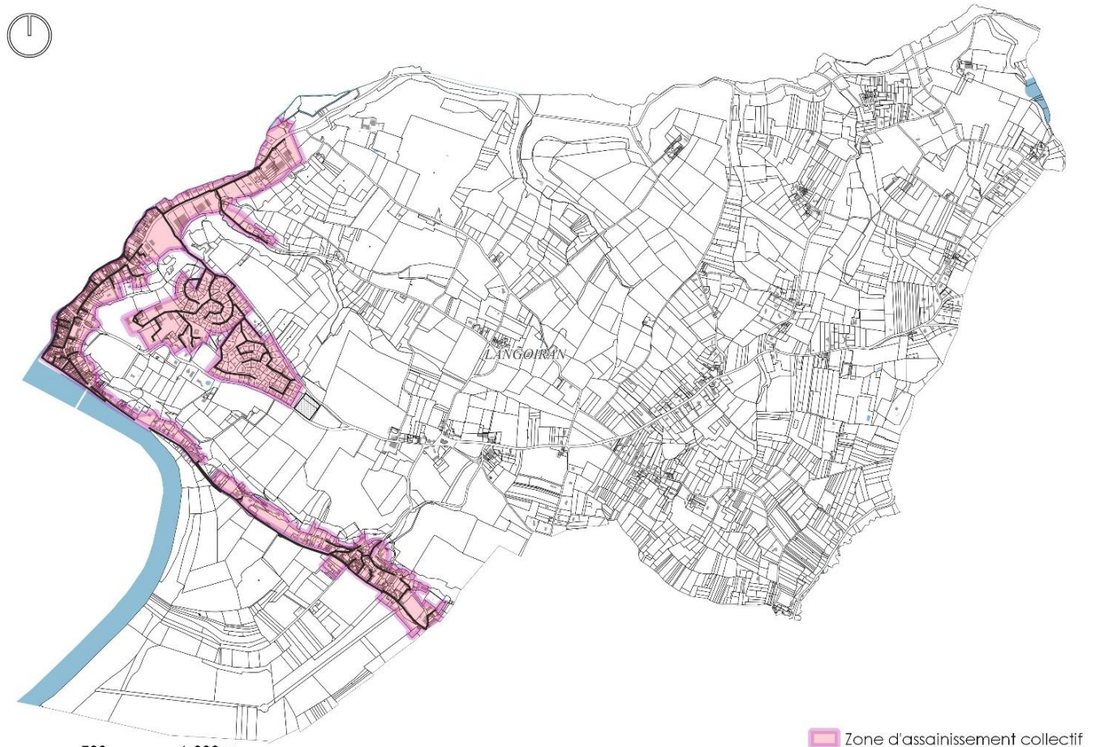
Les eaux usées communales collectées sont dirigées vers les STEP de Le Tourne et Lestiac, qui reçoivent en outre les eaux usées des communes de Paillet et Tabanac.

La STEP de Le Tourne, d'une capacité de 3 000 EH, fonctionne avec un traitement des boues par déshydratation par une table d'égouttage avec ajout de polymère. Le milieu récepteur du rejet est la Garonne. La STEP du Tourne a fait l'objet de travaux d'extension en 2019.

La STEP Lestiac, d'une capacité de 2 000 EH, est de type traitement par déshydratation. Le milieu récepteur du rejet s'effectue vers la Garonne. Cette STEP mise en service en 1992 collecte le secteur du Pied du château à Langoiran.

La STEP de Langoiran atteint un taux de saturation de l'ordre de 49% celle de Lestiac présente de 54%, ce qui laisse de la place pour de nouveaux abonnés.

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



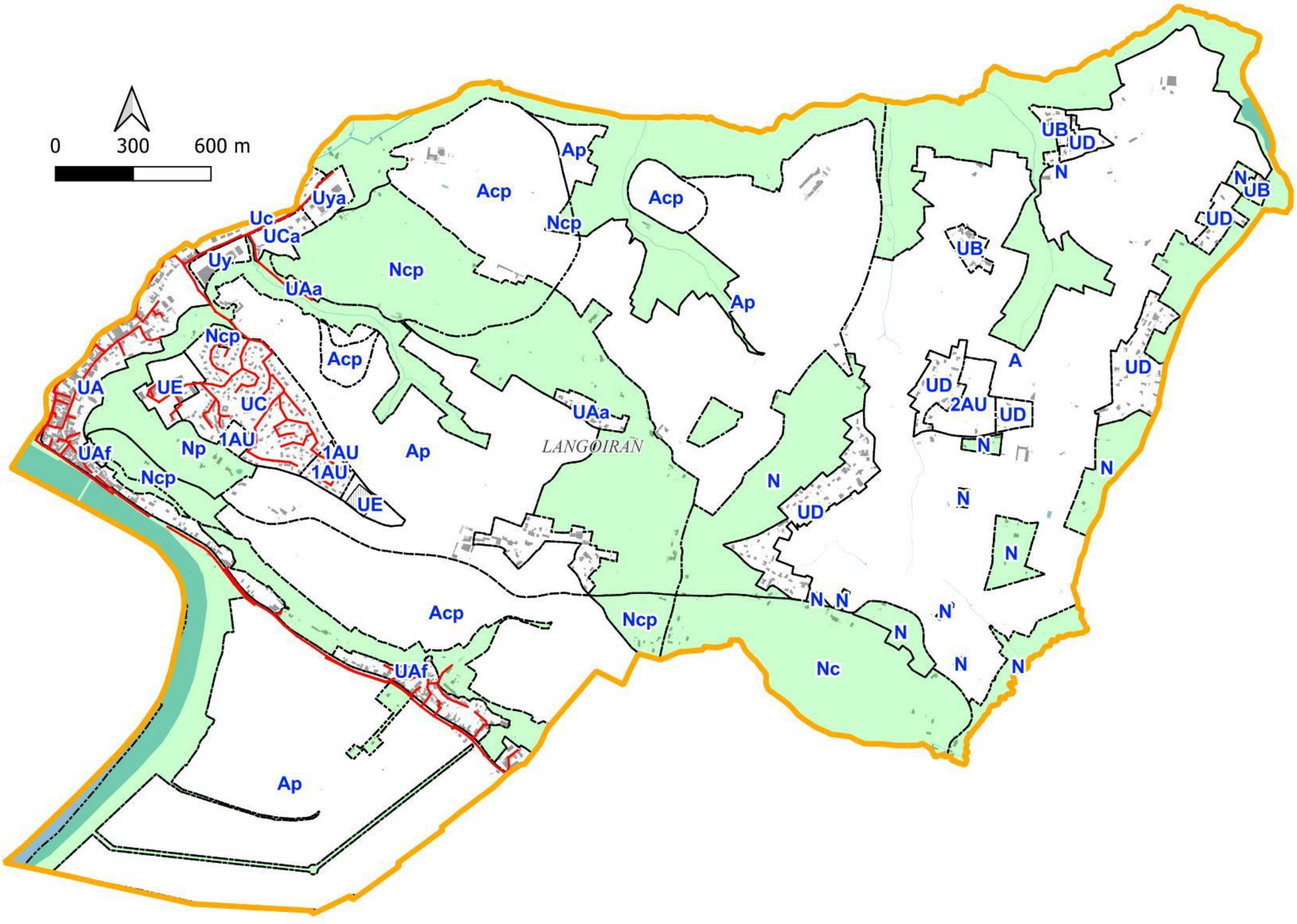
Source : SIAEPA, cartographie Métaphore,

➢ Assainissement individuel

La compétence pour l'Assainissement Non Collectif ((SPANC), est gérée par le SIAEPA qui s'assure de la conformité réglementaire des installations.
À Langoiran il y aurait 351 abonnés théoriques à l'assainissement non collectif.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Source : SUEZ

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.5.4. LES EAUX PLUVIALES

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier sensiblement le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols diminue les possibilités d'absorption des effluents. Les voiries, parkings, toitures, accroissent les volumes d'eaux ruisselées et favorisent leur restitution rapide vers le milieu récepteur, contribuant ainsi à accentuer la stagnation des eaux de pluies.

Compte tenu du caractère rural de la commune de Langoiran, le réseau pluvial en dehors des espaces du centre-ville est majoritairement à ciel ouvert (réseau de fossés) et majoritairement enterré dans les parties urbanisées, à l'occasion de la réalisation d'opération globales d'aménagement comme les lotissements.

L'évolution urbaine doit alors être cernée à la lumière de ce fonctionnement hydraulique, afin de prendre en compte les incidences sur la gestion pluviale.

D'une façon générale, la surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors de nouvelles réalisations immobilières : résidences, lotissements, groupe d'habitations, …. A cet effet, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement devront être prioritairement envisagées, conduisant, après étude, à la réalisation de bassins d'infiltration, puits filtrants, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.
Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux des crastes et des fossés de la commune qui joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluies.

I.5.5. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La politique en matière de gestion des déchets repose sur un principe de responsabilité qui implique que leur élimination repose sur ceux qui les produisent. Ainsi chaque catégorie d'acteurs est concernée : les entreprises pour les déchets industriels, les collectivités pour les déchets ménagers et assimilés.

La législation repose également, sur un principe de prévention qui vise à réduire la production de déchets : la politique nationale, fixée par la LOI n°2015-992 du 17 août 2015, relative la transition énergétique pour la croissance verte, établit des objectifs quantitatifs (Article L 541-1, code de l'environnement) :

➢ Réduire de 10 % des volumes déchets ménagers et assimilés en 2020 par rapport à 1990 et réduire les volumes de déchets d'activités économiques par unité de valeur produite, notamment par le secteur du bâtiment et des travaux publics (…) ;
➢ Augmenter la quantité de déchets faisant l'objet d'une valorisation sous forme de matière, notamment organique, en orientant vers ces filières de valorisation, respectivement, 55 % en 2020 et
65 % en 2025 de la masse des déchets non dangereux non inertes. A cet effet, le service public de gestion des déchets doit développer le tri à la source des déchets organiques (…).

La collecte des déchets sur le territoire est effectuée par le SEMOCTOM de l'Entre-Deux-Mers, le traitement est assuré par un prestataire privé.

Les Ordures Ménagères Résiduelles constituent la part non recyclable et non valorisable des déchets ménagers (principalement emballages non recyclables, poussières, débris de verre ou vaisselles). Elles sont collectées en porte à porte une fois par semaine.

Les recyclables (hors verre) collectés en porte à porte (et quelques bornes d'apport volontaire) et triés sont collectés en porte à porte 1 fois tous les 15 jours.

Pour le verre, la collecte se fait dans des borne d'apport volontaire, il en est de même pour le textile. L'apport de déchets alimentaires se fait en point de collecte.

Il n'y a pas de déchèterie sur la commune, les plus proches se situent à Saint-Caprais-de Bordeaux et Beguey.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.5.6. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Du fait de son essor démographique, la commune a développé progressivement une offre en équipements publics adaptée à ses besoins en matière d'équipements administratifs, sportifs, de loisirs et scolaires.
Une trame d'équipements communautaires vient en outre en appui à cette offre communale.

➢ Equipements administratifs, sportifs, culturels et de loisirs :

Il existe sur la commune :

- 29 associations de culture, loisirs, sports et autres. Il y a également 6 associations basées en dehors de la commune qui utilisent les infrastructures de Langoiran,
- Des équipements sportifs : dojo, stade, salle René Baillet multi-sports, terrain de tennis, mur d'entrainement, plateau multi-activité, parcours sportif (parc Pomarède), parcours doux (passerelle le long de la Garonne)
- Des ateliers municipaux.
- Une bibliothèque municipale

La commune dispose de nombreux équipements permettant l'accueil d'événements sportifs et culturels.

➢ Les équipements scolaires et parascolaires

La petite enfance :

La commune disposera prochainement d'une maison d'assistantes maternelles M.A.M. « La Cabane aux Pompons ».

Enseignement maternelle et primaire :
La commune possède un groupe scolaire, situé à côté du château Pomarède, composé d'une section maternelle et d'une section élémentaire et d'un restaurant scolaire pouvant servir l'ensemble des élèves.
Le groupe scolaire se compose actuellement de 8 classes, 5 en élémentaire et 3 en maternelle, soit 172 élèves à la rentrée 2023. L'évolution des effectifs scolaires sur les 5 dernières rentrées est la suivante :

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

		2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Maternelle	effectif	62	63	70	64	71
	Classes	4	3	3	3	3
élémentaire	effectif	171	136	123	113	101
	Classes	6	6	5	5	5
Total élèves		233	199	193	177	172

Source : mairie de Langoiran

Le nombre d'élèves inscrits à l'école de Langoiran a progressivement baissé au cours des 5 dernières rentrées scolaires, Entre 2019 et 2023 les effectifs scolaires ont baissé de 26 %,

Les effectifs par classe[1] sont en moyenne de 24 élèves ce qui garantit de bonnes conditions d'apprentissage. Au vu des précédents effectifs scolaires, le groupe scolaire de Langoiran présente encore une capacité d'accueil en mesure de répondre à de nouveaux besoins de scolarité.

Enseignement secondaire :
Le collège de secteur se situe à Cadillac, une liaison en bus vers cet établissement est assurée par TransGironde (lignes 582). Les élèves de Langoiran pour l'instant dépendant du lycée François Mauriac à Bordeaux, pourront prochainement étudier au lycée de Créon qui ouvrira à la rentrée 2024.

Les lycées de Bordeaux peuvent être rejoints par le réseau de bus TransGironde (arrêt à Tabanac, ligne 405).

CARTE DES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS



Source : BPE 2021, Métaphore

[1] *I n'existe pas de limite du nombre d'élèves par classe sauf dans les écoles en REP : 25 par classe. Cependant, certains départements ont fixé des seuils qui servent de référence lors des mesures de carte scolaire d'ouverture et de fermeture de classes. La moyenne nationale est de 25.5 élèves par classe en maternelle.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.5.7. LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION NUMERIQUE

➢ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) de Gironde est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

La mission du SDTAN est double :

• Amener le très haut débit partout en Gironde d'ici 2025 et ainsi raccorder 100 % du territoire en fibre optique.
• Accompagner les collectivités territoriales dans leur transition vers le numérique.

Le SDTAN de Gironde a été adopté en avril 2011, mis à jour en 2020 Le syndicat mixte ouvert Gironde

Numérique a été créé le 1er août 2007 afin d'assurer la mise en œuvre du plan d'aménagement numérique de la zone publique de la Gironde. Par délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte en date du 25 janvier 2018, une délégation de service public de couverture en très haut débit du territoire girondin a été attribuée à Orange.

Le département, devrait dans un premier temps couvrir la zone AMII en Haut Débit dans un contrat qui a été signé avec Orange. L'opérateur déploiera les prises optiques FTTH en 7 ans (2018-2025) sur l'ensemble du département. Le projet prévoit par exemple la desserte FttH/FttE de 100 % des logements résidentiels et professionnels à horizon fin 2024.
Source : Gironde Numérique 2020.

➢ La couverture numérique à Langoiran

Pour la couverture numérique 3G/4G, toute la commune dispose au moins de la 4G par au moins 4 opérateurs.
La couverture du débit est généralement bonne et peut se voir limitée en fonction de l'opérateur.
LA couverture numérique est disparate. La majorité de la commune dispose d'un taux de raccordement à la fibre très satisfait, supérieur à 95%. Le Pied du château quant à lui ne dispose pas d'un raccordement à la fibre satisfaisant, il est de l'ordre de 10 à 25%.

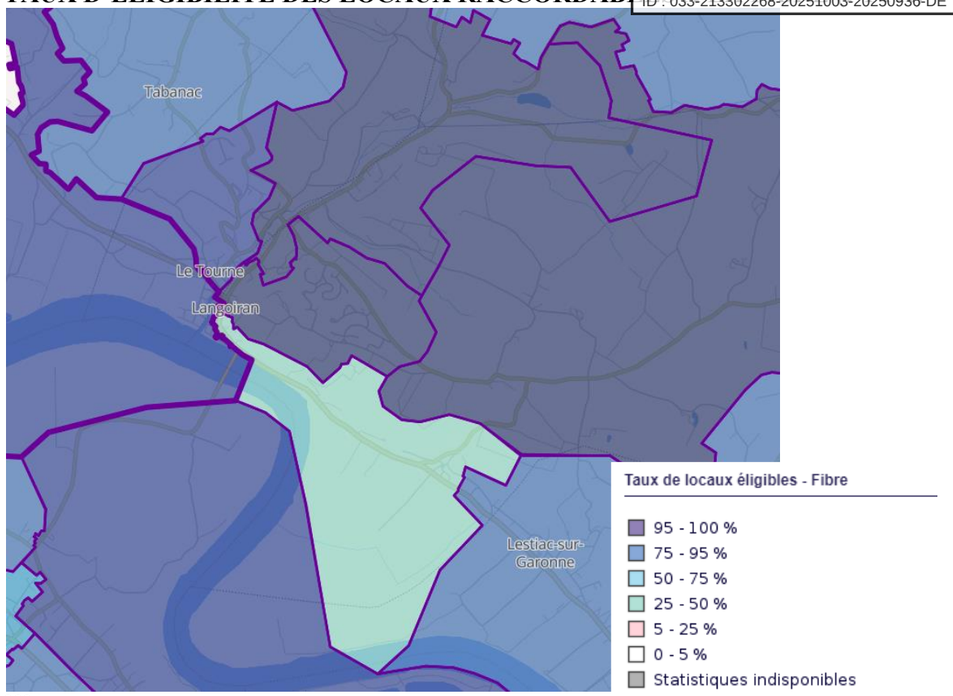
Le débit de maximum en réception se traduit à 1 Gbit/s et plus sur la majorité de la commune sauf au pied du château et au niveau du port où le débit s'approche de 6 Mbit/s à 25 Mbit/s.

EN SYNTHESE SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS

La commune de Langoiran dispose d'un niveau de réseau et d'équipements publics :

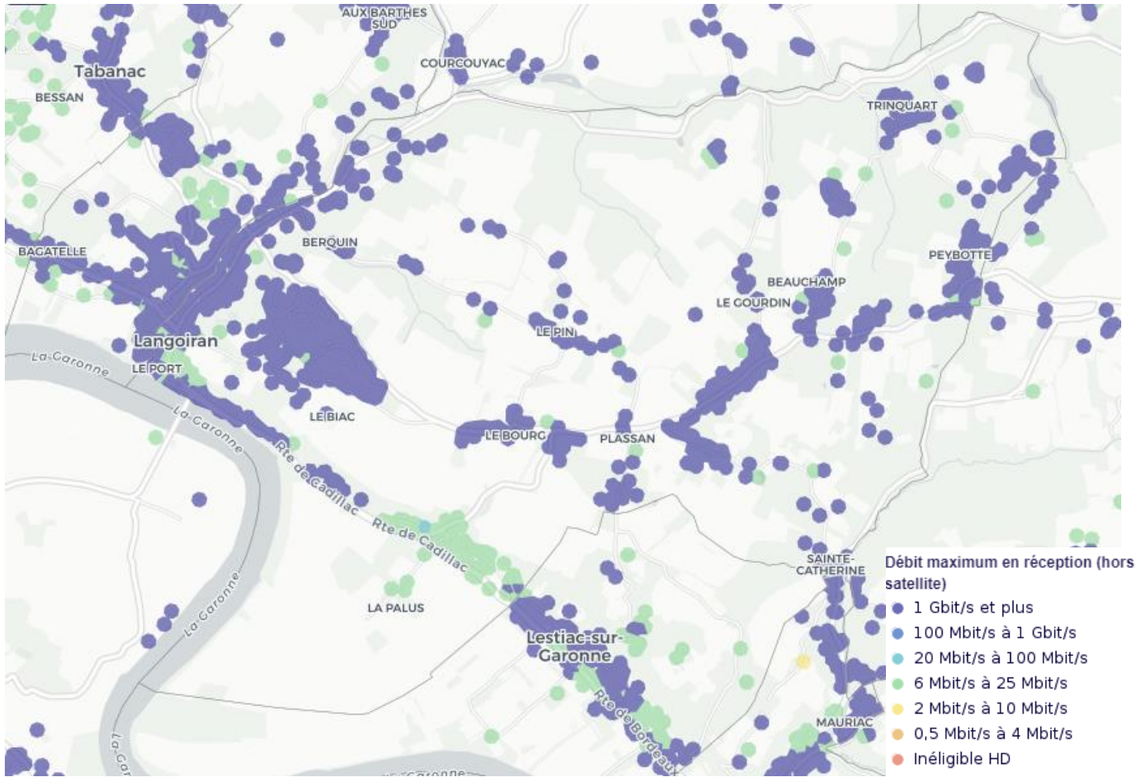
- Satisfaisant pour le volet eau potable, tant en production qu'en stockage et distribution
- Satisfaisant pour le volet eaux usées, qui dessert la totalité des espaces urbanisés.
- Satisfaisant sur le volet défense incendie, à l'exception de 4 secteurs (Manoir Carrat, roches Caugères, pied du château (Est), chemin du Bertaut.
- Satisfaisant pour le volet desserte numérique, bien qu'à renforcer sur le secteur pied du château.
- Satisfaisant pour le volet équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

CARTE DU TAUX D'ELIGIBILITE DES LOCAUX RACCORDABLES A LA FIBRE (FTTH)



Source : ARCEP, mars, 2024

CARTE DU DEBIT A L'ADRESSE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.6. HABITAT

I.6.1. PARC DES LOGEMENTS DE LA CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS : CROISSANCE SOUTENUE ET VACANCE EN PROGRESSION

Le parc de logements de la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers a évolué au cours de la décennie 2009/2020 à un rythme de 20%, identique à celui de la moyenne girondine.

Toutefois, cette valeur lissée sur les 3 catégories de logements (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants) masque le fait que cette croissance est artificiellement alimentée par une évolution soutenue du nombre des logements vacants (48 % sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers contre 28% pour la moyenne girondine) et dans une moindre mesure par les résidences principales (+ 19% sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers contre + 20% pour la moyenne girondine). Sur le territoire communautaire, le phénomène de résidence secondaire prend de l'ampleur (+30%) et s'inscrit dans la tendance départementale (+28%) sur l'ensemble du parc de logement.

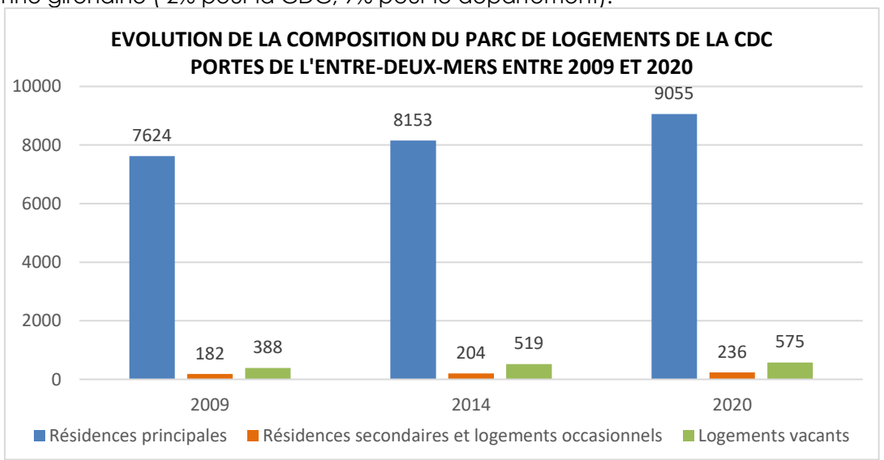
EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS ENTRE 2009/2020

CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS	2009		2020			Evolution 2009/2020	
			CDC		GIRONDE	CDC	GIRONDE
Résidences principales	7624	93%	9055	92%	85%	+19%	+20%
Résidences secondaires et logements occasionnels	182	2%	236	2%	9%	+30%	+24%
Logements vacants	388	5%	575	6%	6%	+48%	+28%
total logements	**8 194**	**100%**	**9 866**	**100%**	**100%**	**+20%**	**+17%**

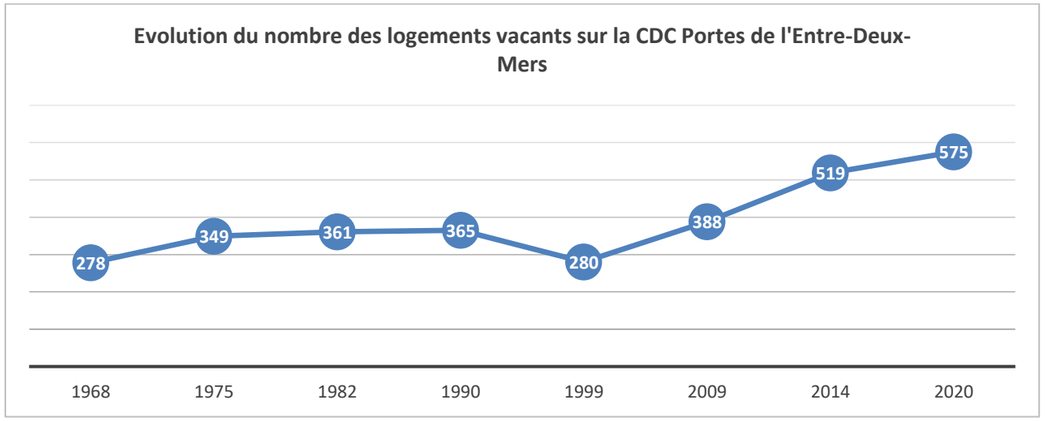
Source : INSEE, Recensement de la population 2009, 2020

La ventilation du parc des logements par catégorie indique une composition relativement comparable à la moyenne girondine, à savoir :

- dominée par les résidences principales (92 % contre 85% pour la Gironde),
- un parc de logements vacants de 6% pour la CDC et la Gironde,
- le parc des logements secondaires progresse en valeur absolue depuis 2009 reste en dessous de la moyenne girondine (2% pour la CDC, 9% pour le département).



Source : INSEE, Recensement de la population 2009, 2014, 2020



Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à, 2020

Le parc des logements vacants connait une croissance régulière de 1968 à 1990 puis une croissance soutenue depuis 2009 sur le territoire communautaire.

Le parc des logements vacants a atteint 575 logements en 2020 ; bien que cela constitue une croissance notable entre 2009 et 2020 (+187 unités, soit +48%), son poids dans le parc total reste stable (5% en 2009 contre 6% en 2020). Ce pourcentage est similaire au territoire du PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers où les CDC du Créonnais et des Rives de la Laurence ont un parc vacant représentant 5% des logements, là où il est à 6% pour la CDC Coteaux de Bordeaux et Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Le parc des 575 logements vacants constitue un potentiel de renouvellement urbain et de réponse aux besoins en logements des nouvelles populations susceptible de constituer une alternative à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. En effet, la Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement des Pays de la Loire estime que le taux de vacance optimal pour permettre une rotation fluide des ménages dans le parc de logement doit se situer autour de 6-7%, taux dans lequel la CC Portes de l'Entre-Deux-Mers s'inscrit.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.6.2. LE PARC DES LOGEMENTS DE LANGOIRAN : UN PROFIL RESIDENTIEL ET UNE VACANCE, BIEN QUE MOINS MARQUEE, A PRENDRE EN COMPTE

Le parc de logements de la commune de Langoiran a évolué au cours de la décennie 2009/2020 à un rythme inférieur à la moyenne communautaire, 12% à Langoiran, 20% pour la CDC. De la même manière que la CDC, cette croissance a été fortement alimentée par l'évolution des logements vacants identifiés lors du recensement de la population de 2020 (+42%)

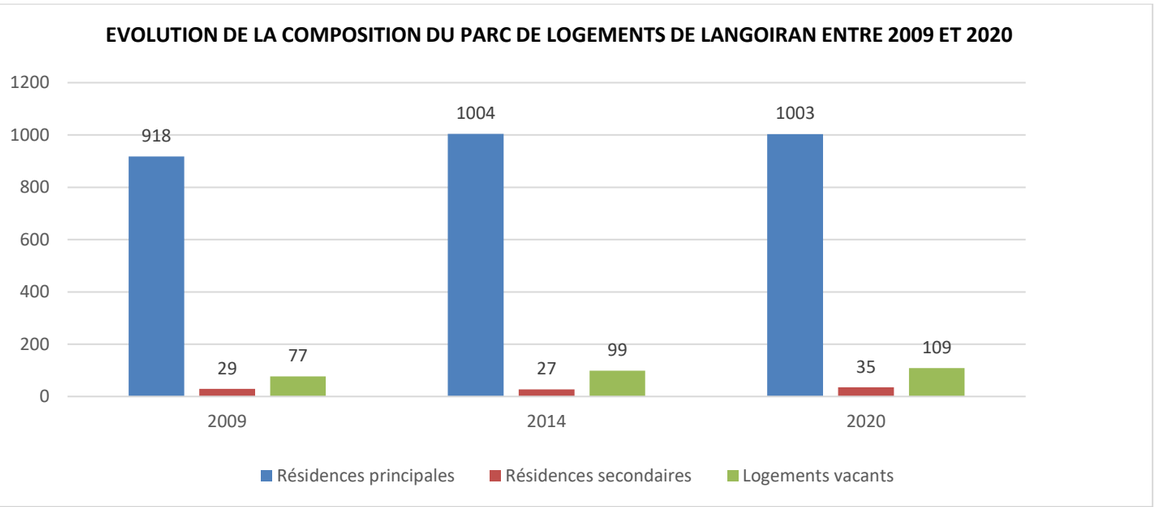
EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE LANGOIRAN 2009/2020

LANGOIRAN	2009		2020		Evolution 2009/2020	
					Langoiran	CDC
Résidences principales	918	90%	1003	87 %	+9%	+19%
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	3%	35	3%	+21%	+30%
Logements vacants	77	8%	109	10 %	+42%%	+48%
total logements	**1024**	**100%**	**1147**	**100%**	**+12%**	**+20%**

Source : INSEE, Recensement de la population 2009, 2020

Le profil du parc des 1147 logements recensés en 2020 à Langoiran revêt un caractère majoritairement résidentiel. En effet, 87 % du parc était constitué en 2020 de résidences principales soit un taux identique à la moyenne départementale et comparable à la moyenne communautaire (92 %).

EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DE LANGOIRAN ENTRE 2009 ET 2020

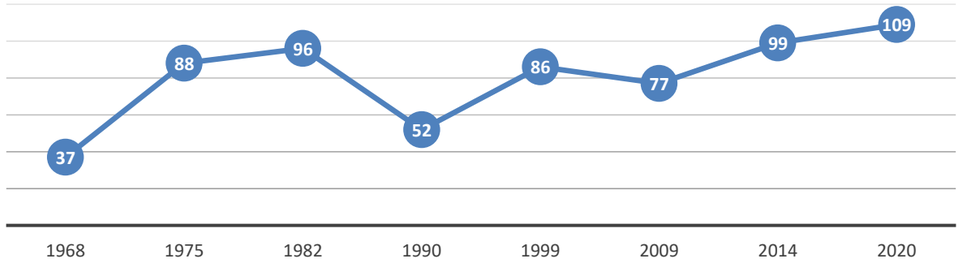


Source : *INSEE, Recensement de la population 2009 à 2020.*

Le parc des résidences secondaires, a connu au cours de la période 2009/2020 une certaine croissance (+21%) qui témoigne d'une tendance intercommunale (+ 30%) vers cet usage dans le fonctionnement du marché immobilier.

Concernant le nombre des logements vacants, le recensement INSEE indique que cette part a considérablement augmenté depuis 2009, passant de 77 logements recensés vacants à 109 en 2020.

EVOLUTION DU NOMBRE DES LOGEMENTS VACANTS SUR LANGOIRAN



Source : *INSEE, Recensement de la population 1968 à, 2020*

L'évolution en valeur absolue du nombre de logements vacants témoigne d'une prégnance de logement inoccupés mobilisables. La source Insee du recensement de la population 2020 à propos du logement vacant présente un résultat comportant des anomalies. D'après un diagnostic poussé sur la vacance se basant sur la source DGFIP croisée avec un diagnostic réalisé lors du précédent PLU et des analyses terrains en 2023, le parc de logement vacant identifié sur la commune est moindre.
Ce volet est développé au paragraphe I.6.6 Parc vacant : un potentiel mobilisable.

I.6.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL : DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESSION A LA PROPRIETE

➔ Prédominance de l'habitat individuel (80 %)

L'ensemble de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers est marqué, du fait de son caractère rural, par une forte prédominance de l'habitat individuel puisqu'il représentait en 2020, 90% du total des logements.
La part des logements collectifs (appartements), réduite à 10 % de l'ensemble du parc communautaire, se concentre sur les communes de Latresne (20%), Langoiran (20%), Le Tourne (10%), Cambes et Saint-Caprais-de-Bordeaux (9%).

La commune de Langoiran n'échappe pas à cette faible diversité des formes urbaines même si elle figure parmi les plus hétérogène ; en effet, en 2020, Langoiran comptait 80 % de logements individuels pour moins de 20 % de logements collectifs et/ou individuels groupés, soit 226 logements.

➔ Prédominance des logements de grande taille

En ce qui concerne la taille des logements, la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En 2020, on dénombrait plus de 82 % de logements de 4 pièces et plus, alors que les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient moins de 7% du parc.

Ces éléments se vérifient également sur Langoiran où la sous-représentation des petits logements, bien que moins significative, est également constatée (moins de 14%) là où le parc des logements de 4 pièces et plus, majoritaire (68 %).

	Résidence principale	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce	5 pièce ou plus
Langoiran	1003	32	102	186	240	443
		3.2 %	10.2 %	18.5 %	23.9 %	44.2 %
CDC Médoc Estuaire	9055	1.3 %	4.9 %	12,3 %	26.9 %	54.7%

Source : *INSEE, Recensement de la population 2020*

Cette disparité de l'offre en logements engendre des problèmes pour répondre aux besoins des populations de primo-accédants qui souhaitent se maintenir sur la commune ou encore de personnes âgées. En effet, la hausse

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

du niveau de charge foncière ou encore l'inadaptabilité du parc de logements à certain type de population (familles monoparentales, jeunes décohabitants, personnes âgées seules…) sont autant de causes qui favorisent l'exode de ces populations vers d'autres territoires où le parc de logements est plus diversifié. En effet, la taille des ménages est petite à Langoiran (2.15) et sur le territoire communautaire (2.38) ne nécessitant pas une grande typologie de logements.

➔ Un parc renouvelé, construit à 36 % après 1970 à Langoiran.

En ce qui concerne l'âge du parc de logements sur la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers, le rythme de construction soutenu a conduit à un phénomène de renouvellement, le nombre des logements construits avant 1945 ne représentent plus que 26 % du parc, soit 1 logement sur 4.

Le parc antérieur à 1945 reste sur Langoiran encore assez présent avec 46 % des logements, et peut constituer une source d'inconfort dans certains logements, voire de vacance.

➔ Prédominance d'une occupation en accession à la propriété (67%).

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers que de Langoiran, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires.

	PROPRIETAIRES		LOCATAIRES		LOGES GRATUITEMENT		TOTAL
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
Langoiran	670	67 %	311	31 %	22	2 %	1003
CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers	6895	76 %	1985	22 %	175	2 %	9055

Source : INSEE, Recensement de la population 2020

En 2020, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 76 % du parc de la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers. La commune de Langoiran présentait également une forte prégnance de propriétaires occupants (67 %).

Bien que non majoritaire, le taux de logements occupés par un locataire s'élève malgré tout à 2 logement/9 (22%) sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers. Ce taux est plus élevé sur la commune de Langoiran (31%), soit 1/3 des logements du parc. Langoiran compte donc 311 locataires, mais ce chiffre n'a pas progressé depuis les 10 dernières années, puisqu'il était déjà de 304 locataires en 2009.

La prédominance des logements occupés par un propriétaire est liée au mode d'urbanisation, majoritairement tourné vers la maison individuelle.
La faible proportion de logements à statut locatif induit un faible taux de rotation de ce parc, qui ne permet pas la satisfaction de tous les besoins en matière d'habitat qui s'expriment sur la commune.

➔ Un parc social public sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers particulièrement faible (4.5% des résidences principales)

Le parc des logements sociaux sur le territoire communautaire s'élevait au recensement INSEE 2020, à 408 logements (soit 4.5 % des résidences principales) répartis sur les 3 pôles urbains de Latresne (106), Saint-Caprais-de-Bordeaux (100) et Camblanes-et-Meynac (77) ainsi que plus ponctuellement sur les communes de Quinsac et Cambes.

À Langoiran, le nombre de logements sociaux s'élevait à 29 en 2020, il est à noter qu'une opération de 4 logements sociaux est en cours de réalisation par Gironde Habitat dans le centre-bourg.

PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2020 SUR LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS	
Langoiran	29
Baurech	1
Cambes	34
Camblanes-et-Meynac	77
Cénac	10
Latresne	106
Le Tourne	2
Lignan-de-Bordeaux	0
Quinsac	49
Saint-Caprais-de-Bordeaux	100
Tabanac	0
TOTAL CDC Médoc Estuaire	**408 soit 4.5 %**

Source : INSEE, Recensement de la population 2020

I.6.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH, et décliner dans leur mise en œuvre, les orientations définies en matière d'habitat par le PLH.

Au titre de ses compétences et conformément à ses statuts, la Communauté de Communes a lancé une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, (PLH).

Ce document analyse les besoins en logements sur l'ensemble des communes et fixe, conformément aux dispositions de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000, pour chacune, les objectifs de construction permettant un développement équilibré du territoire.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre et de pouvoir les réajuster aux besoins.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit :

- les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires ;

- un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les actions de lutte contre l'habitat indigne à entreprendre ;

- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;

- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

Les actions et les moyens mis en œuvre par le PLH doivent faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

Au titre de ses compétences et conformément à ses statuts, la Communauté de Communes a lancé une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), qui est actuellement au stade du diagnostic.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.6.5. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

La CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers a en charge la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à mettre en place un dispositif d'hébergement temporaire ou permanent des gens du voyage dans chaque département défini par un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui prévoit le type d'aire d'accueil et leur localisation.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage prévoit :

- Les aires d'accueil. Elles sont destinées à accueillir les gens du voyage itinérants, dont les durées de séjour peuvent aller jusqu'à plusieurs mois sans que ceux-ci ne se sédentarisent. Leur capacité ne doit pas normalement être inférieure à 15 places et supérieure à 50 places.
- Les aires de grand passage. Elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes. Leur durée de stationnement est généralement d'une semaine.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Gironde approuvé pour la période 2019-2024 ne prescrit pas d'équipement à destination des Gens du Voyage sur la communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

A ce titre, la commune de Langoiran n'est pas concernée par l'application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage qui précise dans son article 2 :
« *Les communes figurant au schéma départemental (…) sont tenues dans un délai de deux ans suivant la publication de ce schéma, de participer à sa mise en œuvre. (…..) Elles assurent la gestion de ces aires ou la confient par convention à une personne publique ou privée.* »

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.6.6. PARC DES LOGEMENTS VACANTS : UN POTENTIEL MOBILISABLE

Le parc des logements vacants recensés par l'INSEE s'élevait au recensement 2020 à 109 logements, mais un contrôle sur le terrain en cours d'année 2023, révèle un nombre bien inférieur, soit une vingtaine de constructions, recouvrant des situations diverses, logements et constructions ayant un autre usage (dépendance agricole, ancien commerce, etc.) : quelques constructions dont la vacance est ancienne (n°2,3,5,..), quelques logements en cours de changement d'occupation (vacance liée à une succession, en travaux, pour une remise sur le marché locatif…) On trouve en outre, au sein du bourg, quelques constructions revêtant une allure de non-occupation et état non entretenu, mais qui correspondent à des situations de fragilité économique et sociale.

D'une façon générale, la partie ancienne du bourg, constituée d'un parc bâti de qualité variable qui ne fait pas l'objet d'une déprise occupationnelle, mais plutôt d'une certaine reconquête mais dans le cadre de démarches de rénovation à faible investissement, qui peuvent renvoyer une image de délaissement.

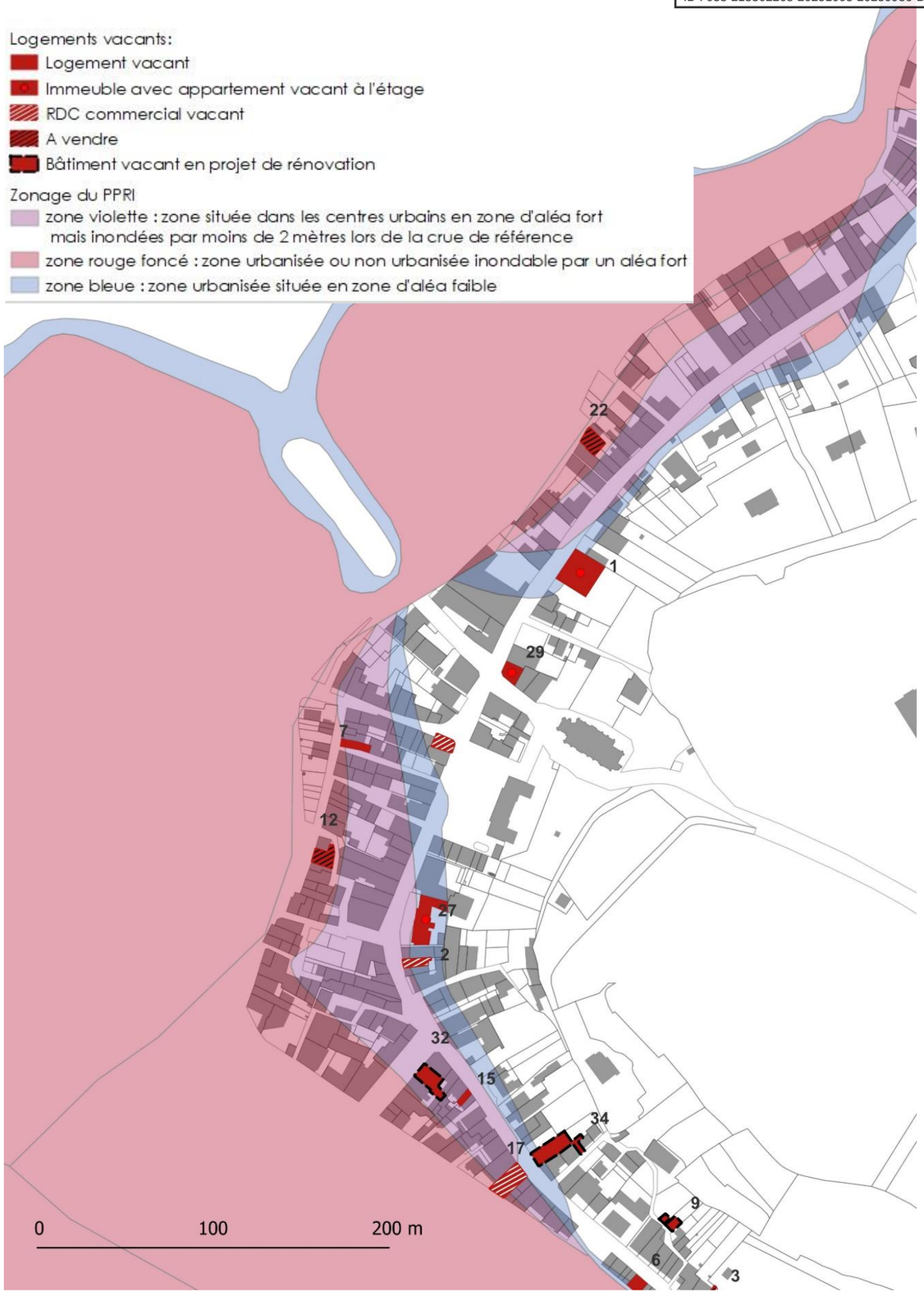
Le bourg ne pâtit pas d'un phénomène de déprise, bien au contraire, le bâti s'y rénove régulièrement et remplit une fonction sociale en alternative aux produits des logements neufs en accession à la propriété qui commencent à atteindre à Langoiran des niveaux de prix comparables à d'autres communes à caractère plus résidentiel.

INVENTAIRE DES CONSTRUCTIONS INUTILISEES



Source : Métaphore 2024

INVENTAIRE DES CONSTRUCTIONS INUTILISEES



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Les visites de terrain ont permis d'estimer le degré de dégradation du bâti. Ainsi, trois états de mobilisation de cette vacance ont été distingués :

- La vacance structurelle dure, logement vacant de longue durée avec un bâti fortement dégradé
- La vacance structurelle remobilisable, logement vacant de longue durée avec un bâti parfois dégradé
- La vacance conjoncturelle remobilisable, logement en état bon ou moyen, récemment vacant

Ces logements vacants sont parfois localisés dans des zones inondables faisant l'objet d'une réglementation spécifique dans le PPRI, ce qui peut complexifier la rénovation de ces logements.

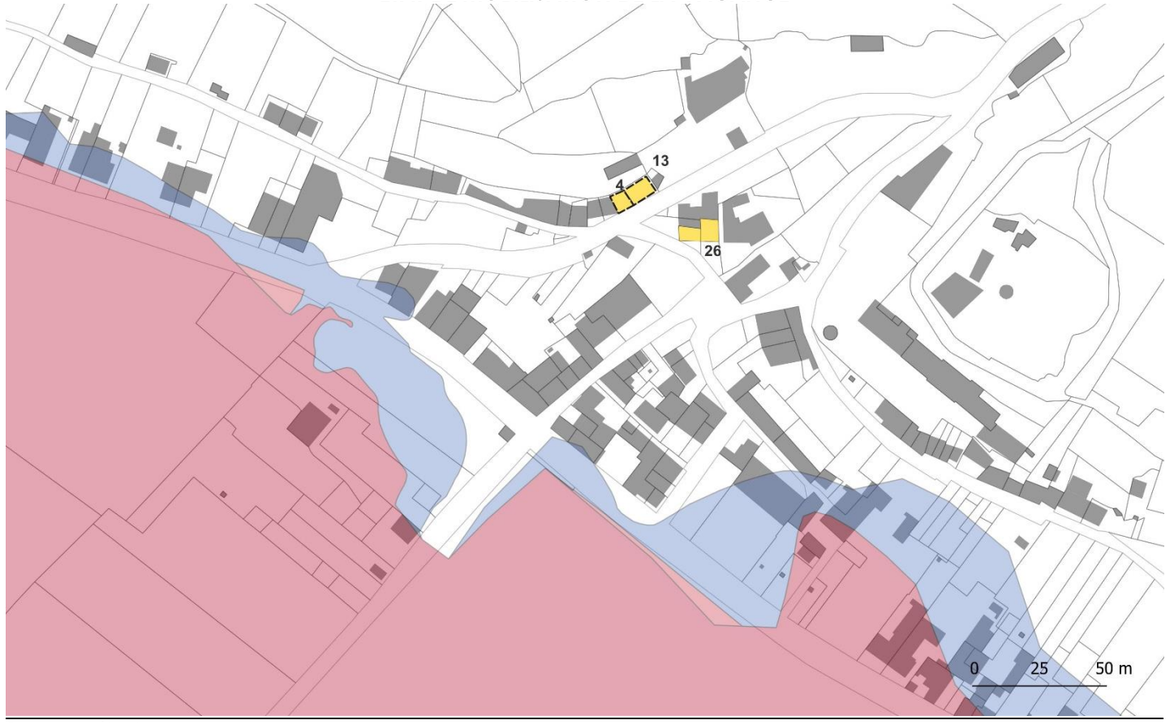
- En zone bleue, autorise toute construction nouvelle à condition que le niveau des planchers aménagés soit situé au-dessus de la cote de seuil (n°2, 27, 1, 34)
- En zone violette, il s'agit de permettre par le maintien d'une constructibilité résiduelle dans les centres urbains situés sous moins de 2m d'eau, et la revitalisation de ces sites (n°15, 32, 7)
- En zone rouge foncé, zone inconstructible dans laquelle la rénovation est permise sous réserve de ne pas dépasser la surface de l'emprise au sol existante avant démolition ou déconstruction (22, 12)

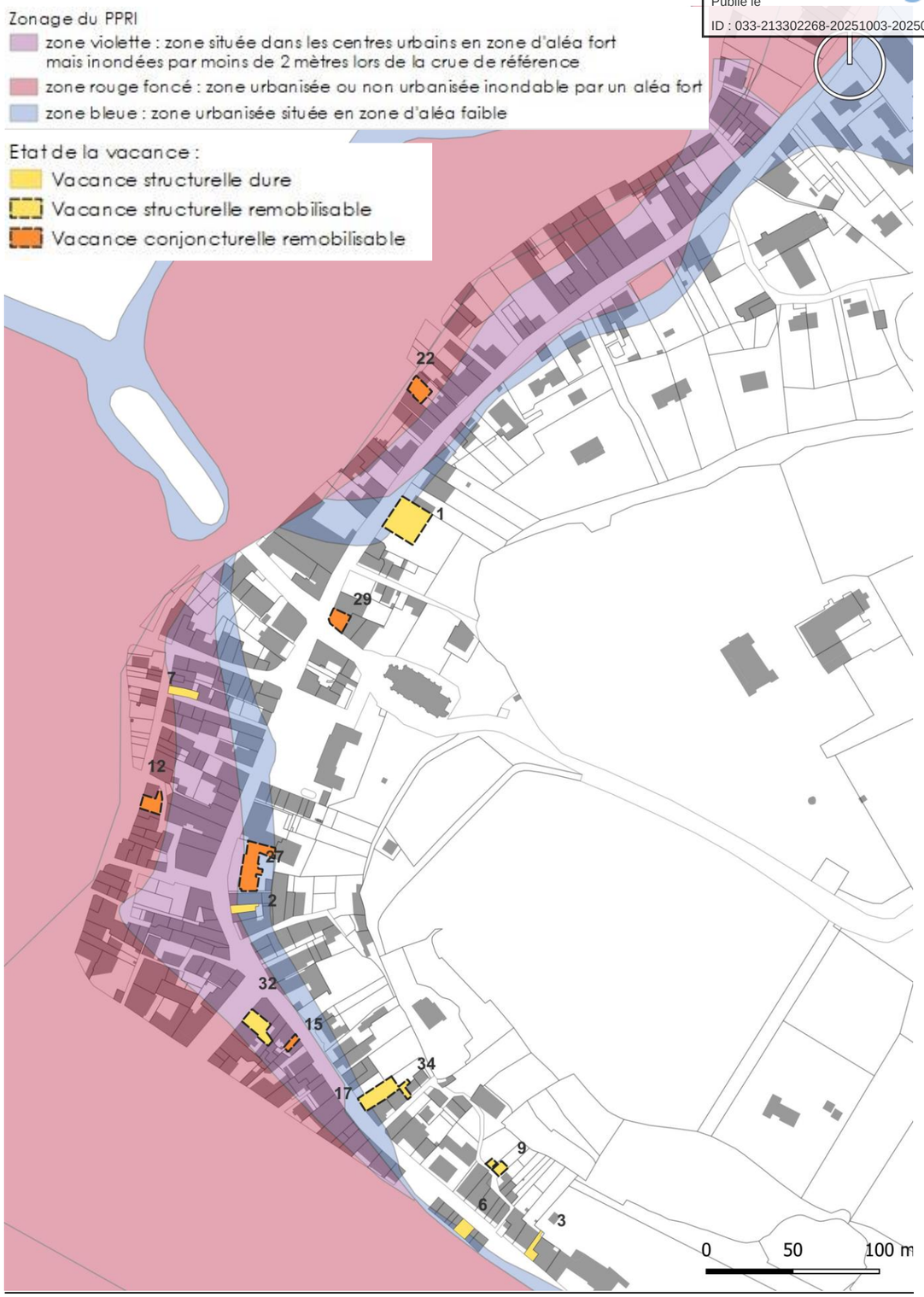
TABLEAU DE SYNTHESE :

	Logements vacants	**Dont zone rouge du PPRI**	**Dont zone violette du PPRI**	**Dont zone bleue du PPRI**
Vacance conjoncturelle remobilisable	7	2	1	1
Vacance structurelle remobilisable	9		1	1
Vacance structurelle dure	4		1	2
Total	**20**	**2**	**3**	**4**

Nombre de logements vacants conjoncturels remobilisable hors zone PPRI contraignante (rouge) : 3 (n°15, 27, 29)

ETAT DE MOBILISATION DE LA VACANCE





Source : Métaphore

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.6.7. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de politique de l'habitat et de développement urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

T - ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET AMBITIEUSE

T1- Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires

Afin de rester dans les équilibres du projet (40 % hypercentre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie), les territoires doivent chercher à coordonner leur croissance démographique tout en respectant leurs poids respectifs au sein du SCoT, soit :

	Population 2011	Population 2014 estimée	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative
CDC Vallon de l'Artolie	8 940	9 260	10 400	12 000	1%
CDC Porte de l'Entre Deux Mers (avant fusion en 2017)	14 740	15 120	16 550	18 500	1.6%
CDC Porte de l'Entre Deux Mers (après fusion avec Artolie)	*23 680*	*24 380*	*28 900*	*30 500*	…….

* Population municipale légale entrée en vigueur le 1er janvier 2014 arrondie (source : INSEE).
** Estimation 2014 réalisée sur la base d'un prolongement de tendance 2006/2011
*** Poids démographique du territoire au sein du SCoT (part en % du nombre d'habitants du territoire)

Afin d'évaluer le poids démographique attribué à la CDC Porte de l'Entre deux Mers à l'horizon 2030 dans la géographie préférentielle de l'agglomération, le Scot a appliqué une hypothèse de TCAM de 1,12% entre 2020 et 2030 ; Cette valeur constitue la valeur de référence que le territoire communautaire doit maintenir afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial visé par le Scot.

L'examen des données de l'accroissement démographique indique dès à présent sur la période 2014/2020 un TCAM de +1,5 % /an.
Afin de maintenir un accroissement démographique à l'échéance 2030 compatible avec la disposition du DOO, le TCAM de du territoire communautaire devra être régulé pour revenir à un rythme moyen de +0,52%/an.

T2- Assurer une production de logements à la hauteur de l'ambition démographique du projet

A ces objectifs démographiques doit répondre une production de logements qui à titre indicatif peut se décliner de la façon suivante pour la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers :

	Logements nécessaires 2010-2030	Moyenne indicative triennale
CDC Vallon de l'Artolie	1 260	180
CDC Porte de l'Entre deux Mers (avant fusion 2017)	2 100	300
CDC Porte de l'Entre deux Mers (après fusion avec Artolie)	3 360	480

Dans ce cadre, les intercommunalités doivent se doter de PLH qui déclinent quantitativement et qualitativement le projet porté par le SCoT de l'aire métropolitaine.
Ces derniers, ainsi que les documents d'urbanisme locaux, doivent traduire ces objectifs, les décliner dans le temps et à l'échelle communale, voire infra-communale, et indiquer les moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Aucun programme local de l'habitat (PLH) n'a été engagé sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers. En l'absence de cette déclinaison communautaire de l'offre en habitat, il conviendra d'évaluer la compatibilité des choix communaux avec les objectifs du SCOT.

T3 - Répartir de façon hiérarchisée et équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires en lien avec la géographie prioritaire

« À l'échelle du bassin de vie, il s'agit de parvenir à une croissance modérée d'accueil de nouvelles populations pour préserver le cadre de vie de qualité des communes plus « éloignées » du centre de l'agglomération. Pour cela, le développement de ce bassin de vie doit s'appuyer en priorité sur les centralités relais locales de Créon et Langoiran, tout en tenant compte des contraintes propres à ces dernières […], l'accueil résidentiel dans les autres communes devant rester maîtrisé. »

T4 - Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

- *Assurer une production de logements diversifiée permettant la réalisation des parcours résidentiels au sein de l'agglomération métropolitaine : outre l'aspect quantitatif de la satisfaction des besoins en logement, les collectivités doivent s'attacher à produire une offre diversifiée, tant en statut d'occupation (logements locatifs publics, privés, logements en accession), qu'en taille (nombre de pièces) et qu'en forme (individuel, collectif, formes intermédiaires), et en évaluant l'impact économique de ces logements sur le budget des ménages (niveaux de loyers et/ou prix de sortie des opérations).*

- *Favoriser l'accession abordable : parallèlement à la production de logements locatifs, il est important que les prix de l'accession restent en partie maitrisés afin de rester accessibles aux ménages de ressources modestes et moyennes. Pour ce faire, il est recommandé que les PLH s'attachent à promouvoir une accession à la propriété à coût maîtrisé. Ils définissent alors les critères d'une accession abordable (seuils, ménages concernés) et les modalités d'intervention publique.*

  Les documents d'urbanisme locaux peuvent relayer ces orientations par la définition de secteurs et/ou d'emplacements réservés où une part de la construction doit faire l'objet d'accession à coût maîtrisé.

T5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial

La forte augmentation des prix de l'immobilier, résultant pour partie de la forte pression démographique que connaît la Gironde, conduit les ménages à s'éloigner de l'agglomération pour se loger dans des conditions abordables. Il convient de remédier à cette tendance par une production massive de logements sociaux.

Les objectifs de production de logements sociaux sont territorialisés selon l'organisation urbaine portée par le SCoT.//.. ainsi :

- *..//..les communes des bassins de vie, qui ont vocation à se développer de manière modérée, elles mettent en place des outils de mobilisation du parc privé, contribuant à développer un parc locatif abordable tout en agissant pour la réhabilitation et la mise en valeur de leur bâti ancien et/ou de leur centre historique.;*

Les PLH doivent décliner par secteur les objectifs de production d'une offre locative sociale publique et privée et définissent les moyens de mise en œuvre. Ils peuvent également préciser les modalités de reconstitution du patrimoine social lors de la vente aux occupants. Ils doivent veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce aux différents outils mobilisables (mise en place de programmes animés, acquisitions et réhabilitations par des organismes agréés, conventionnement des logements, etc.).

Les documents d'urbanisme locaux doivent faciliter cette production par la mise en œuvre d'outils adaptés comme l'institution de servitudes d'emplacements réservés pour la mise en œuvre d'une mixité sociale (art. L.123-1-5 16) et/ou par l'instauration de secteurs fixant des objectifs de diversification résidentielle aux opérations de construction (art. L.123-2 b).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

EN SYNTHESE SUR L'HABITAT

Le rythme d'accroissement immobilier régulier au cours de la période 2009/2020 (+12%) a généré un parc des logements monofonctionnel : dominé par l'habitat individuel (87 %) en accession à la propriété (67 %), le parc des logements locatifs s'avère toutefois non négligeable avec 31 % des résidences principales (soit 311 logements). Parallèlement et signe d'une certaine pression urbaine, le parc des logements vacants se résorbe malgré les fortes contraintes du PPRI, mais ce parc constitue encore un potentiel de renouvellement urbain à mobiliser en réponse aux besoins en logements dans le cadre du PLU.

Le parc des logements sociaux sur le territoire intercommunal (408 logements soit 4.5 % des résidences principales) demeure insuffisant à répondre aux besoins du territoire.

La démarche de Programme Local de l'habitat (PLH) destiné à définir et programmer les actions à entreprendre pour assurer de bonnes conditions de fonctionnement du marché de l'habitat a été engagé par la CDC Portes de l'Entre-deux-Mers, au stade des études préliminaires.

Le DOO du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise fixe un certain nombre de grandes prescririons, mais non déclinées à l'échelle communautaire dans le PLH qui n'est encore qu'au stade de diagnostic.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.6.8. LA DESSERTE DU TERRITOIRE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Langoiran est connecté à la métropole bordelaise par la ligne n°481 allant de Bordeaux-Stalingrad à Langon. Ce car régional dessert le centre de Langoiran et le pied de son château.
Les autres offres de transports en commun ne desservent pas directement la commune. Il existe une autre ligne de bus régionale n°475 dont le terminus est la commune de Tabanac, voisine de Langoiran et qui part de Bordeaux Quai Deschamps. La ligne TER n°44 permet également de desservir une commune avoisinante du territoire qui par de Bordeaux et va jusqu'à Langon en passant par la gare de Portets, gare la plus proche de Langoiran.

Le territoire est peu connecté à la métropole bordelaise ce qui peut rendre difficile l'accès au territoire.

I.6.9. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

A Langoiran, l'ensemble des capacités de stationnement sur le domaine public sont localisées dans le bourg, aux abords des églises, châteaux et bâtiments publics. Désormais, il en existe également le long du nouvel aménagement des quais. Les parcs de stationnement identifiés sur la commune sont :

- Parking du Château de Pomarède : au centre de différents services qui permet de répondre aux besoins en stationnements liés aux écoles, aux salles multi-accueil et aux visiteurs du château.
- Parking de la croix de la mission : informel mais qui offre un point de vue sur le pied des coteaux et permet l'accessibilité à une croix symbolique
- Parking du cimetière : petit parking informel qui répond aux besoins de stationnement pour certains événements et visites ponctuelles
- Parking de l'Eglise Saint-Pierre-ès-Lens
- Parking de la Mairie : dispose d'une assez grande offre de stationnement permettant d'accueillir les travailleurs quotidien mais aussi de visiteurs lors d'événements
- Parking des quais : bénéficie aujourd'hui d'une plus grande attractivité en raison du réaménagement des quais et des restaurants et guinguettes qui les longent (les planches éphémères et le Saint-Martin). Sa proximité avec le pont de Langoiran, qui est une entrée dans le bourg, accroit son utilité et son attractivité
- Parking du pied du château Langoiran : informel et permet d'accueillir les visiteurs

Notons par ailleurs que la commune dispose de quelques places de stationnement vélo sur les quais.

I.6.10. LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Le faible relief en pied de coteaux de Langoiran est favorable au développement des mobilités douces. De plus, il existe un aménagement qualitatif en bord de Garonne sur Langoiran qui peut être support de ce développement. Il est d'ailleurs pris en compte dans le projet Horizon Garonne qui vise à créer une liaison douce en bord de Garonne reliant Bordeaux à Langoiran. Ce projet permet de recréer un lien entre le territoire terrestre de l'Entre-Deux-Mers et le fleuve, de réhabiliter les paysages à l'abandon des berges de la Garonne et d'offrir une nouvelle manière d'aborder le territoire.
Le projet Horizon, à l'échelle de l'intercommunalité est un réseau structurant complémentaire avec la piste cyclable de Roger Lapébie située au nord de l'intercommunalité et qui permet ainsi d'arpenter une grande partie du territoire de l'Entre-Deux-Mers.
Aussi, plusieurs chemins de randonnées permettent de traverser les différents paysages de Langoiran et des communes voisines. Les mobilités douces sur le territoire sont en parties développées et ont un notable potentiel de développement à l'échelle de l'intercommunalité dont Langoiran fait entièrement parti et en sera le point de départ ou d'arrivée.

Afin de renforcer l'attractivité et l'accessibilité au territoire, ces mobilités actives se doivent d'être connectées entre elles ; le projet Horizon Garonne sera donc connecté au Réseau Vélo Express (REV) de Bordeaux Métropole.
Ces mobilités doivent aussi être en connexion avec des mobilités alternatives à la voiture de plus grande ampleur. Dans ce cadre-là, la commune est intégrée à une démarche de développement des mobilités partagées et durables à l'échelle intercommunale. En effet, une aire de co-voiturage entre Le Tourne et Langoiran à proximité de la départementale intégrée à un réseau de différentes autres favorise les déplacements partagés. De plus, une attention particulière est portée à la connexion des différents réseaux de voies douces aux lignes de transport collectives (connexions directes avec des arrêts Trans gironde et la gare SNCF de Portets intégrée au projet Horizon)

Pour autant, ces mobilités sont concentrées dans la partie ouest de la commune et peu de randonnée et voies cyclables permettent d'arpenter la commune, surtout caractérisée par l'agriculture. Un enjeu sur la cohabitation des usages et le développement des modes de pratiques doux existe sur l'est de Langoiran.

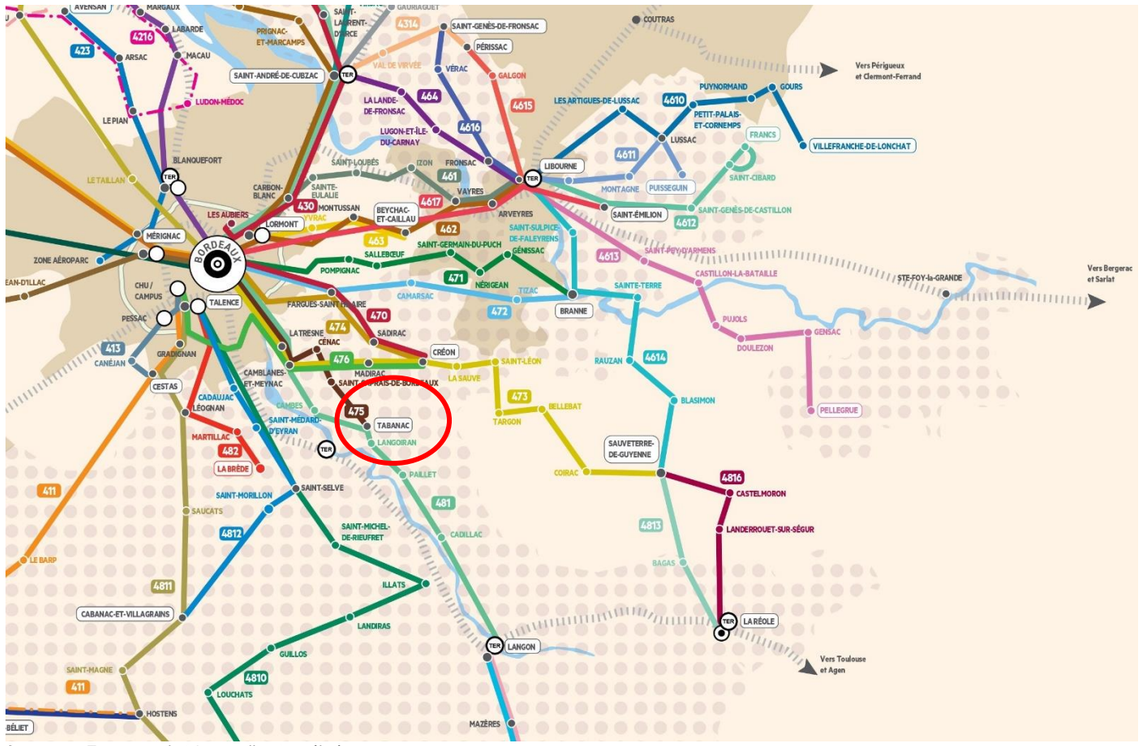


Source : Diagnostic préalable et itinéraires à l'étude - Projet Horizon Garonne



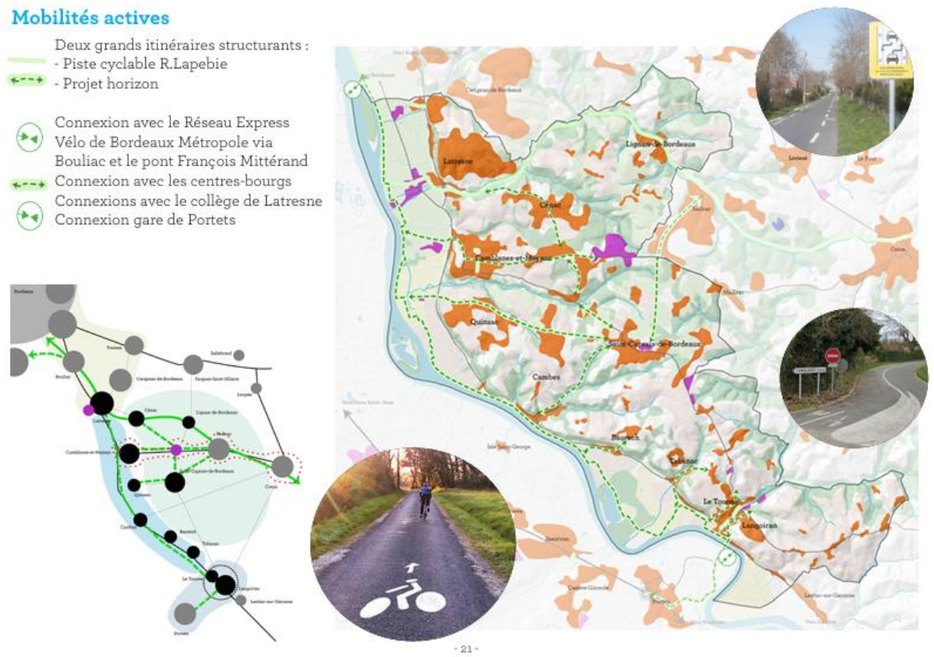
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LA METROPOLE BORDELAISE



Source : Transports Nouvelle Aquitaine

MAILLAGE DES PISTES CYCLABLES PROJETE DANS LE CADRE DU SCOT A L'ECHELLE DE LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS



Source : SCOT Bioclimatique

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES

I.7.1. CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS : UNE DYNAMIQUE IMMOBILIERE SOUTENUE

➔ Préambule méthodologique :

Les statistiques de construction de logements utilisées ci-après sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier). Ces données sont utilisées dans une 1ère approche à une échelle macro (échelle communautaire) afin de cerner la tendance générale du secteur et repositionner la commune dans cette tendance ; toutefois ces données sont moins fines que celles du fichier des PC qui est utilisée dans une 2ème approche.

Avec 1 384 logements créés entre 2011 et 2022 le rythme de production de logements sur la CDC Portes de l'Entre Deux Mers oscille entre 70 et 180 logements /an, soit une moyenne lissée sur 14 ans d'une centaine de logements /an.-On observe une pointe de production à 150 logements /an sur les 4 années 2016/2019.

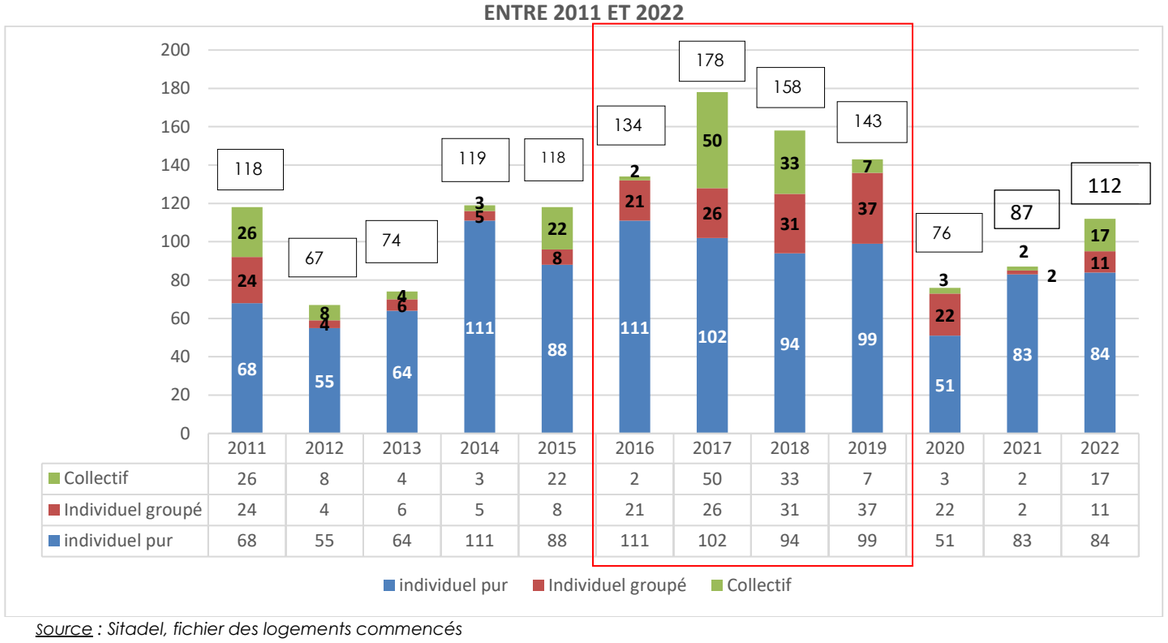
LOGEMENTS COMMENCES 2011/2022 PAR TYPE CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
	1010	197	177	1384
	73%	14%	13%	100%

Source : Sitadel, fichier des logements commencés

Nonobstant une prédominance des logements individuels (73%) dans la production immobilière, le marché produit une part de formes urbaines plus denses en habitat individuel groupé (14%) et collectif (13%).

La production de ce type de logements contribue à répondre aux besoins de certaines populations et démontre une diversification de la production de logements à l'échelle du territoire communautaire.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS ENTRE 2011 ET 2022



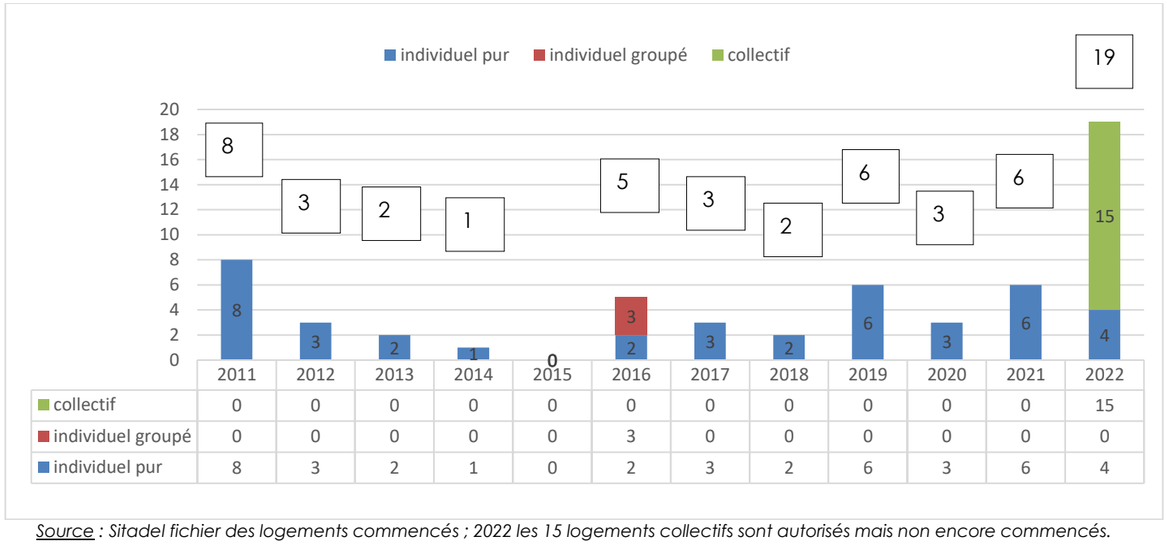
Source : Sitadel, fichier des logements commencés

I.7.2. LANGOIRAN : RYTHME DE CONSTRUCTION RALENTI ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Le rythme de production de logements neufs sur la commune de Langoiran s'est opéré depuis 2011 sur une base modérée de 5 logements/an, moyenne lissée qui recouvre des années de faible activité avec 1 ou 2 logements, voire d'activité nulle en 2015 et des années entre 6 et 8 logements.

On constate en 2022 un regain de production de logements, avec 4 logements commencés et une opération de 15 logements autorisés, portée par le promoteur Pichet sur un terrain bâti en renouvellement urbain.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN ENTRE 2011 ET 2022



Source : Sitadel fichier des logements commencés ; 2022 les 15 logements collectifs sont autorisés mais non encore commencés.

LOGEMENTS COMMENCES 2011/2022 ET AUTORISES 2022 PAR TYPE COMMUNE DE LANGOIRAN	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
	43	3	15	58
	69%	5%	26%	100%

Source : Sitadel fichier des logements commencés ; 2022 les 15 logements collectifs sont autorisés mais non encore commencés

La ventilation des 58 logements commencés (et des 15 logements autorisés en 2022) entre 2011/2022 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, bien que dominée par l'habitat individuel pur (40 logements soit 69%), source d'une certaine diversité en matière de formes urbaines plus compactes (3 logements en habitat individuel dense et 19 logements collectifs autorisés en 2022).

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de cette tendance vers des formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économes en termes de consommation foncière.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.7.3. RYTHME DE CONSTRUCTION ET PROJETS EN COURS D'ETUDES

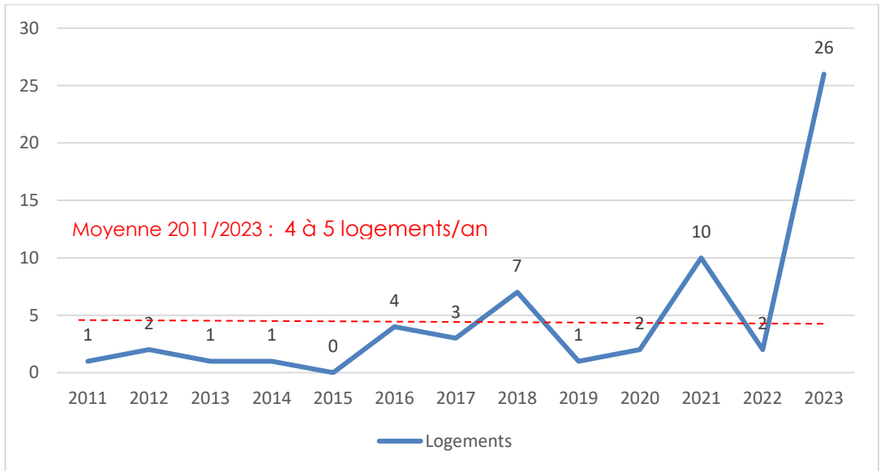
➔ Un rythme de construction moyen de 4 à 5 logements/an

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de PC à vocation d'habitat déposés entre 2011 et 2023. La moyenne lissée sur la période considérée s'établit entre 4 et 5 logements /an, avec une pointe sur l'année 2023 portée par le PC déposé par la société PICHET pour un programme de 26 logements collectifs route de Créon.

RYTHME DE CONSTRUCTION 2011/2020

Années	Nombre de PC déposés	Nombre de logements
2011	1	1
2012	2	2
2013	1	1
2014	1	1
2015	0	0
2016	4	4
2017	3	3
2018	7	7
2019	1	1
2020	2	2
2021	10	10
2022	2	2
2023	1	26
TOTAL	34	**59**

Source : fichier des PC 2011/ 2023



Source : fichier des PC 2011/ 2023

A l'exception du projet PICHET route de Créon, la majorité de la production immobilière 2011/2023 résulte de PC destinés à des logements individuels, majoritairement pavillonnaires, construits en secteur diffus sur les hameaux développés hors agglomération, qui présentent encore quelques dents-creuses constructibles en zones UD (cf carte page suivante).

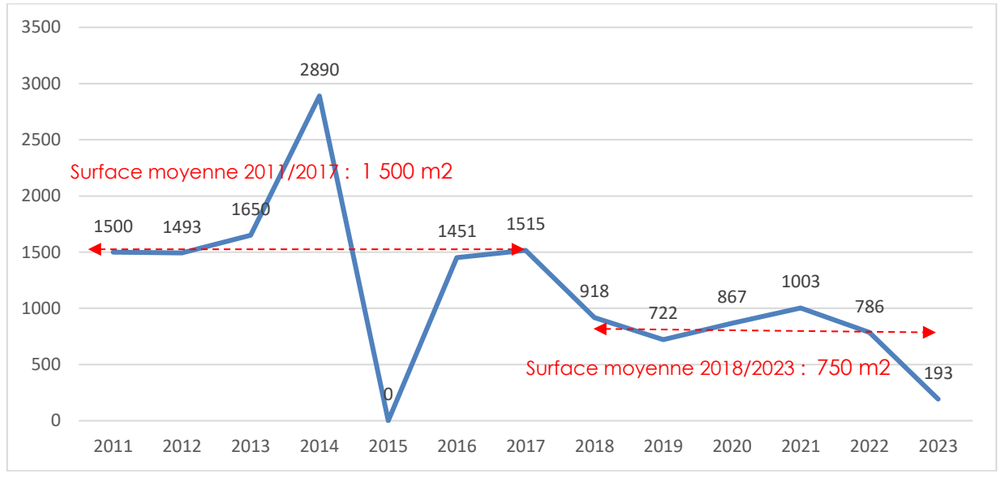
On peut noter la décorrélation entre le rythme d'évolution démographique et le rythme de construction lié à l'habitat, qui s'observe notamment sur la période 2014/2020 au cours de laquelle le nombre de population a enregistré une perte de 87 habitants (par solde migratoire déficitaire) et le nombre de PC habitat qui a continué à s'opérer sur un rythme, certes modeste, de 2 à 3 logements.

➔ Consommation foncière par logement : 750 m² depuis 2018

La consommation foncière/logement a enregistré une nette tendance à la baisse au cours des dernières années, 2017/2018 marque un point de bascule : la moyenne passe de 1 500 m2 /logement avant 2017 et atteint un ratio proche de 750 m2 sur la période récente 2018/2023, en partie sous l'effet du projet PICHET route de Créon.
Ces valeurs sont le signe d'une pression urbaine soutenue qui s'exerce sur la commune et qui conduit les aménageurs à cette rationalisation.

Cependant, la consommation foncière reste encore majoritairement le fait d'une production pavillonnaire, et touche ainsi une limite à son optimisation en l'absence de recours à des formes urbaines diversifiées vers l'individuel groupé, voire le collectif.

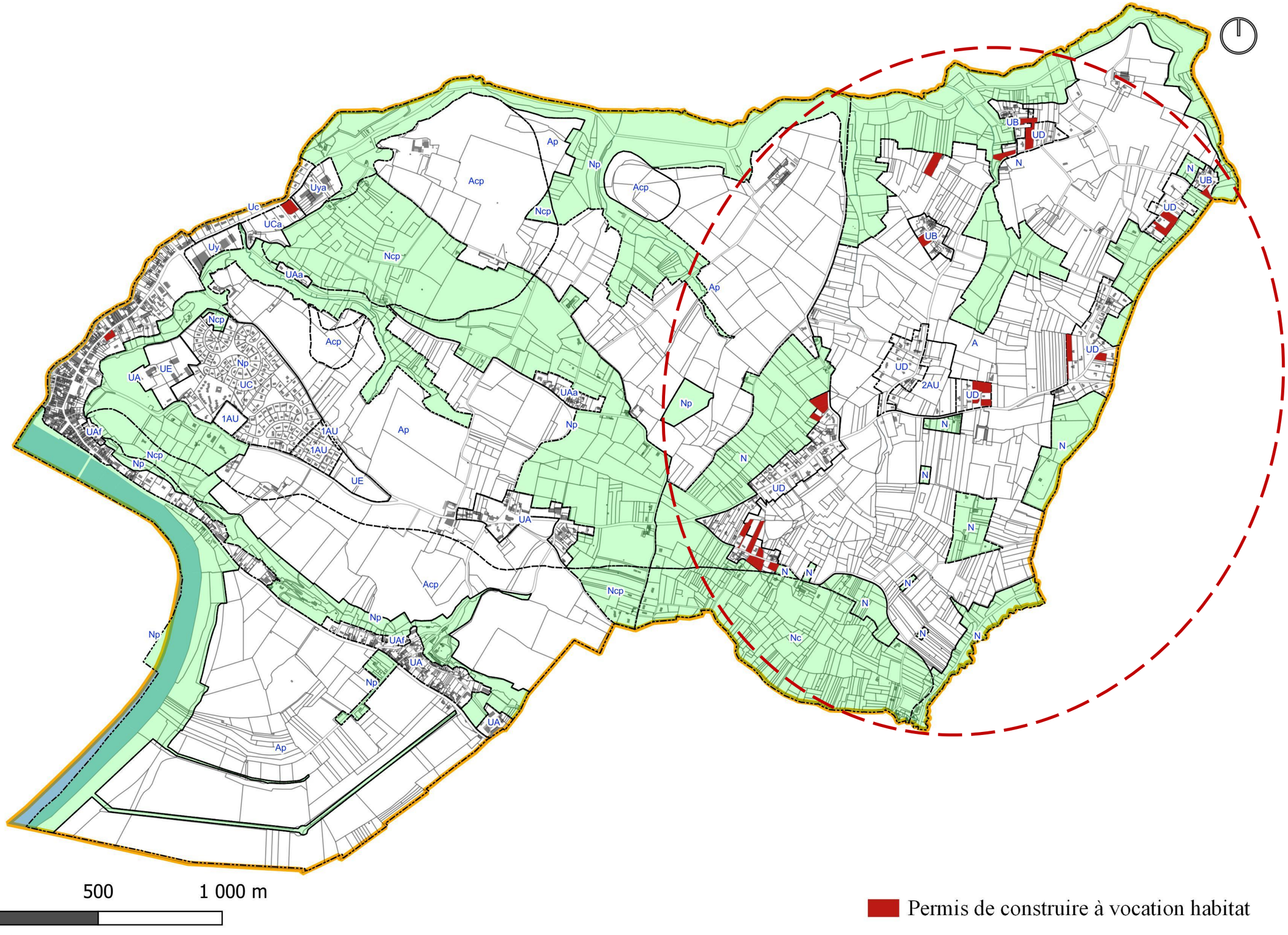
SURFACE MOYENNE CONSOMMEE PAR LOGEMENT ENTRE 2011/2023 (en m²)



Source : fichier des PC 2011/ 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

BILAN DES TENDANCES DE L'URBANISATION 2011/2023 : un développement urbain porté par les hameaux à l'Est du territoire



Source : Fichier des PC 2011/ 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➔ Les projets en cours sur la commune

Plusieurs projets d'habitat sont en cours d'études sur la commune, conduits dans le cadre de démarches de renouvellement urbain (rénovation de bâti vacant, démolition /reconstruction) ou d'intensification urbaine (densification par redivision parcellaire). Certains de ces projets ont impliqué une modification du PLU actuellement opposable et/ou sont dans l'attente de la révision du PVAP.

SYNTHESE DES PROJETS HABITAT EN COURS

Maitre d'ouvrage		Localisation	Programme	Type	Avancement
1	Commune de Langoiran/CCAS	Ancien presbytère	6 chambres pour personne âgée non dépendante	Rénovation bâtiment communal	PC déposé
2	Groupe PICHET	Route de Créon	26 logements collectifs en accession libre	Construction neuve sur redivision foncière	PC déposé
3	ENEAL /PROCIVIS	Ancienne RPA rue des érables	26 logements T3/T4 en accession aidée	Démolition Reconstruction	Etudes en cours
4	NEXITY	Route de Créon Lieu-dit Graman	42 logements collectifs en accession libre (dont 20 logts sociaux) 1 bâtiment d'activité	Démolition Reconstruction	Etudes en cours

Source : Mairie de Langoiran

LOCALISATION DES PROJETS EN COURS



Source : Mairie de Langoiran

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.7.4. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

➔ Préambule

La loi Climat et résilience promulguée le 21/08/ 2021 a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050. Cette mesure vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, car un sol artificialisé n'absorbe plus de CO2 et participe donc à l'accélération du réchauffement climatique.

Dans cet objectif, la loi fixe un calendrier progressif de réduction de l'artificialisation, avec notamment un 1er objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Cet article exprime le fait que le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Un espace urbanisé n'est plus un espace d'usage NAF si l'artificialisation des sols traduit globalement un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

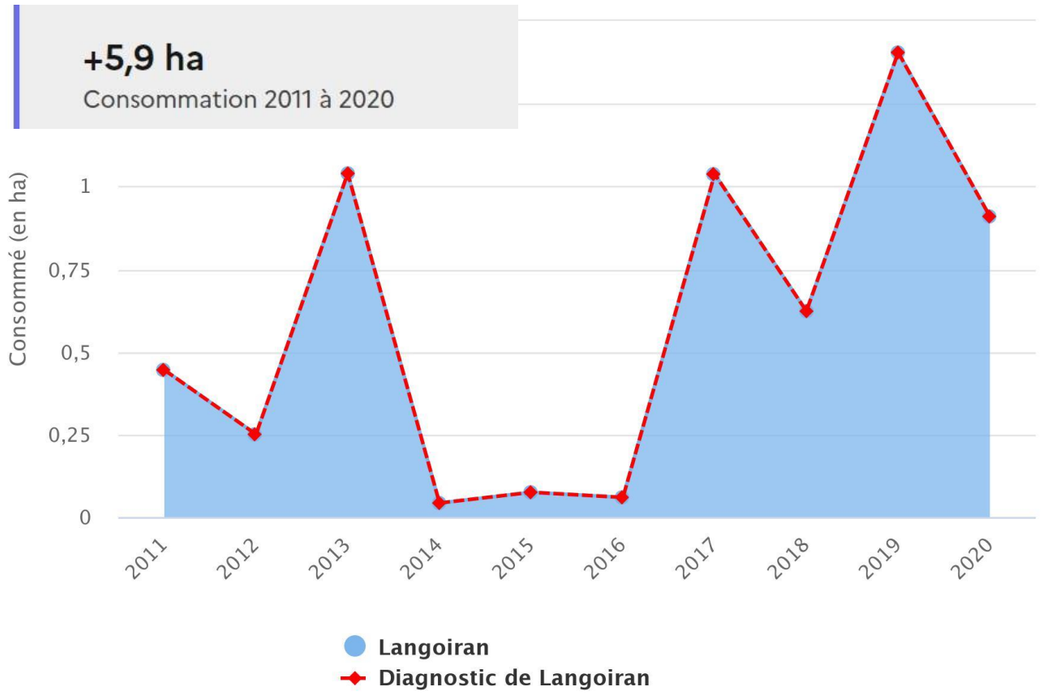
Afin de faciliter la mesure de la consommation foncière, l'Etat a mis à disposition des collectivités une plateforme publique d'information : le Service de Portrait de l'Artificialisation des Territoires (SPARTE).

Les données ci-après sont donc issues de la plateforme SPARTE, qui permet de distinguer la consommation foncière par catégorie d'usage : habitat, activité, mixte, voies (routes et ferrées).

➔ Consommation foncière NAF totale 2011/2020 : 5,9 ha

La consommation foncière d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, toutes catégories d'usages confondues, indiquée pour la commune de Langoiran sur la plateforme SPARTE s'élève à 5,9 ha entre 2011 et 2020. La ventilation par année indique une période 2014/2015/2016 de faible consommation, qui coïncide avec le début de la perte démographique mise en évidence au paragraphe I.2.3. LANGOIRAN : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FAIBLE MAIS REGULIERE DEPUIS 1968.

CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES NAF TOTALE



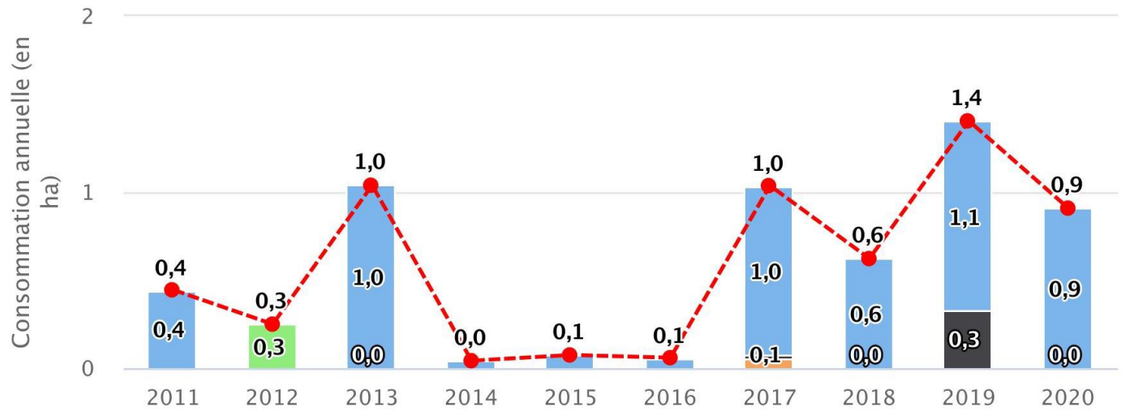
Source : Plateforme SPARTE

➔ Consommation foncière NAF par catégorie : 5,2 ha destinés à l'habitat

La consommation foncière ventilée par catégorie d'usages indique une consommation majoritairement destinée à la fonction d'habitat pour 5,2 ha.

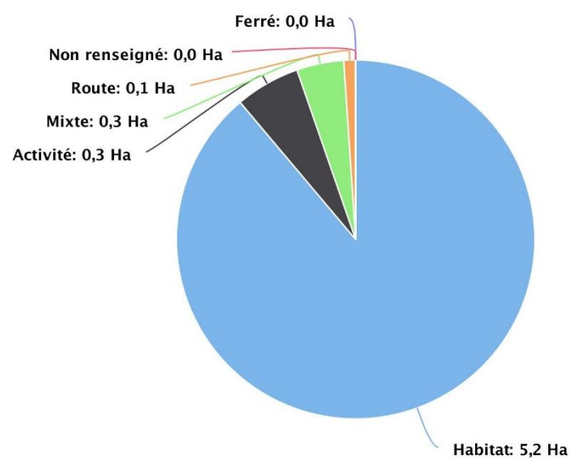
La consommation à vocation Economie correspond à la création d'un cabinet médical et un cabinet vétérinaire Route de Créon (0,3 ha).

CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES NAF PAR CATEGORIE D'USAGE



-

Source : Plateforme SPARTE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.7.5. BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

➔ Méthodologie

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers …/… et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur l'enveloppe bâtie délimitée au plus près des tissus urbanisés observés en fin d'année 2023 ; ont donc été pris en compte plusieurs types d'espaces potentiellement densifiables :

- les espaces en dent-creuse entre deux parcelles bâties (densification par comblement de dent-creuse)
- les espaces peu densément bâtis, fréquemment à caractère pavillonnaire sur grand parcellaire (densification par redivision parcellaire)
- Des espaces bâtis re-mobilisables dans le cadre d'une démarche de démolition/reconstruction.

Ont été exclus les espaces concernés par une prescription du PLU de type Espace Boisé Classé, espace protégé par une disposition de la Loi Paysage, emplacement réservé, et prescription du PVAP qui applique aux Espaces libres à valeur patrimoniale[1] ciblés dans le règlement comme « *sol à maintenir ou restituer dans son état d'espace végétalisé : terre, herbe, circulations gravillonnées ou dallée sur sable* ».

➔ Capacité de densification des espaces bâtis (cf carte page suivante)

L'enveloppe urbaine délimitée au plus près des espaces bâtis au 09/2025 recèle une capacité de densification composée de parcelles libres en dents-creuses de l'urbanisation (identifiée en orange sur la carte page ci-après), d'arrières de jardin ou de parcelles non utilisées ou sous-utilisées, de grandes parcelles re-divisibles (identifiée en jaune sur la carte page ci-après), potentiellement mutables.

Ces espaces, comptabilisés sur la totalité des enveloppes urbaines communale, à savoir celle qui s'étend à l'ouest sur le centre-ville/la RD10/le Pied du château et à l'Est, celle qui s'étend sur les hameaux diffus en espace Agricoles et Naturels, représentaient au 09/2025 une capacité foncière d'approximativement 7,2 ha.

CAPACITE DE DENSIFICATION

Capacité de densification de l'enveloppe urbaine par secteur (en m2)	Enveloppe Urbaine centre-ville/RD10/Pied du château	Enveloppe Urbaine des hameaux Est	total
Par renouvellement urbain:	19100	0	19100
Redivision foncière	12300	21023	33323
Dent creuse	2 700	17675	20 375
TOTAL	**34100**	**38698**	72798
	47%	53%	100%

Source : Analyse de terrain, Agence Métaphore

La capacité de densification se compose :

1. **Majoritairement d'espaces en dent-creuse de l'urbanisation développée sur les hameaux Est,** classés en zone UD dans l'actuel PLU, compte tenu du fait que les espaces situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et ses extensions, du pied du château et des 3 hameaux Haut Langoiran/Le Pin/Berquin présentent de fortes limites liées aux dispositions du PVAP ; en effet, les espaces libres y sont qualifiés « *à valeur patrimoniale* » et renvoient à leur maintien en « *état d'espace végétalisé : terre, herbe, circulations* ».

Il est à noter que la capacité de densification par comblement de dents-creuses dans les hameaux Est revêt également de forts enjeux de régulation pluviale, d'importants dysfonctionnements y ont été constatés au cours d'événements pluviaux passés, de forte intensité.

En outre, leur non-desserte par un réseau d'assainissement collectif et leur aléa fort en matière de Retrait Gonflement des Argiles, constituent un facteur limitant à l'opportunité de leur densification.

2. **Majoritairement d'espaces mutables par redivision parcellaire au sein des hameaux Est**, leur urbanisation s'étant opérée sur la base d'un règlement d'urbanisme qui fixait une taille de terrain de grande superficie.

3. **De peu d'espaces de densification au sein de l'enveloppe du centre-ville/RD10/Pied du château :** compte tenu d'un parcellaire déjà relativement dense et du caractère « d'espace libre à caractère patrimonial / *Parcs et jardins de pleine terre à protéger* » à maintenir en « état d'espace végétalisé ». A noter toutefois, que le règlement graphique du PVAP admet sur les secteurs 1 et 5, des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, non concernés par la trame « *Espaces libres à valeur patrimoniale* », susceptible d'être densifiés par de nouvelles constructions.

Parmi ces espaces libres ne revêtant pas de valeur patrimoniale, figurent route de Créon, de grandes parcelles faiblement bâties à caractère pavillonnaire, classée en secteur UCa dans le PLU opposable et potentiellement mutables. (n°3 sur la carte ci-après).

4. **D'espaces de renouvellement urbain**, (friche artisanale Graman route de Créon et l'ex RPA Pomarède) dans le cadre d'une démarche de démolition reconstruction à l'étude et présentés dans le paragraphe précèdent I.8.3. RYTHME DE CONSTRUCTION ET PROJETS EN COURS D'ETUDES.

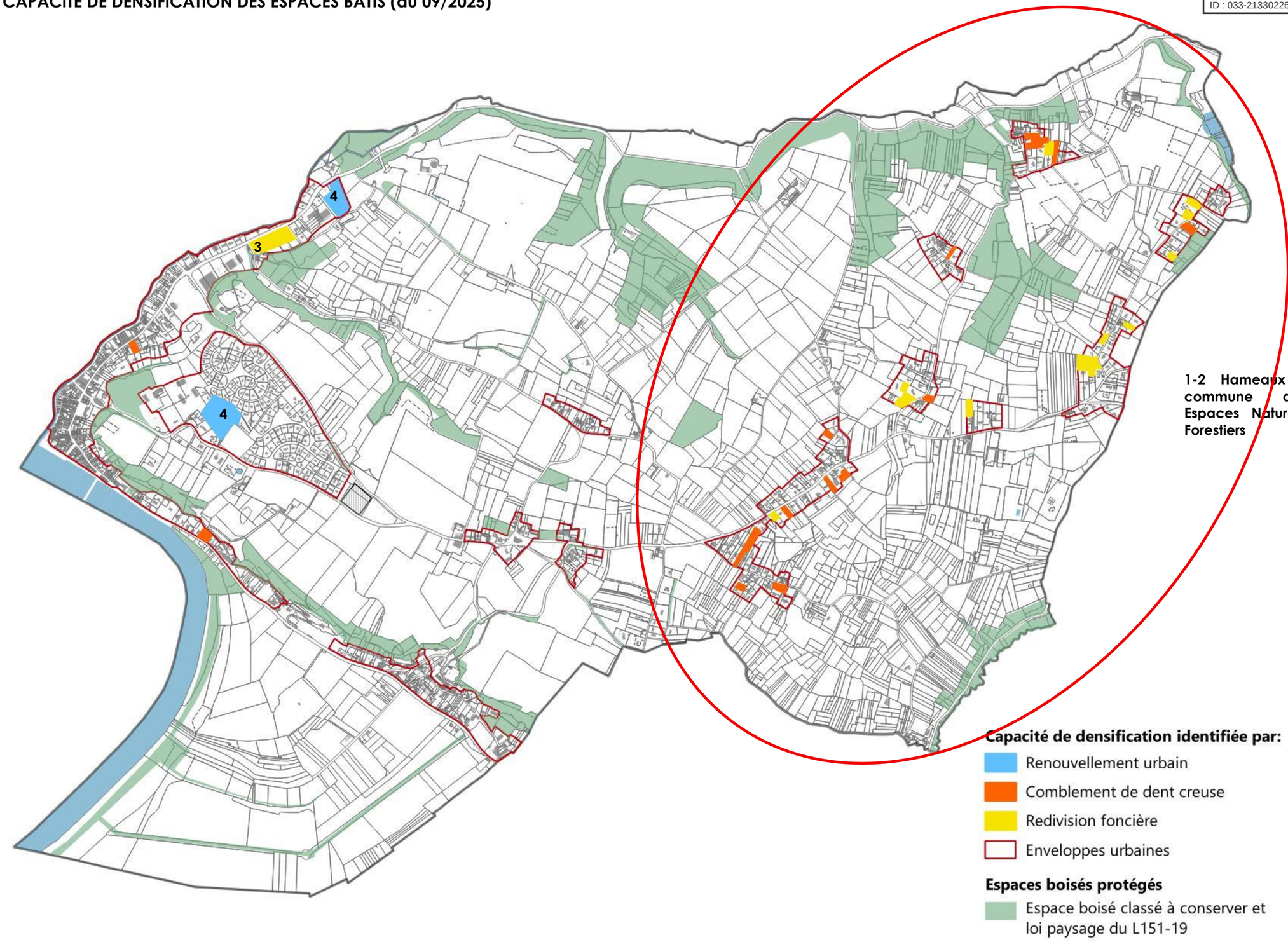
Globalement l'enveloppe urbaine composée du centre-ville/ RD10/ Pied du château, et des hameaux à l'Est recèle encore des espaces non bâtis mais qui recouvrent à l'Est des enjeux de non-raccordement à l'assainissement collectif sur des terrains à faible aptitude à l'assainissement autonome, d'aléa fort en matière de Retrait Gonflement des Argiles et surtout de phénomène d'inondation par ruissellement pluvial, dont la compatibilité avec une intensification urbaine est à soulever.

Globalement, ces espaces de densification présentent des conditions de desserte en réseaux publics satisfaisante (cf paragraphe I.5. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS).

[1] *A savoir Parc ou Jardin de pleine terre, Espace libre à dominante végétale et Espace vert à créer ou à requalifier*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS (au 09/2025)



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.7.6. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de consommation foncière, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

E - REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

E1 - Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines :

Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, les extensions urbaines doivent donc être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines représentées sur la carte « La métropole responsable » et localisées dans l'Atlas des territoires dédiés (cf. carte page suivante).

Cette transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés (cf carte page suivante).

Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées

En dehors des enveloppes urbaines, les secteurs de constructions isolées, présents sur la carte « La métropole responsable » et localisés dans l'Atlas des territoires dédié (cf. carte page suivante), ne sont pas destinés à accueillir du développement urbain.

A ce titre, dans les secteurs déjà occupés, la gestion du tissu existant doit se faire de façon limitée, dans un objectif de structuration urbaine (comme le comblement de dents creuses dans un hameau et l'organisation d'ensembles d'habitations isolées) ou pour faciliter la sédentarisation par des conditions d'accueil décentes, et ce au regard des contraintes d'assainissement et des enjeux environnementaux.

Cette transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés.

La cartographie des enveloppes urbaines du SCOT délimitée sur le territoire de Langoiran est reprise ci-après ; la majorité de la capacité de densification analysée au paragraphe précédent s'inscrit dans la limite de cette enveloppe urbaine et des secteurs de constructions isolées pour les hameaux Est.

E2 – Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte et traduire, à l'échelle intercommunale, l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au regard de l'état de la consommation des dernières années.
L'enveloppe urbaine définie dans le SCoT constitue l'emprise maximale dans laquelle peuvent s'inscrire, dans un rapport de compatibilité, les zones de développement urbain des documents d'urbanisme.
Ces derniers ont toutes latitudes, en accord avec leur projet, de reprendre ou non ces secteurs en zone constructible.

E4 - Rationaliser l'occupation des sols :

Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

De façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces. Un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de renverser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.

Au vu de l'armature urbaine du projet, ces équilibres peuvent s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique (répartition en m2 de plancher) :

Extension urbaine 50 % / Renouvellement urbain 50 % *pour les communes à statut de « centralité relai » parmi lesquelles se range la commune de Langoiran.*

Doit être entendu par extension urbaine tout développement urbain situé dans l'enveloppe urbaine non occupée en 2010, et par renouvellement urbain tout développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine occupée en 2010 (y compris les dents creuses).

[1] *Equivaut à une densité de 10 logts/ha pour des opérations d'aménagement déclinant 30 % d'assiette foncière destinés à la voirie et espaces verts*

La disposition E4 implique que la capacité d'accueil du PLU devra être mobilisée à [illegible] densification (à savoir déjà occupés en 2010) et à 50 % dans des espaces non bâtis, à caractère « naturels », l'ensemble de ces espaces devant s'inscrire dans les enveloppes urbaines du Scot.

E5 - Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier *: Réduire la consommation foncière pour les futurs logements.*

Pour cela, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés pour les communes « Bassin de vie dont centralités relais » parmi lesquelles se range la commune de Langoiran, les objectifs moyens de consommation d'espace suivants :

- *Objectifs par logement (individuel et collectif) :* ***700 m2 /logt*** [1]
- *Objectif par logement individuel (uniquement - hors mixité) :* ***900 m2 / logt*** [2]

De façon générale, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés les objectifs moyens de répartition entre habitat individuel et habitat collectif suivants (calculés en nombre de logement, y compris les maisons de ville) :

- ***Communes Bassin de vie (dont centralités relais) : 70 % individuel / 30 % collectif***

La disposition E5 implique que les projets d'aménagement urbain autorisés par le PLU devront respecter des ratios de densité, variables en fonction de la forme urbaine visée :

1/Dans le cas d'opération associant de l'habitat individuel et du collectif, le nombre moyen de m2 d'espace artificialisé par logement sera limité à 700 m2

2/Dans le cas d'opération ne déclinant que de l'habitat individuel, le nombre de m2 d'espace artificialisé par logement sera limité à 900 m2

Les tendances de l'urbanisation analysées au paragraphe 1-7-3 Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, indiquent que ces ratios s'opèrent déjà spontanément sur la commune, la moyenne de 750 m2 / logement étant constatée depuis 2017.
En revanche, l'objectif de répartition de 70%/30% entre habitat individuel et habitat collectif constituera une mesure de diversité des formes urbaines qui se pratique encore peu sur la commune, portée par un habitat à dominante individuel.

S - PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

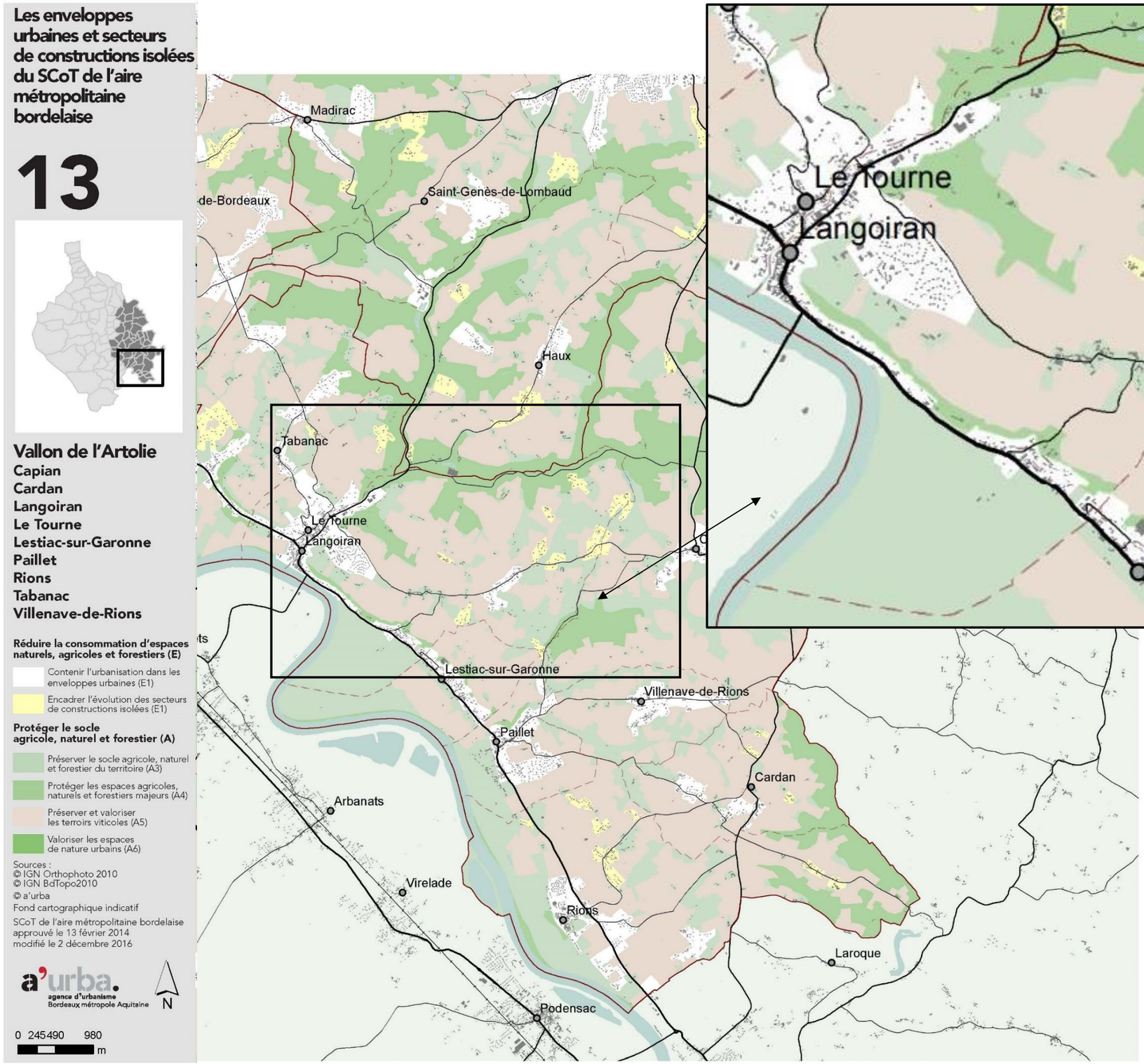
S2 - Garantir un développement urbain respectueux des principes de développement durable à l'échelle des territoires communaux

- Rationaliser l'occupation des sols : de façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces.
- Rationaliser l'utilisation des espaces urbanisés : le développement urbain doit ainsi s'appuyer préférentiellement sur l'espace urbain existant et sur son renouvellement plutôt que d'envisager son extension. En complément des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des efforts doivent donc être fournis en termes de densification et de renouvellement dans le tissu urbain. Le renforcement des tissus existants par l'urbanisation de terrains disponibles (« dents creuses »), la densification de terrains sous-occupés ou la réhabilitation de bâtis existants, tous moins consommateurs de foncier puisqu'ils s'inscrivent sur des espaces déjà bâtis, doivent progressivement prendre le pas sur les extensions urbaines et devenir les nouveaux modes de production de la ville.
- Privilégier un développement en continuité des tissus existants : au-delà de l'objectif d'optimisation de la consommation d'espace, les extensions urbaines nécessaires doivent se faire prioritairement en continuité des tissus existants dans la mesure où l'occupation nouvelle n'est pas incompatible.

[2] *Equivaut à une densité de 7,7 logts/ha*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES ENVELOPPES URBAINES ET DES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS ISOLEES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE



Source : *Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

EN SYNTHESE SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN/BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE/ DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

* 59 logements entre 2011 et 2023, soit un rythme moyen de 4 à 5 logts/an ;

* Une consommation foncière habitat 2011/2020 de 5,2 ha (Source SPARTE), opérée dans l'enveloppe des espaces bâtis en espaces de densification (dent-creuse);

* Une surface moyenne consommée par logement lissée sur la période 2011/2023 de 1 500 m², mais qui tombe à 750 m2 depuis 2018, notamment grâce à des projets comprenant de l'habitat collectif (projet Groupe PICHET) ;

* Un développement urbain qui s'est majoritairement opéré sur les hameaux Est de la commune, où demeurent encore quelques terrains constructibles en dent-creuse de l'urbanisation, dans les zones UD du PLU.

* Un bilan de la capacité densification (par comblement de dent-creuse/ grand parcellaire re-divisible/par démolition reconstruction d'espaces de renouvellement urbain) des espaces bâtis de 5,2 ha après pondération ;

* Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise : délimite des enveloppes urbaines dans lesquelles doivent se circonscrire les extensions urbaines et fixe des objectifs de densification pour les centralités relais des bassins de vie :

- ratio de 700 m2 en habitat mixte individuel et collectif, 900 m2/logt en habitat individuel
- rapport de 50% d'extension urbaine et 50 % de renouvellement urbain dans le projet de capacité d'accueil du PLU,
- répartition entre habitat individuel et collectif de 70%/30% à respecter dans les opérations d'aménagement autorisées dans le PLU.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.1. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, une attention particulière est accordée, dans le cadre de l'évaluation environnementale, aux « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan local d'urbanisme* » ainsi qu'aux « *zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* ».

Dans le PLU de Langoiran, une attention particulière doit être apportée aux espaces suivants :

- Les zones à enjeux en matière de biodiversité,
- Les zones pressenties constructibles dans le projet de PLU afin que l'évaluation des enjeux environnementaux menée tout au long de l'analyse permette de réorienter le projet, dont la partie V du présent rapport de présentation présentera les incidences du projet de PLU à l'issue de la démarche Eviter –Réduire-Compenser ;

II.1.1. ZONES PRESSENTIES CONSTRUCTIBLES AU STADE DES ETUDES PRELIMINAIRES DANS LE PROJET DE PLU

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées constructibles sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan Local d'Urbanisme.

Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, une attention particulière a donc été attachée aux espaces naturels pressentis pour une ouverture à l'urbanisation, qui compte tenu du caractère de projet majoritairement porté par une démarche de renouvellement [1], se limite aux seuls espaces suivants :

1. Zone 1AU rue des érables,
2. Parcelle boisée (E 732) route de Cadillac (RD10) au pied du coteau,
3. Parcelle en friche (E 96) route de Cadillac (RD10),
4. Parcelle boisée (E 66) chemin de Galeteau / route de Cadillac.

La démarche d'évaluation environnementale va s'attacher à cerner les enjeux environnementaux pour chacun de ces espaces et appliquer en conséquence le principe d'Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

Le projet de PLU sera la résultante de cette démarche, croisée avec d'autres choix motivés par d'autres facteurs (objectif de modération foncière, limitation de l'étalement urbain, dimensionnement des réseaux, objectifs des documents cadre tels que le Scot,..).

CARTE DE LOCALISATION DES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN PRESSENTIES AU STADE DES ETUDES PRELEMINAIRES



[1] *A savoir par comblement de dent-creuse, redivision foncière, démolition-reconstruction et reconquête de friche*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

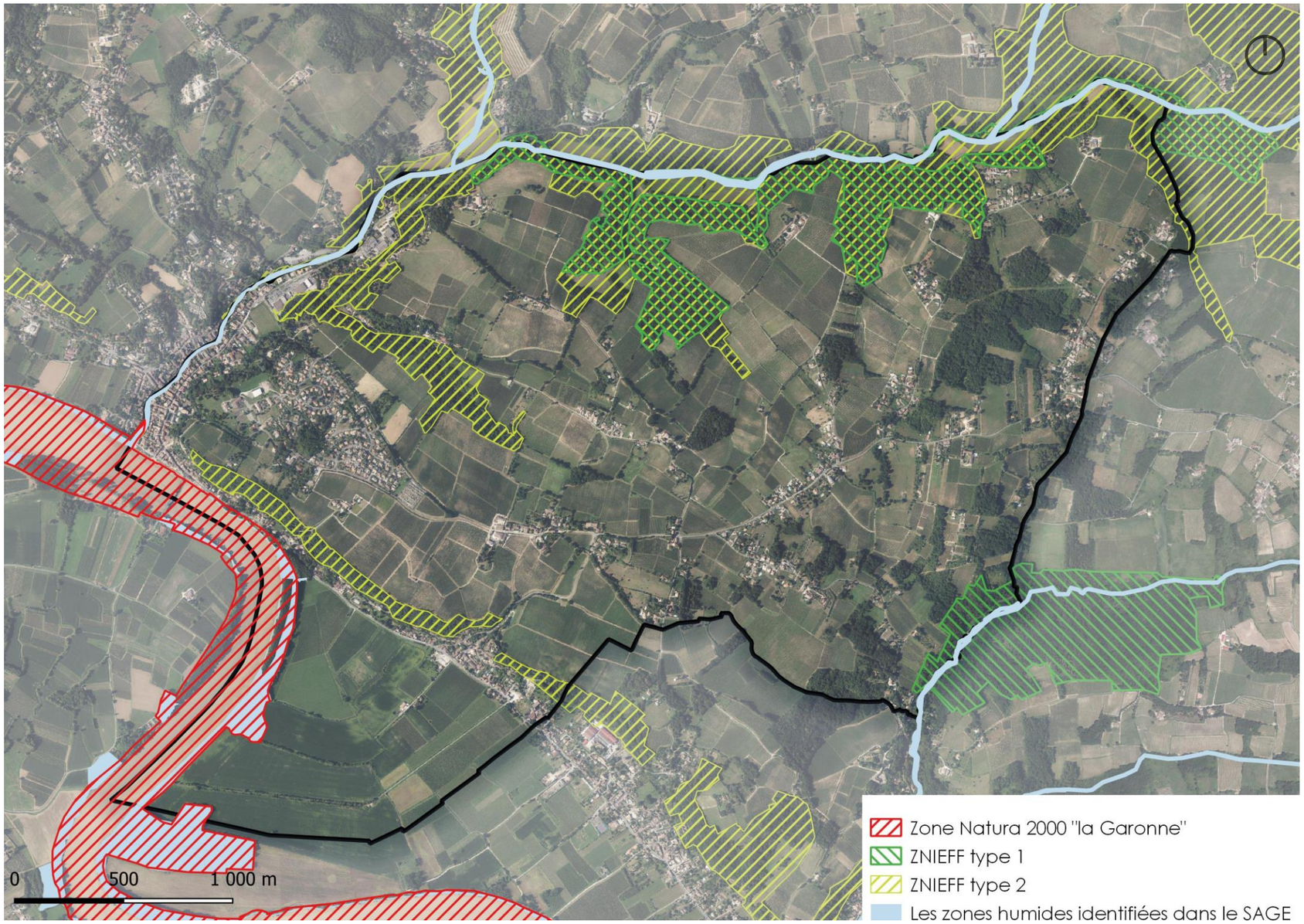
II.1.2.ZONES A ENJEUX EN MATIERE DE BIODIVERSITE

Sur le territoire de Langoiran, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont :

- Le site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne »
- La ZNIEFF 1 « Bois de l'Artolie »
- La ZNIEFF 1 « Ruisseau et coteaux du Gaillardon »
- La ZNIEFF 2 « Vallée et coteaux du gaillardon et du Lubert »
- La ZNIEFF 2 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet »
- Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Vallée de la Garonne »

Les caractéristiques de ces zones sont décrites en § II-3-2- – ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE.

CARTE DES ZONES À ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ



Source : ; Cartographie : Métaphore

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2. MILIEU PHYSIQUE

La commune de Langoiran se situe dans l'Entre-deux-Mers, espace géographique qui s'inscrit sur un "plissement calcaire", en amont de la confluence de la Garonne et de la Dordogne, dites "les deux-mers" car à ce niveau intérieur des terres, encore soumis aux influences des marées. Cette micro-région se caractérise par un vallonnement prononcé et un réseau hydrographique très ramifié, qui se partage entre les deux bassins-versants des deux grands fleuves aquitains.

Bien qu'ayant enregistré une certaine urbanisation, la commune présente un caractère encore fortement rural, dominé par la présence de vastes espaces agro-viticoles et naturels.

L'examen des différentes caractéristiques physiques de la commune (topographie, géologie, système hydrologique, …) permet de bien comprendre la mise en place des différents milieux. Cette analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, les pressions exercées sur les milieux, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme.

II.2.1. CLIMATOLOGIE

Source : Météo France,

Le secteur étudié est soumis à un climat de type océanique, qui se « continentalise » légèrement à mesure que l'on se dirige vers l'est. Il se caractérise par des hivers doux et courts.

Pour mémoire, le climat girondin est caractérisé par un fort degré d'humidité en raison de sa proximité avec l'océan Atlantique. Les pluies sont réparties sur toute l'année, rarement violentes, mais plus abondantes en automne et en hiver. En revanche, l'été et souvent le début de l'automne sont plus secs. Les précipitations varient de 700 mm à 900 mm par an d'ouest en est. Les brouillards, assez fréquents, naissent la nuit et ont peine à se dissiper dans les vallées de la Garonne et de la Dordogne, en automne et en hiver. Les gelées sont plus fréquentes en zone forestière que sur la côte.

Les vents dominants soufflent du nord-ouest au sud-ouest et sont liés aux perturbations océaniques.

II.2.1.1. Températures

Source : Météo France, station météo de Mérignac (1951/2000)

Sur la période considérée (1951 à 2000), le minimum de la moyenne des températures minimales est de 2,5°C au mois de janvier. Le maximum de la moyenne des températures maximales est de 26°C au mois d'août.

Étant localisé en zone océanique tempérée, on dénombre 35 jours de gel par an avec un maximum en janvier (9,2 jours) et 62 jours avec plus de 25°C, avec un maximum en juillet. Les amplitudes thermiques été-hiver et jour-nuit sont globalement peu élevées.

II.2.1.2. Pluviométrie

La pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de 968 mm (période 1951-2000) répartie sur l'ensemble de l'année avec un maximum de juin à août. Les pluies d'été peuvent avoir un caractère orageux avec de fortes intensités pour une durée restreinte. Au contraire, les pluies hivernales sont souvent plus longues avec une alternance de périodes intenses et de périodes calmes.

II.2.1.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) des Portes de l'Entre-Deux-Mers

Le changement climatique affecte la planète entière et la Gironde n'est pas épargnée. Globalement en Aquitaine, les simulations de Météo France pour 2050 montrent les évolutions suivantes :

- Une élévation des températures minimales de +2,1°C (été).
- Un renforcement des températures maximales de + 2,6°C (printemps et été) avec une hausse du rayonnement solaire au printemps.
- Une réduction de la pluviométrie de 330 mm d'ici 2050, soit -34% avec un déficit marqué au printemps.
- Une baisse des réserves en eau dans le sol en été et en automne (perte de 30 à 45 litres d'eau/m²).

Face à ce constat la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers a fait élaborer par le SYSDAU un Plan Climat Air Energie Territorial pour la période 2020-2026 pour faire émerger des orientations communes à l'échelle de la couronne métropolitaine.

Onze axes d'intervention ont été définis :

Axe 1 : Ancrer l'économie circulaire dans le territoire

Axe 2 : Garantir la réussite des objectifs du PAT

Axe 3 : Développer des réseaux de chaleur dans les centre-bourgs

Axe 4 : Diffuser les actions et objectifs du Plan de Protection de l'Atmosphère

Axe 5 : Accompagner la rénovation énergétique

Axe 6 : Dédier le développement du solaire aux espaces artificialisés ou dégradés

Axe 7 : Préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la séquestration du carbone

Axe 8 : Garantir une qualité du cadre de vie par nos espaces publics

Axe 9 : Améliorer la circulation de l'information face aux risques

Axe 10 : Apporter de la cohérence sur la gestion de la ressource en eau

Axe 11 : Formaliser les réflexions sur les mobilités du territoire

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2.1.4. La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale

Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains.

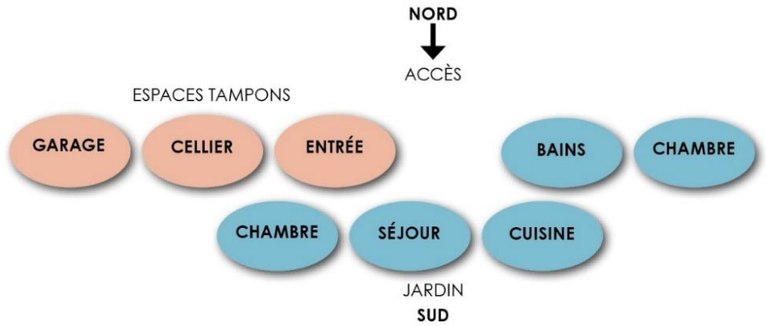
En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Au-delà des questions d'intégration au contexte urbain ou rural, l'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à un point de vue à privilégier, à l'espace public mais aussi par rapport au climat.

Cette réflexion s'inscrit bien évidemment dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

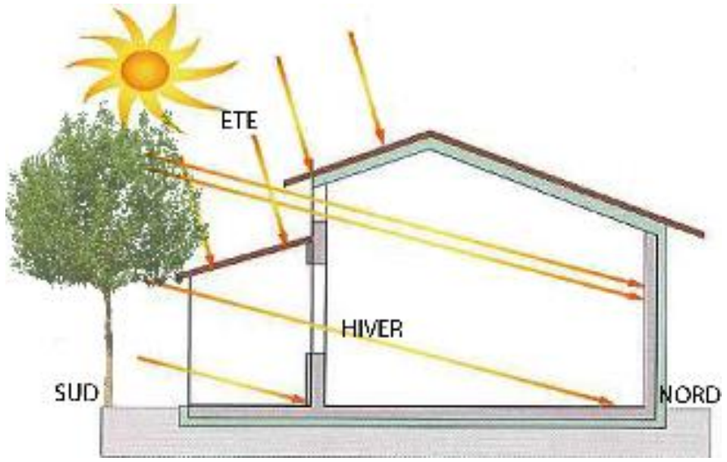
• Une organisation des espaces adaptée au climat

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle



• Un traitement de l'exposition au Sud optimisant les apports solaires selon l'exposition

- Valorisation maximale des apports solaires en hiver
- Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



EN SYNTHESE SUR LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT

Le secteur de Langoiran bénéficie de conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, …), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque).

II.2.2.TOPOGRAPHIE

II.2.2.1. Relief général de la commune

—cf. CARTE DE LA TOPOGRAPHIE page suivante

La commune de Langoiran, de faible étendue (1014 ha) se développe en bordure de l'axe majeur girondin de la Garonne et à la confluence de ce dernier avec un de ses affluents en rive droite, le Grand Estey.

Le centre-bourg, ouvert sur la vallée, se développe à l'ouest de la commune le long du grand Estey. Le plateau vallonné compose les hauteurs du territoire communal et accueille les terrains les plus aptes à la viticulture, qui s'étendent jusqu'à la commune de Lestiac. La partie sud quant à elle, accueille les secteurs les plus dépressionnaires, occupés par le marais de Langoiran, en rive droite de la Garonne. Au nord du palus, « le « Pied du Château », hameau de caractère, ancré dans le coteau, surplombe la vallée.

Les pentes constituent un paramètre important dans le ruissellement et l'érosion des sols. On distingue généralement les comportements suivants du ruissellement en fonction de la pente :

- Pour une pente faible (0-2%), le ruissellement sera diffus et limité, visible sur la surface du sol par de petites « griffures » - on parle d'érosion en nappe ;
- Pour une pente moyenne (2-5%), le ruissellement pourra se concentrer en chemin d'eau, créant ainsi une érosion en rigoles ;
- Pour une pente forte (5-10%) à très forte (>10%), le ruissellement aura un débit important, pouvant occasionner des ravines plus ou moins profondes dans l'axe du talweg.

Dans le cas de de la commune de Langoiran mais de façon généralisée sur les communes de l'Entre-deux-Mers, la topographie chahutée implique des phénomènes d'accélération du ruissellement des eaux, et d'inondation dans les secteurs urbanisés qui peuvent se situer en partie aval. Ce phénomène est développé dans la partie II-6-1. LE RISQUE INONDATION.

II.2.2.2. Relief ciblé sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones constructibles, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par défrichement, remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

Les zones de développement pressenties au stade des études présentent des situations topographiques différentes :

- La zone n°1 zone 1AU de la rue des érables est située en point haut et occupée par un couverture forestière participant à la stabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales en amont, vis-à-vis des secteurs urbanisés situés en contrebas,

- Les 3 autres zones route de Cadillac se situent en contre bas du coteau boisé, potentiellement impactées en matière de ruissellement pluvial amont.

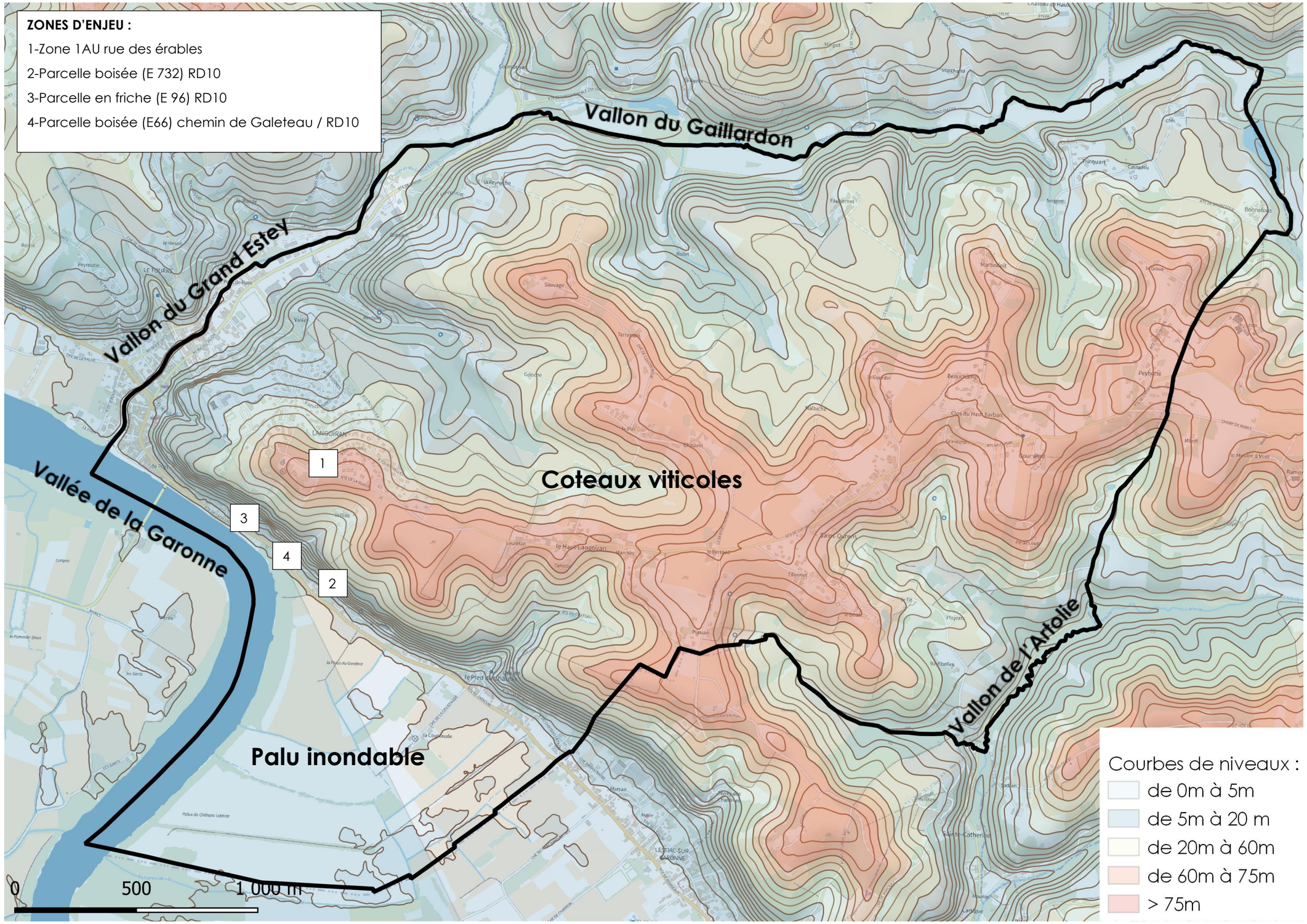
EN SYNTHESE SUR LA TOPOGRAPHIE

Le caractère accidenté de la topographie communale implique une attention particulière au phénomène de ruissellement des eaux pluviales, qui a suscité à plusieurs reprises des inondations, aggravé par le caractère imperméable des terrains ; cette thématique est développée dans le paragraphe II-6 Risques naturels.

Plus spécifiquement, une des zones pressenties pour porter le développement urbain, à savoir la zone 1AU rue des érables, revêt au regard de sa situation en amont des zones urbanisées, un enjeu en matière de relief lors de son ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée sur la régulation pluviale, à la stabilité et la limitation de l'imperméabilisation des sols afin de prendre en compte le risque inondation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE LA TOPOGRAPHIE



Source : BRGM ; Cartographie : Métaphore

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2.3.NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL

La connaissance des conditions de la mise en place des formations géologiques ainsi que leurs caractéristiques est une approche importante à connaître car elle conditionne notamment, pour partie, l'apparition de nombreux phénomènes naturels (instabilité des sols, phénomène d'altération des sols comme celui lié aux argiles gonflantes, …), ainsi que l'aptitude des sols à l'infiltration, tant des eaux pluviales que des eaux usées dans le cadre des systèmes d'assainissement non collectif.

II.2.3.1. Contexte géologique

➔ **Contexte global de l'Entre-deux-Mers**

L'Entre-deux-Mers est essentiellement formé de plateaux calcaires de l'Oligocène, découpés de vallées creusées par les affluents de la Dordogne et de la Garonne. On y trouve des alluvions constituant des sols tourbeux (Fyb) et hydromorphes (imbibés d'eau) dans les vallées. Le substratum des calcaires (g2) qui affleurent dans les vallées et sur les coteaux de la rive droite de la Garonne porte des argiles lourdes sableuses classées comme sols bruns lessivés ou sols bruns calcaires.

Les coteaux de la rive droite de la Garonne sur les parties plates des sommets, portent des limons clairs sur argiles jaunes et grises de type « sol lessivé ». Cela concerne les niveaux Fu, Fu-p et Fxb et les dépôts de pentes tapissant les versants généralement assez doux exposés au nord et à l'est. Les replats calcaires sont recouverts de sols bruns calcaires souvent assez argileux.

➔ **Contexte local (**cf. carte page ci-après)

Les plateaux des coteaux de Langoiran ont des sols à composition argilo-calcaire ou argile. Les pentes se composent de molasse ou de calcaire. Des colluvions d'éboulis marquent la transition vers les palus, alluvions anciennes, en bordure de Garonne.

On distingue les grands types de sols sur la commune :

- **basse terre inondable de la Garonne** : sols bruns alluviaux perméables, de type limono-sableur, légèrement argileux ;
- **calcaire à astéries** : apparent sur les versants des grandes vallées et au niveau des falaises de roches nues qui bordent la Garonne ;
- **versants :** sols limoneux ou limono-argileux de deux types : limons de type « boulbènes» battants, très peu perméables, avec un horizon argileux peu profond et des sols argilo-calcaires, plus rares, à texture limono-argileuse, très peu perméables ;
- **sommets et crêtes** : sols bruns graveleux perméables, généralement de couleur brun-rouge, avec une charge caillouteuse importante ;
- **bas-fonds et thalwegs** : sols hydromorphes de remaniement de limons et molasses.

II.2.3.2. Perméabilité des sols et aptitude des sols à l'infiltration

(source Schéma Directeur d'Assainissement octobre 1999- SODETEG pour le compte du Syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable et d'Assainissement de la Région de Langoiran)

La mesure de perméabilité des sols est un critère d'évaluation du comportement d'un sol face à des fonctions liées à l'évacuation des eaux pluviales ou à l'aptitude à l'épuration des eaux usées en l'absence d'une desserte par un réseau d'assainissement collectif.

L'échelle suivante permet d'évaluer les valeurs de perméabilité décrites ci-après :

K (mm/h)	Perméabilité
3 à l0	Très peu permeable
10 à 20	Faiblement peméable
20 à 50	Assez permeable
50 à 500	Permeable

L'étude pédologique réalisée dans le cadre de l'étude de schéma directeur d'assainissement a permis de définir l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif pour l'ensemble des secteurs urbanisés du territoire syndical. Les sols rencontrés sur le syndicat peuvent être décomposés en plusieurs classes d'aptitude à l'assainissement autonome :

Classe 1 : Epandage en sol naturel
Ce sont principalement des sols limoneux ou sablo limoneux non hydromorphes (pas de nappe permanente ou temporaire à faible profondeur) et perméables. Ils correspondent essentiellement aux alluvions de la Garonne (Tabanac, Langoiran et Le Tourne) et de !'Estey (Le Tourne).

Classe 1R : Epandage en sol naturel remblayé
Ce sont des sols de bonne qualité vis-à-vis d'aptitude à l'assainissement autonome, mais dont l'épaisseur est faiblement suffisante et qui reposent souvent sur un substratum perméable. On les rencontre essentiellement à Tabanac.

Classe 3 : Lit filtrant drainé
Sols de couverture de versant ou de plateaux où la présence d'hydromorphie est notable et la perméabilité faible. Ce sont généralement des sols limone-argileux à argileux. Ils sont majoritaires sur le Syndicat et sur les plateaux/coteaux Est du territoire de Langoiran.

Classe 4 : Epandage en sol naturel
Sols de couverture peu perméables et très hydromorphes où la présence de la nappe, peu profonde, a été observée. Ils sont situés dans les zones basses, généralement à proximité des Ruisseaux ;

Hors classe : Assainissement autonome impossible
Zones très pentues où les affleurements calcaires sont visibles et où les sols sont quasi inexistants (très faible épaisseur) . lis correspondent aux zones rocheuses très pentues situées essentiellement aux secteurs du pied du Château à Langoiran et ponctuellement sur certains coteaux à l'est de la commune.

En conclusion, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est variable, avec des zones à faible aptitude liées soit à l'hydromorphie des sols (en bordure du Grand Estey) soit à la nature argilo-calcaire des sols peu apte à l'infiltration et à la topographie accidentée (pied du château, coteaux Est).

II.2.3.3. Pédologie (sol) et Géologie (sous-sol) ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

La commune présente une certaine complexité pédologique, les plateaux et coteaux ont des sols à caractère argilo-calcaire tandis que les parties « basses » mélangent dépôts fluviatiles, sableux à argileux.

Concernant les zones d'enjeu, d'après la carte de la géologie on est en présence de terrains présentant les caractéristiques suivantes :

- La zone n°1 zone 1AU de la rue des érables se développe sur une formation composée de sables et de graviers enrobés dans une argile jaunâtre et rougeâtre (Fu),

- Les 3 autres zones route de Cadillac se situent en contre bas du coteau boisé, sur une formation d'éboulis mixtes (CF-g) composés de dépôts de bas de versant associant dépôts fluviatiles et matériaux issus de l'altération des calcaires des plateaux.

EN SYNTHESE SUR LA NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL

- La nature des sols argileux calcaire est peu apte à l'infiltration des eaux ainsi qu'à la fonction épuratrice que les sols remplissent dans les filières d'Assainissement Non Collectif.
- Les sols argileux sont sujets au phénomène naturel de retrait-gonflement des argiles (cf paragraphe **II**.6.3. LE RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES)
- Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE GEOLOGIQUE

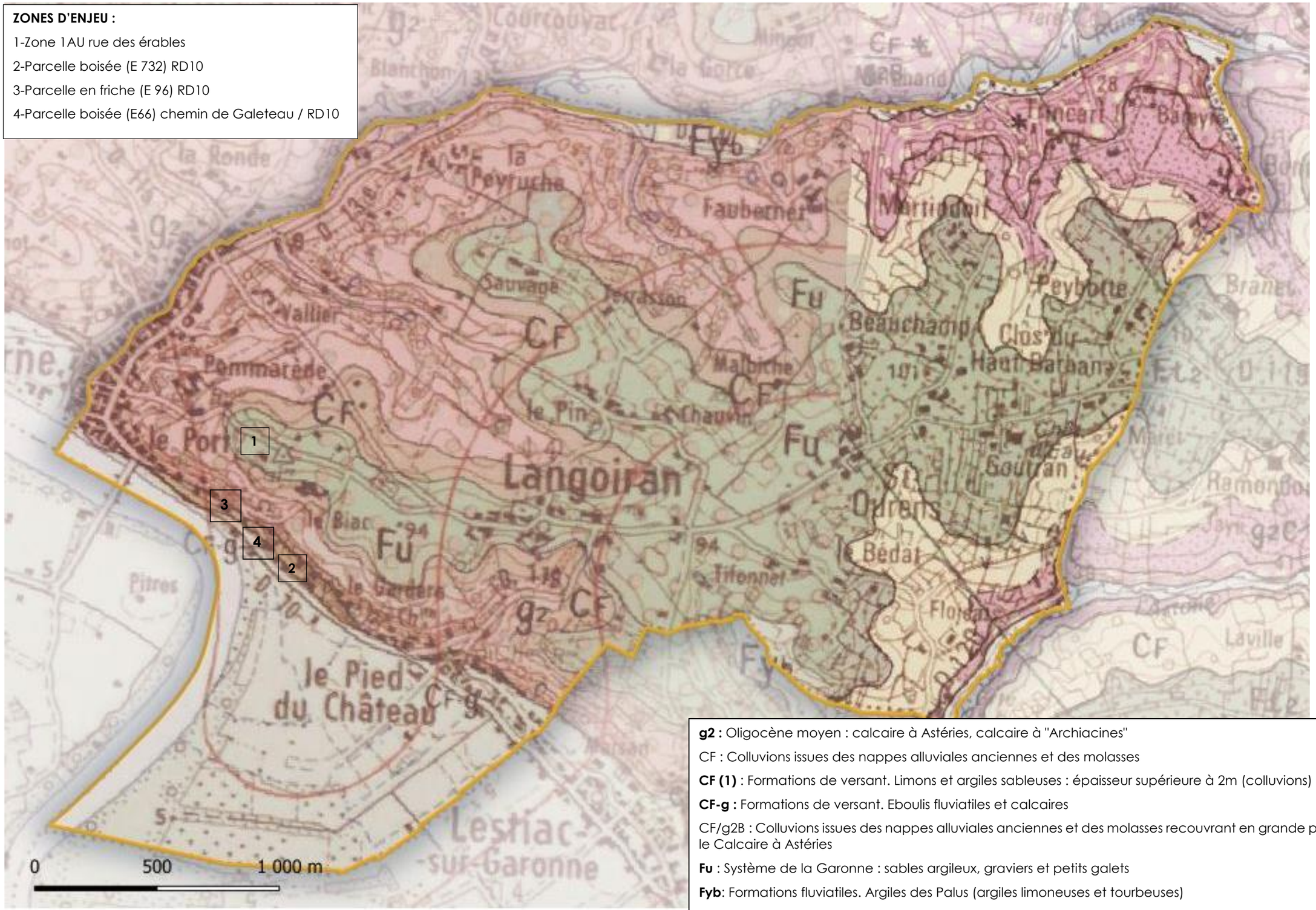
ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10



g2 : Oligocène moyen : calcaire à Astéries, calcaire à "Archiacines"

CF : Colluvions issues des nappes alluviales anciennes et des molasses

CF (1) : Formations de versant. Limons et argiles sableuses : épaisseur supérieure à 2m (colluvions)

CF-g : Formations de versant. Eboulis fluviatiles et calcaires

CF/g2B : Colluvions issues des nappes alluviales anciennes et des molasses recouvrant en grande partie le Calcaire à Astéries

Fu : Système de la Garonne : sables argileux, graviers et petits galets

Fyb: Formations fluviatiles. Argiles des Palus (argiles limoneuses et tourbeuses)

Source : BRGM, carte de la géologie de Pessac n°827

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2.4.HYDROGEOLOGIE

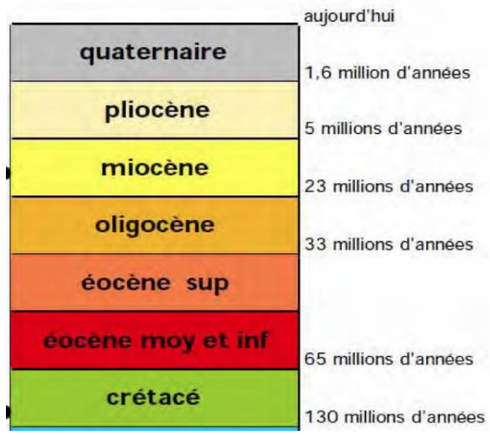
Le département de la Gironde, situé au sein d'un vaste bassin sédimentaire, est un des plus riches en eaux souterraines au niveau national. Plusieurs horizons sédimentaires poreux perméables constituent ici un système aquifère « multicouches », dont la puissance peut dépasser 500 m dans la région de l'étang d'Hourtin.

Au-dessous des formations plio-quaternaires, les calcaires, calcaires argileux et calcaires dolomitiques du Coniacien, du Turonien et du Cénomanien forment un système aquifère profond renfermant de l'eau douce.

Ce patrimoine départemental d'eau douce est fortement sollicité par l'homme (eau potable, irrigation, ...). Il convient donc de surveiller et de gérer de manière durable la ressource en eau.

II.2.4.1. Le système aquifère

(Source : Notice de la carte géologique de Pessac, n° 827 - BRGM.)



Cette zone renferme deux systèmes aquifères muticouches :

- le premier, incluant les niveaux poreux perméables existants entre le Plio-Quaternaire et le Maestrichtien inclus. L'ensemble repose sur des formations imperméables marneuses du Campanien-Santonien ;

- le second, comprenant les assises du Coniacien, du Turonien et du Cénomanien supérieur et moyen. Les qualités hydrodynamiques de cet ensemble sont généralement moins favorables par rapport au premier, et géographiquement limitées. :

■ NAPPES SUPERFICIELLES

Elles constituent un complexe aquifère aux caractéristiques hydrauliques très contrastées suivant les unités considérées : nappe des argiles à graviers de l'Entre-Deux-Mers, nappe des terrasses anciennes de la Garonne et de la Dordogne, nappe des graviers sous-flandriens.

Les alluvions du quaternaire ancien.

Désignées sous le vocable d'argiles à graviers, elles constituent un aquifère aux caractéristiques hydrauliques médiocres, alimenté par la surface et superposé au Calcaire à Astéries. Les débits susceptibles d'en être extraits par puits ou forages sont toujours extrêmement limités ; ils peuvent cependant satisfaire les besoins domestiques lorsque les calcaires stampiens se trouvent à une profondeur trop importante pour être économiquement captés.

En raison de la faible porosité efficace du réservoir, les variations inter-saisonnière du niveau piézométrique peuvent, suivant les points, dépasser cinq mètres. De même les sources issues de cette formation sont caractérisées par un régime très irrégulier et ne fournissent que quelques litres à la seconde.

Les nappes d'alluvions anciennes à perméabilité relativement faible :

Il s'agit des nappes des terrasses Fxbg et Fxbd renfermant une fraction argileuse notable et dont l'épaisseur extrêmement variable peut localement atteindre 15 mètres. Toutes ces nappes libres en communication hydraulique directe, ou indirecte par l'intermédiaire des aquifères sous-jacents, nappe des calcaires oligocène sont alimentées par infi1tration des météoriques et contribuent à la recharge des nappes sous-jacentes. Elles sont drainées par les ruisseaux affluents de la Garonne et de la Dordogne.

■ NAPPES SEMI-PROFONDES

La nappe des calcaires oligocènes, dont l'épaisseur maximale atteint une trentaine de mètres dans l'Entre-Deux-Mers et 70 à 80 m en rive gauche de la Garonne, est découpée par les vallées de la Garonne et de la Dordogne au droit desquelles le calcaire à Astéries est souvent très réduit ou complètement érodé. L'alimentation directe de ce réservoir calcaire est extrêmement limitée étant donné la faible superficie des affleurements. L'alimentation indirecte s'effectue généralement au travers des nappes alluviales anciennes.

La piézométrie étroitement conditionnée par le modelé topographique montre un drainage par les vallées. Les caractéristiques hydrauliques de cet aquifère sont extrêmement hétérogènes et fonction principalement de l'état de karstification de la roche.

Complexe aquifère éocène.

Les formations argileuses de l'oligocène inférieur d'une épaisseur moyenne de 30 m et celles de l'éocène supérieur d'une épaisseur plus variable, pouvant atteindre une centaine de mètres, en constituent le toit imperméable, le mur argileux se situant en général à 200 m au-dessous.

L'alimentation du complexe éocène s'effectue en partie par infi1tration directe ou par drainance des aquifères adjacents au travers des formations argileuses ou marneuses semi-perméables encaissantes. Les exutoires sont situés en mer et sous l'estuaire de la Gironde d'où un risque d'invasion des nappes par les eaux d'origine marine si l'exploitation entraînait un abaissement trop accentué de la surface piézométrique.

■ NAPPES PROFONDES

L'aquifère du Maestrichtien, de puissance constante sur le territoire (40 m environ), est composé de calcaires dolomitiques et argileux. Les écoulements souterrains s'effectuent du sud vers le nord et sont soutenus par les nappes sus-jacentes de l'Eocène.

Les réservoirs du Coniacien, du Turonien et du Cénomanien supérieur et moyen forment un ensemble continu en raison de l'absence de forts imperméables entre eux. Il s'agit d'un aquifère profond, à porosité de microfissures, se développant dans des calcaires dolomitiques entrecoupés d'intercalations calcaréo-marneuses.

Au niveau de la base, des grès sableux peuvent apparaitre. L'ensemble a une puissance de l'ordre de 60 m et repose sur les couches marneuses du Jurassique supérieur. Les qualités hydrodynamiques de ces réservoirs restent, avec les connaissances actuelles, que très médiocres.

■ EN SYNTHESE

En synthèse, les formations susceptibles de constituer un réservoir aquifère adapté à l'alimentation en eau potable sont majoritairement Eocène, à savoir de la surface vers la profondeur :

- les terrains quaternaires lorsqu'ils sont suffisamment épais et dotés d'une lithologie sablo-graveleuse,
- les formations de l'Eocène supérieur constituées de calcaire en alternance avec les marnes,
- l'assise de l'Eocène moyen englobant une assise sommitale calcaire et une assise basale sableuse et sablo-gréseuse,
- les couches sédimentaires représentant l'Eocène inférieur de nature détritique (sables et grès) où se développe un aquifère relativement important.

II.2.4.2. Les masses d'eau souterraine au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau)

(Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne)

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs à dernière échéance 2027 pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- La non-dégradation des ressources et des milieux ;
- Le bon état des masses d'eau, sauf dérogation motivée ;
- La réduction des pollutions liées aux substances ;
- Le respect de normes dans les zones protégées.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères. Les masses d'eau souterraine présentes dans le sous-sol de la commune sont codifiées comme suit :

FRFG062B	Alluvions de la Garonne aval, entre Langon et la confluence avec la Dordogne
FRFG068	Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers du bassin versant de la Garonne
FRFG072	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquit
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
FRFG080B	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot
FRFG113	Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
FRFG114	Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du

La description, l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2022-2027 est décrit au chapitre II-5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES.

II.2.4.3. Les usages de l'eau sur la commune

Les eaux souterraines sont utilisées sur la commune de Langoiran pour l'alimentation en eau potable pour un volume de 552 388 m3.

SYNTHESE DES PRELEVEMENTS D'EAU SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN - 2022

Nature\Usage	Eau Potable		Total	
	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.
Nappe captive	552 388	1	552 388	1
Total	552 388	1	552 388	1

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

L'eau distribuée sur l'unité de distribution « Langoiran » du syndicat des eaux de Langoiran provient du forage profond « Bourg » captant la nappe de l'Eocène Centre déficitaire.

II.2.5. HYDROGRAPHIE

II.2.5.1. Structure administrative de gestion

Langoiran fait partie du syndicat intercommunal de gestion des Bassins Versants le l'Entre-Deux-Mers (SIETRA), dont l'objet est d'assurer ou de promouvoir toutes les actions nécessaires à la conservation quantitative et qualitative, à l'amélioration et à la meilleure utilisation du patrimoine hydraulique des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Dans ce but, le Syndicat entreprend l'étude et la réalisation de travaux d'aménagement, assure directement ou indirectement l'entretien et l'exploitation. Les travaux s'inscrivent dans un programme d'aménagement cohérent à l'échelle des deux bassins versants, comprenant les actions suivantes :

- L'amélioration des conditions d'écoulement de l'eau dans les émissaires naturels ou artificiels,
- L'entretien des berges et des ouvrages d'art principaux (trois portes à flots)
- La défense contre l'érosion des berges des bassins versants et de leurs affluents
- Des prélèvements d'eau dans les bassins versants pour effectuer des analyses
- Gestion de la faune et de la flore

II.2.5.2. Fonctionnement hydrographique général

La topographie des terres bordant la rive droite de la Garonne se caractérise par une déclivité marquée par la présence de coteaux culminant jusqu'à 100 m d'altitude NGF. Ce relief a favorisé la mise en place d'un réseau hydrographique encaissé en fond de vallée, marquant des limites communales naturelles (fréquemment réseau hydrographique). Ce réseau hydrographique fonctionne selon un axe Est-Ouest / Nord-Ouest perpendiculairement à la Garonne. Les cours du territoire sont encaissés dans les vallons et très réactifs aux phénomènes orageux.

L'ensemble de la Garonne et ses affluents est soumis à l'influence des marées, qui conjuguée à d'autres phénomènes naturels (vents de grande intensité, tempête, ...) peut provoquer des inondations de type fluviale. Ce phénomène d'inondation se constate à la confluence du Grand Estey et la Garonne.

Afin de limiter l'exposition au risque d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a été élaboré sur les secteurs riverains de la Garonne approuvé le 23/05/2014. En outre, des études sur le risque inondation réalisées par le CEREMA permettent de disposer d'éléments de connaissance complémentaires (cf paragraphe II-6 Risques naturels).

II.2.5.3. Les cours d'eau et fossés qui drainent la commune

La commune de Langoiran s'inscrit dans le bassin versant de la Garonne, composé de 2 sous bassins-versants : celui du Grand Estey à l'ouest et celui de l'Artolie à l'Est.
Le Réseau hydrographique sur Langoiran est constitué de la Garonne et d'un maillage de ruisseaux dits « esteys », dont les deux plus importants sont le Grand Estey et l'Artolie, tous deux constitutifs d'une limite communale.

Le Grand Estey sépare les communes de Langoiran et Le Tourne et compose l'armature principale du réseau hydrographique communal. Son bassin versant formé par la confluence du Lubert au nord et du Gaillardon au sud. Ce bassin de forme ronde, voire aplatie, est caractérisé par un chevelu dense sur les parties amont qui convergent sur la commune de Langoiran.

L'Artolie est un bassin versant plus modeste (14 km²) relativement rond. Son lit est nettement encaissé laissant que peu de place au lit majeur. L'Artolie sépare la commune de Capian et Langoiran en limite sud-est, et ne constitue pas un cours d'eau majeur pour le risque inondation à l'échelle communale.

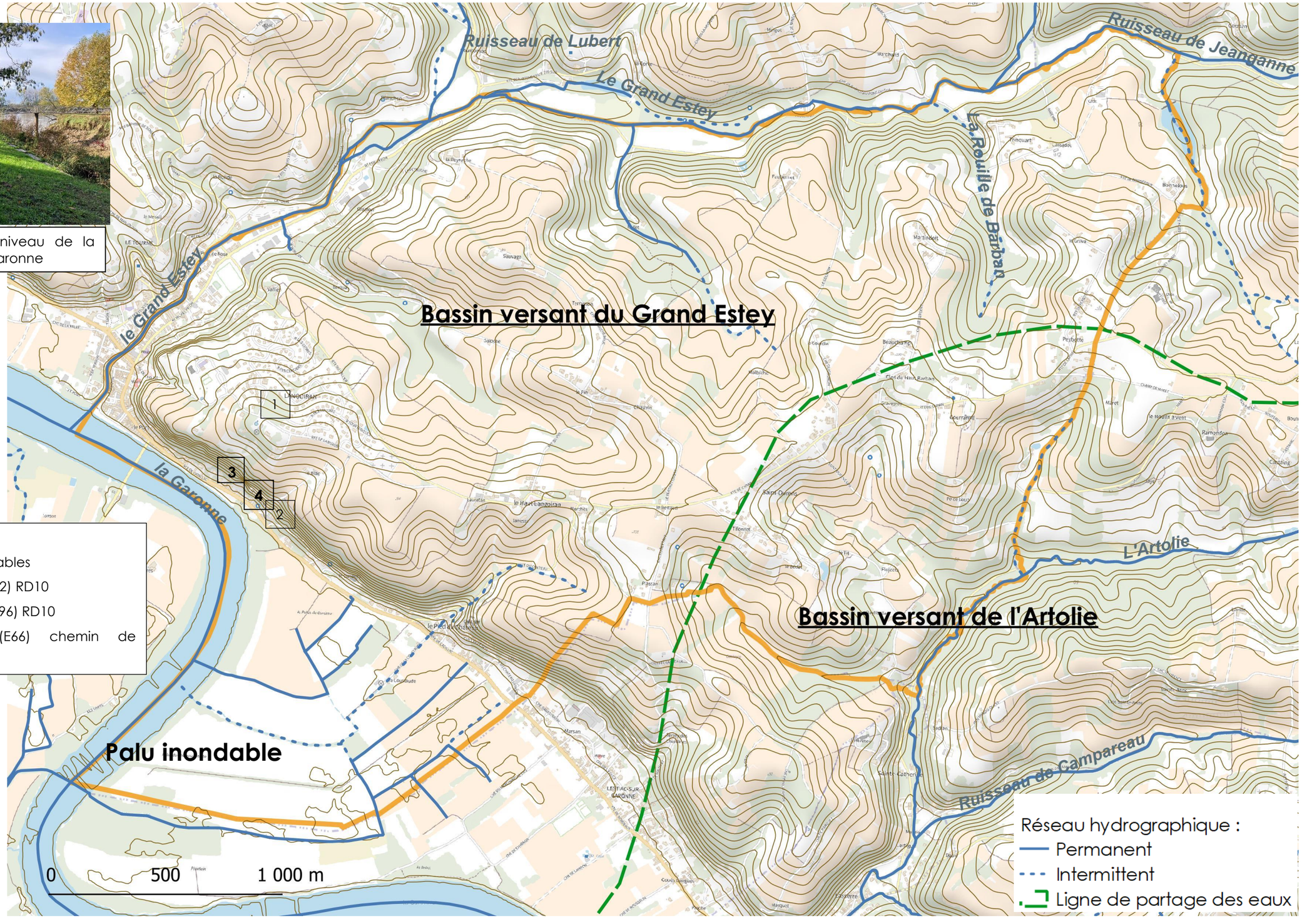
Un ouvrage de gestion de crue existe sur l'Artolie à cheval sur les communes de Langoiran et Villenave de Rion. Il a été conçu pour écrêter les débits de l'Artolie en amont de sa traversée dans le bourg de la commune de Paillet mais son dimensionnement est inapproprié pour répondre à des phénomènes de crues importantes. Un bassin de retenue collinaire (privé) est également présent sur la commune en limite avec celle de Capian en interceptant les eaux de la Rouille de Bonnefous afin d'irriguer les vergers. La digue en terre compactée, fortifiée par des enrochements afin de permettre l'efficience du bassin de retenu présente un risque d'inondation en cas de rupture d'ouvrage sur Langoiran.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE COMMUNAL



Le Grand Estey au niveau de la confluence avec la Garonne



ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10

Sources : BD Topo : Cartographie : Métaphore

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2.5.4. Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs à dernière échéance 2027 pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- La non-dégradation des ressources et des milieux ;
- Le bon état des masses d'eau, sauf dérogation motivée ;
- La réduction des pollutions liées aux substances ;

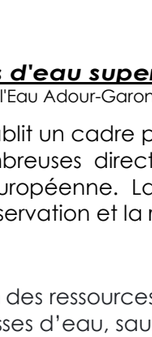
Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

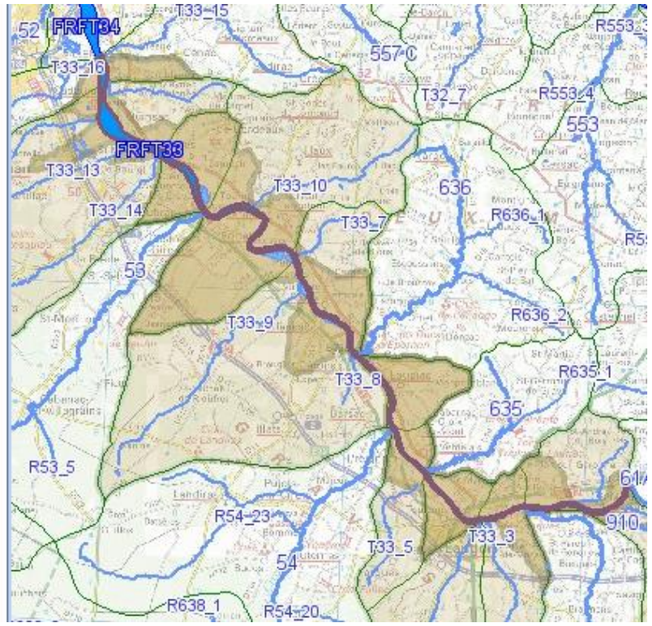
Les masses d'eau superficielles recensées sur la commune sont les suivantes :

1. **Une masse d'eau de transition[1] : FRFT33 « Estuaire fluvial Garonne amont »**

Estuaire Fluvial Garonne Amont

Code :	FRFT33
Type :	Naturelle
Commission territoriale :	Garonne
Bassin versant de gestion :	La Garonne et ses affluents du Dropt à la Pimpine
Département(s) :	Gironde





Source : Système d'Information sur l'Eau Adour Garonne

2. **Deux masses d'eau rivière :**

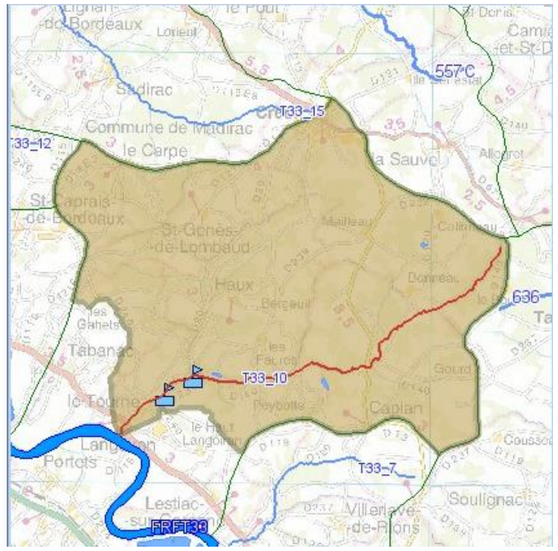
- **Le Grand Estey FRFRT33_10**

Le Grand Estey

Code :	FRFRT33_10
Cours d'eau :	Le Grand Estey
Type :	Naturelle
Longueur :	11 Km
Commission territoriale :	Garonne
Bassin versant de gestion :	La Garonne et ses affluents du Dropt à la Pimpine
Département(s) :	Gironde



Bassin versant
Masses d'eau rivières



Source : Système d'Information sur l'Eau Adour Garonne

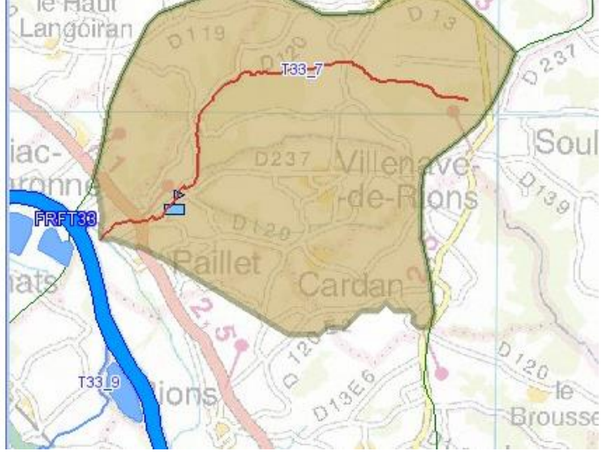
- **L'Artolie FRFRT33_7**

L'Artolie

Code :	FRFRT33_7
Cours d'eau :	L'Artolie
Type :	Naturelle
Longueur :	6 Km
Commission territoriale :	Garonne
Bassin versant de gestion :	La Garonne et ses affluents du Dropt à la Pimpine
Département(s) :	Gironde



Bassin versant
Masses d'eau rivières



Source : Système d'Information sur l'Eau Adour Garonne

Les autres petits cours d'eau ne sont pas codifiés.

La description de l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2022-2027 est décrit au chapitre II-5 QHALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES ;

[1] *Une masse d'eau de transition est une partie distincte et significative des eaux de surface situées à proximité des embouchures de rivières ou de fleuves, qui sont partiellement salines en raison de leur proximité des eaux côtières mais qui restent fondamentalement influencées par des courants d'eau douce, constituant le découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la DCE*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2.5.5. Zonages réglementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques sur la commune

Source : SIE Adour –Garonne

- Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Il s'agit de zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

La commune est classée en zone de répartition des eaux.

- Zone sensible :

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Ce zonage réglementaire et de programmation vise à restaurer les milieux aquatiques au titre du bon état des masses d'eau de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) de 2015.

La commune n'est pas classée en zone sensible.

- Zone vulnérable aux nitrates

Les zones vulnérables aux nitrates découlent de l'application de la directive « nitrates » qui concerne la prévention et la réduction des nitrates d'origine agricole. Cette directive de 1991 oblige chaque État membre à délimiter des « zones vulnérables » où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole. Des programmes d'actions réglementaires doivent être appliqués dans les zones vulnérables aux nitrates et un code de bonnes pratiques est mis en œuvre hors zones vulnérables.

La commune n'est pas située dans une zone vulnérable aux nitrates.

II.2.5.6. Les autres mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification de la ressource en eau :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à l'échelle du bassin Adour Garonne,
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à des échelles plus locales ; la commune de Langoiran est concernée par les SAGE Vallée de la Garonne et Nappes Profondes de la Gironde développés ci-après.

• Le SDAGE Adour-Garonne

le SDAGE Adour Garonne, élaboré en 1996 par le comité de bassin Adour Garonne et approuvé par l'Etat, fixe les grandes orientations pour une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages à l'échelle du bassin Adour Garonne. Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations et les priorités fixées par le SDAGE.

Le SDAGE 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral le 10-03-22 pour une durée de 6 ans. Les orientations fondamentales sont :

A–Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;

B – Réduire les pollutions ;

C – Agir pour améliorer l'équilibre quantitatif ;

D – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Le SDAGE 2022 - 2027 définit sur le bassin Adour-Garonne les enjeux suivants :

1. non dégradation des masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) et souterraines,
2. obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles et souterraines,
3. protection des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
4. prévention ou la limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines,
5. inversion de toute tendance à la hausse, significative et durable, de la concentration en polluants dans les eaux souterraines,
6. réduction progressive, ou selon les cas, la suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface.

Tous les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne sont concernés, y compris les eaux souterraines ; le SDAGE est assorti par bassin hydrographique de Référence d'un Programme de Mesures (PDM); la commune de Langoiran est concernée par le Programme De Mesure de l'Unité Hydrographique « Vallée de la Garonne », présenté au § II-5-1-4.

Parmi les dispositions que le SDAGE peut décliner pour la protection de milieux aquatiques présents sur un territoire, à savoir :

- Classement en réservoir de biodiversité[1] :
- Classement en axe à migrateur amphihalin[2] :
- Classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable)

Seul le Classement en axe à migrateur amphihalin s'applique aux trois masses d'eau Garonne, Grand Estey et Artolie.

[1] *Les réservoirs biologiques, au sens de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement), sont des cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant. Ils sont nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant.*

[2] *Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement de ces espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

- **Le SAGE Nappes Profondes**

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde avoisinent environ 310 millions de m³/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation, ce qui constitue un risque pour les ressources en eau souterraine, gisement de près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration d'un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Départemental de la Gironde et l'ex-Communauté Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique.

Le territoire communal se situe en Unité de Gestion Eocène-Centre, classée en déficitaire. Cette unité de gestion fait l'objet d'un règlement car elle comporte un risque d'augmentation de la minéralisation des eaux de la nappe de l'Eocène inférieur à moyen dans la zone dite du « domaine minéralisé » située dans l'Entre-Deux-Mer (cf paragraphe II-4-1 Ressource en eau).

Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres nappes ou en d'autres lieux. Le SAGE Nappes profondes prévient les risques quantitatifs et qualitatifs (intrusion saline, dénoyage d'aquifère, domaine minéralisé) en imposant :

- à l'échelle du département des bilans qui respectent l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible. Le SAGE fixe des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines Unités de Gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.

- à l'échelle locale, le maintien de pressions minimales dans les zones à risques, une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque. En cas d'alerte, des restrictions temporaires seront nécessaires sur ces secteurs.

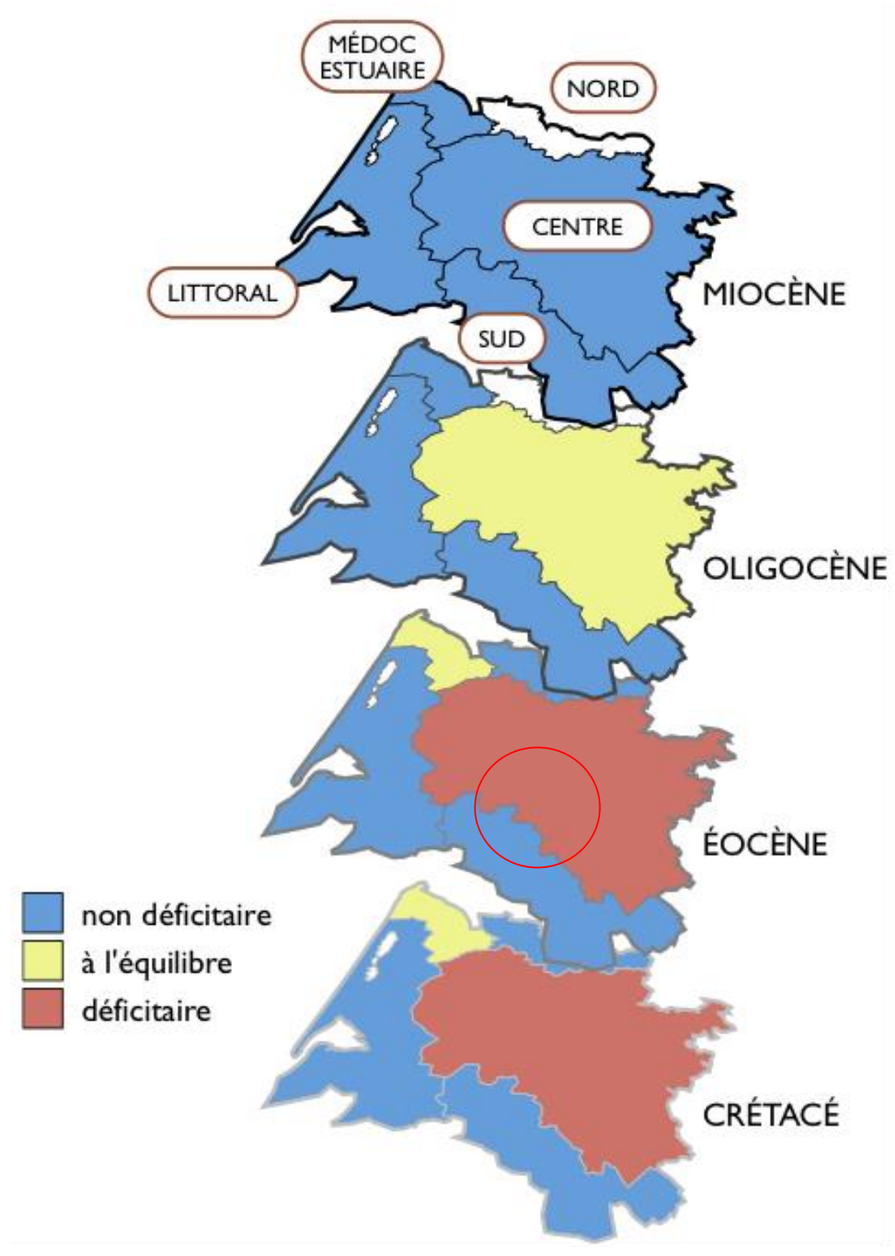
En fonction des situations (unité de gestion non déficitaire, à l'équilibre déficitaire, ...) pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés.

Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE.

En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, les organismes en charge de la gestion de l'eau potable doivent s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement. Le SAGE établit 15 mesures pour atteindre cet objectif essentiel pour la gestion, en particulier un comptage généralisé à tous les usagers de l'eau, un contrôle des performances des réseaux publics, des travaux de réhabilitation, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage public, mais aussi à titre privé une politique de communication active auprès des citoyens et des professionnels et une incitation financière aux économies d'eau.

Parallèlement, des travaux pour l'identification et la mise en œuvre de ressources de substitution sont engagés, car les économies d'eau et de maîtrise des consommations ne pourront à elles seules permettre d'atteindre les objectifs de réduction des prélèvements dans les nappes déficitaires. Enfin, le recyclage de l'eau après un premier usage est une piste explorée.

CARTE DES UNITES DE GESTION DU SAGE NAPPES PROFONDES



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

- **Le SAGE Vallée de la Garonne**

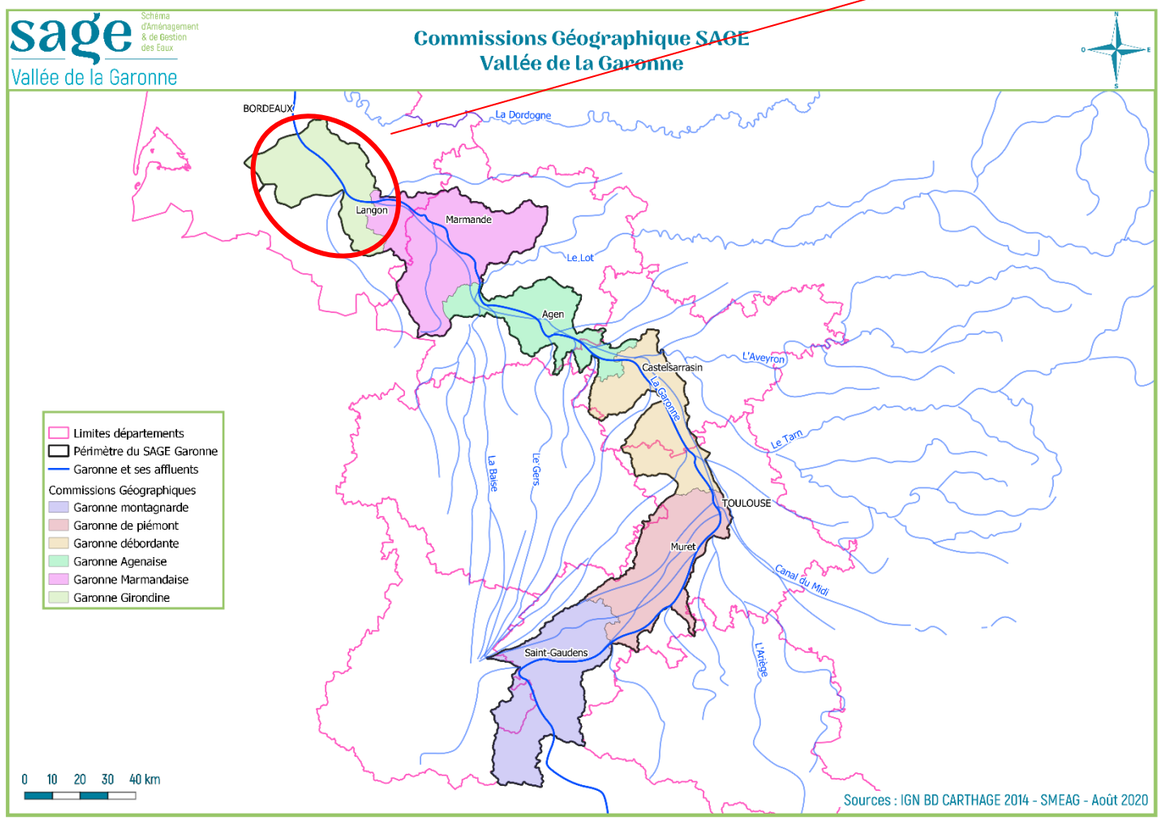
La commune de Langoiran est concernée par le SAGE « Vallée de la Garonne ».

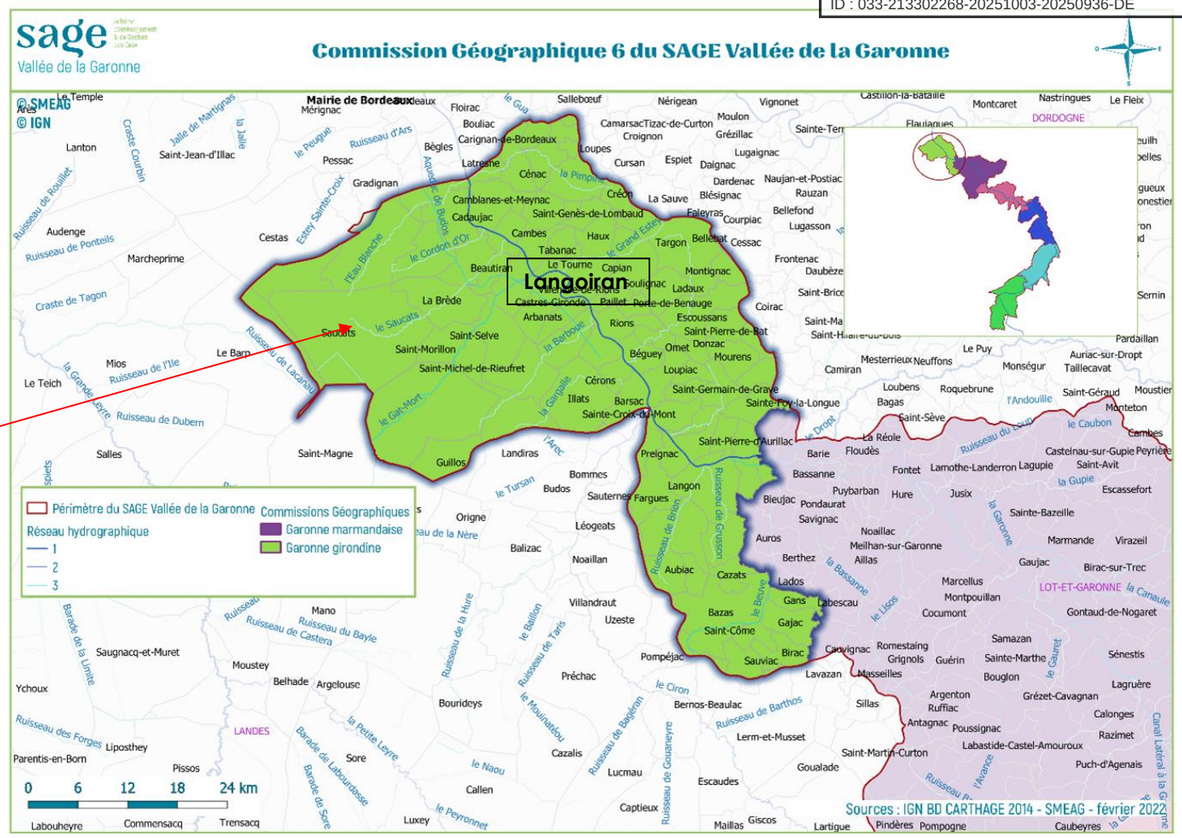
Le SAGE « Vallée de la Garonne » est porté par le Syndicat Mixte d'Etude d'Aménagement de la Garonne (SMEAG) qui engage depuis 20 ans de nombreux programmes liées aux enjeux de la Garonne. Le SAGE Vallée de la Garonne est effectif depuis l'arrêté d'approbation du 21/07/2020.

La Garonne et ses milieux naturels constituent un écosystème qui remplit des fonctions indispensables à l''équilibre du fleuve : épuration de l'eau, amortissement des crues, maintien de la biodiversité et des berges en sont des exemples.

Toutefois, depuis de nombreuses années, plusieurs associations, les scientifiques et les collectivités locales dénoncent la dégradation de certains compartiments biologiques et demandent l'engagement de mesures de protection pour éviter cette dégradation. Face à ce constat le SMEAG anime plusieurs politiques à l'échelle de la vallée de la Garonne.

Le SAGE Vallée de la Garonne est réparti en 6 commissions géographiques afin d'appréhender plus finement les enjeux territorialisés de la Garonne. La commune de Langoiran se situe dans le secteur le plus au nord, celui de la **Garonne girondine**.





Le SAGE "Vallée de la Garonne" regroupe 110 dispositions et 2 règles autour de sept enjeux prioritaires.

1. Atteindre le bon état des masses d'eau.
2. Améliorer la gouvernance.
3. Favoriser le retour au fleuve, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter
4. Réduire les déficits quantitatifs actuels, anticiper les impacts du changement climatique pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et les zones humides et concilier ensemble les usages.
5. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et zones humides de manière à préserver les habitats, la biodiversité et les usages.
6. Améliorer la connaissance et réduire les pressions et leurs impacts sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages.
7. Développer les politiques intégrées de gestion et de prévention du risque inondation et veiller à une cohérence amont/aval.

Les documents du SAGE et leur portée juridique :

- **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable** des Eaux (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques doit définir les conditions de réalisation des objectifs d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment en évaluant les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma. Le PAGD est composé d'une partie obligatoire et d'une partie facultative définie par les articles R.212-46 et L.212-5-1 du Code de l'Environnement.

- **Le Règlement** comporte 2 règles, dont une relative à la préservation des zones humides et de la biodiversité et l'autre sur la limitation du ruissellement par temps de pluie.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à l'administration et aux tiers, il définit des mesures précises d'opposabilité directe permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD, identifiés comme majeurs et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires. Il s'applique par conformité aux décisions individuelles et aux actes administratifs pris pour l'exécution de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) et pour la mise en œuvre de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). La notion de conformité repose sur le principe du strict respect de la règle, sans interprétation possible.

TABLEAU DE SYNTHESE DU CONTENU REGLEMENTAIRE DES DOCUMENTS DU SAGE

PAGD	
Contenu obligatoire: • synthèse état des lieux; • principaux enjeux; • objectifs généraux, moyens prioritaires et calendrier de mise en œuvre; • modalités de mise en compatibilité des décisions administratives; • évaluation des moyens matériels et financiers. **Contenu facultatif**: • identification de zones d'érosion, ZHIEP, ZSGE, zones naturelles d'expansion de crue, zones de protection d'aires d'alimentation de captage d'eau potable; • inventaire des ouvrages hydrauliques.	**Contenu facultatif, élaboration potentielles de règles concernant** : • la répartition en pourcentage du volume d'une masse d'eau cohérente entre les différentes catégories d'utilisateurs; • les opérations entraînant des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvements et de rejets; • les IOTA et ICPE; • les exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents liquides ou solides; • la préservation ou restauration des aires d'alimentation de captages d'eau potable d'importance particulière; • la préservation ou restauration des milieux aquatiques dans les zones d'érosion; • le maintien ou la restauration des ZHIEP et ZSGE; • l'obligation d'ouvertures périodiques de certains ouvrages hydrauliques (figurant à l'inventaire éventuel du PAGD) pour favoriser le transport des sédiments et la continuité écologique.

Les zones humides constituent un volet important de la démarche du SAGE Vallée de la Garonne et des règles spécifiques sont prescrites dans le règlement.

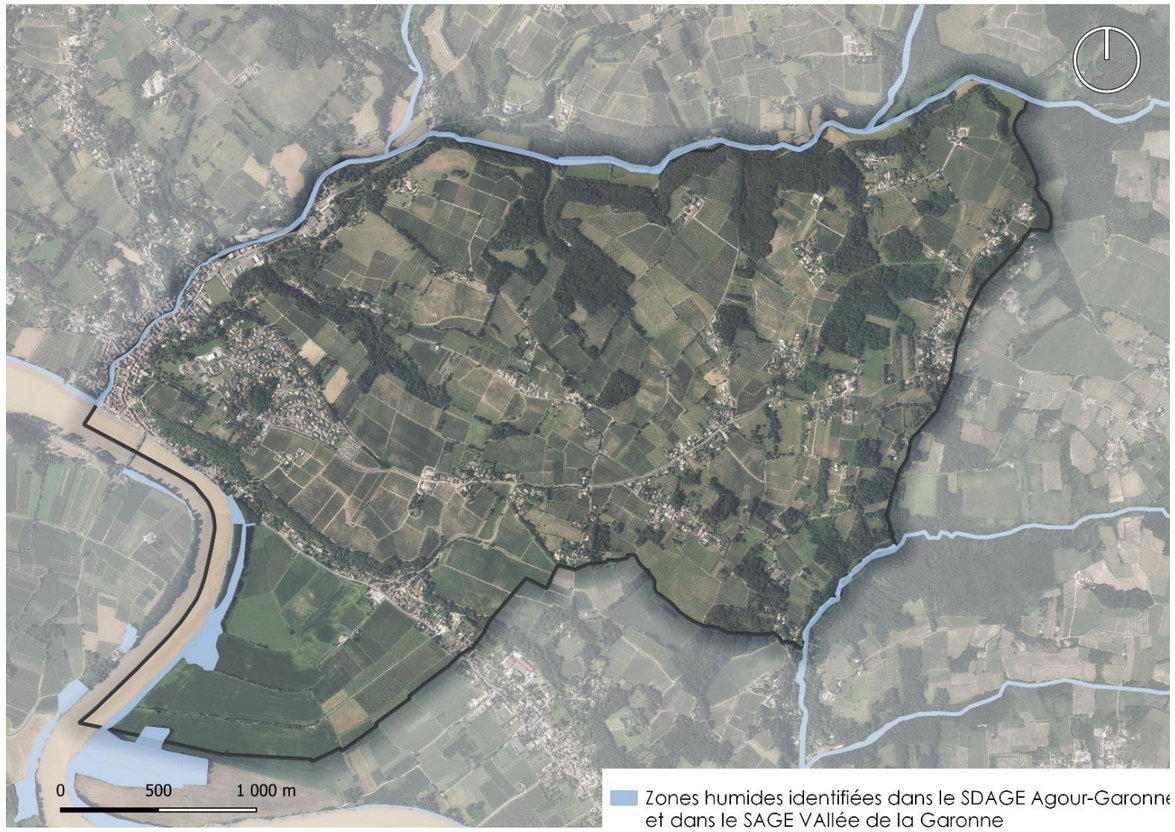
Le règlement portant sur les zones humides du SAGE Vallée de la Garonne comprend les dispositions suivantes :

Disposition I.13 du PAGD	« Définir des principes pour la gestion des zones humides »
Disposition I.14 du PAGD	« Définir la gestion des zones humides prioritaires par commission géographique »
Disposition III.7 du PAGD	« Préserver les zones humides dans le cadre de l'exploitation des IOTA et des ICPE »
Disposition B43 du SDAGE Adour-Garonne	« Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux et les habitats diversifiés qu'ils comprennent »
Disposition D40 du SDAGE Adour-Garonne	« Éviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides »
Disposition D42 du SDAGE Adour-Garonne	« Organiser et mettre en œuvre une politique de gestion, de préservation et de restauration des zones humides »
Disposition D43 du SDAGE Adour-Garonne	« Instruire les demandes sur les zones humides en cohérence avec les protections réglementaires »

L'objectif du SAGE Vallée de la Garonne est d'améliorer les connaissances sur les zones humides mais aussi de préserver et restaurer leurs fonctionnalités (physiques, écologiques, socio-économiques) et leur intérêt patrimonial, tout en garantissant un développement harmonieux du territoire.

L'enveloppe de pré localisation des zones humides à l'échelle du SAGE Vallée de la Garonne (réalisée au 1/10 000) fait l'objet d'un Observatoire de la Garonne. Elle est un outil d'information et de vigilance pour les acteurs du territoire sur les principales zones humides.

CARTE DES ZONES HUMIDES DU SAGE VALLEE DE LA GARONNE



Source : Syndicat Mixte d'Etude d'Aménagement de la Garonne (SMEAG)), cartographie Agence METAPHORE.

La cartographie des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne ci-dessus permet de constater qu'aucune d'entre elles n'est en interférence avec l'enveloppe des espaces urbanisés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.2.5.7. Hydrographie sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

L'analyse doit permettre de mettre en exergue les zones de développement situées dans un périmètre suffisamment proche du réseau hydrographique, pour générer une urbanisation source potentielle de pollution des eaux superficielles (par rejets directs ou indirects d'eaux pluviales, d'eaux usées, ...), ou d'assèchement de zone humide par drainage ou remblai des sols dans le cadre des aménagements.

La carte superposant le réseau hydrographique et les zones de développement pressenties au stade des études figurant au paragraphe II.2.5.3. Les cours d'eau et fossés qui drainent la commune, met en évidence que les zones de développement projetées par le projet de PLU ne se situent pas en interface directe avec les cours d'eau ou les zones humides inventoriés.

Pour autant, une attention particulière devra être portée à la présence des enveloppes urbaines proches du réseau hydrographique, susceptible de générer des rejets directs et indirects.

EN SYNTHESE SUR LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

La commune de Langoiran est concernée par 9 masses d'eau souterraines et 3 masses d'eau superficielles, sur lesquelles s'appliquent plusieurs zonages réglementaires et de programmation des milieux aquatiques :

- Les dispositions du SDAGE Adour-Garonne.

1/classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) dans laquelle est diagnostiquée une insuffisance de la ressource en eau par rapport à la demande ;

2/ classement des 3 masses d'eau superficielles (Garonne/Grand Estey/Artolie) en axe à migrateur amphihalin

- Les dispositions du SAGE Nappes Profondes, qui classe le territoire en Unité de Gestion Eocène-Centre, considérée en déficit ; le volume prélevé dans cette unité de gestion devra être évalué à la lumière des besoins en eau potable induits par le PLU de Langoiran à N+10 ans mais également dans une approche cumulée avec les autres communes desservies.
- Les dispositions du SAGE Vallée de la Garonne, dont 1 règle du PAGD porte sur la préservation des zones humides ; aucune de celles recensées par le SAGE sur la commune de Langoiran n'est concernée par un site de développement du PLU.

Pour autant, une attention particulière devra être portée à la présence des enveloppes urbaines communales proches du réseau hydrographique, susceptibles de générer des rejets directs et indirects.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3. MILIEU BIOLOGIQUE

Ce volet de l'état initial de l'environnement de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, les pressions exercées sur les milieux, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme.

II.3.1. MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

II.3.1.1. Les périmètres réglementaires

Source : DREAL Aquitaine

■ LE RESEAU DES SITES NATURA 2000

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde.

Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" de 1979 et de la Directive "Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

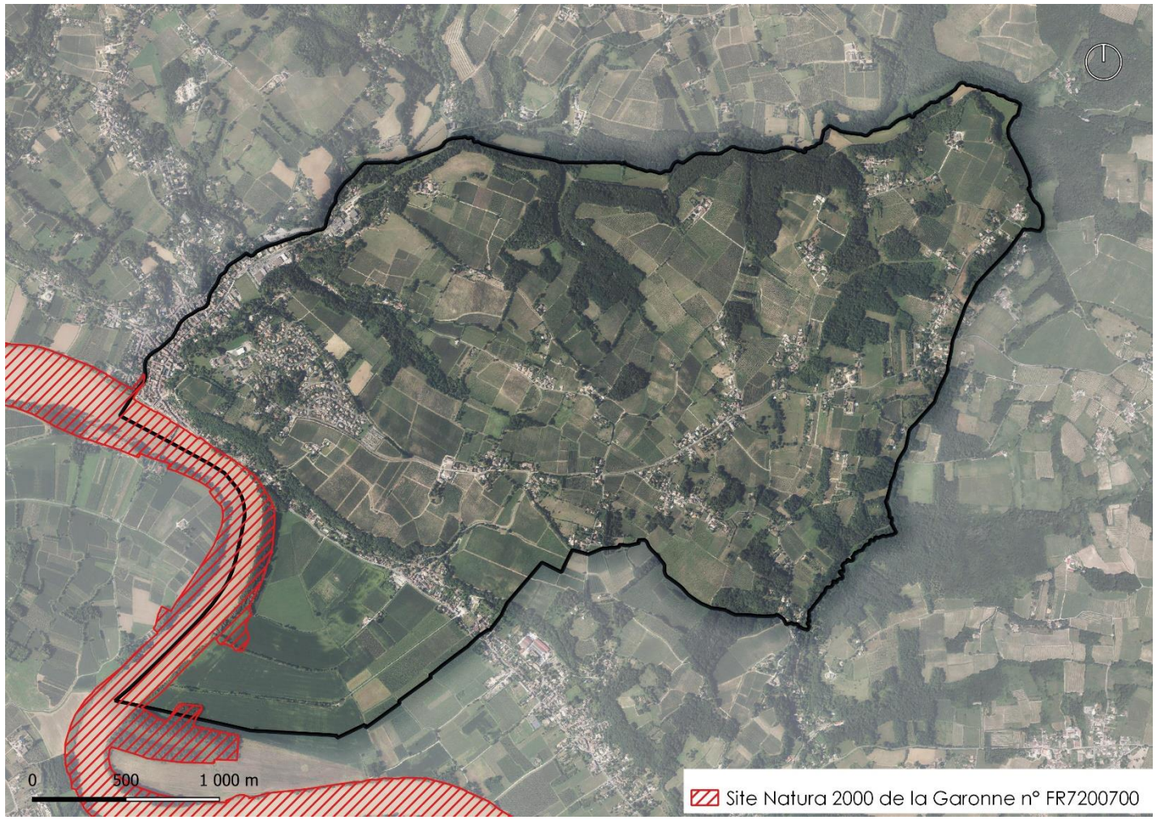
- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Chaque Etat membre est tenu d'identifier des sites importants pour la conservation de certaines espèces rares et en danger ainsi que des types d'habitats communautaires, présents sur son territoire, en vue de leur intégration dans le réseau Natura 2000.

Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

SITE NATURA 2000 PRESENT SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN



Sources : DREAL Aquitaine ; Cartographie Agence METAPHORE

Le site Natura 2000 La Garonne se développe en limite de l'enveloppe urbaine du bourg, mais sans interférence avec cette dernière.

Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 :

- **Site n° FR7200700 – Directive Habitats – La Garonne**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➢ Le site Natura 2000 de la Garonne

(Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine et INPN-MNHN)

La commune de Langoiran est concernée par le site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine », dont le DOCOB a été validé en novembre 2013.[1]

La Garonne est un fleuve de 529 km aux intérêts écologiques majeurs. La Garonne regroupe une importante diversité d'habitats, d'espèces animales et végétales inféodés aux zones humides dont la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et le saumon de l'Atlantique. Ce site joue également un rôle capital pour les poissons migrateurs puisqu'il héberge pour la reproduction, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, l'Alose feinte et la Grande Alose. Il est également un corridor de déplacement pour le Saumon atlantique.
Le site de la Garonne fait l'objet de présence d'espèces invasives dont les herbes de la Pampa, l'écrevisse de Californie. La Garonne présente une forte sensibilité des habitats et des espèces par rapport à la gestion des niveaux d'eau et à la qualité des eaux.

L'ensemble du périmètre du site se trouve sur la partie de Garonne couramment nommée "Garonne chenalisée", qui peut elle-même être divisée en deux entités physiques distinctes, la Garonne de plaine (ou Garonne Moyenne) encaissée ou endiguée (entre Lamagistère et Casseuil) et la Garonne maritime (entre Casseuil et la confluence avec la Dordogne).

Habitats naturels d'intérêt communautaire (HIC):

Un habitat naturel est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat, ...) assorti d'une végétation particulière (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose).

Chaque habitat est relié à un syntaxon phytosociologique, c'est-à-dire un cortège de végétaux caractéristiques. Certains habitats présentent une valeur patrimoniale au regard de divers critères comme la biodiversité, la représentativité, la rareté, le caractère relictuel (habitat hérité d'une époque où le climat était différent) et le caractère résiduel (disparition d'une grande partie de son aire d'origine).

Les habitats peuvent être dits remarquables soit au niveau régional, soit au niveau national, soit au niveau européen. On parle alors d'intérêt communautaire (avec un niveau supérieur de protection souhaitée d'intérêt communautaire prioritaire). C'est l'objet de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore.

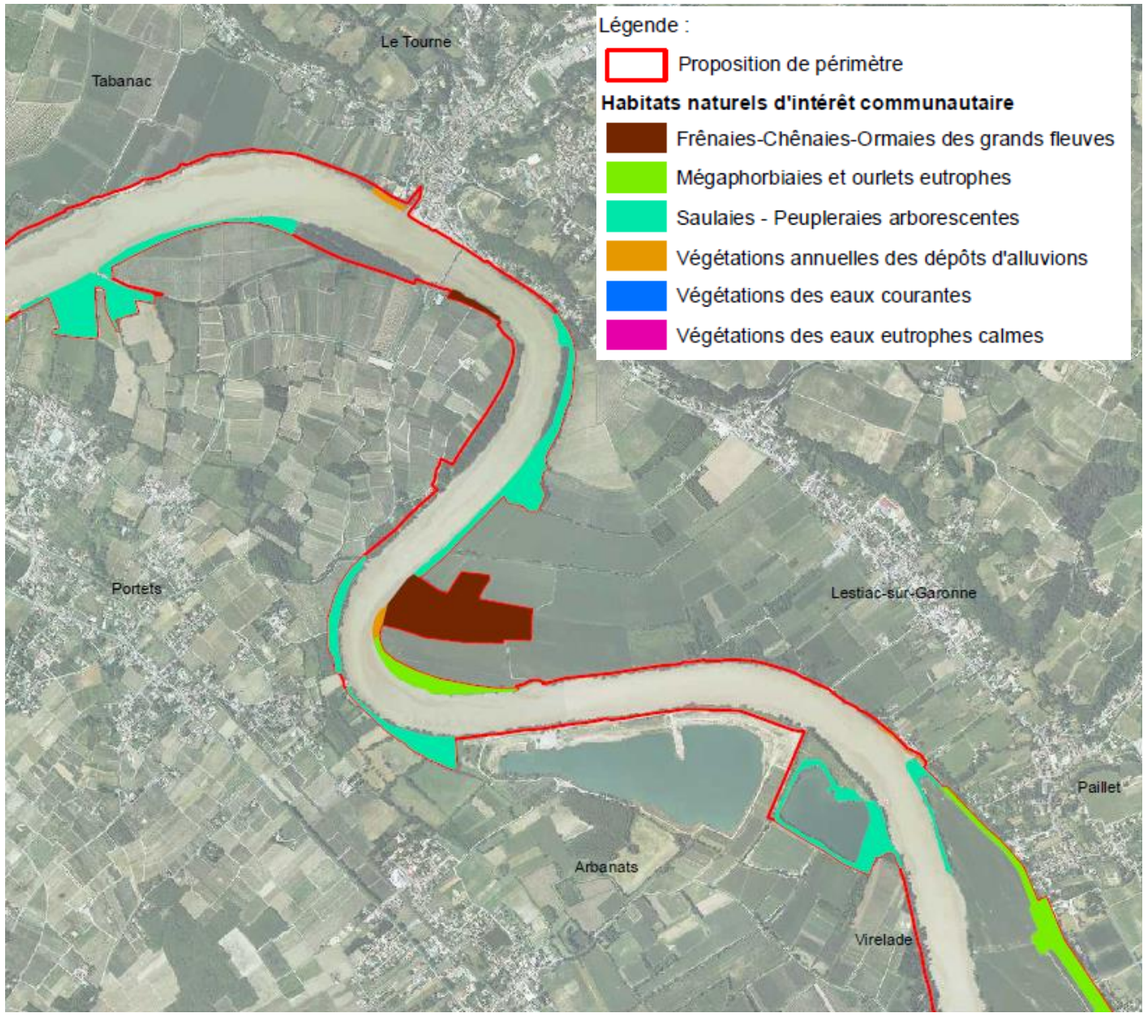
Sur les 38 habitats naturels et semi-naturels qui ont été recensés sur la zone d'étude, 18 sont d'intérêt communautaire et 2 d'intérêt communautaire prioritaire au sens de la directive Habitats-Faune-Flore.

Habitats d'Intérêt Communautaire (HIC) présents sur le site et sur la commune de Langoiran :

Le site Natura 2000 de la Garonne est considéré comme ayant un niveau d'intérêt international. En effet, 18 habitats d'intérêt communautaire (HIC) ont été identifiés sur le site de la Garonne,; parmi ces 18 HIC, 2 sont présents sur la commune de Langoiran, à savoir :

- Les Saulaies, peupleraies arborescentes
- Les frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves

CARTE DES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE (HIC) PRESENTS SUR LE SITE NATURA 2000 LA GARONNE EN NOUVELLE-AQUITAINE AU NIVEAU DE LANGOIRAN



Source : DOCOB, SMEAG 2013

[1] *Sources : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200700*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Description des 2 Habitats d'Intérêt Communautaire (HIC) présents sur la commune de Langoiran

Source : DOCOB site Nature 2000 « La Garonne »

Code Cahiers d'habitat	91E0*-1	91F0-3
Intitulé d'habitat élémentaire	Saulaies arborescente à Saule blanc	Chênaies-Ormaies à Frêne oxyphylle
Localisation sur le site	Dans les plaines inondables de Garonne sur l'ensemble du linéaire.	Plaine alluviale de Garonne
Typicité	Bonne	Moyenne
Indicateur de l'état de conservation	Suivi des espèces exotiques, évolution surfacique	Suivi des espèces exotiques, évolution surfacique
Etat de conservation	Bon en aval de Bordeaux.	Mauvais (développement souvent ponctuel sur une largeur de berge très étroite et faible diversité floristique)
Evolution actuelle de l'état de conservation	Positive sur la partie située en aval de Bordeaux	Négative
Identification des causes d'évolution négatives ou positives	Menacé par : - l'abaissement de la nappe alluviale, - les plantations de peupliers - les travaux hydrauliques, les dépôts de gravats - la présence d'espèces exotiques S'agissant d'un stade d'évolution intermédiaire entre les mégaphorbiaies et les boisements alluviaux durs, les crues sont susceptibles d'influencer l'évolution du milieu vers ou l'autre de ces stades.	Menacés par : - l'exploitation forestière - l'entretien des berges, - les plantations de peupliers, les espèces invasives comme l'Erable negundo et l'abaissement de la nappe alluviale

Espèces d'intérêt Communautaire présentes sur le site et sur la commune de Langoiran :

Les espèces mentionnées dans le Docob de la Garonne en Nouvelle-aquitaine sont inscrites aux annexes II, IV et V de la Directive Habitats.

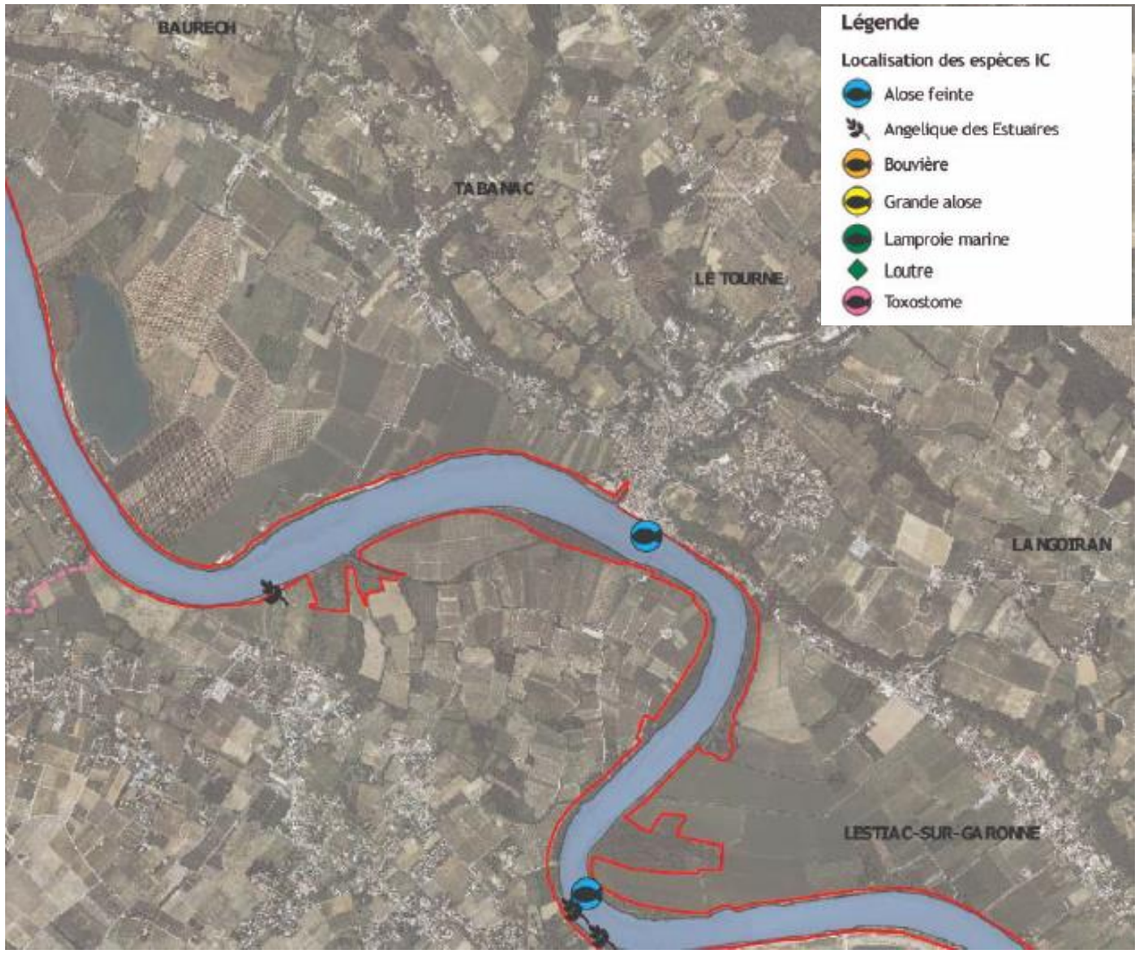
Dix-huit espèces d'intérêt communautaire ont été recensées sur le site, dont deux prioritaires (*).
Sur la commune on retrouve :

Espèces végétales :
- Angiospermes : Angélique des estuaires (code natura 1607*).

Espèce	*Code espèces Natura 2000*	*Localisation sur le site*	*Indicateurs de l'état de conservation*	*Etat de conservation*	*Evolution actuelle de cet état de conservation*	*Indentification des causes d'évolutions négatives ou positives*
Angélique des estuaires	1607*	Recensée sur 27 stations en 2011. Néanmoins, il est plus itnéressant pour cette espèce de raisonner en habitats favorables puisque les stations sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre. 29 communes sont concernées par la présence potentielle de l'espèce entre Barsac (limite amont) et Macau (limite aval).	Suivi surfacique des secteurs disposant d'habitats favorables à son implantation, suivi des stations connues (comptage du nombre d'individus présents)	Mauvais	Stable	La modification du fonctionnement hydraulique de la partie aval de la Garonne soumise aux marées par dragage, extraction de granulats, barrages ..., artificialisation des berges, l'érosion, la fermeture des milieux, le développement d'espèces compétitives, la rudéralisation, l'épandage d'herbicides, l'exploitation des boisements alluviaux

Source : DOCOB site Nature 2000 « La Garonne »

Espèces animales :
- Mammifères : Loutre d'Europe (code natura 1355)
- Poissons : l'alose feinte



Source : DOCOB,SMEAG

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

 L'alose feinte (Alosa fallax) : espèce de la famille des sardines et des harengs, l'alose feinte est un migrateur amphihalin potamotoque (qui vit en mer et se reproduit en eau douce). L'espèce est actuellement menacée à cause de pressions anthropiques (barrages, reprofilage et recalibrage des cours d'eau, extraction de granulat, exploitation commerciale, etc.) La Garonne et le site Natura 2000 »La Garonne » ont une importance capitale pour la conservation de cette espèce.



Source : Aquaportail



Loutre d'Europe. © Biotope (photo prise hors site)

 La loutre d'Europe (Lutra lutra) : mammifère de la famille des mustélidés strictement inféodé aux milieux aquatiques. Son habitat de prédilection correspond aux réseaux hydrographiques et annexes hydrauliques associées (marais en eau et plan d'eau divers.). Elle est en régression.

 L'angélique des estuaires (angelica heterocarpa) : espèce endémique de la façade atlantique. L'angélique des estuaires et ses habitats sont liés exclusivement au fonctionnement hydrologique et écologique des estuaires ; elle est protégée au niveau national dans le livre rouge de la flore menacée de France.



Angélique des estuaires T.PICHILLOU-BIOTOPE © (photo prise sur site)

Les enjeux de conservation :

A partir des enjeux « habitats » et « espèces » d'intérêt communautaire croisés au diagnostic socio-économique, 3 enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion à mettre en place :

1. Enjeu 1 : Préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau tout en maintenant les activités liées à l'hydro système (agriculture, sylviculture, activités industrielles, usages domestiques)

2. Enjeu 2 : Préserver/Favoriser les habitats naturels et les espèces d'intérêts communautaire situés en berges tout en adaptant les activités présentes (agriculture, sylviculture, entretien du lit et des berges, démographie/urbanisation et ressource en eau, activité industrielle) ;

3. Enjeu 3 : Maintenir et adapter les activités professionnelles et de loisir en relation avec l'hydro système (entretien du lit des berges, pêche de loisirs et pêche professionnelle, tourisme et activités fluviales).

La définition des enjeux de conservation du site a permis de définir quatre objectifs de développement durable qui se déclinent en 21 objectifs opérationnels qui répondent à une stratégie de gestion mise en place en collaboration avec les acteurs locaux :

« Conserver et restaurer les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire »
- Préserver et favoriser le maintien des habitats aquatiques d'intérêt communautaire
- Restaurer le rôle tampon de la végétation rivulaire
- Restaurer et entretenir les milieux ouverts en voie de fermeture
- Favoriser la présence d'une végétation herbacée en sous strates des boisements
- Adapter la fréquentation du site en respectant la sensibilité des espèces et de leurs habitats
- Maintenir et restaurer les habitats des différentes espèces piscicoles à l'ensemble de leurs cycles de vie
- Maintenir les zones humides

« Restaurer, améliorer et maintenir le fonctionnement hydrodynamique et les aspects qualitatifs et quantitatifs de la Garonne favorables aux habitats naturels, aux habitats d'espèces et d'intérêt communautaire. »
- Assurer une quantité d'eau suffisante pour être favorable aux espèces et habitats d'intérêt communautaire
- Assurer et restaurer la qualité de l'eau
- Maintenir et favoriser la dynamique érosion-dépôt et la diversité des écoulements
- Restaurer et maintenir les annexes hydrauliques
- Limiter l'artificialisation des berges et l'aménagement du lit mineur de la Garonne
- Résorber durablement des décharges sauvages et autres déchets sur les berges et dans le lit mineur de la Garonne

« Maintenir et favoriser les corridors biologiques sur l'ensemble du site »
- Maintenir la continuité écologique pour les poissons migrateurs
- Réduire l'extension du bouchon vaseux
- Favoriser la transparence des infrastructures routières pour faciliter le transit du Vison d'Europe
- Restaurer la ripisylve et la végétation en berge
- Entretenir la ripisylve et la végétation en berge

« Lutter et contrôler la prolifération des espèces exotiques envahissantes au regard de la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire. »
- Lutter contre la prolifération des espèces végétales exotiques à caractère envahissant
- Lutter contre la prolifération des espèces animales exotiques à caractère envahissant

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.1.2. Les périmètres d'inventaires

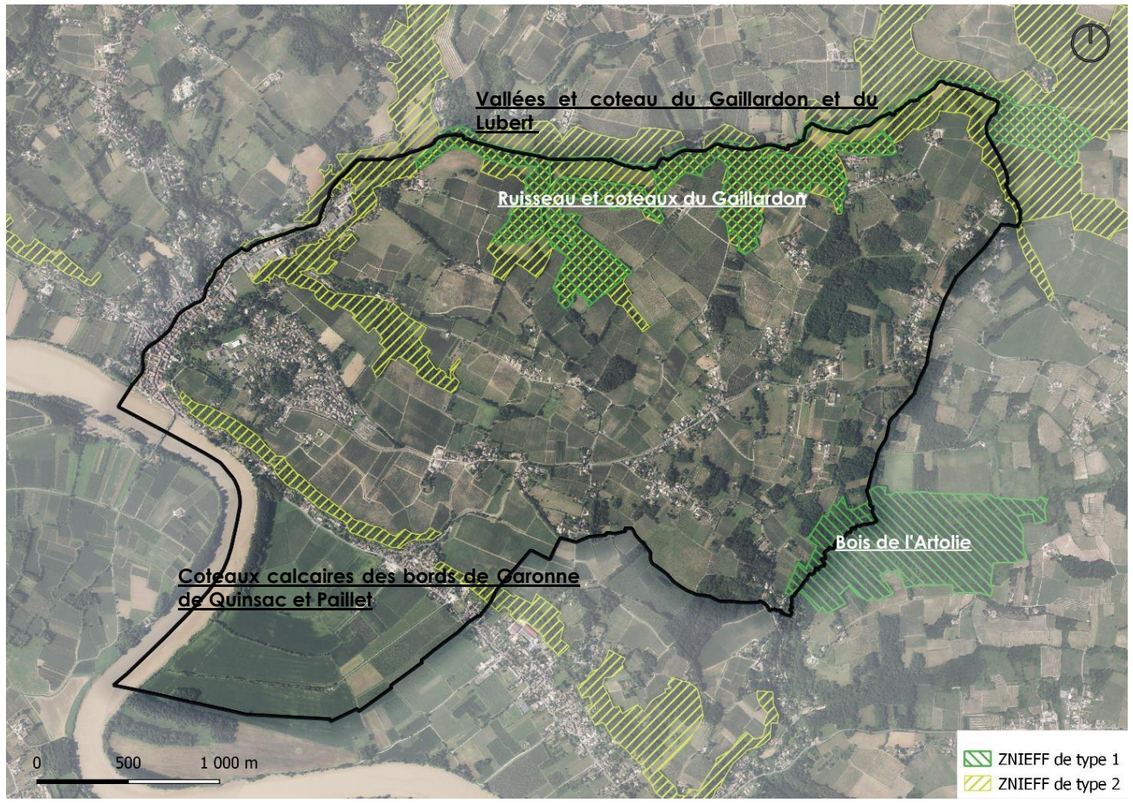
■ ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

La ZNIEFF est un outil de reconnaissance et de protection du patrimoine naturel qui se base sur un inventaire scientifique des milieux. Cet inventaire n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

On distingue les ZNIEFF :

- De type I : secteurs en général de superficie restreinte et dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou à des modifications du fonctionnement écologique des milieux.
- De type II : grands ensembles naturels libres ou peu modifiés par l'homme et qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et, en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice.

Sur le territoire de la commune de Langoiran, on recense 4 ZNIEFF :



Source : DREAL Aquitaine ; Cartographie : Agence Métaphore

1. ZNIEFF de type 1 n°720015755 « Bois de l'Artolie » :

Le Bois de l'Artolie, entre les communes de Langoiran et Capian, ou bois de Sainte-Catherine correspond à un des rares boisements de hêtre du nord de l'Aquitaine et un des derniers petits noyaux de l'Entre-Deux-mers. Les peuplements de hêtre ont un caractère résiduel et marquent un certain vestige d'une expansion ancienne. Ce boisement a été identifié en 1968-1972 et était décrit comme un boisement remarquable pour la région en raison de l'abondance du hêtre et de plantes rares en Aquitaine.

Dans l'Entre-deux-Mers et notamment dans ce cas, les bois de hêtre s'accompagnent d'une flore plus ou moins enrichie en espèces orophiles, comme ici l'aspérule odorante, rare en Gironde.
L'ancienne carrière de pierres située à l'aval du vallon sert de gîtes d'hivernage pour des chiroptères.
Les connaissances concernant ce groupe sont très faibles (liste des espèces, effectifs, statuts biologiques), et doivent faire l'objet de compléments pour mieux évaluer l'intérêt patrimonial des gîtes et l'intérêt écologique de ce vallon frais et humide.

2. ZNIEFF de type 1 n°720015754 « Ruisseau et coteaux du Gaillardon » :

A cheval entre les communes de Capian, Haux et Langoiran. Les boisements du versant nord du Gaillardon correspondent à un des derniers noyaux de distribution du hêtre dans l'Entre-deux-Mers, devenu très peu commun dans le nord de l'Aquitaine. Les peuplements de hêtre ont un caractère résiduel et marquent un certain vestige d'une expansion ancienne.

Ces boisements dominés par la chênaie-charmaie avec quelques secteurs, parfois denses à hêtres, ont un recouvrement important et déterminent une faible luminosité associée à une forte humidité (exposition nord). Ces conditions sont très favorables à l'aspérule odorante (espèce submédioeuropéenne subordonnée essentiellement à la proximité des massifs montagneux.) Elle est rare en Gironde et plus largement dans le nord de l'Aquitaine.

Ces forêts de feuillus mélangées fraîches et les aulnaies-frênaie de bord de cours d'eau permettent le développement d'une importante station de perce-neige, relativement rare en Gironde.

Les inventaires concernant la flore sont relativement faibles et doivent être complétés. Concernant la faune, ces boisements constituent des milieux très favorables pour l'avifaune (pics, rapaces nocturnes) et pour les chiroptères (présence potentielle de gîtes d'hivernage ou de reproduction et zone d'alimentation). Les connaissances générales de ces milieux doivent être améliorées.

3. ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteau du Gaillardon et du Lubert » :

Située en rive gauche de la Garonne, cette vallée de l'Entre-deux-mers développe une végétation diversifiée marquée par des influences montagnardes, atlantiques, collinéennes et subméditerranéennes.

Les pentes des versants exposées nord permettent aux chênaies-charmaies de se maintenir avec des noyaux de présence à hêtre. Celui-ci devenu très peu commun dans le nord de l'Aquitaine marque un caractère relictuel et un certain vestige d'une expansion ancienne. Il s'accompagne d'une flore subordonnée essentiellement à la proximité des massifs montagneux tel que l'aspérule odorante (Asperula odorata), protégée en Gironde. Les principales stations de Gironde de cette espèce sont situées dans les vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert.

La faible luminosité des chênaies-charmaies fraiches et leur forte humidité à proximité des ruisseaux ou sur versant nord favorisent la présence d'autres espèces rares en Gironde et plus généralement en région Aquitaine telles que le perce-neige (Galanthus nivalis), l'isopyre faux pigamon (Thalictrella thalictroides), des hellébores (foetide et verte), la luzule des bois (Luzula sylvatica) ou la luzule de printemps (Luzula pilosa) et l'orchis mâle (Orchis mascula).

Sur les versants exposés au sud, des faciès thermophiles de landes à genévriers ou des prairies du mésobromion se développent. Sur le plan floristique, ces milieux regroupent diverses orchidées et plusieurs espèces peu communes comme la bruyère vagabonde (Erica vagans). Ces milieux occupent généralement une faible superficie et souvent très dispersés mais ils participent à la diversité biologique de la vallée et enrichissent l'intérêt écologique et patrimonial de celle-ci.

Sur le plan faunistique, il faut noter que les connaissances sont quasi-nulles et doivent faire l'objet d'investigations complémentaires visant à améliorer l'appréciation de l'intérêt écologique et patrimonial de ces deux vallées. Avec la présence de nombreuses cavités souterraines et de nombreux boisements, l'intérêt majeur est très certainement chiroptérologique, mais les connaissances de ce groupe faunistique sur la ZNIEFF sont à ce jour absente.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4. ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet » :

Cette ZNIEFF de type 2 correspond aux pentes calcaires (oligocène moyen) affleurantes de la vallée de la Garonne (rive droite), caractérisées par des sols bruns calcaires, des dépôts de pentes (éboulis) et des falaises rocheuses nues, le tout en exposition sud et sud-ouest. Le chêne pédonculé et le chêne pubescent dominent la formation arborée thermophile. Le chêne vert n'a pas été retrouvé mais le sous-bois comprend de nombreuses espèces de la série supra-méditerranéenne du chêne vert.
Ce cordon calcaire, essentiellement boisé, longeant la Garonne présente un intérêt floristique localisé avec la présence d'espèces végétales peu communes en domaine atlantique en limite d'aire de répartition : Phillyrea latifolia (arbuste subméditerranéen présent à "Ramonet" à Cambes et à Quinsac), Halimium umbellatum (sous arbrisseau vivace des coteaux et landes sèches, présente à Lestiac & Paillet) et Adiantum capillus-veneris (fougère subméditerrannéene des parois rocheuses humides). Ces espèces sont relativement rares en Aquitaine et plus particulièrement en Gironde. Cependant, le développement en stations très isolées et de faible superficie ne permet pas d'individualiser des ZNIEFF de type 1 pour ces espèces.
Les compléments nécessaires visent essentiellement la faune et plus particulièrement l'avifaune reproductrice (rapaces diurnes et nocturnes) et éventuellement les chiroptères (présence de gîtes, zones de chasse et couloir de migration).
Ces falaises calcaires en bordure de la Garonne présentent un intérêt paysager notable.

Certaines ZNIEFF., notamment « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet » et « Vallée et coteau du Gaillardon et du Lubert » sont en interface directe avec les enveloppes urbanisées de la commune.

ZONES HUMIDES ELEMENTAIRES DU SDAGE ADOUR-GARONNE

L'intérêt général des zones humides est défini et a été introduit par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 et repris à l'article L. 211-1-1 du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions C44 à C48 du SDAGE, il convient de stopper la dégradation des zones humides et d'intégrer leur préservation dans les politiques publiques.

Ainsi, la disposition C46 du SDAGE « Éviter ou, à défaut, compenser l'atteinte grave aux fonctions des zones humides » précise que « afin de contribuer à la cohérence des politiques publiques, et par référence à l'article L. 211-1-1 du Code de l'environnement, aucun financement public n'est accordé pour des opérations qui entraîneraient, directement ou indirectement, une atteinte ou une destruction des zones humides, notamment le drainage.

Seuls peuvent être aidés financièrement des projets déclarés d'utilité publique, privilégiant les solutions les plus respectueuses de l'environnement, dans la mesure où il a été démontré qu'une solution alternative plus favorable au maintien des zones humides est impossible à un coût raisonnable.

Dans ces cas, les projets susceptibles de nuire aux fonctions des zones humides, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux, à la charge du maître d'ouvrage, seront exigées après concertation avec les collectivités territoriales concernées et les acteurs de terrain. »

Les données disponibles, à ce jour, sur la commune, sont synthétisées dans une couche informative des Zones humides Effectives (ZHE) provenant de la compilation des inventaires de terrain du Bassin Adour Garonne. Elle est disponible sur le système d'information sur l'eau du bassin Adour-Garonne (SIEAG).

Ces inventaires ne constituent pas des zonages directement opposables, mais doivent être pris en compte par les élus et les porteurs de projets, par exemple, dans le cadre d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme (PLU), de demande d'autorisation au titre de la police de l'eau, d'élaboration de mesures compensatoires, de mise en œuvre des SDAGE.

Les zones humides recensées se composent essentiellement de lagunes, prairies humides et de tourbières. D'une manière générale les zones humides remplissent plusieurs fonctions :

- Des fonctions biologiques, les zones humides se caractérisent par une forte productivité biologique, plus élevée que les autres milieux ;
- Des fonctions climatiques en fonction de son importance (régulation des microclimats) ;
- Des fonctions de protections de la ressource en eau ;
- Elles jouent un rôle important dans la prévention des risques naturels liés aux inondations ;
- Elles sont source de production de ressources biologiques ;
- Elles gagnent de plus en plus des valeurs culturelles et touristiques ;
- Elles ont également une valeur éducative et scientifique du fait de la complexité des processus naturels de son fonctionnement.

Les zones humides assurent également l'essentiel des fonctions biologiques des espèces faunistiques.

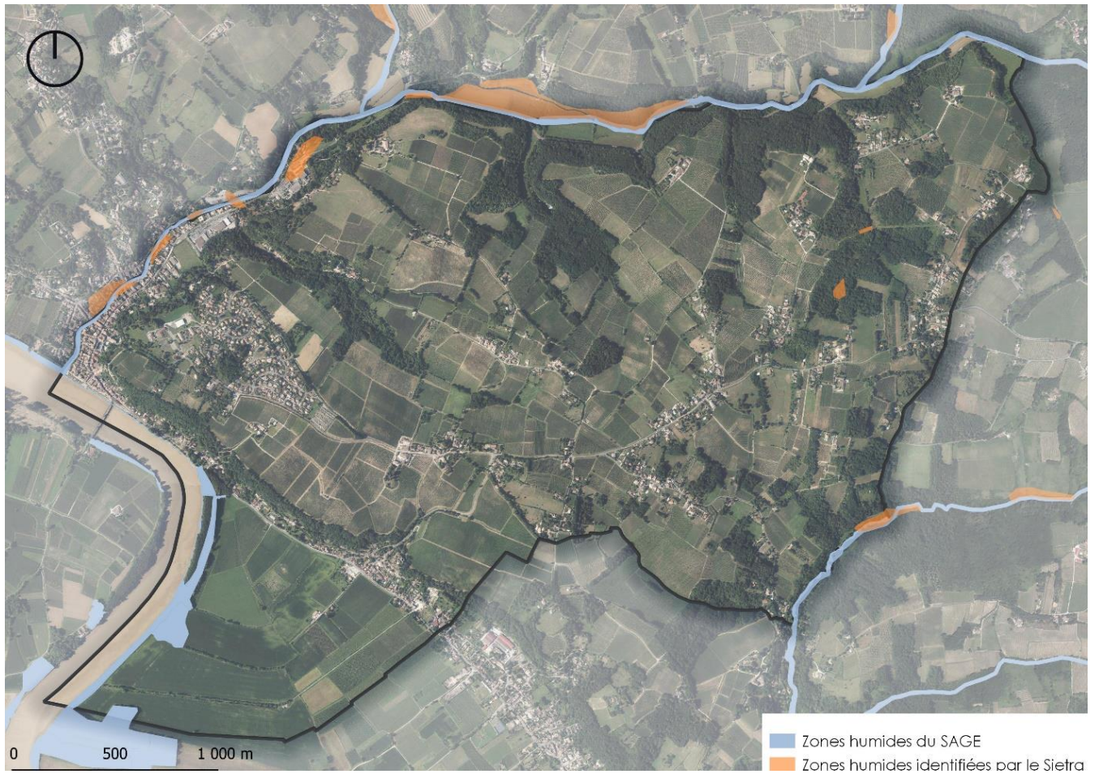
- Fonction d'alimentation (mise à disposition de nombreuses ressources alimentaires pouvant satisfaire un grand nombre d'espèces) ;
- Fonction de reproduction du fait de la présence de ressources alimentaires abondantes et d'une grande diversité d'habitat ;
- Fonction d'abris ou de refuge pour de nombreuses espèces de poissons et d'oiseaux.

Des zones humides sont inventoriées dans le cadre du SDAGE Adour Garonne et du SAGE Vallée de la Garonne (cf carte ci-dessous).

ZONES HUMIDES INVENTAIRE SIETRA

Dans le cadre de ses compétences en faveur des milieux aquatiques, le Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest, a engagé un inventaire des zones humides présentes sur son territoire (cf carte ci-dessous).

ZONES HUMIDES ELEMENTAIRES PRESENTES SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN



Source : SIE AG, SIETRA ; Cartographie : Agence Métaphore

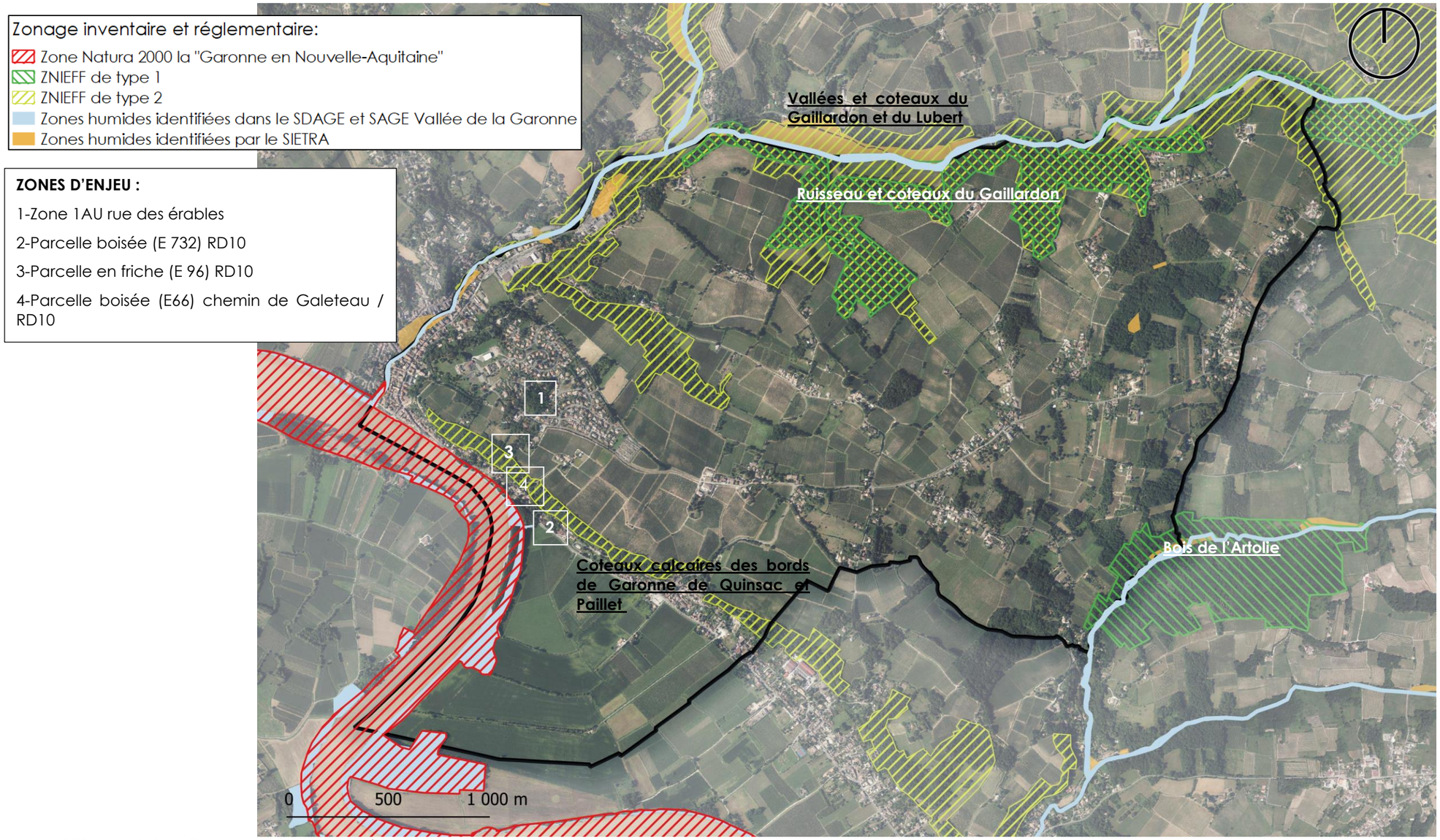
La cartographie ci-dessus des zones humides du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Vallée de la Garonne, ainsi que celle inventoriées par le SIETRA permet de constater qu'aucune d'entre elles n'est en interférence avec l'enveloppe des espaces urbanisés. Pour autant une attention doit être portées aux conditions de gestion des effluents liés à l'urbanisation (eaux usées, eaux pluviales, etc.) afin de pallier toute incidence sur ces milieux en matière de qualité des eaux.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.1.3. Zonages réglementaires et d'inventaire à caractère environnemental sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Les zonages d'inventaire (ZNIEFF, Zones Humides Inventaire SIETRA,) et réglementaire (Natura 2000, Zones humides du SAGE Vallée de la Garonne) sont attachés aux milieux aquatiques et aux milieux naturels des coteaux ; certains se trouvent en interface directe avec les enveloppes urbaines (urbanisation le long de la RD 20 route de Créon et de la RD10 route de Cadillac).

SYNTHESE DES ZONAGES REGLEMENTAIRE ET D'INVENTAIRE



Sources : DREAL Aquitaine ; Cartographie : Agence Métaphore

EN SYNTHESE SUR LES MESURES DE CONNAISSANCE ET D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

Le territoire communal est concerné par :

* Une zone Natura 2000 « La Garonne en Aquitaine »
* 4 ZNIEFF (Bois de l'Artolie, Ruisseau et coteaux du Gaillardon, Vallée et Coteaux du Gaillardon et du Lubert, Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet) ;
* des périmètres de zones humides inventoriées dans le cadre du SDAGE et du SAGE Vallée de la Garonne et dans le cadre des études du SIETRA ;

Bien qu'aucun de ces périmètres ne soit en interférence avec les enveloppes urbaines et leurs éventuelles extensions, une attention devra être portée aux conditions de gestion des effluents liés à l'urbanisation (eaux usées, eaux pluviales, ..) afin de pallier toute incidence sur ces milieux en matière de qualité des eaux.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.2.ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

II.3.2.1. Description des milieux naturels présents sur la commune

L'OCCUPATION GENERALE DU SOL

En termes d'occupation du sol, le territoire communal peut être divisé en plusieurs grands types de milieux :

Les espaces semi-naturels (landes et broussailles) et forestiers représentent, environ 21% de la surface communale (211 ha). Cette occupation du sol est composée majoritairement de boisements de feuillus, le long des petites vallées intérieures, du Gaillardon en limite nord avec Le Tourne et Haux et de l'Artolie en limite Est avec Capian.

L'occupation du sol principale de Langoiran concerne les **milieux cultivés** (Zones agricoles et vignobles) à hauteur de 60 % de la surface communale, notamment grâce à la vigne qui représente à elle seule 43% de l'occupation des sols. La commune compte également des **cours d'eau** et **plans d'eau** en faible proportion (2%).

Enfin, les **espaces artificialisés** représentent moins de 16 % de la surface communale. Ils sont constitués des espaces bâtis et du réseau routier maillant le territoire.

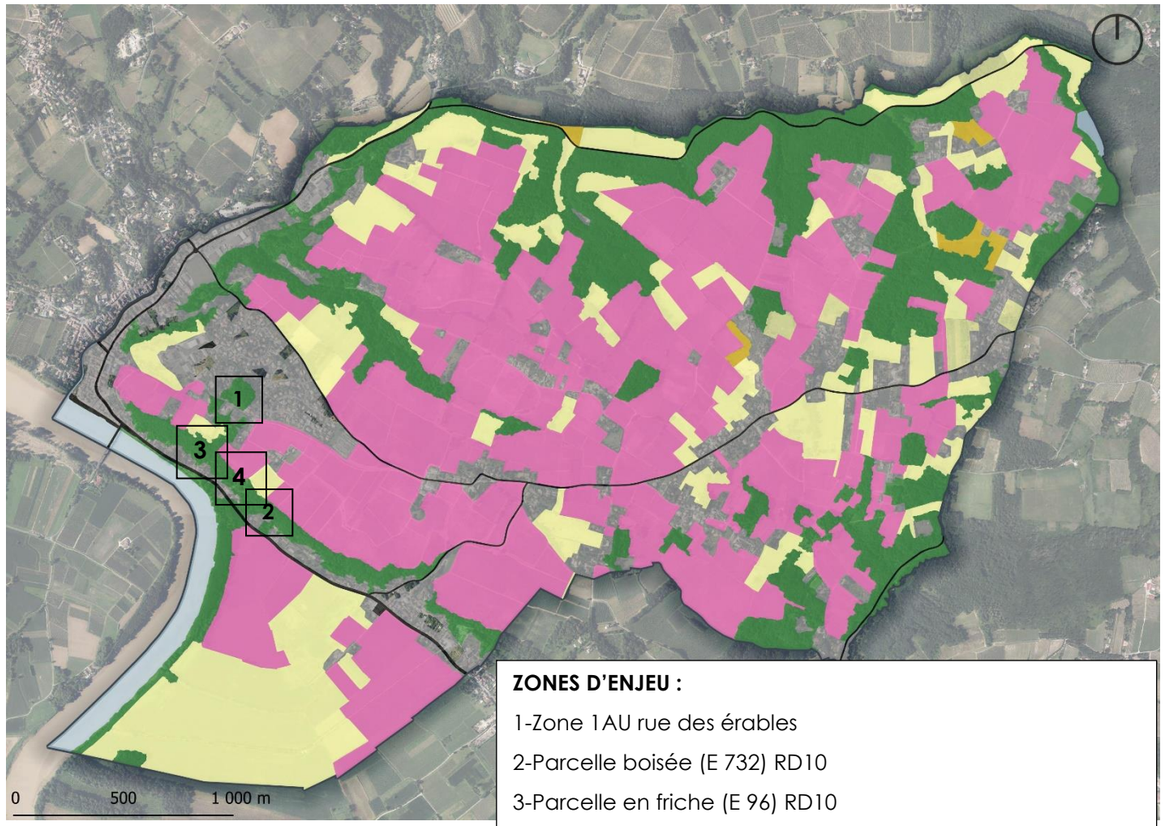
Les espaces à caractère agricole occupent plus de la moitié de la surface communale et se concentrent sur le plateau et les coteaux pour le vignoble puis en partie « basses » pour certaines cultures et prairies.

Les espaces cultivés en vigne correspondent aux plateaux et coteaux argilo-calcaires, et sont compatibles avec le développement d'une certaine biodiversité inféodée aux milieux ouverts à semi-ouverts, dans la mesure où ils ne sont pas trop intensifiés (limitation des pesticides et herbicides, protection naturelle des cultures, maintien des haies, etc.). Ils participent de la trame pourpre du territoire.

Les espaces agricoles se composent également d'espaces prairiaux, en perte d'usage agricole, et qui peuvent recouvrir des enjeux en matière de biodiversité ; ils se répartissent sur l'ensemble du territoire.

Une mosaïque d'habitats, notamment de landes, milieux aquatiques et humides associés au réseau hydrographique de la Garonne et ses petits affluents, y est bien représentée. Cette composante permet au territoire de Langoiran d'accueillir un patrimoine naturel riche et diversifié.

OCCUPATION DU SOL SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN



ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10

Source : Référentiel aquitain d'occupation du sol – 2020 ; Cartographie : Agence METAPHORE

- Espace urbanisé
- Espace forestier
- Espace agricole
- Vignobles
- Landes et broussailles
- Réseaux routiers et espaces associés
- Espace en eau

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES REMARQUABLES

TABLEAU 1 - SYNTHESE DES ESPECES RECENSEES SUR LANGOIRAN

Groupes	Nombre total d'espèces	Espèces d'intérêt communautaire	Espèces protégées au niveau national
Amphibiens	1	0	1
Reptiles	1	0	1
Oiseaux	66	6	55
Mammifères	12	0	1
Chauves-souris	10	10	10
Papillons	23	0	0
Odonates	1	0	0
Coléoptères	4	0	0
Orthoptères	2	0	0
Hemiptères	6	0	0
Hyménoptères	2	0	0
Phasmes	1	0	0
Flore	432	1	3

Sources : Docob, OFSA, Faune-Aquitaine

LA FAUNE

L'exploitation des bases de données FAUNA (cf Tableaux 2 et 3) révèle la présence pour la Faune :

- Amphibiens et Reptiles : bien que partielles les données récoltées révèlent la présence de 2 espèces protégées au niveau national : le Crapaud épineux et le Lézard des murailles ;
- Oiseaux : Sur la commune 66 espèces d'oiseaux sont présentes dont 55 protégées au niveau national et 6 d'intérêt communautaire.
- Mammifères (non volants) : 12 espèces sont recensées dont 1 seul protégée au niveau national : Hérisson d'Europe ;
- Mammifères volants (Chauves-souris) : 10 espèces sont recensées toutes protégées au niveau national et d'intérêt communautaire (Annexe 4 de la Directive Habitat)
- Insectes : aucune espèce recensée n'est protégée, sont dénombrés 23 espèces de Papillons, 1 espèce d'Odonate (libellule), 4 espèces de Coléoptères, 2 espèces d'Orthoptères, 6 espèces d'Hemiptères, 2 espèces d'Hyménoptères et 1 Phasme.

TABLEAU 2 - LISTE DES ESPECES ANIMALES RECENSEES SUR LANGOIRAN

	Nom français	Nom scientifique	CB	CBO	CW	DH	DO	PN
Amphibiens	Crapaud épineux	*Bufo spinosus*	II			IV		X
Reptiles	Lézard des murailles	*Podarcis muralis*	II			IV		X
Oiseaux	Accenteur mouchet	*Prunella modularis (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Alouette lulu	*Lullula arborea (Linnaeus, 1758)*	II				I	X
	Bergeronnette grise	*Motacilla alba Linnaeus, 1758*	II					X
	Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti (Temminck, 1820)*	III					X
	Bruant zizi	*Emberiza cirlus Linnaeus, 1766*	II					X
	Buse variable	*Buteo buteo (Linnaeus, 1758)*	III	II	A			X
	Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Chevalier guignette	*Actitis hypoleucos (Linnaeus, 1758)*	II	II				X
	Choucas des tours	*Corvus monedula Linnaeus, 1758*					II/2	X
	Corneille noire	*Corvus corone Linnaeus, 1758*					II/2	
	Coucou gris	*Cuculus canorus Linnaeus, 1758*	III					X
	Cygne noir	*Cygnus atratus (Latham, 1790)*	III	II				
	Cygne tuberculé	*Cygnus olor (Gmelin, 1789)*	III	II			II/2	X
	Effraie des clochers	*Tyto alba (Scopoli, 1769)*	II		A			X
	Épervier d'Europe	*Accipiter nisus (Linnaeus, 1758)*	III	II	A			X
	Étourneau sansonnet	*Sturnus vulgaris Linnaeus, 1758*						
	Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus Linnaeus, 1758*	II	II	A			X
	Faucon pèlerin	*Falco peregrinus Tunstall, 1771*	II	II	A		I	X
	Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Geai des chênes	*Garrulus glandarius (Linnaeus, 1758)*					II/2	
	Gobemouche noir	*Ficedula hypoleuca (Pallas, 1764)*	II	II				X
	Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820*	III					X
	Grive draine	*Turdus viscivorus Linnaeus, 1758*	III				II/2	
	Grive mauvis	*Turdus iliacus Linnaeus, 1766*	III				II/2	
	Grive musicienne	*Turdus philomelos C. L. Brehm, 1831*	III				II/2	
	Grosbec casse-noyaux	*Coccothraustes coccothraustes (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Grue cendrée	*Grus grus (Linnaeus, 1758)*	II	II	A		I	X
	Héron cendré	*Ardea cinerea Linnaeus, 1758*	III					X
	Héron garde-boeufs	*Bubulcus ibis (Linnaeus, 1758)*	III		A			X
	Hirondelle de fenêtre	*Delichon urbicum (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Hirondelle rustique	*Hirundo rustica Linnaeus, 1758*	II					X
	Hypolaïs polyglotte	*Hippolais polyglotta (Vieillot, 1817)*	III					X
	Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis (Linnaeus, 1758)*	II				I	X
	Martinet noir	*Apus apus (Linnaeus, 1758)*	III					X
	Merle noir	*Turdus merula Linnaeus, 1758*	III				II/2	
	Mésange à longue queue	*Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)*	III					X
	Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Mésange charbonnière	*Parus major Linnaeus, 1758*	II					X
	Milan noir	*Milvus migrans (Boddaert, 1783)*	III	II	A		I	X
	Milan royal	*Milvus milvus (Linnaeus, 1758)*	III	II	A		I	X
	Moineau domestique	*Passer domesticus (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Moineau friquet	*Passer montanus (Linnaeus, 1758)*	III					X
	Mouette rieuse	*Chroicocephalus ridibundus (Linnaeus, 1766)*	III				II/2	X
	Mouette tridactyle	*Rissa tridactyla (Linnaeus, 1758)*	III					X
	Pic épeiche	*Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Pic vert	*Picus viridis Linnaeus, 1758*	II					X
	Pie bavarde	*Pica pica (Linnaeus, 1758)*					II	
	Pigeon biset	*Columba livia Gmelin, 1789*	III				II/1	X
	Pigeon ramier	*Columba palumbus Linnaeus, 1758*					III/1 et II/1	
	Pinson des arbres	*Fringilla coelebs Linnaeus, 1758*	III					X
	Pinson du nord	*Fringilla montifringilla Linnaeus, 1758*	III					X
	Pipit farlouse	*Anthus pratensis (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Pouillot fitis	*Phylloscopus trochilus (Linnaeus, 1758)*	III					X
	Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita (Vieillot, 1817)*	III					X
	Roitelet à triple bandeau	*Regulus ignicapilla (Temminck, 1820)*	II					X
	Rougegorge familier	*Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Rougequeue à front blanc	*Phoenicurus phoenicurus (Linnaeus, 1758)*	II	II				X
	Rougequeue noir	*Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)*	II	II				X
	Serin cini	*Serinus serinus (Linnaeus, 1766)*	II					X
	Sittelle torchepot	*Sitta europaea Linnaeus, 1758*	II					X
	Tarier pâtre	*Saxicola rubicola (Linnaeus, 1766)*	II	II				X
	Tarin des aulnes	*Spinus spinus (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Tichodrome échelette	*Tichodroma muraria (Linnaeus, 1766)*	II					X
	Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto (Frivaldszky, 1838)*	III				II/2	
	Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes (Linnaeus, 1758)*	II					X
	Verdier d'Europe	*Chloris chloris (Linnaeus, 1758)*	II					X
Mammifères	Blaireau européen	*Meles meles (Linnaeus, 1758)*	III					
	Campagnol de Lavernède	*Microtus lavernedii (Crespon, 1844)*						
	Campagnol des champs	*Microtus arvalis (Pallas, 1778)*						
	Campagnol des Pyrénées	*Microtus pyrenaicus (de Sélys-Longchamps, 1847)*						
	Campagnol roussâtre	*Clethrionomys glareolus (Schreber, 1780)*						
	Chevreuil européen	*Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)*	III					
	Crocidure musette	*Crocidura russula (Hermann, 1780)*						
	Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758*	III					X
	Mulot sylvestre	*Apodemus sylvaticus (Linnaeus, 1758)*						
	Musaraigne couronnée	*Sorex coronatus Millet, 1828*						
	Renard roux	*Vulpes vulpes (Linnaeus, 1758)*						
	Sanglier	*Sus scrofa Linnaeus, 1758*						
Chauves-souris	Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus (Schreber, 1774)*	II	II			II/IV	X
	Grand Murin	*Myotis myotis (Borkhausen, 1797)*	II	II			II/IV	X
	Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum (Schreber, 1774)*	II	II			II/IV	X
	Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii (Natterer in Kuhl, 1817)*	II	II			II/IV	X
	Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus (É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1806)*	II	II			II/IV	X
	Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii (Kuhl, 1817)*	II	II			II/IV	X
	Murin de Daubenton	*Myotis daubentonii (Kuhl, 1817)*	II	II			II/IV	X
	Murin de Natterer	*Myotis nattereri (Kuhl, 1817)*	II	II			II/IV	X
	Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros (Borkhausen, 1797)*	II	II			II/IV	X
	Sérotine commune	*Eptesicus serotinus (Schreber, 1774)*	II	II			II/IV	X

Source : Base de données FAUNA, Conservatoire botanique régional

CB : Convention de Berne (annexes II / III)
CBO : Convention de Bonn (annexes I / II)
CW : Convention de Washington (annexes A et B)
DH : Directive Habitats (annexe II et IV)
DO : Directive Oiseaux (annexes I / II / III)
PN : protection nationale

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

TABLEAU 3 - LISTE DES INSECTES RECENSES SUR LANGOIRAN

Insectes	Nom français	Nom scientifique	CB	CBO	CW	DH	DO	PN
Papillons	Aurore (L')	*Anthocharis cardamines (Linnaeus, 1758)*						
	Bombyx du Palmier (Le)	*Paysandisia archon (Burmeister, 1880)*						
	Botys de l'ortie	*Anania hortulata (Linnaeus, 1758)*						
	Brun du pélargonium (Le)	*Cacyreus marshalli Butler, 1898*						
	Carte géographique (La)	*Araschnia levana (Linnaeus, 1758)*						
	Cuivré commun (Le)	*Lycaena phlaeas (Linnaeus, 1761)*						
	Écaille chinée (L')	*Euplagia quadripunctaria (Poda, 1761)*						
	Fadet commun (Le)	*Coenonympha pamphilus (Linnaeus, 1758)*						
	Gamma (Le)	*Polygonia c-album (Linnaeus, 1758)*						
	Gazé (Le)	*Aporia crataegi (Linnaeus, 1758)*						
	Machaon (Le)	*Papilio machaon Linnaeus, 1758*						
	Morio (Le)	*Nymphalis antiopa (Linnaeus, 1758)*						
	Moro-Sphinx (Le)	*Macroglossum stellatarum (Linnaeus, 1758)*						
	Myrtil (Le)	*Maniola jurtina (Linnaeus, 1758)*						
	Paon-du-jour (Le)	*Aglais io (Linnaeus, 1758)*						
	Piéride de la Rave (La)	*Pieris rapae (Linnaeus, 1758)*						
	Piéride du Chou (La)	*Pieris brassicae (Linnaeus, 1758)*						
	Point de Hongrie (Le)	*Erynnis tages (Linnaeus, 1758)*						
	Silène (Le)	*Brintesia circe (Fabricius, 1775)*						
	Sphinx du Liseron (Le)	*Agrius convolvuli (Linnaeus, 1758)*						
	Tircis (Le)	*Pararge aegeria (Linnaeus, 1758)*						
	Vanesse des Chardons (La)	*Vanessa cardui (Linnaeus, 1758)*						
	Vulcain (Le)	*Vanessa atalanta (Linnaeus, 1758)*						
Odonates	Caloptéryx vierge	*Calopteryx virgo (Linnaeus, 1758)*						
Coléoptères	Coccinelle velue à bandes	*Scymnus interruptus (Goeze, 1777)*						
	Galéruque de l'orme (La)	*Xanthogaleruca luteola (Müller, 1766)*						
	Mordelle veloutée à pointe	*Variimorda villosa (Schrank, 1781)*						
	Scymnus	*Scymnus rubromaculatus (Goeze, 1777)*						
Orthoptères	Grillon champêtre	*Gryllus campestris Linnaeus, 1758*						
	Conocephale	*Conocephalus Thunberg, 1815*						
Hemiptères	Corée marginée	*Coreus marginatus (Linnaeus, 1758)*						
	Membracide bison	*Stictocephala bisonia Kopp & Yonke, 1977*						
	Nabide-fourmi	*Himacerus mirmicoides (O. Costa, 1834)*						
	Punaise verte ponctuée	*Nezara viridula (Linnaeus, 1758)*						
		Cercopis intermedia Kirschbaum, 1868						
		Spilostethus pandurus (Scopoli, 1763)						
Hyménoptères	Bourdon des prés	*Bombus pratorum (Linnaeus, 1761)*						
	Frelon à pattes jaunes	*Vespa velutina Lepeletier, 1836*						
Phasmes	Phasme gaulois	*Clonopsis gallica (Charpentier, 1825)*						

Source : Base de données FAUNA, Conservatoire botanique régional

CB : Convention de Berne (annexes II / III)
CBO : Convention de Bonn (annexes I / II)
CW : Convention de Washington (annexes A et B)
DH : Directive Habitats (annexe II et IV)
DO : Directive Oiseaux (annexes I / II / III)
PN : protection nationale

Concernant la présence d'espèces chiroptères sur la commune, des inventaires conduits par l'association GCA (Groupe Chiroptères Aquitaine) au cours de la fin de l'hiver 2024 (février/mars) dans la grotte située en sous-sol du domaine du château Pomarède (grotte accessible au bout de l'impasse de la carrière), ont mis en évidence les espèces suivantes :

-4 murins de Bechstein
-2 grands rhinolophes
-6 petits rhinolophes
-1 Barbastelle d'Europe
-2 Oreillards gris
-3 pipistrelles
-1 murin de Daubenton

LA FLORE

Au total, ce sont 432 espèces recensées sur le territoire communal de Langoiran dont 3 espèces protégées au niveau national dont 1 d'intérêt communautaire, 3 espèces protégées au niveau départemental et 4 au niveau régional.:

TABLEAU 4 - LISTE DES ESPECES VEGETALES RECENSEES SUR LA COMMUNE

Nom scientifique	Nom commun	Statut Protection
Adiantum capillus-veneris L., 1753	Capillaire de Montpellier	Protégée en Gironde (33)
Angelica heterocarpa J.Lloyd, 1859	Angélique des estuaires	Protection nationale et Directive Européenne
Hippocrepis emerus (L.) Lassen, 1989	Hippocrépide faux baguenaudier	Protégée en Gironde (33)
Isopyrum thalictroides L., 1753	Isopyre faux pigamon	Protégée en Gironde (33)
Jasminum fruticans L., 1753	Jasmin arbustif	Protégée en Aquitaine
Muscari motelayi Foucaud, 1891	Muscari	Protégée en Aquitaine
Oenanthe foucaudii Tess., 1884	Oenanthe de Foucaud	Protection nationale
Pallenis spinosa (L.) Cass., 1825	Phallenis épineux	Protégée en Aquitaine
Ribes rubrum L., 1753	Groseiller	Protégée en Aquitaine
Tulipa sylvestris subsp. sylvestris L., 1753	Tulipe sylvestre	Protection nationale

Source : Base de données FAUNA, Conservatoire botanique régional

Les espèces invasives

Les espèces exotiques invasives sont des espèces animales ou végétales étrangères, introduites dans les milieux naturels de manière volontaire ou non. Leur caractère invasif cause des perturbations sur les écosystèmes, les habitats naturels et les espèces indigènes :

- Diminution de la diversité floristique et faunistique par compétition écologique avec les espèces indigènes (formation de peuplements monospécifiques),
- Altération de la structure et des fonctions des habitats naturels,
- Modification des paysages.

Les espèces invasives des milieux aquatiques peuvent provoquer des anoxies périodiques des milieux, des gênes à l'écoulement des eaux et à la pratique des loisirs comme la pêche.

Leur présence représente donc une menace pour la conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire. Sur le site de l'Entre -deux-Mers, plusieurs espèces exotiques envahissantes sont présentes : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Grenouille taureau, Tortue de Floride, Rat musqué, Ibis sacré, Frelon asiatique, .. pour les espèces animales.../.. Baccharis, Herbe de la Pampa, Jussie, Myriophille du Brésil, Azolla fausse-fougère, Paspale à deux-épis, .. pour les espèces végétales.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.2.2. Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du projet de révision du PLU

Comme annoncé dans le paragraphe II.1.1 ZONES PRESSENTIES CONSTRUCTIBLES AU STADE DES ETUDES PRELIMINAIRES DANS LE PROJET DE PLU, une attention particulière est donnée aux zones susceptibles de passer d'un état naturel à un état artificialisé, afin que l'évaluation des enjeux environnementaux menée tout au long de l'analyse permette de réorienter le projet de révision si nécessaire.

■ METHODOLOGIE

Durant les études menées dans le cadre du PLU de Langoiran, les visites de terrain ont été réalisées par l'opérateur à pied sur les sites à enjeu le 22 octobre 2023. Des relevés phytosociologiques ponctuels ont été réalisés sur chaque parcelle afin de dresser une liste d'espèces et de caractériser les formations végétales.

La liste des espèces animales a été dressée à partir de contacts directs lors de la visite et par points d'écoutes.

Il est à noter que les nombre d'espèces recensées sur chaque secteur est donné à titre indicatif, les relevés ayant été réalisés sur une journée par secteur, les listes présentées pour la flore et la faune ne sont pas exhaustives. De plus, plusieurs ordres d'animaux n'ont pas fait l'objet de relevés (ex: Chiroptères).

L'interprétation des relevés phytosociologiques a été réalisée par rapport aux référentiels CORINE Biotopes pour la France et Cahiers d'Habitats pour les habitats d'intérêt communautaire (Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la Directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore). Les habitats à caractère prioritaire sont indiqués avec un *.

Des relevés ont permis de mettre en évidence des zones humides (par référence à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant 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).

La mention d'un habitat coté H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides.

Pour les habitats cotés p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

Cependant, il est à noter que dans les cartes présentées dans ce rapport, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément.

L'évaluation patrimoniale des sites

La notation des enjeux et de la sensibilité du site s'est également appuyée sur une synthèse bibliographique de la flore et faune sur l'ensemble des secteurs.

Les tableaux proposés ci-après (Michelot, 2003) intègrent l'aspect patrimonial (entrée la plus fréquemment utilisée) et des habitats. Il considère également la notion de diversité biologique. Cette notion est intéressante en vue de valoriser la « nature ordinaire ».

De plus, l'analyse paysagère sous l'angle de la distance entre les habitats et leur superficie font référence aux connexions biologiques et aux corridors importants pour éviter l'isolement des communautés et leur appauvrissement (MacArthur et Wilson, 1967).

FAUNE / FLORE

Intérêts	flore	faune
fort	une ou plusieurs espèces protégées ou présence de plantes rares à l'échelon national, régional, départemental (listes rouges, ...) 4	- présence d'espèces protégées inféodées ou de passage - milieu très favorable à des espèces inféodées aux zones humides (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes, ...) - zone humide ponctuelle particulière représentant un habitat potentiel pour certains groupes d'animaux (mares, ...) 4
moyen	cortège floristique caractéristique d'une formation hygrophile rare (tourbière bombée, ...) ou groupement floristique présentant une forte diversité végétale et possédant potentiellement des espèces rares ou présence d'espèces rares à l'échelon local 2	zone de refuge et de gagnage pour les espèces de gibier (sanglier, chevreuil, ...) 2
Faible	- milieu pauvre sur le plan botanique - milieu mono spécifique type roselière - milieu connaissant une eutrophisation avancée : avancement de plantes nitrophiles ou fort embroussaillement 0	- milieu paludéen de superficie réduite ou dégradé - milieu fortement sujet au dérangement: proximité des habitations, ... 0

HABITAT

Intérêts	rareté	état de conservation	aire de répartition et représentativité	distance à la zone humide la plus proche
fort	présence de deux habitats prioritaires ou plus, ou d'un habitat de la directive. 4	milieu bien conservé 2	limite d'aire de répartition d'une espèce / habitat ou représentativité de l'espèce > à 15 % 2	moins de 200 m 2
moyen	présence d'un habitat de la directive Natura 2000 2	milieu moyennement conservé 1	représentativité de l'espèce de 2 à 15 % 1	de 200 à 500 m 1
faible	absence d'habitat de la directive Natura 2000 0	milieu dégradé 0	représentativité de l'espèce < à 2 % 0	plus de 500 m 0

INTERET PATRIMONIAL DES SITES –NOTE SUR 20

Intérêt patrimonial	note sur
flore	4
faune	4
rareté des habitats	4
état de conservation des habitats	2
aire de répartition et représentativité	2
proximité des zones humides	2
surface des zones humides	2

Source : Michelot, 2003.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

RESULTATS DE L'EXPERTISE ECOLOGIQUE SUR LES SECTEURS D'ENJEU

Secteur 1 : « zone 1 AU rue des érables »

Ce secteur, situé en bordure de la rue des des Erables, s'étend sur une surface d'environ 10 700m² ; il se compose pour sa partie haute (bordure rue des Pinons) d'une prairie-pelouse mésophile sur argile calcaire en friche avec fourrés fauchés (Corine 34.32(x87.1)x31.8) et dans sa partie basse de fourrés hauts à Prunelliers, Robinier fauxacacia et Saule roux (Corine 31.8(x44.9)x41.7).

Il est noter que le secteur est bordée de haies à Eglantier, Ronce, Aubépine et Chêne pubescent qu'il serait souhaitable de maintenir afin de favoriser les passereaux. En bordure du secteur rue des Erables il est noté un grand individu de Chêne pédonculé présentant des cavités.

Secteur 2 : « Parcelle boisée (E732) route de Cadillac (RD10) Au pied de la côte »

Situé en bordure de la RD10 sur une parcelle d'environ 3 500m², ce secteur se présente sous la forme d'un grand jardin boisé entretenu (Corine 85.11(x41.2) x 86.1) composé de Frênes, Noisetiers et Cornouillers sanguins ainsi que d'arbres ornementaux comme le Liquidambar. Il est situé en pente du coteau vers le lit majeur de la Garonne.

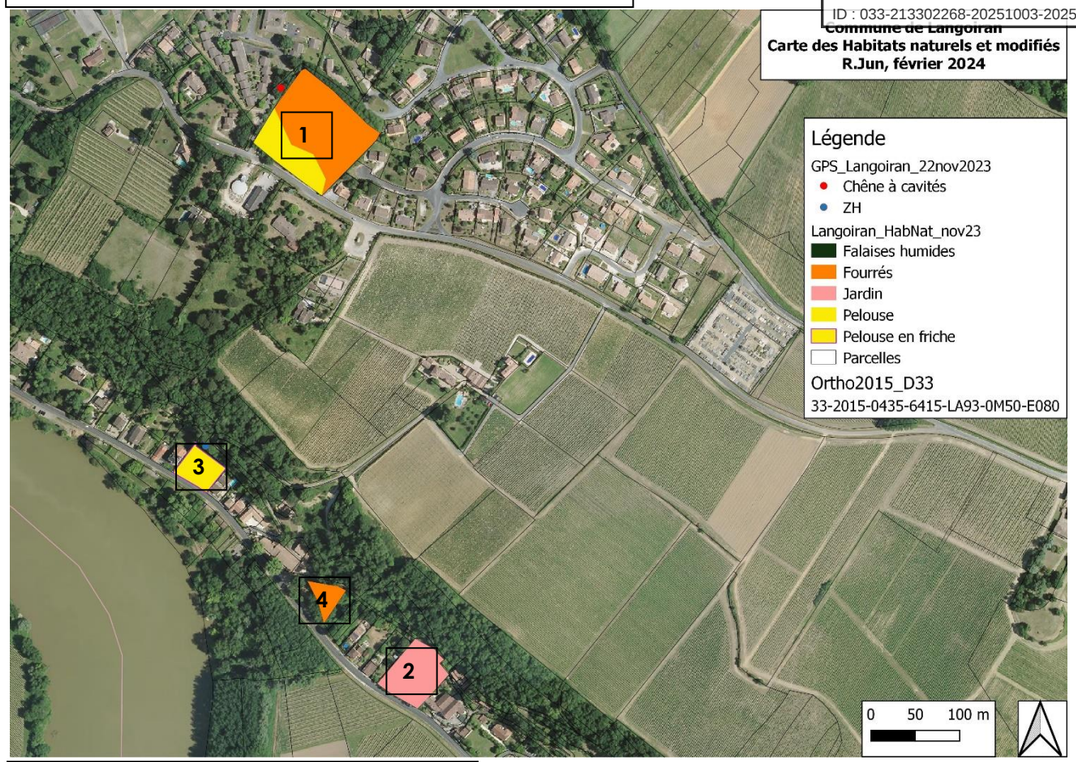
Secteur 3 : « Parcelle en friche (E 96) route de Cadillac (RD10) »

Ce secteur situé en bordure de la RD10 sur une parcelle d'environ 1 800m² se présente sous la forme d'une pelouse-prairie en friche (travaux de retournement du sol) situé en pied de coteau (Corine 87.1). En bordure nord du site est identifiée un écoulement suintant sur la falaise humide du coteau calcaire où se développent des fourrés à Laurier noble (Corine 62.5x32.18).

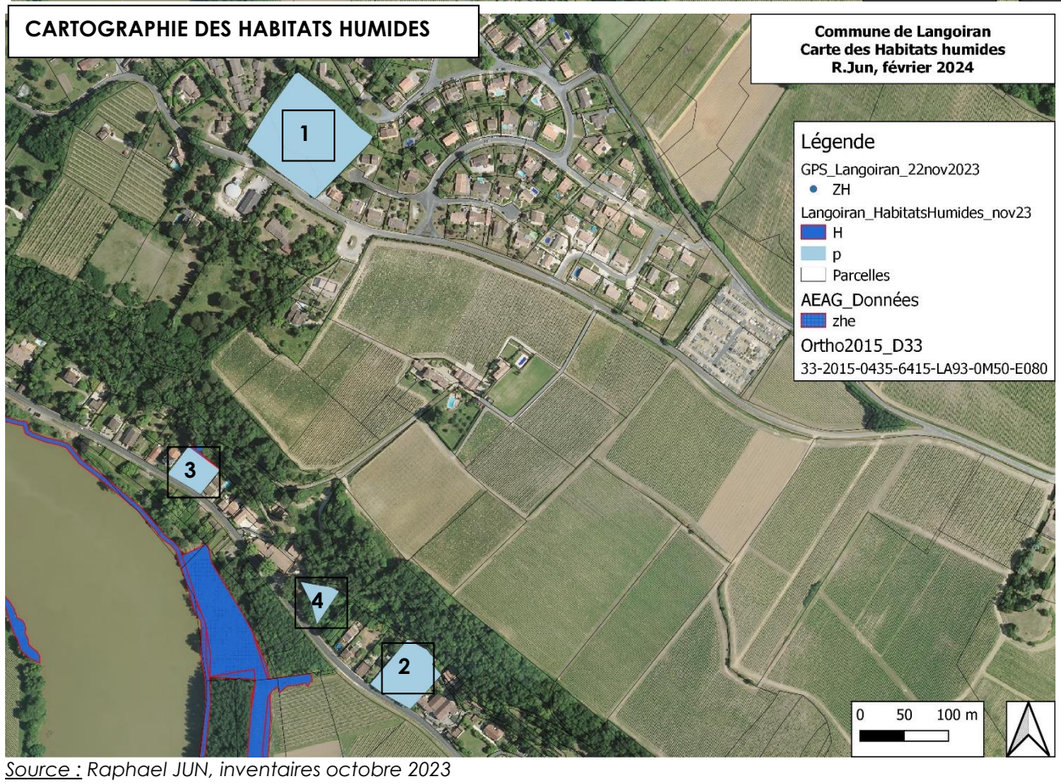
Secteur 4 : « Parcelle boisée (E 66) ch de Galeteau / route de Cadillac (RD10) »

Situé en bordure de la RD10 sur une parcelle d'environ 1000m², ce secteur se présente sous la forme de fourrés à Laurier noble entretenus par fauche avec quelques individus de Frêne, Chêne et en périphérie du Peuplier (Corine 32.18x41.2x87.1). Il est situé en pente du coteau vers le lit majeur de la Garonne. Un fossé de drainage le borde dans sa partie basse. Un bâti ancien en ruine est situé à proximité.

CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS ET MODIFIEES



CARTOGRAPHIE DES HABITATS HUMIDES



Source : Raphael JUN, inventaires octobre 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Lors de l'investigation de terrain au cours de l'automne 2023, le recensement des habitats naturels présents ou potentiels dans les secteurs d'étude a permis de mettre en évidence 6 habitats naturels et modifiés (cf cartographie page précédente).

Les habitats naturels se définissent comme des zones terrestres ou aquatiques composant des communautés végétales caractérisées par un cortège floristique bien spécifique. Ils sont présentés ici suivant la typologie CORINE Biotope appliquée à la France (tableau 5). La correspondance avec la typologie Natura 2000 est uniquement réalisée pour les habitats naturels d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la Directive Habitat 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

TABLEAU 5 - LISTE DES HABITATS NATURELS RECENSES SUR LES SECTEURS D'ENJEU URBAINS PRESSENTIS AU STADE DES ETUDES PRELIMINAIRES

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Code CORINE Biotopes	Humide	Code Natura2000	Parcelles
Jardins	Ancien jardin ornemental entretenu	85.11 (x41.2)x86.1	p	nonDH	2¤
Fourrés	Fourrés à Laurier dans parcelle entretenue	32.18x41.2x87.1	p	nonDH	4¤
Falaises humides	Falaises continentales humides avec fourrés à Laurier	62.5x32.18	H	nonDH	3¤
Prairies et Pelouses	Pelouse en friche	87.1	p	nonDH	3¤
Prairies et Pelouses	Pelouse en friche et fourrés	34.32(x87.1)x31.8	p	(6210)	1¤
Fourrés	Fourrés en friche	31.8(x44.9)x41.7	p	nonDH	1¤

Source : Raphael JUN, Inventaires octobre 2023

Les secteurs pressentis pour les projets de développement sur le territoire communal de Langoiran sont principalement constitués de trois grands types de milieux mais dominés par des systèmes prairiaux et de fourrés issus de la déprise agricole.

Pour l'ensemble des secteurs, il faut considérer que l'ensemble des espèces animales recensées sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles comme zone de refuge ou d'alimentation.

Les milieux ouverts : secteurs 1, 2 et 3

-des espaces prairiaux mésophiles à mésohygrophiles bordées par des haies et entretenus par fauche ainsi que les pelouses des jardins présentent une diversité de faciès qui présentent un intérêt patrimonial faible à moyen essentiellement pour la flore (site potentiel à orchidées) et la faune (oiseaux, papillons et reptiles).

A noter pour le secteur 1 : l'habitat de pelouse-prairie mésophile (Corine 34.32) n'a pas été retenu comme habitat naturel d'intérêt communautaire à caractère patrimonial fort (pelouse calcaire de fauche code Natura2000 6210) au regard du fait qu'il est en friche.

Les milieux fermés : secteurs 4 et 1

-des fourrés mésophiles souvent dominés par le Laurier noble à caractère patrimonial faible, cependant il faut noter que les vieux arbres isolés (Chêne pédonculé, Frêne, Peuplier) sont susceptibles de servir de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales :

- à ce titre, ils hébergent une entomofaune spécifique dans laquelle on trouve de nombreuses espèces rares ; C'est un habitat d'espèces potentiel pour la Lucane cerf-volant (Lucanus cervus) ainsi que pour le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo). Ces deux espèces sont susceptibles d'être présentes sur les secteurs 4 et 1 bien qu'elles n'ont pas été recensées lors des relevés.

- ils servent de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.

- ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.

Les coteaux calcaires (falaises humides continentales) : secteur 3

Les falaises rocheuses nues d'exposition sud et sud-ouest présentent des écoulements et suintements d'eau où se développent des formations à Bryophytes (mousses) et Fougères (en particulier la Capillaire de Montpellier, protégée en Gironde). Ces falaises présentent de nombreuses cavités susceptibles d'être utilisés par les Chiroptères.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

IMPORTANCE DES SITES ET ENJEUX DE CONSERVATION

Une notation des enjeux écologiques prenant en compte cinq enjeux patrimoniaux pour la flore, la faune, les habitats naturels, la présence d'un habitat humide et les continuités écologiques a été réalisée (cf tableau 6).

TABLEAU 6 – PONDERATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Flore	Faune	Rareté Habitats	État de conservation	Aire de répartition / représentativité	Proximité des zones humides	Surface des zones humides	Somme pondération Intérêt patrimonial	Sensibilité écologique*
Jardins	Ancien jardin ornemental entretenu	0	2	0	0	0	2	1	5	Faible
Fourrés	Fourrés à Laurier dans parcelle entretenue	0	2	2	0	0	2	2	8	Faible
Falaises humides	Falaises continentales humides avec fourrés à Laurier	4	4	2	1	1	2	1	15	Forte
Prairies et Pelouses	Pelouse en friche	0	2	0	0	0	2	1	5	Faible
Prairies et Pelouses	Pelouse en friche et fourrés	2	4	2	0	0	1	1	10	Moyenne
Fourrés	Fourrés en friche	0	2	2	0	0	1	1	6	Faible

Source : Raphael JUN, Inventaires octobre 2023

L'analyse des enjeux patrimoniaux permet de caractériser la sensibilité des secteurs prospectés. Une cartographie des enjeux écologiques sur les secteurs d'étude est proposée (figure 6).

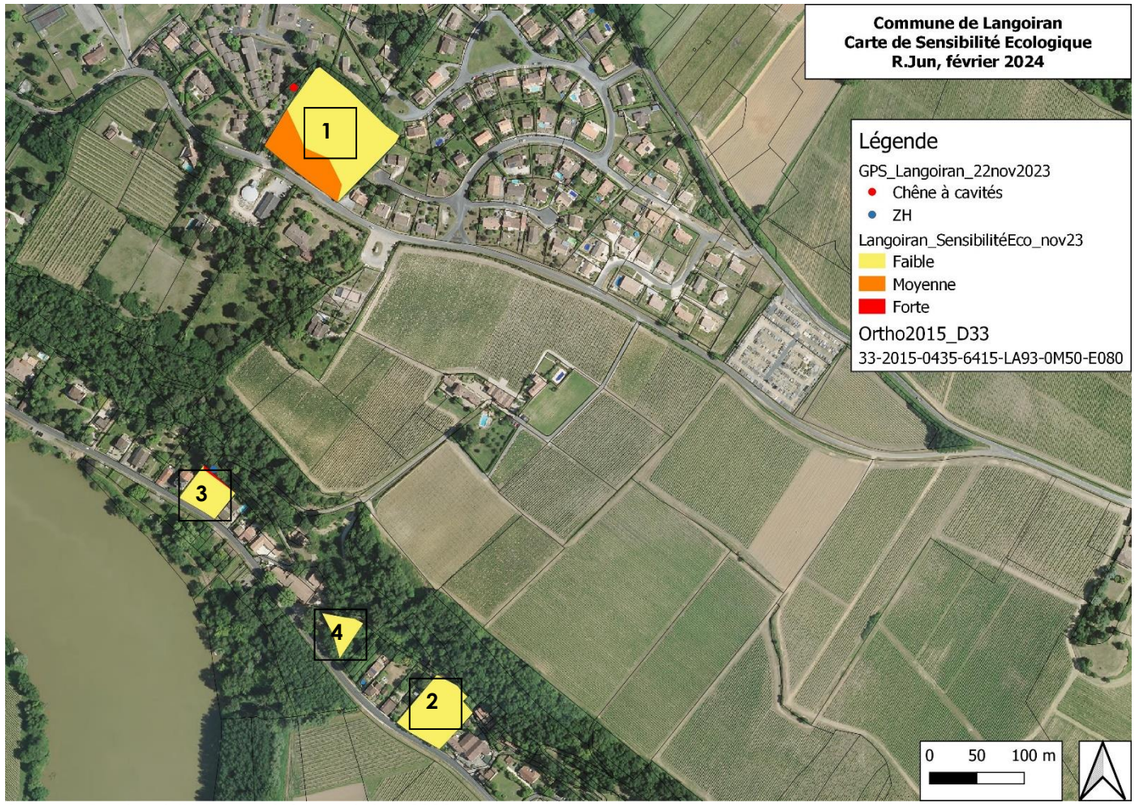
EN SYNTHESE SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES DE DEVELOPPEMENT DU PROJET DE PLU

A l'issue de l'investigation conduite à l'automne 2023 sur quatre secteurs à enjeu de développement pressenti au stade des études préliminaires, et de l'analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels, continuité écologique), il apparaît que ces secteurs sont constitués de trois grands types de milieux dominés par des systèmes prairiaux en friche ou artificialisé (jardin) et de fourrés issus de la déprise agricole.

A ce stade de l'étude, ces secteurs ne présentent pas de sensibilité écologique forte, excepté pour le secteur 3 qui présente dans sa périphérie un habitat humide (falaise continentale humide).

A noter la présence d'un arbre à cavités (arbres-gîtes) recensé en bordure du secteur 1.

CARTOGRAPHIE DE SENSIBILITE ECOLOGIQUE SUR LES SECTEURS D'ETUDE



Source : Raphael JUN, Inventaires octobre 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

PLANCHE PHOTOS SECTEURS PRESSENTIS AU STADE DES ETUDES PRELIMINAIRES

Secteur N°1



Entrée de la zone depuis la rue des érables



Boisements en pied du coteau, du cote du lotissement Haut de Pomarède



Vue sur la zone depuis la côte de la Ruasse



Boisements en pied du coteau, du cote du lotissement Haut de Pomarède

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Secteur N°3













Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.3.LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

II.3.3.1. Le principe de TVB

■ LA BIODIVERSITE

La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries, virus, …) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.

L'homo sapiens constitue l'un des éléments de la biodiversité.

La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes et chemins, dans les parcs urbains, etc… Bien qu'on l'ignore souvent en raison de sa proximité, cette biodiversité a autant d'importance que la biodiversité dite remarquable (milieux naturels exceptionnels, espèces emblématiques ou rares, …), notamment par les services qu'elle rend directement ou indirectement à l'homme.

La biodiversité actuelle est le produit de la longue et lente évolution du monde vivant sur l'ensemble de la planète.

5 à 100 millions d'espèces peupleraient notre planète. Or, dans le même temps, les experts indiquent que la moitié des espèces vivantes pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition : 100 à 1 000 fois supérieur au taux naturel d'extinction !

Les milieux naturels ne sont pas épargnés. Sur l'ensemble de la planète, 60 % d'entre eux ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité (tels les milieux forestiers). En France, environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, remplacés par des routes, habitations, zones d'activités.

Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais l'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines.

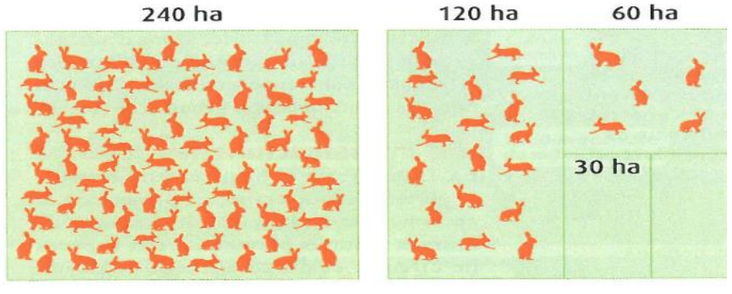
Cinq pressions majeures sur la diversité biologique – qui peuvent se conjuguer – ont été identifiées :

- la fragmentation (encadré) et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport : ceci affecte tout particulièrement les prairies, les zones humides, les tourbières ;
- l'exploitation non durable d'espèces sauvages (surpêche, déforestation, ….) ;
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme le vison d'Amérique ou les jussies ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver et contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

Les effets de la fragmentation des milieux naturels (ou habitats)
Le cas du lièvre commun du Plateau suisse

Lorsque le milieu de vie du lièvre se réduit, le nombre de spécimens par unité de surface diminue. Si cette surface est inférieure à 30 ha, les lièvres disparaissent.

Source : d'après R. Anderegg – Journée route et faune organisée par l'Office fédéral des forêts, *1984*



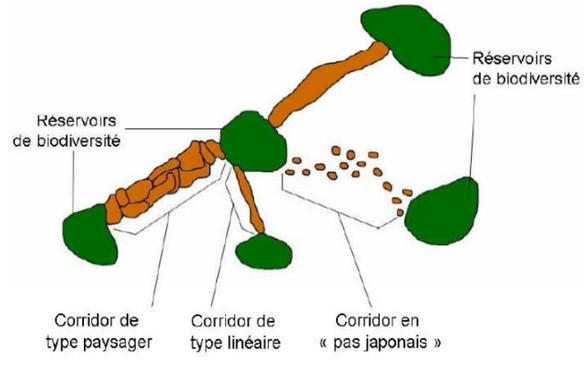
■ LE PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement du territoire issu du grenelle de l'environnement, a pour objectif de contribuer à la préservation de la biodiversité, tout en tenant compte des activités humaines et en intégrant les enjeux sociaux-économiques du territoire. Elle est une des réponses au constat que la conservation de la biodiversité ne peut plus se réduire à la protection de la faune et de la flore dans des espaces protégés et se limiter aux espèces remarquables. En effet, la biodiversité qualifiée d'ordinaire rend des services souvent irremplaçables et recouvre souvent aussi des espèces communes en régression (abeilles, ...). Hors, une des causes majeures du déclin de la biodiversité réside dans la fragmentation des espaces naturels. La trame verte et bleue permet de penser cette biodiversité en réseau et non plus seulement une nature « en réserve » pour permettre l'accomplissement du cycle biologique des espèces, la connexion entre populations, le maintien des possibilités d'expansions, *etc.*

Différentes approches sont possibles pour concevoir un réseau écologique (ou trame verte et bleue). Certaines s'appuient sur un réseau d'aires protégées : il s'agit alors de favoriser le passage d'une aire à l'autre. Pour importante qu'elle soit dans la conservation de certains éléments de la biodiversité, cette approche peut être restrictive au regard des enjeux en matière de biodiversité dite ordinaire sur certains territoires. En effet, cette approche est militée à quelques espèces et habitats souvent qualifiés de menacés et méritant de ce fait une attention particulière. D'autres font le choix de favoriser la libre expression des capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes en limitant les freins et barrières d'origine humaine. Plusieurs entrées sont alors envisageables pour établir l'ossature d'une trame verte et bleue :

- Par les espèces : en partant du principe que la connectivité sert au déplacement des individus, il s'agit de cibler le maintien ou la restauration de cette connectivité sur certaines espèces. Cependant, le fait de se restreindre à un trop petit nombre d'espèces peut être discutable. Il est alors possible de travailler sur des groupes d'espèces pas trop rares et caractéristiques chacun d'un type d'habitat donné. La localisation des habitats associés à ces communautés permet de réfléchir aux liaisons à maintenir/recréer ;
- Par les habitats : plutôt que de devoir choisir des cortèges d'espèces, se focaliser sur les habitats permet d'assurer la sauvegarde des espèces qui y sont inféodées ;
- Par les zones d'intérêt écologique majeur qui abritent une grande diversité biologique d'espèces et d'habitats qu'il convient de favoriser en permettant des échanges entre elles. Des ZNIEFF de type 1 pourraient être ces zones. L'intérêt est qu'elles sont disponibles immédiatement et qu'elles résultent d'une articulation national/régional avec une approche mixte « espèces / habitats » ;
- Par les paysages : il s'agit de favoriser les structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels (approche éco paysagère).

EXEMPLE DE RESEAU ECOLOGIQUE



Sources : Bennett A., 1991, (cité dans COMOP TVB 2010)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

Réservoirs de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). Ce sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentent se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux d'un grand intérêt écologique.

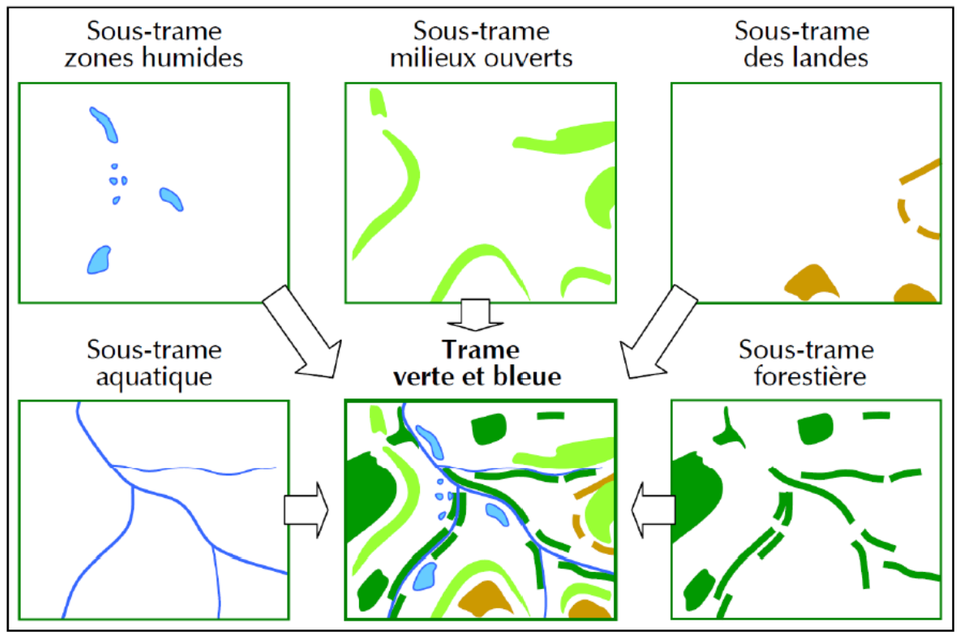
Corridors écologiques : Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). Ce sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons permettent la dispersion et la migration des espèces.

Il existe trois types de corridors :

- Structures linéaires : haies, bords de chemins, ripisylves, *etc.*
- Structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (séries de bosquets, de mares ou d'îlots de feuillus). Ces espaces sont fonctionnelles pour des espèces susceptibles de voler au-dessus ou de traverser des espaces inhospitaliers mais non rédhibitoires.
- Matrice paysagère : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, *etc.* qui prend la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque.

Les corridors tiennent différentes fonctions écologiques. Ils sont en effet des habitats tout en étant des conduits permettant la circulation d'espèces ou des barrières qui fragmentent d'autres habitats. Ils peuvent être traités en sous-trame, approche devant être adaptée selon les territoires.

EXEMPLE DE TRAME VERTE ET BLEUE COMPOSEE DE SOUS-TRAMES ECOLOGIQUES SPECIFIQUES (COMOP TVB, 2010A ET B)



La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. En effet, les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

D'après le projet de loi portant engagement pour l'environnement, la **trame verte** comprend :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres II et IV du présent code (il s'agit notamment des espaces Natura 2000, réserves, parcs naturels, espaces naturels sensibles, etc.) ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14.

La **trame bleue** comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application des dispositions de l'article L. 214-17 ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 ;
- les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité (…).

NB : Le classement des cours d'eau vise à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. La liste 1 classe les cours d'eau sur lesquels la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdite. La liste 2 classe les cours d'eau sur lesquels il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau.

Les composantes « Verte » et « Bleue » de la TVB forment un ensemble indissociable, certaines espèces ne se limitant pas à une composante exclusive, en particulier sur les zones d'interface (végétations en bordures de cours d'eau, zones humides *etc.*)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.3.3. *Corridors écologiques supra-communaux : les dispositions du SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE*

La TVB est une réflexion qui doit prendre en compte l'échelle supra-communale d'autant plus que les espèces animales ou végétales ne connaissent pas les limites administratives. Lorsqu'on évoque l'érosion de la biodiversité et les causes telles que le changement climatique, on comprend que la prise en compte des enjeux de la TVB, sa préservation et sa restauration passent aussi par des réflexions nationale et régionale.

C'est ainsi que, pour rendre opérationnels les grands principes adoptés dans le cadre du Grenelle, un dispositif, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place, ayant pour rôle de cadrer la définition des Trames Vertes et Bleues à l'échelle régionale, d'en définir les enjeux et les choix stratégiques tout en proposant des méthodes d'identification et de prise en compte. L'objectif est d'assurer une cohérence écologique de la TVB au niveau supra-communal.

Trois SRCE ont été en vigueur en Nouvelle-Aquitaine, en Limousin et en Poitou-Charentes, jusqu'à l'adoption du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui en a synthétisé les attendus.

Les dispositions du SRADDET doivent être prises en compte dans les documents de planification (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme -Intercommunaux...) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'Etat et des collectivités locales. Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRADDET en les adaptant au contexte local mais aussi de s'intéressant aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité considérée.

La commune de Langoiran s'inscrit dans la grande région naturelle des « Coteaux et plateaux agricoles au nord de la Garonne » identifiée dans le SRCE[1].

Les enjeux infra-régionaux associés à cette grande région naturelle sont le maintien des milieux ouverts (pelouses) et des milieux naturels diffus (formations boisées existantes) :

- Préserver les zones de biodiversité majeures, dont le nombre et la taille sont limités sur le territoire :
  - Préserver les coteaux calcaires et les pelouses sèches grâce à une gestion conservatoire
  - Maintenir des formations boisées existantes
- Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau (habitats de vie et corridors de déplacement préférentiels des espèces) : Maintenir ou restaurer les habitats connexes résiduels (micro-zones humides, ripisylves, bras mort)
- Améliorer les capacités de déplacement de la faune pour assurer les continuités Nord/Sud au sein de la région Aquitaine et les continuités avec la région Midi-Pyrénées Améliorer la perméabilité des infrastructures de transport, en liaison avec l'urbanisation
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La cartographie des éléments de la trame verte et bleue régionale à l'échelle de Langoiran (cf page suivante) indique les éléments suivants :

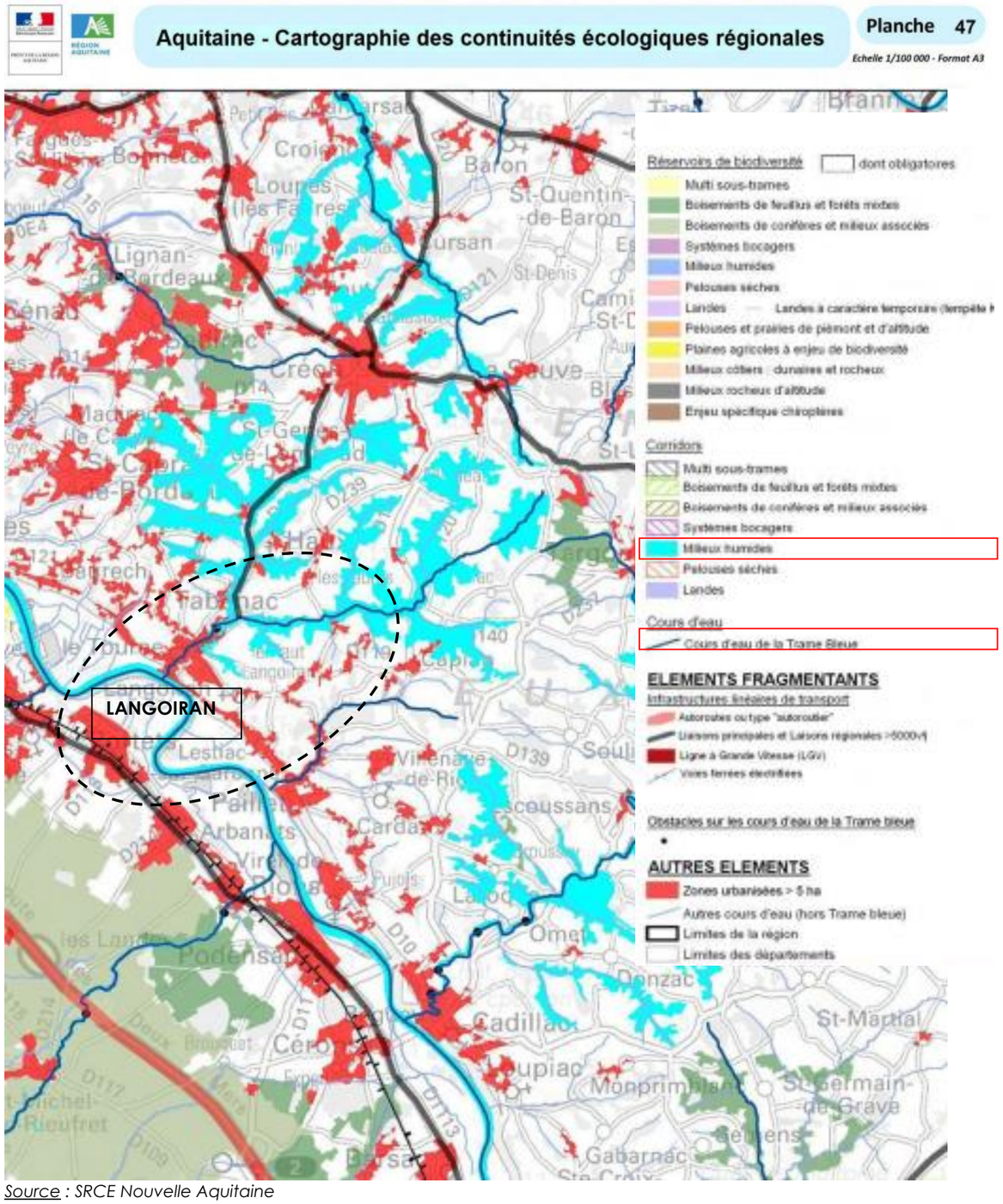
- La Garonne, le Grand Estey et l'Artolie identifiés en cours d'eau constitutifs de la trame bleue ;
- Des corridors attachés aux milieux humides en lien avec la Garonne et le Grand Estey,

Le SRADDET se compose d'un rapport d'objectifs, d'un fascicule, de règles, d'annexes et d'un atlas cartographique, dont une carte des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-Aquitaine (cf page suivante).

Les éléments déclinés dans la cartographie de la TVB reprennent ceux du SRCE, à savoir :

Un corridor de biodiversité Milieux humides le long de la Garonne et du Grand Estey, et la présence d'un obstacle à l'écoulement dans le lit du Grand Estey.

CARTOGRAPHIE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES REGIONALES - SRCE NOUVELLE AQUITAINE



Source : SRCE Nouvelle Aquitaine

[1] *Bien que le SRADDET se substitue désormais au SRCE, l'état des lieux du SRCE de la région Aquitaine comporte des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine qui peuvent être mobilisées à titre informatif.*

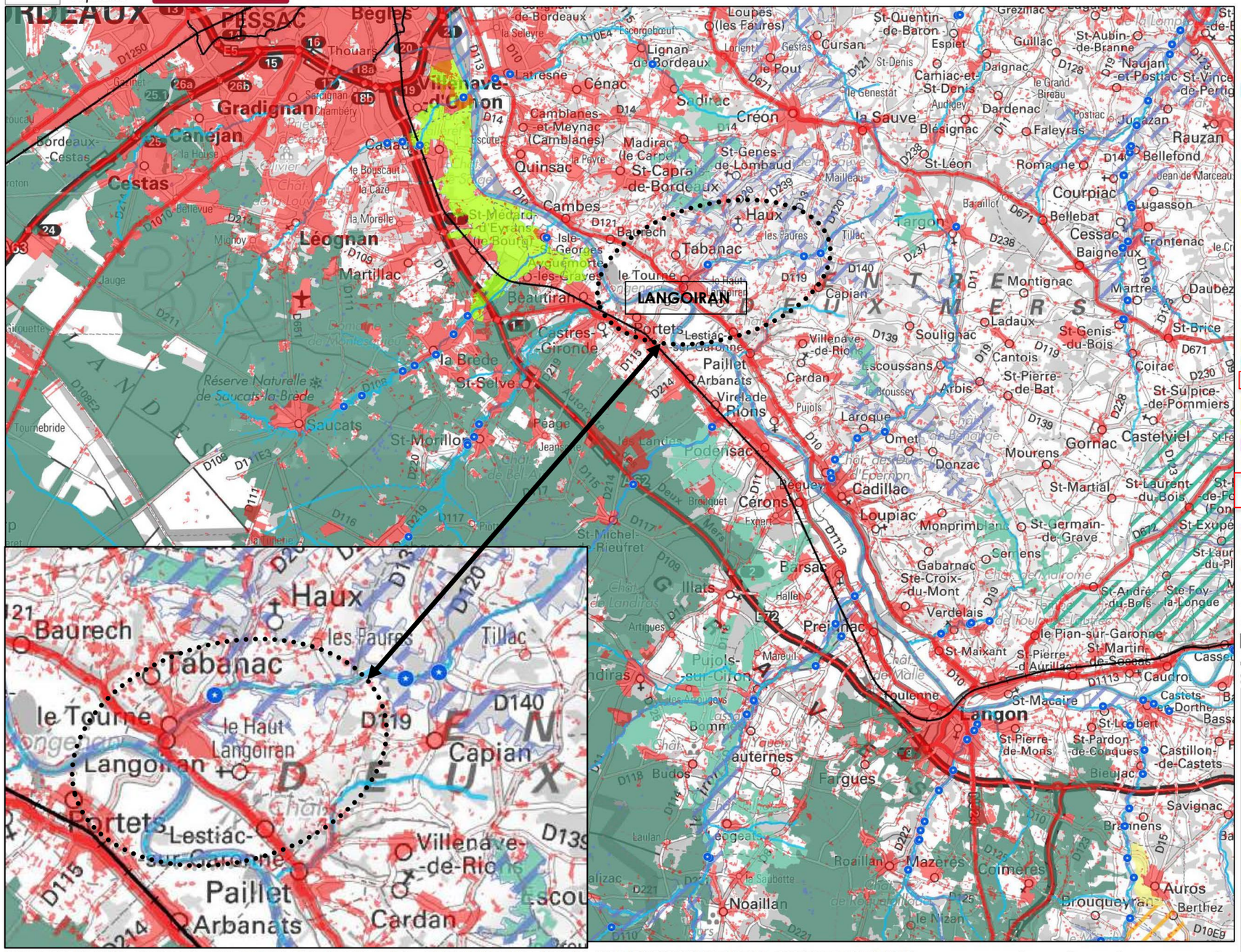
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU NIVEAU DE LA REGION NOUVELLE AQUITAINE POUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN – SRADDET

TRAME VERTE ET BLEUE

Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine

Carte n° 42 sur 64 1/150000ième



Réservoirs de biodiversité - Couches communes
- Milieux bocagers
- Milieux ouverts, pelouses et autres milieux secs et ou rocheux
- Milieux humides

Réservoirs de biodiversité - Couches spécifiques
- Boisements de conifères et milieux associés (ex-Aquitaine)
- Boisements et milieux associes (hors boisements de conifères en ex-Aquitaine)
- Enjeux spécifiques chiroptères (ex-Aquitaine et ex-Poitou-Charentes)
- Landes du Massif des Landes de Gascogne
- Plaines agricoles à enjeux majoritaires oiseaux (ex-Aquitaine et ex-Poitou-Charentes)
- Mosaique de milieux ouverts de piémont et d'altitude (ex-Aquitaine)
- Milieux littoraux

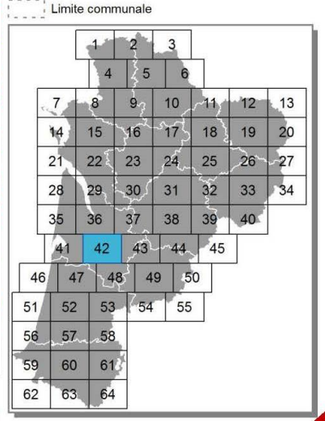
Corridors de biodiversité
- Corridors boisés (ex-Limousin)
- Landes (ex-Aquitaine)
- Milieux boisés (ex-Aquitaine)
- Milieux humides (ex-Limousin et ex-Aquitaine)
- Milieux secs (pelouses sèches, milieux thermophiles ...)
- Systemes bocagers (ex-Aquitaine)
- Zones de corridors diffus (ex-Poitou-Charentes)

Hydrographie
- Cours d'eau
- Obstacles à écoulement

Territoires artificialisés

Infrastructures de transport
- Réseau routier principal
- Ligne à Grande Vitesse (LGV)
- Voie ferrée électrifiée

Limites administratives
- Limite régionale
- Limite départementale
- Limite communale



Sources : DREALs (2013) - Direction de l'environnement de la Région Nouvelle-Aquitaine - Site Internet du SANDRE (12/2018) - © GIP ATGeRi © GIP Littoral Aquitain - OCS à Grande Echelle (2015) - Corine Land Cover (2018) - Couche OSO (2017) - Fonds cartographiques : © IGN BDTopo® - Scan250® - Réalisation : Direction de l'Observation et de la Prospective

0 2 4 8 km

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.3.4. Trame verte et bleue à l'échelle de Langoiran

Les cartographies du SRADDET sont à prendre en compte, cependant, leur échelle de restitution au 1/100 000e ne permet pas une application telle quelle. Les éléments doivent être déclinés et précisés sur les territoires locaux.

Cette adaptation peut se faire à différents niveaux :

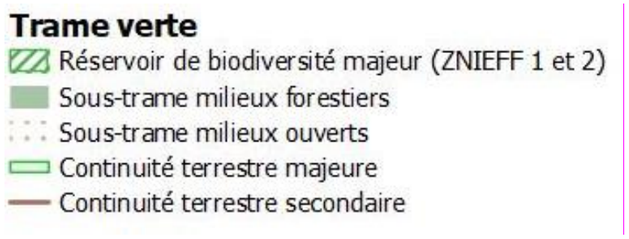
- Précision des limites géographiques des éléments constituant les continuités sur la base d'un fond cartographique plus précis. Ceci permet de corriger et d'affiner les corridors identifiés.
- Déplacements de certains éléments en lien avec la définition plus fine de l'occupation du sol et des éléments constituant les continuités.
- L'ajout d'informations locales plus précises ou non prises en compte à l'échelle plus large : nouveaux corridors ou obstacles qui n'étaient pas « visibles » à une échelle plus large ou qui ne présentaient pas d'enjeux à l'échelle régionale.

L'analyse des espaces naturels et remarquables du territoire, de l'occupation du sol, des différents documents proposants une étude de la Trame Verte et Bleue communale, ont permis une première analyse de continuités écologiques à l'échelle locale :

- Repère des éléments et des espaces participant à la trame écologique
- Repère des éléments pouvant créer des ruptures dans les continuités

La cartographie ci-après présente une proposition de TVB à l'échelle communale, sur la base de la couche d'occupation du sol à grande échelle du GIP ATGeri, numérisée au 1 :15 000 -ème. La Trame bleue s'appuie quant à elle sur la définition des cours d'eau de la BD Topo 2012.

LEGENDE :

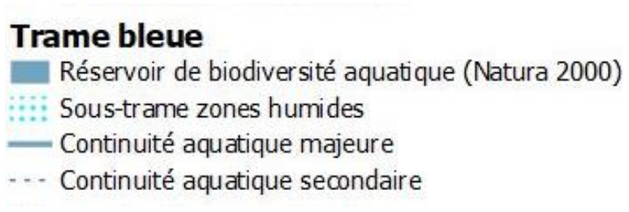


La trame verte se compose de reservoirs de biodiversité majeure que constituent les boisements développés dans les fonds de vallons du Grand Estey et de l'Artolie et les coteaux calcaires identifiés en ZNIEFF ;

Ces réservoirs sont mis en connexion par des continuités écologiques terrestres que remplissent la sous trame des milieux forestiers et la sous trame des milieux ouverts (espaces agri-viticoles – dite trame pourpre) ; ces continuités écologiques terrestres permettent d'établir des connexions entre le réservoir du Grand Estey au nord et le réservoir de l'Artolie, notamment en limite communales Est.

La sous trame liée aux boisements de feuillus présents sur le territoire correspondent à deux classes d'occupation du sol dans la base de données (« Forêts de feuillus » et « Boisements mélangés »). Ils sont également liés à des corridors d'enjeu intercommunal puisqu'ils sont présents sur des surfaces en continuité sur les communes voisines (avec Capian, Villenave-de -Rions).

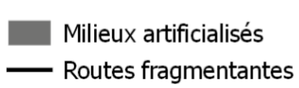
La sous trame des milieux ouverts sont liées à la matrice agricole et viticole des plateaux et coteaux, ils sont constitutifs de la trame pourpre qui complémente la trame verte. Ils occupent une place importante dans le réseau écologique puisqu'ils apportent une diversité de milieux et des espaces ouverts. Ils servent d'espaces relais entre le réservoir de biodiversité majeur à l'échelle départementale et régionale de la vallée de la Garonne et les réservoirs de biodiversité secondaires des coteaux et vallons du réseau des petits ruisseaux locaux (Gaillardon Artolie, Lubert,..). Ils correspondent aux classes d'occupation du sol suivantes : « Prairies », « Landes et broussailles », « Pelouses et pâturages naturels », « Surfaces agricoles et viticoles ».



La trame bleue est constituée du réservoir biodiversité aquatiques majeur que constitue le site Natura 2000 Garonne en Nouvelle Aquitaine, complétée d'une sous trame de zones humides (trame des zones humides des végétations rivulaires des fonds de vallons et de palu de la Garonne). Ils ont été construits à partir des classes d'occupation du sol identifiées comme « Plans d'eau et cours d'eau » et des inventaires zones humides connus (inventaires SAGE Vallée de la Garonne, SIETRA). Le réseau hydrographique de la Garonne et ses affluents du Grand Estey et de l'Artolie constituent le maillage des continuités aquatiques.

Les cours d'eau forment le réseau aquatique principal du territoire et donc la Trame Bleue. Ils sont nommés « Continuités » car ils correspondent à la fois aux réservoirs de biodiversité et aux couloirs de déplacements des espèces. Ils sont distingués en deux catégories :

- Les continuités aquatiques majeurs correspondent aux cours d'eau « permanents » et principaux du territoire communal, à savoir majoritairement la Garonne et les ruisseaux de Grand Estey et de l'Artolie;
- Le réseau de fossés, mares, étangs, petits plans d'eau dans le palu de la Garonne mais également en fond de vallons... S'ils ne sont pas des espaces de circulation majeurs, ils sont tout de même des espaces relais importants pour la Trame Bleue du territoire.



Les éléments fragmentant du réseau écologique de la commune correspondent principalement :

- aux espaces urbanisés du centre-ville et dans une moindre mesure des hameaux des coteaux Est, bien que peu étendus et peu denses,
- à la RD 10, barrière physique entre la vallée de la Garonne et les plateaux et coteaux de l'Entre deux Mer.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN

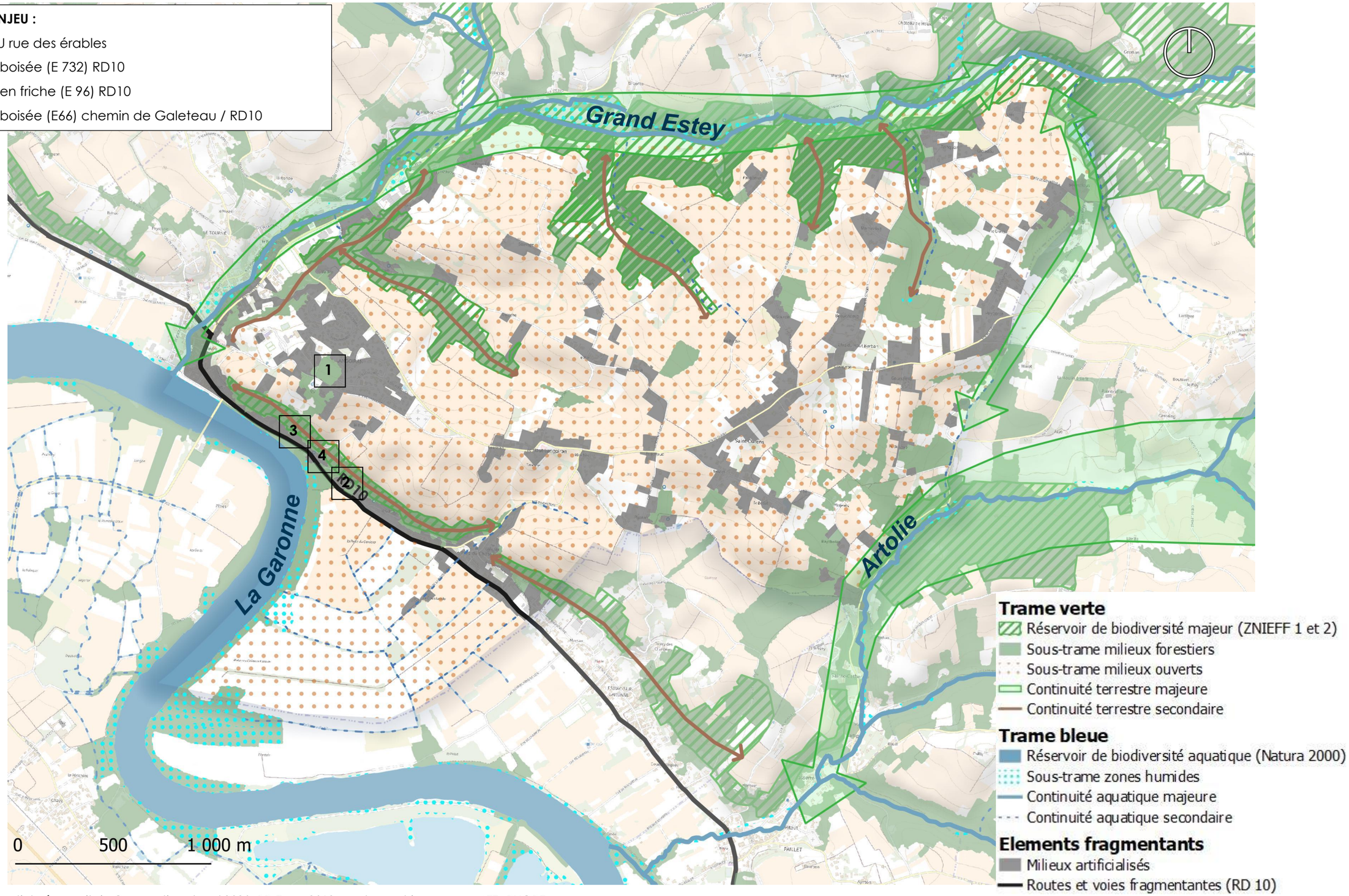
ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10



Source : Référentiel néo aquitain Occupation du sol 2020, BD Topo 2012 ; cartographie Agence METAPHORE ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

En synthèse sur la TVB de Langoiran :

La cartographie de la TVB sur Langoiran indique un territoire encore très connecté, dont la mise en lien est majoritairement portée par des espaces de biodiversité secondaires (réseau des coteaux et des vallées du Grand Estey, du Gaillardon et de l'Artolie) articulés par une vaste trame d'espaces ouverts agri-viticoles (trame pourpre), qui assure avec le réservoir de biodiversité majeur de la Garonne, une connexion préservée et continue.

La trame des connexions écologiques est relativement peu fragmentée, et se développe sur plusieurs kms sans interruption majeure, nonobstant une urbanisation qui s'est disséminée de façon contemporaine sur les coteaux Est ; un maillage de petits bois et espaces de landes non cultivées permettent toutefois d'établir des liaisons en « pas japonais ».

La RD 10 (route de Cadillac) constitue néanmoins un élément fragmentant fort pour les échanges entre la vallée de la Garonne, son palu et les coteaux et plateaux de l'Entre deux Mers, à la fois au titre de la circulation routière intense mais surtout au titre de l'urbanisation linéaire qui s'y est opérée en se polarisant le long de l'axe. Les espaces d'interruption urbaine le long de cet axe constituent des points d'articulation à pérenniser.

En termes de continuités du milieu aquatique, elles sont majoritairement assurées par l'axe majeur de la Garonne, connecté à un réseau relativement développé de petits ruisseaux en fond de vallées encaissées dans le plateau de l'Entre deux Mers, qui de ce fait topographique, en assure de bonnes conditions de préservation. A ce titre, elles remplissent une fonction d'axe à migrateurs amphihalins [1], connecté au palu de la Garonne.

II.3.3.5. La TVB susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU

Parmi les secteurs pressentis dans le projet de PLU pour répondre aux besoins de développement, aucun secteur n'est de nature à remettre en cause les continuités écologiques majeures du territoire.

EN SYNTHESE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire communal est concerné par :

*un réservoir de biodiversité « majeur » : la vallée de la Garonne en site N2000, qui met en lien des territoires « intérieurs » sur plusieurs centaines de kms, jusqu'à l'océan atlantique, complété de « réservoirs de biodiversité secondaires » le long des ruisseaux et coteaux du Grand Estey et de l'Artolie, qui établissent des continuités aquatiques et terrestres vers le cœur de l'Entre-deux-Mers ;

*un réservoir de biodiversité « ordinaire », la matrice agri-viticole des plateaux de l'Entre-Deux mers, qui complète les continuités terrestres entre les communes ;

*des réservoirs de biodiversité « aquatique », la Garonne, le grand Estey et l'Artolie (classés en axe à migrateur amphihalin[1] à protéger au titre du SDAGE Adour Garonne)

Les « corridors écologiques » qui mettent en lien ces « réservoirs » sont relativement peu fragmentés sur Langoiran, en l'absence d'éléments fragmentant forts ;

Aucune zone d'enjeu du PLU n'est identifiée comme susceptible de constituer un facteur de fragmentation ;

[1] *Zone migratoire pour les poissons, dont certains sont protégés (esturgeons…), ainsi que zone de frayère et d'alimentation.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.4.ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelais est en cours de révision vers une version Bioclimatique intégrant les attendus de la loi Climat et Résilience. Dans l'attente de disposer d'un Scot opposable, les dispositions du Scot en vigueur sont présentées ci-après.

La charpente paysagère du SCoT s'appuie sur un socle d'espaces remarquables de par leur qualité agronomique ou naturelle exceptionnelle. À ce titre, le SCoT les protège strictement de l'urbanisation.

Ces espaces sont délimités lorsqu'ils font l'objet d'un niveau de connaissance suffisant. Dans ce cas, ils sont cartographiés non seulement au 1/75 000 sur la carte « La métropole nature », mais également au 1/25 000 dans l'« Atlas des territoires ».

Plusieurs prescriptions leurs sont rattachées dans la partie A du D2O.

A – PROTEGER LE SOCLE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

A1- Protéger 120 000 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation

En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées (cf pour rappel cartographie paragraphe I.8.5 - ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE), les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain.

Cette protection s'étend sur près de 120 000 hectares de nature qui sont ainsi protégés de l'urbanisation, 70 000 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (A3) sont préservés de l'extension urbaine et du mitage urbain.

Le reste, 50 000 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont strictement protégés au titre de différents dispositifs. Ils se déclinent de la manière suivante :

- *25 000 ha de terroirs viticoles protégés (A5)*
- *23 000 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)*
- *2 000 ha d'espaces de nature urbains (A6)*

A3- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation

Définition préalable et lien avec la cartographie : Dédié aux productions forestières et agricoles, territoire cultivé de « nature ordinaire », le socle abrite néanmoins une biodiversité liée en premier lieu à l'ampleur des espaces, mais également aux effets de lisières (alternance dans le temps et dans l'espace de milieux ouverts et fermés) et au maintien de landes et de prairies à côté du couvert forestier et dans les espaces interstitiels (pare-feu, pistes, etc.). Il est ici proposé de reconnaître les qualités productives, écologiques et paysagères de ces espaces

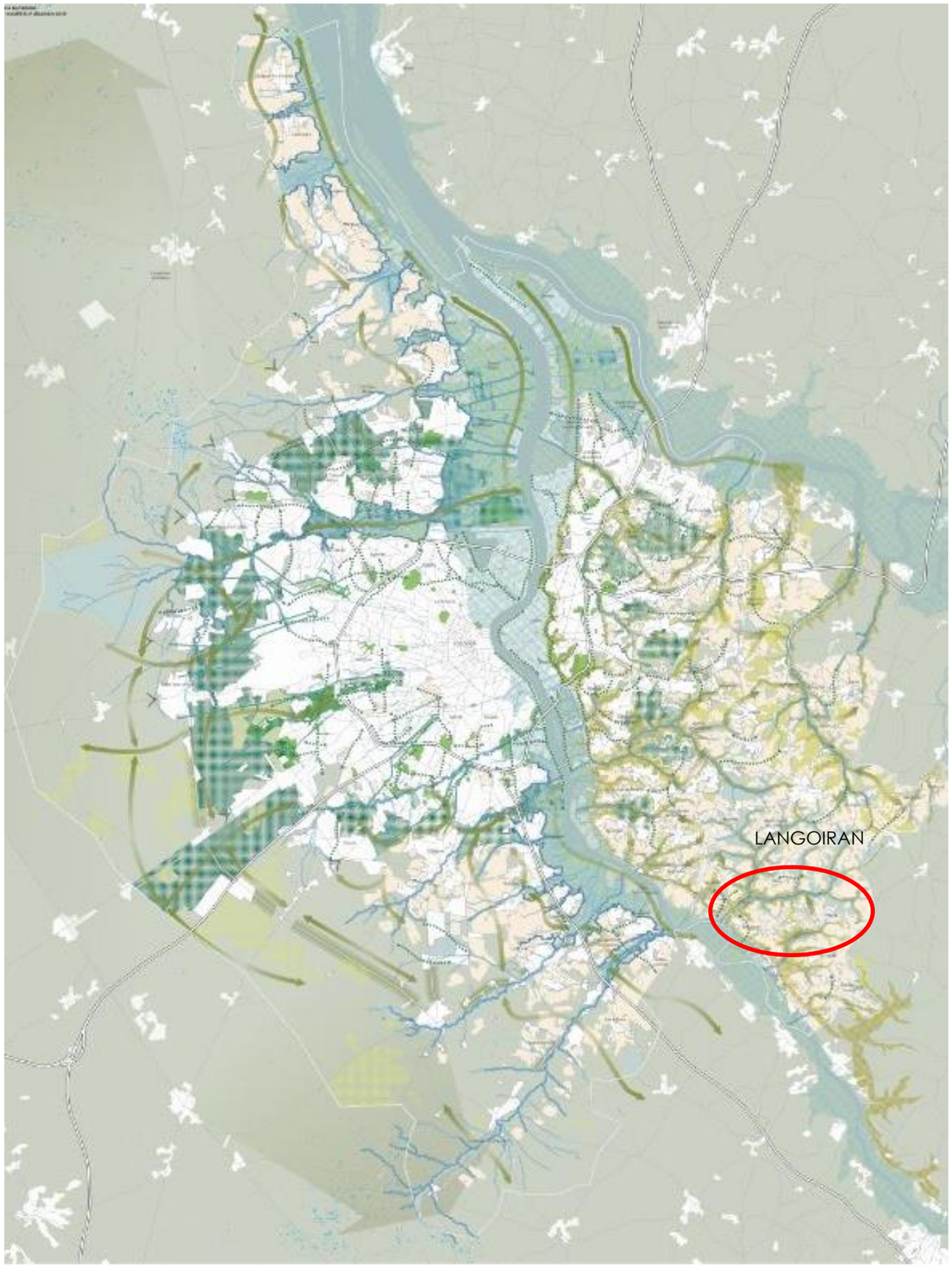
Les espaces inscrits dans le socle agricole, naturel et forestier (70 000 ha) n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation (mitage et extension urbaine) et les documents d'urbanisme locaux doivent, favoriser leur caractère agricole, naturel ou forestier.

A4- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs

Définition préalable et lien avec la cartographie : Les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs sont composés des principaux espaces importants pour la préservation de la biodiversité connus et recensés sur l'aire métropolitaine bordelaise. Ces réservoirs de biodiversité sont protégés pour leur valeur écologique et cartographiés à partir des principaux périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (réserves naturelles, sites Natura 2000, ENS, ZP ENS, ZNIEFF, loi Littoral, etc.).

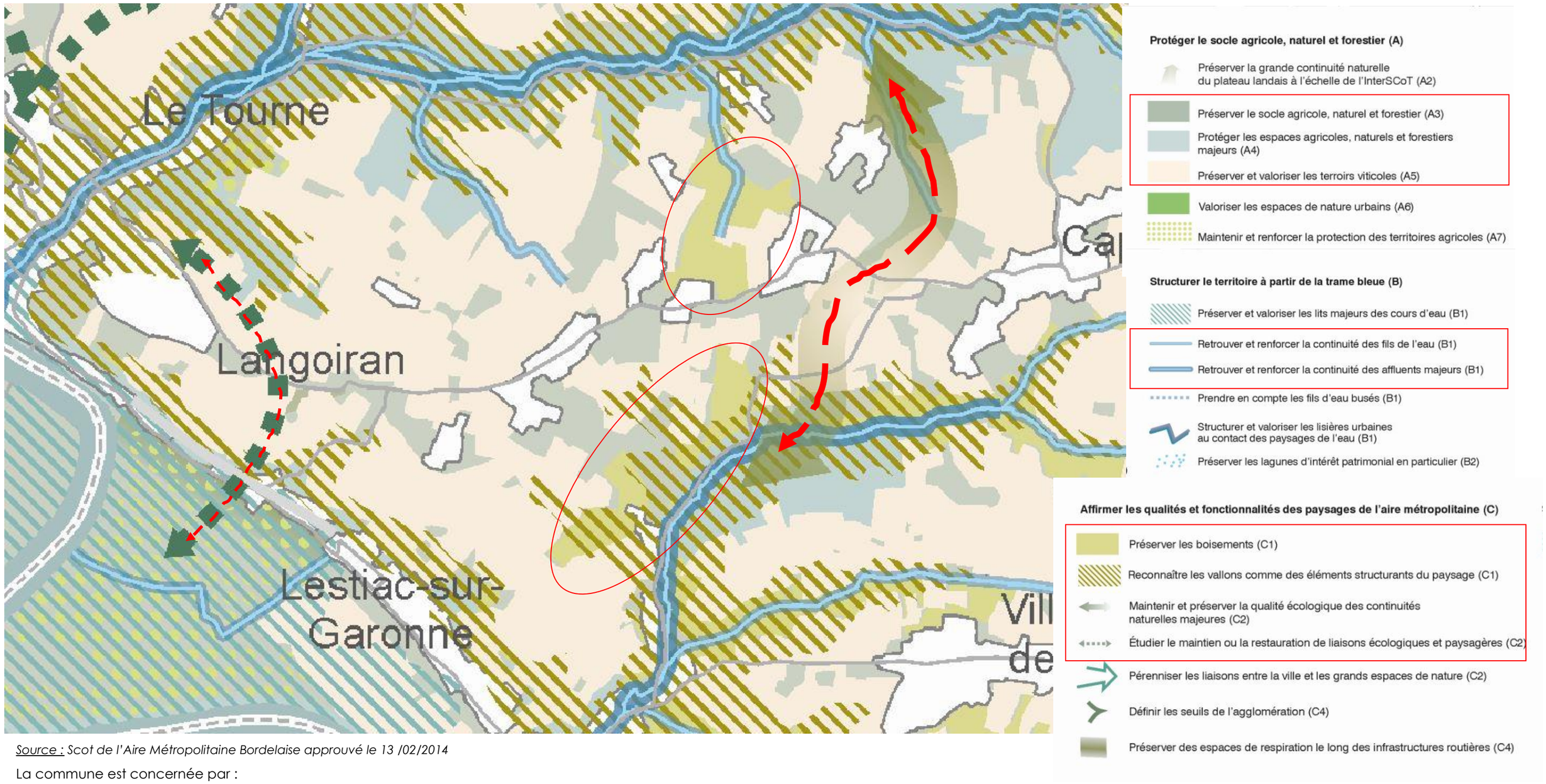
Les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs, qui représentent près de 23 000 ha à l'échelle du SCoT, en raison de leur valeur agronomique et/ou de leur sensibilité écologique, doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme locaux en zone naturelle ou agricole strictement protégée dans le respect des réglementations des périmètres de protection ou d'inventaire en vigueur afin de ne pas porter atteinte aux habitats, espèces, équilibres écologiques et qualités agronomiques des sols.

LA METROPOLE NATURE



Source : *Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE



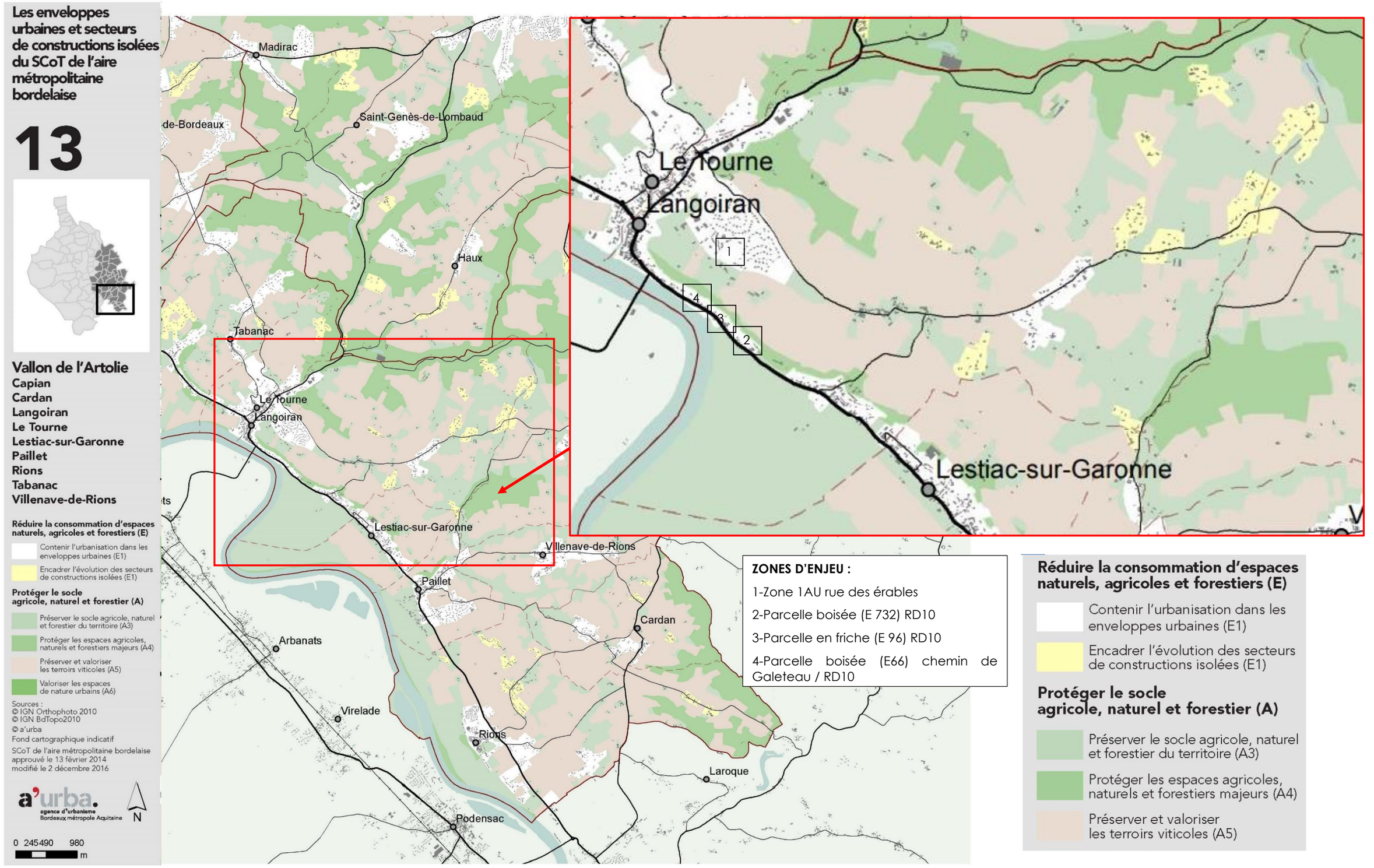
Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

La commune est concernée par :

- Un enjeu de continuité des fils d'eau et des affluents majeurs (B1) le long du grand Estey et de l'Artolie et de leurs petits émissaires,
- un enjeu de continuité écologique majeure (C2) entre le ruisseau du Gaillardon et le ruisseau de l'Artolie, par l'intermédiaire des écoulements et de la retenue collinaire de Bonnefous,
- un enjeu de restauration d'une liaison écologique et paysagère entre les Hauts de Pomarède et le palu (C2)
- un enjeu de préservation des boisements (C1) sur les petits bois disséminés des coteaux (bois de Barban, bois en rive droite de l'Artolie,..)
- un enjeu de préservation du socle agricole, naturel et forestier (A3), de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs(A4) et de valorisation des terroirs viticoles (A5), détaillés pages suivantes.
- Les zones d'enjeu pressenties au stade des études préliminaires se localisent au sein des enveloppes urbaines du Scot.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES ENVELOPPES URBAINES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE - EXTRAIT



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

B – STRUCTURER LE TERRITOIRE A PARTIR DE LA TRAME BLEUE

B1- Préserver les espaces de liberté des cours d'eau et la continuité paysagère et écologique des vallées fluviales, notamment :

➔ En préservant et valorisant les lits majeurs des cours d'eau, cela concerne l'ensemble du réseau hydrographique des ruisseaux du Grand Estey et de l'Artolie,

➔ En structurant et valorisant les lisières urbaines au contact des paysages de l'eau :

Au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, lorsqu'une opération de renouvellement urbain ou une zone d'urbanisation future, selon son importance, est contiguë aux parties non urbanisées des lits majeurs ou attenants à un fil de l'eau, elle doit :

- soit faire l'objet d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU ;
- soit être aménagée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans ces deux cas de figure, les principes d'aménagements suivants doivent être respectés :

- la préservation et la valorisation d'une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué ;
- l'implantation du bâti le long de ce nouveau front urbain doit permettre le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 m minimum, ainsi que l'aménagement de perméabilités visuelles. L'ensemble de ces perméabilités doit être orienté vers les espaces de nature voisin ;
- les drainages sont interdits.

Afin de concilier la valorisation récréative des fils de l'eau avec leurs fonctions hydrauliques et écologiques, il est recommandé de suivre les principes d'aménagement suivants le long des fils de l'eau :

- lorsque la largeur des espaces situés de part et d'autre du fil de l'eau est suffisante, il est recommandé de conserver l'ensemble de la végétation existante sur les deux berges et d'aménager les cheminements doux à l'extérieur, en retrait du lit mineur du cours d'eau ;
- lorsque la largeur des espaces d'accompagnement du fil de l'eau est réduite et les possibilités de valorisation contraintes par la proximité du bâti, il est recommandé de :
- réserver une berge au maintien ou à la restauration d'une ripisylve ;
- de consacrer l'autre rive à l'aménagement des espaces nécessaires à la gestion du cours d'eau et aux cheminement doux, tout en veillant préserver la continuité de la berge.

C – AFFIRMER LES QUALITES ET FONCTIONNALITES DES PAYSAGES DE L'AIRE METROPOLITAINE

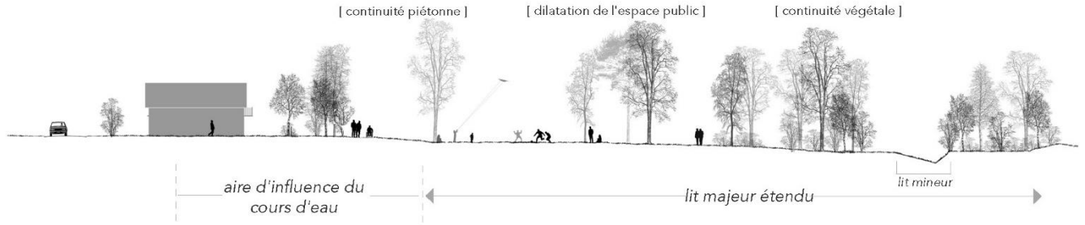
C2- Préserver et renforcer les continuités écologiques et paysagères

Définition préalable et lien avec la cartographie : Les « continuités naturelles majeures » correspondent aux grandes continuités écologiques existantes, à préserver des risques de ruptures, dans la mesure où elles permettent les connexions entre les principaux réservoirs de biodiversité sur l'ensemble de l'aire métropolitaine bordelaise. Dans les vallées inondables, elles s'inscrivent le long des lits majeurs des fleuves.

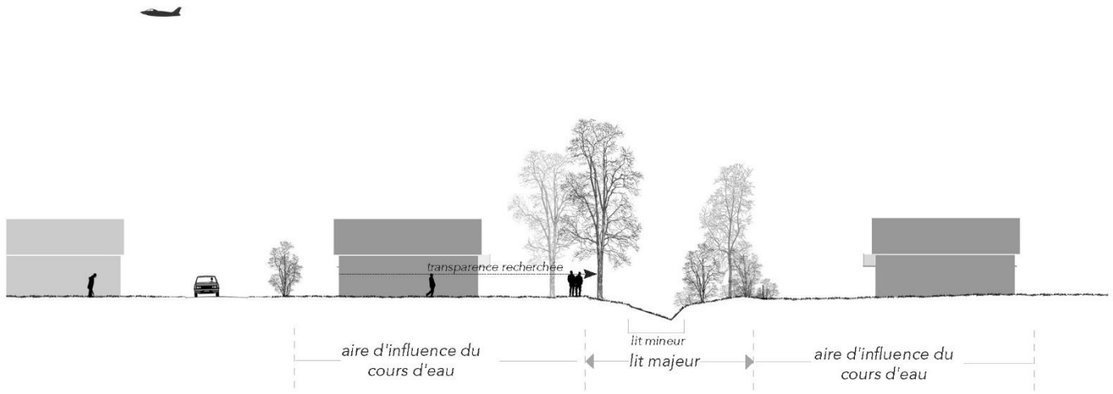
De façon générale, tout projet d'installation, d'équipement ou d'aménagement doit tenir compte des continuités écologiques et maintenir une perméabilité de l'espace suffisante pour le déplacement des espèces (soit en l'état, soit par création de solutions compensatoires).

Au sein des continuités naturelles majeures, les documents d'urbanisme locaux privilégient un classement en zone naturelle ou agricole. Toute forme d'urbanisation est interdite, à l'exception des ouvrages/équipements, installations ou aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, des bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole et des installations de nature et de loisirs, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perméabilité écologique existante.

LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DES LITS MAJEURS
Illustration du principe de création



LISIÈRES URBAINES AU CONTACT D'UN FIL D'EAU



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.3.5.EN SYNTHESE SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

EN SYNTHESE SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

Mesures de connaissance et d'inventaire du patrimoine biologique : la commune est concernée par un site Natura 2000 (La Garonne en Nouvelle Aquitaine), 4 périmètres de ZNIEFF (Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert, Ruisseau et coteau du Gaillardon, Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet) et des inventaires de zones humides du SAGE Vallée de la Garonne et du SIETRA. Aucune zone d'enjeu pressentie au stade des études préliminaires n'est en interférence avec ces périmètres et susceptible d'impliquer des incidences directe ou indirecte.

Le patrimoine biologique sur les zones d'enjeu pressenties au stade des études préliminaires :

A l'issue de l'investigation conduite à l'automne 2023 et de l'analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels, continuité écologique), il apparaît que ces secteurs sont constitués de trois grands types de milieux dominés par des systèmes prairiaux en friche ou artificialisé (jardin) et de fourrés issus de la déprise agricole ne présentant pas de sensibilité écologique forte, excepté pour le secteur 3 qui présente dans sa périphérie un habitat humide (falaise continentale humide).

A noter la présence d'un arbre à cavités (arbres-gîtes) recensé en bordure du secteur 1.

La Trame Verte et Bleue sur Langoiran : le territoire communal est concerné par :

*__un réservoir de biodiversité « majeur »__ : la vallée de la Garonne en site Natura 2000, qui met en lien sur plusieurs centaines de kms, des territoires aquitains avec l'océan atlantique, complété de « réservoirs de biodiversité secondaires » le long des ruisseaux et coteaux du Grand Estey et de l'Artolie, qui établissent des continuités aquatiques et terrestres avec le cœur de l'Entre-deux-Mers ;

*__un réservoir de biodiversité « ordinaire »,__ la matrice agri-viticole des plateaux de l'Entre-deux-Mers, qui complètent les continuités terrestres entre les communes ;

*__des réservoirs de biodiversité « aquatique »__, la Garonne, le Grand Estey et l'Artolie (classés en axe à migrateur amphihalin[1] à protéger au titre du SDAGE Adour Garonne)

Les « corridors écologiques » qui mettent en lien ces « réservoirs » sont relativement peu fragmentés sur Langoiran, en l'absence d'élément fragmentant fort (exception de la RD 10) ;

Aucune zone d'enjeu du PLU n'est identifiée comme susceptible de constituer un facteur de fragmentation ;

Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Plusieurs dispositions de la « Métropole Nature » s'appliquent : A3, A4, A5 qui visent la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ; Les secteurs d'enjeu urbain pressentis au stade des études préliminaires s'inscrivent en dehors de ces espaces NAF, et au sein des enveloppes urbaines du Scot ;

[1] *Zone migratoire pour les poissons, dont certains sont protégés (esturgeons…), ainsi que zone de frayère et d'alimentation.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.4. RESSOURCES NATURELLES

L'examen de cette thématique a pour objectif d'assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques (eau, sol, énergie, espace, ...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent disposer des mêmes conditions de développement.

II.4.1. RESSOURCE EN EAU

II.4.1.1. La structure administrative compétente

La SIAEPA de Langoiran regroupe les communes de Langoiran, Capian, Le Tourne, Lestiac sur Garonne, Tabanac, Paillet et Villenave de Rions.

Le syndicat de Langoiran a délégué la gestion de l'ensemble des équipements du réseau de production et de distribution d'eau potable à la Société Nantaise des Eaux par un contrat d'affermage débuté le 1er janvier 2013 pour une durée de 12 ans. La société SUEZ a repris cette société et le contrat depuis le 1er janvier 2017. Le contrat doit se terminer le 31 décembre 2024.

Le nombre d'abonnés au réseau en eau potable en 2020 est de 3 322 abonnés représentant environ 6 940 habitants (donnée INSEE)

Les données ci-après sont extraites du dernier RPQS de 2021et représentent les prélèvements en eau potable

➔ **Origine et volumes d'eau produits**

Comme sur l'ensemble du département de la Gironde l'alimentation du territoire des Portes de l'Entre-Deux-Mers s'effectue par captage dans les nappes souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé supérieur).

Le syndicat dispose de 3 forages : forage du Bourg à Langoiran, forage de Paillet et forage de Villenave de Rions. Le forage principal est situé sur la commune de Langoiran.

Nom	Le Bourg	Lasserre	Château d'Eau
Commune	Langoiran	Paillet	Villenave
Code BSS	08278X0129	08285X0012	08285X0037
Date mise en service	1971	1968	2008
Profondeur	160 m	200 m	110 m
Nappe captée	Éocène centre déficitaire	Éocène moyen	Oligocène
Débit nominal (m^3/h)	100	50	8
Débit journalier autorisé	2 000 m^3/j	650 m^3/j	160
Débit annuel autorisé	493 000 m^3/an	94 600 m^3/an	35 000 m^3/an
Débit exploitation (m^3/h)	97	35	8
Périmètre de protection	Oui	Oui	Oui
Utilisation	Permanent	Permanent	Permanent

Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2021).

Les volumes prélevés sont stables, entre 2020 et 2021 la production d'eau varie de – 0,2% sur le forage de Langoiran et de -0,3% sur l'ensemble des forages.

L'arrêté préfectoral n° SEN 2022/08/05-130 du 26 décembre 2022 fixe les autorisations globales de prélèvements et les prescriptions qui s'imposent à la collectivité, relativement aux ouvrages de captage, reportés en rouge dans le tableau ci-contre.

Un dépassement des volumes annuels autorisés a été constaté sur ce syndicat pour l'année 2021 sur le forage de Langoiran dans lequel il a été prélevé 520 256 m3 d'eau pour une autorisation de 493 000 m3.
Un arrêté préfectoral de mise en demeure a été adressé au syndicat afin de l'enjoindre à poursuivre les travaux engagés pour se mettre en conformité avec l'autorisation de prélèvements en vigueur.

La production d'eau (forage et achat) est la suivante (en m^3/an) :

Sur Année civile	Forage			Achat d'eau	TOTAL
	Langoiran	Paillet	Villenave		
2014	404 708	134 253	20 739	0	559 700
2015	466 858	79 486	21 001	0	567 345
2016	452 773	51 303	20 678	0	524 754
2017	465 946	75 597	19 928	0	561 471
2018	501 645	117 668	23 727	7 919	650 959
2019	527 493	77 800	28 718	336	634 347
2020	521 092	84 099	32 503	7 190	644 884
2021	**520 256**	**94 357**	**24 449**	**3 614**	**642 676**
Variation N/N-1	-0,2%	12,2%	-24,8%	-49,7%	-0,3%
Total forage	0,2%				**639 062**
Autorisation	*493 000*	*94 600*	*35 000*		*630 000*

➔ **Protection des captages**

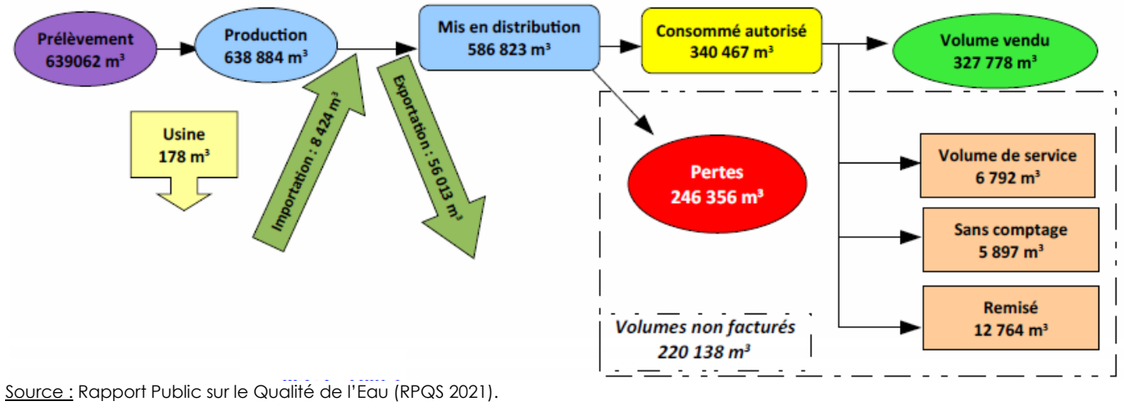
Les résultats des contrôles réglementaires indiquent pour l'année 2021, 71 prélèvements réalisés et 100% de conformité (bactériologique et physicochimique).

L'eau distribuée sur l'unité de Langoiran provient du bourg captant l'Eocène. L'eau subit un simple traitement de déferrisation et de chloration.

Ce forage est doté de périmètres de protection immédiate et rapprochée confondus sur la parcelle n°215 – section A au lieu-dit « Le Port ».

➔ **Les indicateurs de performance du réseau**

L'indice de connaissance de gestion patrimoniale du réseau d'eau potable annoncé par le délégataire est de 95 sur 120. Le bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau est synthétisé dans le graphe ci-après.



Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2021).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

L'arrêté du 2 mai 2007 définit l'indicateur suivant :

Rendement du réseau de distribution = (Consommations comptabilisées + exportations + estimation consommations sans Comptage + volume de service) / (volume produit + importations)

Le décret du 27 janvier 2012 a mis en place une obligation d'atteinte d'un rendement minimal du réseau de distribution d'eau potable en deçà duquel la collectivité doit mettre en place sous 2 ans un plan d'actions et peut être pénalisée sur la redevance prélèvement. Cette obligation s'inscrit dans la perspective de bonne gestion patrimoniale, de qualité de service et de préservation des ressources. Le rendement cible est calculé à partir de l'indice linéaire de consommation (ILC).

La limite réglementaire de rendement est de 67,2% au-delà de laquelle des pénalités peuvent être appliquées par les agences de l'Eau.

	2019	2020	2021
Rendement du réseau de distribution ((%)	67.9%	60.7%	58.2%

Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2021).

L'indice de rendement du réseau de distribution n'atteint que 58.2% (2021) et se situe en deçà du rendement cible fixé à 67.2% ; **cette insuffisance du rendement est en partie liée aux pertes estimées à 246 356 m3. Les recherches de fuites ne semblent pas donner les résultats escomptés.**

➔ **La sectorisation du réseau**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes Profondes de Gironde pose les économies d'eau comme priorité d'action. Dans cet objectif, il impose la sectorisation des réseaux d'adduction d'eau potable. La sectorisation d'un réseau d'eau potable consiste à le diviser en zones distinctes (secteurs) sur lesquelles les volumes mis en distribution sont mesurés, enregistrés et transmis quotidiennement à un poste central.

Cette approche permet de localiser mieux et plus vite les fuites pour être capable de réduire les volumes perdus au cours de la distribution.

II.4.1.2. La pression sur la ressource en eau et les démarches pour la réduire

Comme sur l'ensemble du territoire girondin, les nappes profondes subissent de fortes pressions. La pression sur la ressource en eau et les nappes profondes ne se limite pas au besoin en eau potable. A cela se surajoute les besoins liés à l'agriculture/viticulture et dans une moindre mesure aux activités industrielles.

Le SIAEPA de Langoiran mobilise sa ressource en eau potable par captage dans les nappes souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé supérieur), qui s'élève les 3 forages confondus, à 630 000 m3.

La ressource en eau connait une surexploitation qui constitue un risque majeur pour le développement futur des territoires, et a conduit à la mise en place du SAGE Nappes Profondes de la Gironde depuis 2003 (cf paragraphe II.2.5.6. Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune).

L'état des lieux du SAGE qui ventile le territoire en Unité de Gestion, indique que le Syndicat opère ses prélèvements dans la nappe **Eocène-Centre, classée déficitaire** dans la limite des autorisations préfectorales de prélèvement.

Afin de tendre vers une optimisation de la ressource en eau, le délégataire a réalisé les actions suivantes :

- Recherche de fuites et réparation,
- Mise à jour, modification et optimisation de l'outil de sectorisation,
- Entretien du patrimoine :
- Mise en place d'un plan pluriannuel de renouvellement des canalisations dans une perspective d'amélioration du rendement des réseaux.

Ces actions sont listées dans le tableau ci-dessous :

Prestation	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution	
						Nombre	%
Renouvellement compteurs	105	140	98	38	180	142	374%
Branchement renouvelé	8	9	6	9	7	-2	-22%
Pose de compteurs	56	52	42	35	50	15	43%
Devis	55	41	53	36	37	1	3%
Fuites sur branchement	61	50	44	55	72	17	31%
Fuites sur réseau	46	49	43	41	43	2	5%
Fuites sur accessoires	/	8	12	4	3	-1	-25%
Total réparations fuites	***107***	***107***	***99***	***100***	***118***	18	18%
Autres	842	1 447	1 441	1 130	1 588	458	41%
TOTAL	**1 173**	**1 796**	**1 739**	**1 348**	**1 980**	**632**	**47%**
Recherche de fuites (ml)	775	10 925	9 599	7 513	19 881	12 368	165%

Source : RPQS 2021

Le délégataire continue d'intervenir sur le réseau dont près de 20 km de recherche de fuite. Cependant, ces recherches ne donnent pas les résultats escomptés car seulement 2 fuites ont été détectées. Ainsi, la majorité des fuites est signalée par les clients ou lors de relèves.

La situation des communes adhérentes au SIAEPA en Unité de gestion Eocène Centre classée déficitaire, implique que les possibilités d'ouverture à l'urbanisation ne seront envisageables que sous réserve que le Syndicat soit dans une situation conforme aux autorisations de prélèvement accordées.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE EN EAU

La ressource en eau exploitée par la SIAEPA est prélevée dans la nappe Eocène Centre classée déficitaire, situation de tension qui a conduit à un classement du territoire en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)[1] par arrêté préfectoral du 28 février 2005.

En outre, ces prélèvements sont supérieurs à la limite des autorisations préfectorales de prélèvement. Afin de répondre à ce problème, des mesures d'optimisation des installations et une vigilance particulière en matière de lutte contre les pertes d'eau sur le réseau de distribution se mettent en place.

En conséquence, les possibilités d'ouverture à l'urbanisation ne seront envisageables que sous réserve que le Syndicat soit dans une situation conforme aux autorisations de prélèvement accordées et établi un programme de correction des fuites sur le réseau évaluées à (6,5 m³ /km/jour).

[1] *Il s'agit de zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.4.2. RESSOURCE SOL

II.4.2.1. *La ressource agricole*

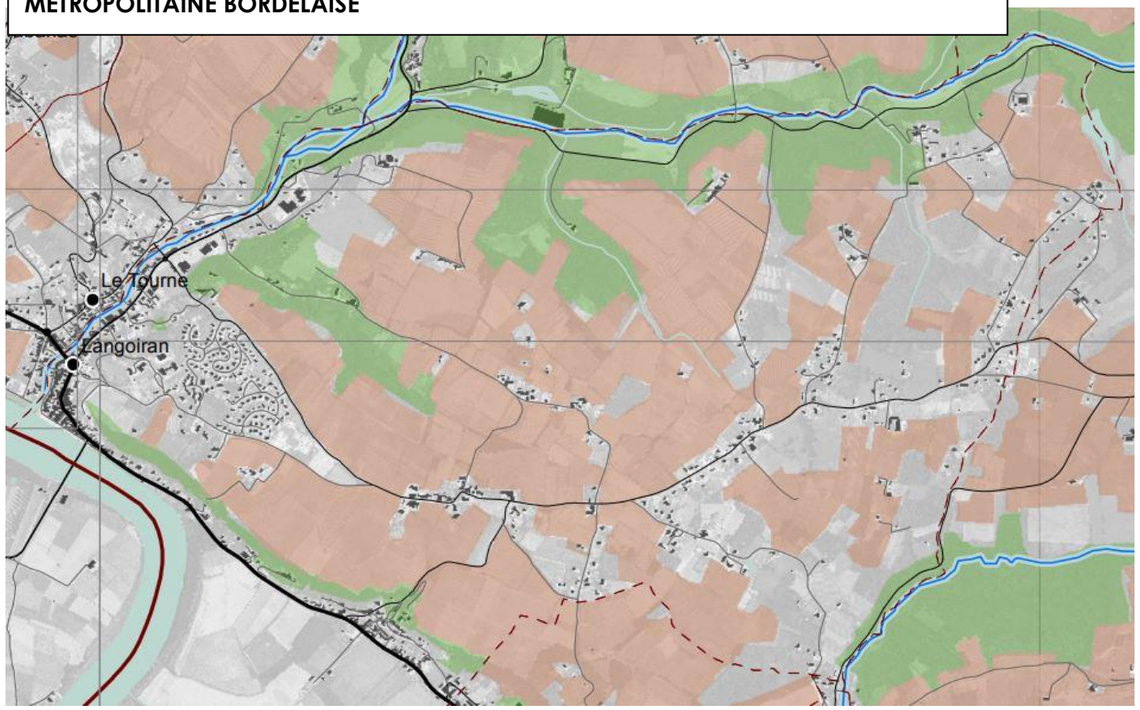
La Surface Agricole Utile (SAU) donnée dans le cadre du Recensement général de l'Agriculture 2010 s'élevait qu'à 508 ha soit 50 % de la surface communale (1014 ha), cette activité revêt une forte empreinte sur le territoire, à travers notamment un large vignoble majoritairement développé sur coteaux et le plateau. Des espaces agricoles (prairies) occupent également les zones plus dépressionnaires à l'est, dans le palu de la Garonne.

Forte de ces caractéristiques pédologiques, la commune est concernée par 5 Appellations d'Origine Contrôlées, dispositions destinées à protéger la ressource « sol » au titre de son intérêt agronomique, à savoir : Cadillac, 1ères côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux Cadillac, Côtes de Bordeaux, Bordeaux, Bordeaux supérieur, et Crémant de Bordeaux.

Le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise décline également des dispositions de protection de la qualité agronomique des sols viticoles à travers 3 dispositions :

- A3- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire
- A4- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs,
- A5- Préserver et valoriser les terroirs viticoles

CARTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PROTEGES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



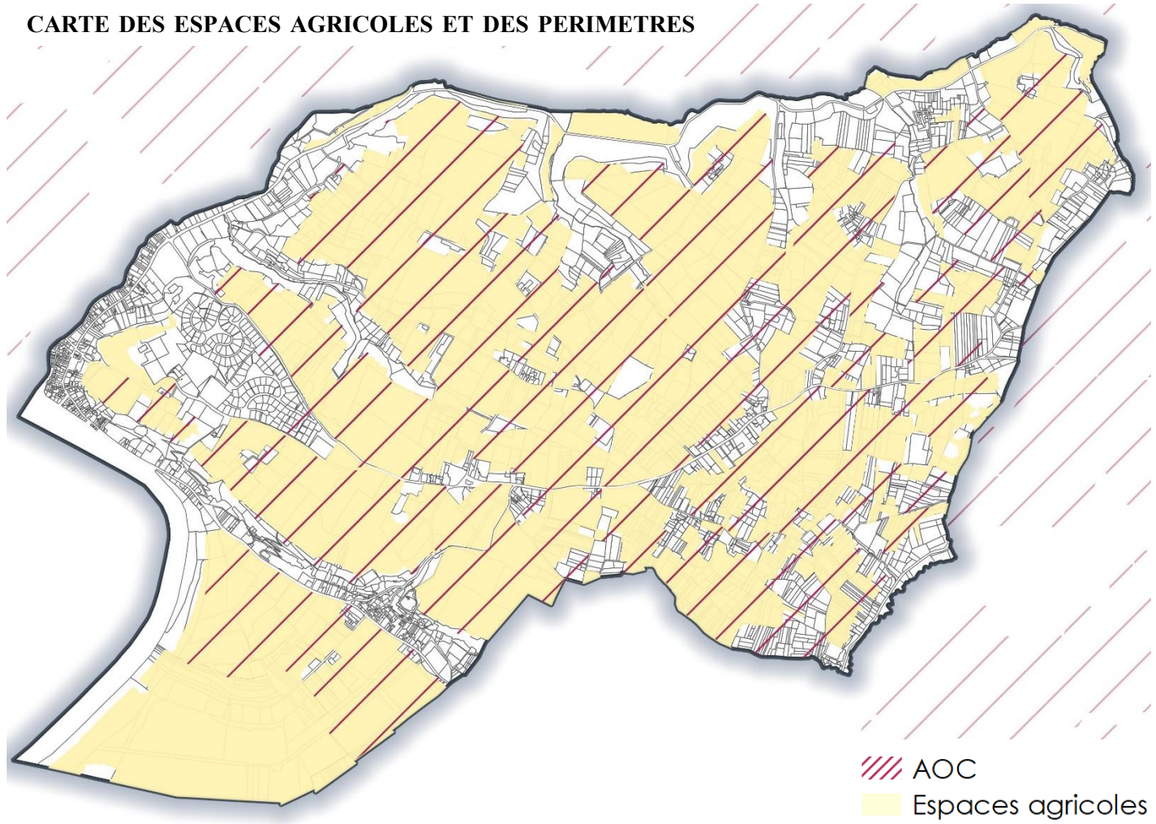
Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014



II.4.2.2. *Ressource agricole sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU*

Aucun des secteurs pressentis au stade des études préliminaires pour être ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLU ne fait l'objet d'une occupation du sol à caractère agricole (cf carte ci-contre).

CARTE DES ESPACES AGRICOLES ET DES PERIMETRES



Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2020, cartographie Agence METAPHORE

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE « SOL AGRICOLE »

Aucun des secteurs pressentis au stade des études préliminaires ne fait l'objet d'une occupation agricole, ou d'une disposition de préservation de la ressource « sol »..

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.4.2.3. La ressource forestière

Parmi les 205 ha identifiés en espace forestier dans le référentiel néo-aquitain d'occupation du sol en 2020, 143 ha sont recensés comme espace forestier privé (232 propriétaires) par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La surface forestière sur Langoiran se compose majoritairement de boisements de feuillus liés à la présence des cours d'eau de la Garonne, du Grand Estey, de la Rouille de Barban et de l'Artolie, complétés par quelques boisements sur les coteaux escarpés et donc inexploitables pour la viticulture. A ce titre, les espaces boisés sur Langoiran ne font pas l'objet d'une réelle exploitation sylvicole (cf. § I-3-4 Diagnostic forestier).

Pour autant, les boisements présents sur la commune revêtent un enjeu fort au titre d'autres fonctionnalités qu'ils remplissent dans les domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'eau ou de la lutte contre l'érosion de la biodiversité :

- **L'effet puits de carbone** : dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'augmentation du stockage du carbone revêt une importance toute particulière. Les espaces forestiers concourent à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m3 de bois exploité stocke 900 kg de CO2 ;
- **Préservation de la qualité de l'eau** : dans ce domaine, la pérennité du couvert forestier représente un atout par rapport aux autres couverts végétaux. L'activité biologique en forêt est plus constante est permet un recyclage des éléments minéraux plus efficace car les phénomènes de relargage ou de fuites d'éléments minéraux sont limités. Par ailleurs l'activité sylvicole n'utilise pas d'intrant, ou alors de façon marginale, les eaux infiltrées sous forêt ont par conséquent une teneur en nitrates très faible (de l'ordre de 5 mg/l contre 50 mg/l couramment dépassés en grandes cultures. Il a donc été démontré qu'à l'échelle du bassin versant, la forêt assure un rôle de protection de la ressource en eau ;
- **Drainage vers le sous-sol et réduction des débits de crue** : les milieux forestiers ont également un impact sur la quantité d'eau. D'abord, grâce à une porosité et une rugosité des sols supérieures, la forêt favorise le drainage vers le sous-sol. L'infiltration est ainsi favorisée au dépend du ruissellement de surface. Ce phénomène, cumulé aux effets d'interception des précipitations par le feuillage, d'évaporation et d'évapo-transpiration, ont des effets sur la réduction des débits de crue ;
- **La biodiversité** : les boisements alluviaux, ripisylves, et forêts mixtes semi-naturelles, présentent des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité.

La grande continuité, à l'échelle de plusieurs communes, de ces espaces en alternance avec des milieux ouverts de landes et prairies (Mégaphorbiaies et pelouses de fauche) concourent à un fonctionnement écologique qui en font un territoire unique et favorable à la présence de nombreuses espèces de faune et de flore dont certaines sont patrimoniales.

II.4.2.4. Ressource forestière sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

La carte ci-contre qui reporte les zones de développement pressenties au stade des études préliminaires sur la carte des espaces forestiers permet de constater que les deux zones portent sur un parcellaire boisé, mais non exploité à titre sylvicole ;

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE SOL FORESTIER

Les espaces forestiers présents sur la commune de Langoiran s'étendent sur 205 ha, sont constitués de boisements de feuillus liés aux vallées de la Garonne et de ses affluents ainsi qu'aux boisements de coteaux et plateau, qui ne revêtent pas à ce titre d'enjeu de valorisation sylvicole. Pour autant ils remplissent d'importantes fonctions biologiques (effet puits de carbone, préservation de la qualité des eaux, drainage des eaux et réduction des débits de crue, biodiversité, …).

Deux zones pressenties au stade des études préliminaires portent sur un parcellaire boisé, mais non exploité à titre sylvicole.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2020, cartographie Agence METAPHORE

ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.4.3.RESSOURCE DU SOUS-SOL

Les granulats sont en France la ressource naturelle la plus consommée après l'eau, soit une consommation par an et par habitant de 20kg de granulats.

La géologie du secteur, riche en matériaux calcaires, a depuis longtemps suscité l'exploitation du sol à des fins viticoles à forte plus-value, qui a limité toute autre utilisation à des fins d'extraction de granulats.

II.4.4.RESSOURCE ENERGIE

II.4.4.1. La consommation énergétique et les moyens de sa maitrise

LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

La consommation moyenne d'énergie en Gironde s'établit à 2,4 tep[1] /an/habitant et les émissions de CO2 /hab est estimée à 5,2 tonnes/an. Langoiran, en tant que commune rurale se range dans une moyenne comprise entre 0 et 2 tep/hab/an.

En Aquitaine, la consommation énergétique a augmenté depuis les années 1990 d'environ 1,8 % par an, plus vite que l'augmentation de la population. Les facteurs sont divers : apparition de nouveaux usages (ordinateurs, téléviseurs plus perfectionnés, climatisation, ...), développement es résidences secondaires, des transports routiers, des activités tertiaires.

Le domaine qui consomme le plus d'énergie et rejette le plus de CO2 devant le secteur résidentiel est le domaine des transports puis l'industrie.

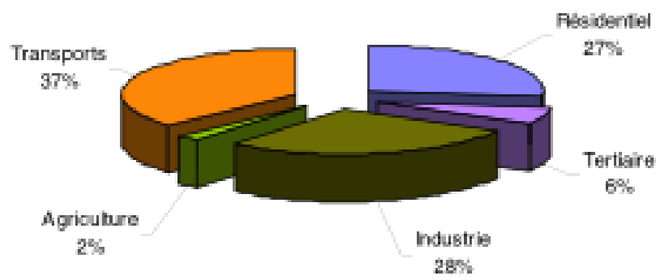
Le secteur du bâtiment représente un domaine de consommation énergétique également important. L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire la consommation d'énergie des bâtiments d'au moins 38 % d'ici à 2020 de manière à atteindre un niveau de basse consommation en 2012 (BBC : 50 kW/m2/an) puis un niveau passif en 2020 (15 kW/m2/an).

CONSOMMATIONS TOTALES D'ENERGIE PAR SECTEUR EN 2020

Le premier secteur consommateur d'énergie est celui des transports, avec 37 % de la consommation finale totale.

Le secteur résidentiel consomme 27 % et l'ensemble résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) est de 33 %. L'industrie et l'agriculture ensemble consomment 30 % de l'énergie totale.

Consommations totales d'énergie par secteur *(en milliers de tep)*



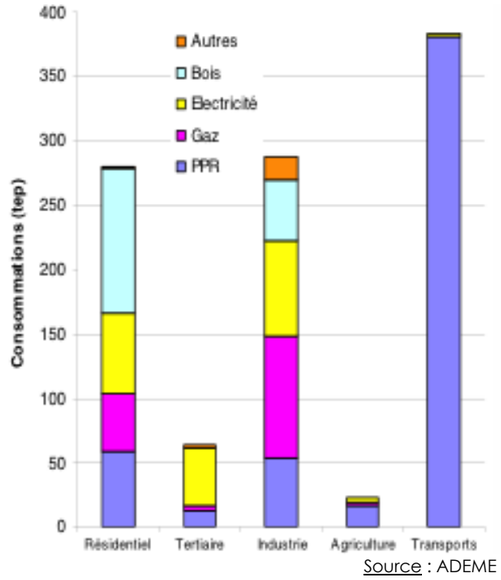
Source : ADEME

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent plus de la moitié de la consommation d'énergie totale dont 72 % est absorbée par les transports.

L'électricité arrive loin derrière en seconde position (18 %) ; elle est largement utilisée dans le secteur tertiaire (dont la consommation due à 68 % à l'électricité) et est bien développée dans les secteurs industriel (dont la consommation est due à 25 % à l'électricité) et résidentiel (dont la consommation est due à 22 % à l'électricité).

La part du gaz n'est pas négligeable (14 %), ni celle du bois (15 %), essentiellement consommé dans le secteur résidentiel.

Consommations par secteur



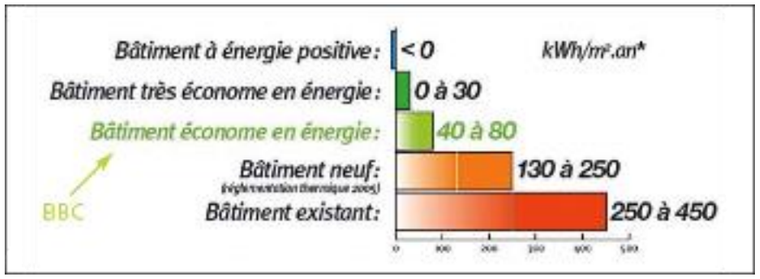
Source : ADEME

MOYENS DE LA MAITRISE ENERGETIQUE

La maitrise des consommations énergétiques constitue un véritable enjeu de société, qui passe par une politique de modération et d'efficacité énergétique devant conduire à la réduction des consommations à la source.

Deux domaines peuvent être plus particulièrement mobilisés à l'échelle du PLU :

- Les transports, en cherchant un report modal vers le transport collectif et les déplacements doux non motorisés,
- L'habitat, en matière de rénovation mais également en matière de construction neuve ; le PLU pouvant désormais fixer dans le règlement d'urbanisme des dispositions de performances environnementales.



Source : ADEME

[1] *Tonne équivalent pétrole*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Dans le domaine de l'urbanisme, favoriser des formes urbaines et des typologies d'habitat compacts s'avèrent des pistes efficaces. En effet, les émissions de CO2 varient du simple au double entre une densité de 40 logts/ha et 70 logts/ha. En effet, à surface égale, un logement collectif consomme environ 30 % de moins qu'un logement individuel isolé.

CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET TYPOLOGIES D'HABITAT

	chauffage	eau chaude sanitaire	TOTAL
	unité : kW/m2/an		
HABITAT PAVILLONNAIRE	62	38	**100**
HABITAT GROUPE	54	47	**101**
LOGEMENTS COLLECTIFS	52	45	**97**

Source : *ADEME*

Mais d'autres pistes peuvent être mobilisées :

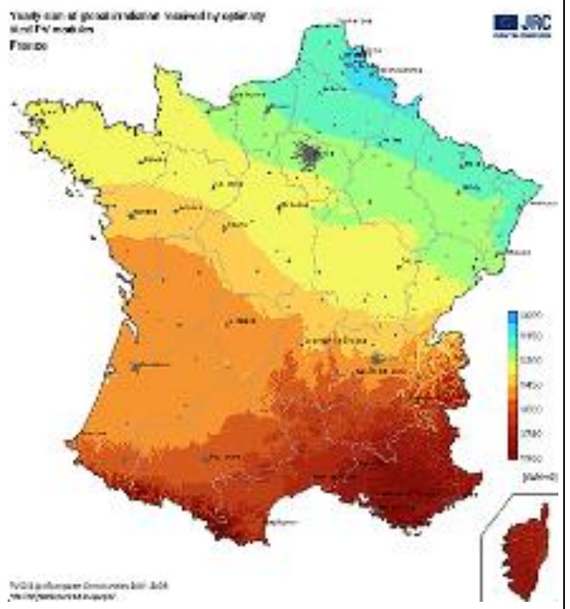
- Adapter l'éclairage public à l'ambiance des espaces,
- Prendre en compte les facteurs climatiques (vents, soleil) dans la construction, pour profiter au maximum des apports naturels,
- Prendre en compte le végétal dans l'environnement bâti, ce dernier pouvant participer au confort thermique estival et réduire le recours aux dispositifs de climatisation consommateurs énergétique,
- Favoriser la création d'une offre énergétique renouvelable et variée dans le logement privé mais également les bâtiments publics (puits canadien, VMC double flux, photovoltaïque, pompe à chaleur, ...).

II.4.4.2. Les potentialités en énergie renouvelable du territoire communal

Bilan du potentiel énergies renouvelables :

- **L'éolien** est absent du paysage énergétique en Gironde. Selon le SSCE Aquitaine (Schéma des Services Collectif de l'Energie), la région ne dispose pas de sites très ventés. Seule la côte océane peut présenter un intérêt pour cette technique. Cependant, il faut noter que l'étude du site du Verdon a montré que le potentiel était médiocre. La rentabilité du projet n'étant atteinte qu'avec un fort taux de subvention. Cette situation est susceptible d'évoluer si l'éolien off-shore se développe.
- **La géothermie** est sous-exploitée en Gironde au regard du gisement disponible. Selon le SSCE, même si la réalisation de nouveaux forages est économiquement difficile, il est possible d'améliorer la situation actuelle de cette énergie, d'une part, rapidement par la mise en service des forages aujourd'hui non exploités en région bordelaise, et d'autre part, par l'extension des réseaux de chaleur et la mise en place de pompes à chaleur pour augmenter la température d'utilisation.
- **La filière bois-énergie**, fortement présente en Aquitaine, est peu représentée en Gironde où il existe des possibilités de développement de l'utilisation de cette ressource.
- **La valorisation énergétique des déchets** et des biogaz est encore à ses balbutiements malgré d'intéressantes perspectives avec les déchets issus de l'exploitation viticole, dont des études réalisées par la Chambre d'Agriculture 33 et le Conseil Départemental 33 indiquent un pouvoir calorifique des sarments de vigne supérieur à celui des plaquettes de bois.
- **Le solaire photovoltaïque** et thermique reste marginal. Pourtant, le département bénéficie d'un taux d'ensoleillement élevé (2 000 à 2 250 h par an) ;

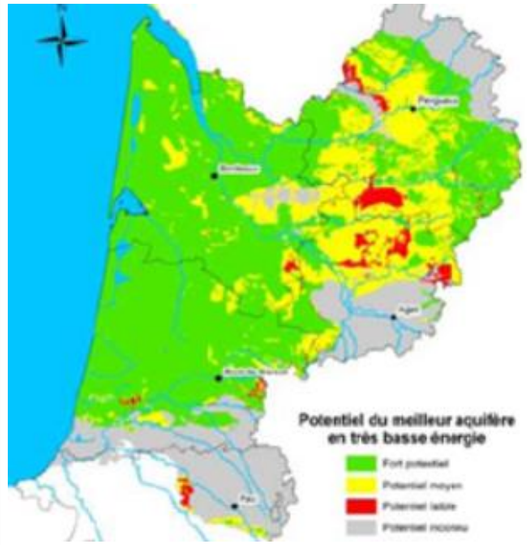
■ GISEMENT SOLAIRE



Sur le département l'énergie incidente par unité de surface est d'environ 4,5 kWh/m2/j en moyenne.

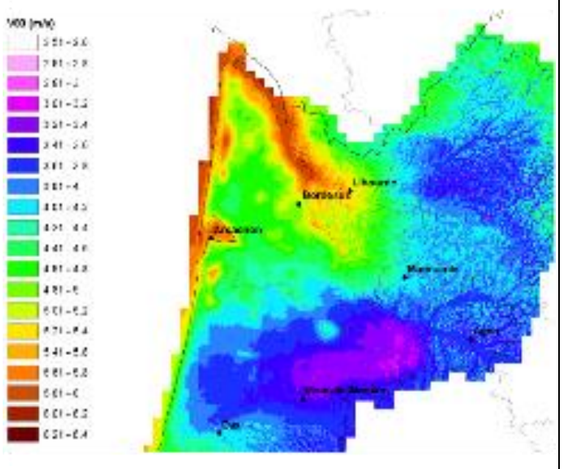
La commune de Langoiran dispose d'un potentiel favorable à l'utilisation de l'énergie solaire,.

■ GISEMENT GEOTHERMIQUE



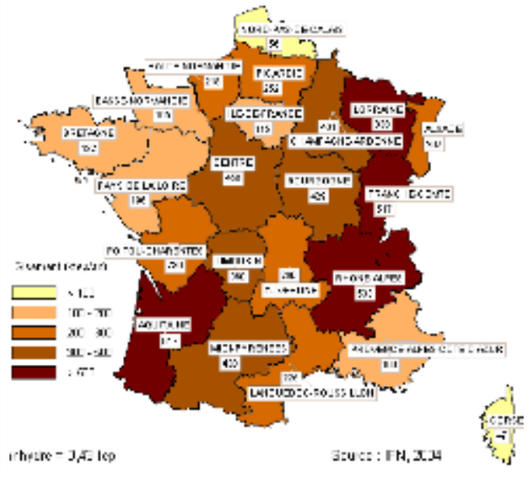
Selon la carte du BRGM, la commune de Langoiran fait partie des zones favorables pour l'exploitation de la géothermie.

■ GISEMENT EOLIEN



Seul le Médoc (façade océane et estuarienne) apparait comme un secteur à forte potentialité pour une exploitation de l'énergie éolienne.

■ GISEMENT BIOMASSE



Il n'existe pas de réseau de chaleur bois sur la commune. Pourtant, la filière bois constitue le plus grand potentiel d'énergie renouvelable en Aquitaine.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE ENERGIE

La commune d'Langoiran présente des atouts pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaire, géothermie, éolien, biomasse) ; une attention particulière est à porter à la maitrise et à la modération énergétique dans les zones de développement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.4.4.3. Zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables (ZAER)

Les zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables (ZAER) constituent un dispositif de planification territoriale introduits par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi « APER ».

Ces zones d'accélération doivent notamment présenter un potentiel de développement de la production d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R). Elles sont définies, pour chaque catégorie de filières et de types d'installation de production d'EnR&R, en tenant compte de la nécessaire diversification des énergies en fonction des potentiels du territoire concerné et de la puissance d'EnR&R déjà installée.

Les projets d'EnR&R sont facilités sur ces zones et elles témoignent auprès des porteurs de projet d'une volonté politique et d'une acceptabilité locale. Elles doivent aussi contribuer à la solidarité entre les territoires et à la sécurisation des approvisionnements, tout en prévenant les éventuels dangers ou inconvénients.

Conformément à ce dispositif, la commune de Langoiran a élaboré sa cartographie des Zones d'Accélération des ENR qui ne cible que le recours à des installations de production d'énergie photovoltaïque en toitures, sur les périmètres cartographiés ci-dessous.

CARTOGRAPHIE DES ZAER SUR LA COMMUNE



Source : commune de Langoiran

II.4.5.EN SYNTHESE SUR LES RESSOURCES NATURELLES

EN SYNTHESE SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Le territoire communal présente un fort potentiel en matière de ressources naturelles :

Ressource en eau : Si la ressource en eau bénéficie sur Langoiran de bonne conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité compte tenu de sa profondeur, la ressource en eau de façon générale sur l'Entre -deux-Mers connait un risque de surexploitation.

Ressource en sol à valeur agricole : les sols de Langoiran présentent une forte potentialité agronomique mais aucun n'est concerné par une zone de développement pressentie par le PLU.

Ressource en sol forestier : les espaces boisés communaux composés de boisements alluviaux de fonds de vallons ou de coteaux, ne font pas l'objet de valorisation sylvicole ; ils revêtent toutefois des fonctions biologiques importantes dans les domaines du réchauffement climatique (fonction de puits de carbone), de la qualité de l'eau et de la lutte contre l'érosion des sols. Trois zones de développement sont concernées par une occupation boisée (1,2,3).

Ressource sous-sol : la commune n'est pas concernée par l'exploitation de ressources du sous-sol

Ressource en énergie renouvelable : le territoire présente des potentialités d'ER (solaire, géothermie, éolien, biomasse), mais peu compatible avec la PVAP sur la partie Ouest ; La ZAER (Zone d'Accélération ER) établie par la commune cible préférentiellement le photovoltaïque en toiture sur le quartier de Pomarède et sur le quartier au nord du stade de foot le long de la route de Créon.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5. QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES

L'examen de cette thématique a pour objectif de connaitre et minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ceux-ci.

II.5.1. QUALITE ET OBJECTIFS DE QUALITE DES MASSES D'EAU

II.5.1.1. Les objectifs de qualité des masses d'eau

Depuis la création des agences de l'eau, l'objectif est de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant. La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 (DCE) prévoit, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 a été adopté par le Comité de bassin et approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin (Préfet de la Région Midi-Pyrénées) le 10 mars 2022. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2027, et arrête pour une période de 6 ans les huit grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin.

Pour les eaux superficielles, le bon état se définit lorsque l'état chimique et l'état écologique d'une masse d'eau sont bons :

- **L'État chimique**

Il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementale (NOE) fixées par des directives européennes pour 41 substances dites « prioritaires » ou « dangereuses prioritaires ». Il se décompose en deux classes : respect ou non-respect des NOE.

- **L'état écologique**

Il se fonde principalement sur des éléments de qualité biologique, sur des éléments de qualité physicochimique et hydromorphologique en tant que facteurs explicatifs d'une éventuelle dégradation de la biologie.

Pour les eaux souterraines, le bon « état » est atteint lorsque :

- l'état chimique est respecté,
- l'état quantitatif s'avère bon, c'est-à-dire que les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible,
- et que les eaux souterraines ne sont pas à l'origine d'une dégradation de la qualité des masses d'eau superficielles avec lesquelles elles sont en relation.

II.5.1.2. La qualité des eaux souterraines

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour-Garonne

Le tableau ci-après synthétise l'évaluation de l'état des 9 masses d'eau souterraines présentes sur le territoire de Langoiran ainsi que leur objectif d'état.

Toutes sont en bon état global (quantitatif et qualitatif), à l'exception des 3 masses FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain FRFG080C Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot, et FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain qui présentent **un état quantitatif mauvais** et un objectif d'atteinte du « bon état » qualifié de « moins strict ».[1]

ETAT ET OBJECTIF D'ETAT DES MASSES D'EAUX SOUTERRAINES

Masse d'eau	Objectif état global quantitatif	Objectif état global chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions qualitatives sur la masse d'eau souterraine	Pressions quantitatives sur la masse d'eau souterraine
FRFG062B Alluvions de la Garonne aval, entre Langon et la confluence avec la Dordogne	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG068 Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers du bassin versant de la Garonne	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Objectif moins strict. Dérogation pour cause technique entrainant déséquilibre de prélèvement	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Non significative	Significative
FRFG073B Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG075A Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG080B Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG080C Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Objectif moins strict. Dérogation pour cause technique entrainant déséquilibre de prélèvement	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Non significative	Significative
FRFG113 Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Objectif moins strict. Dérogation pour cause technique entrainant déséquilibre de prélèvement	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Non significative	Significative

Source : SIE Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour –Garonne

[1] *Les masses d'eau à objectif moins strict que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.*

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.1.3. *La qualité des eaux superficielles*

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour –Garonne

LES PARAMETRES DE DEFINITION DE LA QUALITE DES EAUX

L'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application du code de l'environnement, précise les éléments suivants :

Eléments de qualité et paramètres pour la classification de l'état écologique des eaux de surface :

- Eléments de qualité et paramètres pour la classification de l'état écologique des eaux de surface :
- Eléments biologiques : Composition et abondance de la flore aquatique, Composition et abondance de la faune benthique invertébrée, Composition, abondance et structure de l'âge de l'ichtyofaune.
- Eléments hydromorphologiques soutenant les éléments biologiques : quantité et dynamique du débit d'eau, Continuité de la rivière.
- Eléments chimiques et physico-chimiques soutenant les éléments biologiques : température de l'eau, bilan d'oxygène, salinité, état d'acidification, concentration en nutriments,
- Polluants spécifiques : pollution par tous polluants synthétiques spécifiques autres que les substances prioritaires, recensés comme étant déversés en quantités significatives dans la masse d'eau.

Précisions méthodologiques

L'interprétation des mesures de qualité des eaux superficielles est effectuée à l'aide des grilles du Système d'Evaluation de la Qualité des Eaux (SEQ – Eau) mis au point par les Agences de l'Eau et le ministère de l'Environnement.

Le SEQ – Eau repose sur la prise en compte de différentes « altérations » (Matières organiques et oxydables, Matières azotées hors nitrates, Nitrates, Matières phosphorées, Particules en suspension, …), regroupant des paramètres élémentaires de signification voisine ou complémentaire. Des indices de qualité (de 0 à 100) sont définis en fonction des valeurs prises par ces différents paramètres, et l'on retient comme indice de qualité pour chacune des « altérations » le plus mauvais des indices obtenus pour la série des paramètres constitutifs ;

Au sens de la mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau, le « Bon état » des eaux est considéré comme atteint dès lors que les eaux apparaissent de « Bonne qualité » par application du SEQ-Eau.

Etat chimique, objectif d'état et échéance

Il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementale (NOE) fixées par des directives européennes pour 41 substances.

Etat écologique, objectif d'état et échéance

Il se fonde principalement sur des éléments de qualité biologique[1], sur des éléments de qualité physicochimique et hydro morphologique en tant que facteurs explicatifs d'une éventuelle dégradation de la biologie.

Les eaux superficielles se distinguent deux catégories :

- La masse d'eau de transition « Estuaire fluvial Garonne Amont »
- Les masses d'eau rivière « le Grand Estey », « l'Artolie »

ETAT ET OBJECTIFS D'ETAT DES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

L'objectif de bon état chimique est considéré comme atteint depuis 2021 pour Le Grand Estey et depuis 2015 pour la Garonne et l'Artolie.

Par contre, pour l'objectif de bon état écologique, il est évalué comme moyen pour l'Artolie à médiocre pour la Garonne et le Grand Estey.

Si pour la masse d'eau Grand Estey, le SDAGE fixe un objectif de bon état écologique atteignable en 2027 à l'appui du Programme de Mesures (PDM) rappelé au paragraphe II-5-1-4 ci-après, les 2 cours d'eau de l'Artolie et de la Garonne sont affectés d'objectifs d'état écologique moins stricts[2] pour le cycle 2022-2027.

Cet objectif dérogatoire se justifie par des raisons techniques. Les éléments de qualité à l'origine de l'exemption sont pour la Garonne et l'Artolie : l'herbier à zostère, les invertébrés, les macro-algues, les phytoplanctons et les poissons.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET ETATS DES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

Masse d'eau	Objectif état écologique	Objectif état global chimique	Etat écologique	Etat chimique
FRFT33 Estuaire Fluvial Garonne Amont	Objectif moins strict	Bon état 2021	Médiocre	Non classé
FRFRT33_7 l'Artolie	Objectif moins strict	Bon état 2015	Moyen	Bon
FRFRT33_10 Le Grand Estey	Bon état 2027	Bon état 2021	Médiocre	Bon

Source : SIE Adour-Garonne

[1] *Notamment la mesure de l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN), noté de 0 à 20, qui donne une indication sur la qualité des milieux aquatiques, prenant à la fois en compte la physico-chimie des eaux et la qualité des habitats offerts aux invertébrés aquatiques*

[2] *Les masses d'eau à objectif moins strict que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

LES PRESSIONS EXERCEES SUR LA MASSE D'EAU

	Estuaire fluvial Garonne Amont
Pressions ponctuelles	
Pression ponctuelle - pollution domestique :	Inconnue
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants :	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Inconnue
Pression diffuse :	
Pression diffuse - nitrates :	Non significative
Pollution diffuse phytosanitaires ou micropolluants :	Inconnue
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :	
Activités de navigation :	Inconnue
Altération hydromorphologiques :	Inconnue
Altération continuité latérale :	Inconnue

	Grand Estey	**L'Artolie**
Pressions ponctuelles		
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations collectives :	Non significative	Non significative
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants :	Significative	Significative
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Non significative	Non significative
Degré global de perturbation dû aux sites industriels abandonnés :	Inconnue	Inconnue
Pression diffuse		
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Non significative	Non significative
Pression par les pesticides :	Non significative	Non significative
Prélèvements d'eau :		
Sollicitation de la ressource par les prélèvements AEP :	Non significative	Non significative
Sollicitation de la ressource par les prélèvements industriels :	Non significative	Pas de pression
Sollicitation de la ressource par les prélèvements irrigation :	Pas de pression	Pas de pression
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :		
Altération de la continuité :	Modérée	Elevée
Altération de l'hydrologie :	Modérée	Elevée
Altération de la morphologie :	Elevée	Elevée

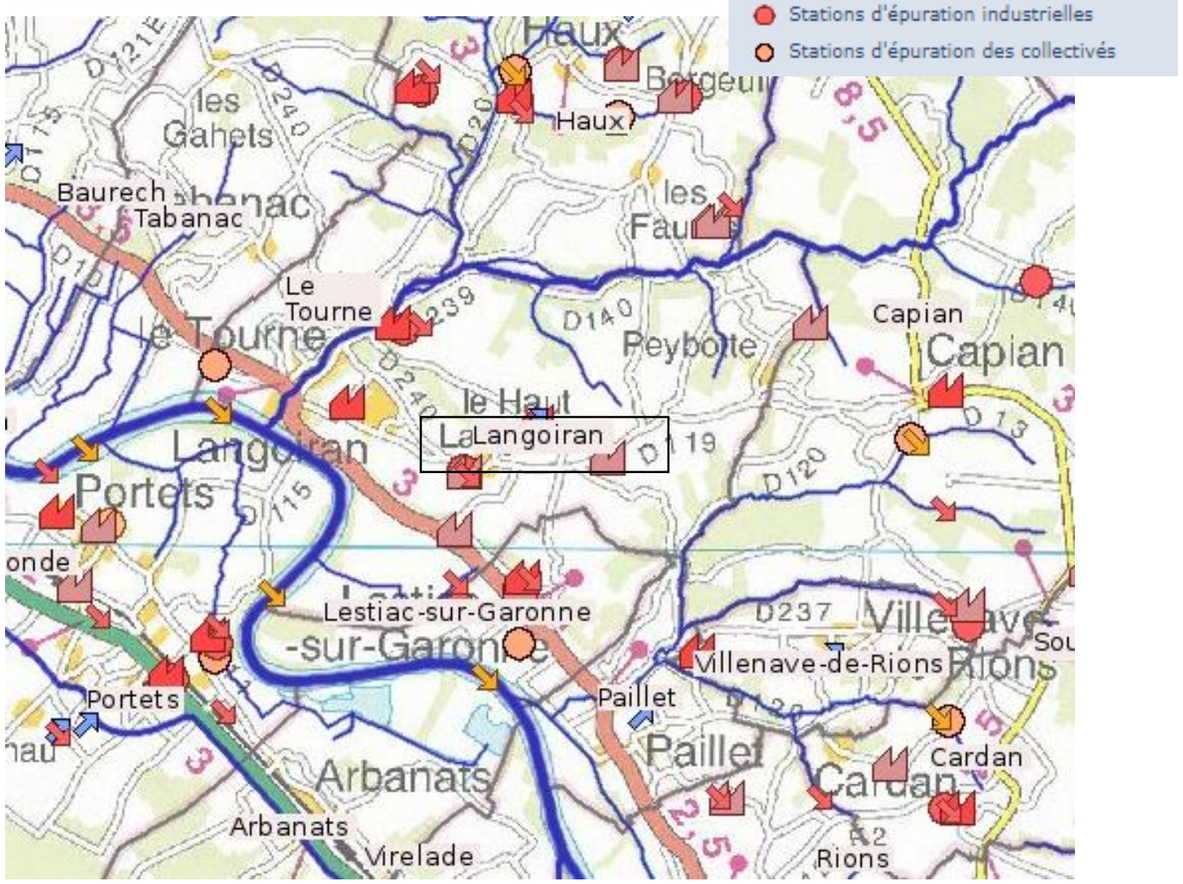
L'état des masses d'eau superficielles résultent des pressions qui s'exercent sur leurs bassins-versants, à savoir la conjonction d'usages domestiques (prélèvements eau potable, rejets de STEP, ..), industriels (prélèvements et rejets d'activités, ..)et agricoles (prélèvements pour irrigation, rejets de produits phytosanitaires, pesticides, …)

Les principales pressions recensées par le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne sur la commune et proche limite communale, sont les suivantes :

- ➔ Rejets de STEP industrielles pour les macro-polluants (présence de la Distillerie Douence en amont du ruisseau du Grand Estey à Haux)
- ➔ rejets de STEP de collectivités sur le Bassin-versant élargi
- ➔ Des points de rejet industriel liés aux sites d'exploitation viticole :

EI33226104 CHATEAU LANGOIRAN
EI33226103 CHATEAU TANESSE
EI33226101 SOC. COOPERATIVE AGRICOLE CAVE DE LANGOIRAN

CARTE DE SYNTHESE DES PRESSIONS EXERCEES SUR LES MASSES D'EAU



Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour –Garonne, interface cartographique

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

EN SYNTHESE SUR L'ETAT DES MASSES D'EAU

L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune présente les deux difficultés suivantes :

1/ un état quantitatif mauvais pour 3 masses d'eau souterraines[1] et assignées d'un objectif d'atteinte du « bon état » dérogatoire qualifié d'objectif moins strict [2] ;

2/D'état qualitatif écologique médiocre pour 2 masses d'eau superficielles, Garonne et Grand Estey, dont l'objectif d'atteinte du « bon état » est fixé à 2027 pour le Grand Estey, mais dérogatoire pour la Garonne au titre d'un objectif moins strict [2].

Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 :

*fixe des objectifs de maintien du bon état des masses d'eau présentes sur la commune
*identifie la masses d'eau de l'Artolie, du Grand Estey et de la Garonne comme axe migrateur amphihalins

Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ces objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

[1] (FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain / FRFG080C Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot, et FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain)

[2] Les masses d'eau à objectif moins strict que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.1.4. Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique « Garonne Atlantique »

Les masses d'eau communales sont concernées par le Programme De Mesures de l'Unité Hydrographique de Référence « Garonne Atlantique » présenté ci-après.

Le Programme De Mesures est un élément d'accompagnement du SDAGE qui n'est pas opposable en tant que tel aux documents d'urbanisme. Il est néanmoins important d'en rappeler le rôle et la portée.

Etabli pour la période 2016-2021, le PDM constitue le recueil des actions dont la mise en œuvre est nécessaire pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2016-2021, en application de la Directive Cadre sur l'Eau, ou de son propre ressort.

Ces objectifs se rapportent en particulier :

- à l'obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) ou souterraines vus au paragraphe précédent,
- à la protection de la qualité des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
- à des domaines d'actions spécifiquement visés par le SDAGE: les problématiques liées à l'assainissement des collectivités locales, à la dépollution des industries, l'amélioration des connaissances ainsi que la politique de prévention des inondations rentrent notamment dans ce cadre.

Le tableau ci-après, issu du PDM, recense les mesures pour l'Unité Hydrographique de Référence " Garonne Atlantique" dans laquelle se situe la commune de Langoiran, et qui pour certaines sont directement en relation avec la mise en œuvre du PLU :

COMMISSION TERRITORIALE **GARONNE**

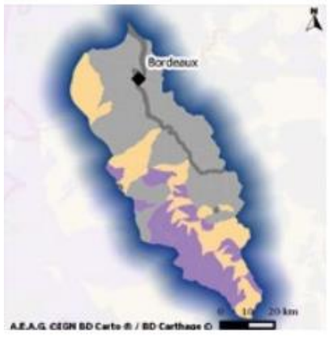
UHR Garonne Atlantique



Principaux enjeux

- Pollutions domestiques (collecte et traitement).
- Pollutions industrielles, dont viti-vinicole.
- Pollutions diffuses agricoles
- Gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles, restauration d'un équilibre hydrologique entre les apports d'eau douce et d'eau salée, ...).
- Protection des vasières et zones humides associés à l'estuaire de la Gironde.

Objectif bon état écologique



Masses d'eau superficielles

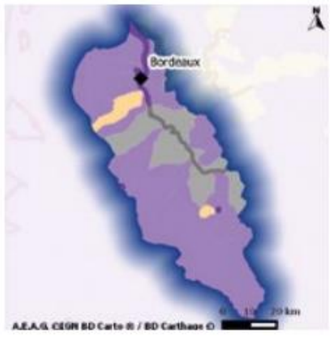
Cours d'eau

- Bon état ou bon potentiel 2015
- Bon état ou bon potentiel 2021
- Bon état ou bon potentiel 2027 ou moins strict

Lacs, côtiers et transition

- Bon état ou bon potentiel 2015
- Bon état ou bon potentiel 2021
- Bon état ou bon potentiel 2027 ou moins strict

Objectif bon état chimique



CODE DE LA MESURE	LIBELLÉ DE LA MESURE	DESCRIPTIF DE LA MESURE
Gouvernance Connaissance		
GOU01	Etude transversale	Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)
GOU02	Gestion concertée	Mettre en place ou renforcer un SAGE
GOU03	Formation, conseil, sensibilisation ou animation	Mettre en place une opération de formation, conseil, sensibilisation ou animation
Assainissement		
ASS01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement
ASS02	Pluvial strictement	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
ASS03	Réseau	Réhabiliter et/ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
ASS08	Assainissement non collectif	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif
ASS13	STEP, point de rejet, boues et matières de vidange	Construire ou aménager un dispositif de stockage, de traitement ou de valorisation des boues d'épuration/matières de vidanges
		Equiper une STEP d'un traitement suffisant dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
		Reconstruire ou créer une nouvelle STEP dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
Industrie - Artisanat		
IND01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et à l'artisanat
IND04	Dispositif de maintien des performances	Adapter un dispositif de collecte ou de traitement des rejets industriels visant à maintenir et à fiabiliser ses performances
IND06	Sites et sols pollués	Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions des « sites et sols pollués » (essentiellement liées aux sites industriels)
IND08	RSDE	Améliorer la connaissance de pressions polluantes de substances dangereuses pour la définition d'actions visant leur réduction (RSDE)
Industrie - Artisanat		
IND12	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)
		Mettre en place une technologie propre visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)
IND13	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement hors substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
		Mettre en place une technologie propre visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
Pollutions diffuses agriculture		
AGR02	Limitation du transfert et de l'érosion	Limiter les transferts de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates
AGR03	Limitation des apports diffus	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR08	Limitation des pollutions ponctuelles	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates
Ressource		
RES03	Règles de partage de la ressource	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
		Mettre en place un Organisme Unique de Gestion Collective en ZRE
Milieux aquatiques		
MIA01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
MIA02	Gestion des cours d'eau - hors continuité ouvrages	Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau
		Réaliser une opération d'entretien d'un cours d'eau
MIA03	Gestion des cours d'eau - continuité	Aménager ou supprimer un ouvrage (à définir)
MIA05	Gestion du littoral	Mettre en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'une eau de transition (lagune ou estuaire)
MIA07	Gestion de la biodiversité	Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité
MIA10	Gestion forestière	Gérer les forêts pour préserver les milieux aquatiques
MIA14	Gestion des zones humides, protection réglementaire et zonage	Obtenir la maîtrise foncière d'une zone humide
		Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
		Réaliser une opération d'entretien ou de gestion régulière d'une zone humide

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.2.L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

II.5.2.1. Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)

Les activités humaines sont à l'origine de pollutions organiques ou toxiques qui font l'objet de traitements spécifiques pour limiter leur impact sur le milieu naturel :

- Collectifs lorsque les réseaux de collecte peuvent amener les eaux polluées dans les stations d'épuration. Ce cas intéresse principalement les habitats groupés et les industries qui peuvent s'y raccorder,
- Individuels dès lors que les critères techniques et financiers le justifient.

L'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) d'une agglomération fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par l'EPCI qui en est maitre d'ouvrage.

Un zonage d'Assainissement collectif a été approuvé sur la commune de Langoiran (cf ci-contre) définissant une zone de desserte sur les parties agglomérées du centre-ville, du quartier Pomarède, et le long de la RD 10 jusqu'au quartier du Pied du château ; le reste des espaces urbanisés des hameaux à l'Est relève d'une filière d'assainissement autonome. Une carte de l'aptitude des sols et des filières d'ANC est rappelée au paragraphe II.6.1.1. L'assainissement non-collectif page suivante.

La compétence de l'assainissement collectif et non collectif est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable d'Assainissement (SIAEPA) de la région de Langoiran, qui regroupe les communes de Langoiran, Capian, Le Tourne, Lestiac sur Garonne et Tabanac. Depuis le 1er janvier 2013 les communes de Paillet et Villeneuve de Rions sont rattachées au SIAEPA.

Le Syndicat de Langoiran a délégué la gestion de l'ensemble des équipements de collecte et de traitement des eaux usées à la Société Nantaise des Eaux par un contrat d'affermage débuté le 1er janvier 2013 pour une durée de 12 ans. La société SUEZ a repris cette société et le contrat depuis le 1er janvier 2017. Arrivera à échéance fin 2024.

II.5.2.2. La desserte en assainissement collectif

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ci-après

Sur les 7 communes gérées par le SIAEPA correspondant à 3 332 abonnés au service d'eau potable, seulement 2 052 clients sont raccordés au réseau de collecte des eaux usées, soit 62% des usagers. A Langoiran, le nombre d'abonnements est de 728, soit un taux de raccordement de 69% (à compléter).

Le réseau d'assainissement collectif sur Langoiran, dessert le centre-ville, le quartier Pomarède et le quartier du Pied du château, par un réseau fonctionnant en gravitaire (cf carte ci-dessous).

Le reste des hameaux à l'Est de la commune sont en assainissement non collectif, dont l'aptitude des sols est détaillée au paragraphe suivant.

Le traitement des eaux usées s'organise sur deux stations, partiellement celle de Lestiac et majoritairement sur celle à cheval entre Le Tourne et Langoiran.

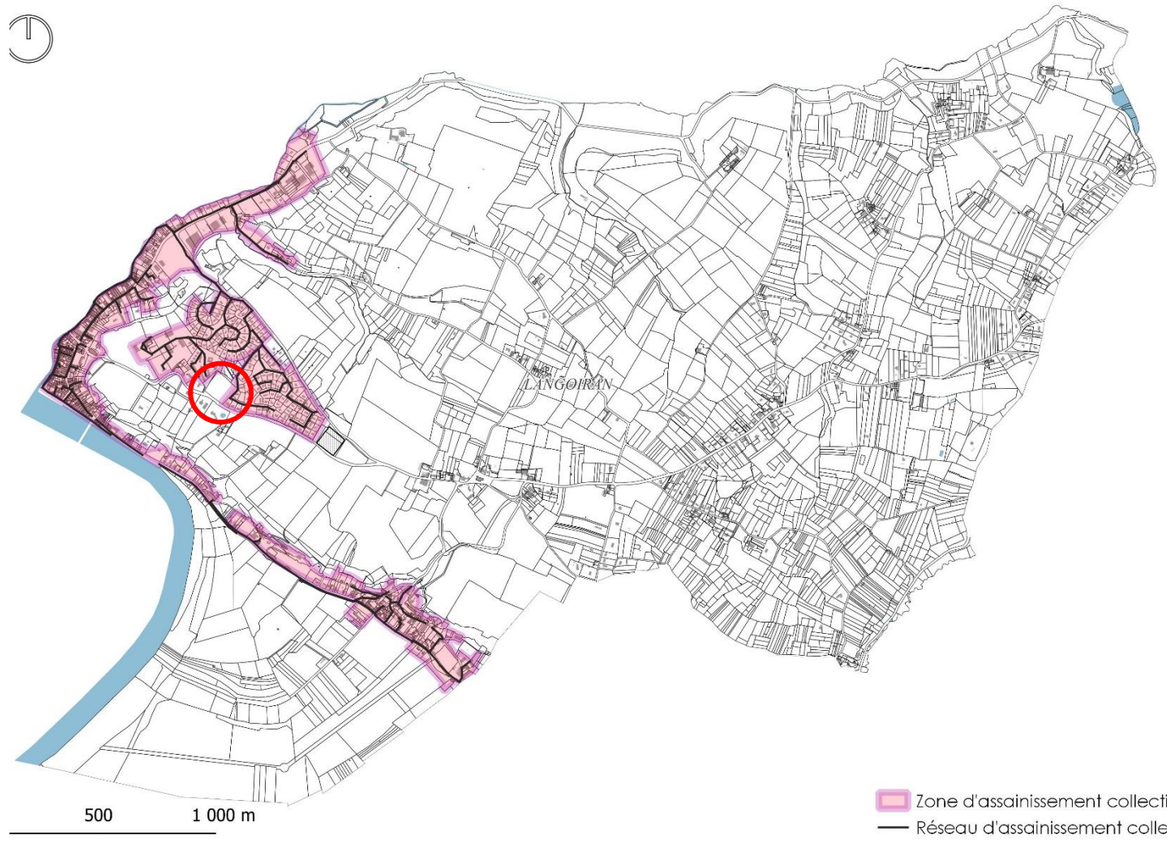
Les eaux usées communales collectées sont dirigées vers les STEP du Tourne et Lestiac, qui reçoivent également les eaux usées des communes du Tourne, Lestiac, Paillet et Tabanac.

La STEP du Tourne, d'une capacité de 3 000 EH, fonctionne avec un traitement des boues par déshydratation par une table d'égouttage avec ajout de polymère. Le milieu récepteur du rejet est la Garonne, via le Grand Estey. Elle a fait l'objet de travaux d'extension en 2019. Le rejet est conforme s aussi bien en concentration qu'en rendement. La police de l'eau a déclaré la station conforme en collecte, traitement et performances depuis 2018.

La STEP de Lestiac, d'une capacité de 2 000 EH, est de type traitement par déshydratation. Le milieu récepteur du rejet s'effectue vers la Garonne. Cette STEP mise en service en 1992 collecte le secteur du Pied du château à Langoiran. La qualité du rejet est bonne sur la totalité des mesures (cf RPQS 2023).

La STEP du Tourne atteint un taux de saturation de l'ordre de 49% celle de Lestiac présente de 54%, ce qui laisse de la place pour de nouveaux abonnés.

CARTE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DU SDA APPROUVE



Source : SIAEPA de la région de Langoiran

ZONE D'ENJEU

1-Zone 1 AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10

Une des zones de développement pressenties au stade des études préliminaires (n°1-zone AU rue des érables) n'était pas incluse dans le zonage d'Assainissement Collectif du SDA lors de son élaboration ; toutefois, aujourd'hui inscrite en dent creuse de l'enveloppe urbaine, elle pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement présent en contre bas.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.2.3. L'assainissement non-collectif

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la SIAEPA de Langoiran.

Le SPANC assure les missions de contrôle des équipements neufs (conception et réalisation), du contrôle du fonctionnement et de l'entretien (existant), les contrôles en cas de vente ainsi que la gestion du fichier des installations et de la facturation. Le recouvrement est assuré directement par le syndicat.

La SPANC assure les missions de contrôle des équipements neufs (conception et réalisation) mais pas les compétences facultatives telles que la réalisation des travaux, l'entretien et la vidange des fosses.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvé, les constructions des quartiers situés en dehors du périmètre d'assainissement collectif relèvent de l'assainissement autonome. A l'échelle de la SIAEPA, cela représentait 1 261 installations en 2021(source : RPQS 2021), **dont 351 installations sur la commune de Langoiran soit 31% des usagers.**

L'Assainissement Non Collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche…). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées.

Contenant micro-organismes potentiellement pathogènes, matières organiques, matière azotée, phosphorée ou en suspension, ces eaux usées, polluées, peuvent être à l'origine de nuisances environnementales et de risques sanitaires significatifs. L'assainissement non collectif vise donc à prévenir plusieurs types de risques, qu'ils soient sanitaires ou environnementaux.

PRINCIPES DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Suite à la collecte (1), les eaux usées domestiques sont prétraitées dans une fosse étanche (2) qui permet la décantation des matières en suspension dans les eaux collectées, la rétention des éléments flottants et une première étape de dégradation.

Les eaux usées sont par la suite acheminées vers le traitement où l'élimination de la pollution est assurée par dégradation biochimique (activité microbiologique) des eaux grâce au passage dans un réacteur naturel constitué soit par un sol naturel, soit par un sol reconstitué (massif de sable) (3).

Les filières sont définies par le SDA en fonction des conditions pédologiques et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

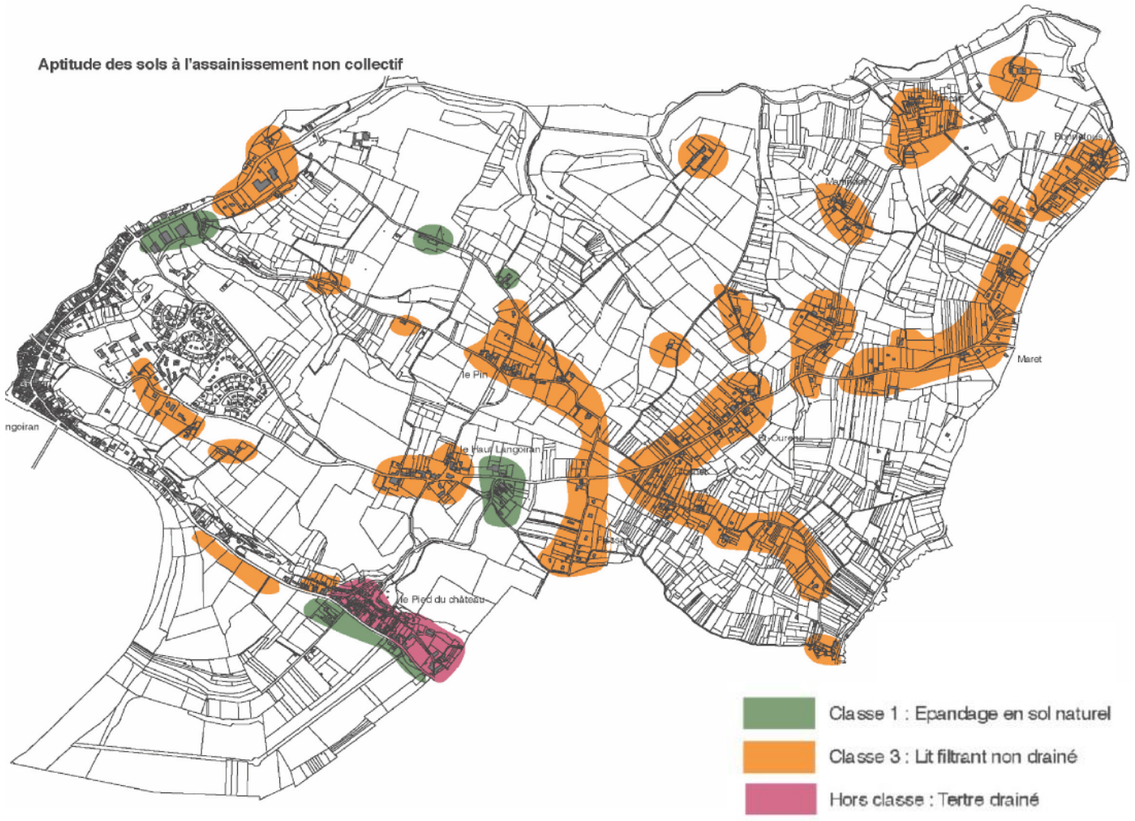
Un sol idéal pour la mise en œuvre d'une épuration – dispersion des effluents doit avoir une vitesse d'infiltration suffisamment lente pour assurer la dégradation de la pollution par les micro-organismes, mais également suffisamment élevée pour permettre la dispersion des eaux à traiter et ainsi éviter l'engorgement de l'installation.

De plus, le processus d'épuration nécessite la présence d'oxygène et donc une zone non saturée permanente (zone au-dessus du niveau le plus haut de la nappe phréatique) suffisante.

Une opération de rejet dans le sol repose, par conséquent, sur le compromis entre la capacité épuratoire d'un sol et sa capacité d'infiltration. En cas d'inaptitude du sol à assurer ces deux fonctions, il y a nécessité de le remplacer. L'aptitude d'un sol à l'épuration dépend de sa texture (teneur en sable, argile, limon, humus et calcaire).

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), une cartographie de l'aptitude des sols à l'ANC a été établie sur la base de sondages pédologiques. Il en ressort une aptitude majoritairement moyenne (classe 3) liée à la faible perméabilité des sols à caractère argilocalcaire, impliquant la mise en œuvre de dispositifs de type « lit filtrant non drainé ». (épandage en sol reconstitué).

CARTE DE L'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Source : Schéma Directeur d'Assainissement, SIAEPA de Langoiran

EN SYNTHESE SUR L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le réseau d'assainissement collectif dessert la majorité des espaces urbanisés du centre-ville, du quartier Pomarède et du pied du château, ce qui induit le recours à l'assainissement non collectif pour le reste des hameaux développés à l'Est du territoire communal ; compte tenu de l'aptitude des sols à ce mode d'assainissement (classe 3), le développement urbain sur ces secteurs est susceptible de constituer un facteur d'incidence sur la qualité des milieux aquatiques

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.3.QUALITE DE L'AIR ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

II.5.3.1. Lien entre qualité de l'air et changement climatique

Source : Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air - Aquitaine

Pollution atmosphérique et changement climatique sont devenus indissociables car liés par une même origine, les émissions de substances d'origine anthropiques et naturelles participant aux deux processus. En effet, certains polluants ont un double impact sur la qualité de l'air et le changement climatique. Par exemple, l'ozone, composé très oxydant, aura des effets sur la santé humaine mais aussi sur la végétation en limitant la photosynthèse.

De même l'augmentation des températures aura pour effet d'accroître les émissions de composés organiques volatils biogéniques, précurseurs de l'ozone, issus des forêts. L'implantation de la végétation en zones urbaines denses permettra donc de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur (diminution des températures) mais par contre diminuera la turbulence dans les basses couches de l'atmosphère induisant du coup la stagnation d'épisodes de pollution en ville. Enfin, l'augmentation du niveau de fond en ozone aura pour conséquence directe d'amplifier l'effet de serre.

Les aérosols ou particules en suspension jouent quant à eux un rôle à la fois sur pollution de l'air et sur le changement climatique. D'origine naturelle (poussières désertiques ou de sols agricoles remises en suspension) ou anthropique (automobile, industrie, ...), leur taille peut varier du nanomètre (groupes de molécules) à quelques dizaines de micromètres (particules de poussière et gouttelettes nuageuses).

Ces particules ont un impact direct sur le climat car elles diffusent ou absorbent des radiations solaires, mais aussi un impact indirect lorsqu'elles agissent en tant que noyau de condensation (ou de glaciation) en provoquant la formation de nuages. Si l'impact global des aérosols est un refroidissement de l'atmosphère, de nombreuses incertitudes demeurent notamment sur les interactions entre les gaz, les aérosols et les nuages.

Ainsi, certaines initiatives destinées à limiter le changement climatique peuvent être préjudiciables à la qualité de l'air, et les efforts pour limiter la pollution atmosphérique peuvent concourir au changement climatique :

- L'utilisation de biomasse, en remplacement des énergies fossiles, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre induit des émissions élevées de polluants atmosphériques (COV, HAP, particules et monoxyde de carbone) aux conséquences néfastes pour la santé humaine ;
- Les voitures diesel, si elles consomment moins de carburant et émettent donc moins de CO2, produisent plus de particules polluantes. De même, la régénération continue des filtres à particules catalytiques concourt à la surémission de NO2 ;
- Les oxydes de soufre dangereux pour la santé humaine, les écosystèmes végétaux et aquatiques, exercent un forçage radiatif négatif. Les efforts pour limiter leurs émissions permettront de protéger la santé humaine et l'environnement mais vont accentuer le forçage radiatif

Certaines mesures destinées à limiter la pollution atmosphérique nécessitent de l'énergie, et entraînent donc des émissions de gaz à effet de serre. Enfin on peut citer la problématique de la qualité de l'air dans les bâtiments : en effet, le secteur du bâtiment consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Pour réduire drastiquement les consommations de ce secteur, des objectifs ambitieux de réduction ont été fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

L'atteinte de ces objectifs passera nécessairement par une amélioration importante de l'efficacité énergétique des bâtiments et donc par l'accroissement de l'étanchéité à l'air des bâtiments. Dans ce contexte le risque est grand de vouloir réduire la ventilation alors qu'au contraire, ce travail d'étanchéité à l'air devrait s'accompagner d'une parfaite maîtrise de la ventilation pour éviter une dégradation de la qualité de l'air intérieur des bâtiments dans lesquels nous passons plus de 80% du temps. Or la qualité de l'air intérieur est d'ores et déjà une problématique car la ventilation est souvent le parent pauvre des constructions existantes.

Elle risque donc de l'être encore plus si les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique n'intègrent pas la nécessité :

- de maintenir une ventilation adéquate
- de limiter l'émission de substances polluantes à l'intérieur des habitations et lieux de vie clos

Par conséquent, toute politique énergétique nationale, régionale ou locale, pourra donc avoir un impact sur le climat (émissions de gaz à effet de serre) mais aussi sur la qualité de l'air (émissions de particules, de précurseurs de l'ozone, ...), incidences désormais considérées conjointement pour rechercher des actions « gagnant-gagnant ».

II.5.3.2. Les sources émettrices de polluants

Source : Site Air Aquitaine ; Profil environnemental des Landes

AIR Aquitaine est agréé par le Ministère chargé de l'Environnement pour la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et la diffusion de l'information sur les cinq départements de la région Aquitaine.

Les sources de chaque polluant et leurs effets sont les suivants :

- L'ozone (O3) provient de la réaction des polluants primaires (issus de l'automobile ou des industries) en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée. Il provoque toux, altérations pulmonaires, irritations oculaires.
- Les oxydes d'azote (Nox) proviennent des combustions et du trafic automobile. Le dioxyde d'azote provient à 60% des véhicules. Ils affectent les fonctions pulmonaires et favorisent les infections.
- Le monoxyde de carbone (CO) provient du trafic automobile et du mauvais fonctionnement des chauffages. Il provoque maux de têtes, vertiges. Il est mortel, à forte concentration, en cas d'exposition prolongée en milieu confiné.
- Le dioxyde de soufre (SO2) provient de la combustion du fioul et du charbon (industrie, chauffage). Il irrite les muqueuses, la peau et les voies respiratoires supérieures.
- Les particules en suspension (PM10) proviennent du trafic automobile, des chauffages fonctionnant au fioul ou au bois et des activités industrielles. Plus elles sont fines, plus ces poussières pénètrent profondément dans les voies respiratoires.
- Les poussières sédimentables (PS) se différencient des particules en suspension par leur taille : alors que les particules en suspension ont un diamètre inférieur à 10 microns, celui des poussières sédimentables est de l'ordre de la centaine de microns. Les PS ont pour origine l'exploitation de carrières en zone rurale, et d'usines d'industries lourdes. Les PS ne sont pas dangereuses pour la santé de l'homme, mais elles gênent principalement son confort : dans la région Languedoc-Roussillon, elles posent un problème dans les jardins, les vignes...
- D'autres polluants comme le Benzène, le Toluène et les Xylènes (BTX) proviennent des véhicules, des industries, des solvants... Ils provoquent gêne olfactive, irritation et diminution de la capacité respiratoire. Le benzène a des effets mutagènes et cancérigènes. Les Composés Organiques Volatils (COV) entrent dans la composition des carburants mais aussi de nombreux produits courants : peintures, encres, colles, détachants, cosmétiques, solvants... Des COV sont émis également par le milieu naturel.
- L'ammoniac (NH3) est un polluant essentiellement agricole, émis lors de l'épandage des lisiers provenant des élevages d'animaux, mais aussi lors de la fabrication des engrais ammoniaqués. Il a une action irritante sur les muqueuses de l'organisme. On retiendra globalement la présence potentielle de polluants liés aux pesticides ou à des produits "phytosanitaires".

En vue de disposer d'une meilleure connaissance de la qualité de l'air, d'en faire un suivi quotidien et éventuellement déclencher une procédure d'alerte à la pollution atmosphérique, Air Aquitaine a mis en place un réseau de 32 stations de mesures.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.3.3. Les sources émettrices de polluants dans le secteur de Langoiran

Le Programme Régional de surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA) de Nouvelle-Aquitaine, approuvé en octobre 2017, constitue le document de référence en termes de planification des objectifs pour une gestion locale des problèmes de pollution atmosphérique. Il définit 21 orientations valables à l'échelle régionale.

La surveillance de la qualité de l'air devient obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Ainsi la station de mesure de qualité de l'air la plus proche du territoire, mise en place par l'association régionale AIRAQ, se situe sur l'agglomération de bordeaux.

D'après l'ATMO Aquitaine, la qualité de l'air sur l'agglomération bordelaise, dont Langoiran fait partie, est globalement bonne avec, cependant, des points de vigilance autour de certains polluants : les oxydes d'azote émis principalement par le transport routier, et les particules fines (PM 2.5 et PM 10) dont les sources sont multiples (agriculture, trafic routier, industries, résidentiel/tertiaire).

On peut toutefois considérer que du fait de sa dominante rurale, de sa sous-industrialisation, de son éloignement de grands axes autoroutiers, ainsi que de sa position en bordure de la Garonne lui conférant une météorologie favorable au renouvellement de l'air, le secteur subit une pollution atmosphérique relativement modérée ; toutefois l'impact sur la qualité de l'air lié aux déplacements automobiles et à l'activité primaire est à considérer.

■ LA POLLUTION LIEE AUX DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Sur un espace caractérisé par sa ruralité et largement dominé par un habitat de type individuel diffus, l'usage des transports en commun est quasi inexistant car peu développé. L'automobile est donc très largement préférée comme mode de déplacement inter et intra-urbain.

Les déplacements automobiles sont sources d'émission de polluants (monoxyde et dioxyde de carbone, oxydes d'azote, poussières).

La commune de Langoiran est traversée par un axe à trafic routier soutenu, la RD 10.

■ LA POLLUTION LIEE AUX PRODUITS PHYTOSANITAIRES

Nonobstant l'absence de liens directs et avérés entre l'activité agri/viticole utilisatrice de produits phytosanitaires et la santé humaine, les organismes professionnels attirent d'ores et déjà l'attention des communes en charge de planification urbaine sur ces enjeux ; à ce titre, certains ODG (Organisme de Défense et de Gestion) en accord avec la Chambre d'Agriculture, recommandent de prendre en compte le vignoble dans les projets d'équipement et de développement des zones urbanisables, notamment par la disposition suivante :

« *Concernant l'urbanisation, lorsque les zones urbaines ou maison sont limitrophes de parcelles viticoles, des conflits d'usages risquent de se développer. Afin de réduire les conflits et les nuisances, il est fortement recommandé de créer une bande boisée ou arborée de haies d'au moins 10 m d'épaisseur entre le bâti ou l'espace à bâtir et les vignes. L'aménagement de cette zone boisée est à la charge de l'aménageur. Nous vous demandons d'être vigilant lorsque vous étudiez une demande de permis de construire pour vérifier que l'aménageur ait bien prévu cette haie. Cette zone doit permettre de limiter les effets de l'utilisation des produits phytosanitaires*... ».

En outre, dans le cadre du DOO du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, une prescription d'espace tampon planté pour raison sanitaire est désormais recommandée lors de l'aménagement des zones destinées à l'habitat et situées en interface avec des zones agricoles.

II.5.3.4. Le cadre législatif : la loi LAURE

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 Décembre 1996, a pour objectif de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Dans le domaine de l'urbanisme, l'obligation principale pour tous les documents d'urbanisme est de maîtrise les besoins de déplacement en évitant l'étalement urbain et en proposant des modes de déplacement doux (piétons et cyclistes) et de prévenir les pollutions et nuisances (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cet objectif peut être atteint à l'appui des moyens suivants :

- Organiser le territoire pour favoriser la proximité et diminuer les déplacements de courte distance (commerces, services équipements). En France, la moitié des déplacements automobiles font moins de 3 km.
- Mettre en place un plan des déplacements alternatifs à l'automobile, intra-communal et intercommunal, à vocation pédestre et/ou cyclable.

II.5.3.5. Le SRADDET sur le volet du Climat, de l'Air, et de l''Energie.

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels tel que le schéma régional climat air énergie.

Les objectifs fixés par la Région sont le fruit de travaux de projections et de scénarisations consolidés à partir des scénarios nationaux de la Stratégie Nationale Bas Carbone pour les périodes 2019-2023, 2024-2028, 2029-2033, ADEME 2035-2050 et négaWatt2050.

Les objectifs visent donc l'atteinte des engagements européens et internationaux de la France, s'inscrivent dans une ambition régionale pour une politique volontariste.

Le SDRADDET de Nouvelle-Aquitaine adopté le 27 mars 2020, il énumère les grandes ambitions de la région à l'horizon 2030. Le SRADDET fixe des objectifs relatifs au climat, à l'air et à l'énergie portant sur :

1) L'atténuation du changement climatique, c'est-à-dire la limitation des émissions de gaz à effet de serre ;

2) L'adaptation au changement climatique ;

3) La lutte contre la pollution atmosphérique ;

4) la maîtrise de la consommation d'énergie, tant primaire que finale, notamment par la rénovation énergétique ; un programme régional pour l'efficacité énergétique (PREE) doit décliner les objectifs de rénovation énergétique fixés par le SRADDET en définissant les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire ;

5) Le développement des énergies renouvelables et des énergies de récupération.

Ces objectifs quantitatifs sont fixés aux horizons 2021 et 2026 et aux horizons plus lointains 2030 et 2050. Ils doivent être pris en compte par les documents de planification de rang inférieur notamment les plans climat air énergie territoriaux. Les ambitions du SRADDET sont territorialisées dans le Plan Climat Air et Energie Territorial des Portes de l'Entre-Deux-Mers détaillé au II.2.1.3

EN SYNTHESE SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité agri-viticole et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, les recherches de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile sont autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.4.SITES ET SOLS POLLUES

II.5.4.1. Les sites industriels, anciens et en activité, potentiellement polluants

Les sites et les sols pollués sont généralement la conséquence de notre histoire industrielle passée et présente. La pollution des sols s'effectue en général de deux manières :

- de façon localisée, soit en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site donné lié à un fonctionnement normal, soit à la suite d'un accident ou incident. On utilise alors les termes de « site pollué » ;
- de façon diffuse, par les retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, des transports, du chauffage domestique, etc., ou aspersion de vastes étendues de terrain.

La pollution du sol présente un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLU prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées.

Dans ce cadre, la banque de données BASIAS/BASOL identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire.

BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Développée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) pour le MEDD, elle est accessible librement sur Internet (http://basias.brgm.fr).

Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

La base de données BASOL identifie la station-service Intermarché SSP3775852 comme « Anciens sites industriels et activités de service » situé sur la carte ci-dessous :



Source : Géorisque

II.5.4.2. Les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics

BASOL accessible sur www.basol.environnement.gouv.fr est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfectures et les DRIRE.

Tableau de bord des actions de l'administration dans ce domaine, elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Un site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics est recensé sur la commune de Langoiran, il s'agit de **l'ancienne décharge municipale.**

Ancienne décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés exploitée par la mairie, la décharge a été exploitée sans autorisation avant 1987 et accueillait encore en 2012 des déchets verts. Deux dépôts ont été répertoriés au lieu-dit « Gourdin » :

- Le dépôt « actuel » exploité avant 1987 : Ce site a accueilli principalement des déchets verts, des ferrailles en transit, des matériaux de démolition et des matériaux de curage des fossés de la commune. Les déchets verts étant régulièrement brulés par la commune, le site serait toujours exploité. Il a accueilli des ordures ménagères apportés par les particuliers jusqu'en 1994. Le volume de ce dépôt est estimé à 2 800 m3.

- Le second dépôt plus ancien est actuellement recolonisé par la végétation.

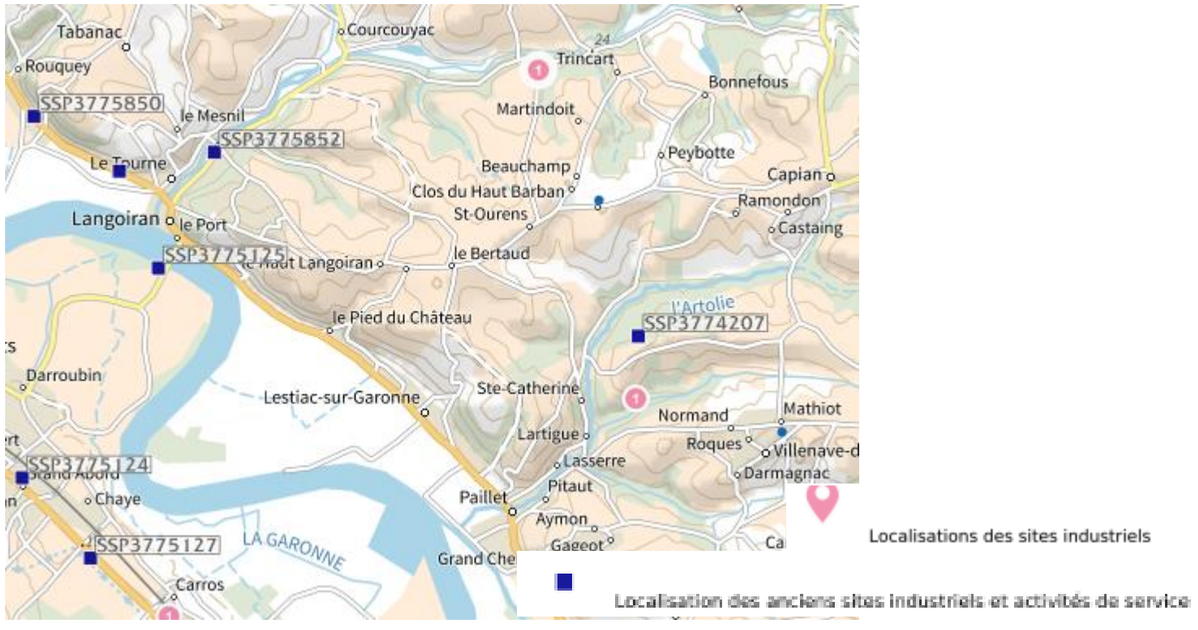
Les déchets présents sur ce site sont des fûts métalliques rouillés, pots de peinture, pneus agricoles, bidons de produits phytosanitaires toxiques et encombrants, verrerie et plastiques. Le volume de ce dépôt est estimé à 6 000 m3.

Cette décharge est inscrite dans l'action nationale de résorption des décharges de déchets ménagers et assimilés, autorisées ou non autorisées, introduite par la circulaire du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable du 23 février 2004.

L'évaluation simplifiée des risques (ESR) a été remise le 11 décembre 2006. Un impact en cuivre et en plomb a été observé pour les sols de couverture.

Les travaux de réhabilitation de la décharge, ainsi qu'une surveillance semestrielle des eaux de la rivière le Gourdin, sont prescrits par arrêté préfectoral du 25 octobre 2007.

La carte du dessous reprend les sites industriels potentiellement polluants ainsi que les sites pollués :



Source : Géorisque

II.5.4.3. Sites potentiellement polluants sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Aucune zone de développement projetée dans le cadre du PLU n'est concernée par un site potentiellement polluant et/ou pollué recensé sur les sites BASIAS et BASOL.

II.5.5. DECHETS

La loi du 15 juillet 1975 fait obligation aux communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Les orientations de la loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Devront figurer dans les annexes sanitaires la structure administrative compétente et la description du système de collecte et de traitement. Le Plan Local d'Urbanisme devra aussi préciser, le cas échéant, les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets (article R. 151-53 du Code de l'Urbanisme).

Le département de la Gironde est couvert par un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2007.

II.5.5.1. L'organisation administrative

Sur le territoire, la compétence en matière de déchet est détenue par le SEMOCTOM (Syndicat de l'Entre-Deux-Mers Ouest pour la Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) qui gère 85 communes. Ses missions correspondent :

- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés ;
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés ;
- Les collectes, le tri, la valorisation des matériaux recyclables ;
- La construction et l'exploitation de déchèteries, de recycleries ;
- La collecte et le traitement des déchets valorisables (DEEE, vêtements, mobiliers, huiles, piles, batteries, bois, meubles, etc…) ;
- La collecte et le traitement des encombrants et tout autre déchet ;
- La collecte et le traitement des déchets verts et des bio-déchets ;
- La commercialisation des produits ;
- Les actions de prévention et de communication.

II.5.5.2. Les équipements et modes de collecte des déchets

La collecte est faite à Langoiran :

- Pour les déchets des ordures ménagères: 1 fois par semaine
- Pour le tri sélectif : 1 fois tous les 15 jours
- Pour le verre, la collecte se fait dans des borne d'apport volontaire.

Il n'y a pas de déchèterie sur la commune, les plus proches se situent à Saint-Caprais-de Bordeaux et Beguey.

II.5.5.3. La maitrise de la production des déchets

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME[1], qui sont de 1 kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets sur Langoiran est actuellement de 188 340 kg soit 188 tonnes/an environ (sur la base de 516 habitants au 01/01/ 2021).

L'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles, va entrainer une augmentation significative de la production de déchets.

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits suremballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...)

- Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Langoiran.

Face à cet enjeu, le PLU peut également prévoir des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme des zones AU afin de mettre en œuvre une organisation collective.

EN SYNTHESE SUR LES DECHETS

Le projet de PLU entrainera une augmentation de la population et donc des déchets produits, toutefois dans une mesure limitée ; il conviendra donc de préparer et d'anticiper la gestion avant toute ouverture à l'urbanisation, sachant que cette dimension ne peut s'appréhender de façon coordonnée qu'à une échelle plus large que communale, comme celle du SEMOCTOM.

[1] *Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.5.6.BRUIT

II.5.6.1. Le contexte règlementaire

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Ces dispositions concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores, troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes, l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle et de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores.

Dans les projets ultérieurs de la commune, il est préférable de prendre en considération l'implantation d'activités pouvant générer des nuisances.

II.5.6.2. Le bruit sur le territoire communal

Parmi les sources de bruit susceptibles d'impacter le territoire communal, les infrastructures routières apparaissent comme le principal vecteur de nuisance. Les infrastructures de transport constituent en effet des sources de nuisances sonores non négligeables. Le classement sonore des transports terrestres constitue, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons, affectés de niveaux sonores de référence. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des PLU. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas :

- LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour
- LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit

(LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps)

Ainsi, les différents périmètres de recul le long des voies (de catégories 1 à 4) doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme locaux (annexe des PLU).

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	L > 81	L > 76	300 mètres
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 mètres
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 mètres
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 mètres
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 mètres

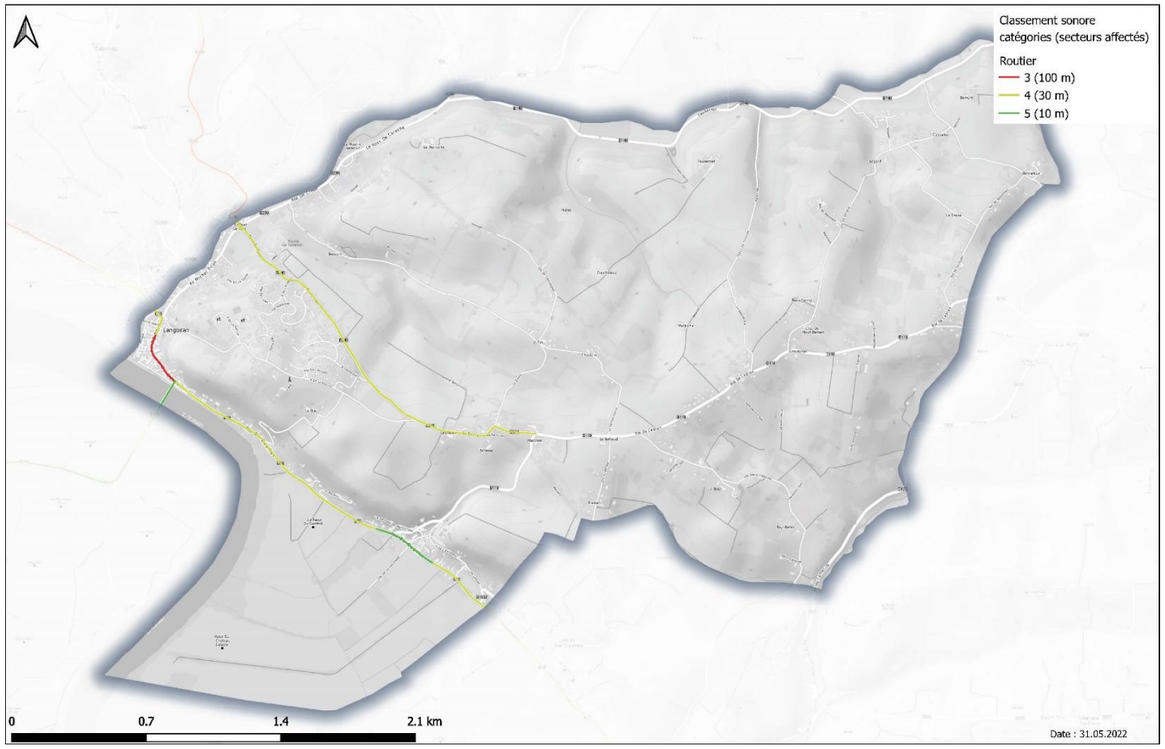
Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque tronçon de voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée, ou du rail de plus proche

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les constructions concernées sont : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique.

Sur le territoire de Langoiran, la RD10 et la RD40 sont classées en tant qu'infrastructure générant des nuisances sur l'ensemble de son linéaire (catégorie 3,4 ou 5 en fonction des tronçons). Les catégories 4 et 5 correspondent aux niveaux de bruit les plus faibles du classement, cependant, le centre-bourg est classé en catégorie 3. La commune de Langoiran est peu concernée par une source de bruit existante ou projetée, susceptible de constituer une nuisance forte vis-à-vis de l'habitat. Toutefois, plusieurs zones de développement projetées à destination de l'habitat (route de Cadillac) se situent à proximité de la principale voie supportant le transit routier (RD 10) et appelant du fait de son classement, des mesures d'isolement acoustique.

Classement sonore des infrastructures de transport terrestres
Commune de LANGOIRAN



Sources : DDTM 33

EN SYNTHESE SUR LE BRUIT

Aucun enjeu en matière de bruit incommodant pour l'habitat n'est recensé sur la commune.

II.5.7.EN SYNTHESE SUR LA QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES

EN SYNTHESE SUR LA QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES

Qualité de l'eau : des masses d'eau souterraines concernées par un état quantitatif mauvais et des masses d'eau superficielles concernées par un état écologique médiocre, en partie affectées d'un objectif d'atteinte du « bon état » dérogatoire qualifié de « moins strict » ;

Eaux Usées : une majorité de l'enveloppe urbanisée raccordée au réseau d'assainissement collectif, mais les hameaux Est (39% des logements) relèvent de l'Assainissement Non Collectif (ANC) dans des sols à dominante argileuse peu aptes ;

Qualité de l'air : 2 sources potentiellement dégradantes : exposition aux produits phytosanitaires liés à un environnement agri viticole et présence d'une infrastructure routière à trafic soutenu (RD10) ; des mesures de réduction à mettre en œuvre (diversification des déplacements doux et de traitement des interfaces habitat/espaces cultivés) ;

Sites et sols Pollués : présence d'un site pollué (ancienne décharge municipale à Gourdin à l'Est) dont les travaux de réhabilitation ont été prescrits par arrêté préfectoral en 2007 ;

Bruit : présence d'une infrastructure bruyante (la RD10) classée en catégorie 3 au niveau du centre-ville et catégorie 4 au niveau des zones d'enjeu du PLU (classement nécessitant des mesures d'isolement acoustique)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6. RISQUES MAJEURS

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) permet de dresser l'inventaire des risques suivants.

II.6.1. LE RISQUE INONDATION PAR CRUE A DEBORDEMENT LENT DES COURS D'EAU

II.6.1.1. Le Plan de Prévention du risque Inondation de la Garonne

L'ensemble des rives de la Garonne est soumis au phénomène d'inondations.

Afin de limiter l'exposition au risque d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation a été élaboré sur l'ensemble du cours de la Garonne, décomposé en plusieurs secteurs, Langoiran faisant partie du secteur Virelade/Le Tourne et Rions / Toulenne. Le PPRI a été approuvé le 23/05/2014 ; ce document qui constitue une Servitude d'Utilité Publique, définit aux abords du fleuve et de ses affluents, plusieurs zones dans lesquelles la réglementation suivante s'applique :

	Zones peu ou pas urbanisées	Zones urbanisées	
		Centre urbain	Hors centre urbain
Aléa faible (h < 1 m **ET** v < 0,5 m/s)	Rouge clair	Bleu	Bleu
Aléa fort (h ≥ 1 m **OU** v ≥ 0,5 m/s)	Rouge foncé	h < 2 m : Violet ; h ≥ 2 m : Rouge foncé	Rouge foncé
Zone en arrière des digues	Grenat	Grenat	Grenat

Zone rouge foncé : constructibilité interdite ; La zone rouge est une zone de risque fort qui correspond aux terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les personnes et les constructions. Pour autant, ces terrains ne sont pas ou très peu urbanisés. Ils correspondent aux zones inondées de la mémoire locale. Ce sont, pour la plupart, des secteurs agricoles ou des secteurs naturels susceptibles de servir de champ d'expansion de la crue afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.

Zone rouge clair : constructibilité interdite ; la zone rouge clair est une zone de risque faible mais participe du champ d'expansion des crues. Est classé en zone rouge clair tout territoire communal non urbanisé, soumis à l'aléa faible d'inondation et situé à plus de 100 fois la hauteur d'un ouvrage de protection. Cette mesure contribue également à la préservation du champ d'expansion des crues.

Ces zones sont réglementées de la même manière que les zones rouges foncé, la différence étant principalement située au niveau de l'autorisation ici accordée pour l'extension des terrains de camping existants sans augmentation de capacité et de vulnérabilité, ni implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Zone grenat : constructibilité interdite ; La zone grenat est une zone de sur-aléa « digue » ; Sont classées en zone grenat, les zones situées à moins de 100 fois la hauteur d'un ouvrage de protection. Cette mesure a pour objet la prise en compte des phénomènes violents issus de la submersion ou de la rupture d'un tel ouvrage.

Zone bleue : constructibilité réglementée ; la zone bleue est une zone de risque faible dans laquelle l'urbanisation est possible sous certaines conditions ; Sont classées en zone bleue, les zones urbanisées soumises à l'aléa faible d'inondation (hauteur d'eau de la crue centennale inférieure à 1 mètre et vitesses inférieures à 0,5 m/s) et situé à plus de 100 fois la hauteur d'un ouvrage de protection.

Le développement de ces zones n'est pas interdit, il y est seulement réglementé afin de tenir compte du risque inondation. Les constructions nouvelles et les changements de destination y sont autorisés sous réserve du respect de certaines mesures de prévention établies en fonction des risques encourus et définies dans le Règlement du présent PPRi.

Les mesures de prévention ont pour objectifs :

- de limiter l'aggravation du risque inondation ;

- de réduire la vulnérabilité des biens et activités tant existants que futurs ;

- de supprimer ou d'atténuer les effets indirects des crues, notamment en termes de risques technologiques induits qui porteraient atteinte à l'économie ;

- de faciliter l'organisation des secours et d'informer la population sur les risques encourus.

Zone violette : constructibilité réglementée ; la zone violette est une zone de risque faible dans laquelle l'urbanisation est possible sous certaines conditions. Sont classées en zone violette, les zones urbaines de centre urbain soumises à l'aléa fort d'inondation (hauteur d'eau de la crue centennale supérieure à 1 mètre et/ou vitesses supérieures à 0,5 m/s) mais avec une hauteur d'eau inférieure à 2 mètres.

Un centre urbain se caractérise par son histoire, une occupation des sols importante, une continuité du bâti et une mixité des usages entre logement, commerce et services.

Comme pour les zones bleues, le développement de ces zones n'est pas interdit mais y est réglementé afin de prendre en compte le risque inondation. Les constructions nouvelles et les changements de destination y sont autorisés sous réserve du respect de certaines mesures de prévention établies en fonction des risques encourus et définies dans le Règlement du présent PPRi.

Zone blanche : constructibilité réglementée ; zone pour laquelle aucun risque d'inondation n'est connu à ce jour. Ces zones ne sont donc pas réglementées au titre du présent PPRi.

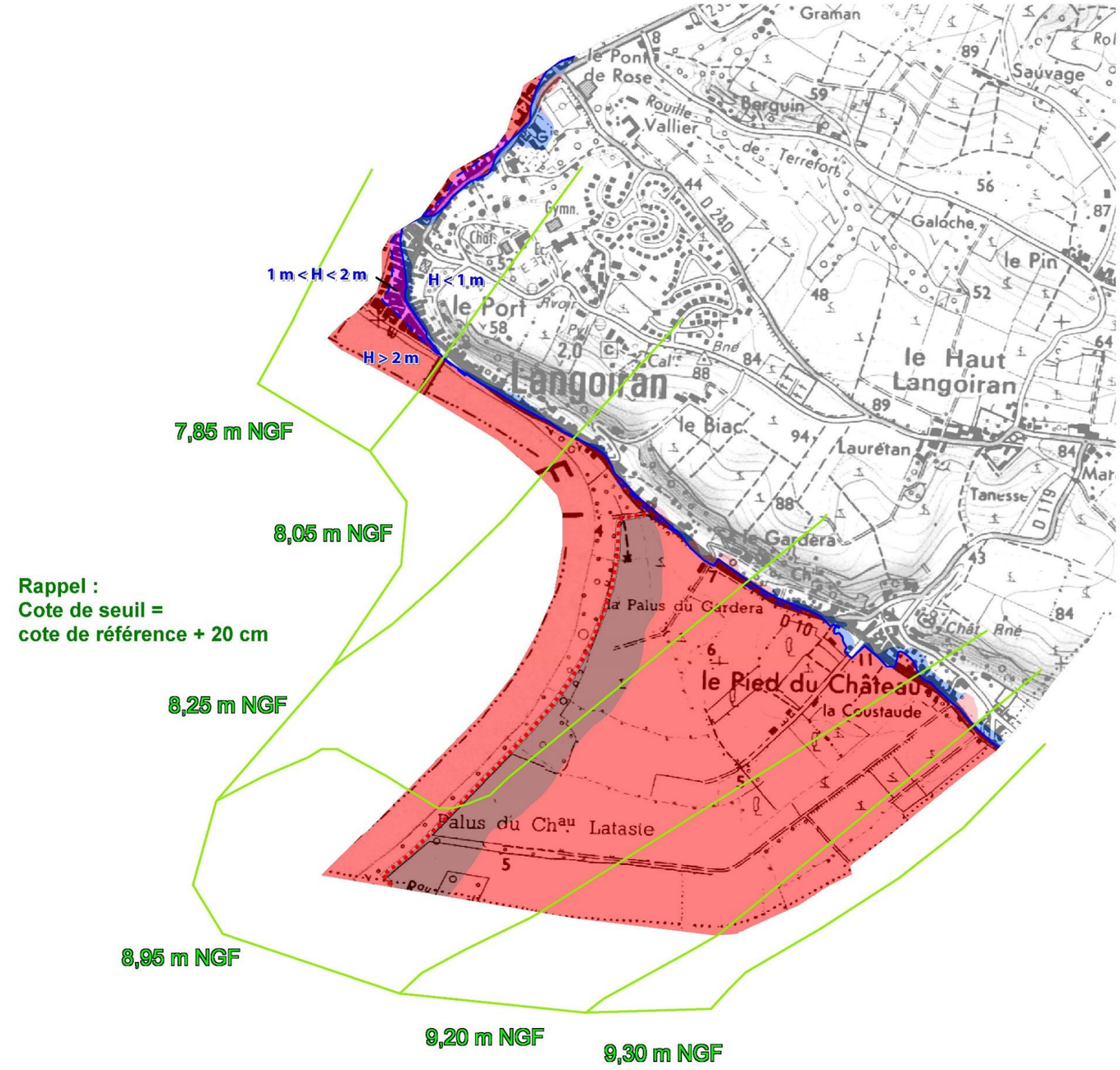
II.6.1.2. Le PPRI sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan

Aucune zone de développement pressentie au stade des études préliminaires ne se situe en zone inondable du PPRI.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE DU PPRI DE LA GARONNE – SECTEUR VIRELADE/LE TOURNE ET RIONS / TOULENNE





Source : PPRI Médoc de la Garonne, approuvé le 23 mai 2014

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6.2.LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT D'AUTRES COURS D'EAU ET PAR RUISSELLEMENT

Les évènements pluvieux de juillet 2013 et du 25 juillet 2014 ont provoqué de nombreuses inondations dans la commune de Langoiran, notamment dues aux débordements du Grand Estey, l'Artolie, le Rouille de Barban et le Gaillardon, ce qui s'est traduit pas divers arrêtés de catastrophes naturelles.

Vis-à-vis de ce phénomène, plusieurs démarches d'approfondissement de sa connaissance ont été engagées :

- Par le CEREMA[1] (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement),

- Par le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement)

II.6.2.1. La connaissance du risque : l'étude CEREMA

Une étude relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 a été menée par le CEREMA, portant sur le territoire de l'ancienne communauté de Communes du Vallon de l'Artolie, soit : Capian, Cardan, Langoiran, Lestiac-sur- Garonne, Paillet, Rions, Tabanac, le Tourne, Villenave de- Rions.

Cette étude a consisté en l'élaboration d'une cartographie de référence des risques naturels Inondations et Mouvements de Terrain.

Pour la réalisation de cette cartographie, une étude historique des événements naturels et un relevé des zones impactées ont été réalisés.

Il est indiqué 3 épisodes ayant causé des inondations sur le territoire et notamment par les cours d'eau du Gaillardon et du Grand Estey : 2003, juillet 2013 et juillet 2014.

Les inondations ont été causées par des orages violents, localisés en amont. Elles sont caractérisées par un régime torrentiel, avec un charriage important de matériaux, et souvent aggravées par la présence d'embâcles, de fossés sous-dimensionnés…

L'épisode du 27 juillet 2013 est caractérisé par une hauteur de 37 mm en 1 h, correspondant à un événement de période de retour cinquantennale. L'épisode du 25 juillet 2014 est concerné par une hauteur de 47 mm en 1h, et entre 75 et 83 mm en 2h, ce qui correspond à un événement de période de retour supérieur à 100 ans.

L'étude CEREMA réalisée suite à l'orage du 25 juillet 2014, a mis en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements.

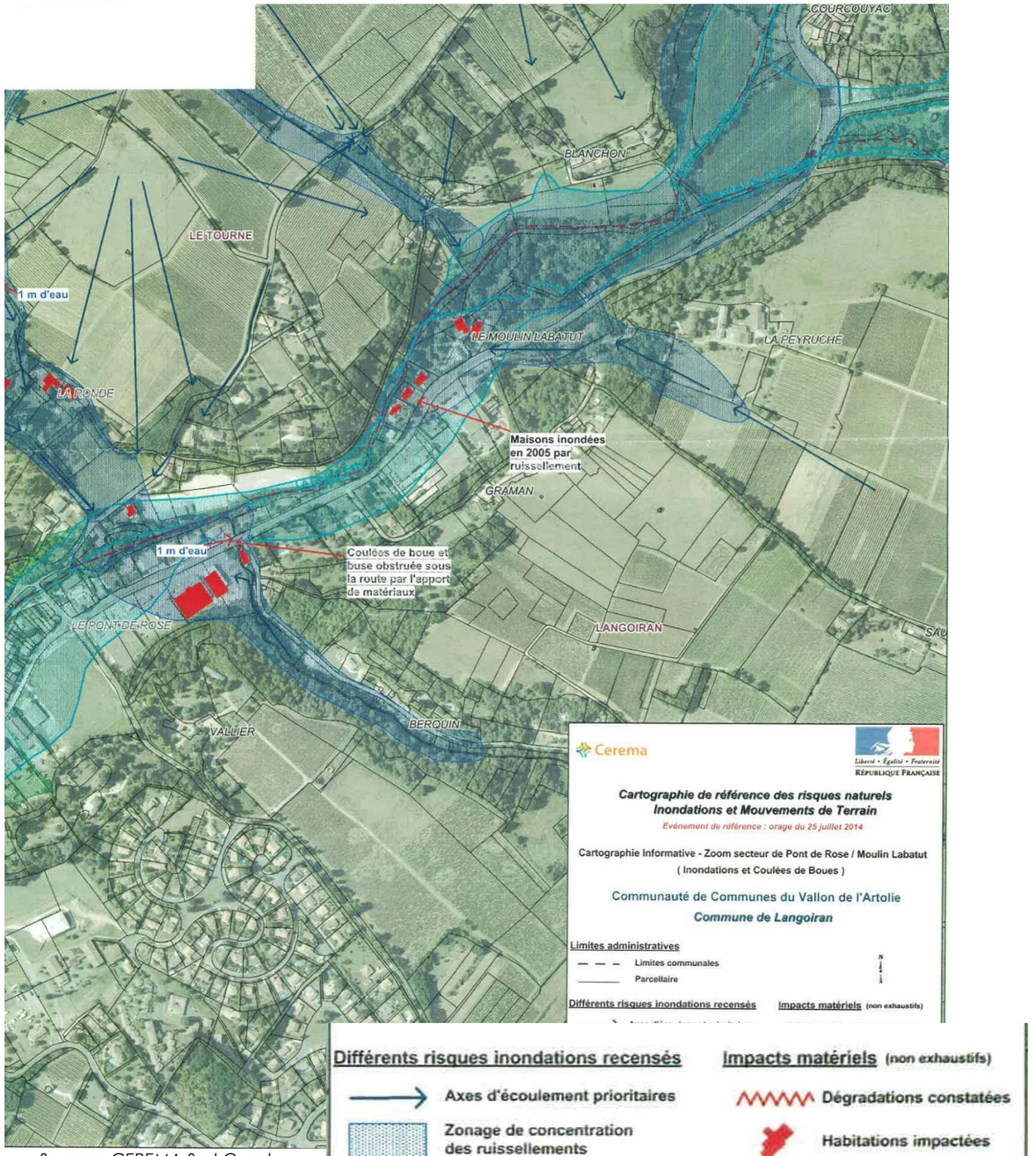
La cartographie du double phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements est présentée page suivante.

Les constats présentés dans cette étude ont été enrichis par des investigations complémentaires menées par le SIETRA au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

Mais dans l'attente de la traduction de la stratégie de lutte contre les inondations du SIETRA dans les documents d'urbanisme, la cartographie du CEREMA a été reportée à titre d'information sur le plan de zonage de PLU de Langoiran à l'occasion de sa dernière procédure d'évolution (2ème modification simplifiée approuvée le 20/07/2020).

La trame ainsi obtenue ne constitue pas une servitude. Il s'agit d'informer et prévenir les futurs pétitionnaires de l'existence de ce risque, un principe de précaution (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme) pouvant s'appliquer dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et entraîner un éventuel refus ou prescription particulière.

CARTOGRAPHIE DE REFERENCE DES RISQUES NATURELS INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN



Source : CEREMA Sud-Ouest

[1] *Le CEREMA est un établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui accompagne les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Ces phénomènes d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ont de nouveau été constatés de façon récente, notamment le 17 juin 2021, au hameau de Maret (carrefour RD119 et VC n°8 de Bonnefoux), dont les sols sont particulièrement argileux et imperméables.

LOCALISATION DU SECTEUR IMPACTE PAR LE PHENOMENE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL













Source : mairie de Langoiran

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6.2.2. Stratégie et programme d'actions de réduction des risques d'inondation du SIETRA

Dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) a engagé des études en vue d'améliorer sa connaissance sur le comportement des cours d'eau et élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

La démarche est composée des étapes suivantes :

- Amélioration de la connaissance du fonctionnement hydraulique ;
- Identification des dysfonctionnements ;
- Analyse des enjeux en zone inondable et diagnostic de leur vulnérabilité ;
- Elaboration d'une stratégie de réduction du risque concertée avec les acteurs locaux ;
- Définition d'un programme d'actions.

Pour chaque ruisseau, les études ont porté sur :

Phase 1 : Inventaire des données existantes
Phase 2 : Elaboration des modèles hydrauliques
Phase 3 : Elaboration de la stratégie et du programme d'actions de réduction des risques d'inondation.

Langoiran est concerné par les ruisseaux suivants : le Grand Estey, l'Artolie, et le ruisseau du pied du château.

Afin de définir la stratégie de gestion du risque inondation la plus en adéquation avec les besoins du territoire, les axes suivants sont retenus :

1. Règlementation des constructions dans la zone inondable,
2. Mise en place de protections individuelles,
3. Mise à jour des Plans Communaux de Sauvegarde,
4. Restauration des fonctionnalités naturelles des cours d'eau en amont du BV,
5. Sensibilisation au risque inondation.

AXE 1 : Règlementation des constructions dans la zone inondable

- Prise en compte des résultats de l'étude hydraulique
- Intégrations de règles dans les documents d'urbanisme

L'objectif de cet axe 1 est de travailler sur la prévention du risque inondation **sur les zones non déjà couvertes par le PPRI Garonne (cf carte page suivante),** en règlementant les constructions dans la zone inondable.

Les résultats de l'étude hydraulique pour la crue de référence sur chaque cours d'eau (crue historique si sa fréquence est au moins centennale ou bien crue centennale théorique) apportent une connaissance nouvelle du risque inondation sur les secteurs non couverts par le PPRI Garonne.

En application de l'article R11-2 du Code de l'Urbanisme, cette nouvelle connaissance doit dès à présent être prise en compte dans le cadre de la délivrance des permis de construire.

Pour aller plus loin, il peut être envisagé d'intégrer ces éléments lors d'une prochaine révision du PLU ou du PLUi en définissant les principes de construction sur le modèle de ce qui se fait dans les règlements de PPRI :

- Définition des zones inondables constructibles ou inconstructibles,
- Détermination du type d'aménagement autorisé en zone inondable,
- Définition des prescriptions pour les constructions autorisées :
    - o Respect d'une cote de seuil minimale,
    - o Mise en place de transparence hydraulique pour assurer l'absence d'impacts sur les tiers (exemple : construction sur pilotis ou sur vide sanitaire inondable),
    - o Prescriptions sur les matériaux à utiliser (hydrofuges),
    - o Mise en sécurité des équipements sensibles à l'eau (mise hors d'eau, dispositifs étanches…).

Il est à noter que les emprises inondables fournies au format SIG peuvent être exploitées pour réglementer l'occupation des sols dans la zone inondable. Nous recommandons cependant d'ajouter une zone de 20 m de large autour de celles-ci afin de prendre en compte les incertitudes des modèles.

Pour les projets envisagés dans cette zone, un levé topographique pourrait être demandé afin de vérifier l'inondabilité des terrains en se basant sur les isocotes[1] définies pour la crue de référence.

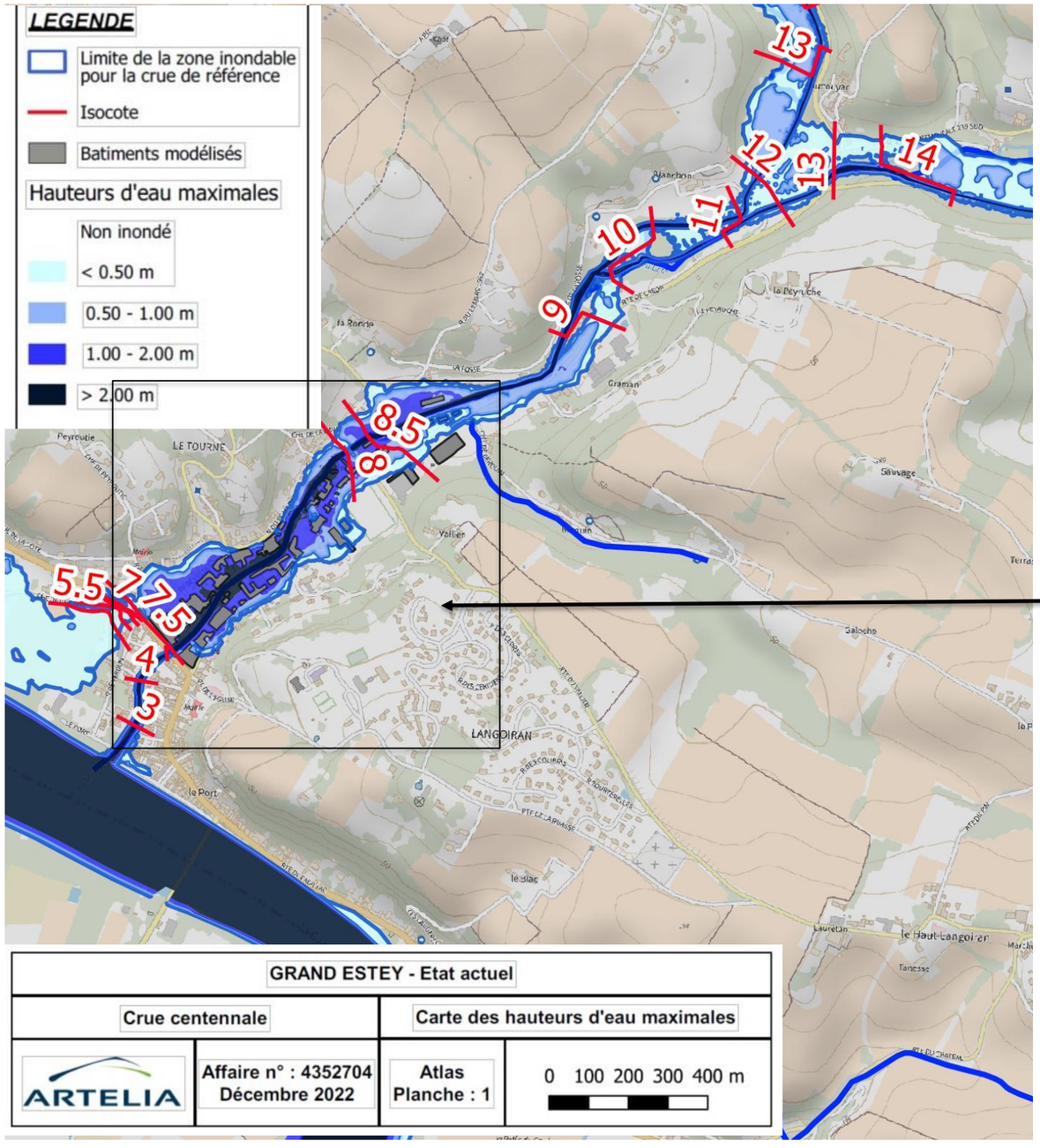
La carte page 130 établit la synthèse des zones inondables le long du Grand Estey non couvertes par le PPRI et sur lesquelles l'étude du SIETRA apporte une information complémentaire en matière de hauteur d'eau potentiellement atteinte en cas de crue.

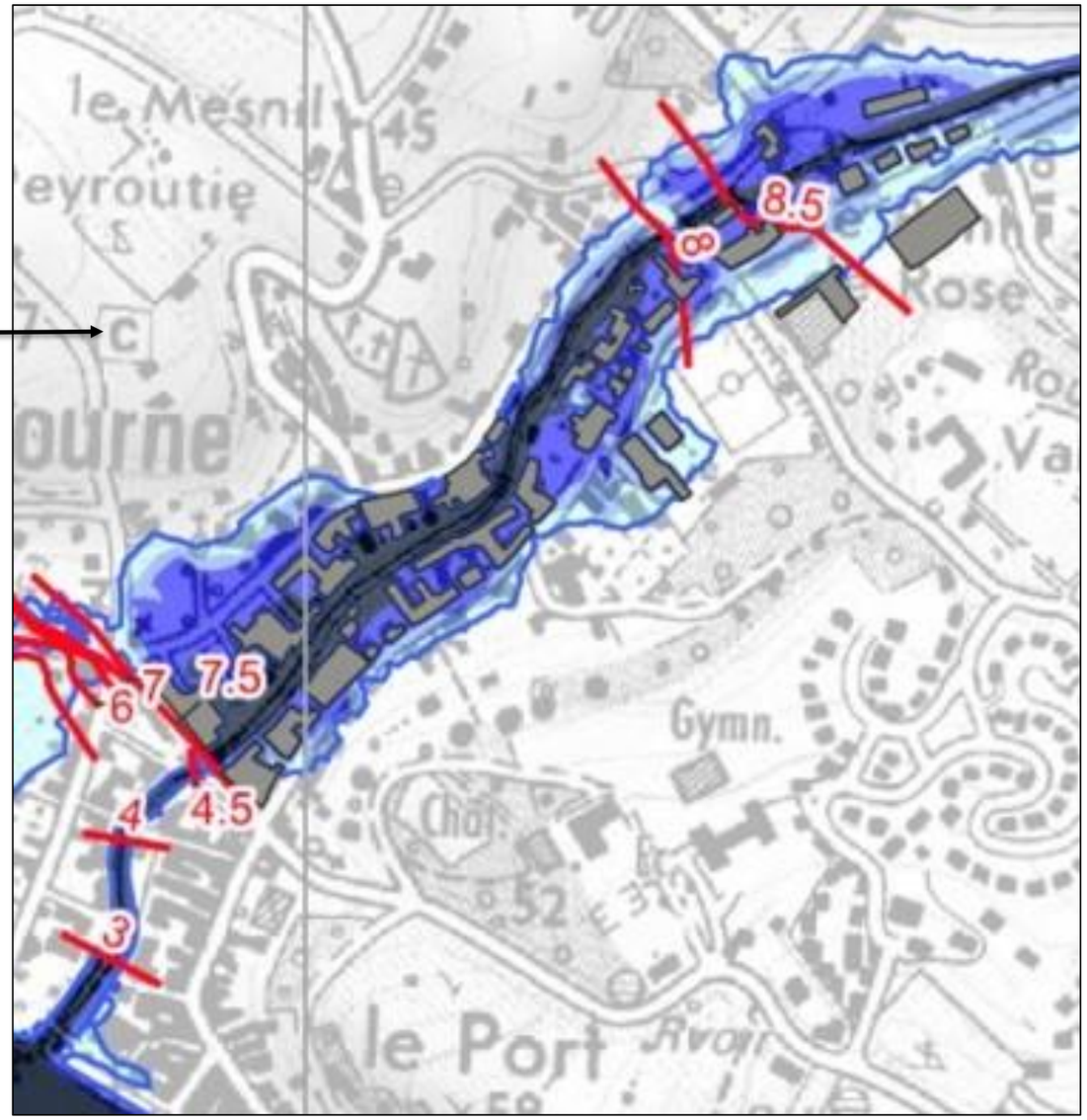
[1] *Courbes de niveaux des altitudes atteintes par les eaux lors de la crue de référence*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES HAUTEURS D'EAU –

Source : Elaboration de la stratégie et du programme d'actions de réduction des risques d'inondations –



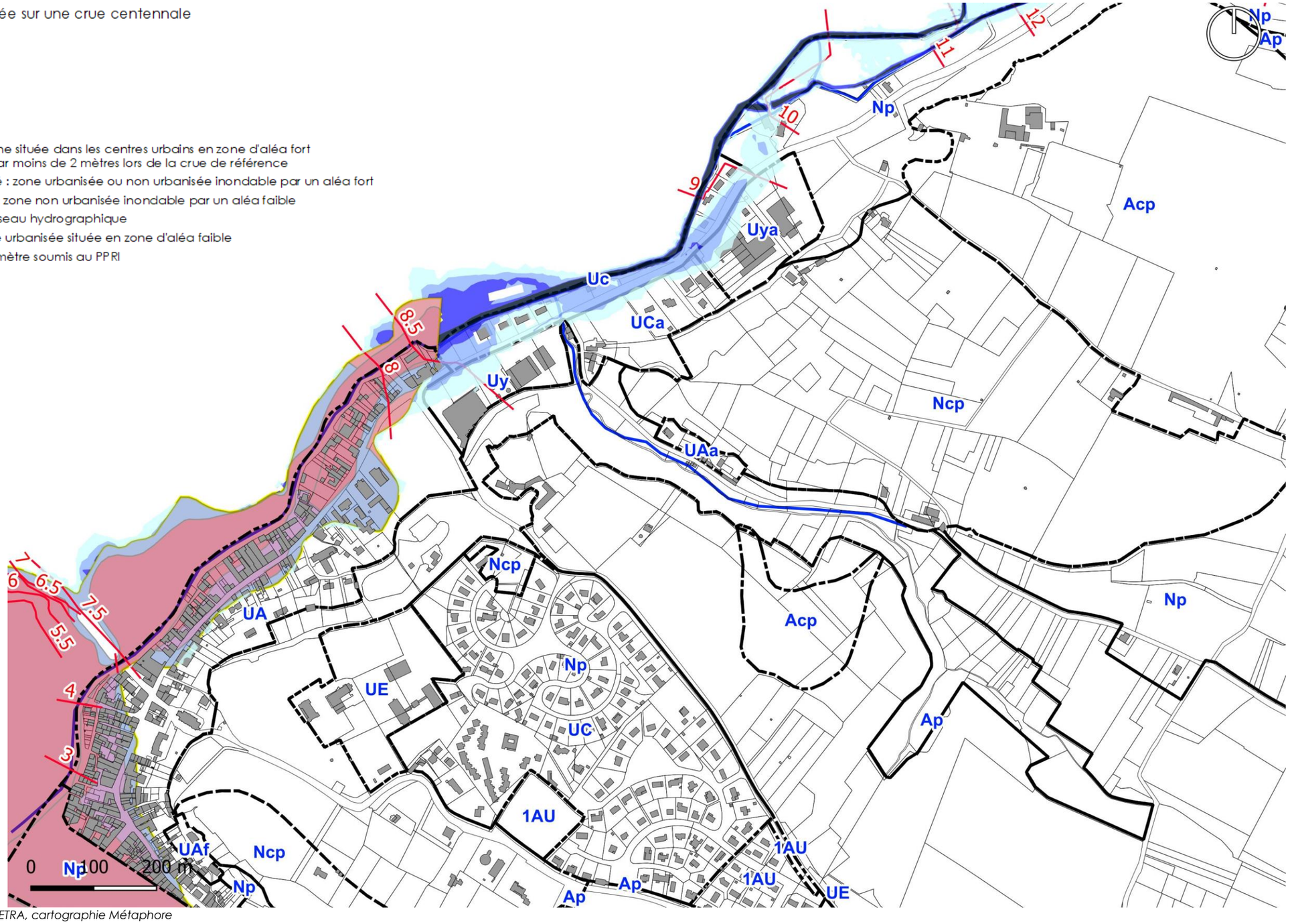


Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE SYNTHESE
DES ZONES INONDABLES COUVERTES PAR LE PPRI GARONNE ET L'ETUDE SIETRA

Hauteur d'eau basée sur une crue centennale
- Non inondé
- < 0.50 m
- 0.50 - 1.00 m
- 1.00 - 2.00 m
- > 2.00 m

Zonage du PPRI
- zone violette : zone située dans les centres urbains en zone d'aléa fort mais inondées par moins de 2 mètres lors de la crue de référence
- zone rouge foncé : zone urbanisée ou non urbanisée inondable par un aléa fort
- zone rouge clair : zone non urbanisée inondable par un aléa faible
- Zone en eau - Réseau hydrographique
- zone bleue : zone urbanisée située en zone d'aléa faible
- Contours du périmètre soumis au PPRI



Souce : PPRI DDTM33, SIETRA, cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6.3.LE RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

II.6.3.1. Description du phénomène

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Si dans ce contexte, des événements pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Conditions favorisant le déclenchement du phénomène de remontées de nappe :

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices, donc d'espaces vides entre leurs grains ou leurs fissures. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstice, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

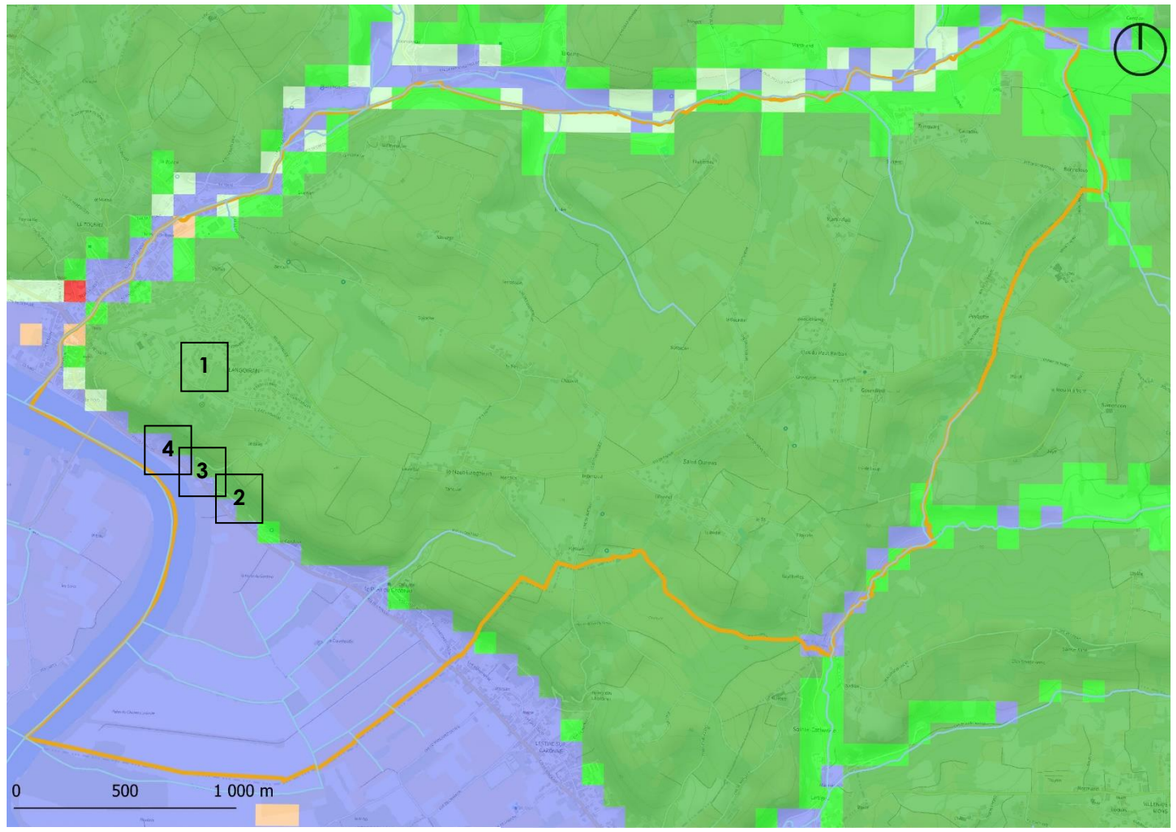
Les graviers et sables grossiers bien calibrés sont les formations aquifères qui possèdent le plus fort pourcentage de vides (souvent de l'ordre de 15 à 20 %) ; le phénomène de remontées de nappes est favorisé dans les substrats dont le pourcentage de vides est faible.

II.6.3.2. Le phénomène sur Langoiran et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan

CARTE REMONTEE DE NAPPE CI-après

La carte élaborée par le BRGM ci-contre indique pour la commune de Langoiran une sensibilité au phénomène de remontée de nappe majoritairement très faible à inexistante sur les parties hautes du plateau à faible sur les parties basses de la vallée du Grand Estey, mais très élevée dans le palu de la Garonne au sud de la RD 10.

CARTE DU RISQUE REMONTEE DE NAPPE



Remontée de Nappe

- Non Réalisé
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Sensibilité très faible à inexistante

ZONE D'ENJEU

1-Zone 1 AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10

Source : BRGM

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6.4.LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

II.6.4.1. La connaissance du phénomène

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il regroupe des phénomènes d'instabilité de pente et du sous-sol liés soit à des processus naturels (processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau, débordement de cours d'eau), soit à des actions anthropiques (travaux d'aménagement du territoire, carrières souterraines).

Un plan de prévention du risque de mouvements de terrain (PPRmt) sur 16 communes de « Carignan à Rions » a été prescrit en date du 13 juin 2016 qui vise la prise en compte des risques d'effondrement de carrières souterraines abandonnées et d'éboulement de falaises.

Le territoire d'études est divisé en deux, par la plaine de la Garonne et le plateau de l'Entre-Deux-Mers. Le portail Géorisques recense 323 cavités souterraines, due à l'exploitation passée de carrières de calcaire qui sont aujourd'hui abandonnées mais dont la présence induit un risque en surface d'affaissement et/ou d'effondrement d'où la justification de prescrire l'élaboration de PPRMT sur ces 16 communes.

Avancement de la procédure :

Phase 1 : Elaboration de la carte informative (COPIL 09/12/2016 + Réunions publiques janvier et février 2017)

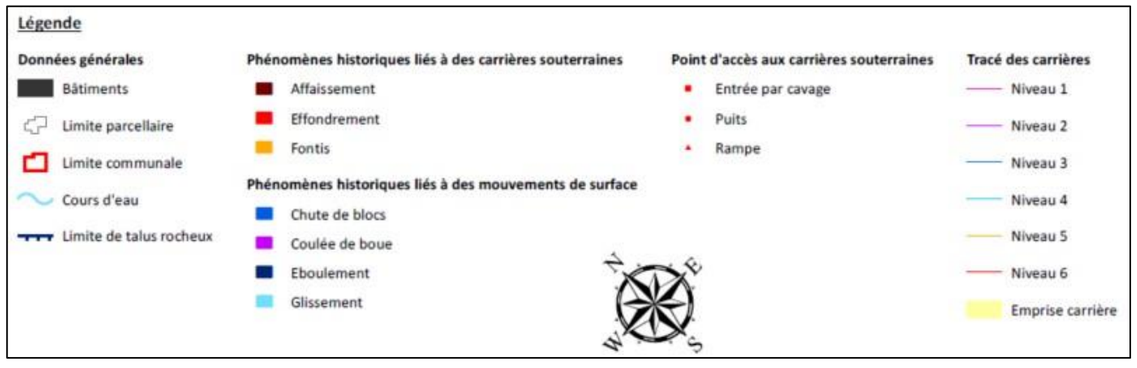
Phase 2 : Caractérisation, hiérarchisation et cartographie de l'aléas (COPIL 18/06/2018 restitution des cartes provisoires)

Phase 2 et 3 : Complément de cartographie des aléas – Identification et cartographie des enjeux (COPIL 27/02/2023)

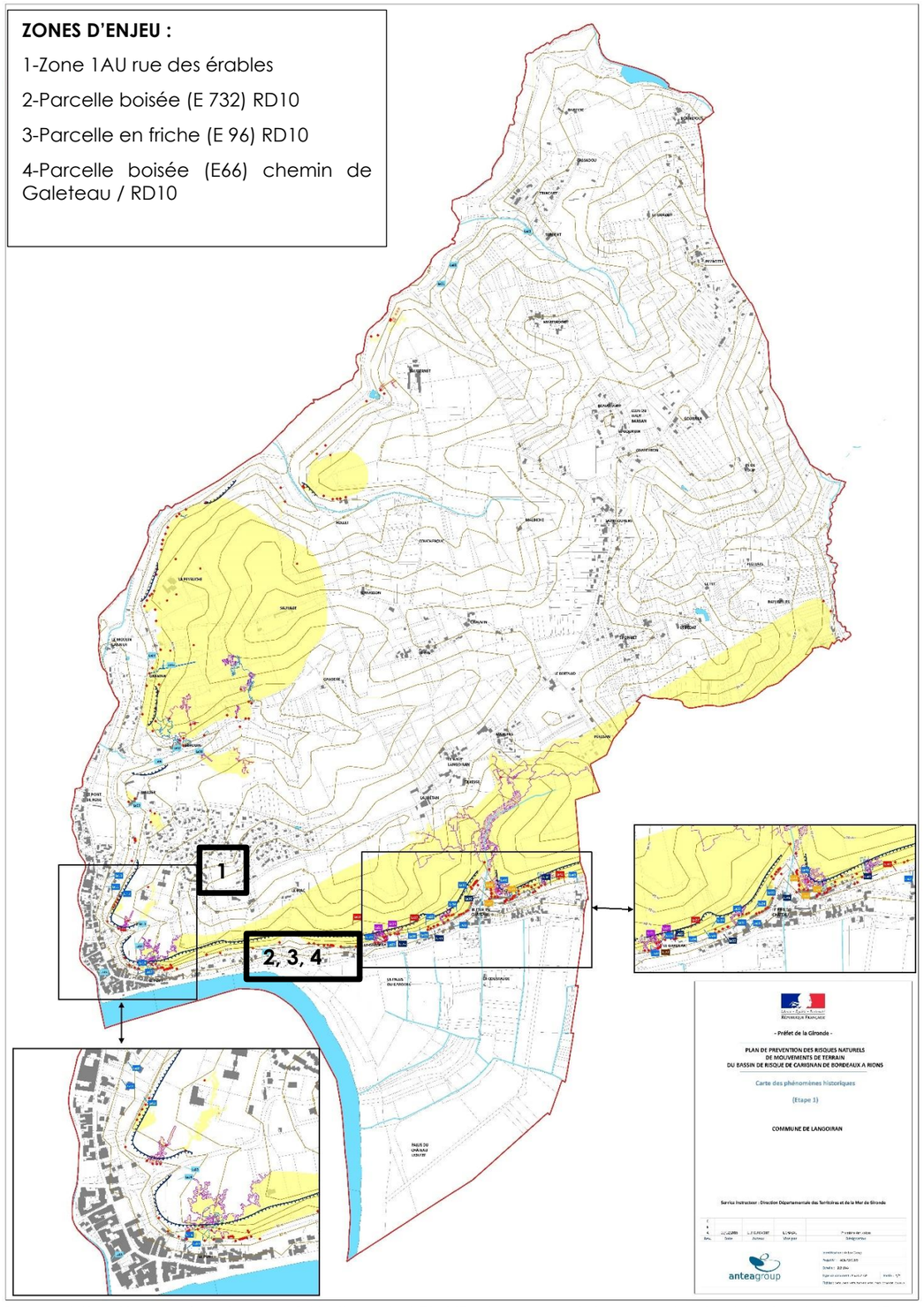
Phase 4 : zonage règlementaire et règlement → étape à venir.

Aussi, afin de réduire les dommages liés à ces types d'évènements, il est nécessaire de maîtriser dès à présent le développement des constructions dans les zones à risque.

C'est pourquoi, en l'absence d'études spécifiques démontrant la constructibilité éventuelle de certains secteurs et définissant les dispositions constructives à y respecter pour prendre en compte ce risque, les zones situées à l'aplomb et à proximité des carrières (cône d'éboulement) doivent faire l'objet d'un zonage spécifique totalement inconstructible que l'on soit en zone naturelle, agricole ou urbaine. Il n'est en effet pas possible de prescrire ce type d'étude aux particuliers en l'absence de plan de prévention du risque de mouvements de terrain.



CARTE EVENEMENTS ET CARRIERES



Source :https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques 14/02/2017

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES ZONES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN PREVISIBLES

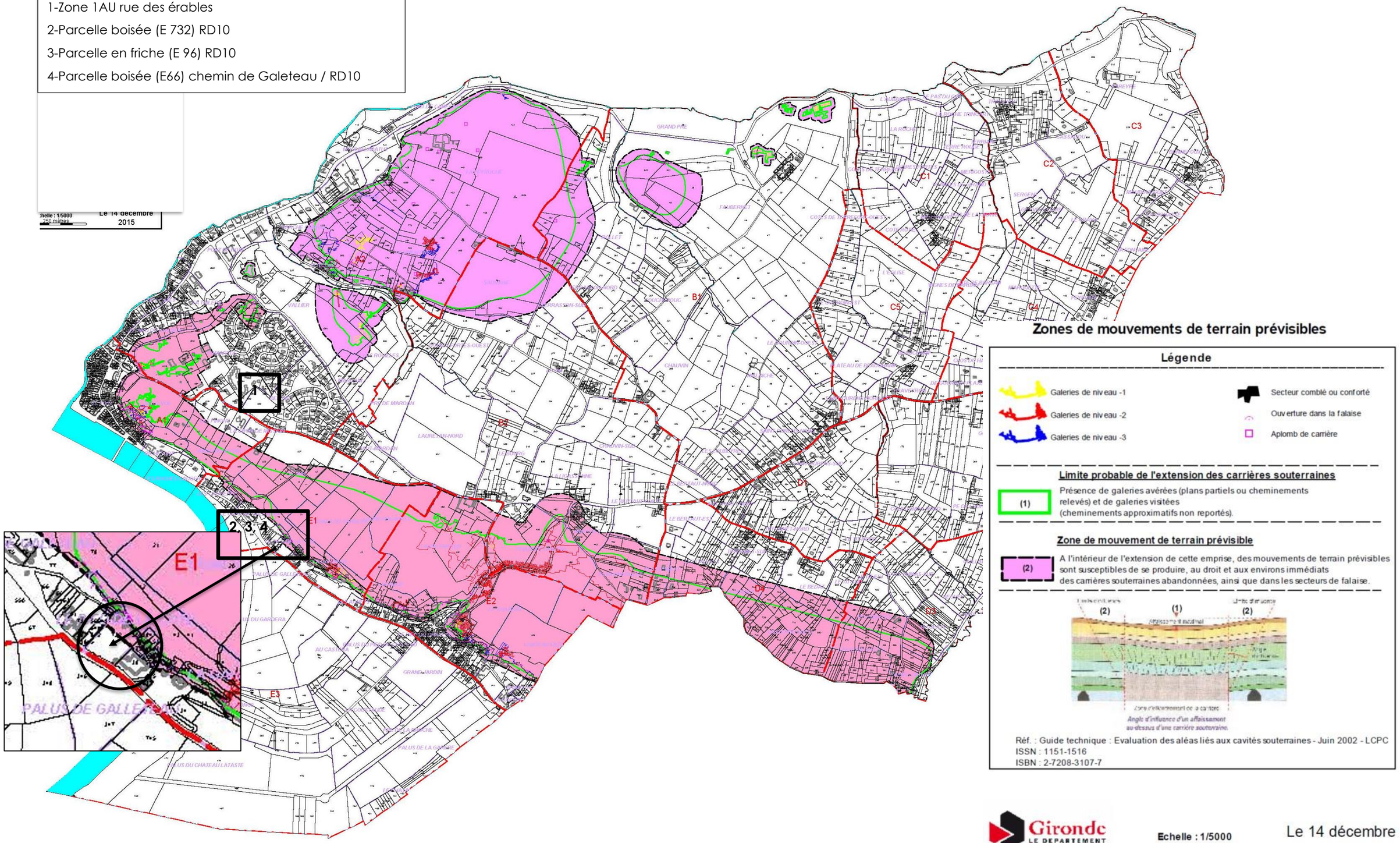
ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10



Zones de mouvements de terrain prévisibles

Légende

- Galeries de niveau -1
- Galeries de niveau -2
- Galeries de niveau -3
- Secteur comblé ou conforté
- Ouverture dans la falaise
- Aplomb de carrière

Limite probable de l'extension des carrières souterraines

(1) Présence de galeries avérées (plans partiels ou cheminements relevés) et de galeries visitées (cheminements approximatifs non reportés).

Zone de mouvement de terrain prévisible

(2) A l'intérieur de l'extension de cette emprise, des mouvements de terrain prévisibles sont susceptibles de se produire, au droit et aux environs immédiats des carrières souterraines abandonnées, ainsi que dans les secteurs de falaise.

Angle d'influence d'un affaissement au-dessus d'une carrière souterraine.

Réf. : Guide technique : Evaluation des aléas liés aux cavités souterraines - Juin 2002 - LCPC
ISSN : 1151-1516
ISBN : 2-7208-3107-7

Gironde LE DEPARTEMENT Bureau des Carrières Souterraines

Echelle : 1/5000
250 mètres

Le 14 décembre 2015

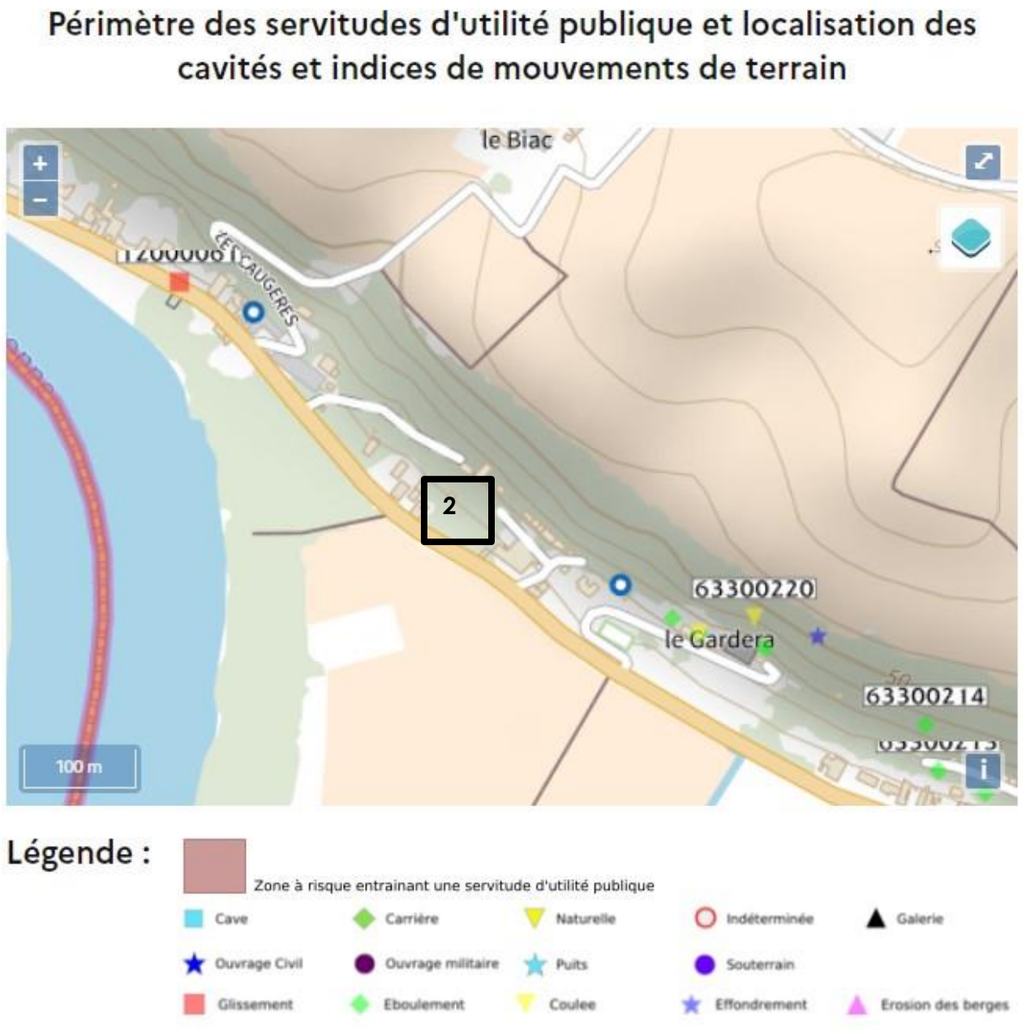
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Source :https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques

II.6.4.1. Le phénomène sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan

Parmi les zones pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation, à noter la proximité de 3 zones –route de Cadillac, de la zone mouvement de terrain prévisible indiquée sur la cartographie page précédente. « *A l'intérieur de cette emprise, des mouvements de terrain prévisibles sont susceptibles de se produire, au droit et aux environs immédiats des carrières souterraines abandonnées, ainsi que dans les secteurs de falaises ».*

Toutefois, la consultation du site www.georisques.gouv.fr n'indique pour cette parcelle aucune servitude ni cavité ou indice de mouvement de terrain (cf extrait du site ci-dessous) :

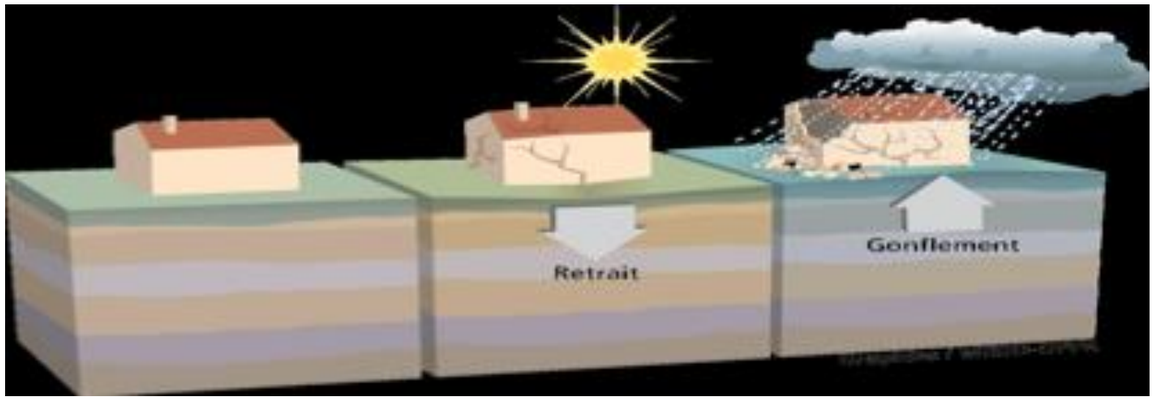


II.6.5.LE RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

II.6.5.1. Nature du phénomène

La présence d'argiles induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

En effet, un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.



En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.6.5.2. Le phénomène sur Langoiran et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan

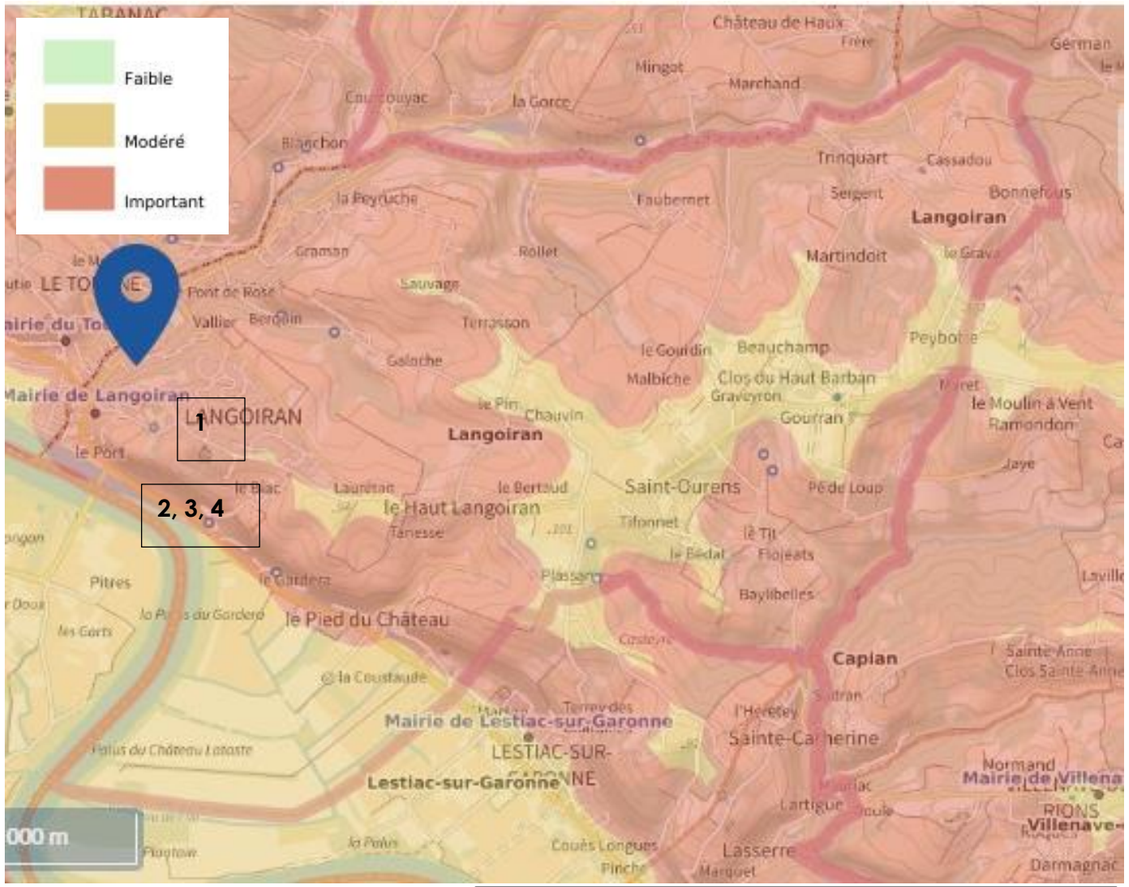
CARTE DE L'ALEA GONFLEMENT/RETRAIT DES ARGILES ci-après

Sur la commune d'Langoiran le risque retrait-gonflement des sols argileux est évalué à un niveau d'aléa fort sur la majorité des zones urbanisées à modéré pour seule une partie réduite du territoire à l'Est et dans le palu.

Parmi les zones pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation, toutes se situent en aléa fort.

Sans être un facteur d'inconstructibilité, le phénomène de Retrait-Gonflement des Argiles est un facteur de sinistralité qui peut être atténué grâce à la mise en œuvre de mesures spécifiques ; Des dispositions constructives palliatives de ce phénomène sont consultables sur le site www.argiles.fr; elles pourront en outre être rappelées dans le règlement d'urbanisme des zones concernées.

CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : www.georisques.gouv.fr

ZONES D'ENJEU :

1-Zone 1AU rue des érables

2-Parcelle boisée (E 732) RD10

3-Parcelle en friche (E 96) RD10

4-Parcelle boisée (E66) chemin de Galeteau / RD10

II.6.6.LE RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à l'autre. La politique française de gestion de ce risque s'appuie sur la prévention, information du citoyen, normes de construction, connaissance du risque, surveillance et préparation des secours.

Les décrets sismiques parus en Octobre 2010 sont applicables depuis le 1er Mai 2011 ; la commune **de Langoiran** est classée en zone 2 de faible sismicité, qui a pour conséquence une évolution réglementaire des règles de construction conformément au décret n°2010-1054 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique

II.6.7.LE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (SATURNISME)

Par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone à risque d'exposition au plomb conformément à l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique.

II.6.8.LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur peut-être défini par un événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel présent sur le site, sur les installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

L'accident peut générer un incendie, une explosion avec des effets indirects par la dispersion de substances toxiques et la pollution des écosystèmes avoisinants ou même lointains.

La commune de Langoiran ne comporte pas d'établissement en activité visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

II.6.9. LES RISQUES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Parmi les risques exposés ci-avant, les risques suivants pèsent plus particulièrement sur les zones de développement :

- un aléa fort de retrait-gonflement des argiles sur les zones n°1 (zone 1 AU rue des érables) et n°2 (parcelle boisée Route de Cadillac) ;

II.6.10. EN SYNTHESE SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

EN SYNTHESE SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune de Langoiran relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'inondation par débordement de cours d'eau aux abords de la Garonne et de son affluent du Grand Estey, un risque mouvement de terrain pour lequel un PPRMt est en élaboration et à un aléa fort retrait gonflement des argiles sur les zones urbanisées du centre-ville et des hameaux.

Ces risques sont à appréhender dans la réflexion des choix de développement, et le cas échéant faire l'objet de mesures palliatives ou d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.7. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE

II.7.1. ANALYSE PAYSAGERE

II.7.1.1. Le Plan Paysage des Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers

La commune de Langoiran est couverte par le Plan Paysage (PP) de la communauté de communes (CDC) des Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers. Ce document, tourné vers l'opérationnel, permet de valoriser les atouts paysagers et de sensibiliser les acteurs du territoire face à la pression foncière de la métropole bordelaise. Il dépose un diagnostic, des objectifs de qualités paysagères (OQP) et un programme d'actions permettant de préserver la richesse paysagère du territoire des Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers.

Les atouts paysagers de cette communauté de communes résident surtout dans l'alternance entre le fleuve de la Garonne, le vignoble et les boisements. Ces éléments structurent le territoire et induisent ses usages de villégiatures, agricoles, et fluviaux. Sa topographie vallonnée offre des grands points de vue sur les vallons viticoles et boisés. En pied de coteau, s'installent les bourgs et leur église en leur centre. La Garonne, une entité qui fascine, permet de connecter le territoire à l'océan mais aussi de traverser des paysages plus intimistes. Le fleuve est accompagné d'un patrimoine maritime remarquable.

Le Plan Paysage, identifie ces structures paysagères comme des réservoirs de biodiversité et un cadre de vie comme singulier qui est à préserver de l'étalement urbain de la métropole bordelaise, imposant une pression foncière sur la communauté de communes.

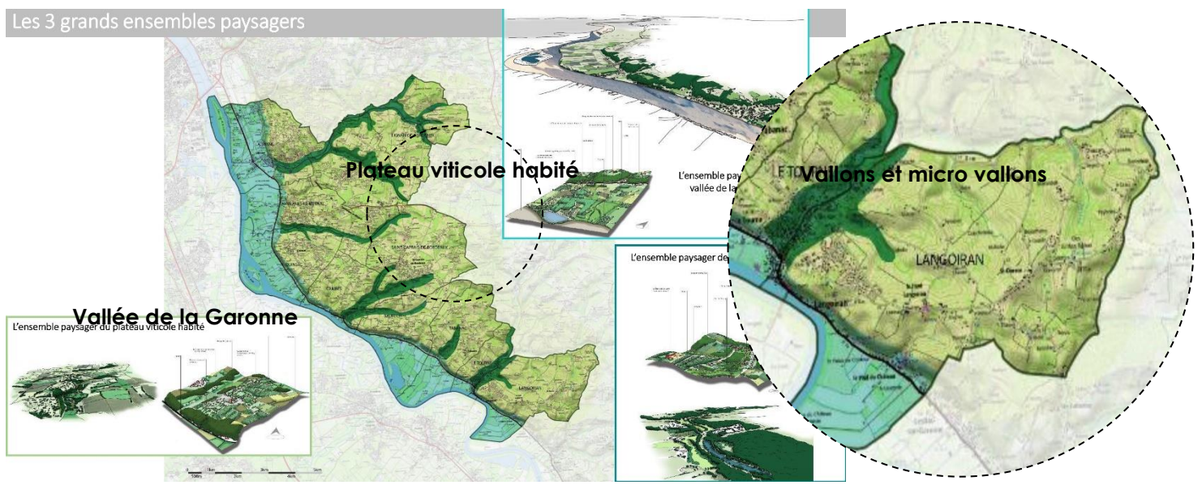
Les enjeux principaux relevés sur la commune sont :

- Trames et aménités paysagères : gérer les **équilibres** entre la fréquentation des espaces naturels et agricoles et leur **préservation**, en travaillant notamment à la **valorisation** des transitions entre ces différents espaces et les espaces habités
- Paysages de l'eau : **réinvestir** les paysages de l'eau, le rapport à l'eau dans toutes ses formes et rétablir le **rôle fonctionnel** des cours d'eau et des zones humides associées en lien avec les usages.
- Paysages agricoles de demain : **anticiper** et donner un cadre aux évolutions agricoles du territoire pour s'engager dans une optique de **transition** sans pour autant y perdre les valeurs esthétiques et culturelles héritées
- S'installer sur le territoire : **accompagner** l'intégration des nouveaux secteurs d'urbanisation et proposer de nouvelles approches dans la densification raisonnée des quartiers pavillonnaires existants

Le diagnostic paysager a permis d'identifier trois grands ensembles paysagers sur le territoire de la CDC :

- Le plateau viticole habité
- Les vallons et micro vallons
- La vallée de la Garonne

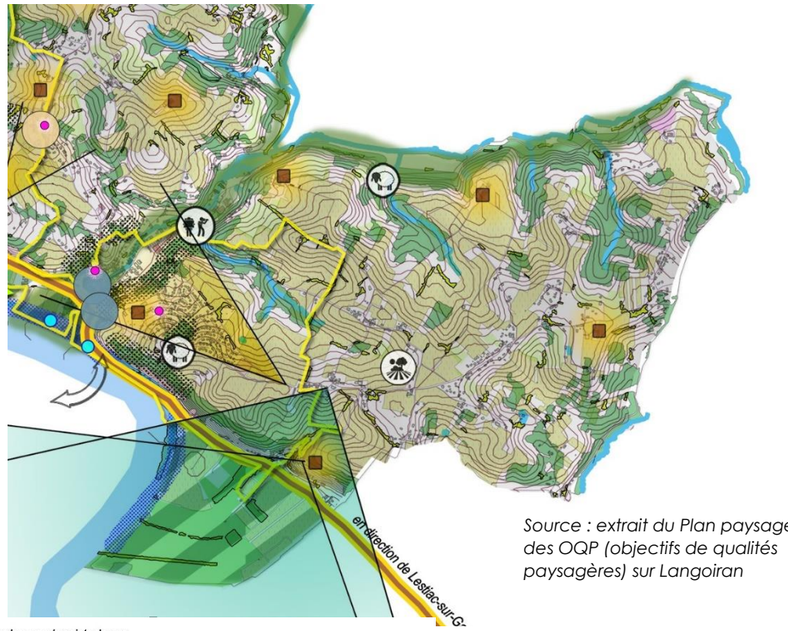
Langoiran, située au sud de la CDC abritent ces 3 unités paysagères. *(extrait du PP sur les enjeux de la CDC)*



Après avoir identifié ces trois ensembles paysagers, le Plan Paysage propose une analyse de chaque ensemble avec ses enjeux. Langoiran détient une diversité et une complexité paysagère qu'il est essentiel de comprendre et de préserver.

Sur la commune de Langoiran, les orientations guidées par le Plan Paysage sont les suivantes :

- **Conserver** la valeur pittoresque et les jeux de co-visibilité des paysages vallonnés avec **ses points de vues** accompagnée de son patrimoine bâti (églises, domaines).
- **Encadrer l'urbanisation** afin de mieux gérer les transitions et le contraste entre les anciens bâtiments et les nouvelles constructions ainsi que l'équilibre entre le végétal et le bâti.
- **Développer un réseau de circulation douces** pour améliorer la découverte du paysage et favoriser la cohabitation des usages
- **Limiter la fermeture progressive des milieux** en valorisant les pratiques agricoles de polyculture-élevage, agro-écologiques et en maintenant les prairies
- **Stabiliser les berges érodées** en créant des continuités de ripisylve
- **Favoriser la multifonctionnalité des espaces** naturels, agricoles et forestiers
- **Réhabiliter le statut de route des paysages** François Mauriac (RD10) entre vignes et Garonne
- Entretenir et **développer les continuités paysagères et écologiques**
- **Améliorer la gestion des eaux de ruissellement** à l'échelle des bassins versants et à différentes échelles



Source : extrait du Plan paysage, carte des OQP (objectifs de qualités paysagères) sur Langoiran



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.7.1.2. Le Programme d'actions du Plan Paysage des Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers

Le Plan Paysage développe également un programme d'actions qui répondent aux objectifs de qualités paysagères et aux enjeux identifiés. Sur la commune de Langoiran, ces actions sont surtout centrées autour du développement des îlots de fraicheur, de l'accompagnement des pratiques agricoles, de la valorisation du patrimoine maritime mis de côté, de la gestion de l'urbanisation, d'alternatives à la gestion de l'eau mais aussi du développement des mobilités douces.

Le PP développe, en lien avec la reconquête des berges de la Garonne et du Grand Estey une fiche action pour enclencher des stratégies et des moyens pour répondre aux enjeux et à la valorisation du territoire.

FICHE ACTION : LES DEUX RIVES DU GRAND ESTEY JUSQU'AU PONT DE ROSE

Le Grand Estey sépare les territoires des communes du Tourne en rive droite, et de Langoiran en rive gauche. Les deux rives sont habitées et accessibles tant aux circulations douces (piétons et cyclistes) que motorisées (uniquement sur certains tronçons). On constate des effets de concentration automobile, des berges peu entretenues et présentent des signes de détérioration. Les communes du Tourne et de Langoiran sont concernées

Objectifs :

- ***Valoriser les berges de l'Estey en favorisant le confort d'usage***
- *Assurer la préservation et la valorisation des grandes continuités écologiques et paysagères*
- *Préserver et valoriser les trames patrimoniales du territoire*
- *Préserver et valoriser les grandes « coulées vertes » et zones humides du territoire autour des vallées (cours d'eau, boisements, prairies et milieux humides...)*
- *Engager une approche volontariste de réappropriation du réseau de chemins ruraux comme autant d'éléments constituant le fil d'Ariane de découverte du territoire, pour les déplacements quotidiens et les loisirs*

Par :

- *La restructuration et stabilisation des berges (plantation d'arbres)*
- *Davantage de place pour les piétons (retravailler les revêtements de sol)*
- *Mise en valeur des fenêtres paysagères (séquençage arboré)*
- *Reprofilage des berges (par le génie végétal)*
- *Faciliter le franchissement du Grand Estey (installations de passerelles)*
- *Restaurer la fonctionnalité des cales (désenvaser)*

EN SYNTHESE

Le Plan Paysage est moteur de projets et d'initiatives permettant d'accompagner le développement du territoire, de valoriser sa richesse paysagère mais aussi de le préserver de l'étalement urbain de la métropole bordelaise.

Sur la commune de Langoiran, les enjeux principaux résident dans la mise en valeur du patrimoine bâti (domaines, églises, cales) de la commune, la reconquête des paysages de l'eau avec les berges de la Garonne et du Grand Estey ainsi que les prairies humides (travail de la façade fluviale) mais aussi dans l'accompagnement des évolutions de l'agriculture vers des pratiques plus vertueuses et respectueuses de l'environnement et l'encadrement de l'urbanisation (contenir les hameaux, choix matériaux des constructions nouvelles).

Tout cela s'accompagne évidemment d'un enjeu sur les pratiques touristiques. Visitée notamment pour sa richesse paysagère et ses domaines viticoles, la commune de Langoiran est fréquemment arpentée. Pour concilier les usages agricoles, forestiers, quotidiens et touristiques, un réseau de mobilités douces doit être améliorer afin de faciliter et d'accompagner la découverte, la préservation et le respect du territoire et de ses acteurs.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.7.2.LE PATRIMOINE BATI

II.7.2.1. Les dispositifs de reconnaissance du caractère patrimonial de la commune

➢ **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

La commune est classée Site Patrimonial Remarquable (SPR) géré par une ZPPAUP approuvée le 03 juin 2005 par arrêté préfectoral.

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), le classement au titre des SPR se substitue aux autres réglementations de protections existantes : ZPPAUP, AVAP et secteur sauvegardé.

➢ **Les protections au titre des monuments historiques**

Actuellement 4 monuments sont protégés au titre des monuments historiques :

- les restes du château (classés MH le 19 mai 1892)
- l'église paroissiale Saint-Pierre du Haut Langoiran (classée MH le 1er décembre1908)
- la maison Bouliac dite maison Rateau (inscrite MH le 29 avril 1999),
- le cinéma « Splendid » (inscrit MH le 8 octobre 2002 Le cinéma en totalité, avec sa cour attenante et les murs de clôture de cette dernière (cad. A 262).



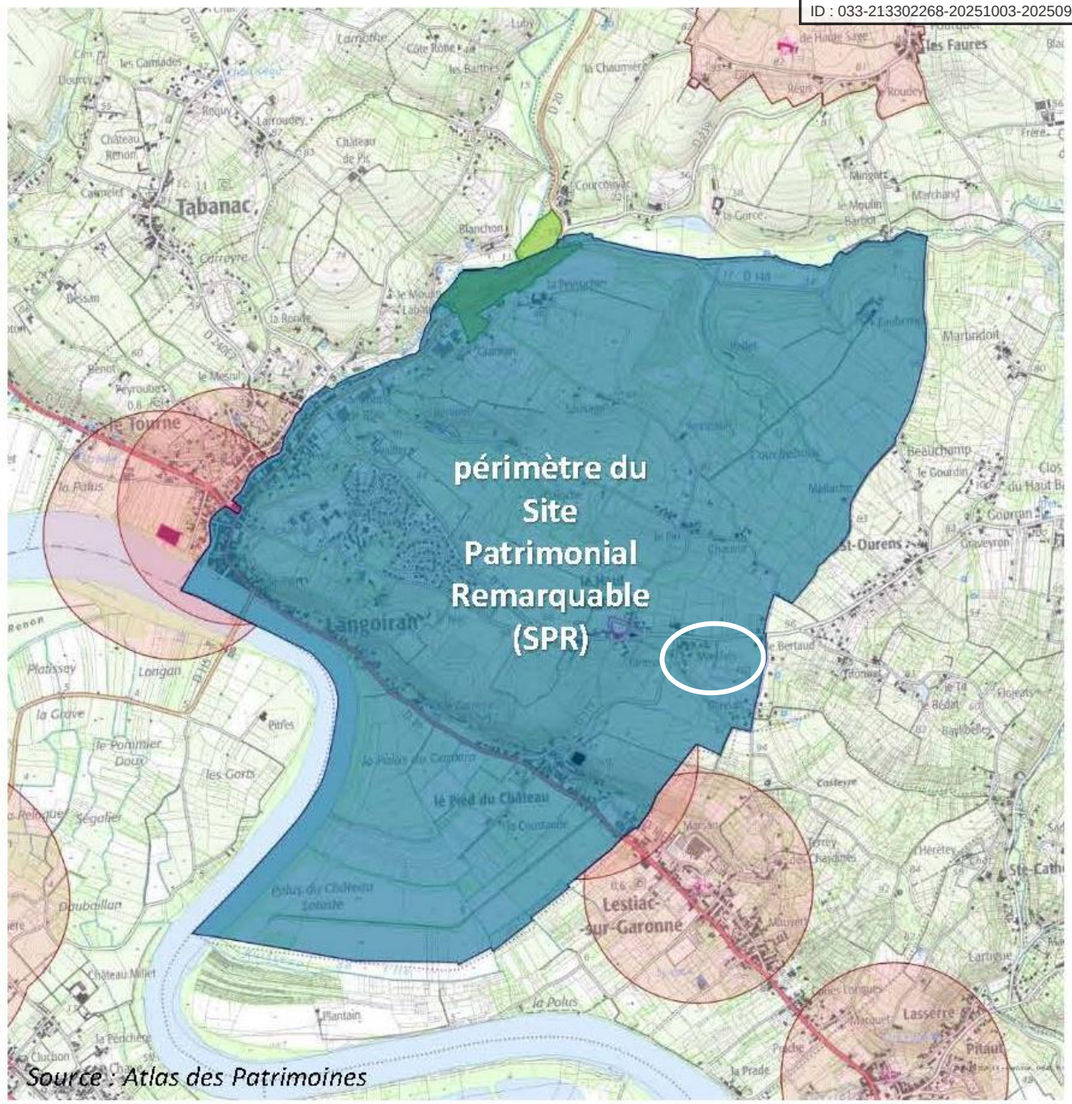
Eglise du Haut-Langoiran
Source : Médiathèque du patrimoine et de la photographie

➢ **Les protections au titre du code de l'environnement**

Le parc de la Peyruche et ses abords est un site inscrit au titre de la loi de 1930 en 1977.



Source : Rapport de présentation du PVAP, Atelier Lavigne, 2023



Source : Rapport de présentation du PVAP, Atelier Lavigne, 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.7.2.2. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

(Source : Rapport de présentation du PVAP, Atelier Lavigne, 2023)

Le SPR/ PVAP de Langoiran couvre une surface de 659 ha, à savoir près des 2/3 du territoire communal (1014 ha). Il contient 2274 parcelles, 2157 immeubles bâtis et 2238 immeubles non bâtis :

Il comprend deux Monuments historiques :

- l'église du Haut Langoiran,
- la maison Bouliac dite maison Rateau sur le hameau du Haut Langoiran.
- Les deux autres monuments historiques, les restes du château, au Haut et Bas-Langoiran et le cinéma « Splendid » ne sont pas intégrés dans le périmètre du SPR.

➢ **Définition des secteurs**

Le PVAP comprend également les espaces paysagers (Garonne, estey, coteaux) et les espaces publics et ensembles emblématiques de Langoiran : rues et places du centre bourg-port, façade bâtie sur la Garonne, rues et chemins des hameaux…

Le document graphique figure dans la zone couverte par le PVAP, cinq secteurs sont identifiés :

- Secteur 1 : Centre bourg et port, Pied du château
- Secteur 2 : Les hameaux : le Haut-Langoiran, le Pin, Berquin
- Secteur 3 : les châteaux et domaines dans le paysage agricole, coteaux, vignes et palus
- Secteur 4: Les quartiers récents
- Secteur 5 : L'entrée nord du centre bourg, les quartiers en mutation

➢ **Définition des niveaux d'intérêt du bâti**

La distinction de deux niveaux d'intérêt du bâti est retranscrite à travers la nomenclature du document graphique du PVAP qui distingue deux niveaux : les immeubles protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur et les immeubles non protégées.

- Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc…) sont distingués par une couleur gris foncé sur le plan.
- Les immeubles non protégés (gris clair sur le plan), peuvent être conservés, améliorés, démolis ou remplacés y compris, selon les cas, par un espace libre.

De même, les catégories sur les espaces libres permettent d'identifier des espaces libres à conserver, à caractère de jardin, ou de cour et des espaces libres à créer ou à requalifier.

Le PVAP de Langoiran recouvrant une grande part du territoire, les espaces naturels et agricoles sont identifiés comme espace libre à dominante végétale avec les mentions particulières sur leur culture.

➢ **Les règles sur l'évolution du bâti**

Les règles portant sur l'évolution du bâti sont adaptées suivant l'intérêt du bâti et suivant le secteur dans lequel il se situe.

On distingue deux cas de figure :

- Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées : selon les secteurs, la création châssis de toit, de verrières, terrasse ou loggia sont autorisées sous certaines conditions afin de valoriser l'habitat dans le tissu ancien dense.
- Les immeubles bâtis non protégés, s'ils sont conservés, peuvent évoluer et être améliorés. S'ils sont remplacés, les règles du bâti neuf s'appliquent. S'ils ne sont pas reconstruits, ils peuvent être remplacés par un espace libre.

➢ **Les prescriptions sur les immeubles**

L'étude des immeubles et le fichier immeuble servent de base à l'établissement de prescriptions. La majorité des prescriptions particulières sont inscrites dans la fiche parcelle. Elles ont pour but de guider le projet de restauration, requalification et d'évolution de l'immeuble bâti ou non bâti.

Les fiches immeubles sont consultables dans l'application – base de données. Elles sont reliées au document graphique construit sous format SIG. Les fiches parcelles et le plan sont « verrouillés » une fois le projet du PVAP approuvé. La partie documentaire (GED) reste accessible et peut s'enrichir de nouveaux documents.

➢ **Le règlement écrit**

Le règlement s'applique sur tout le périmètre du Site Patrimonial Remarquable géré par le PVAP, il est structuré en deux grands chapitres :

- Les dispositions et règles générales applicables au territoire couvert par le PVAP
- Les dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP. Ce chapitre est organisé par secteurs puis par règles particulières par catégories de bâti et non bâti.

Le règlement est constitué de sept livrets : un livret pour les dispositions générales, un livret par secteurs, un livret pour les annexes et fiches techniques, afin de garantir une meilleure prise en main du document.

Dans chaque secteur sont déclinées les règles par catégories suivant la légende du plan du PVAP.

Pour chaque catégorie d'immeuble bâti ou d'espace libre figurant sur le plan du PVAP, les prescriptions sont établies de façon spécifique pour atteindre les objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine, tant architectural que paysager et environnemental.

o **Les dispositions et règles générales**

Cette partie expose le champ d'application territorial, l'organisation générale du règlement, la division du territoire en secteurs, la portée juridique du règlement du PVAP, la légende et la classification des immeubles bâtis et non bâtis. Elle rappelle le régime des autorisations de travaux, la mise en place des emplacements réservés. Elle expose également le rôle de médiation de la commission locale du Site Patrimonial remarquable.

Enfin, elle comprend un ensemble de règles générales applicables de façon large :

- Dépose et remploi de matériaux et éléments ;
- Traces et vestiges anciens découverts en œuvre ;
- Obligations de requalification ;
- Occupation, découpage et mutualisation des immeubles ;
- Saillies ;
- Principe de réversibilité ;
- Principes d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles protégés, des immeubles non protégés et des immeubles à édifier ;
- Aménagement et constructions dans les immeubles non bâtis ;
- Conditions particulières relatives à la prévention des risques ;
- Aménagement des espaces publics

Elle fait état de la liste des annexes réglementaires.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➢ *Document graphique : les prescriptions*



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

- **Les dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP**

Ce chapitre est organisé suivant les secteurs définis :

- Secteur 1 : Centre bourg et port, Pied du château
- Secteur 2 : Les hameaux : le Haut-Langoiran, le Pin, Berquin
- Secteur 3 : les châteaux et domaines dans le paysage agricole, coteaux, vignes et palus
- Secteur 4 : Les quartiers récents
- Secteur 5 : L'entrée nord du centre bourg, les quartiers en mutation

Dans chaque secteur sont déclinées les règles par catégories suivant la légende du plan du PVAP.

Pour chaque catégorie d'immeuble bâti ou d'espace libre figurant sur le plan du PVAP, les prescriptions sont établies de façon spécifique pour atteindre les objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine, tant architectural que paysager et environnemental.

Les règles se présentent sous forme de « fiche » par catégories et intitulé de la règle.

Exemple :

1 Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

1.2 Conserver et valoriser la composition architecturale de la façade principale

La fiche expose :

- Les objectifs particuliers, explicitant au service de quoi sont établies les règles et les dispositions cadre,
- Les règles, qui constituent des obligations,
- Les dispositions cadre, qui permettent de concevoir et d'évaluer les projets, d'apprécier les cas particuliers et d'appliquer de façon raisonnée les règles.

➢ **Les règles par catégories**

Objectif :

Définir de façon détaillée les modalités d'intervention sur le bâti et les espaces libres dans le PVAP affectant leur aspect. Les règles sont établies dans le sens de :

• la valorisation attentive du patrimoine, en valorisant selon les cas soit la restitution, soit l'équilibrage de l'architecture.

• En incluant les prescriptions liées à l'environnement et l'amélioration des performances énergétiques.

➢ **Les règles sur les immeubles bâtis**

Les règles sur les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées, sont nombreuses, à la mesure de la qualité, l'étendue et de la diversité des ouvrages qui les composent.

Les règles architecturales ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose la construction et l'architecture, les façades et les toitures, leur entretien et leur restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.

Le respect des dispositions existantes est un objectif majeur de cette catégorie de premier plan dans le PVAP, ce qui exclue notamment l'altération des façades (matériaux ou menuiseries inadaptées par exemple) et des toitures.

Les règles incluent de façon transversale les dispositions liées à l'amélioration des performances énergétiques.

Les règles sont ordonnées selon les contenus et chapitres suivants :

- Règles générales sur les matériaux et couleurs
  - ⇨ Façades
    - Conserver, valoriser l'architecture et faire évoluer le bâti en cohérence
    - Conserver et valoriser la composition architecturale de la façade principale
    - Restaurer les maçonneries
    - Restaurer les murs et les encadrements en pierre de taille de la façade principale
    - Restaurer les parements de maçonnerie et les enduits de a façade principale
    - Conserver et restaurer la modénature et les décors de la façade principale
    - Conserver et restaurer, remplacer les menuiseries de la façade principale
    - Restaurer les balcons, les galeries de la façade principale
    - Colorer la façade principale
    - Dissimuler les appareils divers, compteurs sur la façade principale
    - Intégrer les devantures, stores et enseignes sur la façade principale
    - Entretenir et améliorer la façade arrière
    - Entretenir et améliorer les menuiseries de la façade arrière
  - ⇨ Toitures et évolutions possibles suivant les secteurs afin de créer des verrières et espaces de vie extérieure, afin de répondre aux enjeux de l'amélioration de l'habitabilité dans le tissu dense.
    - Entretenir et réparer les toits
    - Prendre le jour en toiture, créer des terrasses
    - Intégrer les ouvrages techniques en toiture

Les règles sur les immeubles bâtis non protégées pouvant être améliorés ou remplacés, sont du même ordre, en portant sur l'aspect extérieur des immeubles : l'objectif en est la valeur de l'ensemble urbain au-delà de la distinction immeuble protégé ou non.

Les règles sur les constructions neuves sur terrain constructible ou en remplacement d'immeuble bâti non protégé pouvant être démoli ou remplacé, portent sur les modalités d'intégration dans le tissu ancien. L'exposé des « éléments régulateurs » à prendre en compte ouvre à la possibilité d'une écriture architecturale nouvelle qui peut s'inspirer des compositions architecturales caractéristiques de Langoiran.

Dans les secteurs agricoles, des règles spécifiques sont portées sur la construction des bâtiments agricoles.

Une attention particulière est portée sur l'architecture des constructions dans les immeubles non bâtis protégés et non protégés, en distinguant les extensions mesurées des constructions existantes, les garages et les annexes.

Une distinction est faite en faveur des constructions et installations dans l'espace public.

Trois cas sont réglementés : les installations provisoires, les ouvrages techniques et petites constructions et édicules.

Les règles sur les murs et les clôtures sont détaillées en fonction de leur nature : clôture sur l'espace public, clôture entre parcelles.

Les règles sur les séquences naturelles visent à préserver et entretenir les fronts rocheux sans ajouts visibles.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➢ **Les immeubles non bâtis et les plantations, les cours d'eau et les cônes de vue**

Objectif :

Promouvoir le maintien et la création d'espaces non bâtis et les plantations, sur les espaces privés et les espaces publics, leurs qualités environnementales conformément à la morphologie de Langoiran.

Plusieurs cas sont distingués :

- les cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- les parcs ou jardins de pleine terre,
- les espaces libres à dominante végétale, à conserver, parcelles agricoles par exemple, à restaurer, à créer ou à requalifier.

Les règles vont dans le sens de maintenir ces espaces libres de constructions, de maintenir des sols perméables, de mettre en valeur les continuités végétales, de conserver les éléments extérieurs particuliers identifiés, à valeur patrimoniale (puits, sols, arbres remarquables…), et de préserver et renouveler les plantations existantes dont les arbres remarquables ou ordonnances végétales repérés sur le plan du PVAP. Sur les espaces agricoles (secteur 3), l'objectif est de promouvoir un entretien et des qualités d'aménagement compatibles avec les dimensions patrimoniales et les enjeux d'usage.

Les règles sur les espaces publics sont développées sous plusieurs axes et portent sur les enjeux du projet urbain du PSMV et se déclinent en :

- L'aménagement et les sols urbains (conception, réseaux, traitement des sols, ordonnances végétales, éléments extérieurs particuliers).
- Les étals, chevalets et terrasses, l'enjeu étant la qualité et la cohérence à rechercher par ensemble afin de valoriser l'image de Langoiran.

Stationnement

Cet article est sans objet étant donné les faibles capacités d'accueillir du stationnement dans la trame de la ville intra-muros.

Les règles sur les cours d'eau visent à protéger le cours d'eau, le réseau hydrographique et les milieux associés (palud, prairies humides) et maintenir les ripisylves.

Les règles sur les cônes de vue visent à les préserver en les identifiant sur le document graphique et à cadrer la qualité des ensembles paysager remarquables.

➢ **Les annexes du règlement**

Rassemblées dans un livret particulier, elles comprennent :

- La liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier
- La liste des limites imposées d'implantation de construction
- La liste des points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur
- Liste des éléments extérieurs particuliers
- Un glossaire

•Les neuf fiches techniques qui accompagnent le règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et traitent de :

- Conserver et valoriser la composition de la façade principale
- Conserver et restaurer, remplacer les menuiseries de la façade principale
- Colorer la façade principale : palette visuelle
- Intégrer les devantures, stores et enseignes sur la façade principale
- Prendre le jour en toiture, créer des terrasses (les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés)
- Modifier, surélever, étendre les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés
- Insérer le bâti neuf dans la trame urbaine
- Intégrer et qualifier les constructions (extension, annexes.) dans les immeubles non bâtis
- Composer les parcs, cours et jardins : éléments d'accompagnement, haies, arbres…

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.7.3.LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

II.7.3.1. *Les lois et les décrets relatifs à l'archéologie*

LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 MODIFIÉE PORTANT RÉGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.53114 du Code du Patrimoine.

LA LOI N°2001.44 DU 17 JANVIER 2001 RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Cette loi modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510.1 et suivants du Code du Patrimoine institué par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont "possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à t'article L.531-14 du Code du Patrimoine ".

LE DÉCRET N°2004.490 DU 3 JUIN 2004

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée."

II.7.3.2. *Sites archéologiques sur Langoiran*

CARTE DES ZONES ARCHEOLOGIQUES ci-après

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne plusieurs zones sensibles du point de vue archéologique sur la commune de Langoiran :

1- Bourg de Langoiran, embouchure du Gaillardon, Eperon de Bellevue : occupation médiévale et protohistorique

2- Au Castera et alentours : importante occupation médiévale et gallo-romaine, présomption d'occupation portuaire fluviale

3- Pied du Château, Prieuré Saint-Germain, Domaine de Gardera : vestiges médiévaux. Hurmic : vestiges gallo-romains

4- Moulin de Labatut : moulin médiéval

5- Château de la Peyruche : vestiges gallo-romains

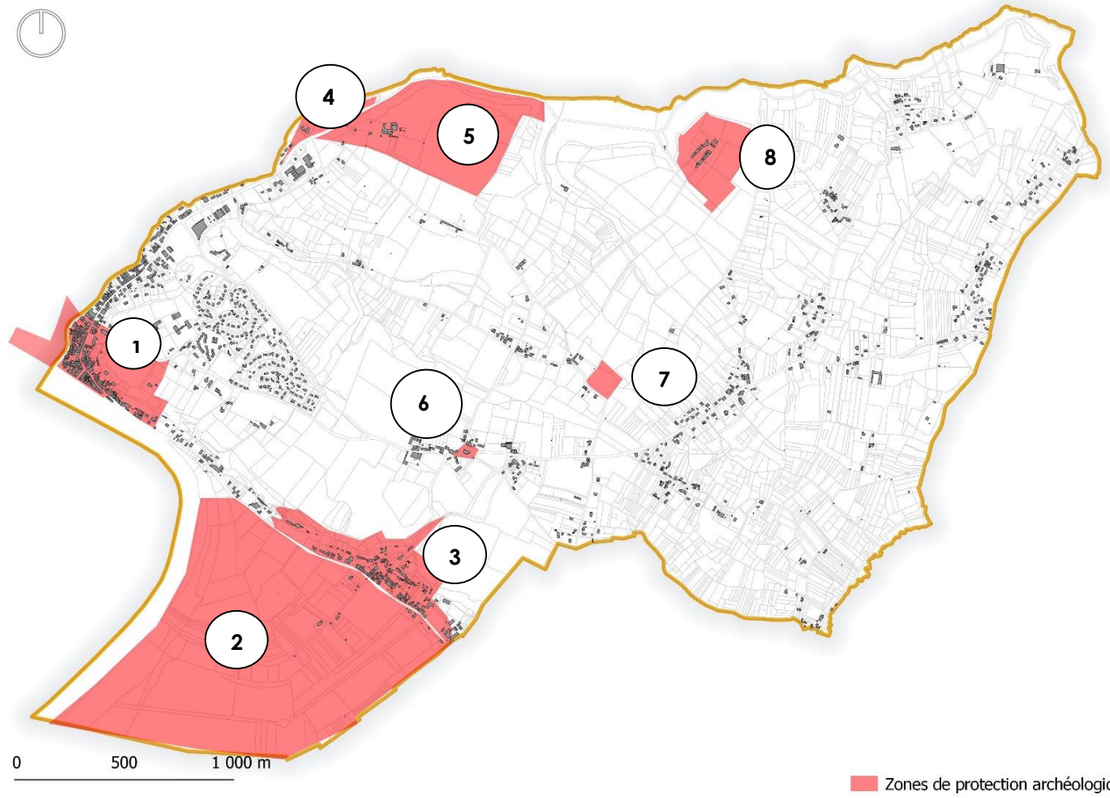
6- Eglise Saint-Pierre du Haut Langoiran : vestiges médiévaux.

7- Chauvin : fours de tuiliers du XVème au XVIIIème siècles

8- Château Faubernet : vestiges médiévaux (sarcophages)

Aucune zone de développement du PLU n'est en contact direct avec ce périmètre de sensibilité.

CARTE DES ZONES ARCHEOLOGIQUES



Source : *Direction Régionale de l'Archéologie*

II.7.3.3. *Le patrimoine archéologique et le patrimoine protégé sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan*

Aucun secteur de développement pressenti dans la phase études préliminaires n'est concerné par un périmètre de protection au titre des Monuments historiques, ni directement au titre d'une zone sensible du point de vue archéologique.

EN SYNTHESE SUR LE PATRIMOINE

La commune de Langoiran revêt un fort potentiel patrimonial qui a suscité de longue date plusieurs dispositifs de prise en compte (Classement au titre des Monuments Historiques, classement en site inscrit, Classement en Site Patrimonial Remarquable géré par la ZPPAUP[1].). Une procédure de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est actuellement à l'étude en vue de se substituer à l'actuelle ZPPAUP, et constituera une Servitude d'Utilité Publique (SUP) avec laquelle le PLU devra être conforme.

Le patrimoine archéologique sur Langoiran est également très riche et s'étend sur de vastes périmètres.

[1] *Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.8. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
Milieu physique	Climat	Favorable aux dispositifs de maitrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique) et d'énergie renouvelable (photovoltaïque, biomasse,..) en vue de la lutte contre le changement climatique ;	Climat atlantique favorisant le risque tempête Occurrence des chaleurs caniculaires	Favoriser les démarches d'habitat bioclimatique, Favoriser la présence du végétal (lutte contre l'effet « ilot de chaleur »)	Aggravation du risque caniculaire lié au changement climatique		Lutte contre les effets « ilots de chaleur »	**Maitrise énergétique**	Toutes les zones U et AU
	Relief et topographie	Présence de coteaux boisés en amont du bourg qui freinent les écoulements pluviaux et stabilisent les sols	Topographie accidentée favorisant les inondations par ruissellement pluvial, phénomène aggravé par la nature argilocalcaire des sols	○ Limitation de l'imperméabilisation des sols par maintien d'une couverture boisée ○ Préservation/entretien/développement du réseau des fossés	Aggravation du phénomène d'inondation par artificialisation et non-limitation de l'imperméabilisation des sols			Gestion pluviale Limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien couverture boisée	Toutes les zones constructibles
	Géologie et pédologie	Présence de coteaux boisés en amont du bourg qui freinent les écoulements pluviaux et stabilisent les sols	Sols à dominante argilo calcaires, peu aptes à l'infiltration des eaux, facteur limitant pour l'ANC et aggravant le phénomène d'inondation par ruissellement pluvial (Risque fort Retrait-Gonflement des Argiles (RGA)	Limiter le développement urbain : ○ Sur les zones d'aléa RGA fort ○ Sur les zones relevant d'une filière d'assainissement non collectif	○ Aggravation des inondations par densification bâtie ○ Exposition de nouveaux biens aux désordres structurels liés au RGA ○ Dégradation de la qualité des milieux par mauvaise aptitude des sols à l'ANC			Enjeu d'inondation par ruissellement pluvial (limitation de l'imperméabilisation/ mesures gestion pluviale /évitement de zones sensibles...).	○ Hameaux Est ○ Zone AU de la rue des érables
	Masses d'eau souterraines et superficielles	Maillage hydrographique qui s'inscrit dans le BV d'un milieu sensible La Garonne ; classements SDAGE/SAGE : ○ 3 masses d'eau (Garonne/Grand Estey/Artolie) en "axe migrateur amphihalin » ○ SAGE Garonne : présence de zones humides à protéger	Classements SDAGE : ○ Territoire en ZRE (Zone de Répartition des Eaux). Signe d'une insuffisance de la ressource en eau par rapport à la demande ○ 3 masses d'eau souterraines en mauvais état quantitatif, objectif de bon état « moins strict » ○ 2 masses d'eau superficielles (Garonne Gd Estey) en état écologique médiocre, objectif de Bon Etat « moins strict » SAGE Nappes Profondes : unité de gestion Eocène Centre classée déficitaire	○ Eloigner les zones de développement du réseau hydrographique et des zones humides inventoriées afin de limiter les pressions anthropiques (pollutions, ...) ○ Prioriser l'accueil démographique sur les zones desservies par le réseau d'AC ○ Mettre en œuvre un programme de mesures de lutte contre les pertes d'eau sur les réseaux de distribution	○ Augmentation de la pression anthropique sur les milieux aquatiques susceptible d'aggraver la dégradation de leur qualité et le Risque de Non Atteinte du Bon Etat écologique (RNABE) ○ En l'absence de mesures spécifiques, Aggravation du caractère déficitaire de la ressource en eau, facteur d'incompatibilité pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'accueil			○ Eloigner les zones de développement du réseau hydrographique et prioriser les zones en AC, afin de limiter les pressions anthropiques (pollutions) ○ Mettre en cohérence la ressource en eau potable et les objectifs de développement urbain	○ Hameaux Est non desservis par l'assainissement collectif et d'aptitude des sols à l'ANC médiocre
Milieu Biologique	Faune, flore, habitats naturels, Zones humides	○ 4 ZNIEFF+ 1 site Natura 2000 La Garonne ○ Présence de zones humides (Inventaires du SDAGE, du SAGE Garonne, du SIETRA...) ○ Enjeux biologiques faibles sur les zones de développement qui en outre sont faiblement étendues	○ Perte de biodiversité due à la pression anthropique (urbanisation, gestion des effluents...) ○ Une part importante du territoire à l'Est en ANC et faible aptitude des sols à l'ANC	○ Le site N2000 Garonne en recul vis-à-vis des enveloppes urbaines..., ○ Des zones humides	○ Des zones d'enjeu ZNIEFF en limite d'enveloppe urbaine (coteaux RD10 et vallon Gd Estey RD20)	Des zones de développement pressenties non en interface directe avec les zones d'enjeu biologique		Préserver les milieux naturels à fort enjeu biologique (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ..)	
	Trame Verte et Bleue (TVB)	○ Présence d'un réservoir de biodiversité majeur (La Garonne), de RB secondaires (ruisseaux et coteaux) et RB « ordinaires » (plateaux viticoles), connectés par la présence de corridors écologiques peu fragmentés ○ Faibles enjeux de discontinuité liés aux zones de développement du fait de leur faible étendue et localisation dans les enveloppes urbaines	○ Urbanisation quasi continue le long de la RD 10, le long de laquelle les connexions plateaux/coteaux/vallée peuvent être limitées	○ Projet de PLU de « renouvellement urbain » plus que « d'extension urbaine », faiblement impactant pour la TVB ○ Prise en compte de la TVB dans la stratégie d'aménagement urbain et plus précisément à l'échelle des opérations d'aménagement	Risque de disparition de la micro-trame au sein des espaces agglomérés du centre-ville et ses extensions et au sein des zones d'aménagement projetées.			○ Préserver les corridors écologiques et la fonctionnalité des milieux associés. ○ Favoriser le maintien de micro éléments de continuité écologique au sein des zones à aménager (réseau de haie, arbres isolés, ..)	Zone(s)AU : modalités d'aménagement, maintien des structures paysagères d'origine dans la mesure du possible
Ressources naturelles	Ressource en eau potable	○ Forage sur la commune de Langoiran : Ressource de bonne qualité avec périmètres de protection	○ Territoire en ZRE (Zone de Répartition des Eaux) ; ○ 3/9 masses d'eau souterraines classées en mauvais état quantitatif ○ SAGE Nappes Profondes : Unité de gestion Eocène Centre déficitaire mais aucune mesures d'optimisation /économie de la ressource	○ Ressource de bonne qualité, avec protection règlementaire ○ Réseau bien maillé capable de desservir l'ensemble des zones de développement. ○ Chercher des pistes d'optimisation et d'économie de la ressource	Aggravation du caractère déficitaire de la ressource par non mise en œuvre de mesures correctives par le SIAEPA Suspension par le préfet de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU			S'assurer de la compatibilité des besoins en eau potable projetés par le PLU avec la capacité globale de la ressource. Mise en œuvre d'un programme de mesures amélioratives du caractère déficitaire de la ressource en eau potable, qui peut être un facteur de blocage pour le PLU	
	Sol agricole et forestier	<u>Sol agricole</u> : forte valeur agronomique (AOC) et faible enjeu de perte par consommation foncière liée aux zones de développement : aucune occupation agricole <u>Sol forestier</u> : espaces boisés majoritairement liés aux coteaux et vallons / facteurs de stabilisation des sols vis-à-vis du ruissellement pluvial/lutte contre le changement climatique (effet puits de carbone), participe de la biodiversité ("réservoir de biodiversité") ; pas d'enjeu de perte de sol forestier	○ 2 zones de développement pressenties avec couverture boisée, dont le changement d'état peut présenter une incidence en termes de fonctionnement pluvial	Aucune zone de développement susceptible d'impacter la ressource « Sol agricole » PLU de gestion des enveloppes urbaines existantes plus que d'extension au détriment d'espaces Naturels Agricole et Forestiers (ENAF)	Aggravation du phénomène de ruissellement pluvial sur 2 zones boisées en l'absence de mesures d'accompagnement	Consommation foncière NAF maitrisée au regard du caractère de PLU de « Renouvellement Urbain » plus que « d'extension urbaine » sur des ENAF			
	Sous-sol	Pas d'exploitation des ressources liées au sous-sol	néant	néant	néant				

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	à enjeux forts
	Energie	Climat plutôt favorable au développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse, ..)	PVAP potentiellement limitant pour le volet paysager des projets d'ER photovoltaïque, Absence de projet sur le territoire élargi, malgré ses potentialités	Favoriser des modes de constructions moins énergivores (habitat bioclimatique et habitat semi-collectif à collectif)	Les installations photovoltaïques soulèvent des difficultés en matière d'intégration paysagère, à coordonner avec les dispositions du PVAP	Limiter la consommation d'énergie en encourageant des constructions moins énergivores.	Articulation du volet ER photovoltaïque avec le PVAP		Toutes les zones de développement
Pollutions, nuisances et qualité des milieux	Qualité des masses d'eau superficielles et souterraines	○ Les 9 masses d'eau souterraines classées en Bon Etat chimique depuis 2015 ○ 69 % de raccordement au réseau d'AC ○ Totalité des zones de développement pressenties desservies par le réseau EU	○ Nombreuses pressions sur le bassin versant (rejets STEP, phytosanitaires…) d'origine agricole, industriel, domestiques sur les masses d'eau ○ 2 masses d'eau superficielles en Etat écologique médiocre (Gd Estey et Garonne) et moyen (Artolie), objectif SDAGE de Bon Etat dérogatoire (objectif « moins strict ») et renvoyé à 2027 (pour le Gd Estey)	Prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif Maintien du Bon Etat 2015 des masses d'eau souterraines et Atteinte du Bon Etat pour les 3 masses d'eau superficielles classées en « objectif moins strict »	Augmentation de la pression anthropique sur les milieux sensibles par augmentation du développement des secteurs en assainissement non collectif à faible aptitude des sols (zones à sols argileux des secteurs de hameaux à l'Est)			Prendre en compte la problématique de la qualité des eaux des milieux aquatiques dans l'ensemble des projets d'urbanisation. Limiter le développement des zones d'ANC	Hameaux Est en ANC et sols peu aptes à l'ANC
	Qualité de l'air et changement climatique	Commune rurale et viticole, à l'écart des grands centres urbains et industriels, absence d'activité industrielle locale Peu de sources de dégradation de la qualité de l'air Une offre en transport en commun vers Bordeaux (ligne 501) et vers Créon (ligne 481)	Présence d'1 axe routier à trafic soutenu (RD 10) et contexte densément agri-viticole potentiellement à enjeu pour la santé publique. Faible offre en déplacements doux, notamment pour rejoindre le centre-ville commercial et la zone commerciale d'entrée de ville RD 20	○ Rôle potentiellement favorable des masses boisées sur l'abattement du niveau de pollution ○ Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture	Augmentation des déplacements automobiles liés au développement des zones urbaines et à l'absence d'une offre en déplacements doux (piste cyclable)		Tenir compte de la qualité de l'air par l'amélioration de l'offre en déplacements doux..		
	Sites et sols pollués	Eloignement du site pollué de Gourdin de tout quartier habité et travaux de réhabilitation prescrits	Présence d'un site pollué (ancienne décharge municipale à Gourdin à l'Est) dont les travaux de réhabilitation ont été prescrits par arrêté préfectoral en 2007 ;	Démarche d'évitement en matière de nouvelles implantations polluantes Aucune zone de développement projetée dans le cadre du PLU n'est concernée par un site potentiellement polluant et/ou pollué recensé BASIAS/BASOL	néant	Démarche d'évitement en matière de nouvelles implantations polluantes			
	Déchets	La commune dispose d'une collecte et traitement assurés à un niveau supra-communal, dont le dimensionnement et le fonctionnement sont satisfaisants. ; Démarches d'incitation du public à la maitrise quantitative des déchets	Sans objet	Développer les démarches de maitrise de la production des déchets (démarche de sensibilisation du public, développement du compostage, ...)	Augmentation des volumes de déchets par l'arrivée de nouveaux ménages et activités économiques.	Favoriser le compostage individuel ou regroupé dans les opérations groupées.			zones AU
	Bruit	Aucun établissement classé bruyant recensé	RD 10 : voie classée bruyante, qui traverse le centre-ville	Eviter l'implantation d'activité potentiellement bruyante à proximité des zones d'habitat.	Exposer de nouvelles populations à une source de bruit sans mesures d'isolement acoustique	Absence d'enjeu			Sans objet
Risques majeurs	Risques naturels	○ Risque sismique : faible (zone 2) ○ Faible Sensibilité à la remontée de nappe dans les secteurs pressentis à développement urbain,	○ Aléa Retrait-Gonflement des Argiles (RGA) : fort sur les zones urbaines agglomérées ○ Risque inondation par débordement de cours d'eau : encadré par le PPRI Garonne et connaissance complétée le long du Grand Estey par étude du SIETRA ○ Risque inondation par ruissellement pluvial : cerné par l'étude CEREMA mais à compléter dans le cadre de de la compétence GEMAPI transférée au SIETRA ○ Risque Mouvement de Terrain : PPRMT prescrit en cours d'élaboration,	Maitrise de l'aléa RGA : par évitement et/ou mesures palliatives constructives Maitrise du risque inondation : Evitement des espaces à proximité des secteurs identifiés inondables (zone rouge PPRI, études CEREMA et SIETRA) Risque Mouvement de Terrain : Evitement des zones indiquées dans la cartographie du PPRMT	Non prise en compte des secteurs à risques dans la délimitation des zones à urbaniser Exposition de biens et de personnes			Intégrer au mieux les différents aléas au niveau du développement des zones d'habitation. Prise en compte du risque inondation par ruissellement pluvial, aggravé par la faible perméabilité naturelle des sols et les actions potentiellement imperméabilisantes (urbanisation, déboisement…)	
	Risques Technologiques	Absence d'ICPE susceptible de présenter un risque industriel	néant	Sans objet	Sans objet	Absence d'enjeu			Sans objet
Cadre de vie	Paysage	Omniprésence d'espaces naturels, ruraux et viticoles, qui sublimés par un patrimoine bâti remarquable, fonde une identité paysagère communale à très forte valeur	Tendances à la dégradation de cette identité paysagère : ○ Etirement linéaire et sans épaisseur de l'urbanisation le long des voies,	L'élaboration du PLU peut être l'opportunité de limiter l'étalement urbain source de banalisation de l'identité paysagère communale.	Risque de dégradation du paysage si réflexion absente lors de l'urbanisation des secteurs		Lutter contre la dilution urbaine .		Zones AU
	Patrimoine	4 édifices protégés au titre des monuments historiques + 1 site inscrit (La Peyruche) Classement en Site Patrimonial / ZPPAUP en cours de transformation en PVAP Patrimoine archéologique : plusieurs zones sensibles	Malgré l'application d'une réglementation encadrant la restauration bâtie (ZPPAUP), permanence d'un bâti dégradé ou parfois dénaturé par des réhabilitations maladroites.	Articulation entre les attendus du PVAP et le PLU	Risque de perte d'identité bâtie et paysagère lors de restauration mal conduites.		Articulation entre le PLU et le PVAP en cours d'élaboration		
	Santé /salubrité publiques	Sans objet	Commune concernée par deux arrêtés amiante et termites	Sans objet	Sans objet	Aucun enjeu identifié			

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

Les enjeux ayant été identifiés à l'issue de la partie II et formalisés dans un tableau de hiérarchisation, il est nécessaire de vérifier que la traduction des enjeux faite au sein du PLU est cohérente entre toutes les pièces qui composent les documents et que les dispositions prévues sont facilement applicables.

3.1.1 « LA PRIORITE DONNEE AU RENOUVELLEMENT DU CENTRE-VILLE ET DU QUARTIER PIED DU CHATEAU PARRALELEMENT A LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE RESTE DU TERRITOIRE », OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT

Dès les premières réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU, le souhait de la commune a été de prioriser son développement via la densification des espaces déjà bâtis du centre-ville et du Pied du château pour répondre à ses besoins d'évolution démographique. Ce choix représente une mesure d'évitement et de réduction globale des incidences sur l'environnement par :

- **La Limitation** de la consommation d'espaces naturels et agricoles en dehors des enveloppes urbaines actuelles, qui limite tout effet de mitage du plateau/coteaux agricoles et forestiers, constitutifs de la trame pourpre et de la trame verte et bleue ;
- **La Préservation** des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale ;
- **La Limitation** des éventuelles pollutions du milieu aquatique superficiel : le centre-ville et du Pied du château étant raccordés en totalité au réseau d'assainissement collectif ;
- **La Limitation** des émissions de gaz à effet de serre via la limitation des déplacements.

3.1.2 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA BIODIVERSITE ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a d'abord été guidée par la vision communale des enjeux liés aux milieux naturels. Cette vision a entrainé la mise en place dès la phase PADD d'une **mesure d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrite ; mesure traduite et déclinée dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

3.1.2.1 *Rappel des enjeux liés à la biodiversité à l'échelle communale et incidences prévisibles en l'absence de mesures*

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence sur les milieux naturels (habitats et espèces faunistiques et floristiques) :

- ⇨ Parmi les **incidences directes prévisibles** : destruction de la flore et de la faune en présence, destruction des habitats naturels et habitats d'espèces et coupure de corridors écologiques par la fragmentation des milieux et création d'obstacles au déplacement ;
- ⇨ Parmi les **incidences indirectes prévisibles** : la pollution de l'eau et des milieux aquatiques.

Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

Sur la commune de Langoiran, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'exercer une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale le à savoir :

- ⇨ **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides** : Natura 2000 Garonne, zones humides du SAGE Garonne et du SIETRA, classement du SDAGE AG (trois masses d'eau Garonne, Grand Estey et Artolie classées en axe à migrateurs amphihalins...)
- ⇨ **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle de l'enveloppe urbaine**

3.1.2.2 *Des mesures de protection de la biodiversité dans les pièces du PLU*

L'un des fondements de la stratégie communale d'organisation et de développement du territoire est la protection stricte des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter toute discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.

La volonté générale de limiter l'urbanisation à l'enveloppe déjà constituée du centre-ville et du Pied du château à l'exclusion de la partie Est de la commune, en est une réponse globale et sa traduction via des choix de zonage et de règlement est présentée ci-après.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides : Natura 2000 Garonne, Zones humides du SAGE Garonne, classement du SDAGE Adour Garonne (3 masses d'eau Garonne/Grand Estey/Artolie) : axe **à migrateurs amphihalins.)**				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, du paysage et prise en compte des risques naturels : *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs*	Evitement d'incidences directes sur le site Natura 2000 « *Garonne* », sur les zones humides du SAGE « Vallée de la Garonne **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides Evitement des cours d'eau classés en « axe migrateur amphihalin » (Garonne/Grand Estey/Artolie) Evitement des zones humides (ZH) inventoriées dans le cadre du PLU, par le SAGE Garonne et par le SIETRA	Les emprises Natura 2000 et zones humides du SAGE sont classées en **zone N, secteur Np** (zone *naturelle à préserver) ;* Les ZH identifiées dans les secteurs classés en zone constructible au PLU 2005, sont reclassées en zone N et protection au titre de l'articleL151-23 pour motif écologique : →En zone UC entre la route de Créon et le Grand Estey dans sa séquence à l'amont du pont vers le Tourne	La constructibilité dans la zone N et le secteur Np est limitée de façon stricte à la seule évolutivité de la trame bâtie préexistante (dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol totale), aux- *les installations techniques et aménagements (cheminements piétons,) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site ».* La protection L151-23 au titre du CU exclut la destruction des secteurs identifiés en zone humide (articles N1.2.18 à 1.2.20);	• Affirmer la vocation essentiellement naturelle de ces sites • Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire • Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ce site • Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles • Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs* *Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire »*	Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers Evitement des secteurs constitutifs de microcoupures agricoles et naturelles entre les polarités urbaines du centre-ville et ses hameaux Evitement d'éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du centre-ville, plus particulièrement le vallon du Grand Estey, les coteaux boisés et les parcs de propriété	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaire ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, zones humides du SAGE, sont classés en N ou A, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures à préserver. La matrice agricole et forestière, reconnue comme réservoir de biodiversité par le SRADDET, et qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée N/Np/A/Ap.	La constructibilité dans les zones A et N est limitée à 1/ l'activité agricole (constructions nécessaires à l'exploitation agricole) ; 2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée à 200 m2 d'emprise au sol maxi/ et annexes de 40 m2) ; 3/des changements de destination de bâtiments, en nombre limité (moins de 10).	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du socle agricole et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation Prendre en compte le rôle de de la trame pourpre et verte dans les enjeux de continuités écologique, tant à l'échelle communale qu'à celle du grand territoire (connexion Vallée de la Garonne/plateaux de l'Entre-deux-Mers/

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.1.3 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ; RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a également été guidée par la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, qui a entrainé la mise en place dès la phase PADD de **mesures d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrites ; mesures traduites dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

3.1.3.1 Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence non négligeable sur la ressource en eau :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** : Incidence négative directe concernant la **quantité des eaux captées pour l'alimentation en eau potable,** au regard de l'enjeu de gestion d'une ressource qualifiée « déficitaire » dans le cadre du SAGE Nappes Profondes,
- Parmi les **incidences directes prévisibles** : Incidence négative directe concernant la **qualité des eaux** superficielles et des eaux souterraines notamment, pollutions engendrées par le projet via la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;

Ces incidences notables prévisibles sont liées d'une part au dimensionnement du projet d'accueil communale et d'autre part à la localisation des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU ; et plus particulièrement celles à proximité des cours.

Sur le territoire de Langoiran, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'exercer une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- **Enjeu d'adaptation de l'ambition du projet d'accueil avec les conditions de production de la ressource en eau potable** (Gestionnaire : SIAEPA de Langoiran) ;
- **Enjeu de mise en œuvre des objectifs qualitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2021-2027** concernant les masses d'eau du territoire (objectif de bon état différé en 2027 pour la masse d'eau Grand Estey et dérogatoire pour la Garonne). Cela passe notamment par la limitation de la pollution des milieux aquatiques superficiels par une gestion des eaux usées et pluviales adaptée aux contraintes du territoire ;

3.1.3.2 Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLU

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu d'adaptation de l'ambition du projet d'accueil avec les conditions de production de la ressource en eau potable				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles : *Assurer une gestion économe des ressources naturelles, en eau..//.. en adaptant le projet développement urbain aux capacités de production ..//.. et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées au changement climatique)*	Eviter de générer un projet d'accueil qui viendrait aggraver les difficultés d'alimentation en eau de syndicat, par la limitation de l'ambition démographique à l'accueil de + 110 à +150 nouveaux habitants à l'échéance des 10 prochaines années, Réduire l'insuffisance de la ressource en eau potable par la mise en œuvre d'un programme de lutte contre les pertes en eau par le SIAEPA lissé sur la période des 10 prochaines années.	La capacité d'accueil traduite dans le zonage est dimensionnée à la production de 90 à 115 logts (soit 90 logements neufs et la remobilisation d'une vingtaine de logements vacants). Les besoins en eau potable de cette capacité d'accueil sont évalués comme pouvant être couverts par les économies d'eau qui découleront du programme de lutte contre les pertes d'eau (cf paragraphe 4.2.4 Cohérence avec la capacité des réseaux publics)	Des mesures d'accompagnement en matière d'économie de l'eau sont introduites dans le règlement d'urbanisme et les OAP, comme une palette d'essences moins consommatrices d'eau et adaptées au réchauffement climatique et ses effets de sècheresse, à promouvoir désormais tant dans les espaces privés que publics. En zone UY, L'aménagement des espaces de stationnement devra être équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts.	Veiller à la bonne articulation du projet d'accueil communal avec les ressources en eau potable du territoire, dans une démarche de sobriété au regard des tensions qui risquent de s'aggraver avec le phénomène de dérèglement climatique.
Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2021-2027 concernant les masses d'eau du territoire				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles : *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs et par l'armature agricole du territoire,* *Assurer une gestion économe des ressources naturelles, en eau..//.. en orientant le développement urbain prioritairement sur les secteurs faisant l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement...//..* *en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions*	Eviter de générer de nouveaux effluents issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation.	Toutes les zones de développement se situant en dehors de la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA approuvé (zones UB et UD à l'Est de la commune) sont limitées à la seule évolutivité du bâti existant (soit 200 m2 d'emprise au sol maxi+40 m2 pour les annexes) A l'exclusion de tout nouveaux logements. Protection des masses boisées développées sur la commune par un dispositif d'Espace Boisé Classé à conserver, au titre de la fonction épuratrice que remplissent les espaces boisés vis -à-vis des éléments micro-polluants.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.1.4 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1.4.1 Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence non négligeable sur les paysages et le patrimoine :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** :
  - Incidence négative directe par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces à caractère agricole et forestier qui se développent dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du centre-ville d'une part et au niveau des hameaux situés à l'Est de la commune d'autre part, ces espaces participant à l'identité paysagère de la commune ;
  - Incidence négative directe : déficit d'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment en entrée de ville ;
- Parmi les **incidences indirectes prévisibles** :
  - Incidence négative indirecte : atteinte à la qualité du Site Patrimonial Remarquable Patrimoniale sous l'effet d'un manque d'exigence en matière de qualité urbaine et paysagère de la part du PLU sur toute la partie Est non couverte par la servitude patrimoniale.

Sur le territoire de Langoiran, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'exercer une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- **Enjeu de préservation de la matrice agricole et forestière de la commune,** qui constitue « la charpente » du paysage communal, participe à La qualité des lieux habités, et à ce titre appelle la limitation de l'étalement urbain et le mitage des ENAF ;
- **Enjeu de paysage urbain et naturel en entrée de ville,** au nord le long de la route de Créon et à l'Est le long de la cote de la Ruasse, qui appelle une attention particulière aux éléments de paysage en place;
- **Enjeu de prise en compte d'une certaine qualité urbaine et paysagère en dehors du périmètre couvert par de la servitude patrimoniale,** ;

3.1.4.2 Des mesures en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti traduites dans les pièces du PLU :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de préservation de la matrice agricole et forestière du territoire				
III-1*Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages :* *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs* *Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire »*	Eviter : l'extension de l'enveloppe urbaine du centre-ville, le long de la RD 10, du pied du château sur des parcelles agricoles et forestières ayant un rôle structurant dans le paysage naturel et urbain, (d'une façon générale respect de l'enveloppe urbaine du Scot) Eviter l'étalement urbain le long des routes par le maintien des enveloppes actuellement bâties dont l'extension serait préjudiciable à la préservation de la qualité paysagère. Eviter la destruction d'éléments de paysage végétaux, qui soulignent notamment les caractéristiques topographiques des coteaux boisés	Maintien des enveloppes actuellement bâties dans leurs contours actuels, sans nouvelle extension, au bénéfice d'une densification et non d'une extension Affirmation de limites d'urbanisation calées sur des éléments physiques (route, ruisseau, boisements...) entre les espaces urbanisés ; En zones AU, création de bandes paysagères périphériques afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage. Repérage au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage de masses boisées des parcs de propriété remarquables Protection au titre d'EBC à conserver de nombreuses limites boisées des quartiers habités, de traversées forestières le long de routes emblématiques des paysages viticoles	En zone AU : - la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 2), rappelé à l'article 13 - Un ratio d'espace vert et un coefficient de pleine de 50% sont exigés à l'article 2.7.	Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire.
Enjeu de paysage urbain en entrée de ville				
IV-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *Donner la priorité au renouvellement du centre-ville..//.. par une démarche de renouvellement urbain sur les 2 sites de Graman et RPA Pomarède :*	Eviter la consommation d'ENAF par la mobilisation de deux lieux en déshérence pour la mise en œuvre du projet d'accueil communal, Réduire : accompagner la mutation urbaine et paysagère de ces 2 espaces par des mesures règlementaires	Introduction d'une OAP destinée à encadrer la mutation de la friche Graman (recul des constructions vis-à-vis de la route de Créon, pour gérer un aménagement paysager en entrée de ville, hauteur des constructions épannelée afin d'assurer une bonne insertion paysagère vis-à-vis de l'ourlet boisé des coteaux, .. Protection paysagère des coteaux boisés (loi paysage)	Introduction d'un coefficient de pleine terre de 50 % en zone UYa de Graman afin de favoriser la renaturation de la parcelle fortement artificialisée, Aménagement paysager à réaliser le long de la route de Créon à la faveur du Recul des constructions imposé dans le RU,	Veiller à la qualité urbaine et paysagère en entrée de ville,
Enjeu de prise en compte d'une certaine qualité urbaine et paysagère en dehors du SPR				
IV-2 – Principe de développement et de renouvellement urbains *Donner la priorité au renouvellement du centre-ville et du quartier du Pied du château...parallèlement à la maitrise du développement urbain sur le reste du territoire communal* *..Dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD10, RD239, ..//.. en marquant des limites et seuils urbains clairement définis*	Eviter : toute nouvelle urbanisation_dans les hameaux développés à l'est de la commune, sur des ENAF, vecteur de banalisation paysagère Réduire : l'étalement et le mitage des quartiers Est par une limitation de l'emprise au sol des constructions, (qui en outre, concoure à la non-aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement pluvial)	Reclassement de la zone 2AU de Gourran située sur la route de Capian, en zone agricole les zones développées à l'Est de la commune, en dehors du périmètre du SPR (UB et UD) sont limitées à la seule évolutivité du bâti existant (soit 200 m2 d'emprise au sol maxi+40 m2 pour les annexes) A l'exclusion de tout nouveaux logements. Protection des masses boisées développées sur la partie de la commune hors SPR, par un dispositif d'Espace Boisé Classé à conserver, au titre de la plus-value paysagère que remplissent les espaces boisés.	La constructibilité des zones UB et UD situées en dehors du SPR, est limitée à la seule évolutivité des constructions existantes dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol. Les boisements faisant l'objet d'un EBC ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre que boisée.	Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire, notamment dans son périmètre hors SPR.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.1.5 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX RISQUES NATURELS RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1.5.1 Rappel des enjeux liés aux risques et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur les risques naturels :

⇨ Parmi les incidences directes prévisibles :

- **L'augmentation du nombre de biens et personnes exposés au risque inondation (par crue, ruissellement pluvial), au risque Mouvement de terrain et aléa Retrait-gonflement des argiles (RGA) ;**

Sur le territoire de la commune de Langoiran, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'exercer une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

⇨ **Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de ces risques**

⇨ **Enjeu de gestion hydraulique et de gestion de la densité bâtie afin de ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement pluvial**

3.1.5.2 Des mesures en faveur de la protection des populations et biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLU

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels				
IV-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages et de prise en compte des risques naturels : *Prise en compte des risques majeurs sur le territoire* *Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels en prenant en compte :* *Le risque inondation par débordement des cours d'eau* *Le , risque inondation par ruissellement pluvial,* *Le risque mouvement de terrain* *L'aléa retrait gonflement des argiles (RGA)*	Eviter : le développement de nouvelles habitations dans les zones d'habitat diffus à l'Est de la commune situées en aléa fort RGA ; Eviter : les nouvelles constructions dans les zones de risque Mouvement de terrain portées à la connaissance de la commune par les études du PPRmt en cours, Réduire : l'emprise au sol des constructions situées en zone de risque inondation à l'emprise au sol existante, Réduire : l'imperméabilisation des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement pluvial responsable d'inondation.	Aucune nouvelle zone de développement de l'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du centre-ville, notamment à l'Est dans les hameaux en aléa fort RGA ; à ce titre la zone 2AU de Gourran est reclassée en zone agricole. Le risque inondation par crue de la Garonne couvert par le PPRI, est reporté sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue qui renvoie au règlement du PPRI (servitude d'utilité publique). Les risques inondation par crue du Grand Estey et par ruissellement pluvial (Diagnostic CEREMA) sont reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage, sous la forme d'une trame mouchetée bleue, et renvoient dans le règlement d'urbanisme à des dispositions	*Dans les secteurs concernés par un aléa Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRMt : Seuls sont autorisés : Les travaux usuels d'entretien et de gestion des biens sans changement ni création de nouveaux logements…//..Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.* *Dans les secteurs concernés par un risque inondation autre que celui encadré par le PPRI de la Garonne : les constructions nouvelles et extension de constructions existantes sont soumises à la condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante* *Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit*	Eviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels
particulières au tire de l'article R151-34 du code l'urbanisme (notamment limitation de la constructibilité)			*réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.*	
Enjeu de gestion hydraulique et de gestion de la densité bâtie				
IV-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages, et de prise en compte des risques naturels : *Prise en compte des risques inondation* Outre la connaissance des espaces potentiellement inondables, deux autres dispositions complémentaires sont mobilisables : o une gestion des eaux pluviales sur les zones de développement ou de renouvellement urbain en limitant l'imperméabilisation des sols et en déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …), o le maintien des trames boisées notamment en ourlet le long des coteaux, afin de stabiliser les sols face au phénomène d'érosion et de déstabilisation des sols, facteurs d'aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement pluvial.	Eviter : la destruction d'éléments boisés participant de la stabilité des sols face au ruissellement pluvial ; Eviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique Eviter : la destruction de zones humides au regard de leur fonctionnalité hydraulique Compenser l'urbanisation projetée par la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues, Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie	Les secteurs identifiés comme revêtant un enjeu d'amélioration de la gestion hydraulique (jardins au pied du chateau) sont reclassées en zone N et/ou protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zones inondables le long du grand Estey, classées en zone UC dans le PLU 2005, sont reclassées en zone Np, de la même façon le long du petit ruisseau qui descend du quartier Berquin et rejoint le Grand Estey, indiqué par le SIETRA comme débordant souvent de son lit mineur.	Limiter l'imperméabilisation des sols par l'emprise au sol des constructions (fixée à 40 % en zone U et AU Autre mesure de limitation de l'imperméabilisation des sols : le maintien d'un coefficient de pleine terre de 20% à 40% en zone AU en fonction de la taille du parcellaire ; fixé à 50 % en zone UYa de Graman, dont la forte artificialisation des sopls (ancienne friche) appelle une démarche de renaturation parallèlement à sa reconquête. En zones AU : Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3.2.7) Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3.2.9) à l'exclusion de toute canalisation enterrée.	Ne pas aggraver le risque inondation Ne pas exposer de nouvelles populations et biens au risque inondation Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.1.6 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX CHOIX ENERGETIQUES, LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

3.1.6.1 *Rappel des enjeux liés à l'énergie et incidences prévisibles en l'absence de mesures*

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence sur la consommation énergétique, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (engendrée par l'augmentation des déplacements motorisés notamment), et à terme sur le changement climatique.

Bien que cet enjeu relève majoritairement de démarches à l'échelle plus large comme celle du SCOT ou celle de la région (SRCAE), une démarche de PCAET est engagée par la commune et des enjeux sont identifiés à l'échelle communale :

⇨ **Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables ;**

⇨ **Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements.**

3.1.6.2 *Des mesures en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, traduites dans les pièces du PLU*

En plus de la maîtrise de la consommation de l'espace qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'autres modalités de prise en compte des questions énergétiques trouvent une traduction dans le PLU :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables				
IV-2 Les Principe de renouvellement et de développement urbains : ** Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines ;* *IV-3 Les Principe de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique* ** Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie*	Réduire les consommations énergétiques notamment à travers l'introduction de formes urbaines denses, plus économes en énergie. Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc public comme dans le parc privé.	Pas de zonage spécifique : cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement. La zone UY est particulièrement visée pour la mise en œuvre de dispositifs de performance énergétique et environnementale.	Les règles relatives à la densité (emprise au sol, hauteur des constructions) sont compatibles avec la mise en œuvre d'une certaine densité urbaine. Le règlement autorise les architectures bioclimatiques et les dispositifs de performance énergétique/de production des énergies renouvelables, dans le cadre de dispositions visant à l'intégration paysagère des dispositifs déclinés à l'article 2.6. RU : aux articles UY3.3, plusieurs dispositions visent à développer le recours aux énergies renouvelables notamment sur les espaces de stationnement, et en toiture des bâtiments ;	Favoriser la performance énergétique du territoire.
Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements				
III-3 Les Principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique **Développer le réseau de mobilités actives pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables*	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles par la limitation de l'étalement urbain et par une offre en déplacements doux,	En articulation avec le schéma des pistes cyclables conduit par la CDC Portes de l'entre deux Mers, Dans le zonage, création d'ER destiné à l'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD 10 pour connecter le centre-ville et le Pied du château.	Des mesures en faveur des pratiques du velo sont introduites dans le RU : Dans la zone AU, les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m2 par logement.	Mettre en œuvre une offre diversifiée en modes de déplacements alternatifs à l'automobile, source de réduction des GES et de lien social.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

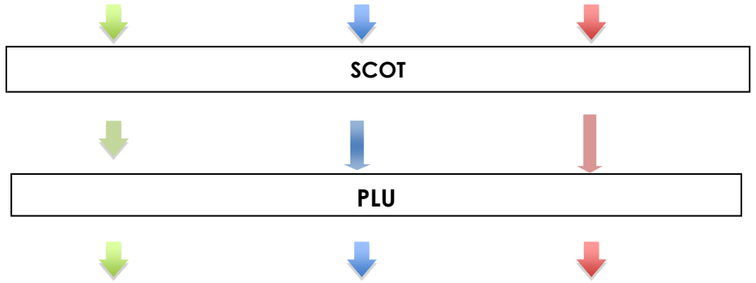
3.2 ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, et en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, le PLU de Langoiran doit être compatible avec les documents, plans ou programmes présents ci-après (**Documents applicables sur le territoire de Langoiran)**

DTADD, SRCAE, PRAD, SRADDT, Schéma Départemental des carrières, Schémas relatifs aux déchets, Atlas des zones inondables, Atlas départemental des paysages, Schéma départemental des aires de nomade, PDH, STAN, SDENS

OIN, SRCE, PCAET, Programmes d'équipements, Charte de développement d'un pays, Document stratégique de façade maritime, PIG, Plan Régional de l'Agriculture Durable

SDAGE, SAGE, DTA, SCOT, Charte de PNR et de PN, Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), SDRIF, SAR, PADDUC, PGRI, PLH, Directive de protection et de mise en valeur des paysages



Notion de compatibilité : « L'obligation de comptabilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspect essentiels » (Source : Ministère du développement durable)

Notion de prise en compte : La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non-méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens (Source : Ministère du développement durable)

POUR RAPPEL : Le SCoT intégrateur (Source : Ministère de la transition écologique)

« *Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.* »

A ce titre, seul le rapport d'articulation entre le PLU de Langoiran et le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au titre de Scot intégrateur est analysée ci-après, ainsi que les documents approuvés à une date postérieure de l'approbation du Scot.

3.2.1 RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

3.2.1.1 *Rapport de compatibilité avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise*

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		Le DOO constitue le volet prescriptif du Scot, il s'organise autour de 4 ambitions, 20 principes, 90 mesures. Le DOO déclinent des Prescriptions (selon une règle de compatibilité et non de conformité) et des Recommandations qui peuvent être intégrées au projet de document d'urbanisme, mais sans caractère d'obligation.	
			AMBITION 1 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE BIOCLIMATIQUE, UN TERRITOIRE GRANDEUR NATURE **A. Renouveler et renforcer le lien à la nature et aux paysages par l'aménagement d'une armature bioclimatique naturelle**	
			A1. Préserver la diversité des paysages à toutes les échelles Les documents d'urbanisme locaux devront : > intégrer les objectifs de qualité paysagère (OQP), > encadrer les formes urbaines en lisière, > limiter l'urbanisation linéaire, >mobiliser les référentiels existants (atlas, chartes...).	Tout au long de la révision du PLU, la question de la connaissance, préservation et mise en valeur des paysages s'est imposée ; à commencer dans le cadre de la phase diagnostic (paragraphe 1-7.1 Analyse paysagère) en référence à l'Atlas départemental des paysages de la Gironde, puis à l'échelle de l'Entre-Deux-Mers ; Puis en phase de construction du projet à l'appui des principes suivants : respect de la charpente paysagère du territoire qui s'appuie principalement sur la Trame Verte et Bleue, mobilisation prioritairement des espaces de densification à l'exclusion de toute extension urbaine sur des ENAF (hameaux Est), limitation des extensions urbaines linéaires le long des voies, qualité des interfaces "ville/Nature", par une attention portée à l'effet de lisière des espaces habités avec leur environnement, .. En outre, lors de l'identification d'enjeu paysager fort, un secteur Ap a été institué de façon à limiter les occupations du sol potentiellement impactes du point de vue de la qualité des sites.
			A2. Constituer un climatiseur naturel de corridors de fraîcheur par une armature naturelle bioclimatique Les documents d'urbanisme locaux devront : > localiser les corridors et en encadrer l'aménagement (zonages, OAP), > limiter leur fragmentation et l'artificialisation en bordure,	Lors de l'élaboration du zonage, une continuité de la trame verte et des corridors de fraicheur a été recherchée, de façon à reconstituer le long de la structure hydrographique une continuité naturelle et boisée ; cette intention a été conduite notamment lors de la traversée de l'enveloppe urbaine le

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		> prescrire des formes urbaines adaptées : orientation, perméabilité, végétalisation.	long du Grand Estey, du ruisseau de Berquin, ..Cette intention s'est également traduite sur tous les ourlets boisés des coteaux qui surplombent le centre-ville, le pied du château, la RD10, la route de Créon,.. Ces boisements sont systématiquement préservés en EBC o au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
			A3. Placer l'eau et les milieux aquatiques au cœur de l'aménagement du territoire Les documents d'urbanisme locaux devront : >interdire l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues ; > préserver les berges, ripisylves, zones humides et sols perméables ; > intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature.	Le champ d'expansion potentiel des crues a été porté à la connaissance par les dispositions suivantes : Le PPRI Vallée de la Garonne constitutif d'une servitude, cette servitude est rappelée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue qui renvoie au règlement du PPRI ; Les études de modélisation conduite par le SIETRA, Syndicat Mixte de Rivière au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux Aquatiques et des Inondations) ; cette information a été traduite sur un plan informatif annexe au plan de zonage, de façon à renvoyer cet enjeu d'inondabilité à un règlement de gestion, n'admettant plus que l'extension limitée à l'exclusion de toute nouvelle construction. Les zones humides dont le rôle de régulation hydrique est avéré, font l'objet d'une protection pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme).
			A4. Affirmer les trames vertes, bleues et brunes comme réseau écologique multifonctionnel Les documents d'urbanisme devront : > identifier et protéger les cœurs de biodiversité, corridors et zones relais ; > mobiliser des zonages adaptés et des formes urbaines compatibles (désimperméabilisation, végétalisation, traitement des franges) ; > intégrer des OAP biodiversité ou "nature en ville" > encourager les mesures de compensation ou de restauration écologique localisées.	Ont été considérés comme « cœur de Biodiversité » d'enjeu majeur les espaces couverts par les inventaires et périmètres suivants : zone Natura 2000 (Vallée de la Garonne), les 4 périmètres de ZNIEFF, les zones humides élémentaires du SDAGE Adour-Garonne, les zones humides du SAGE Vallée de la Garonne, les zones humides inventoriées par le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etudes et Travaux de restauration et d'Aménagement – syndicat de bassin -versant) ; ces espaces sont classés en zone N et font l'objet d'une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; dans le règlement d'urbanisme, il est rappelé que « *Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme* ». Dans les OAP, un volet spécifique Biodiversité est intégré, de façon à décliner les mesures à même de prendre en compte les cibles environnementales (biodiversité, présence de zone humide, gestion pluviale, préservation des éléments de paysage ou de trame verte et bleue présents, ..).
			B. Préserver les paysages agricoles, naturels et forestiers et restaurer leurs fonctionnalités	
			B1. Préserver les fonctionnalités des sols agricoles, naturels et forestiers Les 120 000 hectares du socle agricole, naturel et forestier sont protégés de l'urbanisation (mitage, extension) et doivent être maintenus comme tels dans les documents d'urbanisme locaux. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, seuls sont autorisés : > les installations liées aux activités agricoles et forestières, > les équipements en lien avec les ressources naturelles (eau, énergie, milieux), > certains aménagements touristiques ou de loisirs, sous conditions ; > les activités industrialo-portuaires, en lien avec le fleuve.	La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser respectent strictement les enveloppes urbaines telles qu'indiquées dans les atlas du Scot arrêté. Aucune zone constructible n'est prévue en dehors des enveloppes Urbaines du Scot, permettant de classer de façon stricte toutes les composantes du socle NAF du territoire communal en zones A ou N.
			B2. Préserver les continuités écologiques et les cœurs de biodiversité Le SCoT bioclimatique impose la prise en compte explicite des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme locaux. Elles doivent être : > reconnues comme éléments structurants du paysage, > classées en zone naturelle ou agricole, > localisées comme support des trames vertes et bleues locales.	Ont été considérés comme « cœur de Biodiversité » d'enjeu majeur les espaces couverts par les inventaires et périmètres suivants : zone Natura 2000 (Vallée de la Garonne), les 4 périmètres de ZNIEFF, les zones humides élémentaires du SDAGE Adour-Garonne, les zones humides du SAGE Vallée de la Garonne, les zones humides inventoriées par le SIETRA, affirmés dans le PADD comme éléments structurants du projet de territoire, et par conséquent traduits par des mesures de sanctuarisation dans la traduction règlementaire du PLU (zonage/RU)).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		B3. Préserver les terroirs viticoles et prendre en compte leurs évolutions Les espaces viticoles protégés sont définis comme zones inconstructibles, réservées exclusivement à l'exploitation agricole. Toute ouverture à l'urbanisation y est proscrite. Cependant, certaines évolutions d'usage sont envisageables, à condition de : > ne pas consommer de sols supplémentaires, > respecter les qualités paysagères, agronomiques et écologiques des sites, > éviter l'imperméabilisation excessive ou la dénaturation des paysages. Les projets pouvant impacter ces espaces devront être strictement encadrés, notamment : > les projets œnotouristiques avec extensions bâties, > les installations de production d'énergies renouvelables. Les documents d'urbanisme locaux pourront également : > inscrire des continuités écologiques et des trames vertes/bleues au sein des espaces viticoles (protégés ou non plantés), > préserver la lisibilité des paysages viticoles, en assurant des ouvertures visuelles vers le vignoble, notamment le long des axes routiers principaux. Enfin, une attention particulière est portée aux lisières viticoles et agricoles, souvent en contact avec les zones urbanisées. Leur transformation peut engendrer des conflits d'usage et des nuisances vis-à-vis de l'activité agricole. Afin d'en limiter les effets, le SCoT recommande : > d'aménager une bande de transition boisée, arborée ou de haies entre les espaces bâtis et non bâtis, > avec une épaisseur minimale de 20 mètres, > dès lors qu'un changement de destination est envisagé dans un document d'urbanisme (extension résidentielle ou économique).	La définition des zones A a suivi une méthodologie rigoureuse afin de préserver pour les générations futures, les terres à forte valeur agronomique, nonobstant la conjoncture de déprise et arrachage viticole qui sévit. Ont tout d'abord été pris en considération les espaces couverts par une Appellation d'Origine Protégée/ Contrôlée, communiquées par l'INAO ; En complément, ont été pris en considération le Registre Parcellaire Graphique (système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles), puis la source l'Observatoire OCS NAFU (Occupation du Sol des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) Nouvelle Aquitaine- millésime 2020. Le traitement de ces sources d'information a permis de classer 551 ha de zones Agricoles (A+Ap) sur le territoire (soit 54 %). Dans ces zones A, seules sont admises les utilisations et occupations du sol nécessaires à l'activité agricole. Concernant l'enjeu d'interface Ville - campagne, l'enveloppe urbaine de Langoiran est assez peu en contact direct avec des espaces agri-viticoles, mais plus systématiquement en contact avec un écrin boisé des coteaux. Concernant les enveloppes urbaines des hameaux Est, elle s'est effectivement davantage développée au sein d'une matrice agri-viticole, toutefois le PADD fait le choix d'un évitement de toute nouvelle constructibilité, qui désormais est limitée à la seule extension limitée des constructions existantes.
			B4. Renforcer la protection des terroirs agricoles et favoriser l'agriculture locale Avant toute évolution des documents d'urbanisme modifiant la destination des sols, un diagnostic agricole préalable est requis à l'échelle communale ou intercommunale. Lorsque les conditions le permettent, des zones d'activités agricoles peuvent être créées pour :	Le rapport de présentation du PLU présente un diagnostic agricole au paragraphe 1-3.4 Diagnostic agricole. Le PLU ne comporte aucune Zone d'Activité Agricole.
			> regrouper les bâtiments d'exploitation et mutualiser les équipements, > limiter le mitage de l'espace rural, > faciliter la transformation, la vente directe et la logistique.	
			B5. Préserver les milieux forestiers et valoriser leurs fonctionnalités Ces espaces doivent être exclus de l'urbanisation et inscrits dans les documents d'urbanisme en zone naturelle ou agricole. Seuls sont autorisés : > les aménagements liés aux activités agricoles et sylvicoles, > la gestion forestière durable, > la mise en valeur écologique des milieux naturels. Toute autre construction ou artificialisation est proscrite, afin de garantir la continuité et les fonctions écologiques des massifs forestiers.	Les milieux forestiers font l'objet d'un diagnostic au paragraphe 1-3.3 du rapport de présentation. Les espaces forestiers indiqués dans l'atlas en référence du Scot arrêté, sont classés en zone N. D'une façon systématique, ils font soit l'objet d'un classement EBC, soit d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (notamment pour les parcs de propriété. A noter que les EBC ont été établis dans le PLU en cohérence avec ceux inscrits dans servitude patrimoniale (ZPPAUP).
			B6. Valoriser les espaces de nature urbains Les documents d'urbanisme locaux doivent, par leur zonage et leur règlement, permettre la conservation ou la restauration de ces milieux. Seuls sont autorisés : > les installations et équipements d'intérêt collectif (transport public, équipements éducatifs, culturels, écologiques…), > les jardins familiaux ou les aménagements à vocation récréative, paysagère ou agricole,	Le PLU, en cohérence avec le principe de Lutte contre les ilots de chaleur annoncé dans le PADD, a délimité dans les enveloppes urbaines de nombreux espaces à caractère végétal à préserver, soit par une zone N (coteaux boisés.), soit par une disposition au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) dans certains parcs de propriété..., ..). A noter qu'au titre de la servitude patrimoniale, de nombreux espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine sont qualifiés de « Parc et jardin de pleine terre » à conserver, limitant ainsi toute densification au détriment de la trame verte.
			B7. Préserver une grande partie d'espaces agricoles naturels et forestiers [ENAF] au sein des enveloppes urbaines. Dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, une réduction progressive de 50 % de la consommation foncière (référencée sur la période 2011–2021) a été appliquée. Cette diminution entraîne une baisse des surfaces urbanisables au sein même des enveloppes urbaines, renforçant la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers encore présents dans ces secteurs. (Réf. carte synthèse des volumes par territoire	Les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines de la CDC Portes de l'Entre-deux-Mers s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLU comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot qui sont attribuées à la commune de Langoiran, 18 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, au titre de la loi Paysage – article L151-19 et pour motif écologique – article L151-23 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
			présente dans le document de référence)	
			C. Adapter l'aménagement du territoire aux changements climatiques	
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	**X**		C1. Prendre en compte les risques d'inondation Trois axes stratégiques structurent les nouvelles dispositions : > réduire la vulnérabilité du territoire face aux inondations fluvio-maritimes ; > prendre en compte les débordements de cours d'eau secondaires et les remontées de nappes ; > intégrer la gestion des milieux aquatiques dans une approche globale du cycle de l'eau.	Le territoire est concerné par les inondations fluvio-marines de la Garonne, qui sont couvertes par le PPRI de la vallée de la Garonne. Le règlement du PPRI est une servitude qui s'impose au PLU ; à titre d'information, le plan de zonage traduit les espaces couverts par le PPRI par une trame mouchetée bleue qui renvoie au PPRI. Concernant les risques de débordement des cours d'eau secondaires (Grand Estey, Artolie, Gaillardon) : Le champ d'expansion potentiel des crues a été porté à la connaissance par le SIETRA, Syndicat Mixte des Rivières au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux Aquatiques et des Inondations) ; cette information a été reportée sous la forme d'une trame mouchetée bleue, sur un plan annexe au plan de zonage. En zone soit N/A ou lorsque ces espaces traversent des enveloppes urbaines constituées (UA, UC), un règlement de gestion, n'admettant plus que l'extension limitée des constructions existantes à l'exclusion de nouvelles constructions. Les zones humides dont le rôle de régulation hydrique est avéré, font l'objet d'une protection pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme). En outre, une cartographie des cours d'eau est jointe en annexe du règlement d'urbanisme, vis-à-vis desquels les constructions doivent respecter un recul d'implantation. Concernant la gestion des eaux pluviales : les mesures suivantes ont été introduites dans le règlement : -limitation de l'imperméabilisation des sols des zones U et AU (Emprise au sol limitée entre 25% (UD), 30% (UCa), et 40% (AU), En zone AU : Maintien d'un coefficient de pleine terre 20% à 40%, Protection d'1/3 de la zone AU en EBC (pied de coteau), de 875 m2 en périphérie sur 3 m de large du terrain
				d'assiette de l'aménagement en espaces verts collectifs ; maintien d'une trame végétale existante par protection EBC ou Loi Paysage...), -Recours prioritaire à l'infiltration à la parcelle ; - En zone AU : l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha) ; Obligation de conservation des fossés à ciel ouvert (articles U, A, N 3-2-9).
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	**X**		C2. Adapter les formes urbaines à la présence de l'eau Le SCoT inscrit dans ses orientations les solutions d'adaptation fondées sur la nature pour intégrer la gestion de l'eau face aux inondations. Cela se traduit par trois grands principes : > adapter les formes urbaines à la présence de l'eau ; > engager la perméabilisation des sols pour gérer les eaux pluviales ; > gérer les espaces naturels et agricoles pour prévenir les risques d'inondation.	Bien que les zones potentiellement inondables telles que portées à la connaissance de la commune par les données du SIETRA au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux Aquatiques et des Inondations), ont été écartées vis-à-vis de la constructibilité (zone UC le long du Grand Estey reclassée en zone N), des mesures sont introduites afin d'adapter la trame bâtie à la présence de l'eau : - L'emprise au sol est limitée à l'existant, les constructions nouvelles étant interdites et seule l'extension par surélévation est admise, afin de maintenir la capacité d'infiltration des sols ; - les clôtures sont exclusivement autorisées comme devant être neutres à la libre circulation de l'eau ; - enfin les caves et sous-sol ne sont pas autorisés
			C3. Adapter l'urbanisation au risque incendie de forêt Toute urbanisation nouvelle à moins de 100 mètres d'un massif forestier doit être réalisée en continuité du tissu existant, en réduisant les linéaires d'interface et en intégrant des mesures de sécurisation, notamment une bande isolante de 50 mètres. Les constructions isolées en forêt sont interdites.	Aucune urbanisation nouvelle projetée par le PLU ne se situe à moins de 100 m d'un massif forestier.
			C4. Adapter l'aménagement du territoire aux risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles	Le territoire de Langoiran est concerné par : • Un phénomène Mouvement de terrain (PPRmt en cours) ; • Un aléa Retrait Gonflement des Argiles (RGA); Les dispositifs de prise en compte de ces risques naturels dans le PLU sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			Un plan informatif annexe au plan de zonage est nouvellement introduit qui permet de reporter les informations relatives : • au risque Mouvement de terrain sur la base des zones d'aléa portées à la connaissance par l'état dans l'attente de l'approbation du PPRmt ; ces zones sont reportées sur le plan sous la forme d'une trame mouchetée rouge ; cette trame renvoie dans le règlement d'urbanisme à des dispositions particulières au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme ; • aux différentes zones d'Aléa Retrait gonflement des argiles, sur la base de la cartographie du BRGM, ces zones d'aléa fort/moyen/faible renvoient dans le règlement d'urbanisme à la possibilité de mettre en œuvre des techniques constructives palliatives consultables sur www.georisques.gouv.fr
			C5. Assurer la gestion des risques technologiques et industriels, réduire les nuisances sonores	La commune ne présente aucun enjeu en matière de risque technologique, ni en matière de de bruit incommodant pour l'habitat, à l'exception des deux infrastructures RD10 et la RD40 classées en tant qu'infrastructure générant des nuisances sonores ; Vis-à-vis de cet enjeu de bruit, le PLU décline les dispositions suivantes : - Limitation de toute nouvelle zone constructible aux abords des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport des RD10. - et en intégrant dans le règlement d'urbanisme les prescriptions d'isolement acoustique données dans l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.
			C6. Identifier des bassins de risques dans une approche multirisques Face aux évolutions climatiques et à l'augmentation des vulnérabilités, le croisement des différents aléas permet d'identifier des bassins de risques multiples, c'est-à-dire des zones particulièrement sensibles aux impacts du changement climatique, nécessitant une attention spécifique et des stratégies d'adaptation renforcées.	Le territoire est concerné par différents risques naturels, mais leur croisement ne conduit pas à déterminer « un bassin de risque » spécifique.
			D. Conforter l'armature bioclimatique par la renaturation	
			D1. Identifier et caractériser les espaces naturels, agricoles et forestiers [ENAF] au sein des enveloppes urbaines au regard de l'armature bioclimatique Le SCoT bioclimatique identifie les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme un socle stratégique pour la renaturation du territoire. Ils participent à la structuration de l'armature bioclimatique, notamment à travers leurs fonctions écologiques, agricoles, paysagères et leur capacité d'adaptation au changement climatique.	Les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLUi comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot 18 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, au titre de la loi Paysage – article L151-19 et pour motif écologique – article L151-23 du code de l'urbanisme.
			D2. Reconnaitre les zones préférentielles de renaturation et leurs conditions de restauration Le SCoT recommande que ces zones soient prioritaires pour les mesures de compensation écologique, en dehors des ZPENS, conformément à la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).	Aucune zone de renaturation n'est ciblée dans le cadre du PLU.
			D3. Aménager les deux côtés des lisières pour améliorer la qualité des sols, de l'eau et de l'air Afin de limiter les impacts des activités humaines sur les milieux naturels et de concilier les différents usages, le SCoT propose des principes d'aménagement des lisières pouvant améliorer la qualité des sols, de l'eau et de l'air. Ces interfaces sont stratégiques pour réguler les équilibres écosystémiques des bassins versants.	Aucune nouvelle zone de développement urbain n'est projetée par le PLU de Langoiran, la seule zone de consommation ENAF (zone AU des érables) se localise en dent-creuse des enveloppes urbaines constituées ; pour autant dans le règlement et l'OAP de la zone AU, des mesures de traitement des lisières en interface avec les espaces bâtis environnants sont développées. (bande paysagère périphérique).
			AMBITION 2 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE ECONOME, UN TERRITOIRE RESSOURCE **E. Rationaliser l'occupation des sols par l'intensification**	
			E1. Inscrire la trajectoire Zéro artificialisation nette du SCoT Le SCoT intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience avec une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Deux étapes structurent cette trajectoire : > division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 (vs. 2011–2021), ce qui conduit à une enveloppe de consommation d'environ 1 500 hectares à l'horizon 2031 > réduction progressive de 50% pour les deux	Le projet de territoire de la commune de Langoiran s'inscrit dans un objectif à N+10 ans de réduction à 1,34 ha la consommation d'ENAF contre 5,9 ha comptabilisés sur la période rétrospective 2011/2021. Les différents besoins habitat, économie, offre commerciale et de services et équipements publics sont programmés dans cette démarche

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		décennies suivantes jusqu'au ZAN en 2050. Elle repose sur deux dispositifs de solidarité foncière: À l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, la règle des 10% au bénéfice de l'équilibre territorial économique → jusqu'à 10 % du foncier consommable peut être mobilisé pour soutenir les communes en retrait des dynamiques économiques et compenser des consommations passées (ex. projets photovoltaïques). À l'échelle intercommunale des EPCI, la règle des 10% au bénéfice de projets structurants communautaires ; Chaque EPCI peut mobiliser jusqu'à 10 % de ses droits à consommer pour des projets d'intérêt communautaire structurants (équipements, mobilités, énergie…). Les projets résidentiels sont exclus,	de réduction foncière, dans une approche d'utilisation des espaces déjà urbanisés, en évitement de consommation de nouveaux ENAF ;
			E2. Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies Le SCoT encadre strictement l'urbanisation en la limitant aux enveloppes urbaines localisées dans l'Atlas des centralités et des mobilités des quotidiens, sur lesquelles les documents d'urbanisme locaux doivent en préciser les limites.	La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser respectent les enveloppes urbaines telles qu'indiquées dans les atlas du Scot arrêté,
			E3. Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein des enveloppes urbaines Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire l'objectif de réduction de la consommation des ENAF à l'échelle intercommunale, en lien avec l'état des consommations passées.	Les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines à l'échelle de la CDC Portes de l'Entre-deux-Mers s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLU de la commune de Langoiran comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot 18 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, au titre de la loi Paysage – article L151-19 et pour motif écologique – article L151-23 du code de l'urbanisme).
			E4. Fixer les conditions d'un développement économe en foncier Le développement urbain doit se faire exclusivement dans les enveloppes urbaines, en évitant les secteurs de constructions isolées, à condition de disposer d'équipements structurants, d'un approvisionnement en eau suffisant, d'une bonne accessibilité aux mobilités (TC ou douces) et, si possible, d'une production énergétique ou d'un raccordement à un réseau thermique. Une vigilance particulière est attendue dans les zones exposées au bruit ou à la pollution, notamment en cas de densification.	La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser respectent les enveloppes urbaines telles qu'indiquées dans les atlas du Scot arrêté, en donnant la priorité à celles du centre-ville, de la RD10 et du Pied du château, en excluant parallèlement celles correspondant aux secteurs d'habitat isolé délimitées sur les hameaux Est, dont la constructibilité est désormais limitée à la seule évolutivité du bâti existant (dans la limite de 200m2 d'emprise au sol).

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		E5. Rationaliser l'occupation des sols Le développement de l'habitat et de l'économie doit répondre à une double exigence d'utilisation des espaces : une occupation plus rationnelle et plus intensive du foncier. Cette approche vise à limiter l'étalement urbain et à optimiser l'usage des surfaces déjà mobilisées, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT.	En cohérence avec ce principe repris dans le PADD, le projet d'accueil mobilise prioritairement (à 72%) les espaces de densification identifiés au cours de la phase diagnostic (cf paragraphe 1.7.2 BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION), le recours à la mobilisation d'ENAF n'étant que secondaire (soit à 28%) et dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience et sa formalisation dans le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.
			E6. Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel La sobriété foncière suppose d'aller au-delà de la simple opposition entre logement individuel et collectif. Il est essentiel de reconnaître la diversité des formes urbaines, telles que l'individuel groupé (ex. maison en bande) ou les formes adaptées aux centres- bourgs, qui contribuent à une urbanisation plus économe en espace.	Afin de tendre vers cet objectif de mixité des formes urbaines garant de l'atteinte de l'objectif de sobriété foncière, le règlement d'urbanisme et les OAP introduisent un principe de partition habitat individuel dense à collectif (30% mini) et Habitat individuel pur (70%), dans les programmes de logements en zones AU.
			E7. Établir les conditions particulières d'un développement économique plus économe en foncier Le développement économique doit limiter la consommation foncière en optimisant les sites existants et en évitant la création de friches. Les documents d'urbanisme locaux doivent : > favoriser la densification et encourager la réduction de l'imperméabilisation des espaces économiques > analyser le potentiel de restructuration des zones économiques, > préserver le foncier stratégique pour la logistique et les ICPE, > anticiper les besoins d'évolution des voiries pour les transports en commun et les espaces sécurisés pour les piétons et les cyclistes, > encourager une intensification des usages des zones existantes.	Le PADD fixe les conditions de L'aménagement / Réaménagement des ZA, à savoir devant prendre en considération les principes suivants : - démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...) - aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...)
			F. Anticiper et répondre aux besoins actuels et futurs en eau	
			F1. Mieux articuler les politiques de l'eau et les documents d'urbanisme Compte tenu d'une grande interdépendance entre territoires et entre les syndicats de l'eau, au	Afin de s'inscrire dans cet objectif, la démarche de PLU s'appuie sur la mise en œuvre par le SIAEPA de Langoiran, d'un programme de lutte contre les pertes d'eau afin de couvrir, d'une

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		titre de la solidarité territoriale, le SCoT vise à mieux articuler les politiques de l'eau et les outils d'aménagement du territoire, à l'échelle de intercommunalités.	part les futurs besoins issus de la projection du PLU à n+10 ans (soit 90 logements) et d'autres part résorber le dépassement de prélèvement de l'autorisation préfectorale.
			F2. Protéger les ressources en eau La protection des ressources en eau impose des exigences spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux : > Prise en compte des périmètres de protection des captages (existants ou en projet), notamment dans les zones proches et immédiates. > Identification à l'échelle des EPCI de tous les points de captage (exploités ou non), avec des mesures de gestion adaptées. > Respect des zones d'affleurement définies dans le SDAGE Adour-Garonne. > Conditionnement de l'urbanisation dans ou à proximité des zones d'affleurement à la réalisation d'études préalables et de dispositifs de protection.	Le point de captage présent sur la commune de Langoiran (les 2 autres du SIAEPA se situent sur les communes de Tabanac et Le Tourne), se localise en centre-ville à l'arrière de la mairie. Il fait l'objet d'un double périmètre de protection (immédiat rapproché) sur une emprise foncière communale classée en zone UA et en zone N, sur laquelle s'appliquent les Servitudes d'Utilité Publique AS1. Le territoire n'est pas concerné par une zone d'affleurement.
			F3. Engager une politique prioritaire d'économie des ressources en eau La métropole bordelaise dépend majoritairement de nappes profondes déficitaires pour l'eau potable. Une gestion économe est essentielle pour tous les usages. Pour répondre à une surexploitation des nappes profondes, une stratégie qui s'impose : > par la diminution des pertes sur le réseau d'eau potable en mettant en place une politique volontariste de recherche de fuites et de renouvellement de réseau ; > par la maîtrise des consommations d'eaux domestiques, collectives ou économiques > par la recherche des substitutions de ressources, c'est-à dire en remplaçant tout ou partie des volumes prélevés dans les ressources déficitaires par des volumes issus de ressources non déficitaire	Le projet de PLU s'appuie sur les principes suivants : - adaptation du projet de développement urbain aux capacités de production de l'eau du territoire : cette cohérence est développée au paragraphe IV.2.6.2 Les besoins en matière de desserte en eau potable) ; - orientation des usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées, ...), : des dispositions sont déclinées dans le règlement d'urbanisme et dans les OAP (palette végétale adaptées au changement climatique, mise en place dans les opérations d'aménagement d'équipements collectifs de récupération des eaux de pluies pour des usages spécifiques (arrosage)..
			F4. Adapter le développement urbain à la disponibilité de la ressource en eau et aux capacités des infrastructures	
			F5. Développer les mécanismes de solidarité territoriale pour améliorer l'accès à d'autres ressources	L'ensemble des démarches évoquées dans cette mesure relèvent d'un niveau d'organisation indépendant de la mise en œuvre du PLU. Toutefois, la révision du PLU permet de soulever la nécessité d'une réflexion en matière de nouvelle gouvernance de l'eau.
			F6. Assurer un traitement adapté des eaux	La cohérence du projet de PLUi vis-à-vis de la capacité de traitement des EU produites par l'urbanisation projetée est développée au paragraphe IV-2.6.1.
			F7. Organiser les efforts pour une nouvelle politique de l'eau grâce à une instance de coordination et de suivi	L'ensemble des démarches évoquées dans cette mesure relèvent d'un niveau d'organisation indépendant de la mise en œuvre du PLUI. Toutefois, la révision du PLU permet de soulever la nécessité d'une réflexion en matière de nouvelle gouvernance de l'eau.
			G. Economiser l'énergie et engager la transition énergétique	
			G1. Favoriser la sobriété énergétique en maîtrisant les consommations du parc bâti et en encourageant le recours aux énergies renouvelables et de récupération	Vis-à-vis de ce volet, la commune de Langoiran a engagé un PCAET (Plan Climat Energie Territorial) non abouti au moment de l'arrêt du PLU, mais dont les grands axes sont venus nourrir les orientations du PADD dans ses principes (IV-3 - PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE) ;
			G2. Favoriser la production décentralisée d'énergies renouvelables et de récupération > Privilégier l'implantation des ENR sur sols déjà artificialisés : grands parkings, toitures, friches... > Éviter les centrales au sol sur espaces naturels, agricoles et forestiers, sauf contreparties. > Définir des zones propices aux ENR dans les documents d'urbanisme et via les SDE à l'échelle EPCI. > Appuyer les PCAET par un volet solaire (cadastre), des études de potentiel biomasse (bois, biodéchets, CIVE) et géothermie (usages individuels ou collectifs). > Développer l'agrivoltaïsme dans la limite de 1 % de la SAU (□□300 ha / 250 GWh pour la métropole). > Intégrer les centrales solaires flottantes, dans le respect des milieux naturels. > Veiller à ce que l'urbanisme ne freine pas les projets réglementairement conformes (ex. : éolien).	En articulation avec le PCAET en cours d'élaboration, le PADD du PLU décline la stratégie énergétique suivante : - Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux), - Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain, - Favoriser dans la zone d'activités économiques de Graman, le recours à des dispositifs de performance énergétique (bornes de rechargement pour véhicules électriques, ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement, panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités...).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		G4. Favoriser l'écologie industrielle et les installations nécessaires à la transition énergétique	Aucune démarche de cet ordre n'est planifiée dans le PLU.
			H. Valoriser les sols nourriciers et préserver les ressources du sous-sol	
			H1. Améliorer la prise en compte de la valeur agronomique des sols	Le PLU décline un zonage qui porte la superficie des zones Agricoles (A+Ap) à .551 ha, soit 54% du territoire et décline un règlement d'urbanisme très protecteur en excluant toute utilisation et occupation du sol non nécessaire à l'activité agricole.
			H2. Faciliter la mise en œuvre des équipements permettant la gestion des espaces agricoles	Le territoire du PLU n'est pas concerné par des exploitations agricoles situées en zone inondable.
			H3. Développer une vision intégrée de la filière des matériaux Les documents d'urbanisme locaux doivent encourager : > L'usage de matériaux géo et biosourcés, en veillant à ne pas concurrencer les activités agricoles nourricières. > L'écoconstruction pour réduire et stabiliser les besoins en matériaux non renouvelables. > Le réemploi des matériaux issus de la déconstruction pour limiter les extractions et les déchets.	Aucune disposition de cet ordre n'est introduite dans le PLU.
			H4. Établir un équilibre concerté entre la valorisation des gisements locaux et la préservation de l'environnement	Aucun zone d'exploitation de granulat n'est prévue dans le PLU.
			H5. Développer le transport fluvial ou ferroviaire des ressources	La commune en bordure de la Garonne n'est concerné par aucun site de transport de matériaux pondéreux par voie fluviale ou ferrée
			I. Favoriser l'économie circulaire pour réduire les matières résiduelles en améliorant leur recyclage et leur valorisation	
			I1. Amplifier le tri à la source des déchets puis poursuivre le développement des solutions de traitement	Ce domaine de compétence n'est pas directement géré dans le PLU
			I2. Développer l'économie circulaire et notamment l'écologie industrielle territoriale	
			I3. Renforcer les aménagements pour améliorer et faciliter le recyclage Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les équipements nécessaires au tri et à la collecte et, si besoin, au traitement des déchets.	Le PLU décline dans le règlement d'urbanisme de la zone AU l'aménagement de dispositifs de collecte, stockage des déchets ménagers avant collecte, dans les opérations d'ensemble de plus d'un certain nombre de logements.
			J. Limiter la pollution de l'air	
			J1. Aménager différemment : L'aménagement doit intégrer la lutte contre la pollution de l'air : > Davantage de place pour les mobilités actives (notamment dans les centres-bourgs et près des écoles). > Une densification maîtrisée pour éviter les effets de « rue canyon ». > Des parkings-relais bien situés pour encourager covoiturage et autopartage. > Le fret ferroviaire valorisé pour réduire le trafic poids lourds.	Dans le cadre de cette préoccupation, le PLU fixe plusieurs orientations dans le PADD : Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable en articulation notamment avec le schéma cyclable de la CDC Portes de l'Entre-Deux -Mers, permettant d'apporter au plus près des nouveaux lieux d'usage introduits dans le PLU (ZA de Graman, projet commercial au pied du château), dont les OAP prévoit la connexion avec le schéma cyclable.
			J2. Réglementer pour réduire l'exposition aux polluants atmosphériques	L'exposition aux polluants atmosphériques est étroitement liée aux caractéristiques du territoire, notamment à l'armature des voiries, aux modes de chauffage du secteur de l'habitat, .Du point de vue des réductions des émissions liées au chauffage, le PCAET en cours d'élaboration vise des gains possibles...
			K. **Réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser la séquestration carbone**	
			K1. Améliorer la connaissance sur l'empreinte et la séquestration carbone Les documents d'urbanisme locaux et les PCAET doivent donner une vision claire des émissions ou de l'empreinte carbone à l'échelle de leur périmètre.	En articulation avec le PCAET en cours d'élaboration, le PADD du PLU décline la stratégie énergétique suivante : - Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux), - Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain, - Favoriser dans la zone d'activités économiques de Graman, le recours à des dispositifs de performance énergétique (bornes de rechargement pour véhicules électriques, ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement, panneaux
			K2. Développer et poursuivre une nouvelle gestion du socle agricole, naturel et forestier Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre les constructions nécessaires à la gestion des espaces agricoles, naturels et forestiers. Une étude sur leur capacité actuelle et potentielle de séquestration carbone est à prévoir lors de l'élaboration des PLUi/PLU.	

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités...). Concernant la séquestration carbone, le PLU en maintenant 90% de la surface communale (soit 913 ha) en zone naturelle et agricole, et en réduisant à 1,34 ha l'artificialisation des sols pour son projet de développement, est de nature à répondre à l'enjeu de lutte contre le changement climatique.
			K3. Allier renaturation et séquestration carbone Les sites de renaturation peuvent devenir des supports de projets comptabilisant la séquestration liée aux plans de gestion. Une coopérative carbone territoriale faciliterait l'émergence de ces projets.	Cette orientation relève d'une gouvernance autre que directement liée au document de planification.
			AMBITION 3 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE ACTIVE, UN TERRITOIRE EN ESSOR **L. Un développement économique performant pour accompagner les transformations économiques, fluidifier les échanges**	
			L1. Conforter une armature économique structurée autour des grands corridors d'échanges de l'aire métropolitaine	Le territoire du PLU n'est concerné par aucun des 7 pôles identifiés comme constitutifs de ces corridors d'échange à conforter.
			L2. Améliorer l'accessibilité au quotidien et conforter un réseau performant de grandes liaisons nationales et internationales Le SCoT vise une amélioration globale des mobilités, à toutes les échelles : > Liaisons du quotidien : maillage local à consolider pour intensifier les services. > Réseau routier : appui sur le RRIR (Réseau Routier d'Intérêt Régional) en complément du réseau national > Ferroviaire > Aéroportuaire > Portuaire	En dehors des réseaux aéroportuaire et portuaire qui ne concernent pas directement le territoire du communal, le PLU décline les dispositions suivantes vis-à-vis des liaisons du quotidien et de réseau routier : • Liaison avec la gare de Portets située à moins de 5 km, par un maillage de piste cyclable repris dans le PADD, • Maillage d'un schéma des circulations alternatives à la voiture, de façon a connecter le centre-ville, la RD 10 et le Pied du château aux pôles de pratiques urbaines (écoles, sport, loisirs, commerces.).
			L3. Accompagner la politique de réindustrialisation et soutenir les filières stratégiques et émergentes Il s'agit de favoriser l'innovation, améliorer l'attractivité du territoire, accompagner les entreprises, et garantir une cohérence territoriale pour les nouvelles implantations industrielles.	La commune n'ayant aucune tradition industrielle, le PLU ne développe pas de volet réindustrialisation mais plutôt de diversification en matière d'offre de service et commercial à destination de la population.
			L4. Définir et identifier des sites préférentiels de réindustrialisation Les parcs industriels devront favoriser l'intensification des usages, intégrer les normes environnementales, et garantir une bonne desserte via les différents réseaux de transport. Le soutien aux structures comme les fablabs, pépinières d'entreprises ou tiers-lieux est aussi essentiel pour encourager la création de nouvelles entreprises au sein de l'écosystème éco-industriel. Enfin, une planification claire et prévisible de l'usage du sol est indispensable. Les orientations sur les espaces à renaturer peuvent contribuer à faciliter ces implantations.	La commune n'ayant aucune tradition industrielle, le PLU ne développe pas de volet réindustrialisation mais plutôt de diversification en matière d'offre de service et commercial à destination de la population.
			L5. Intégrer les activités productives sur les sites du port de Bordeaux et l'économie fluviale dans la stratégie de l'aire métropolitaine	La commune de Langoiran n'est pas directement concernée par cette disposition.
			L6. Faciliter le développement des sites de formation et de recherche	Le territoire de Langoiran ne développe aucune disposition en lien avec cette orientation.
			L7. Organiser le développement des activités logistiques en cohérence avec l'équilibre territorial et environnemental	Le territoire de Langoiran ne développe aucune disposition en lien avec cette orientation.
			M. Opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires pour un développement économique équilibré	
			M1. Développer l'accueil d'activités économiques sur les grands sites dédiés et les opérations d'aménagement	Le territoire de Langoiran n'est pas directement concerné par cette disposition.
			M2. Équilibrer le développement économique par des Opérations d'Intérêt Territorial (OIT)	
			M3. Développer les portes de la métropole bordelaise	
			M4. Conforter des centralités économiques de services dans les cœurs de ville (CES) Les polarités de services déjà présentes dans les centres urbains doivent être confortées pour accueillir des activités économiques tournées vers les habitants (santé, culture, commerces, artisanat, tiers-lieux, etc.) et des équipements publics structurants. Reliées ou à relier au SERM, elles participent à un maillage territorial équilibré, renforcé par le développement du logement social à proximité pour limiter les déplacements et la congestion.	La commune de Langoiran est qualifiée de Centralité Economique de Services (CES) dans l'armature territoriale du territoire métropolitain, et fait l'objet à ce titre de dispositions lui permettant d'assurer les fonctionnalités qui y sont attachées, à savoir : La priorité est donnée à l'enveloppe urbaine du centre-ville, de la RD10 et du Pied du château pour la mise en œuvre du projet d'accueil communal à N+ 10 ans, parallèlement à un évitement de tout développement

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			urbain sur les ENAF du plateau à l'Est, dont les enveloppes bâties se limitent à la seule extension des constructions existantes. Au titre de son rôle dans l'offre de services et commerces, une mesure de protection de la diversité commerciale est introduite le long de l'avenue du général de Gaulle, des zones d'activité commerciale et artisanale sont préfigurées au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville ; il en est de même pour l'offre en équipements publics structurants (écoles, équipements sportifs, de loisirs, poste,...)
			M5. Organiser l'évolution des pôles commerciaux et de services Le SCoT encourage des pratiques commerciales de proximité à l'échelle des quartiers et bassins de vie, en privilégiant des formats adaptés (moins de 2 500 m²) dans les centralités, nœuds d'interconnexion ou autour des gares. L'évolution des pôles commerciaux doit s'inscrire dans une logique de densification des centralités et d'accessibilité aux transports en commun.	Au titre du statut de « Centralité Economique de Services » d'un bassin de vie périphérique de l'espace métropolitain, la commune de Langoiran inscrit dans son PADD les orientations suivantes : •Le confortement et renouvellement de l'offre commerciale et de services du centre-ville, en lien avec un dispositif de diversité commerciale et d'un projet de requalification de la traverse de centre-ville, Le renforcement de l'offre commerciale du quartier du Pied du château, dans le cadre d'un accompagnement organisationnel, de sécurité routière et piétonne et de mise en valeur paysagère et urbaine, d'une friche qui s'est développée le long de la RD10.
			N. Transformer les zones économiques face aux défis fonciers, énergétiques et climatiques	
			N1. Accompagner la mutation des sites économiques en renouvellement Adapter les documents d'urbanisme pour requalifier les zones existantes, encourager la mixité d'usages et l'intégration urbaine, tout en maintenant leur vocation économique. Les conditions de transformation varient selon chaque site.	La commune de Langoiran dispose sur un foncier communal, d'une friche artisanale au quartier Graman, en entrée de ville le long de la route de Créon. Cette friche est ciblée pour une requalification dans le cadre d'un projet d'aménagement, dans le cadre d'un mixité des fonctions urbaines (habitat/activités tertiaire/ artisanal/équipements publics)
			N2. Prioriser l'intensification autour des mobilités structurantes Favoriser le développement économique à proximité des gares du SERM pour renforcer	Le territoire du PLUI n'est directement concerné par cette disposition

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		l'accessibilité et l'attractivité des sites, en complément de l'accès routier.	
			N3. Optimiser le foncier économique dans les zones d'activités identifiées L'analyse foncière doit intégrer l'accessibilité (transports en commun), la nature de la propriété, l'occupation et l'état des sols et du bâti, la localisation et les activités en place. Les extensions doivent s'appuyer sur l'existant et intégrer mobilités durables, diversification des fonctions, qualité paysagère, renaturation, trame verte et bleue, biodiversité et économie circulaire. Toute nouvelle zone doit démontrer l'absence d'alternative, une desserte efficace, une réglementation adaptée et des engagements forts en matière environnementale, architecturale, paysagère, de gestion de l'eau et des déchets.	Dans le cadre de la gestion de la zone d'activité économique présente sur la commune (zone commerciale et artisanale de le route de Créon), ainsi que le secteur de requalification de la friche de Graman (UYa) , le PLU décline l'ensemble de ces dispositions , prises en compte dans les OAP, afin de décliner des principes d'aménagement qui visent les différentes cibles environnementales : enjeux biodiversité /zones humides, TVB, gestion pluviale, risques naturels (inondation) énergie renouvelable en toiture et ombrière sur les espaces de stationnement, paysage urbain, connexion au réseau de mobilité active... Les OAP et le règlement d'urbanisme sont un outil de planification de l'ensemble de ces enjeux.
			N4. Intégrer les enjeux énergétiques et climatiques dans l'évolution des zones et des activités économiques Les documents d'urbanisme locaux devront encadrer cette transition en veillant à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale, et à une gestion durable des espaces (eaux pluviales, stationnement, paysages, trame verte et bleue, biodiversité).	
			N5. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	
			O. Concilier développement et valorisation des filières liées aux ressources locales et au patrimoine	
			O1. Favoriser une économie de proximité de qualité L'économie de proximité soutient l'emploi local et l'accès aux services du quotidien. Elle constitue un levier essentiel pour renforcer l'ancrage économique des territoires métropolitains.	Le PADD s'inscrit pleinement dans cet objectif d'économie endogène, portée par une activité présentielle non délocalisable, qui favorise en outre les circuits courts, quels qu'ils soient. Cette orientation se traduit par les principes d'un soutien aux filières emblématiques communales : La viticulture, en l'accompagnant vers une diversification, celle de l'agrotourisme en étant une opportunité, Le commerce, et plus précisément le commerce de proximité, dans un accompagnement à se redéployer et s'adapter à de nouvelles formes de consommation, Le Tourisme, sans être une activité

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			historique du territoire, est un axe significatif de plus-value économique endogène, à l'appui d'atouts patrimoniaux.
			O2. Développer une agriculture responsable et résiliente Le développement d'un réseau de zones d'activités agricoles, adaptées aux spécificités locales, participe à la structuration économique de l'aire métropolitaine Intégrées dans les documents d'urbanisme, elles doivent permettre une production, une transformation et une distribution locales, en lien avec les circuits de proximité.	Le PLU ne décline aucune disposition de Zones d'Activité Agricole.
			O3. Poursuivre la valorisation des espaces forestiers et de leurs services écosystémiques Les massifs forestiers offrent des services variés (biodiversité, loisirs, ressources), sou- vent difficiles à quantifier. Leur valorisation passe par la filière bois et d'autres projets, comme des « maisons de la forêt et du bois », pour renforcer leur rôle économique, écologique et touristique, notamment dans les Landes et l'Entre-deux-Mers.	Le territoire communal de Langoiran est un territoire dont la matrice originelle, avant celle formatée par les mises en valeur agri-viticole, était celle de la Sylva Major .. Le projet de PLU traduit cette double identité, par le classement en zone N de la majeure partie de la trame verte qui parcourt le territoire (362 ha, soit 36%), parfois renforcée par une protection pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) lorsque des mesures d'inventaire de biodiversité majeure s'ajoutaient (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ..).
			O4. Valoriser le tourisme comme activité économique à part entière	Le volet tourisme sans être central dans le projet de territoire n'est pas écarté. A ce titre, le PLU prévoit la possibilité d'un changement de destination des bâtiments du centre d'accueil du château Gardéra, le long de la RD 10, qui actuellement est un lieu d'hébergement pour public fragile (jeunes en difficulté sociale, familiale et éducative) ; ce changement de destination vise une vocation Hébergement touristique.
			AMBITION 4 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE SOBRE ET EQUILIBREE, UN TERRITOIRE A BIEN VIVRE	
			P. Elargir et connecter le réseau de mobilités pour tous les territoires Il s'agit de renforcer l'offre de transports en commun, de développer les mobilités actives et de mieux relier les centralités, les services et les lieux de vie à l'échelle de toute l'aire métropolitaine.	Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable constitue un des objectifs du PADD ; Dans le cadre de cette préoccupation, la politique communale en matière de mobilités actives s'appuie sur le réseau du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ainsi que sur le Plan Vélo engagé par la CDC Portes de l'Entre Deux Mers, en cohérence avec le Réseau Express Velo (REV) de Bordeaux Métropole.
			P1. Structurer un réseau express de transport adapté à l'horizon 2030 Le Service Express Régional Métropolitain (SERM) est le socle du réseau de transport structurant à horizon 2030 : 6 lignes de cars express, (dont 1 dessert Créon), un réseau BEM de Bus Express Métropolitain et un réseau de Hub multimodaux. Ces pôles, en lien avec les centralités urbaines, économiques et de services, doivent aussi devenir des lieux de vie : recharge électrique, location de vélos/ voitures, coworking, services partagés et meilleure intégration urbaine.	Le projet de PLU s'appuie sur cette offre de mobilité, pour accompagner son projet de redynamisation démographique et urbaine ainsi que sur la desserte par la ligne ferroviaire à Portets située à moins de 5 km sur l'autre rive de la Garonne.
			P2. Connecter au réseau express une offre de proximité Le programme CoNECT permet : > Des projets spécifiques dans l'Entre-deux- Mers : plateformes et aires de covoiturage, pistes cyclables (dont optimisation de la Lapébie), nouvelles lignes de cars (dont ligne 470), > Le développement de services transversaux (Libourne – Beautiran via Créonnais), > La promotion de la mobilité inter-entreprises (PMIE), par ex. Hermès à Loupes.	
			P3. Déployer un réseau express adapté aux enjeux de 2040 À l'horizon 2040, plusieurs corridors de mobilité express sont identifiés à l'étude : > RN89 (Bordeaux > Libourne), Créon > Targon, Rive droite Garonne (jusqu'à Langoiran), > Beautiran > Créon > Libourne, Saint-Selve, Le Barp / Belin-Béliet (iligne 411 > Route de Lacanau (vers Sainte-Hélène / Salaunes) – ligne 421. Les documents d'urbanisme locaux devront accompagner ce maillage express, en facilitant l'implantation des infrastructures et des pôles d'échange nécessaires.	Le volet déplacements du PADD s'appuie pleinement sur les scénarios de développement d'une offre diversifiée en matière de mobilité, à savoir la RD 10 comme axe structurant en bordure de Garonne, la desserte ferrée de Portets et le maillage de mobilités actives du Plan Vélo engagé par la CDC Portes de l'Entre Deux Mers, en cohérence avec le Réseau Express Velo (REV) de Bordeaux Métropole.
			P4. Adapter les infrastructures aux mobilités actives, sécurisées et connectées Le territoire déploie un réseau hiérarchisé de	

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		mobilités actives, combinant liaisons longues intercommunales et maillages de proximité. Le réseau vélo express (ReVe) assure des trajets rapides (12 à 15 km) entre centralités, zones d'activités et pôles de services. Il est jalonné de services adaptés : stationnement, lieux de pause, ateliers de réparation.	
			Q. Intensifier les centralités proches des transports collectifs sur tous les territoires	
			Q1. Constituer un réseau de centralités en cohérence avec l'offre de transports, de services et d'équipements du quotidien Le SCoT vise à limiter les déplacements en voiture en renforçant la proximité entre habitat, services et transports. Il s'agit de concentrer les équipements et commerces du quotidien dans des centralités bien desservies. Les priorités sont de : > densifier les opérations à proximité des centres, > créer un réseau de mobilités variées pour relier les centralités, > intensifier l'offre de services dans les centres et organiser leur répartition sur le territoire.	La commune de Langoiran s'inscrit dans ce réseau de Centralités Economiques et de Services (CES) qui maillent le territoire métropolitain ; grâce à sa desserte par le projet de piste cyclable porté par la CDC, et par le réseau de Cars Express qui la dessert. Ces atouts en termes de mobilité alimentent le confortement de Langoiran comme lieu prioritaire de l'intensification urbaine du secteur, et sont susceptibles de limiter les déplacements carbonés.
			Q2. Renforcer et constituer les centralités autour des nœuds de transports structurants Elles structurent l'accueil des logements, des services, des commerces et des équipements. Le SCoT propose une caractérisation fine et non hiérarchique des centralités, dont les centralités économiques de services (CES) : Ces espaces doivent évoluer vers plus de mixité fonctionnelle, en combinant habitat, activités, services et nature. La densification y sera progressive, La qualité des formes urbaines (architecture, typologies, perméabilisation des sols…) est au cœur de la stratégie.	L'enveloppe urbaine du centre-ville, le long de la RD10 jusqu'au pied du château, constitue le lieu prioritaire pour porter le projet d'accueil communal, en évitement des espaces de constructions isolées développés en milieu diffus des ENAF situés à l'Est de la commune. La densification de l'enveloppe urbaine du centre-ville et ses extensions, s'inscrit dans une approche de mixité fonctionnelle, mais s'articule avec des attendus de préservation de la trame des « Parcs et jardins » du PVAP en cours d'élaboration, qui s'applique à de nombreux espaces « libres » de la trame bâtie.
			Q3. Adapter les densités aux contextes locaux	Le projet de PLUi décline un objectif de densification de 20 logts /ha, dans la zone AU.
			R. Répondre aux besoins des habitants : se loger, travailler, étudier, se soigner...	
			R1. Adapter les équilibres démographiques aux besoins des territoires Le SCoT anticipe une croissance démographique	La CDC Portes de l'Entre deux Mers est en cours de réflexion pour l'élaboration d 'un PLH ; dans

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		soutenue, avec plus de 1,2 million d'habitants attendus à l'horizon 2040. Cette dynamique, contrastée selon les territoires, impose d'adapter l'offre de logements, de services et d'équipements. Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer ces objectifs à leur échelle, en lien avec les PLH, pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.	l'attente, la commune de Langoiran a fixé dans son PADD une ambition de redynamisation démographique, en programmant pour les 10 prochaines années l'accueil de environ 150 habitants supplémentaires, et des besoins en logements neufs (hors remobilisation vacance) de 90 logements. Cette ambition s'inscrit en cohérence avec le statut de Centralité relai d'un bassin de vie appelé à porter l'essor des territoires ruraux métropolitains. La mise en œuvre de cet objectif s'inscrit dans une démarche de mixité des formes urbaines qui fixe une partition entre habitat individuel groupé/collectif de 30 % minimum contre 70 % dédié à l'habitat individuel « pur », dans les programmes de logements. La reconquête du parc ancien vacant à hauteur de 25 unités entre également dans le dimensionnement des logements à produire pour le projet d'accueil à l'échéance des v10 prochaines années.
			R2. Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires Il s'agit de : > diversifier les formes d'habitat (locatif, accession, individuel, collectif), > mobiliser les gisements existants (vacance, friches, bureaux…), > requalifier le parc ancien, > favoriser l'inclusion, notamment pour les jeunes, les ménages modestes, les personnes âgées ou en situation de handicap.	
			R3. Répartir de façon équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires Une approche différenciée de la couronne métropolitaine : Dans l'Entre-deux-Mers : soutenir la dynamique urbaine dans les communes de couronne, condition de viabilité des investissements publics (notamment en transport), tout en maîtrisant la croissance dans les communes plus éloignées.	
			R4. Soutenir l'effort de production de logements dans les centralités de la géographie préférentielle La production de logements doit être prioritairement concentrée dans les enveloppes urbaines existantes, en s'appuyant sur le recyclage et l'intensification des tissus bâtis. Les logements vacants constituent un gisement prioritaire à réactiver, avec un fort potentiel pour améliorer l'offre tout en valorisant le patrimoine et en limitant l'artificialisation. L'habitat pavillonnaire peut aussi faire l'objet d'une intensification douce, par redécoupage ou adaptation à des formes intergénérationnelles.	Le PLU prévoit dans la programmation habitat en réponse aux besoins démographiques, la mobilisation d'un volume de 25 Logements vacants. Ce potentiel de reconquête découle du diagnostic Vacance conduit dans le cadre des études préliminaires ; l'analyse de ce parc mobilisable est identifiée à la fois en dureté de vacance et en répartition géographique sur la commune (en privilégiant la vacance du centre-ville).
			R5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial Le SCoT fixe un objectif clair : produire une offre locative sociale répartie de manière équitable sur	La programmation en logements neufs (90 logements) intègre l'enjeu de mixité sociale assigné par le Scot aux communes non SRU, à savoir tendre vers 15% du parc des

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		l'ensemble du territoire, pour répondre aux besoins croissants et garantir la cohésion sociale. Les territoires doivent viser au moins 40 % de logements sociaux dans la production globale. Les communes non soumises à la loi SRU doivent tendre vers 15 % de leur parc. Les communes déficitaires doivent mettre en œuvre une politique volontariste pour atteindre les 25 % réglementaires (SRU ou Bail Réel Solidaire). Une part significative de la production sociale (environ 30 %) doit concerner les logements très sociaux (PLAI ou PST), sauf dans les secteurs déjà très dotés, où un rééquilibrage territorial est nécessaire.	résidences principales. En effet, deux dispositions sont introduites pour les deux sites de renouvellement urbain de l'ex RPA Pomarède (UCa) et de la friche artisanale de Graman (UYa), à savoir prévoir une part de logements sociaux dans le programme des logements à hauteur de 100% pour le projet en UCa de l'ex RPA Pomarède, 50 % pour le site de la friche de Graman en UYa. Le report de cette programmation dans le tableau de la capacité d'accueil du PLU révisé figurant au paragraphe 4.2.5 Les objectifs de mixité sociale, permet d'estimer une valeur de 31 logements sociaux, soit un taux de 35 % dans la programmation des 90 logements. A ce titre, le projet de PLU est compatible avec les attendus du Scot.
			R6. Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins Garantir à chacun un parcours résidentiel fluide et adapté suppose de proposer une offre diversifiée, à la fois en statuts d'occupation (locatif social et privé, accession), en tailles et en formes (individuel, collectif, intermédiaire).	En l'absence PLH, le PLU décline une programmation Logement social (cf réponse à Prescription R5), une mixité des formes urbaines (cf réponse à Prescription E6. Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel).
			R7. Intensifier les efforts de réhabilitation du parc ancien La revitalisation de l'habitat ancien dans les centralités est un levier essentiel pour améliorer l'offre, limiter l'artificialisation et préserver le patrimoine. Elle passe par des actions ciblées : recyclage, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, valorisation des dents creuses.	Le PLUi prévoit dans la programmation habitat en réponse aux besoins démographiques, la mobilisation d'un volume d'une vingtaine de logements vacants. Ce potentiel de reconquête découle du diagnostic vacance conduit dans le cadre des études préliminaires (cf paragraphe I.6.6 Parc des logements vacants) ; l'analyse de ce parc mobilisable est identifiée à la fois en dureté de vacance et en répartition géographique sur la commune, en privilégiant l'enveloppe urbaine du centre-ville.
			S. Préserver et enrichir la qualité de vie dans les territoires	
			S1. Améliorer le confort urbain Préserver les sols perméables, limiter l'artificialisation et redonner de la place au « non construit » sont essentiels pour lutter contre les îlots de chaleur, les inondations, et favoriser un environnement plus sain. La ville de demain est une ville nature : elle perméabilise ses sols, multiplie les surfaces plantées, et gère l'eau comme une ressource. Cela permet d'améliorer le confort thermique, de réduire les îlots de chaleur et de renforcer la biodiversité. L'eau devient un support de projet : > collectée depuis les toitures, > infiltrée par des noues paysagères, > utilisée pour arroser, rafraîchir, créer des jeux ou des bassins temporaires, > valorisée comme ressource pour les usages domestiques Les formes urbaines elles-mêmes participent au confort : > en offrant des hauteurs différenciées, selon les contextes (R+1 à R+4 dans les bourgs, plus haut dans les zones à valoriser), > en libérant des espaces en pleine terre et en ouvrant des vues sur le grand paysage.	Le PLUi s'inscrit pleinement dans ces objectifs introduits dans le PADD et décliner dans les documents réglementaires : La réduction de moitié de la consommation foncière des sols constitue le levier d'action majeur dans la promotion d'une ville Nature ; D'autres outils de gestion de la densité et de la préservation d'espaces perméables sont mobilisés : une emprise au sol variable afin de favoriser des cœurs d'ilots naturels à fonctionnalité d' ilots de fraicheur, un Coefficient de Pleine Terre de 30 % minimum, pouvant être porté à 70 % en secteur UYa très artificialisé et à renaturer, une bande tampon végétalisée de 3 m à maintenir non bâtie et plantée en zone AU, des mesures de traitement des espaces de stationnement (1 arbre/4 places).. Outre ces mesures règlementaires, le zonage a été construit de façon à préserver les trames vertes intra urbaines, soit par un classement en zone N d'éléments boisés majeur soit par une mesure de protection au titre de la loi Paysage (L151-19 du code de l'urbanisme)
			S2. Valoriser l'attrait culturel et touristique pour renforcer le rayonnement du territoire Le territoire du SCoT dispose d'un riche patrimoine culturel, naturel et historique, levier d'attractivité pour les habitants comme pour les visiteurs. L'enjeu est de proposer une offre culturelle de proximité pour tous, tout en structurant un tourisme durable et intégré, connecté aux mobilités bas carbones. Les communes doivent : > mobiliser leurs documents d'urbanisme locaux pour permettre l'émergence d'équipements culturels, de loisirs et touristiques, > associer tous les publics : personnes âgées, en situation de précarité, jeunes, familles, personnes en situation de handicap, > soutenir le commerce local par une offre de circuit court et la tenue de marchés en lien avec les flux touristiques.	Le tourisme constitue un pan important du projet de territoire, au regard de ses atouts patrimoniaux (Site Patrimonial Remarquable, nombreux châteaux viticoles,..) et naturels (itinéraires de randonnée) ; L'offre d'hébergement touristique à développer est à rechercher dans le cadre d'une remobilisation du patrimoine existant (changement de destination de bâtiments...) soit dans l'accompagnement des projets d'hébergement possiblement dans le cadre de projets de diversification par les acteurs de la filière viticole.

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, le projet de PLU révisé est en compatibilité avec les orientations du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.2.1.3 *Rapport de compatibilité avec le SRADDET*

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) est le support de la stratégie régionale pour un aménagement durable et équilibré des territoires de la région Nouvelle-Aquitaine.

Avec la loi « NOTRE », la Région dispose d'un document de planification opposable aux documents de planification et d'urbanisme infrarégionaux. Plus précisément, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et les chartes des parcs naturels régionaux devront « prendre en compte » les objectifs et être « compatibles » avec les règles générales du SRADDET. Les règles générales ont pour but d'atteindre les objectifs et orientations fixés dans les divers domaines du schéma.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine approuvé le 07/03/2020 a fait l'objet d'une mise à jour récente approuvée par le préfet de Région le 18/11/2024. Un fascicule de 49 règles s'inscrivant dans les 4 domaines obligatoires suivants a été établi :

1.Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports
2. Climat, air et énergie
3. Protection et restauration de la biodiversité
4.Prévention et gestion des déchets

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
I - Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols	Règle N°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	Le projet de zonage des zones urbaines et A Urbaniser s'inscrit exclusivement au sein des enveloppes urbaines ; aucune zone de développement n'est délimitée au-delà.
	Règle N°2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	Le projet de PLU décline le confortement de la zone commerciale du centre-ville et la recomposition d'un projet commercial au quartier Pied du château, en face du commerce appelé à se restructurer de l'autre coté de la voie.
	Règle N°3 : Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	Le projet s'inscrit en cohérence avec le statut de Centralité Economique et de Service (CES) attribué à la commune de Langoiran dans l'armature urbaine du territoire du Scot de l'AMB ; la centralité commerciale et de services de Langoiran est confortée, et l'offre commerciale est restructurée au Pied du château, dans une démarche de recomposition urbaine, fonctionnelle et sécuritaire vis-à-vis de la RD10, et paysagère.
	Règle N°4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	L'enveloppe urbaine confortée par le projet de PLU, à savoir celle du centre-ville, le long de la RD 10 et au Pied du château, bénéficie d'une desserte en transport collectif.
I - Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols	Règle N°5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	Le projet de PLU met au cœur de sa stratégie les démarches de renouvellement urbain, dont la reconquête d'une friche artisanale (secteur UYa Graman), dans le cadre d'un projet de mixité fonctionnelle (Habitat, commerce, équipement public).
	Règle N°42 : Des dispositions favorables à la renaturation et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols, notamment celles visant l'identification d'espaces préférentiels pour ce type d'actions, sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme, en considérant les enjeux de biodiversité, de paysage, de gestion de l'eau, de prévention des risques naturels et d'adaptation au changement climatique	Le projet précédemment cité (friche artisanale de Graman) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à renaturer 50 % de la parcelle.
	Règle N°43 : Une part plafonnée à 2,7% de la consommation d'espaces ou de l'artificialisation des sols régionale maximale est réservée par décennie (2021-2031, 2031-2041, 2041-2050) pour une liste de projets d'envergure régionale. Ces projets pourront s'inscrire dans les catégories suivantes : - Infrastructures de transports répondant aux objectifs N°22, 26 et 27 du SRADDET. - Projets économiques structurants répondant aux priorités et enjeux régionaux. La liste des projets d'envergure régionale intégrant d'ores et déjà cette part est la suivante : [liste] […] D'autres projets relevant des mêmes catégories pourront intégrer ultérieurement la liste des projets d'envergure régionale dans la limite de la part réservée. Sauf à être qualifiés comme projets d'envergure nationale ou européenne, les projets d'envergure régionale voient leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou leur artificialisation des sols prise en compte au niveau régional.	Le PLU de Langoiran n'est concerné par aucun projet d'envergure régionale.
	Règle N°44 : Des territoires contigus peuvent à leur initiative mutualiser la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols induite par un projet d'aménagement, d'équipement, d'infrastructure ou d'activité économique qui bénéficierait directement à chacun d'entre eux.	Aucune disposition de cet ordre n'est prévue dans le PLU de Langoiran.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
I - Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols	Règle N°45 : Les territoires du profil « territoires littoraux et rétro-littoraux » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Améliorer la soutenabilité sociale, économique et environnementale du développement urbain sur les secteurs littoraux Renforcer la préservation, la valorisation et la restauration des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des sols, eu égard à leur rôle tampon face aux effets du changement climatique - Accentuer les solidarités et les coopérations entre secteurs littoraux et rétro-littoraux	La commune de Langoiran n'est pas concernée par cette disposition.
	Règle N°46 : Les territoires du profil « aire métropolitaine bordelaise » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Préserver la qualité de vie en maîtrisant le développement, tout en répondant aux besoins d'accueil de la métropole et de son aire d'influence - Structurer une aire métropolitaine multipolaire, accessible, connectée et favorable aux mobilités décarbonées - Sauvegarder et valoriser la place des espaces naturels, agricoles et forestiers aux limites de l'agglomération et au sein même de son tissu urbain	Le projet de territoire de la commune de Langoiran s'inscrit dans un objectif à N+10 ans de réduction à 1,34 ha la consommation d'ENAF contre 5,9 ha comptabilisés sur la période rétrospective 2011/2021. Les différents besoins habitat, économie, offre commerciale et de services et équipements publics sont programmés dans cette démarche de réduction foncière, dans une approche d'utilisation des espaces déjà urbanisés, en évitement de consommation de nouveaux ENAF ; Le volet des déplacements alternatifs à la voiture sont également pris en compte, et retranscrit dans le PADD et le zonage ; Les espaces naturels et agricoles constituent le socle du projet de territoire, et font l'objet d'une sanctuarisation au plus près de l'atlas des ENAF du Scot de l'AMB.
	Règle N°47 : Les territoires du profil « territoires de rééquilibrage régional » composé des aires de Poitiers, Limoges, La Rochelle, Pau et Bayonne réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Soutenir le développement économique et conforter les fonctions métropolitaines des grandes agglomérations, pour un système urbain régional plus équilibré. - Organiser une urbanisation cohérente des agglomérations et de leur aire d'attraction : renforcer le pôle central et les villes/bourgs relais - Garantir une offre d'accueil des habitants diversifiée tout en préservant le cadre de vie et les ressources.	La commune de Langoiran n'est pas concernée par cette disposition.
	Règle N°48 : Les territoires du profil « territoires en confortement » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en gain d'habitants et/ou d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Conforter les territoires en croissance mesurée : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants - Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services - Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique	Le projet de territoire de la commune de Langoiran s'inscrit dans un objectif à N+10 ans de réduction à 1,34 ha la consommation d'ENAF contre 5,9 ha comptabilisés sur la période rétrospective 2011/2021. Les différents besoins habitat, économie, offre commerciale et de services et équipements publics sont programmés dans cette démarche de réduction foncière, dans une approche d'utilisation des espaces déjà urbanisés, en évitement de consommation de nouveaux ENAF ; Dans l'objectif de réduction de la consommation foncière, le règlement d'urbanisme décline une obligation de mixité des formes urbaines (30% d'habitat individuel groupé ou collectif) ;
	Règle N°49 : Les territoires du profil « territoires en revitalisation » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en	

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
	considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants - Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services - Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique	
II- Cohésion et olidarités sociales et territoriales	Règle N°6 : Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°7 : Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	Le PLU de Langoiran met au cœur de son projet la démarche de confortement/revitalisation du centre-ville en déclinant : • La remobilisation d'une vingtaine de logements inoccupés, • La reconquête d'une friche artisanale (usine de Graman route de Créon) pour un programme mixte Habitat/Economie/Equipements publics • La remobilisation de l'ancienne RPA Pomarède dans le cadre d'une démarche de démolition reconstruction,
	Règle N°8 : Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	Les équipements et services publics sont déjà implantées dans l'enveloppe urbaine du centre-ville, aucun projet de nouvel équipement n'est programmé en dehors à l'occasion de la révision du PLU.
	Règle N°9 : L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	Le projet de renouvellement urbain sur la RPA Pomarède s'accompagne d'une démarche de recomposition d'une nouvelle offre destinée aux personnes âgées, notamment sur l'ancienne maison de retraite de l'avenue Picon (Secteur Alzheimer/logement des familles avec aidants/Habitat partagé Personnes âgées) et dans le cadre d'un projet d'habitat pour personnes âgées dans le bâtiment de l'ancien presbytère.

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
	Règle N°10 : Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : • Par la préservation du foncier agricole • Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité.	Les zones Agricoles (A et Ap) constituent l'armature majeure du projet de territoire et représentent 551 ha, soit 54% de la surface communale ; à ce titre, une des dispositions à même de préserver le foncier agricole favorable à l'autonomie alimentaire, est mise en œuvre.
III - Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	Règle N°11 : Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	Le projet de PLU n'est pas directement concerné par cette disposition, toutefois, situé à moins de 5 km de la gare de Portets, le projet de PLU prévoit un maillage de piste cyclable pour relier la commune et la gare de Portets.
	Règle N°12 : Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°13 : Les réseaux de transports publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°14 : Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°15 : L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	Le schéma des déplacements alternatifs à la voiture, inscrit dans le PADD et traduit sur le plan de zonage (ER) prévoit la desserte du site touristique du château de Langoiran
	Règle N°16 : Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	Le projet de PLU décline un principe de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, inscrit dans le PADD et traduit sur le plan de zonage (ER).
	Règle N°17 : Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°18 : Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	Le projet de PLU décline un principe de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, inscrit dans le PADD et traduit sur le plan de zonage (ER). Ce schéma s'appuie sur la double démarche : le Plan Vélo engagé par la CDC Portes de l'Entre Deux Mers, en

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
III - Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports		cohérence avec le Réseau Express Velo (REV) de Bordeaux Métropole.
	Règle N°19 : Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°20 : Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°21 : Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux définis dans le fascicule.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
IV - Climat, Air, et Énergie	Règle N°22 : Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Afin de tendre vers cet objectif, les principes bioclimatiques suivants sont déclinés dans les OAP : Une organisation des espaces adaptée au climat, Un traitement de l'exposition au sud afin d'optimiser les apports solaires.
	Règle N°23 : Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.	Afin de tendre vers un principe de rafraichissement passif, la trame verte intra urbaine est favorisée afin de dégager des ilots de fraicheur dans les espaces bâtis.
	Règle N°24 : Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	La question du phénomène de ruissellement pluvial occupe une part importante dans le projet de PLU ; à la fois dans la pris en compte du phénomène porté à la connaissance par le diagnostic CEREMA qui permet de localiser les zones de risque sur un plan informatif annexe au plan de zonage et renvoyer dans le RU à la limitation de la constructibilité à l'emprise au sol existante, et d'autre part à exclure toute nouvelle constructibilité* sur les hameaux Est, siège de phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial (*autre que l'extension limitée à 200m2 des constructions existantes)
	Règle N°25 : Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
IV - Climat, Air, et Énergie	Règle N°26 : Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
	Règle N°27 : L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	Cette disposition est conditionnée au règlement du PVAP en cours d'élaboration.
	Règle N°28 : L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans les bâtiments est facilitée et encouragée.	Sous réserve que le PVAP le permette, le PLU ne s'oppose pas à ce type d'équipement.
	Règle N°29 : L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	
	Règle N°30 : Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	Aucune zone dédiée à cet usage n'est prévue sur la commune.
	Règle N°31 : L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	Sous réserve que le PVAP le permette, aucune disposition liée au PLU ne s'y oppose.
	Règle N°32 : L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette disposition.
V - Protection et restauration de la biodiversité	Règle 33 : Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance. 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et	Sur le territoire communal, sont identifiés des espaces aux enjeux écologiques majeurs à préserver et classés à ce titre en zone N, secteur Np, Naturel à protéger strictement, et à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : • la zone Natura 2000 Vallée de la Garonne, • 3 périmètres de ZNIEFF, • Les zones humides du SAGE vallée de la Garonne, du SIETRA, et inventoriées à l'occasion des études du PLU Les composantes des continuités écologiques à l'échelle du SRADDET portées à la connaissance dans la carte n° 42 sont prises en compte (cf paragraphe II.3.3.3 Corridors écologiques supra-communaux).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
V - Protection et restauration de la biodiversité	cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	
	Règle N°34 : Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine)	Au vu des enjeux écologiques identifiés au cours des études préliminaires, le projet de PLU ne prévoit aucun projet d'aménagement ou d'équipement dans les secteurs à fort enjeu en matière de patrimoine biologique et continuités écologiques.
	Règle N°35 : Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	La zone AU de la rue des érables prévoit les mesures suivantes : Sanctuarisation du tiers de la zone situé en bas de coteau via un EBC, boisements identifiés dans le diagnostic environnemental comme à fort enjeu biologique protégés pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme), Protection/Création/recomposition du réseau de haies périphériques à la zone qui remplissent une fonctionnalité tant paysagère que pour la trame verte du plateau ; En outre, est appliqué sur cette zone de projet urbain une emprise de Pleine Terre de 50% afin de préserver la fonctionnalité des sols. Les continuités écologiques introduites graphiquement dans le PADD et appelées à être préservées, sont traduites par un classement en zone N et A, en secteur Np puis en disposition de protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	Règle N°36 : Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	
VI - Prévention et gestion des déchets	Règle N°37 : Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	Les acteurs concernés par cette disposition sont les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets.
	Règle N°38 : Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	Le projet de PLU ne prévoit aucun dispositif de cet ordre.
	Règle N°39 : L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	
	Règle N°40 : Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	Le projet de PLU ne prévoit aucun dispositif de cet ordre.
	Règle N°41 : Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	Les acteurs concernés par cette disposition sont les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets.

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, le projet de PLU révisé est en compatibilité avec les orientations du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.2.1.4 *Rapport de compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne*

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 Adopté le 04 avril 2022	X		Le socle du SDAGE est constitué de 4 orientations fondamentales : **Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables** en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ;	Le PLU de Langoiran répond aux orientations du SDAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine. Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations :
			Orientation B : réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages ;	**Réduction des pollutions** via : • La **limitation du potentiel d'urbanisation** et **l'exclusion de tout développement urbain dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif** (+obligation de raccordement en zones U, AU) ; • Le **caractère inconstructible du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable**, ainsi que dans un rayon de 50 m autour des installations. • Des **modalités de gestion des eaux pluviales imposées** dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie.
			Orientation C : améliorer la gestion quantitative en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques	Réduction de la consommation d'eau via : • Des **dispositions particulières introduites dans le règlement en vue de favoriser les démarches de récupération des eaux pluviales et une palette de végétaux adaptés à de faibles besoins en eau d'arrosage pour les espaces verts publics et privés.**
			Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières…).	**Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides via :** • Les réservoirs de biodiversité, les milieux humides et aquatiques comprenant les continuités aquatiques majeures ont été classées en **secteur Np et en secteur à protéger pour motif** écologique (L151-23 du CU) ; • Une obligation d'un **recul vis-à-vis des cours d'eau** classés pour toute nouvelle construction dans toutes les zones (10 à 30m en fonction de la cartographie jointe en annexe du RU / cf article 2.2-Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives.

Le PLU de Langoiran est à ces titres compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

3.2.1.5 *Rapport de compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes*

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes	X		Le SAGE NP encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde). Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique ; Le territoire communal se situe en **Unité de Gestion Eocène Centre, considérée déficitaire.** Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative. L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente. Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE. En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, les organismes en charge de la gestion de l'eau potable doivent s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement.	L'état des lieux du SAGE qui ventile le territoire en Unité de Gestion, indique que le SIAEPA de de Langoiran opère ses prélèvements dans la nappe Eocène Centre déficitaire. Le SIAEPA de Langoiran mobilise sa ressource en eau potable par captage dans les nappes souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé supérieur), qui s'élève les 3 forages confondus de Langoiran, Paillet et Villenave, à 639 062 m3 (RPQS2021) pour une autorisation de prélèvement de 630 000 m3 (arrêté préfectoral n° SEN 2022/08/05-130 du 26 décembre 2022), soit un différentiel de 39 062 m3, soit +6% (cf paragraphe II.4.1 LA RESSOURCE EN EAU). Un des paramètres de ce dépassement est lié aux pertes d'eau enregistrées par le réseau évaluées à 246 356 m3. Un arrêté préfectoral de mise en demeure a été adressé au syndicat afin de l'enjoindre à poursuivre les travaux engagés pour se mettre en conformité avec l'autorisation de prélèvements en vigueur. Afin de tendre vers une optimisation de la ressource en eau, le SIAEPA de Langoiran a engagé les démarches suivantes : • Recherche de fuites et réparation, • Mise à jour, modification et optimisation de l'outil de sectorisation, • Entretien du patrimoine : • Mise en place d'un plan pluriannuel de renouvellement des canalisations dans une perspective d'amélioration du rendement des réseaux. Le SIAEPA de Langoiran est donc dans l'attente de résultats d'amélioration de l'utilisation de la ressource en eau potable qui permette le respect de l'autorisation préfectorale de prélèvement.

Le PLU de Langoiran est à ces titres compatible avec le SAGE Nappes Profondes

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3.2.1.6 *Rapport de compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne*

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne	X		Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE " **Vallée de la Garonne** " décline 5 objectifs généraux et 18 sous-objectifs, ainsi que des règles. 1. Objectif général 1. RESTAURER DES MILIEUX AQUATIQUESET HUMIDES ET LUTTER CONTRE LES PRESSIONS ANTHROPIQUES 2 Sous-objectifs : Restaurer des milieux aquatiques/ Lutter contre les pressions anthropiques 2. Objectif général 2. CONTRIBUER A LA RESORPTION DES DEFICITS QUANTITATIFS Sous-objectif : Développer les suivis & Approfondir les connaissances Sous-objectif : Réaliser des économies d'eau Sous-objectif : Mobiliser des ressources en eau et optimiser leur gestion Sous-objectif : Créer des retenues, dans le cadre de démarches de concertation de type projets de territoire 3. Objectif général 3. RESTAURER DES MILIEUX AQUATIQUESET HUMIDES ET LUTTER CONTRE LES PRESSIONS ANTHROPIQUES INTEGRER LA POLITIQUE DE L'EAU DANS LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT Sous-objectif : Intégrer la gestion et la restauration des zones humides dans la politique d'aménagement Sous-objectif : Prendre en considération l'espace de mobilité des cours d'eau dans la politique d'aménagement Sous-objectif : Intégrer la lutte contre les inondations dans la politique d'aménagement Sous-objectif : Valoriser le statut domanial de la Garonne 4. Objectif général 4. COMMUNIQUER ET SENSIBILISER POUR CREER UNE IDENTITE GARONNE Sous-objectif : Communiquer, sensibiliser et former sur le partage de la ressource en eau Sous-objectif : Valoriser les connaissances sur les zones humides & Diffuser les services rendus par les milieux aquatiques Sous-objectif : Communiquer sur les outils de prévention et de gestion intégrée du risque inondation Sous-objectif : Communiquer et sensibiliser sur la pollution des eaux et les couts afférents Sous-objectif : Rétablir un lien entre les acteurs locaux et le grand cycle de l'eau	Le PLU de Langoiran répond aux orientations du SAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine. Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations : 5. Objectif général 5. CREER LES CONDITIONS STRUCTURELLES DE MISE EN ŒUVRE PERFORMANTE DU SAGE **2 règles, complémentaires aux dispositions du PAGD :** Règle 1 : PROTEGER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE Les projets et opérations faisant l'objet : ✓ D'une autorisation environnementale ou d'une déclaration en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement, rubriques 3.3.1.0. et 3.3.2.0 de la nomenclature prévue par l'article R. 214-1 du code de l'environnement, en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE, ✓ Ou d'une autorisation environnementale ou d'un enregistrement en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, Ne peuvent entraîner la mise en péril ou la destruction partielle ou totale des zones humides identifiées. Règle 2 : LIMITER LES RUISSELLEMENTS PAR TEMPS DE PLUIE Les installations, ouvrages, travaux ou activités, soumis à autorisation environnementale ou à déclaration en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement, rubriques 2.1.5.0., 2.2.1.0., 2.2.4.0. & 2.3.1.0. de la nomenclature prévue à l'article R. 214-1 du code de l'environnement ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, visées aux articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sont interdits s'ils aggravent le risque d'inondation et ne permettent pas une gestion des eaux pluviales pour une pluie de temps de retour minimum de 20 ans. L'inventaire des zones humides est détaillé au paragraphe II.3.1.3 Zonages réglementaires et d'inventaire, et renvoie dans le zonage à un classement en zone N/secteur Np, zone Naturelle Protégée, dont la constructibilité est interdite pour d'autre construction que l'extension des constructions existantes ; en outre les zones humides font 'objet d'une protection pour motif écologique titre de l'article nL151-23 du code de l'urbanisme. Afin de limiter le phénomène de ruissellement pluvial analysé au paragraphe II.6.2 Le risque inondation par débordement et ruissellement, les mesures suivantes sont mises en œuvre dans le PLU : Evitement de toute constructibilité dans les zones bâties situées à l'Est de la commune (zones UB et UD), siège de phénomènes d'inondation par ruissellement, dont la constructibilité est limitée à l'extension des constructions existantes (dans la limite de 200m2 d'emprise au sol) à l'exclusion de toute nouvelle construction neuve, Limitation de l'emprise au sol de la zone UCa (zone de projet de renouvellement urbain) et AU (ENAF)à respectivement30 et 40%, doublé d'une emprise de pleine terre de 50% dans la zone AU de la rue des érables, Mesures de régulation pluviale : priorité à l'infiltration à la parcelle, et en cas d'impossibilité, rejet au réseau public ou milieu naturel dans la limite d'un débit de fuite de 3l/s/ha dans le cadre d'équipement de régulation Mesure de limitation de l'érosion des sols par le maintien d'espaces boisés sur l'ensemble de la commune et sur 1/3 de la zone AU de la rue des érables, Maintien de 3 grandes parcelles jardinées au quartier Pied du château, en espace naturel à maintenir en pleine terre dans le cadre d'une protection pour motif écologique au titre de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, afin de maintenir un espace d'infiltration des eaux de ruissellement en provenance des coteaux/plateau viticoles.

Le PLU de Langoiran est à ces titres compatible avec le SAGE Vallée de la Garonne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

Les orientations du PLU de la commune de Langoiran répondent au souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prescrit, pour tous documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux naturels et des paysages.

4.1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le territoire communal, bien qu'ayant connu un développement urbain de longue date, a conservé une configuration agricole et forestière encore très présente ; cette spécificité a toutefois été la variable d'ajustement du développement urbain opéré au cours des dernières décennies.

Afin de rompre avec cette logique qui s'opère au détriment de l'identité environnementale et paysagère des lieux, la démarche vise à asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue comme élément structurant à préserver, en complémentarité des espaces agricoles et viticoles au titre de la trame « pourpre », et des espaces naturels et forestiers, constitutifs de la notion de « nature ordinaire ».

▶ Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue (TVB) entre les espaces naturels majeurs

La Trame Verte (les boisements) et la Trame Bleue (le réseau hydrographique, ruisseaux, fossés, zones humides...) assurent à l'échelle du grand territoire, entre les réservoirs de biodiversité que sont les espaces fluviaux du système Garonne au sud-ouest et les espaces agricoles et forestiers des coteaux et plateaux de l'Entre-deux-Mers au Nord-Est, une fonctionnalité de continuités écologiques pour la faune et la flore.

Le territoire communal de Langoiran s'inscrit dans cette fonctionnalité en déclinant plusieurs réservoirs de biodiversité (certains qualifiés de « majeur » comme le site Natura 2000 Vallée de la Garonne, les ZNIEFF des vallons et coteaux calcaires et d'autres « d'ordinaire » comme les massifs boisés du système Plateau/Coteaux, les milieux ouverts tels que prairies, landes broussailles, espaces agricoles...) et des corridors écologiques terrestres et aquatiques majeurs comme la Garonne et l'ensemble de ses tributaires (Grand Estey, Artolie,..).

Cet ensemble de zones vitales pour la biodiversité appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques. Elles se complètent par ailleurs de micro-continuités à l'échelle des tissus urbanisés et notamment entre les hameaux, qui sont à préserver tant à ce titre qu'au titre de la plus-value paysagère qu'elles confèrent.

Cette disposition tend à resituer les espaces naturels majeurs, les espaces naturels et forestiers constitutifs d'une Nature dite « ordinaire », mais également les espaces agricoles, comme partie prenante du projet de territoire et non comme variable d'ajustement mais comme valeur économique, sociale et culturelle ; la Trame Verte et Bleue (TVB) s'avère désormais au titre de loi Grenelle un véritable outil d'aménagement des territoires, ce que cherche à traduire le PADD.

Cette orientation du PADD s'inscrit pleinement dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui décline « …*la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Outre ces justifications, cette orientation s'inscrit dans les principes du PADD du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui décline un projet de territoire appuyé sur sa charpente paysagère, qui vise à faire des grands espaces naturels et agricoles un cadre et un levier de développement , à prendre en compte les continuités écologiques et substituer la notion de discontinuité urbaine à celle de continuité naturelle, à conforter le réseau écologique du territoire et contribuer à en préserver la biodiversité, même la plus ordinaire.

▶ Respect de la charpente paysagère du territoire et de la v… cadre bâti

Au titre de son classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR), la commune de Langoiran est reconnue comme présentant des enjeux de patrimoine et de paysage majeurs. Un Plan de Valorisation Architecturale et Paysagère (PVAP) est en cours d'élaboration, parallèlement à la révision du PLU, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

Les enjeux du PVAP sont doubles, protéger l'ensemble urbain du Haut et du bas Langoiran avec de nombreux édifices majeurs, mais également le cadre paysager dans lequel ces éléments s'inscrivent, à savoir un environnement composé d'une alternance de vignobles, de bois et de landes parsemés sur un territoire vallonné qui décuple l'effet des points de vue remarquables sur le grand paysage. La notion de patrimoine s'entend donc au-delà de la trame bâtie pour intégrer la prise en compte du paysage qui valorise l'ensemble urbain.

La traduction du PVAP dans le PLU se décline par des prescriptions applicables aux constructions et aux espaces libres, sur la base d'un plan et d'un règlement, afin d'encadrer l'évolution de la trame bâtie dans le respect de ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures ,..) ou dans le cadre de leur amélioration.

Si l'évolution des paysages couverts par le périmètre du SPR (les 2/3 Ouest du territoire communal) s'avère étroitement encadrée, la partie Est appelle également une attention particulière, qui peut décliner :

- *la Protection de certains boisements, haies champêtres, alignements végétaux... participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités ; cette mesure permet en outre de lutter contre l'effet d'érosion des sols, facteur d'aggravation du phénomène de ruissellement pluvial qui engendre des événements d'inondation ;*

- *la limitation de l'étirement de l'urbanisation sans épaisseur le long des voies devenues davantage support d'urbanisation qu'axe de déplacements inter quartier ou intercommunaux (RD119), par l'affirmation de microcoupures d'urbanisation entre les séquences actuellement urbanisées ; cette mesure permettra de limiter la fermeture des points de vue lointains vers le grand paysage, source d'une perte de qualité paysagère ;*

- *des mesures d'encadrement de l'évolution architecturale et urbaine des petits hameaux anciens, caractéristiques d'un mode d'organisation rurale traditionnelle girondine,*

- *de mesures de traitement des clôtures, dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère de ces modes d'organisation de l'espace ;*

- *l'introduction d'une palette végétale en cohérence avec l'identité paysagère des coteaux de l'Entre Deux Mers;*

La justification de cette disposition figure en introduction du principe même, qui rappelle l'appauvrissement de la trame paysagère aux abords des espaces bâtis ; les boisements visés, mais non de façon exhaustive, confèrent aux lieux habités un « écrin de verdure » à même d'apporter une plus-value paysagère mais également préserver un espace tampon vis-à-vis des espaces mis en culture développés en couronne autour du centre-ville et ses quartiers.

Le paysage bâti est également constitutif de la valeur paysagère et identitaire du territoire, sa prise en compte s'appuie sur la servitude patrimoniale actuellement en vigueur (ZPPAUP) et en cours de révision vers une disposition de Plan de Sauvegarde du Patrimoine Architectural et Paysager (PVAP) présenté au paragraphe II-7 Cadre de vie, paysage et patrimoine. Cette disposition répond aux attendus de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, qui rappelle que « *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre un objectif de sauvegarde/… du patrimoine bâti remarquable* ».

En outre, l'ensemble de ces dispositions s'inscrit dans les principes du PADD du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui décline le principe de réinstaurer un rapport étroit entre éléments bâtis et paysages viticoles.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

▶ La prise en compte des risques naturels

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels en prenant en compte :

Le risque inondation par débordement des cours d'eau (Garonne et Grand Estey), porté à la connaissance par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne - secteur Virelade/le Tourne et Rions / Toulenne, approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2014 ;

Le risque inondation par ruissellement pluvial : deux études sont à la disposition de la collectivité pour appréhender ce risque et encadrer l'urbanisation aux abords du Grand Estey en dehors des secteurs non couverts par le PPRI :

- *l'étude CEREMA qui a déterminé une zone de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements,*
- *l'étude hydraulique du SIETRA, qui délimite les espaces inondés pour une crue de référence centennale.*

Outre la connaissance des espaces potentiellement inondables, deux autres dispositions complémentaires sont mobilisables :

- *une gestion des eaux pluviales sur les zones de développement ou de renouvellement urbain en limitant l'imperméabilisation des sols et en déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …),*
- *le maintien des trames boisées notamment en ourlet le long des coteaux, afin de stabiliser les sols face au phénomène d'érosion et de déstabilisation des sols, facteurs d'aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement pluvial.*

L'aléa retrait-gonflement des argiles, qualifié de fort sur une grande partie des zones bâties ;

Le risque Mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, porté à la connaissance par un Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain (PPRmt) sur 16 communes de « Carignan à Rions », prescrit en date du 13 juin 2016. Le PPRmt a pour objet la prise en compte du risque d'effondrement de carrières souterraines abandonnées et d'éboulement de falaises, à l'appui d'une cartographie provisoire des zones de mouvement prévisibles.

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols.

Dans le respect de ce principe, le projet communal prend en compte les risques naturels encadrés par une Servitude d'Utilité Publique approuvée (PPRI de la Garonne), une servitude en cours d'élaboration (PPR Mouvement de terrain), ainsi que les risques naturels (inondation par crue et ruissellement pluvial) portés à sa connaissance par des études (Diagnostic CEREMA 2014, études SIETRA 2021).

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la connaissance de ce phénomène via les études du BRGM, permet également d'appliquer soit un principe d'évitement (hameaux Est), soit un principe palliatif en portant à la connaissance des constructeurs des techniques correctives.

4.1.2 LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

▶ Donner la priorité au renouvellement du centre-ville et du quartier du Pied du château…

… pour accueillir le développement urbain, dans le cadre d'une démarche de densification et de mobilisation des gisements fonciers destinés à couvrir la majorité des besoins fonciers et de renouvellement urbain visant à la reconquête du bâti vacant et dégradé.

Cette orientation s'inscrit dans le principe de renouvellement urbain prôné par la loi SRU et Climat et Résilience, qui visent à mobiliser les tissus déjà constitués, au sein desquels persistent encore des espaces libres non bâtis en dent-creuse de l'urbanisation, avant de consommer de nouveaux espaces naturels et agricoles.

La priorité donnée au confortement et renouvellement du centre-ville dont [illegible] pourvus en matière de desserte en réseaux publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif, ...) se justifie également par une démarche de gestion économe des finances communales.

Cette disposition devant s'opérer par ailleurs, au titre du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, dans un rapport équilibré entre ces deux modes de réponse aux besoins fonciers induits par l'accroissement démographique.

▶ .. parallèlement à la maitrise du développement urbain sur le reste du territoire communal… et dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des routes départementales ..

…au regard de critères de mauvaise aptitude à l'assainissement autonome dans des terrains peu infiltrants et épuratoires, de phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial liés à la faible perméabilité des sols et d'aléa fort en matière de Retrait Gonflement des Argiles, *.. dans un souci* également *de limitation de l'étalement urbain, tout en permettant cependant l'évolutivité du bâti existant (extensions et annexes au logement autorisées).*

Ces orientations s'inscrivent dans le principe de lutte contre l'étalement urbain décliné à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ; inscrite au PADD du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui décline une armature territoriale dans laquelle « *L'urbanisation doit avant tout chercher à s'intensifier au cœur des villages afin de lutter contre l'étalement urbain* ».. L'évitement de toute nouvelle constructibilité dans des territoires inaptes à l'assainissement autonome et sujets à risques naturels (inondation) et sinistralité (RGA) s'inscrivent en réponse aux principes du PAC communiqué par l'Etat lors du lancement de la procédure de révision.

▶ Tendre vers un équilibre social de l'habitat

Promouvoir dans les futurs programmes de logement, la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat (accession à la propriété et locatif conventionné ou libre) ; à ce titre, les opérations d'habitat devront comprendre dans leur programme une part de logements à caractère social précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement d'Urbanisme.

Cette disposition vise à répondre à l'objectif de mixité sociale inscrite comme principe fondateur de la Loi SRU ; Cette orientation s'inscrit en compatibilité avec le PADD du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui se propose de « *Développer en priorité l'offre sociale sur dans les centralités relai métropolitaines en s'appuyant sur la requalification du parc vacant et/ou dégradé* ».

▶ Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines

Si le développement urbain récent a été dominé par une monoproduction de logements individuels de type pavillonnaire notamment au quartier Pomarède mais également dans les hameaux diffus à l'Est de la commune, la commune enregistre depuis 2018 des formes urbaines plus diversifiées (habitat collectif, maisons de ville ...), permettant ainsi d'atteindre progressivement un ratio moyen de 750m2/logement, voire 200 m2/logement (projet PICHET route de Créon /2023).

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant.
De façon générale, pour les opérations de constructions neuves, est fixé l'objectif moyen de répartition entre habitat individuel et habitat collectif suivant (calculés en nombre de logement, y compris les maisons de ville) : 70 % individuel / 30 % collectif.

Afin de mettre en œuvre l'objectif de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain décliné à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le PADD promeut une certaine « compacité » dans les formes urbaines, de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace. Cette orientation trouve sa traduction règlementaire dans les OAP.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

▶ Conforter l'autonomie économique de la commune par un développement économique endogène ../.. et le renforcement de l'offre commerciale dans le quartier Pied du château

Langoiran, de par son histoire portuaire, a hérité d'une offre commerciale et de services dense et diversifiée, qui au regard de la mutation des pratiques commerciales, des modes de consommation... enregistre aujourd'hui de grandes difficultés à se maintenir comme en attestent certaines situations de vacance commerciale et s'est progressivement polarisée le long de la RD 239 (Route de Créon).

Au titre de « centralité relai » d'un bassin de vie périphérique de l'espace métropolitain, la commune souhaite mettre en œuvre les moyens de tendre vers une forme d'autonomie économique, à travers plusieurs modalités :

- *Le confortement et renouvellement de l'offre commerciale et de services du centre-ville,*
- *Le confortement de la zone d'activités de Graman le long de la RD239, dans le cadre des principes suivants*
  - *d'une mixité fonctionnelle, pouvant associer activité économique et habitat,*
  - *de la prise en compte du risque Inondation par débordement des cours d'eau et inondation par ruissellement pluvial sous forme de coulées de boues depuis les coteaux,*
  - *de la prise en compte des enjeux de paysage en entrée de ville depuis Créon,*
  - *d'une connexion piétonne avec le centre- ville.*
- *l'accompagnement et le développement des activités agri-viticoles, pour partie vecteur historique de l'essor communal et à accompagner au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (agro-tourisme, œnotourisme, ...) dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants.*

L'ensemble de ces cibles économiques visent à redynamiser l'économie du territoire communal en s'inscrivant dans une démarche de diversification plus large :

L'amélioration de l'offre commerciale et de services du centre-ville et du quartier Pied du château : cette disposition répond au principe de renforcement de l'activité commerciale et des services des centralités relai » des bassins de vie périphériques prôné dans le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ;
Le confortement de la ZA de Graman : cette intention répond à l'attente d'une plus grande mixité fonctionnelle dans les cœurs de ville, et dans ce cas présent, à l'objectif de requalification d'une friche urbaine en entrée de ville par la route de Créon.

Accompagnement/développement des activités agri-viticoles : cette orientation s'inscrit dans la préoccupation de redynamiser et soutenir la filière agri viticole en difficulté économique, au regard de son statut de production phare du territoire, porteuse d'emplois et de notoriété, de sa fonction de lien social et de façonnage des paysages.

▶ Tendre vers un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace naturels, Agricoles à l'échéance 2021

Cette trajectoire nationale de sobriété foncière, qui doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme, se décline dans le PLU de Langoiran à travers plusieurs modalités :

o *Une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestier limitée à 2 ha, soit moins 66% par rapport à la consommation 2011/2020 (5,9 ha) ;*

o *Un effort de densification au sein des zones à urbaniser en appliquant un objectif moyen de consommation foncière suivant :*
- *Objectif par logement (individuel et collectif) : 700 m2 /logt*
- *Objectif par logement individuel (uniquement - hors mixité) : 900 m2 / logt*

Cette orientation s'inscrit dans le respect du code de l'urbanisme qui impose aux PLU de fixer un objectif de réduction de moitié de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles introduit par la loi Climat et Résilience.

La consommation foncière destinée aux besoins liés à l'habitat pour les 10 prochaines années (échéance du PLU) se base sur le calcul suivant :

• Perspective d'évolution démographique de +110 à + 150 habitants à l'échéance [illegible] (cf. paragraphe IV-2-1 Perspectives et objectifs démographiques)
• Besoins en logements neufs estimés entre 65 et 90 logements à l'échéance N+10 ans (cf. paragraphe IV-2-2 Besoins en logements),
• Besoins fonciers pour répondre à ces besoins en logements estimés entre 3,8 ha et 4,8 ha, qu'il est possible de mobiliser à hauteur de 72% (3,42 ha) en espaces densification et dont le solde (28%) est complété sur des ENAF, soit une consommation foncière d'ENAF de 1,34 ha (cf. paragraphe IV-2-3 Besoins fonciers)

Au regard de la consommation foncière déjà engagée sur la période 2021/2024 qui s'est totalement opérée en espace de densification et de la consommation foncière en projet de 1,34 ha, la consommation foncière 2021/2030 s'opérera sur 1,34 ha, soit une valeur en cohérence avec la trajectoire de réduction de moitié par rapport à la consommation foncière rétrospective 2011/2020 à savoir 5,9 ha (*source Fichier fonciers DGFIP cf. paragraphe I.7.4 BILAN DE LA CONSOMMATION ENAF*).

Concernant le ratio de 20 logements /ha attendu dans les opérations d'aménagement de la zone AU et introduit dans les OAP, il constitue la réponse apportée par la commune à l'objectif de modération foncière et de mixité des formes urbaines décliné dans le DOO du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

4.1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT, DE DEPLACEMENT URBAINS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, de fluidité grâce à l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités ; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs ou mutualisés ainsi que les conditions d'une modération énergétique.

▶ Respect de la hiérarchie du réseau des voies et sécurisation :

Afin de rompre avec le mode de développement urbain contemporain de la commune qui s'est traduit par une urbanisation linéaire le long des voies structurantes, il convient désormais de mieux respecter la hiérarchie du réseau de voirie de la commune. Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunal, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie et leurs fonctions respectées.

▶ Améliorer les conditions de sécurité routière

Certains axes structurants pâtissent de conditions de sécurité routière appelant des améliorations : la RD10 au niveau du Pied du château et l'avenue du Général de Gaulle

Cette orientation vise d'une part à améliorer le fonctionnement urbain afin de réserver les voies structurantes à une fonction de déplacement inter quartier, voire intercommunal, et non de support à l'urbanisation source de situations accidentogène, d'autre part à tendre vers une plus grande qualité urbaine et paysagère dans les opérations d'aménagement, grâce à la possibilité d'aménager aux abords des axes structurants des bandes paysagères si les accès individuels sont regroupés en un seul point d'accès.

L'amélioration des conditions de sécurité routière s'inscrit dans le rappel qui est fait à la commune dans le PAC de l'Etat communiqué lors du lancement de la révision du PLU, de l'enjeu de sécurité civile que représente les déplacements sur le territoire, dont les communes sont responsables.

▶ Développer le réseau de mobilités actives pour favoriser la pratique des modes de déplacement piéton/cyclable

La lutte contre le changement climatique est en partie liée aux modalités de déplacement sur le territoire, et la mise en œuvre d'une offre en matière d'alternatives à l'usage systématique de la voiture en est une piste.

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable appelle donc l'amélioration voire la création d'un maillage de liaisons piétonnes et/ou cyclables entre les différents pôles d'attractivité de la commune, permettant de favoriser les trajets de courte distance, dans des conditions de sécurité routière..

Ainsi, la politique communale en matière de mobilités actives pourra s'appuyer sur le réseau du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ainsi que sur le Plan Vélo engagé

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

par la CDC Portes de l'Entre Deux Mers, en cohérence avec le Réseau Express Velo (REV) de Bordeaux Métropole

Cette orientation s'inscrit dans un objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, à travers la mise en œuvre d'une mobilité plus durable que celle basée sur l'usage exclusif de l'automobile, source de production de gaz à effet de serre ; elle est mise en œuvre à l'appui de réflexions à l'échelle intercommunale et de l'agglomération Métropolitaine Bordelaise.

▶ Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie

La communication numérique est un nouveau mode de communication qui désigne l'ensemble des actions visant à diffuser des messages par le biais d'un média numérique, web, médias sociaux, application mobile ou autres. La communication sur les médias numériques se distingue de la communication traditionnelle par son évolution constante en termes d'usages et de technologies.
La pratique du télétravail et la dématérialisation des échanges sont apparues indispensables suite à la récente crise sanitaire, rendant indispensable le renforcement des infrastructures numériques à Très Haut Débit (THD).

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Gironde (SDTAN) approuvé en 2012, décline l'objectif de faire bénéficier l'ensemble du département de la Gironde, d'une amélioration des services haut débit (extension du dégroupage, montée en débit, …) et s'inscrire dans une démarche active de desserte en fibre optique.

Le déploiement d'infrastructures numériques à Très Haut Débit (THD) représente un enjeu majeur pour le territoire et ses pôles d'activités économiques, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, mais également en termes de développement durable.
En effet, la prise en compte dorénavant dans les documents d'urbanisme, des préoccupations relatives au changement climatique, ont conduit à mettre en corrélation les problématiques de modération/ optimisation énergétique et de modération de la consommation foncière grâce en partie au renouvellement urbain.

Face à ce défi, la commune de Langoiran souhaite prolonger les actions jusque-là entreprises en matière énergétique, à savoir :

- *Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux,*
- *Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain,*
- *Favoriser dans la zone d'activités économiques de Graman, le recours à des dispositifs de performance énergétique (bornes de rechargement pour véhicules électriques, ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement, panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités...).*

Cette orientation s'inscrit dans le souci d'accompagner le développement du territoire, tant démographique qu'économique, d'infrastructures numériques à même de placer le territoire dans une offre de services attractive et durable. Cette orientation s'inscrit dans le principe de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à cette situation déclinée à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. D'une façon générale, Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

▶ Renforcer la résilience du territoire face au phénomène climatique

La résilience est la capacité du territoire à anticiper, à réagir, et à s'adapter pour se développer durablement quelles que soient les perturbations qu'il subit. A ce titre, un projet de territoire qui se veut « durable » doit prendre en compte les impacts du changement climatique dans ses projets d'aménagement. Plusieurs pistes d'adaptation sont à mettre en œuvre progressivement dans les documents de planification :

- *Maintenir et développer les zones permettant la séquestration carbone*
- *Lutte contre les ilots de chaleur*
- *Réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels*

L'ensemble de ces mesures inscrites au PADD s'inscrivent dans les préoccupations portées par la loi Climat et Résilience, et renvoient toutes à un objectif d'accompagnement du processus de changement climatique à travers les documents de planification.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.2 UN PROJET DE REDYNAMISATION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon à évaluer, d'une part, les besoins en matière de logements pour les populations résidentes et, d'autre part, les besoins en matière d'équipements publics.

4.2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : + 100 A 150 HABITANTS A L'ECHEANCE 2035

Rappel des indicateurs de croissance démographique :

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE ENTRE 2010 ET 2021

	1999	2010	2015	2021
Population Langoiran	1 997 hab	2 230 hab	2 215 hab	2 191 hab

Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM)	1999/2010	2010/2015	2015/2021
Langoiran	+ 233 habitants + 1 % /an	- 15 habitants - 0,1 %/an	- 24 habitants - 0,2%/an
CDC Portes de l'Entre Deux Mers	+ 0,9 %/an	+ 0,8 %/an	+ 1,5 %

Source : Insee, Recensements 2010 à 2021

Plusieurs remarques sont à retenir de ces indicateurs :

• Si depuis 1999 le rythme d'évolution démographique de la commune de Langoiran suit de façon quasi conforme celui du reste du territoire communautaire, à savoir + 1 %/an, il se dessine depuis 2010 une tendance à une légère décroissance (- 0,2 %, soit – 39 habitants), liée à la raréfaction de l'offre foncière sur la commune, qui implique un report de son attractivité sur les communes rurales environnantes ; en effet, la commune enregistre de très nombreuses demandes d'installation sur son territoire, qui ne peuvent être satisfaites du fait de la faiblesse de l'offre résidentielle.

• L'observation du rythme de construction sur la période de décroissance 2015/2021 (à savoir 2 à 3 PC/an + réhabilitations de logements anciens) indique une décorrélation entre besoins en logements et croissance démographique ;

Perspectives d'évolution démographique et compatibilité avec les orientations du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Compte tenu du statut de « centralité relai de bassin de vie périphérique » affecté à la commune de Langoiran, qu'elle partage au sein de la CDC avec la commune de Latresnes, le projet d'accueil communal doit mettre en œuvre les modalités pour tendre vers un objectif de reprise de l'accroissement démographique, à savoir enregistrer un accroissement démographique de l'ordre de + ou moins 100 habitants (scénario 1) à + 150 habitants (scénario 2).

Ces scénarios de redynamisation démographique impliquent de porter le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM), à une fourchette de + 0,5 à + 0,7%/an, soit des taux inférieurs à la moyenne communautaire et compatible avec la prescription T1 du Scot (+ 1,12%).

HYPOTHESES D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'ECHEANCE N+10 ANS

	Scénario 1	Scénario 2
Taux de Croissance Annuel Moyen	TCAM* + 0,5 %/an	TCAM* + 0,7 %/an
Croissance sur 10 ans	+112 habitants	+ 158 habitants
Croissance annuelle	+ 11 habitants/an	+ 16 habitants/an
Population à N+10 ans	2 303 habitants	2 349 habitants

**TCAM appliqué au chiffre de population municipale INSEE 2021 de 2 191 habitants.*

Au regard de la capacité des équipements publics de la commune (réseaux publics, équipements publics de superstructures tels que la capacité des équipements scolaires, administratifs, sociaux, ...) la commune de Langoiran souhaite établir son projet d'accueil sur la base d'un taux de croissance annuel moyen compris entre + 0,5 % et +0,7%/an, soit environ + 110 à 150 habitants supplémentaires pour la période N + 10 ans.

4.2.2 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS ET A REMOBILISER PA[illegible] ENTRE 90 ET 115 LOGEMENTS A L'ECHEANCE N+ 10 ANS

4.2.2.1 *Estimation des besoins en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique et besoins non démographiques*

Les besoins en matière d'habitat sont générés majoritairement par l'arrivée de nouveaux résidents (besoins démographiques) mais également par d'autres niveaux d'utilisation du parc des logements (besoins non démographiques dits « point mort ou point d'équilibre ») ; En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population, il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent :

- de compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du phénomène de desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- De répondre aux besoins des résidents habitant déjà la commune mais en démarche de décohabitation ou en parcours résidentiel intra communal ; à ce titre il a été constaté que sur la période 2011/2023, le taux de logement neuf ou rénové, destiné à des familles résidant déjà sur la commune, s'élève en moyenne à 1,5 logement/an ; en outre, la commune enregistre une demande
- De compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché. Si l'usage à titre de résidence secondaire n'alimente pas à Langoiran une production immobilière soutenue, on constate entre 2015 (29 RS) et 2021 (35 RS) une croissance de 1 logement/an ;
- de remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements. Ces besoins de renouvellement du parc suite à la sortie du champ par démolition sont estimés dans le cadre du suivi des permis de démolir et autre inventaire de constructions démolies sans déclaration administrative indique sur la période 2011-2023, à une quinzaine de cas sur la commune.

Estimation des besoins en logements sur la base :

- D'une projection d'accueil de + 110 à 150 habitants à l'échéance N+10 ans ;
- D'une occupation de 2,14 (donnée INSEE 2021) à 2,11 habitants/logement (moyenne girondine 2020) afin de prendre en compte la tendance à la baisse de ce ratio ;
- D'une dizaine de logements destinés à un usage de résidence secondaire ;
- d'un besoin d'une dizaine à une quinzaine de logements lié au desserrement des ménages (observation 2011/2023) afin de prendre en compte l'effet cliquet lié à l'accroissement démographique ;
- D'un nombre de logements appelés à sortir du parc évalué à 10 à l'échéance N+10 ans

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

	scénario 1	scénario 2
besoins liés à l'accroissement démographique	52 logements	74 logements
besoins lié à la fonction de résidence secondaire	10 logements	10 logements
besoins lié au désserement des ménages	10 logements	15 logements
besoins liés au renouvellement du parc	15 logements	15 logements
Total besoins en logements	**87 logements**	**114 logements**

Les besoins en logements à l'échéance à N+10 ans sont estimés en valeur arrondies entre 90 et 115 logements.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.2.3 ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS EN REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

4.2.3.1 *La part du renouvellement urbain dans la réponse aux besoins en logements : une vingtaine de logements*

Conformément à la loi Climat et Résilience, les besoins en logements doivent être couverts prioritairement par la mobilisation d'espaces de densification au sein des enveloppes constituées, (remobilisation du parc des logements vacants, remobilisation d'espaces en friche ou inutilisés, comblement de dent-creuse et redivision parcellaire) et secondairement par la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

- Reconquête du parc vacant :

Le parc des logements vacants a fait l'objet d'une analyse affinée, menée sur la base d'un inventaire réalisé en fin d'année 2023, dont la potentialité de remise sur le marché a été évaluée à l'aide des services communaux. Le nombre de logements vacants remobilisables dans une échéance à court et moyen termes est estimé à une vingtaine de logements.

- Bâtiments en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation habitat :

Dans le cadre de la révision du PLU, ces bâtiments doivent être repérés sur le plan de zonage, et ceux destinés à de l'habitation, sont à comptabiliser dans la réponse aux besoins en logements à venir ; en l'absence de demande en la matière issues de l'enquête agricole conduite en fin d'année 2023[1], aucun bâtiment n'a fait l'objet de ce repérage. Toutefois, une marge de manœuvre de 5 logements est prise en compte dans l'hypothèse de l'expression de demande en la matière dans le cadre de l'enquête publique.

La part du bâti ancien inutilisé susceptible d'être mobilisée pour répondre aux besoins en logements à N+10 ans est évaluée à une vingtaine de logements (20+5=25).

4.2.3.2 *Les besoins fonciers pour répondre au reste des besoins en logements neufs : entre 3,8 et 4,8 ha*

Besoins fonciers couverts par la consommation d'espaces non bâtis

Le reste de la réponse aux besoins en logements (à savoir 90 à 115 logts moins 25 logts en renouvellement urbain, soit 65 à 90 logts) sera donc couvert par la production de logements neufs réalisés sur des espaces non bâtis, prioritairement en densification des enveloppes urbaines et en espace NAF si la capacité de densification s'avère insuffisante à couvrir les besoins.

La consommation foncière induite par cette production neuve est liée à la densité bâtie, qui pour mémoire, s'est opérée au cours de la période 2018/2023 sur la base d'une moyenne de 750 m2 / logement (cf. Rapport de présentation/ paragraphe 1-8-3 RYTHME DE CONSTRUCTION).

Rappel des attendus du Scot de l'Aire Métropolitaine bordelaise
Pour rappel, plusieurs prescriptions du DOO qui visent à rationaliser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, sont à prendre en compte, et notamment le ratio suivant :

Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : Réduire la consommation foncière pour les futurs logements.

Pour cela, à titre indicatif, pour les communes « centralité relais de Bassin de vie » de la CDC Portes de l'Entre deux Mers parmi lesquelles se range la commune de Langoiran, sont fixés pour les constructions neuves, les objectifs moyens de consommation d'espace suivants : Objectifs par logement (individuel et collectif) : 540 m2 /logt

La déclinaison de cette dispositions dans le calcul des besoins fonciers induits par les besoins en logements neufs estimés dans la fourchette de 65 à 90 logements, est la suivante :

BESOINS FONCIERS EN APPLICATION DE LA PRESCRIPTION E5 DU SCOT

Scénario 1	65 logements neufs	Ratio de 540 m 2/ logt	Besoins fonciers : 3,78 ha
Scénario 2	90 logements neufs	Ratio de 540 m 2/ logt	Besoins fonciers : 4,86 ha

En application de la Prescription E5 qui décline un ratio moyen de consommation foncière de 540 m2/logt, les besoins fonciers de Langoiran sont susceptibles de varier entre 3,8 et 4,8 ha.

[1] *Cf paragraphe I.3.4 Diagnostic agricole*

4.2.3.3 *Articulation de la consommation foncière projetée avec l'objectif de réduction foncière de la loi Climat et Résilience*

La loi Climat et Résilience conditionne le recours à une consommation foncière d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) à l'insuffisance de la capacité de densification des enveloppes urbaines constituées à répondre aux besoins du projet d'accueil communal, à savoir 3,8 ha (scénario 1) à 4,8 ha (scénario 2).

Dans le cadre de l'analyse conduite en la matière au paragraphe I.8.5- Bilan de la capacité de densification des espaces bâtis, il apparait que la capacité de densification se ventile entre 3,4 ha dans les enveloppes urbaines du centre-ville/RD10/Pied du château et 3,8 ha dans les enveloppes urbaines des hameaux Est développés en diffusion dans les ENAF communaux.

Capacité de densification de l'enveloppe urbaine par secteur (en m2)	Enveloppe Urbaine centre-ville/RD10/Pied du château	Enveloppe Urbaine des hameaux Est	total
Par renouvellement urbain:	19100	0	19100
Redivision foncière	12300	21023	33323
Dent creuse	2 700	17675	20 375
TOTAL	**34100**	**38698**	72798
	47%	53%	100%

Au regard du choix qui est opéré dans le PADD d'un évitement de tout nouveau développement urbain dans les enveloppes urbaines des hameaux Est[2], la capacite de densification de l'enveloppe urbaine du Centre-ville/RD10/Pied du château, s'avère insuffisante à répondre aux besoins fonciers du projet d'accueil dans le cas du scénario2, à savoir 3,4 ha, et induit donc la mobilisation d'ENAF dans la proportion de 1,4 ha.

Pour mémoire, la période 2011/2020 a conduit à la consommation foncière de 5,9 ha (Source : https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/92700/); il convient dans le projet de PLU de promouvoir un développement plus économe en espace, à travers un objectif de réduction de moitié de la consommation foncière opérée au cours des 10 années précédant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (21/08/2020), à savoir un maximum de 2,9 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

La mobilisation d'ENAF à hauteur de 1,4 ha destinés à répondre aux besoins du projet d'accueil s'inscrit donc dans le respect de la trajectoire de réduction de la loi Climat et Résilience.

[2] *Au regard des critères exposé au paragraphe VI-2 Les principes de développement et de renouvellement du PADD*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.2.4 COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

Cette partie vise à évaluer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment. La capacité d'accueil du PLU cartographiée page suivante, se répartit de la manière suivante :

Part du projet couvert par les espaces en densification	surface (ha)		potentiel logement sur la base de 540 m2/logt	Part dans la capacité d'accueil	part de logement social réalisable	
par renouvellement urbain (demolition recontruction) :						
secteur Uya Graman (friche artisanale)	0,47				4,4	
secteur UCa ex RPA Pomarède	1,44				26,7	
par comblement de dent-creuse :						
zone UA parcelle E96 (RD10)	0,17					
zone UA parcelle A786 (rue Picon)	0,11	72%	63,3	72%		
par redivision foncière :						
secteur UCa parcelles A1467/1471 (Rte de Créon)	0,64					
secteur UCa parcelles A997 (Rte de Créon)	0,29					
secteur UCa parcelles A820 (Rte de Créon)	0,3					
sous-total capacité de densification	**3,42**					
Part du projet couvert par la mobilisation d'ENAF						
zone 1AU rue des érables	1	28%	25,2	28%	0	0
zone UA parcelle E732	0,36					
sous-total consommation d'ENAF	**1,36**					
Total consommation foncière du projet d'accueil	**4,78**	100%	88,5	100%	31	35%

Le PLU présente une capacité d'accueil totale de 4,78 ha, composée de 3,42 ha en espace de densification (à savoir parcelles en dent-creuse et redivisables) et de 1,36 ha de foncier présentant une occupation du sol à caractère Naturelle, agricole et Forestière, en réponse aux besoins du projet d'accueil annoncés à hauteur de 4,8 ha au paragraphe 4.2.3.2 Les besoins fonciers pour répondre au reste des besoins en logements.
La capacité de production de ces zones, sur la base du ratio moyen de 540 m2/logement issu du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, est en mesure de répondre aux besoins de 90 logements annoncés dans le paragraphe 4.2.3.2 Les besoins fonciers pour répondre au reste des besoins en logements.

A noter que la consommation ENAF se localise pour 1 ha au milieu d'un lotissement (zone 1AU de la rue des érables) et pour 0,34 ha résulte d'une grande parcelle en dent-creuse entre deux constructions (parcelle E732 le long de la RD10); au regard de leur inscription dans le tissu déjà urbanisé, on peut considérer que cette consommation ENAF de 1,34 ha, mesurée (28% de la capacité d'accueil) est constitutive d'un phénomène de densification plus que de consommation d'ENAF, portant ainsi le rapport densification /ENAF à 72% / 28%, largement en compatibilité avec la Prescription E5-Rationaliser la consommation foncière, qui fixe un ratio de 50% d'extension/50% de Densification.

La capacité d'accueil du PLU, composée de 3,42 ha en espaces de densification complétés à hauteur de 1,36 ha en ENAF, est à même de couvrir les besoins fonciers nécessaires à produire les 90 logements neufs attendus.

4.2.5 LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE : une trentaine de logements

Du point de vue du type de logements à produire, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise rappelle la nécessité dans ce secteur de promouvoir une offre en habitat diversifiée, qui permette de trouver sur le marché des logements sociaux[1], locatif ou en accession sociale, de statut public ou privé en alternative au tout accession à la propriété. La valeur de 15% du parc des résidences principales est fixé dans la Prescription R5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial.

Dans cette perspective, le PLU de Langoiran introduit plusieurs dispositions à même de mettre en œuvre l'objectif de mixité sociale, à savoir :

Dans le règlement d'urbanisme des zones de projet de renouvellement urbain, à savoir les zones UYa de Graman et UCa de l'ex RPA Pomarède :

Article 1.2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, permis d'aménager, permis de construire groupé) sont autorisées à condition que :

- En secteur UYa de Graman : Le programme des logements comporte une affectation d'un minimum de 50 % de logements sociaux ou intermédiaires ;
- En secteur UCa de l'ex RP Pomarède : Le programme des logements comporte une affectation de 100 % de logements sociaux ou intermédiaires

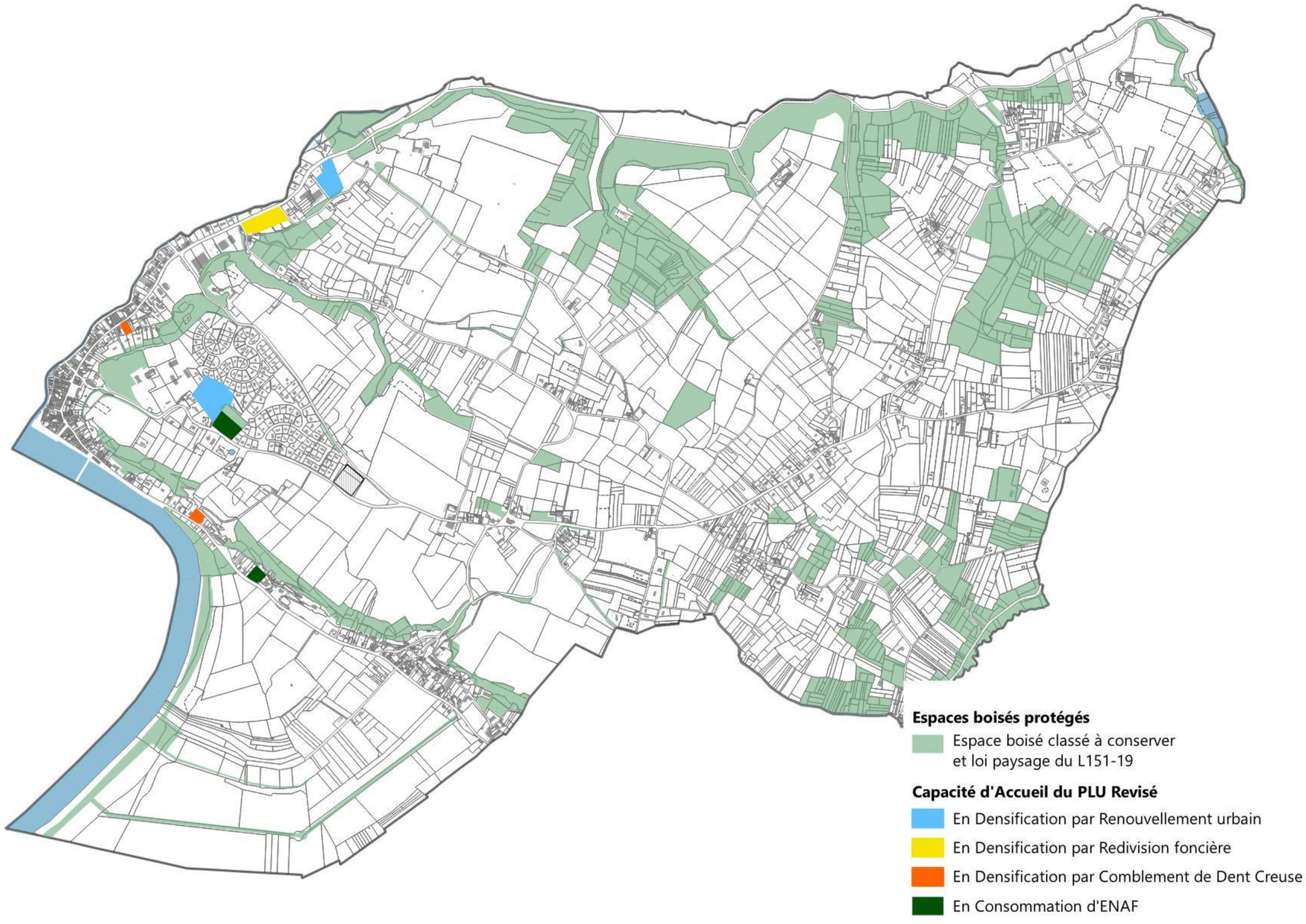
Le report de cette programmation dans le tableau ci-dessus permet d'estimer une valeur de 31 logements sociaux, soit un taux de 35 % dans la programmation des 90 logements.

Les objectifs de mixité sociale mis en œuvre dans le PLU de Langoiran sont compatibles avec les orientations du SCoT de l'aire Métropolitaine Bordelaise.

[1] *Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat, à savoir les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCU



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.2.6 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et des équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

4.2.6.1 Les besoins en matiere de collecte et traitement des eaux usees

En matière d'assainissement collectif, la commune de Langoiran est desservie par un réseau qui couvre la totalité des espaces qui composent la capacité d'accueil concentrée sur l'enveloppe urbaine du centre-ville/RD10 et Pied du Château.

Le réseau renvoie les eaux usées collectées vers les STEP de Le Tourne et Lestiac, qui reçoivent en outre les eaux usées des communes de Paillet et Tabanac.

La STEP de Le Tourne, d'une capacité de 3 000 EH, a fait l'objet de travaux d'extension en 2019,

La STEP Lestiac d'une capacité de 2 000 EH, collecte le secteur du Pied du château à Langoiran.

La STEP de Le Tourne atteint un taux de saturation de l'ordre de 49% celle de Lestiac présente de 54%, ce qui laisse de la place pour de nouveaux abonnés.

Toutes les zones constitutives de la capacité d'accueil (développement et densification) présentées au paragraphe IV-2-4 COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU, se situent dans le périmètre desservi par le réseau d'assainissement collectif tel que figurant au Schéma Directeur d'Assainissement (cf carte page suivante) ; la totalité de ces zones pourront donc faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'assainissement.

La commune dispose à ces titres des conditions à même de répondre aux nouveaux besoins en matière de collecte et traitement des eaux usées induits par son projet de développement.

4.2.6.2 Les besoins en matière de desserte en eau potable

Le service d'alimentation en eau potable de la commune de Langoiran est de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Langoiran (SIAEPA). Ce syndicat regroupe 7 communes dont celle de Tabanac et Le Tourne.

Concernant la desserte en eau potable, la commune présente un maillage complet et d'un bon dimensionnement pour desservir les zones constructibles actuelles et futures, compte–tenu du choix qui est fait de circonscrire la capacité d'accueil du PLU dans l'enveloppe urbaine déjà desservie en réseaux publics (cf carte page suivante).

Concernant la capacité des installations de production d'eau potable, un dépassement des volumes annuels autorisés est constaté depuis 2021 pour lequel le syndicat a reçu une mise en demeure par arrêté préfectoral. Ce dépassement est notamment le fait de présence de fuites importantes sur le réseau.

Toutefois, dans le cadre du dernier Rapport Pluriannuel sur la Qualité du Service (RPQS) disponible établi en 2022, des capacités résiduelles de production sont estimées, et rappelées ci-après.

À partir des valeurs de la capacité réglementaire des 3 forages, soit 2650 m3 par jour pour l'ensemble Langoiran/Paillet et 160 m3 par jour pour la zone de Villenave-de-rions en pointe et en moyenne (calculées sur l'autorisation annuelle), on peut calculer la marge de production par rapport à la consommation, à savoir :

CAPACITE RESIDUELLE DE PRODUCTION

	Secteur Langoiran-Paillet		Secteur Villenave	
	2020	2021	2020	2021
Production moyenne théorique	1 610 m3/j	1 610 m3/j	95 m3/j	95 m3/j
Production maximale théorique	2 650 m3/j	2 650 m3/j	160 m3/j	160 m3/j
Production moyenne réelle	1 658 m3/j	1 684 m3/j	89 m3/j	67 m3/j
Production de pointe réelle	2 188 m3/j	2 100 m3/j	75 m3/j	103 m3/j
Marge disponible / moyenne	-48 m3/j	-74 m3/j	6 m3/j	28 m3/j
Coefficient d'utilisation moyenne	103,0%	104,6%	93,7%	70,5%
Marge disponible / pointe	462 m3/j	550 m3/j	85 m3/j	57 m3/j
Coefficient d'utilisation pointe	82,6%	79,2%	46,9%	64,4%

Source RPQS 2022

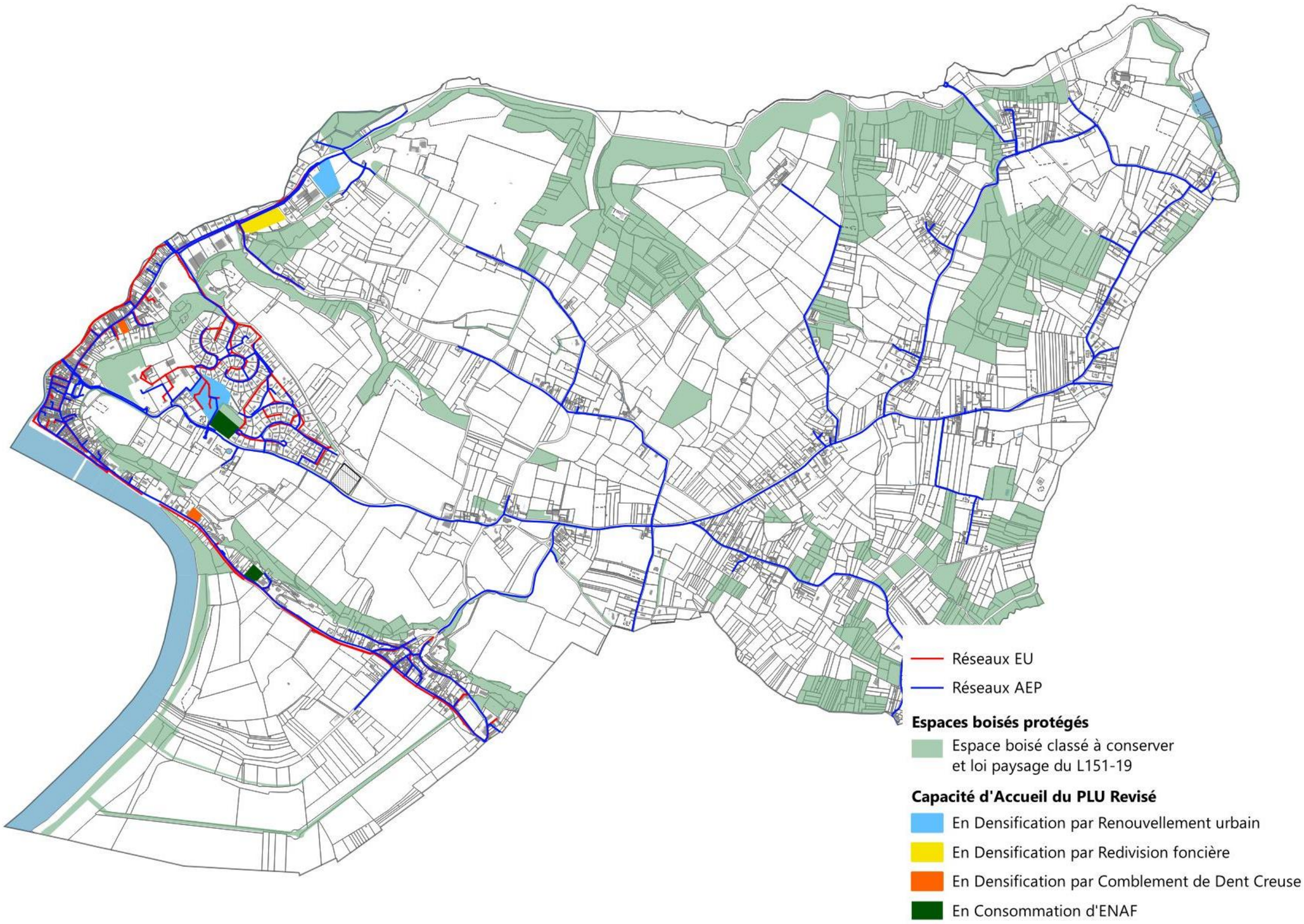
Ce tableau montre :

- Que le forage de Langoiran est trop sollicité par rapport à son autorisation administrative. Il faut que le syndicat obtienne une modification de ses valeurs et surtout qu'un programme de lutte contre les fuites soit engagé ;
- Que les forages sont utilisés en pointe à environ 80% de leur capacité, ce qui laisse une petite marge pour de nouvelles consommations, dont un développement de l'urbanisation ;
- Que toutes les économies d'eau, dont la diminution des fuites, peuvent permettre de regagner de la marge de consommation.

Face à cette mise en demeure, le syndicat étudie un programme de travaux de lutte contre les fuites sur son réseau ; la résorption de ces volumes d'eau perdue seraient en capacité de couvrir le volume de dépassement vis-à-vis de l'autorisation préfectorale de prélèvement ainsi que les besoins supplémentaires des 90 logements programmés dans le PLU de Langoiran.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DES RESEAUX D'ASSAINISSEMEN T COLLECTIF ET D[illegible]



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

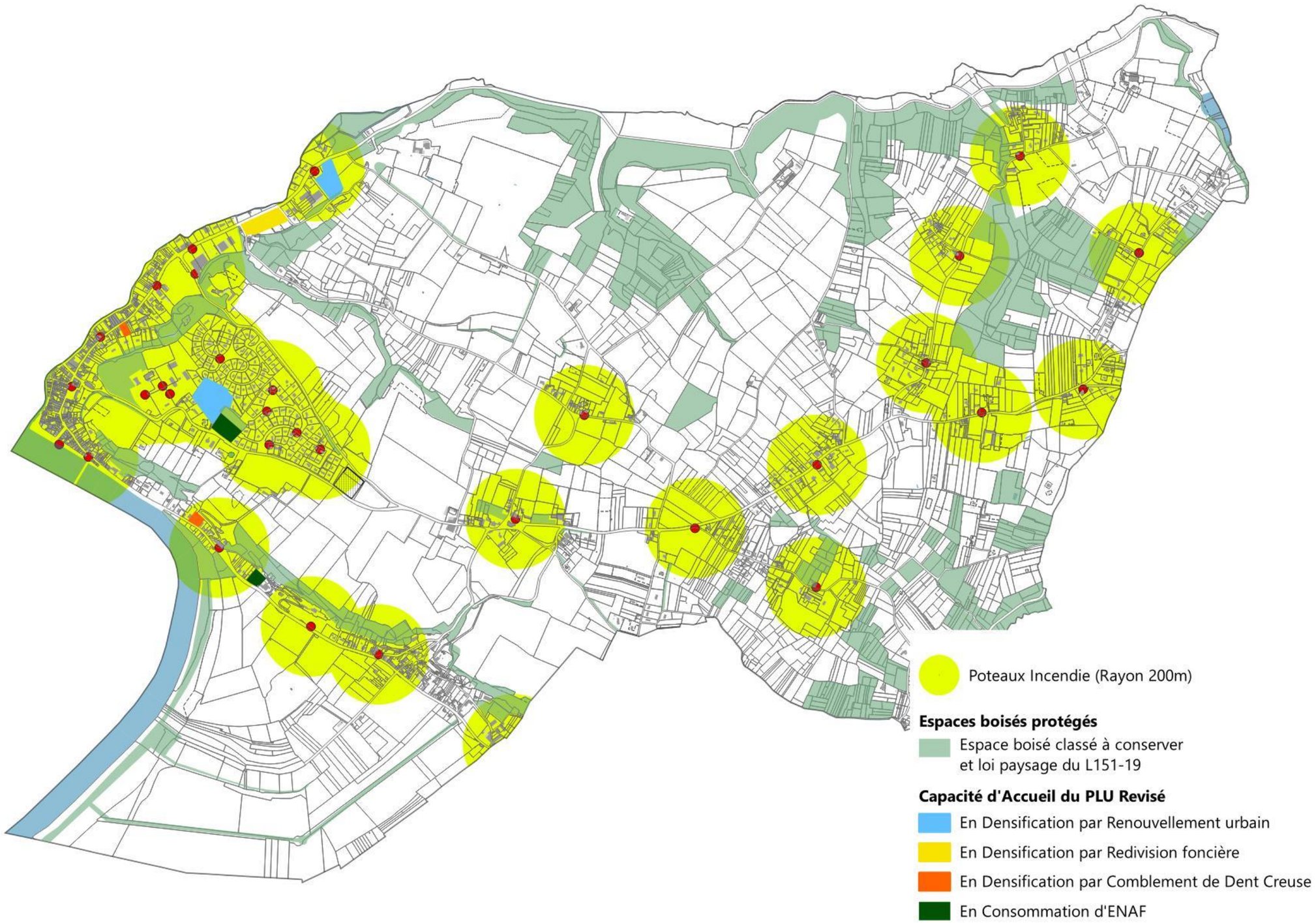
4.2.6.3 Les besoins en matière de défense incendie

Le bilan des poteaux incendie établi chaque année par les services de secours incendie (2023) indique que la commune est défendue par 32 poteaux incendie.

La couverture de la défense incendie (cf. carte page suivante) est relativement satisfaisante dans la partie la plus agglomérée du centre-ville qui porte la totalité du projet d'accueil, mais présente des insuffisances sur certains secteurs, notamment le long de la route de Créon au niveau d'un potentiel de redivision foncière, qui conduisent la commune à programmer des travaux et de nouveaux dispositifs de défense.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DE LA COUVERTURE EN DISPOSITIFS DE DEFENSE INCENDIE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappel : Le PLU de Langoiran a été approuvé le 29/09/2005 et a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION	OBJET
Modification simplifiée n°1	10/02/2014	Majoration hauteur des constructions dans la zone UC
Modification n°1	20/01/2020	Diverses adaptations du règlement d'urbanisme (suppression du COS, de la notion de SHON, ..) et permettre l'extension des constructions d'habitation et d'annexes en zones A et N
Modification simplifiée n°2	20/07/2020	Délimitation d'un secteur UCa le long de la RD 239 de hauteur des constructions majorée en vue d'un programme d'habitat plus dense
Modification n°2	12/12/2022	Démarche de renouvellement sur la friche de Graman

La justification des changements apportés au PLU présentées ci-après dans le cadre de la présente révision s'appuie sur le document d'urbanisme dans sa version issue de la dernière procédure d'évolution, à savoir la modification n°2 approuvée le 12/12/2022 et dénommé PLU 2022.

Préalable méthodologique :
Les adaptations apportées au PLU mis en révision s'appuie sur les dispositions de la révision de la servitude patrimoniale qui gère le Site Patrimonial Remarquable, la ZPPAUP en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, dont la présentation est rappelée eau paragraphe II.7.2.2).
La justification de certaines modifications du PLU s'appuient donc sur les modifications apportées à la servitude patrimoniale dans le cadre de son évolution.

4.3.1 LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLU REVISE

Rappel de l'article R.151-18 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter.

Le PLU comprend plusieurs types de zones urbaines, à savoir :

1. **La zone UA**, correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne du centre-ville et des hameaux inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec
   - un secteur UAa correspondant aux hameaux anciens : Haut Langoiran, Le Pin, Berquin, Le Bertaut et Chauvin sud,
   - un secteur UAb destiné à un aménagement commercial le long de la RD 10 au pied du château
   - un secteur UAc destiné à un projet de bâtiment agricole le long de la RD 10 au pied du château.
2. **La zone UB**, couvre les noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.
3. **La zone UC**, correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes, avec un secteur UCa dans lequel une démarche de recomposition urbaine est envisagée**.**
4. **La zone UD**, couvre les secteurs d'urbanisation contemporaine de faible densité non inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
5. **La zone UE,** couvre les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public (scolaire, sportif, de loisir, …) inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.
6. **La zone UY**, couvre les espaces réservés aux activités à caractère économique inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec un secteur UYa dans lequel une mixité de fonctions est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain.

4.3.1.1 *JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DE SA MODIFICATION AU PLU 2022*

▶ ZONE UA DU PLU, secteurs UAa, UAb, UAc

Vocation :
La zone UA du PLU correspond aux espaces déjà bâtis, présentant la plus grande ancienneté bâtie et enjeu patrimonial, présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions.

Objectifs :

- Conforter l'espace de centralité que représente le centre-ville et la mixité des fonctions urbaines qu'il revêt notamment commerciale et de services,
- Permettre la faisabilité d'un projet à caractère commercial (UAb) et d'un projet de bâtiments agricoles au Pied du château (UAc),
- Traduire les objectifs de la servitude patrimoniale,
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation et mouvement de terrain par l'introduction sur un plan informatif annexe au plan de zonage et dans le règlement d'urbanisme de dispositions de prévention au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

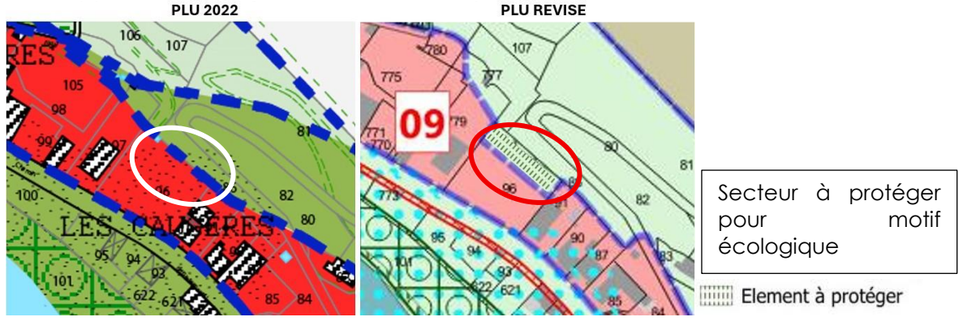
Justification des modifications apportées au zonage du PLU 2022 :

Le zonage des enveloppes urbaines est peu modifié et reconduit dans ses grandes lignes, l'objectif étant de tendre vers une démarche de renouvellement urbain et non une extension ; des ajustements sont toutefois opérés, repérés sur les extraits de zonage ci-après :

1. Au lieu-dit Richefort le long de la RD10, légère adaptation pour prendre en compte la réalité physique des lieux de la parcelle 1235, à savoir une partie du parc boisé à maintenir naturel (reclassement de UA en N), et du caractère aménagé de l'espace (piscine, annexes,..) reclassé en zone UA ;

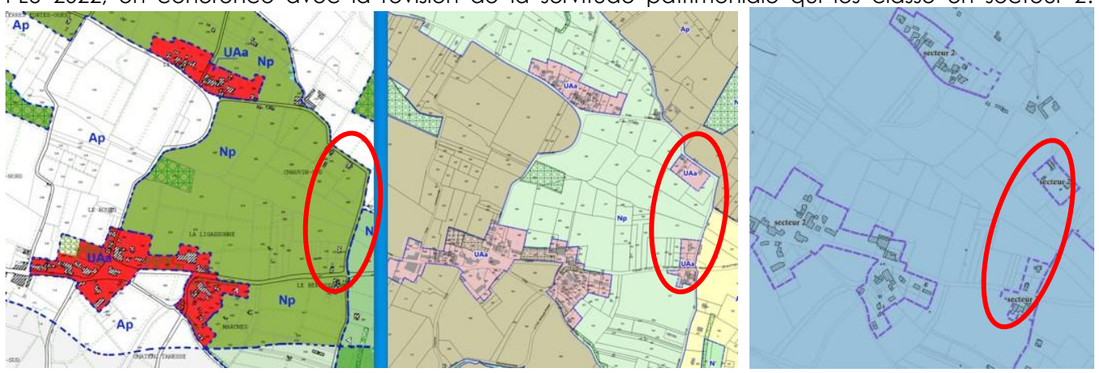


2. Reclassement en secteur Np et secteur à protéger pour motif écologique du fond de la parcelle E96 au regard de la présence d'un Habitat humide identifié au cours des études préliminaires du PLU (cf paragraphe II.3.2.2 Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du projet de révision du PLU)



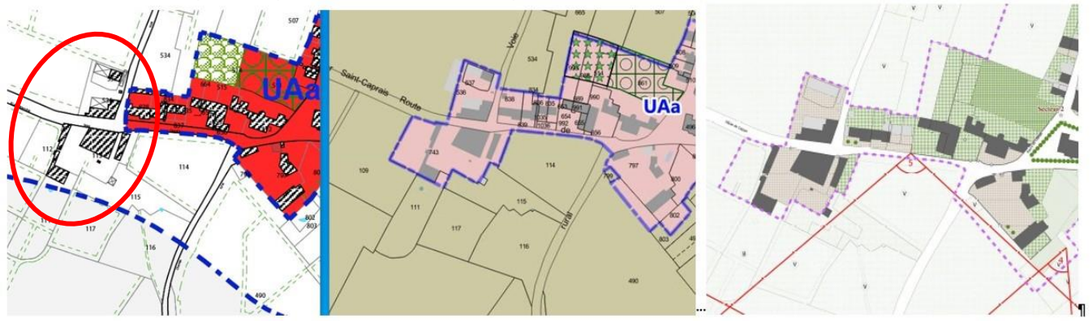
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3. Reclassement en secteur UAa des deux hameaux de Chauvin et Bertaut, classé en secteur Np dans le PLU 2022, en cohérence avec la révision de la servitude patrimoniale qui les classe en secteur 2.



4. Reclassement en secteur UAa d'un ensemble parcellaire situé à l'ouest du hameau Pied du château, classé en secteur Ap dans le PLU 2022, en cohérence avec la révision de la servitude patrimoniale qui les classe en secteur 2, avec les dispositions suivantes :

   a. Des conditions particulières d'aménagement ou de construction dans la partie espace libre à dominante minérale
   b. Une prescription d'Espace libre à dominante végétale protégé, à conserver ou mettre en valeur, pour la partie non bâtie de la parcelle 743



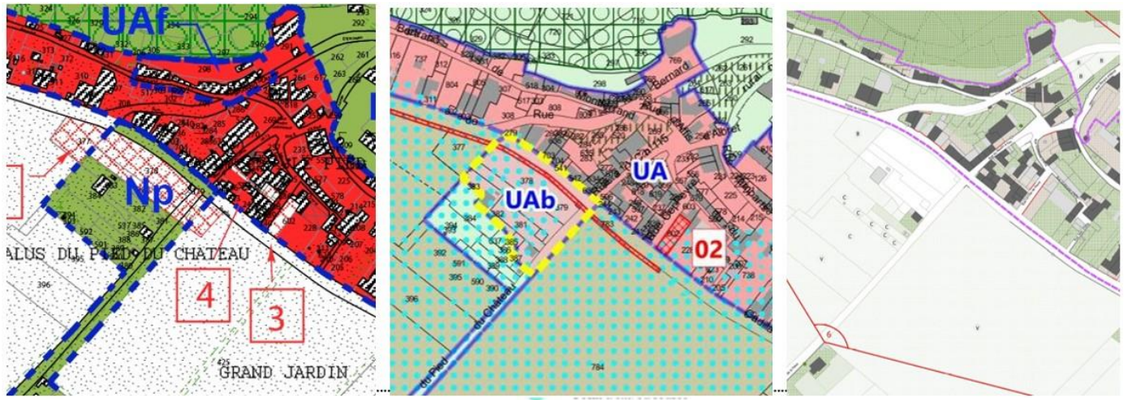
V – Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

- Immeuble bâti ou non bâti à requalifier
- Espace vert à créer ou à requalifier
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

- Espace libre à dominate végétale (V=vigne, B =bois, C=champ)

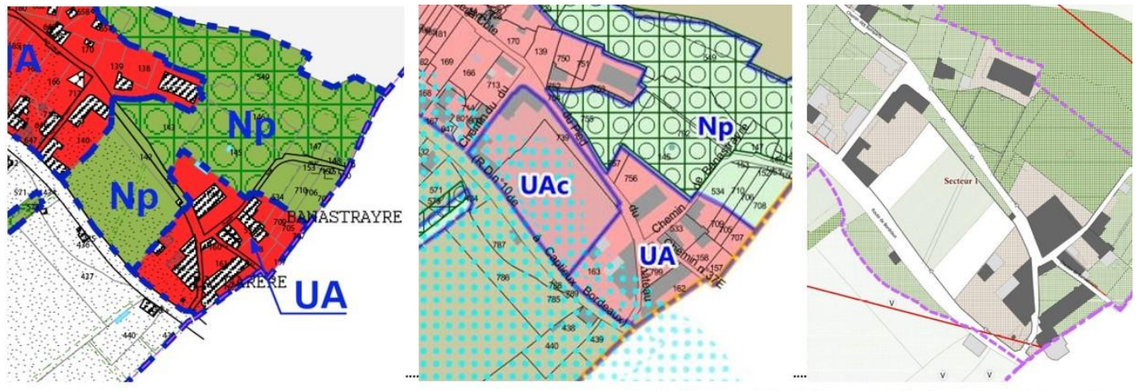
5. Reclassement d'un secteur Np en secteur UAb d'un ensemble parcellaire situé au Pied du château, le long de la RD 10 au carrefour avec le chemin de la Caustaude, en vue d'un projet commercial annoncé dans le PADD ; cet ensemble parcellaire de 0,5 ha renvoie à une OAP et s'inscrit en cohérence avec la servitude patrimoniale en révision qui cible cet espace comme « Immeuble non protégé / Espace libre soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (cf extraits ci-dessous).



IV – Immeubles non protégés

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

6. Reclassement d'un secteur Np en secteur UAc d'un ensemble parcellaire situé au Pied du château, le long de la RD 10, en vue d'un projet de bâtiments agricoles. cet ensemble parcellaire s'étend sur les installations du château Lataste et s'inscrit en cohérence avec la servitude patrimoniale en révision qui cible cet espace en parties latérales comme « Immeuble non protégé / Espace libre soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère et fixe en partie centrale des conditions particulières d'aménagement ou de construction ainsi qu'un principe de point de vue (n°6) à préserver et mettre en valeur. (cf extraits ci-dessous).



IV – Immeubles non protégés

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

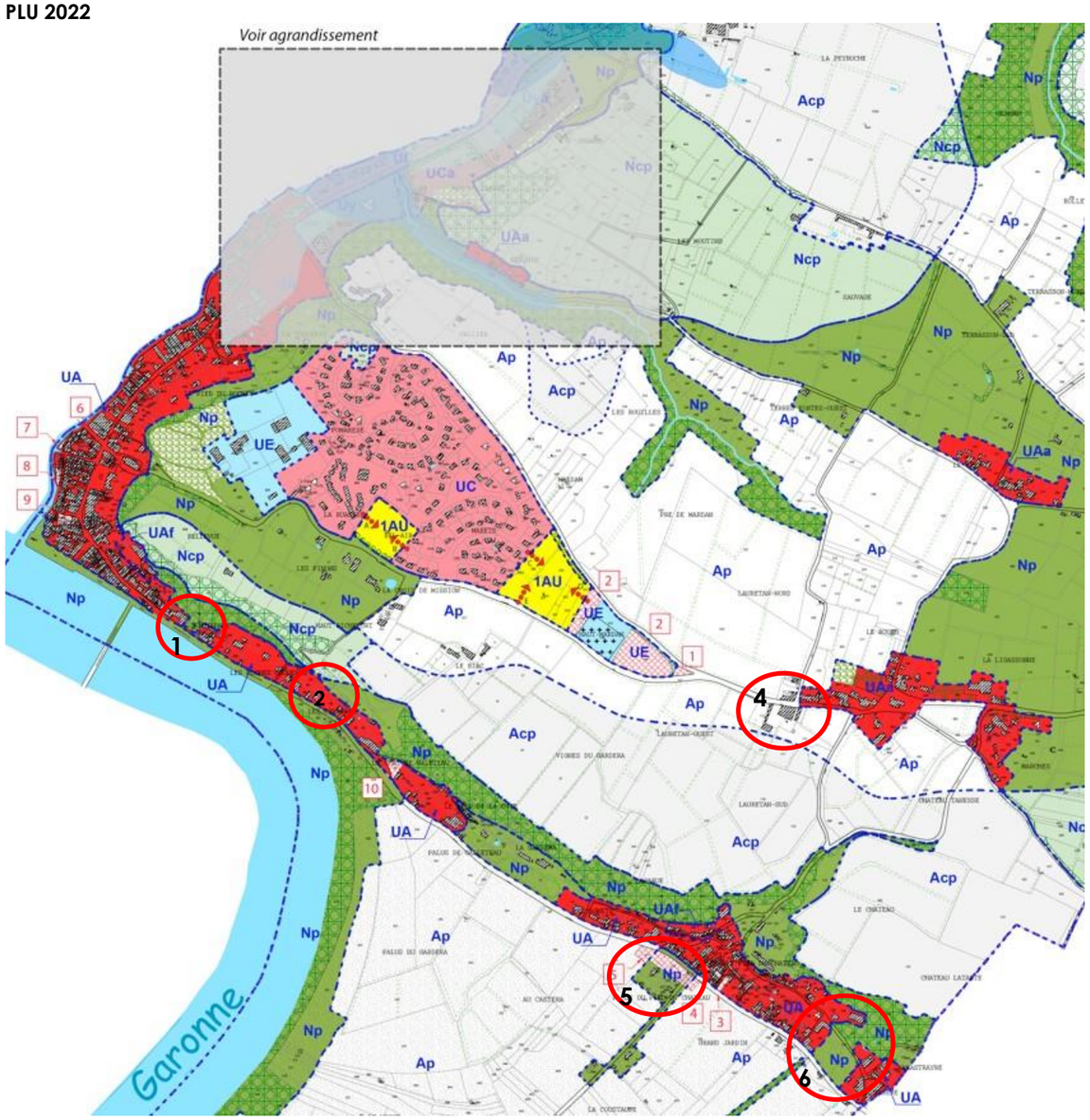
V – Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

- Immeuble bâti ou non bâti à requalifier
- Espace vert à créer ou à requalifier
- Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

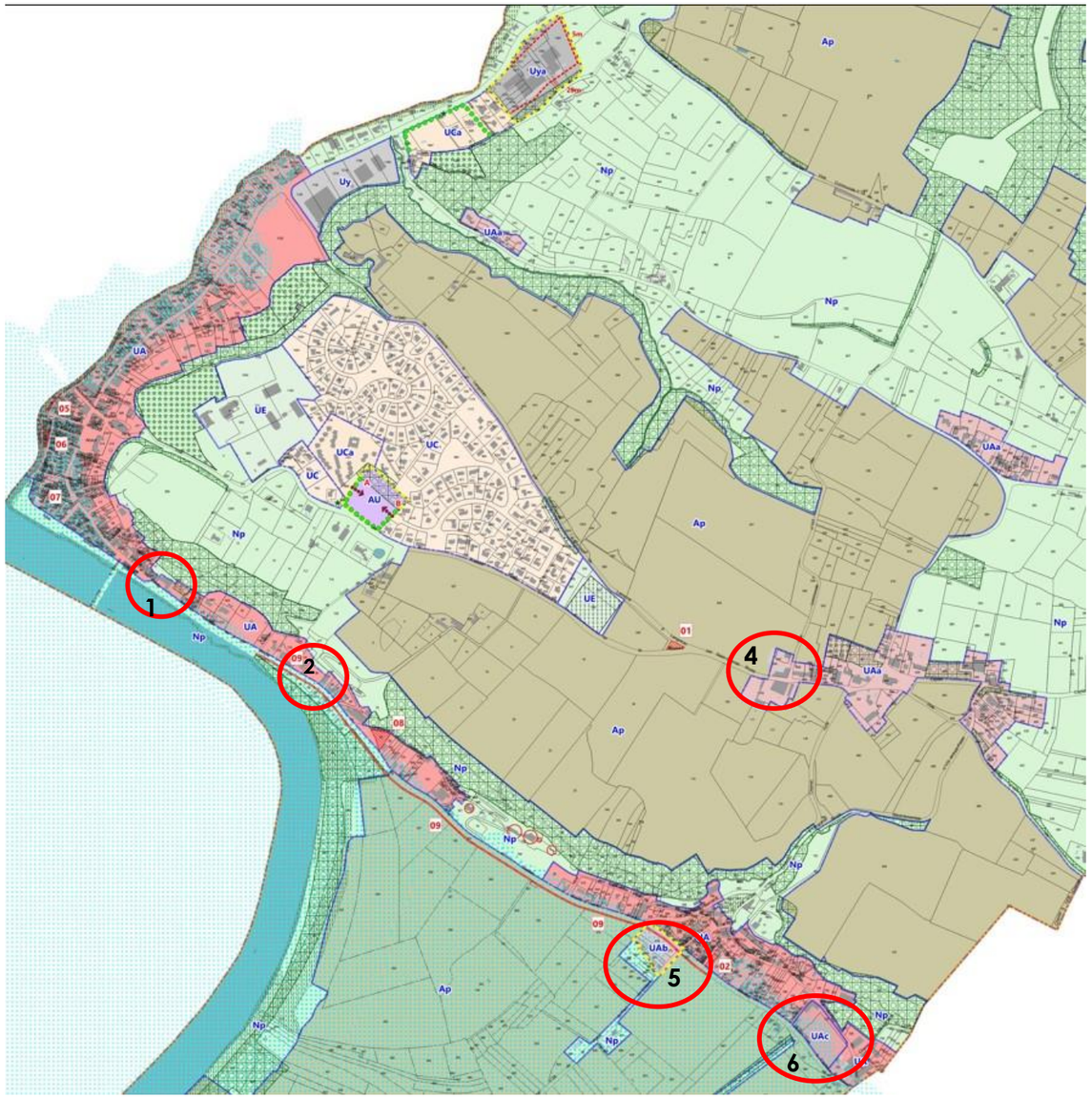
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE D'EVOLUTION DE LA ZONE UA, ET DES SECTEURS UAa, UAb, UAc

PLU 2022



PLU REVISE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

▶ ZONE UB et UD du PLU

Vocation :

Les zones UB et UC couvrent respectivement les noyaux d'habitat ancien et leurs extensions contemporaines à dominante pavillonnaire de faible densité, des hameaux non inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale.

Objectifs :

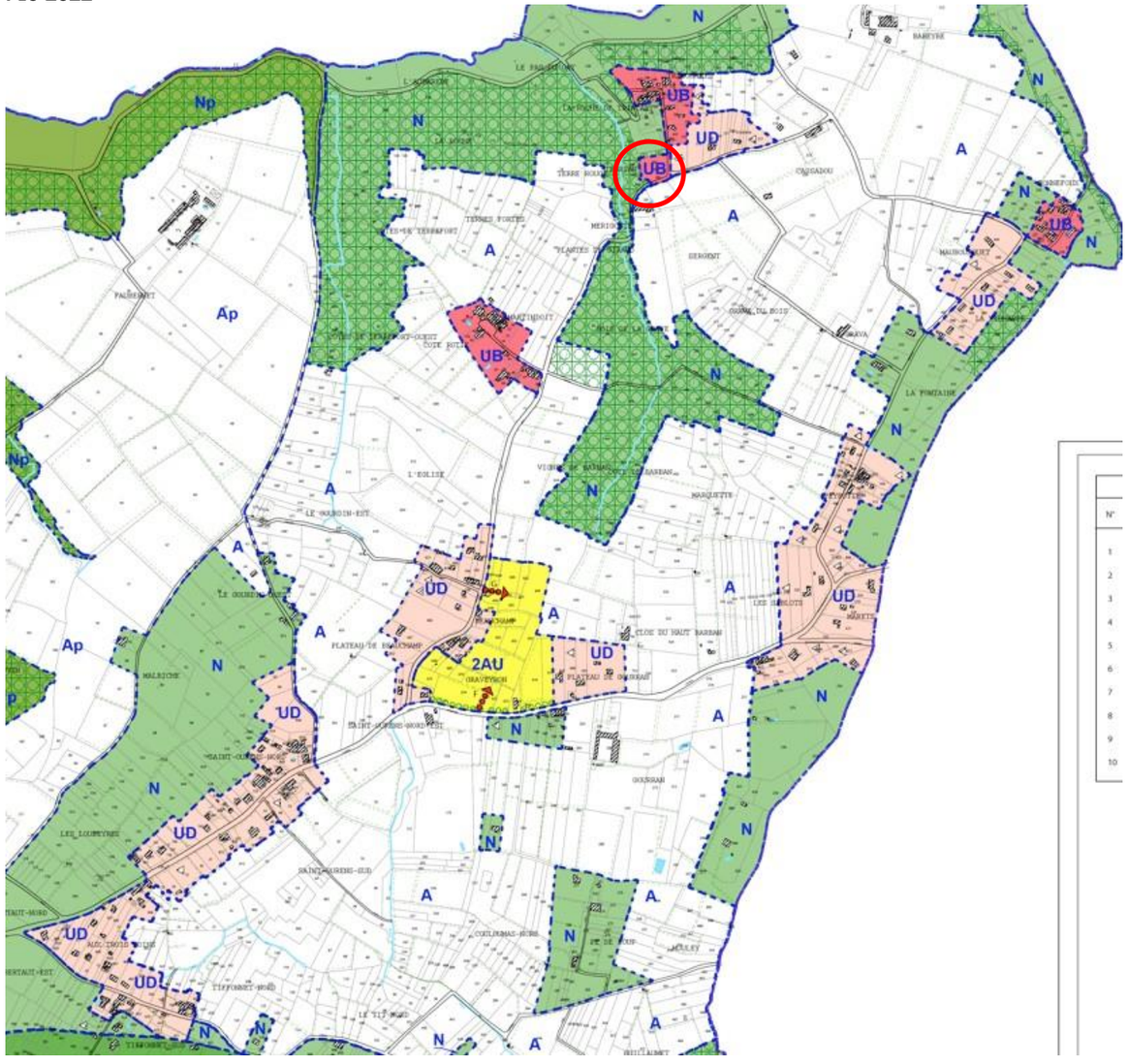
- En cohérence avec le PADD, limiter tout développement et densification de ces hameaux, dans lesquels seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation (hors PPRI) et mouvement de terrain par l'introduction sur un plan informatif annexe au plan de zonage et dans le règlement d'urbanisme de dispositions de prévention au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Justification des modifications apportées au zonage du PLU 2022 :

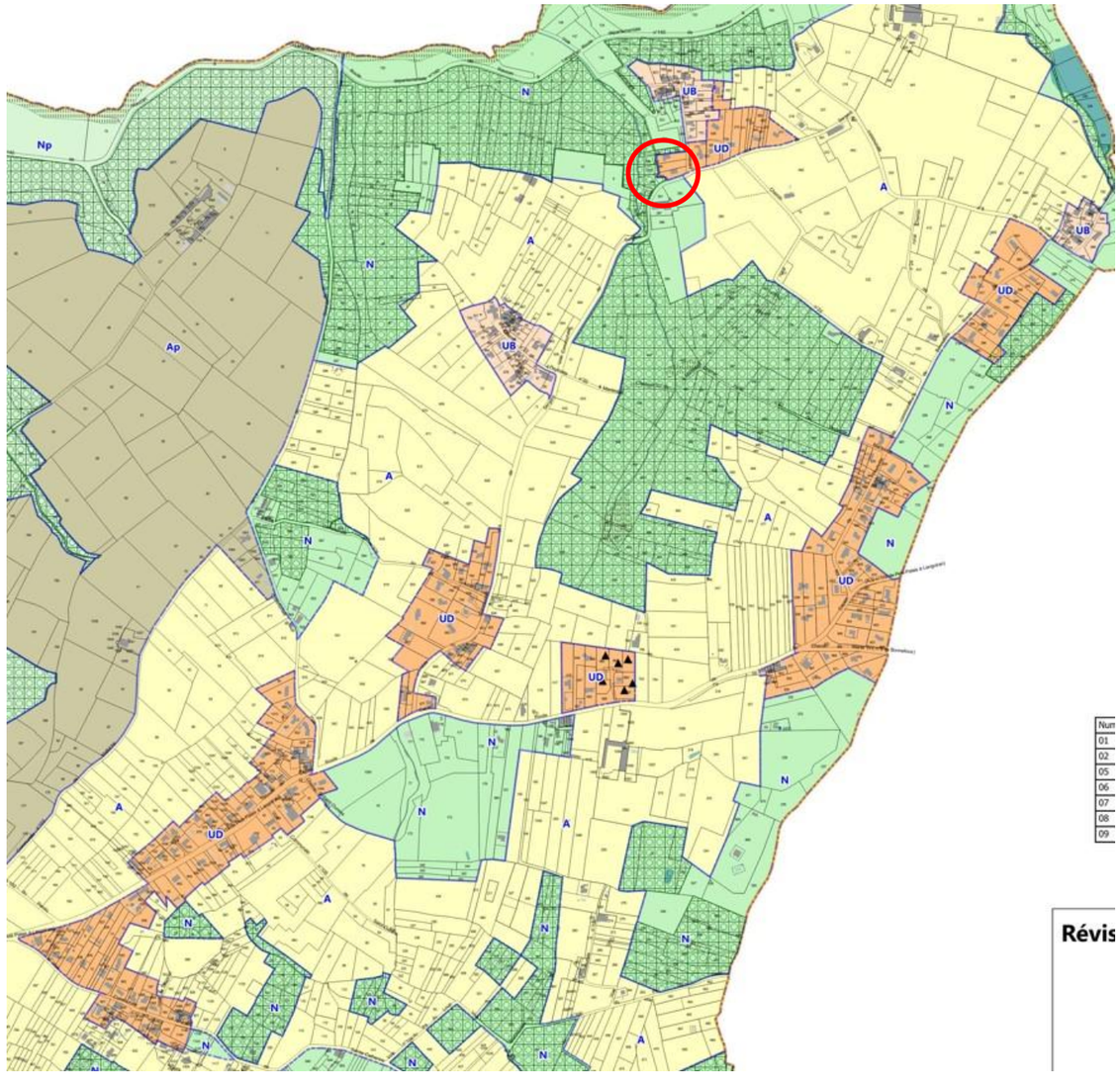
Le zonage des enveloppes des zones UB et UD est peu modifié et reconduit dans ses grandes lignes, seul un ajustement (repéré sur les extraits de zonage ci-après) est opéré sur deux parcelles bâties à caractère pavillonnaire classées UB, reclassées en zone UD en cohérence avec leur morphologie bâtie.

CARTE D'EVOLUTION DES ZONES UB ET UD – SECTEURS HAMEAUX EST

PLU 2022



PLU REVISE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

▶ ZONE UC et secteur UCa du PLU

Vocation :

La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes en cohérence avec la disposition «*III- Immeubles non bâtis protégés à conserver, restaurer et mettre en valeur* » de la servitude patrimoniale en cours de révision, avec un secteur UCa dans lequel une démarche de recomposition urbaine est envisagée et permise dans le cadre de la servitude patrimoniale révisée.

Objectifs :

- En cohérence avec la servitude patrimoniale, limiter la constructibilité des secteurs couverts par la disposition « *III-. Immeubles non bâtis protégés à conserver, restaurer et mettre en valeur / Parc ou jardin de pleine terre* » de la servitude patrimoniale en cours de révision qui s'étend sur tous les espaces libres de l'enveloppe urbaine du centre-ville, de la RD 10 et du Pied du château, à l'exception de quelques secteurs identifiés en « *IV- Immeubles non protégés / Immeuble non bati ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère* ».
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation (PPRI et hors PPRI) et mouvement de terrain par l'introduction sur un plan informatif annexe au plan de zonage et dans le règlement d'urbanisme de dispositions de prévention au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Justification des modifications apportées au zonage du PLU 2022 :

Le zonage des enveloppes des zones UC du PLU 2022 est peu modifié et reconduit dans ses grandes lignes, seuls les ajustements suivants (repérés sur les extraits de zonage ci-après) sont opéré :

1. En entrée de ville, entre la route de Créon (RD 239) et le Grand Estey, reclassement en zone N et partiellement en secteur à protéger pour motif écologique, de la zone UC entre le pont de rose et la dernière maison avant le moulin Labatut, au titre du caractère inondable (étude SIETRA – cf paragraphe II.6.2. LE RISQUE INONDATION) et de la présence de zones humides (diagnostic SIETRA – cf paragraphe II.3.1. LMESURES DE CONNAISSANCE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE) ;

2. En cohérence avec la servitude patrimoniale en révision, tous les espaces couverts par la disposition citée précédemment[1] sont classés en secteur UC, dans lequel seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
   Rappel de la disposition :

   III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

   Parc ou jardin de pleine terre

3. En cohérence avec la servitude patrimoniale en révision, tous les espaces non couverts par la disposition citée précédemment[2] sont classés en secteur UCa, dans lequel une démarche d'aménagement est envisageable, dans le respect de la servitude patrimoniale, notamment en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.
   Rappel de la disposition :

   IV – Immeubles non protégés

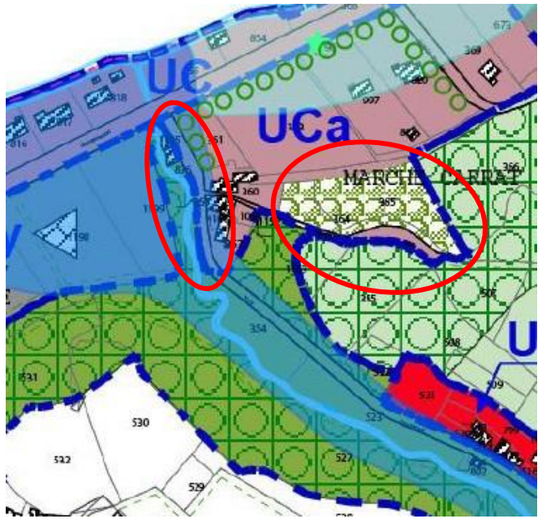
   Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

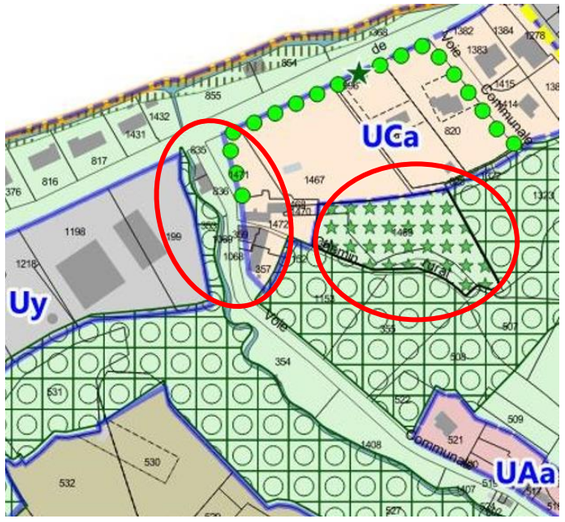
   Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les secteurs UCa couvrent :

a. L'ex RPA Pomarède, destinée à une démarche de renouvellement urbain démolition/reconstruction ;

b. La capacité de densification par redivision foncière le long de la route de Créon, dont la partie développée sur le haut du coteau est reclassée en secteur Np pour des motifs de stabilisation des sols et la partie concernée par un risque inondation le long du ruisseau qui vient de Berquin, et porté à la connaissance par le SIETRA, est reclassé en secteur Np





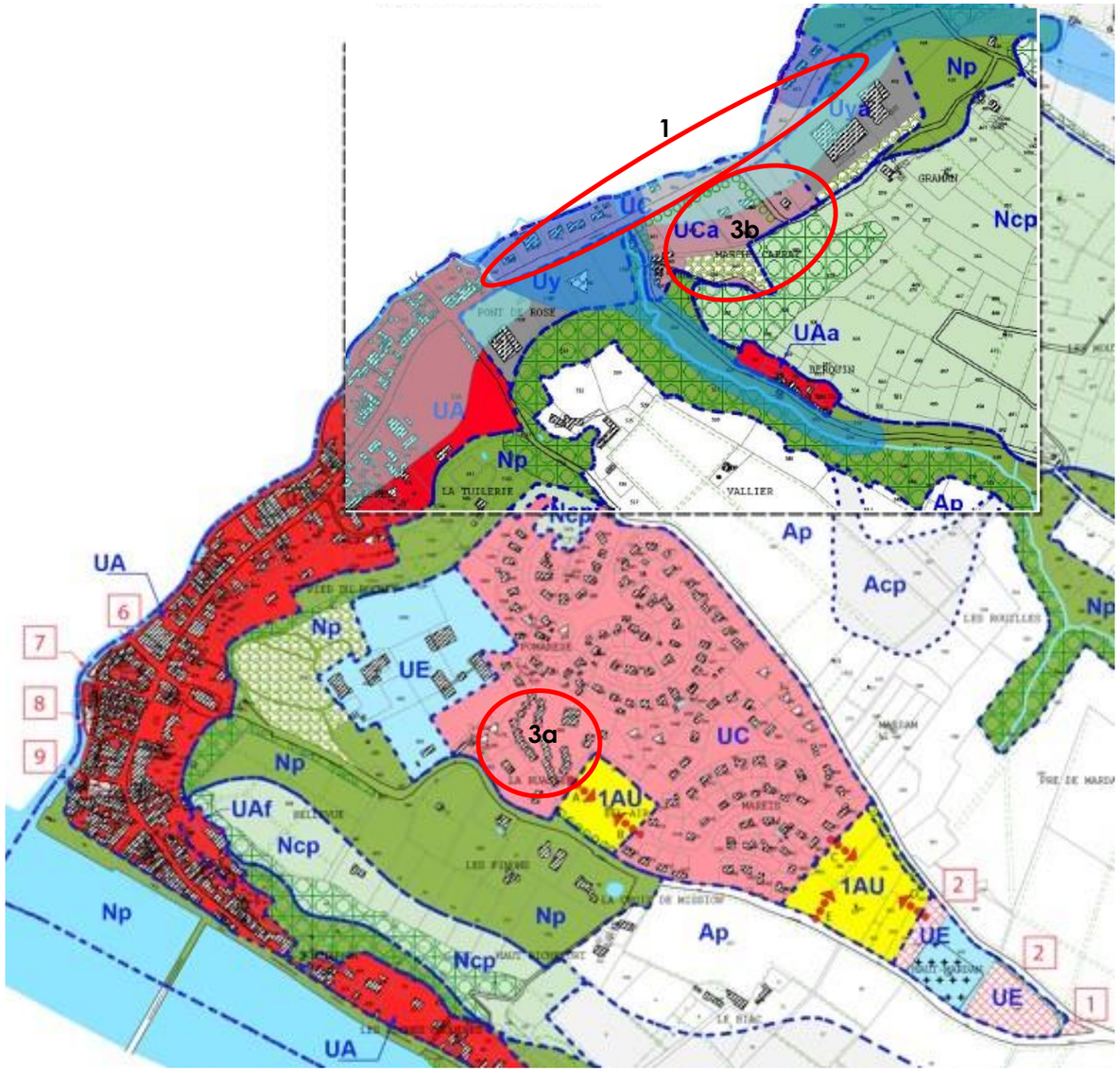
[1] *« III-. Immeubles non bâtis protégés à conserver, restaurer et mettre en valeur / Parc ou jardin de pleine terre »*

[2] *« IV- Immeubles non protégés / Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ».*

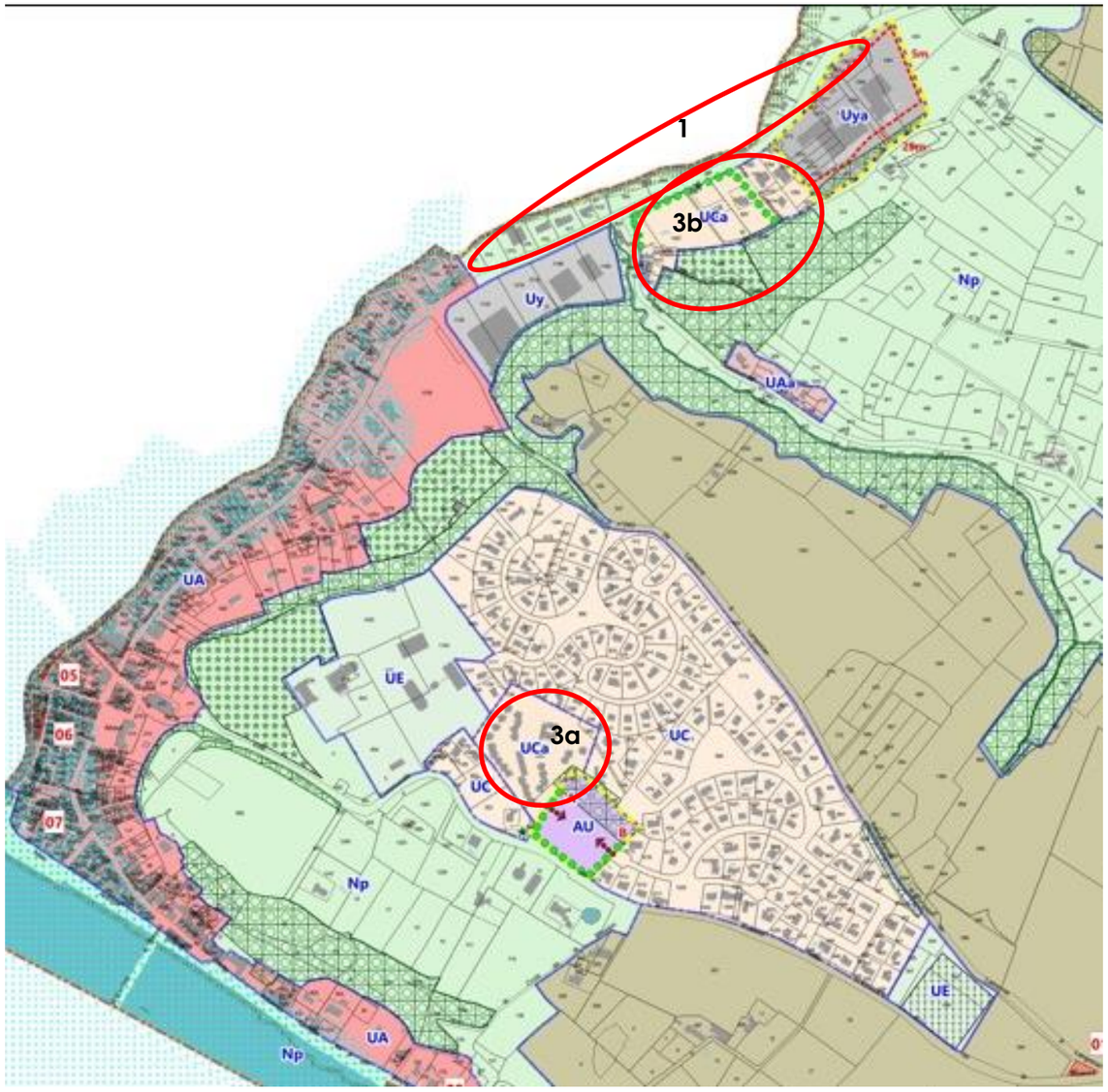
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE D'EVOLUTION DE LA ZONE U

PLU 2022



PLU REVISE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

▶ ZONE UE DU PLU REVISE

Vocation :

La zone UE couvre les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public (scolaire, sportif, de loisir, …) inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale.

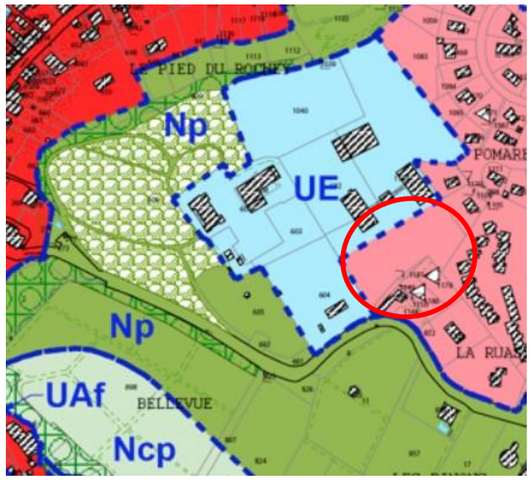
Objectif :

Conforter la trame des équipements sportifs et de loisirs mise à disposition des habitants, mais également permettre la rénovation des logements communaux aménagés de longue date sur le site et nécessitant à court/moyen terme, une mise aux normes.

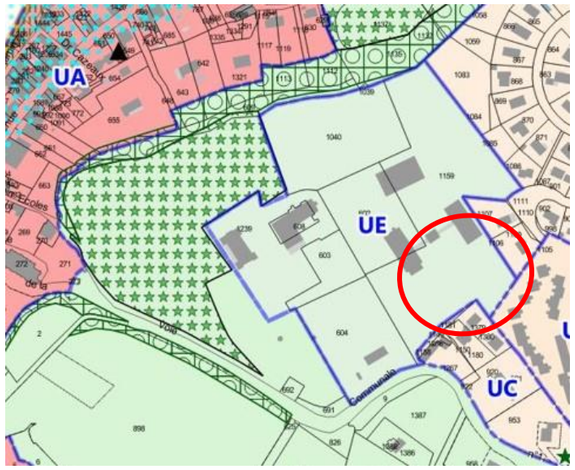
Justification du zonage révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2022 :

Le zonage de la zone UE est reconduit dans son périmètre 2022 avec une extension sur des parcelles communales classées UC dans le PLU 2022.

….ZONAGE PLU 2022



ZONAGE PLU REVISE



▶ ZONE UY DU PLU REVISE

Vocation :

La zone UY, couvre les espaces réservés aux activités à caractère économique inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale en cours de révision en PVAP, avec un secteur UYa dans lequel une mixité de fonctions est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain.

Objectif :

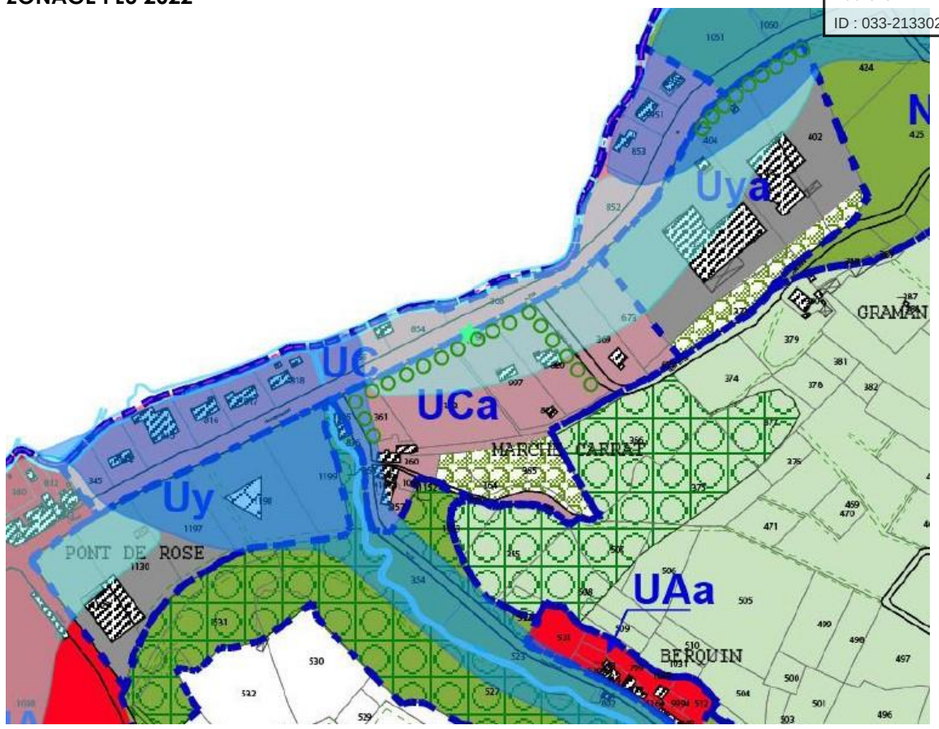
Accompagner le développement d'une offre commerciale et artisanale sur la commune,
Permettre la reconquête d'une friche artisanale dans une démarche de mixité des fonctions urbaines (économie, habitat, équipements publics...)
Prendre en compte les risques naturels

Justification du zonage du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2022 :

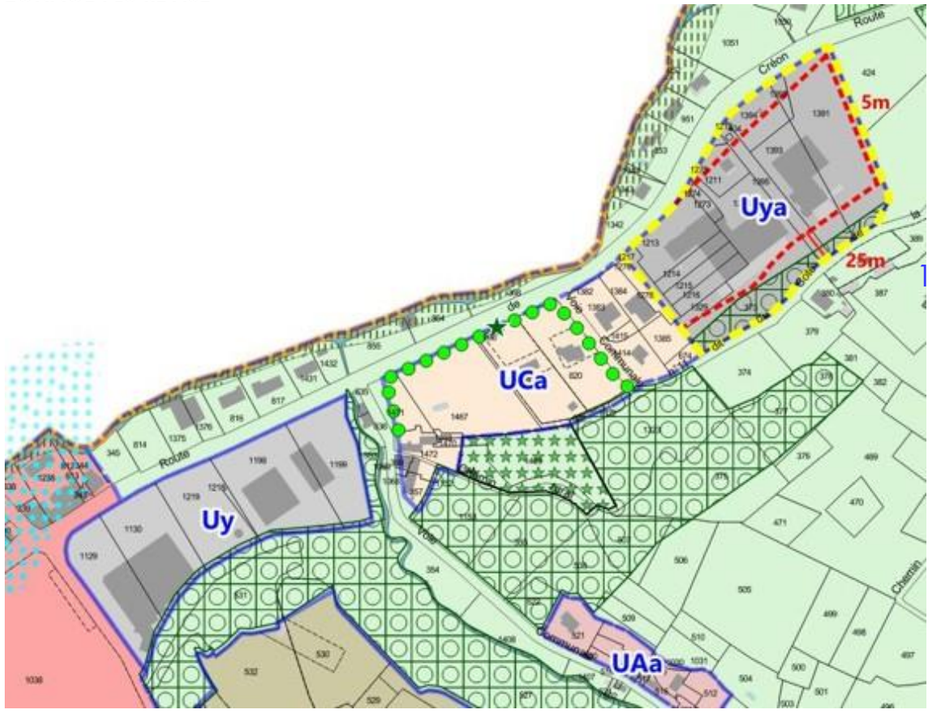
Le contour de la zone UY et son secteur UYa, délimité au plus près des activités déjà implantées, est reconduit, avec quelques ajustements vis-à-vis du zonage du PLU 2022 :

1. Report d'une disposition de recul des constructions vis-à-vis de la route de Créon, au titre de la prise en compte de l'étude hydraulique OTEIS, jointe en annexe du Règlement d'urbanisme ; ce recul est ciblé à destination d'un aménagement paysager introduit dans l'OAP du secteur,
2. Report d'une disposition de recul des constructions vis-à-vis du coteau boisé doublée d'un classement en Espace Boisé Classé à Conserver sur le coteau boisé afin de préserver la fonction stabilisatrice des boisements, ainsi que leur fonction paysagère.

ZONAGE PLU 2022



ZONAGE PLU REVISE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.1.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME et DE LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par plusieurs risques naturels décrits au paragraphe II.6. RISQUES MAJEURS, dont le porter à la connaissance de la collectivité est issu de plusieurs sources. Afin de porter à la connaissance du public ces informations, il a été fait le choix de reporter l'information « opposable » du PPRI sur le plan de zonage et l'information issues d'autres sources sur un plan informatif annexe au plan de zonage, selon les modalités suivantes :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et couverts par les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent. La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial dont l'information est portée à la connaissance de la collectivité via les études suivantes :

• L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014, portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;

• L'étude hydraulique du SIETRA, qui apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Dans les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, l'inondabilité est matérialisée par une trame mouchetée bleue sur un plan informatif annexe au plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque Mouvement de Terrain et portés à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration, les secteurs à risque sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort « retrait-gonflement des argiles », les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

4.3.1.3 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE

▶ ZONE UA et secteurs UAa, UAb, UAc

Caractéristiques de la zone UA :

La zone UA correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne du centre-ville et des hameaux couverts par la servitude patrimoniale en cours de révision en PVAP, avec :
*un secteur UAa correspondant aux hameaux anciens : Haut Langoiran, Le Pin, Berquin, Le Bertaut et Chauvin sud,
*un secteur UAb destiné à un aménagement commercial le long de la RD 10 au pied du château,
*un secteur UAc destiné à un projet de bâtiment agricole le long de la RD 10 au pied du château.

Objectifs du règlement de la zone UA et ses secteurs :

- Conforter l'espace de centralité que représente le centre-ville et la mixité des fonctions urbaines qu'il revêt notamment commerciale et de services,
- Permettre la faisabilité d'un projet à caractère commercial (UAb) et d'un projet de bâtiments agricoles au Pied du château (UAc),
- Traduire les objectifs de la servitude patrimoniale,
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation (hors PPRI) et mouvement de terrain par l'introduction sur un plan informatif annexe au plan de zonage et dans le règlement d'urbanisme de dispositions de prévention au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Justifications des règles de la zone UA et de ses secteurs UAa, UAb et UAc

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 : Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel ; interdiction d'occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les garages collectifs de caravanes, les carrières, les affouillements et exhaussements de sol, les campings, le stationnement des caravanes isolées, ... car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone à vocation dominante d'habitat.

Le règlement prévoit toutefois une dérogation pour les quelques bâtiments agricoles encore présents dans la trame bâtie des enveloppes urbaines (certains secteurs UAa de hameaux sur le plateau viticole, et au pied du château en UAc).
Ces dispositions sont en partie reprises du PLU 2022, avec un complément concernant le périmètre de diversité commerciale identifié sur le plan de zonage dans lequel la commune a identifié un enjeu de maintien de l'activité face à un phénomène de mutation qui s'opère ; afin de pallier ce phénomène, le règlement d'urbanisme interdit le changement de destination des constructions revêtant un usage commercial vers une autre destination de construction.

En cohérence avec la servitude patrimoniale, un régime dérogatoire est prévu pour les secteurs UAa des 5 hameaux, dans lesquels les constructions neuves à destination d'habitat ne sont pas autorisées, à l'exception des extensions de bâtiments d'habitation existants et pour de nouvelles annexes.

Article 1.2 : le règlement soumet à conditions certaines constructions :

- ⇨ La reconstruction d'un bâtiment à condition de ne pas être concernée par un sinistre en lien avec l'instabilité des sols,
- ⇨ Les constructions situées en zone de bruit à condition de faire l'objet de mesures d'isolation acoustique,
- ⇨ Celles relevant du régime des ICPE (comme cela est le cas des pressings par exemple...) ainsi que leur extension et transformation, à la condition de ne pas présenter de nuisance vis-à-vis de l'habitat.

- ⇨ Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - o l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
  - o conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

- ⇨ Dans les zones de risque inondation non couverts par le PPRI, le règlement conditionne les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - o l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol des constructions, afin de garantir les meilleures conditions d'écoulement possibles,
  - o l'aménagement de clôtures à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux lors des inondations,
  - o conditionner la création de constructions nouvelles à une étude hydraulique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

- ⇨ Dans les zones les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seules sont autorisées les utilisations du sol liés à la gestion des milieux naturels.

⇨ L'activité et le projet agricole appelé à se réaliser en secteur UAc est introduit à l'article 1.2.13.

Article 1.3 : La règle du PLU 2022 concernant les constructions nouvelles destinées à l'habitat exigeant 1 place de stationnement en zone UA, et les ratios destinés aux autres catégories de construction admises dans la zone UA (bureau, commerce, bâtiments publics...) est reconduite.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

2-MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2.1 : La servitude patrimoniale décline des règles d'implantation, auxquelles le PLU renvoie. Concernant le secteur UAb destiné au projet commercial au Pied du château, les règles d'implantation découlent des dispositions de l'OAP du secteur.

Article 2.2 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UA une implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

Cette disposition est maintenue et complétée : la révision du PLU introduit une disposition complémentaire vis-à-vis des cours d'eau classés et cartographiés en annexe du règlement ; le recul varie en fonction de la nature du cours d'eau, à savoir :

- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
- Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

Article 2.3 : cette disposition reste non règlementée.

Article 2.4 : L'emprise au sol des constructions était non réglementée en zone UA dans le PLU 2022 ; la révision du PLU reconduit cette disposition afin de laisser toute marge de renouvellement aux tissus urbains du centre-ville et des hameaux.

Article 2.5 : La servitude patrimoniale décline des règles de hauteur, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.6 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie. Le PLU apporte un complément sur les clôtures en zone inondables qui ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article 2.7 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie Le PLU apporte un complément, afin de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres.

3-DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès d'une largeur de 3,50 m minimum, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple ; Ces dispositions sont en partie reprises du PLU 2022 avec des adaptations rédactionnelles.

article 3.2 : Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées obligatoirement au réseau d'assainissement collectif ; concernant les eaux pluviales, un volet qui n'existait pas dans le PLU 2022 est nouvellement introduit dans le PLU révisé ; il vise à pallier tout phénomène de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols que génère la densification de l'urbanisation, en rappelant que si la gestion à la parcelle n'est pas possible, le rejet au réseau public doit être opéré ou être procédé à la mise en place de dispositifs de stockage avec débit de fuite régulé.
Concernant les autres réseaux, L'article 3.4 est nouvellement introduit.

▶ ZONE UB

Caractéristiques de la zone UB :
La zone UB couvre les noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale.

Objectifs du règlement de la zone UB :

- En cohérence avec le PADD, limiter tout développement et densification de ces hameaux, dans lesquels seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
- Prendre en compte des enjeux de qualité architecturale et urbaine nonobstant la non-couverture par la servitude patrimoniale du SPR.
- Prendre en compte les risques naturels mouvement de terrain et Retrait-gonflement des Argiles, par l'introduction sur un plan informatif annexe au plan de zonage et dans le règlement d'urbanisme de dispositions de prévention au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Justifications des règles de la zone UB

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 : Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel, fonction d'entrepôt ; interdiction d'occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les garages collectifs de caravanes, les carrières, les affouillements et exhaussements de sol, les campings, le stationnement des caravanes isolées, ... car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone à vocation dominante d'habitat.

En cohérence avec le PADD qui vise à limiter la densification des hameaux Est, les constructions nouvelles destinées à l'habitat sont également interdites, à l'exception de l'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes au logement.

Dans cette même perspective, le changement de destination est limité aux seules catégories deconstruction en lien avec une vocation touristique, afin de permettre la restauration du patrimoine ancien, à savoir :

- la sous-destination Restauration,
- la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique.

Article 1.2 : le règlement soumet à conditions certaines constructions :

- ⇨ La reconstruction d'un bâtiment à condition de ne pas être concernée par un sinistre en lien avec l'instabilité des sols,
- ⇨ Les conditions de surface liées à l'évolutivité des constructions existantes sont introduites à l'article 1.2 ; par souci de cohérence de traitement, elles sont les mêmes que celles des zones A et N recommandées par la CDPENAF, , à savoir :
  - L'extension des constructions existantes est limitée à + 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol, à l'issue du projet d'extension, construction existante + extension,
  - Les annexes nouvelles sont limitées à 40 m2 et 3 m à l'égout.

- ⇨ Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
  - conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

Article 1.3 : La règle du PLU 2022 concernant les constructions nouvelles destinées à l'habitat exigeant 1 place de stationnement en zone UB, et les ratios destinés aux autres catégories de construction admises dans la zone (activité touristique par changement de destination...) est reconduite.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

2-MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2.1 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UB une implantation des constructions soit en limite d'emprise publique sur toute la hauteur de la construction, soit en retrait de 3 m minimum.

Cette disposition est reconduite, elle a pour objectif de maintenir la forme urbaine spécifique du hameau ancien, dense et implanté en limite d'emprise publique, tout en permettant un retrait en cas de nécessité de gérer un espace d'interface avec la rue, ou le chemin dans le cas de certains hameaux.

Article 2.2 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UB une implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

Cette disposition est maintenue et complétée de dérogation pour l'implantation des piscines au regard du caractère dense et contraint des noyaux anciens de hameau.

Article 2.3 : cette disposition reste non règlementée.

Article 2.4 : L'emprise au sol des constructions était limitée à 40% en zone UB dans le PLU 2022 ; la révision du PLU réduit à 35 % cette emprise des constructions dans les noyaux anciens sujets à inondation par ruissellement pluvial que favorise l'imperméabilisation des sols par construction. Une étude de densité des parcelles bâties de la zone UB permet d'évaluer que l'occupation du sol s'élève à une moyenne lissée sur les 3 zones UB de Martindoit, Tincart et Bonnefoux, de 30% ; Le choix de 35 % conduit donc à limiter la densification des sols à l'existant tout en laissant une petite marge d'évolution.

Article 2.5 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UB une hauteur des constructions limitée à 8 m au faitage. Cette disposition qui correspond aux hauteurs de constructions fréquentes dans les hameaux anciens, denses et agglomérés, est reconduite.

Article 2.6 : En vue de préserver le caractère architectural et urbain des hameaux, l'article distingue un corps de règles destinées à encadrer les interventions sur les constructions anciennes (réaménagement /extension).

Ces règles portent sur les couvertures, les façades, les ouvertures, les épidermes, et tendent à orienter les interventions privées dans un cadre de qualité architecturale, en prévoyant le recours à de nouveaux matériaux (bois, verre, résine synthétique type corian, acier, acier corten, zinc, ...), susceptible d'apporter aux paysages bâtis traditionnels une relecture contemporaine.

Des dispositions particulières sont nouvellement introduites dans le PLU en vue de favoriser les démarches de performance énergétique et de mise en œuvre des énergies renouvelables dans de bonnes conditions d'intégration paysagère ; l'article 2.6.20 introduit des règles de traitement et de mise en œuvre des capteurs solaires, des climatiseurs, des pompes à chaleur, et des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

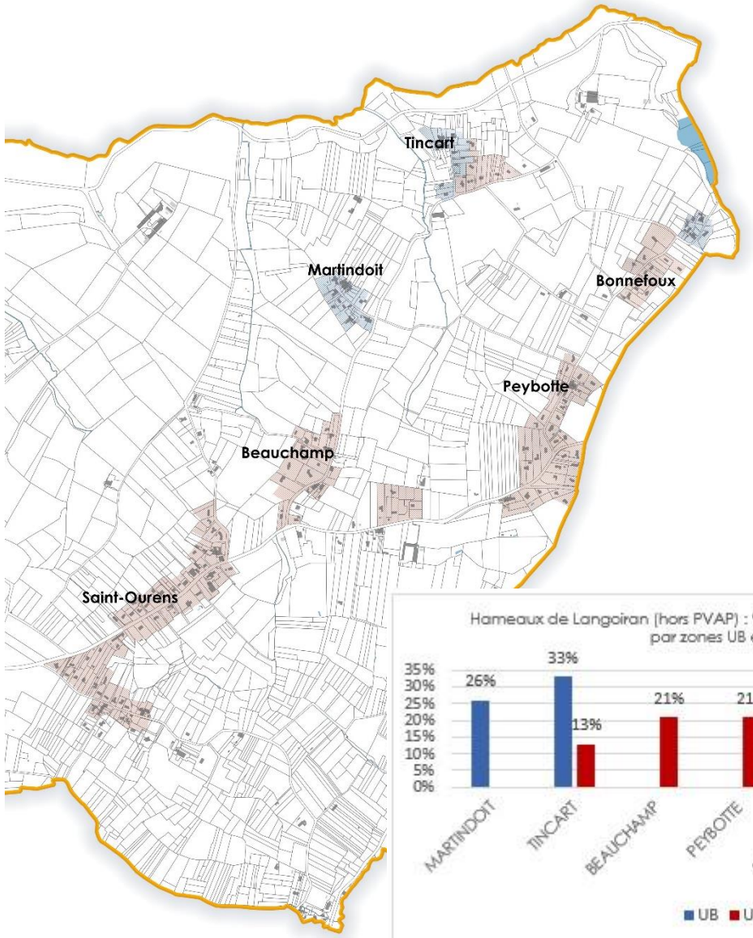
Article 2.7 : Le PLU apporte une recommandation en vue de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres.

3-DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès d'une largeur de 3,50 m minimum, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple ; Ces dispositions sont en partie reprises du PLU 2022 avec des adaptations rédactionnelles.

article 3.2 : Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC); concernant les eaux pluviales, un volet qui n'existait pas dans le PLU 2022 est nouvellement introduit dans le PLU révisé ; il vise à pallier tout phénomène de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols que génère la densification de l'urbanisation, en rappelant que si la gestion à la parcelle n'est pas possible, le rejet au réseau public doit être opéré ou être procédé à la mise en place de dispositifs de stockage avec débit de fuite régulé.
Concernant les autres réseaux, L'article 3.5 est nouvellement introduit.

EVALUATION DE L'EMPRISE MOYENNE DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UB ET UD



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

▶ ZONE UD

Caractéristiques de la zone UD :

La zone UD couvre les extensions pavillonnaire de faible densité qui se sont développés en extension des noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale.

Objectifs du règlement de la zone UD :

- En cohérence avec le PADD, limiter tout développement et densification de ces hameaux, dans lesquels seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
- Prendre en compte des enjeux de qualité architecturale et urbaine nonobstant la non-couverture par la servitude patrimoniale du SPR.
- Prendre en compte les risques naturels mouvement de terrain et Retrait-gonflement des Argiles, par l'introduction sur un plan informatif annexe au plan de zonage et dans le règlement d'urbanisme de dispositions de prévention au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Justifications des règles de la zone UD

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 : Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel, fonction d'entrepôt ; interdiction d'occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les garages collectifs de caravanes, les carrières, les affouillements et exhaussements de sol, les campings, le stationnement des caravanes isolées, ... car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone à vocation dominante d'habitat.

En cohérence avec le PADD qui vise à limiter la densification des hameaux Est, les constructions nouvelles destinées à l'habitat sont également interdites, à l'exception de l'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes au logement.

Dans cette même perspective, le changement de destination est limité aux seules catégories de construction en lien avec une vocation touristique, à savoir :

- la sous-destination Restauration,
- la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique.

Article 1.2 : le règlement soumet à conditions certaines constructions :

⇨ La reconstruction d'un bâtiment à condition de ne pas être concernée par un sinistre en lien avec l'instabilité des sols,

⇨ Les conditions de surface liées à l'évolutivité des constructions existantes sont introduites à l'article 1.2 ; par souci de cohérence de traitement, elles sont les mêmes que celles des zones A et N recommandées par la CDPENAF, , à savoir :
  - L'extension des constructions existantes est limitée à + 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol, à l'issue du projet d'extension, construction existante + extension,
  - Les annexes nouvelles sont limitées à 40 m2 et 3 m à l'égout.

⇨ Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
  - conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

Article 1.3 : La règle du PLU 2022 concernant les constructions nouvelles destinées à l'habitat exigeant 2 place de stationnement en zone UD, et les ratios destinés aux autres catégories de construction admises dans la zone (activité touristique par changement de destination...) est reconduite.

2-MORPHOLOGIE URBAINE

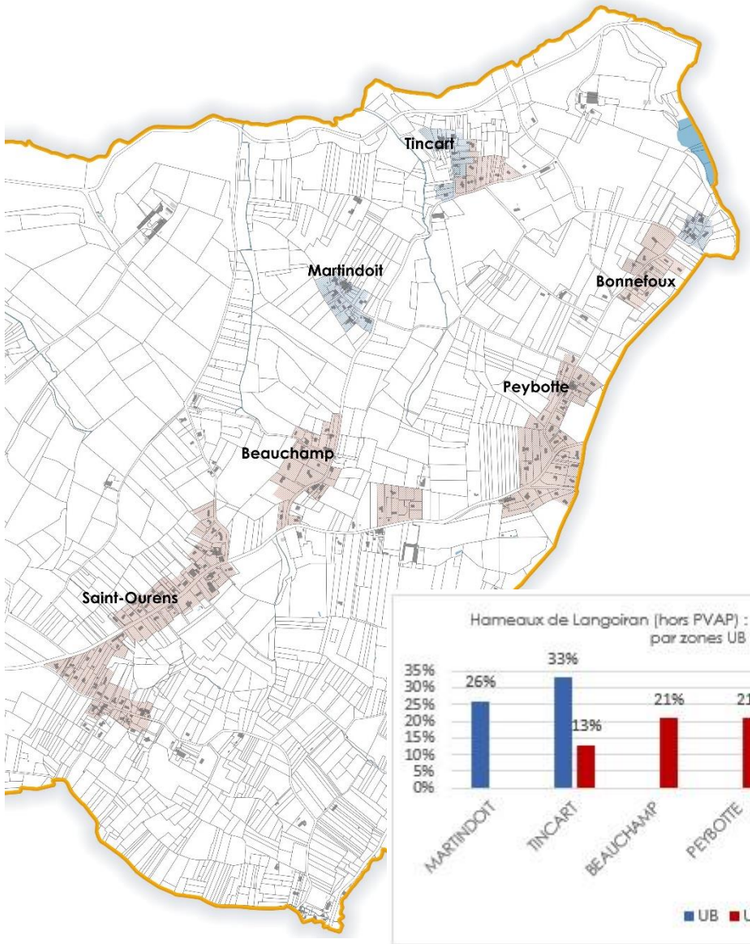
Article 2.1 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UD une implantation des constructions en recul des emprises publiques, de 15 m minimum vis-à-vis des routes départementales pour des motifs de sécurité et de prise en compte de la nuisance de bruit ; cette disposition est reconduite, sachant que les constructions destinées à créer de nouveaux logements ne sont plus admises. Le recul vis -à-vis des autres voies communales est ramené de 5 à 3 m au regard d'une moindre contrainte sur ces axes secondaires.

Article 2.2 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UD une implantation des constructions autorisée seulement en recul de 3 m des limites séparatives ; une possibilité de s'implanter en limite séparative est introduite en vue d'apporter une certaine souplesse, sachant que seules les extensions et les annexes sont désormais admises.

Article 2.3 : cette disposition reste non règlementée.

Article 2.4 : L'emprise au sol des constructions était limitée à 25% en zone UD dans le PLU 2022 ; la révision du PLU reconduit cette valeur afin de limiter les phénomènes de d'inondation par ruissellement pluvial que favorise l'imperméabilisation des sols par construction. Une étude de densité des parcelles bâties de la zone UD permet d'évaluer que l'occupation du sol s'élève à une moyenne lissée de 17% sur l'ensemble des zones UD ; Le choix de 25 % conduit donc à limiter la densification des sols à l'existant (certaines zones sont déjà à 21%) tout en laissant une petite marge d'évolution.

EVALUATION DE L'EMPRISE MOYENNE DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UB ET UD



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Article 2.5 : La règle du PLU 2022 déclinait en zones UD une hauteur des constructions limitée à 8 m au faitage. Cette disposition est reconduite et permet à ces quartiers d'évoluer en densification par la hauteur et non par l'emprise au sol des constructions.

Article 2.6 : En vue d'encadrer l'évolution de la trame bâtie des quartiers pavillonnaires, l'article distingue un corps de règles destinées à encadrer les interventions sur les constructions existantes (réaménagement /extension).

Ces règles portent sur les couvertures, les façades, les ouvertures, les épidermes, et tendent à orienter les interventions privées dans un cadre de qualité architecturale, en prévoyant le recours à de nouveaux matériaux (bois, verre, résine synthétique type corian, acier, acier corten, zinc, ...), susceptible d'apporter aux paysages bâtis traditionnels une relecture contemporaine.

Des dispositions particulières sont nouvellement introduites dans le PLU en vue de favoriser les démarches de performance énergétique et de mise en œuvre des énergies renouvelables dans de bonnes conditions d'intégration paysagère ; l'article 2.6.23 introduit des règles de traitement et de mise en œuvre des capteurs solaires, des climatiseurs, des pompes à chaleur, et des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Article 2.7 : Le PLU apporte une recommandation en vue de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres.

3-DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès d'une largeur de 3,50 m minimum, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple ; Ces dispositions sont en partie reprises du PLU 2022 avec des adaptations rédactionnelles.

article 3.2 : Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC).;

Concernant les eaux pluviales, un volet qui n'existait pas dans le PLU 2022 est nouvellement introduit dans le PLU révisé ; il vise à pallier tout phénomène de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols que génère la densification de l'urbanisation, en rappelant que si la gestion à la parcelle n'est pas possible, le rejet au réseau public doit être opéré ou être procédé à la mise en place de dispositifs de stockage avec débit de fuite régulé.
Concernant les autres réseaux, L'article 3.4 est nouvellement introduit.

ZONE UE

Caractéristiques de la zone UE :

La zone UE couvre les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public (scolaire, sportif, de loisir, …) inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale.

Objectif du règlement de la zone UE :

Conforter la trame des équipements sportifs et de loisirs mise à disposition des habitants, mais également permettre la rénovation des logements communaux aménagés de longue date sur le site et nécessitant à court/moyen terme, une mise aux normes.

Justifications des règles de la zone UE :

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 : Les dispositions du PLU 2022 sont maintenues, à savoir l'interdiction des constructions nouvelles autres que celles ayant une destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, en introduisant un complément de destination habitat pour prendre en compte le parc des logements communaux implantés en UE qui à moyen terme, vont nécessiter un programme de remise rénovation/mise aux normes.

Article 1.2 : le règlement soumet à conditions certaines constructions :
 La reconstruction d'un bâtiment à condition de ne pas être concernée par un sinistre en lien avec l'instabilité des sols,
 Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
- conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

Article 1.3 : Concernant le stationnement, les dispositions du PLU 2022 sont reconduites et complétées d'une mesure en faveur de la pratique du vélo (local à vélos sécurisé et protégé des intempéries).

2-MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2.1 : La règle fixe un recul des constructions de 15 m vis-à-vis des RD, à savoir la RD240 qui longe le cimetière ; le reste des constructions appelées à s'édifier dans le parc du château Pomarède devra se reculer d'au moins 3 m vis-à-vis des circulations internes à la zone UE, afin de maintenir une certaine marge de fonctionnement autour des bâtiments.

Article 2.2 : La règle du PLU 2022 déclinait une implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en retrait de 3 m minimum ; cette disposition est reconduite pour le même motif que précédemment.

Article 2.3 : cette disposition reste non règlementée.

Article 2.4 : La servitude patrimoniale décline des règles d'emprise au sol, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.5 : La servitude patrimoniale décline des règles de hauteur, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.6 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.7 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie Le PLU apporte un complément, afin de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3-DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès et voies d'une largeur de 4m minimum, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple ; Ces dispositions sont reprises du PLU 2022.

Article 3.2 : Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées obligatoirement au réseau d'assainissement collectif ; concernant les eaux pluviales, un volet nouvellement introduit vise à appliquer des dispositions de gestion pluviale (mise en place de dispositifs de stockage avec débit de fuite régulé).

ZONE UY et secteur UYa

Caractéristiques de la zone UY :

La zone UY couvre les espaces réservés aux activités à caractère économique inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec un secteur UYa dans lequel une mixité de fonctions est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain.

Objectifs du règlement de la zone UY :

- Accompagner le développement d'une offre commerciale et artisanale sur la commune,
- Permettre la reconquête d'une friche artisanale dans une démarche de mixité des fonctions urbaines (économie, habitat, équipements publics...)
- Prendre en compte les risques naturels

Justifications des règles de la zone UY

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 : Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole, d'habitat (à l'exception du secteur UYa), d'occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage, les carrières, les campings, le stationnement de caravane isolée, ... car ces occupations sont incompatibles avec le caractère de la zone à vocation d'activités économiques, ... Ces dispositions sont en partie reprises du PLU 2022, reformulées et complétées.

En outre, en secteur UYa, les constructions destinées à l'industrie sont interdites, car l'objectif est de viser une vocation plus urbaine sur ce site de renouvellement urbain (à savoir activités tertiaire, de bureau, commercial, de services, habitat, équipements sportifs et de loisirs, ..) .

Article 1.2 : L'article 1.2 conditionne les constructions nouvelles à la vocation attendue, à savoir en zone UY une vocation large (commerce, activités de service, dont artisanat, Industrie, entrepôt bureau, bureau équipement public et l'intérêt collectif, logement destiné au gardiennage) et en secteur UYa, élargi à l'habitat et aux équipements public et d'intérêt collectif (sport et loisirs) et à l'habitat en vue de programmes de logements mais excluant(les activités industrielles pour motif de non compatibilité avec l'habitat.

L'article 1.2 conditionne également l'implantation des nouvelle construction Par rapport à une cote de seuil déterminée dans l'étude hydraulique jointe en annexe du règlement d'urbanisme pour le secteur UYa.

Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
- conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

Article 1.3 : Les ratios de stationnement par catégorie de constructions du PLU 2022 sont reconduits dans le PLU révisé.

En outre, des mesures de durabilité des aménagements vis-à-vis des phénomène de changement climatique sont introduites :

- afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales, et traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » ;
- Des dispositions relatives au stationnement des 2 roues non motorisés sont introduites afin de favoriser l'usage de modes de transports alternatifs aux véhicules à moteur à essence ;
- Il est fait rappel des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation ;
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les effets d'ilot de chaleur, les surfaces de stationnement seront planté d'arbres de haute tige, sur la base d'un ratio d'1 arbre / 4 places, sur la base de la palette végétale jointe en annexe.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

2-MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2.1 : Le PLU 2022 déclinait une implantation des constructions en recul :

➔ De 10 m vis-à-vis de l'emprise publique de la RD 239,
➔ De 5 m vis-à-vis des autres voies

En outre, dans le secteur UYa, un recul spécifique est reporté sur le plan de zonage, il correspond à une zone de recul en lien avec l'étude hydraulique réalisée par le BE OTEIS, dans la perspective de la prise en compte du risque inondation indiqué dans ce secteur.

Article 2.2 : La règle du PLU 2022 déclinait une implantation des constructions en retrait de 3m des limites séparatives ; cette règle est reconduite dans le PLU révisé pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et le recul est obligatoirement d'au moins 3 m ; cette distance permet de prendre en compte le risque incendie entre les bâtiments au sein de la zone.

En outre, dans le secteur UYa, des reculs spécifiques sont reportés sur le plan de zonage, ils correspondent à une zone de recul de 5 m vis-à-vis du massif boisé du bois de la Peyruche et de 25 m vis – à-vis du coteau boisé en vue de garantir de bonne conditions de stabilité des sols.

La révision du PLU introduit en outre une disposition complémentaire vis-à-vis des cours d'eau classés et cartographiés en annexe du règlement ; le recul varie en fonction de la nature du cours d'eau, à savoir :

- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
- Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

Le recul vis-à-vis des fossés est quant à lui de 5m.

Article 2.3 : une distance de 4 m minimum est exigée entre chaque construction dans le PLU 2022. Cette règle portée à 5 m de dans le PLU révisé afin de pallier les risques de propagation d'incendie.

Article 2.4 : Le PLU 2022 déclinait une emprise au sol des constructions maximale de 70 % ; le PLU révisé reconduit cette disposition, afin d'optimiser l'utilisation des espaces déjà urbanisés à vocation économique.

Toutefois, dans le secteur UYa, L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% afin de prendre en compte les enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols, facteur d'aggravation du phénomène de ruissellement pluvial qui touche le secteur ; afin de tendre vers cet objectif, cette disposition est doublée d'un coefficient de pleine terre introduit à l'article 2.7.3 afin de favoriser la désartificialisation des sols et retrouver une meilleure capacité d'infiltration des eaux de ruissellement.

Article 2.5 : Le PLU 2022 limitait la hauteur maximale des constructions à 12 m au faitage; cette disposition est reconduite dans le PLU révisé au regard de la volumétrie des bâtiments nécessaires à l'activité économique, et en cohérence avec les attendus de la servitude patrimoniale ;

Article 2.6 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie.
Toutefois, en secteur UYa partiellement concerné par une zone inondable indiquée sur le plan informatif annexe au plan de zonage, le PLU apporte un complément sur les clôtures en zone inondables qui ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article 2.7 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie.

Toutefois, en secteur UYa, le PLU 2022 introduisait des dispositions de traitement de la bande paysagère a créer le long de la RD 239 en cohérence avec l'OAP du secteur ; cette disposition est reconduite

Par ailleurs, afin de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale, une liste d'espèces interdites à planter dans les espaces libres est déclinée à l'article 2.7.7.

3-DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Le PLU 2022 déclinait des principes généraux d'adaptation des voies et accès aux exigences de la sécurité ; Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont introduites par le PLU concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité d'aménager des accès de 3,5 m de large minimum, de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse, doivent permettre de satisfaire aux exigences en matière de sécurité par exemple.

Article 3.2 : Le PLU 2022 déclinait des conditions générales de desserte par les réseaux publics ; afin de garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, le PLU introduit de nouvelles dispositions plus strictes, notamment en matière de gestion des eaux pluviales ;

Afin de pallier les risques de ruissellement et de pollution en zone industrielle, la révision introduit un chapitre propre à la gestion des eaux pluviales, dans lequel il est exigé que pour tout projet de construction et aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Par ailleurs, les activités susceptibles d'engendre des pollutions chroniques ou accidentelles seront tenues de prévoir des dispositifs adaptés de traitement des eaux pluviales (prétraitement de type débourbeur/déshuileur, système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …), installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ...).
Concernant les autres réseaux, L'article 3.2.14 et suivants sont reconduits.

Article 3.3 : En application d'un principe de « Favoriser une économie innovante et durable » prôné par le Scot, plusieurs dispositions visant un objectif de performance énergétique et environnementale sont introduites à l'occasion de la révision du PLU ; à savoir.

- Les constructions nouvelles disposant d'une surface de plancher minimum de 500m², devront présenter un minimum de 50% de la surface de la toiture dédié à des procédés de production d'énergie renouvelable ;
- Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés d'ombrières photovoltaïque,
- L'aménagement des espaces de stationnement devra être équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.2 LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLU)

Rappel de l'article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destines à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU prévoit :

1. **Une zone AU** destinée à une urbanisation à vocation d'habitat, à échéance d'ouverture à court ou moyen terme ;

4.3.2.1 *JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2022*

▶ ZONE AU

Vocation :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

Objectif :

Promouvoir une urbanisation :

- Qui permet de répondre aux besoins fonciers évalués dans le paragraphe 4-2-3 LES BESOINS FONCIERS EN REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT ;
- Qui permet dans cette réponse aux besoins fonciers, de mobiliser majoritairement des espaces de densification (72 %) et dans une moindre mesure des d'espaces naturels (28%) ;
- Qui s'inscrit dans le cadre de principes d'organisation déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent cohérence et programmation urbaines.

Justification des zones AU du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2022 :

1. **Zone AU rue des érables (cf extraits de zonage ci-après):**

La zone AU rue des érables était déjà classée comme tel dans le PLU 2022, la révision du PLU reconduit ce classement.

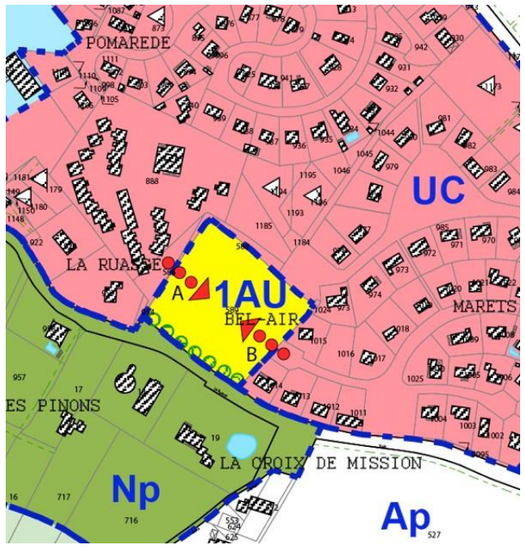
La zone AU rue des érables répond aux principes déclinés dans le PADD qui visent un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tend :

- à donner la priorité au renouvellement du Centre-ville et du quartier du pied du château parallèlement a la maîtrise Du développement urbain sur le reste du territoire communal,
- dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD 10 et RD 239 en marquant des seuils et limites clairement définis,
- À mettre en œuvre l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échéance 2031

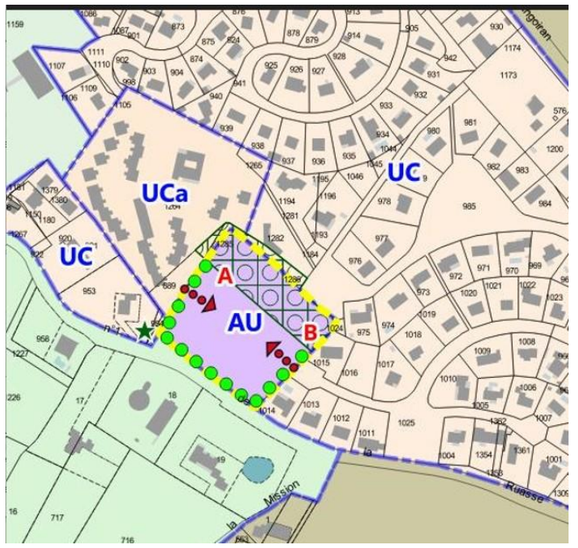
En réponse à ces différents objectifs du PADD, a été classée en zone AU un espace de 1 ha rue des érables, au regard de l'insuffisante capacité des espaces de densification à couvrir les besoins tels que définis dans le projet d'accueil communal (cf paragraphe 4.3 – UN PROJET DE REDYNAMISATION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE).

Il est toutefois à noter que, bien que cette emprise puisse être qualifiée d'ENAF au regard de son occupation du sol et de sa superficie, elle s'inscrit complétement en interstice de l'enveloppe urbaine et limite son extension sur le plateau. Elle constitue d'ailleurs le seul ENAF mobilisable en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'AMB.

PLU 2022



PLU REVISE

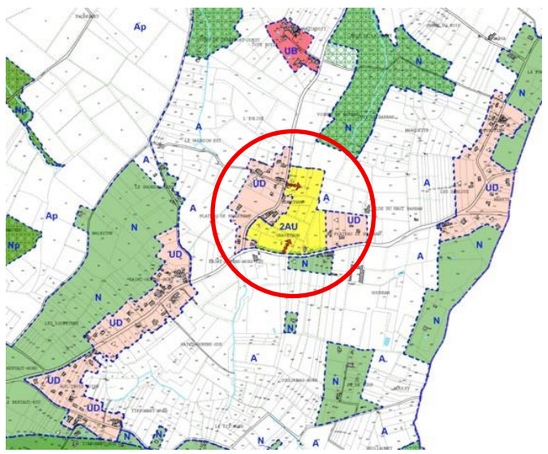


2. **Zone 2AU de Beauchamp (cf extraits de zonage ci-après):**

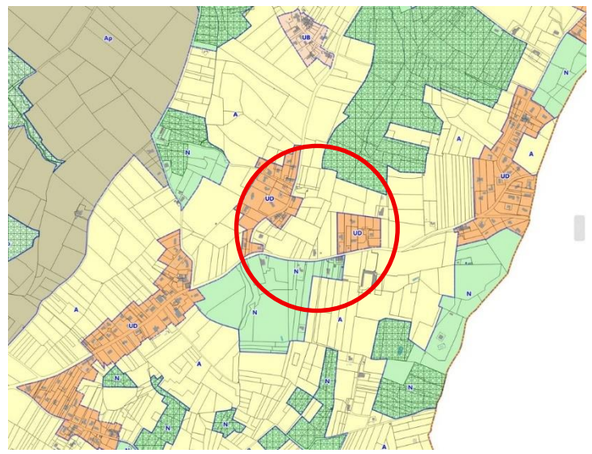
La zone 2 AU délimitée dans le PLU N2022, est reclassée en zone Agricole dans le cadre de la révision du PLU, en cohérence avec les principes annoncés dans le PADD qui visent :

- à donner la priorité au renouvellement du Centre-ville et du quartier du pied du château parallèlement à la maîtrise du développement urbain sur le reste du territoire communal, au regard de différents motifs (absence de desserte en assainissement collectif et faible aptitude des sols à l'assainissement autonome au regard du caractère argilo-calcaire des sols, phénomènes récurrents d'inondation par ruissellement pluvial en lien avec la faible aptitude des terrains à l'infiltration aggravée par l'imperméabilisation des sols liée à l'emprise au sol des constructions , et l'aléa fort Retrait-Gonflement des Argiles,..)
- dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD 10 et RD 239 en marquant des seuils et limites clairement définis,
- À mettre en œuvre l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échéance 2031

PLU 2022

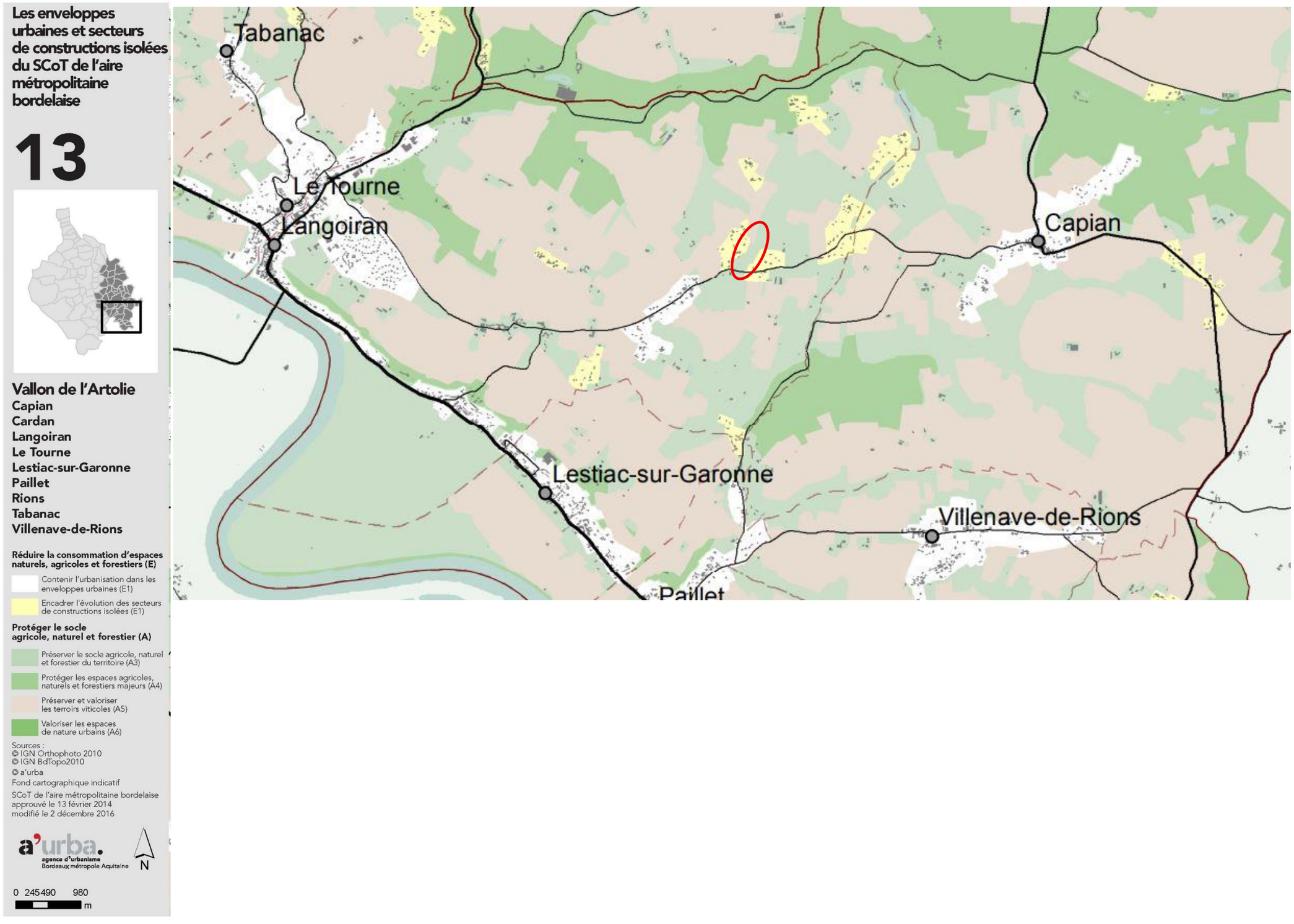


PLU REVISE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

En outre, la zone 2AU (cf rond rouge ci-dessous) s'inscrit en dehors des enveloppes de constructions isolées du Scot de l'Aire Métropolitaine bordelaise, et participe du principe de protection forestier du territoire métropolitain ; afin de maintenir un rapport de compatibilité avec le Scot, le projet de révision conduit au reclassement de la zone 2AU Beauchamp, en zone Agricole , en cohérence en outre avec le toponyme.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.2.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AU

▶ ZONE AU

Caractéristiques de la zone AU :

La zone AU, est une zone A Urbaniser à vocation d'habitat, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement global.

Objectifs du règlement de la zone AU :

- Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace
- Favoriser la mixité des formes urbaines (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif, ...)
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation, (OAP).

Justifications des règles de la zone AU

1-FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 1.2 : Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt et d'occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les affouillements et exhaussements de sol, les campings, le stationnement collectif des caravanes et le stationnement des caravanes isolées, car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone à vocation dominante d'habitat.

Ces dispositions sont complétées avec les interdictions suivantes :

o Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du projet de PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement et les constructions isolées non comprises dans une opération d'aménagement ne sont pas autorisées ;

o Le stationnement de caravanes isolées : afin d'éviter les dérives liées à la transformation en habitat permanent d'un mode d'hébergement à vocation de loisirs ainsi que les problèmes sanitaires que cela occasionne, il est rappelé que seul le stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur est autorisé.

Article 1.2 : Cette règle est modifiée dans le cadre de la révision, en introduisant les dispositions suivantes

- Afin de permettre un lissage dans le temps du projet d'accueil de la commune, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation est introduit dans les OAP :
  - la priorité est donnée à la zone UCa de l'ex RPA de Pomarède retenue pour porter une part importante de la politique sociale de l'habitat ; ce projet pourra être engagé dès l'approbation du PLU ;
  - dans un 2ème temps, la priorité est donnée à la reconquête de la friche artisanale de Graman classée UYa ; ce projet pourra être mis en œuvre à compter de la 3ème année suivant l'approbation du PLU ;
  - dans un temps ultérieur, la zone AU rue des érables pourra s'ouvrir à l'urbanisation, à compter de la 6ème année suivant l'approbation du PLU ;
- Afin de garantir la meilleure cohérence possible, il est exigé que l'opération d'aménagement porte sur la totalité de la zone, afin que l'opération d'aménagement soit opérée dans une démarche globale et non au coup par coup.
- Afin de tendre vers l'objectif de modération de la consommation [illegible] l'étalement urbain prôné par le Scot et décliné dans son DOO, les opérations d'aménagement doivent respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare[1] ;
- Les conditions énumérées à l'article 1.2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (accès et desserte, bande paysagère, ...).
- Afin de traduire l'objectif de mixité des formes urbaines, gage de sobriété foncière, décliné dans le DOO du SCOT, les opération d'aménagement doivent respecter une partition de 30 % minimum habitat individuel dense ou d'habitat collectif ;
- La possibilité de recourir à l'application des règles édictées par le règlement d'urbanisme du PLU à chaque lot et non pas à l'assiette du projet global issu du permis d'aménager.

Article 3.1 : le ratio de 2 places/logement est reconduite au regard du taux d'équipement des ménages.

Il est par ailleurs nouvellement introduit un rappel des dispositions dérogatoires pour certaines catégories de constructions au titre de l'article L 151-34 du code de l'urbanisme

En outre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement crées soient végétalisées.

Le PLU introduit une nouvelle disposition destinée au stationnement des vélos, au regard du développement de cet usage que la commune souhaite promouvoir ; afin de favoriser cet usage, les opérations de + de 10 logements devront être équipées d'espaces de stationnement propre et sécurisé sur la base de normes éditées par l'ADEME.

2-MORPHOLOGIE URBAINE

article 2.1 : Le PLU révisé décline une implantation vis-à-vis des emprises publiques en cohérence avec les dispositions des OAP notamment la bande paysagère de 3 m le long de la rue des érables et de la cote de la Ruasse ; pour prendre en compte cet enjeu de paysage, le recul des constructions est porté à 5 m vis-à-vis de l'emprise publique de la rue des érables et de la cote de la Ruasse, soit un espace libre de 2 m entre les constructions et la bande paysagère de 3 m.

La règle relative aux autres voies internes à l'opération, autorise une implantation à l'alignement de l'emprise publique afin de favoriser une mixité des formes urbaines ;

article 2.2 : La règle relative aux implantations vis-à-vis des limite séparatives, autorise une implantation en limite séparative afin de favoriser une mixité des formes urbaines ;

Article 2.3 : cette disposition pouvant constituer un frein aux projets de densification urbaine, cet article est maintenu non réglementé.

Article 2.4 : L'emprise au sol des constructions limitée à 30% dans le PLU 2022 est portée à 40 % conformément à l'objectif du PADD de conforter les espaces urbains porteurs de la politique d'accueil communal. Ce ratio est en cohérence avec l'objectif de 20 logements/ha fixés dans à l'article 1.2.

Article 2.5 : La hauteur des constructions limitée à 6 m au faitage dans le PLU 2022 est portée à 8 m au faitage ; cette hauteur doit permettre l'introduction d'une certaine diversité des formes urbaines, et reste en cohérence l'objectif de 20 logements/ha fixé à l'article 1.2.

Article 2.6 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.7 : La servitude patrimoniale décline des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles le PLU renvoie.

[1] *Nombre de logements à réaliser sur l'assiette foncière brute de l'opération, à savoir l'assiette foncière totale comprenant les espaces collectifs de l'aménagement (voirie, espaces verts...) et les lots privatifs.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Toutefois, de nouvelles règles ayant pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral sont introduites dans le PLU ; dans cet objectif :

- Il est exigé que les espaces de stationnement soient plantés afin d'apporter un certain confort thermique,
- une règle relative aux espaces libres dans les opérations d'aménagement est introduite dans le sens d'une plus grande exigence paysagère, (taux d'espace verts de 20 %) à même d'assurer le maintien de la trame verte intra-urbaine de Langoiran.

  La révision du PLU introduit par ailleurs une nouvelle disposition, corollaire du ratio de 20 % d'espaces verts dans les opérations groupées, qui exige sur chaque parcelle individuelle le maintien d'une surface de pleine terre enherbée et/ou plantée de 20% à 40 % en fonction de la taille du parcellaire, exempte de toute imperméabilisation du sol ; cette disposition s'inscrit dans l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols des zones urbaines, qui concoure à l'aggravation du phénomène de ruissellement pluvial.

  Par ailleurs, afin de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres est déclinée à l'article 2.7.8.

3- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès d'une largeur de 4 m minimum, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple ; ces dispositions sont en partie reprises du PLU 2022 avec des adaptations rédactionnelles.

Un complément est en outre introduit par le PLU révisé en vue de traduire réglementairement les orientations d'aménagement en matière d'implantation des voies nouvelles, des cheminements doux (ces dispositions du règlement sont la traduction des dispositions déclinées dans les OAP) et de leur maillage avec leur environnement urbain.

Article 3.2 : Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées obligatoirement au réseau d'assainissement collectif. Concernant les eaux pluviales, un nouveau volet qui n'existait pas dans le PLU 2022 est nouvellement introduit dans le PLU révisé ; afin pallier les risques de ruissellement, il est exigé que pour tout projet de construction et aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Article 3.3 : Conformément aux nouvelles dispositions de la loi ALUR, la révision du PLU introduit de nouveaux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales ; l'article 3.3.1 exige pour les opérations de + de 10 logements, la mise en place de dispositif de récupération d'eau pluviale, dans un objectif d'économie d'eau issue des forages publics. l'article 3.3.2 exige pour les opérations de + de 10 logements, que le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics soit réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.3 LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)

Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone Agricole s'étend sur les parties du territoire qui présentent une utilisation agricole des sols, à savoir 551 ha, soit 54 % du territoire communal.

Dans le cadre du PLU, une enquête agricole a été menée en fin d'année 2023 auprès des exploitants travaillant des terres sur la commune (cf. paragraphe I-3-4 DIAGNOSTIC AGRICOLE) et mise à jour en 2025. Cette démarche d'enquête a permis de disposer d'une information récente et relativement fine (localisation des bâtiments agricoles, des sièges d'exploitation, des bâtiments utilisés à titre de logement...) pour dresser un diagnostic agricole et prendre en compte l'activité dans le cadre de la révision du zonage.

4.3.3.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2022

Vocation :

La zone A s'étend sur des espaces à protéger en raison de leur agronomique des sols et comprend un secteur Ap inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles). Ce renforcement de la protection du secteur agricole introduit par la loi SRU et renforcé par les lois Grenelle et Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, conduit à ne classer en zone A que ce qui relève strictement du secteur primaire. Toutefois, certaines constructions d'habitation non agricoles présentes en zone A peuvent malgré tout faire l'objet d'une certaine évolutivité (extension et annexes au logement) précisée dans le règlement d'urbanisme.

Objectifs :

- Conforter les activités agricoles existantes en leur permettant d'évoluer,
- Permettre le développement d'activités agricoles nouvelles,
- Protéger les terres agricoles de toute autre utilisation du sol non agricole,
- Prendre en compte les attendus de la servitude patrimoniale.

Justification du zonage et des modifications apportées au PLU 2022 :

La délimitation de la zone A et du secteur Ap prend en considération :

➔ Les périmètres AOC indiqués au paragraphe 1.3.4 Diagnostic agricole. Les parcelles couvertes par un périmètre AOC sont classées en zone A et secteur Ap, à l'exception de quelques cas :

- Le plateau viticole et coteau boisé au-dessus du centre-ville, entre le Haut Berquin et le Haut Langoiran (entourés en rouge sur la carte page suivante), ciblés en Secteur 3- « châteaux et domaines dans le paysage agricole, coteaux, vignes et palus » d'enjeu paysager dans la servitude patrimoniale, sont classés en secteur Np, mais bénéficient de la même constructibilité pour activités agricoles que le secteur Ap (cf article N1.2.8),
- la parcelle A589 (entouré en rouge sur la carte page suivante), anciennement agricole et revégétalisée par un taillis de boisements, située désormais au sein de l'enveloppe urbaine du plateau, et ciblée pour accueillir un projet d'aménagement à vocation habitat au titre de la zone AU de la rue des érables ;
- des espaces d'occupation forestière, qui au titre de continu[illegible] entre la vallée de la Garonne et ses tributaires (Grand Estey, l'Artolie, le Gaillardon...) et sur le plateau viticole, au titre d'espace de biodiversité, ont dans certains cas fait l'objet d'un classement en zone N/secteur Np bien que couverts par une AOC (cf carte page suivante). Ces classements s'inscrivent dans les principes du PADD déclinés au paragraphe IV.1 Principes de protection des espaces naturels, des paysages et es risques naturels.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision du PLU conduisent à restituer également en zone A la zone 2AU de Beauchamp (à l'est de la commune) classée en zone constructible au PLU 2022.

Ces ajustements conduisent à une légère augmentation de la superficie des zones A de 8,5 ha, soit un total de 551 ha contre 542,5 ha dans le PLU 2022 (+ 1,5 %).

La délimitation de la zone A et du secteur Ap prend en considération :

➔ les sièges d'exploitation et bâtiments agricoles identifiés dans l'enquête agricole (cf carte page suivante) qui sont classés en zone A, à l'exception de quelques bâtiments classés en secteur Np (en lien avec la servitude patrimoniale) et en UAc (Château Lataste), mais dont le règlement prend en compte la constructibilité à des fins agricoles :

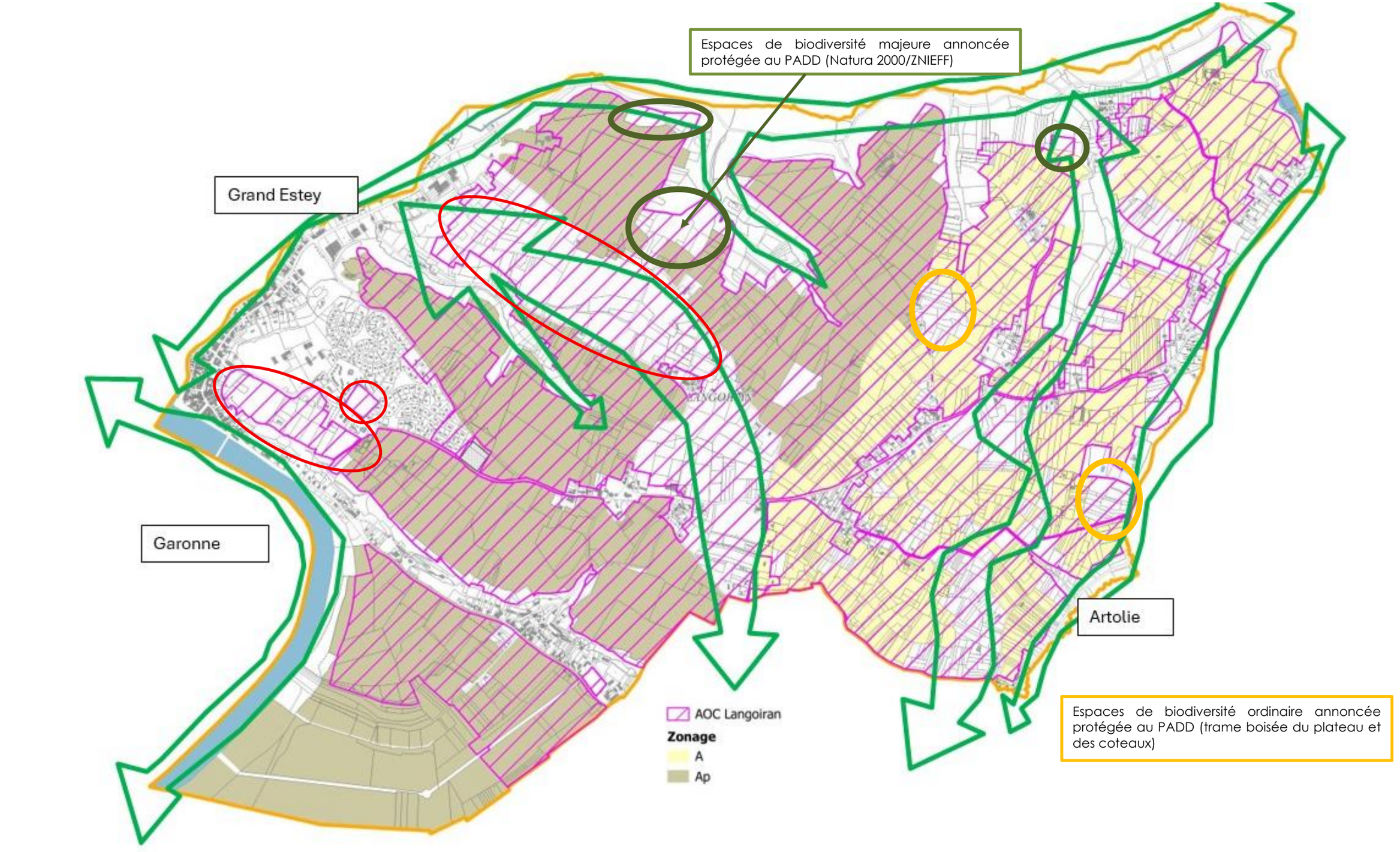
Sont autorisés dans le secteur Np :
Article 1.2.3 -L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet :
• Ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
• et n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

Article 1.2.8- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont autorisés dans le secteur UAc :
Article 1.2.13 Les constructions nouvelles à condition d'être destinées à l'exploitation agricole.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

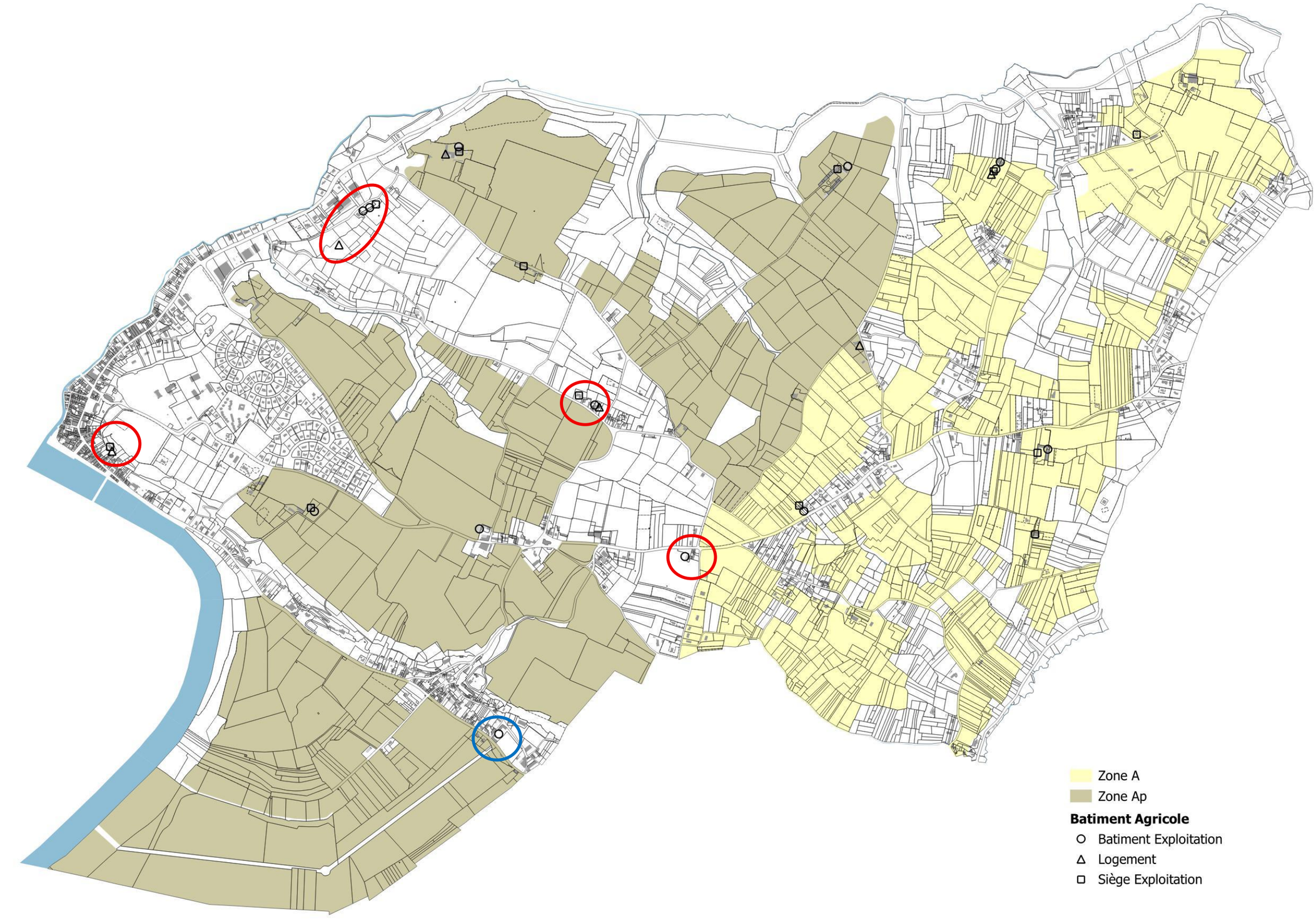
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX RELATIFS AUX APPELLATIONS D'ORIGINE CONTROLEE



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

DELIMITATION DES ZONES A, SECTEUR Ap ET LOCALISATION DES SIEGES D'EXPLOITATION



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.3.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Caractéristiques de la zone A :

La zone A s'étend sur des espaces à protéger en raison de leur agronomique des sols et comprend un secteur Ap inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.

Objectifs du règlement :

- Conforter les activités agricoles existantes en leur permettant d'évoluer,
- Permettre le développement d'activités agricoles nouvelles,
- Protéger les terres agricoles de toute autre utilisation du sol non agricole,
- Prendre en compte les attendus de la servitude patrimoniale.

Justifications des règles de la zone A :

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 : Afin de protéger le caractère agricole de la zone et d'éviter son mitage, toutes les constructions sont a priori interdites sauf celles autorisées par le code de l'urbanisme, à savoir celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ou d'Intérêt collectif.

En outre, la disposition du PLU 2022 suivante est reconduite **:** « Article 1.1.3 - *Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ».* Cette disposition vise à éviter les conflits d'usage entre les secteurs d'habitat diffus des zones UB et UD et cette activité potentiellement bruyante.

Article 1.2 : Afin de prendre en compte l'article L151-23 dans son 2ème alinéa, qui autorise désormais des assouplissements relatifs aux bâtiments en zone A, à savoir l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes, le règlement du PLU prévoit des dispositions définies dans un objectif de modération des surfaces autorisées afin de préserver l'espace agricole, à savoir :

- L'extension des bâtiments d'habitation, cette possibilité est admise mais dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol totale à savoir bâtiment initial + son extension.
- La création d'annexe au bâtiment d'habitation, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol au regard du caractère de « *local secondaire de dimension réduite apportant un complément au bâtiment principal d'habitation* ».
  Outre des conditions de surface, le règlement décline d'autres conditions de hauteur de 3,00 m à l'égout du toit (hauteur nécessaire pour garer un véhicule de grand gabarit type camping-car) et de distance de 30 m maximum du bâtiment d'habitation dont elle dépend, afin de ne pas générer de mitage de l'espace agricole.

article 1.2 : Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qui serait nécessaire d'implanter sur les zones non urbaines (transformateur électrique, bâche incendie, relais de téléphonie, ligne électrique, ...) le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et soumet l'ouvrage à la condition de non atteinte à l'activité agricole et la qualité du site comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11) .

article 1.2 : Afin de prendre en compte les risques naturels qui pèsent sur la zone A, le règlement décline les règles suivantes :

⇨ Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
- conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

⇨ Dans les zones de risque inondation non couverts par le PPRI, le règlement conditionne les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas c… de l'emprise au sol des constructions, afin de garantir les meilleures conditions d'écoulement possibles,
- l'aménagement de clôtures à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux lors des inondations,
- conditionner la création de constructions nouvelles à une étude hydraulique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

Article 1.3 : Le caractère aéré des espaces agricoles posant rarement des problèmes de stationnement, il est juste rappelé que le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques.

2-MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2.1 : Le PLU 2022 déclinait une implantation en recul de :

- 20 à 25 m de la limite d'emprise des routes départementales 239 et 115,
- 10 à 15 m vis-à-vis des RD 119 et 240, et 10 m vis-à-vis de la RD 140,
- 10 m de l'emprise publique des autres voies,
- 20 m vis-à-vis des ruisseaux

Le PLU révisé reconduit ces dispositions.

Article 2.2 : l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et le recul est obligatoirement d'au moins 5 m ; cette distance permet de prendre en compte les prospects dans des zones agricoles limitrophes de zones U ainsi que les prospects vis-à-vis des constructions non agricoles disséminées en zone A.
Une règle de recul vis-à-vis des cours d'eau classés est introduite dans le PLU révisé, afin de prendre en compte le respect de la trame bleue ; le recul est variable de 10 à 30 m en fonction du classement cartographié en annexe du règlement d'urbanisme.

Article 2.3 : cette disposition n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles, car pouvant constituer un frein aux projets de restructuration de certains sites agricoles.

Article 2.4 : Le PLU 2022 ne réglementait pas l'emprise au sol des constructions agricoles afin de ne pas brider leur redéploiement, cette disposition est reconduite dans le PLU ; toutefois, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation et de leurs annexes est limitée en cohérence avec l'article A 1.2.4 et A 1.2.5 et conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

article 2.5 : Le PLU 2022 ne limitait pas la hauteur des constructions agricoles (hors silos, et chais..) ; afin de ne pas brider le développement/renouvellement agricole, cette disposition n'est pas modifiée dans le PLU révisé ; toutefois, la hauteur des bâtiments d'habitation et de leurs annexes est limitée conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme ; le choix retenu est en cohérence avec les dispositions des zones U, à savoir respectivement 6 m au faitage et 3,00 m à l'égout, dispositions à même de *« ne pas compromettre la qualité paysagère des sites »*.

Article 2.6 : Le PLU 2022 déclinait des dispositions architecturales ; celles-ci ont été retravaillées afin de répondre aux exigences des constructions à usage d'activité agricole tout en limitant les impacts sur les paysages, la révision du PLU introduit un certain nombre de dispositions destinées :

- Au réaménagement des constructions anciennes existantes : Ces règles portent sur les couvertures, les façades, les ouvertures, les épidermes, et tendent à orienter les interventions privées dans un cadre de qualité architecturale. Un volet concerne l'extension des constructions anciennes et leur éventuel changement de destination afin d'éviter la perte d'identité patrimoniale lors des interventions.
- aux constructions destinées aux bâtiments agricoles : interdiction des panneaux imitant la tuile et bacs métalliques non peints présentant des brillances, exclusion du blanc en grande surface au regard de son impact visuel lointain, interdiction des murs-bahuts et clôtures pleines béton au profit de clôtures composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux pouvant être doublées d'une haie vive d'essence locale.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Article 2.7 : Le PLU 2022 ne réglementait pas l'article A13 ; De nouvelles règles ayant pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral sont introduites dans le PLU ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces de stockage soient plantés afin d'assurer le maintien de la qualité paysagère des lieux, …

Il est rappelé que les éléments de paysage identifiés au titre de la loi Paysage doivent être protégés ; par ailleurs, afin de lutter contre les espèces invasives mises, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres est jointe en annexe du règlement d'urbanisme

3- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Le PLU 2022 déclinait des principes généraux d'adaptation des voies et accès aux exigences de la sécurité ; Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, ces règles sont maintenues dans le PLU révisé, concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité d'aménager des accès de 3,5 m de large minimum, la limitation de la longueur des voies en impasse à 50 m maximum, ...afin de permettre de satisfaire aux exigences en matière de sécurité par exemple.

Article 3.2 : Le PLU 2022 déclinait des conditions générales de desserte par les réseaux publics ; afin de garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, le PLU introduit de nouvelles dispositions plus strictes : les constructions doivent être alimentées en eau potable et disposer d'un dispositif d'assainissement, autonome ou collectif, conforme ;

Concernant les eaux pluviales, afin de pallier les risques de ruissellement et de pollution en zone de production agri-viticole, la révision introduit un chapitre propre à la gestion des eaux pluviales, dans lequel il est exigé que pour tout projet de construction et aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante.

Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Par ailleurs, tout projet susceptible d'engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles, doit être équipé d'un système de traitement adapté (de type débourbeur/déshuileur et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …), installés en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Article 3.3 : Afin de favoriser les démarches de performance énergétique et de mise en œuvre des énergies renouvelables dans de bonnes conditions d'intégration paysagère, l'article 2.6.20 introduit des règles de traitement et de mise en œuvre des capteurs solaires, des climatiseurs, des pompes à chaleur, et des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.4 LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU)

Rappel de l'article R.151-24 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1) soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3) soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- ***les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***
- ***les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.***

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.
La zone N comprend un secteur Np inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.

4.3.4.1 JUSTIFICATION DE LA ZONE N, et DU SECTEUR Np ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 2022

Vocation et objectif de la zone N et son secteur Np :

Zone N : Préserver de toute constructibilité une vaste étendue du territoire communal qui, qui revêt des enjeux de « Biodiversité majeure » (périmètres Natura 2000, ZNIEFF, zones humides du SAGE Vallée de la Garonne, du SIETRA) et des enjeux de « Biodiversité ordinaire » (trame boisée des plateaux agricoles) mais qui participent aux équilibres naturels et aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire. Permettre dans cette trame naturelle, l'évolutivité des constructions existantes dans une mesure limitée.

Secteur Np : prendre en compte les attendus de la servitude patrimoniale ;

Justification des secteurs de zone N du PLU révisé et des modifications apportées au PLU 2022 :

▶ ZONE N

La délimitation de la zone N s'appuie sur les dispositions de connaissance de la biodiversité[1] suivants :

1) Le périmètre Natura 2000 - Site n° FR7200700 – Directive Habitats – La Garonne,
2) Les 4 périmètres de ZNIEFF :
   a. ZNIEFF de type 1 n°720015755 « Bois de l'Artolie » :
   b. ZNIEFF de type 1 n°720015754 « Ruisseau et coteaux du Gaillardon
   c. ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteau du Gaillardon et du Lubert »
   d. ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet »
3) Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vallée de la Ga
4) Les zones humides inventoriées par le SIETRA[2]
5) Les zones humides inventoriées lors des études préliminaires sur les zones d'enjeu[3]
6) La trame boisée du plateau à l'Est de la commune, non couverte par aucune disposition de protection et reportée dans le PADD dans la carte des principes de protection des espaces naturels et des paysages.

Outre un classement en zone N et secteur Np, les secteurs à fort enjeu biologique (à savoir les 5 premiers dans la liste précédente) sont protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, disposition qui permet de renvoyer dans le règlement d'urbanisme à des mesures spécifiques. Ces espaces sont repérés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire :

Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

▶ SECTEUR Np

La délimitation du secteur Np s'appuie sur la prise en compte de la servitude patrimoniale [4], à savoir les espaces identifiés au titre du secteur 3 - « châteaux et domaines dans le paysage agricole, coteaux, vignes et palus » d'enjeu paysager.

---

[1] *Cf paragraphe II.3.1 Mesures de connaissance et de protection*

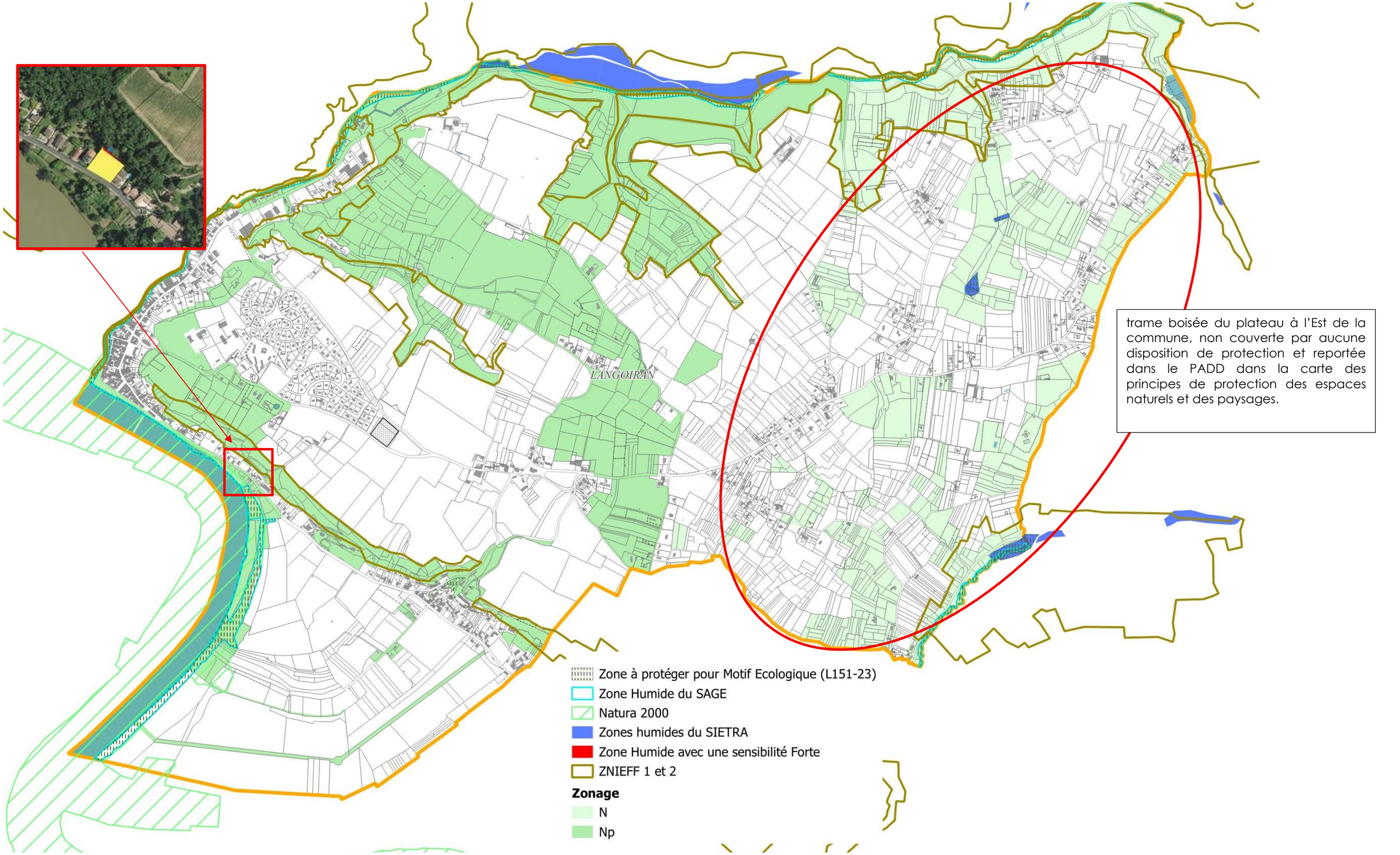
[2] *Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest*

[3] *Cf paragraphe II.1.1 Zones pressenties constructibles au stade des études préliminaires dans le projet de révision*

[4] *Cf paragraphe II.7.2.2. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CLASSEMENT EN ZONE N ET SECTEUR Np ET ENJEUX BIOLOGIQUES



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.4.2 *JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DU SECTEUR Np*

Vocation et objectif de la zone N et son secteur Np :

Zone N : Préserver de toute constructibilité une vaste étendue du territoire communal qui, qui revêt des enjeux de « Biodiversité majeure » (périmètres Natura 2000, ZNIEFF, zones humides du SAGE Vallée de la Garonne, du SIETRA) et des enjeux de « Biodiversité ordinaire » (trame boisée des plateaux agricoles) mais qui participent aux équilibres naturels et aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire.

Secteur Np : prendre en compte les attendus de la servitude patrimoniale ;

Dans la zone N et le secteur Np : Permettre dans cette trame naturelle, l'évolutivité des constructions existantes dans une mesure limitée.

Justifications des règles de la zone N :

1-FONCTIONS URBAINES

Article 1.1 Afin de protéger les espaces naturels de la commune, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2.

Article 1.2 - afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même de permettre une certaine évolutivité du bâti, mais dans une proportion limitée, conformément à l'article L151-12, à savoir :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, principe déjà autorisé en régime PLU, vise à permettre une certaine évolutivité du bâti disséminé dans les zones naturelles, mais dans une proportion limitée à 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ; cette disposition vise à donner une certaine habitabilité à l'habitat sans pour autant ouvrir à des abus en terme de multiplication de logements, en cohérence avec le principe de limitation du développement des quartiers Est annoncé dans le PADD ;
- Les annexes à l'habitation (garage, dépendance, local de rangement, local lié à une activité de loisir) entrent également dans le champ des autorisés à même d'assurer l'évolutivité de la valeur d'un logement dans le temps. Toutefois, afin d'éviter certains abus, il est stipulé que ces annexes ne doivent pas excéder 40 m2 d'emprise au sol afin de limiter la consommation d'espace, 3,00 m de hauteur à l'égout du toit (hauteur compatible avec le stationnement de véhicule de haut gabarit comme un camping-car) et doivent se situer à proximité du logement dont elles dépendent (distance de 30 m maximum) ;

Article 1.2 : Afin de prendre en compte l'article L151-23 dans son 2ème alinéa, qui autorise désormais des assouplissements relatifs aux bâtiments en zone N, à savoir le changement de destination, le règlement écrit autorise cette disposition en complément de l'identification sur le plan de zonage.

Article 1.2 : compte tenu de la présence d'activité agricole dans le secteur Np couvert par la servitude patrimoniale, les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole sont autorisées.

Article 1.2 : Afin de prendre en compte les risques naturels qui pèsent sur la zone N, les dispositions suivantes sont introduites :

⇨ Dans les zones de risque mouvement de terrain, le règlement limite les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :
- l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à la création de nouveaux logements
- conditionner la création de constructions nouvelles à une étude géotechnique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

⇨ Dans les zones de risque inondation non couverts par le PPRI, le règlement conditionne les utilisations du sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :
- l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol des constructions, afin de garantir les meilleures conditions d'écoulement possibles,
- l'aménagement de clôtures à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux lors des inondations,
- conditionner la création de constructions nouvelles à une étude hydraulique permettant de confirmer la faisabilité vis-à-vis du risque.

Article 1.2 : Afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité sur les espaces à forte valeur biologique reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, la mesure suivante est introduite dans la révision du PLU :

⇨ Dans les zones les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seules sont autorisées les utilisations du sol liés à la gestion des milieux naturels.

Article 1.3 le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques.

2-MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2.1 : Le PLU 2022 déclinait une implantation en recul de :
- 20 à 25 m de la limite d'emprise des routes départementales 239 et 115,
- 10 à 15 m vis-à-vis des RD 119 et 240, et 10 m vis-à-vis de la RD 140,
- 10 m de l'emprise publique des autres voies,
- 20 m vis-à-vis des ruisseaux

Le PLU révisé reconduit ces dispositions.

Article 2.1 : En secteur Np, la servitude patrimoniale fixe les conditions d'implantation des constructions, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.2 : Le PLU 2022 déclinait une implantation des constructions en retrait des limites séparatives avec une règle de prospect (d=1/2h) avec un retrait de 3,00 m minimum ; cette règle est par la possibilité de s'implanter en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50m à l'égout du toit ; cette disposition vise à optimiser l'utilisation foncière des parcelles tout en protégeant les tiers des effets d'ombre portée.

En outre, une règle de recul vis-à-vis des cours d'eau classés est introduite dans le PLU révisé, afin de prendre en compte le respect de la trame bleue ; le recul est variable de 10 à 30 m en fonction du classement cartographié en annexe du règlement d'urbanisme.

Article 2.2 : En secteur Np, la servitude patrimoniale fixe les conditions d'implantation des constructions, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.3 : Les caractéristiques de la zone N ne justifiant pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, cet article n'est pas règlementé.

Article 2.4 : l'emprise au sol des bâtiments d'habitation et de leurs annexes est limitée en cohérence avec l'article N 1.2.4 et N 1.2.5 et conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme

Article 2.5 : La hauteur des constructions à usage d'habitation était fixée dans le PLU 2022 à 8 m au faitage des toitures ; cette disposition est reconduite dans le PLU révisé ; la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation limitée à 3,50 m à l'article 1.2 est rappelée à l'article 2.5.

Article 2.5 : En secteur Np, la servitude patrimoniale fixe les conditions de hauteur des constructions, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.6 : Le PLU déclinait des dispositions architecturales ; celles-ci ont été complétées afin de préserver la qualité paysagère des sites lors d'intervention sur les constructions à rénover/réhabiliter, l'article N2.6 du PLU introduit un certain nombre de dispositions destinées :

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

- Aux constructions existantes : Ces règles portent sur les couvertures, les façades, les ouvertures, les épidermes, et tendent à orienter les interventions privées dans un cadre de qualité architecturale. Ces dispositions sont partiellement reprises du PLU, reformulées et complétées.
- Aux changements de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, afin que l'identité du bâtiment d'origine, soit respectée et non dénaturée par son nouvel usage.

Article 2.6 : En secteur Np, la servitude patrimoniale fixe des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, auxquelles le PLU renvoie.

Article 2.6 : Afin de favoriser les démarches de performance énergétique et de mise en œuvre des énergies renouvelables dans de bonnes conditions d'intégration paysagère, l'article 2.6 introduit des règles de traitement et de mise en œuvre des capteurs solaires, des climatiseurs, des pompes à chaleur, et des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Article 2.6 : En ce qui concerne les clôtures, compte tenu du fort impact paysager que celles-ci peuvent induire sur des espaces visuellement très sensibles comme les zones N, des prescriptions particulières à même d'assurer l'insertion paysagère de ces éléments sont dressées et déclinent des dispositions sobres et discrètes comme la clôture grillagée et/ou la haie végétale. Les dispositions du PLU qui permettaient des murs pleins (« murs traditionnels », murs en parpaings, ... d'une hauteur de 2 m) sont supprimées.

Article 2.6 : dans les zones inondables, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Article 2.7 : les règles du PLU 2022 ayant pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral sont complétées dans le PLU révisé ;
Il est rappelé que les éléments de paysage identifiés au titre de la loi Paysage doivent être protégés ; par ailleurs, afin de lutter contre les espèces invasives mises, une liste d'espèces interdites à planter dans les jardins et espaces libres est jointe en annexe du règlement d'urbanisme

3-DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3.1 : Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès d'une largeur de 3,50 m minimum, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple ; Ces dispositions sont reprises du PLU 2022.

Article 3.2 : Le PLU déclinait des conditions générales de desserte par les réseaux publics ; afin de garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, le PLU introduit de nouvelles dispositions plus strictes :

- Les constructions doivent être alimentées en eau potable ;
- Les rejets d'eaux usées doivent être dirigés vers le réseau collectif d'assainissement ou en son absence être gérés par un dispositif d'assainissement autonome dans le respect des conditions du SPANC ;
- Concernant les eaux pluviales, un volet qui n'existait pas dans le PLU 2022 est nouvellement introduit dans le PLU révisé ; il vise à pallier tout phénomène de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols que génère l'urbanisation, en rappelant que la gestion à la parcelle doit être opérée prioritairement sans rejet direct non traité (par filtration) dans la nappe, et que le débit de fuite naturel de 3l/s/ha doit être respecté ou compensé par un ouvrage de régulation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.5 JUSTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

4.3.5.1 *ELEMENT DE PAYSAGE VEGETAL*

Le règlement graphique identifie des éléments de paysage à protéger (alignements d'arbres, bois, parc de propriété bâtie, arbres isolés, haies champêtres, ...) ainsi que des « *prescriptions de nature à assurer .../... leur restauration* » (article L151-19 du code de l'urbanisme) notamment aux abords des zones naturelles appelées à être urbanisées dans le cadre leur classement en zone AU du PLU révisé.

Ces prescriptions se présentent sous la forme de plantations à réaliser lors de l'aménagement des zones AU par l'aménageur. Ces dispositions sont précisées dans le règlement d'urbanisme ainsi que dans les OAP :

A ces titres, le PLU protège les éléments de paysage suivants (cf. carte de localisation page ci-après):

- Le parc de propriété située au bout du chemin de la Tuilerie ;
- La coteau boisé qui surplombe la zone UCa de la route de Créon,

A ces titres, en cohérence avec les OAP, le PLU prescrit les plantations à réaliser suivantes :

- En zone AU rue des érables, en périphérie de la zone, le long de la route de la Ruasse, le long de la rue des érables et à l'Est en limite séparative avec le lotissement voisin du Haut Pomarède,

- En zone UCa, le long de la route de Créon, dans le cadre de la mutation de grandes parcelles bâties ;

4.3.6 JUSTIFICATION DE LA DISPOSITION DE SECTEUR A PROTEGER POUR MOTIF ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L151-23 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Font l'objet de cette disposition (cf. carte de localisation page ci-après), les périmètres de biodiversité majeure suivants :

1) Le périmètre Natura 2000 - Site n° FR7200700 – Directive Habitats – La Garonne,
2) Les 4 périmètres de ZNIEFF :
   a. ZNIEFF de type 1 n°720015755 « Bois de l'Artolie » :
   b. ZNIEFF de type 1 n°720015754 « Ruisseau et coteaux du Gaillardon
   c. ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteau du Gaillardon et du Lubert »
   d. ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet »
3) Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vallée de la Garonne,
4) Les zones humides inventoriées par le SIETRA[1]
5) Les zones humides inventoriées lors des études préliminaires sur les zones d'enjeu[2]

Le PLU promeut également une protection sur une trame d'arbres « cavernicoles » dits à cavités, recensés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site (cf paragraphe II-3-2-2 Description des milieux naturels présents sur les zones de développement). Ces arbres sont potentiellement constitutifs d'un habitat d'espèces pour certaines espèces protégées.

En outre, certains secteurs présentant une fonctionnalité vis-à-vis du risque inondation par ruissellement pluvial en provenance des coteaux au quartier Pied du Château[3], à savoir une trame d'espaces libres enherbés et de jardins à maintenir non artificialisés, font également l'objet d'une protection pour motif écologique.

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux afférant à des *« éléments de paysage.../ les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23, non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable .../... »*
la protection pour motif écologique au titre de l'article *de l'article L151-23 est reportée sur le plan de zonage sous la forme d'une trame mouchetée noire :*

Dans le règlement d'urbanisme, cela renvoie à la regel suivante :

Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seuls sont autorisés :
1.1.1 Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU.
1.1.2 La réalisation de travaux ayant pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
1.1.3 Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

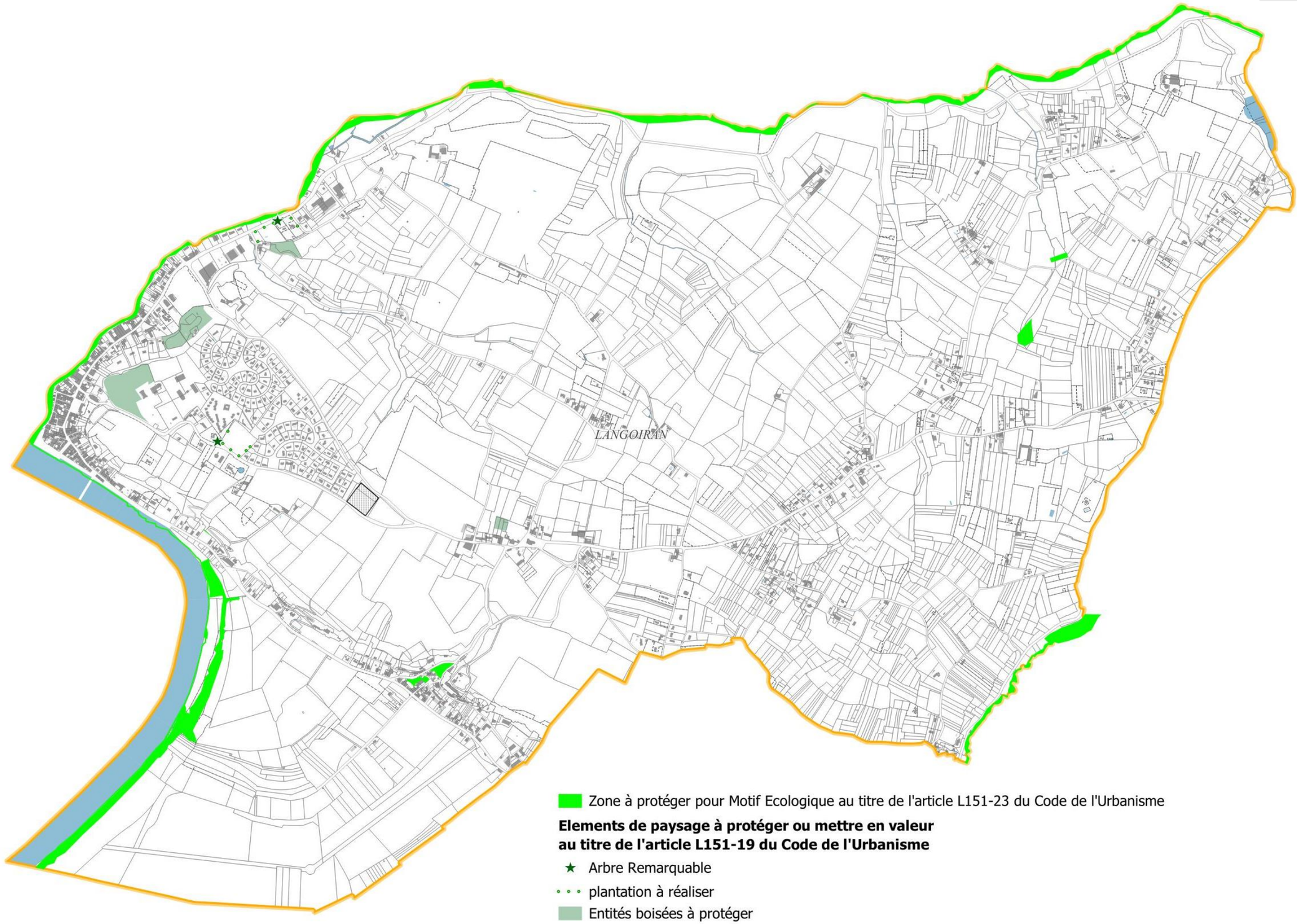
[1] *Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest*

[2] *Cf paragraphe II.1.1 Zones pressenties constructibles au stade des études préliminaires dans le projet de révision*

[3] *Cf Phénomène mis en évidence dans l'OAP du secteur UAb.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.7 JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER)

Rappel de l'article L.151-41 :

Le ***règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :***

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le PLU met en œuvre des emplacements réservés, dont la justification est la suivante :

N°	Désignation des opérations	Collectivité bénéficiaire	justification
1	Aménagement Du carrefour VC n°6 / RD240	Commune	Cet aménagement vise à améliorer les conditions de sécurité routière
2	Création d'un espace public et arrêt de bus au Pied du château	Commune	Cet aménagement vise à améliorer la qualité urbaine du quartier et les conditions de l'espace dédié à l'arrêt des transport en commun le long de la RD10
5	Création d'un espace public Le Port	Commune	Ces aménagements visent à améliorer la qualité urbaine des quartiers
6			
7	Création d'une liaison avec les quais	Commune	
8	Création d'un espace public Chais de Galeteau	Commune	
9	Création d'une piste cyclable	Commune	Cet aménagement s'inscrit dans la Mise en œuvre du schéma des pistes cyclables communautaire

4.3.8 JUSTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLU (EBC)

Rappel de l'article L113-1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Le PLU 2022 mis en révision classait …111 ha de boisements en Espaces Boisés Classés à Conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme. Le PLU révisé classe 156ha en Espace Boisé Classé à Conserver, soit une augmentation de 45 ha essentiellement hors SPR, sur les plateaux et coteaux boisé à l'Est de la commune, soit + 40 % de surfaces protégées.

Justification des EBC et des modifications apportées aux EBC du PLU 2022 mis en révision :

Les justifications de classements EBC sont les suivantes :

- **Au titre de la biodiversité** sur les Habitats forestiers d'Intérêt Communautaire [1] sur la zone Natura 2000 Garonne, sur les habitats humides identifiés dans le SAGE Garonne (cf. paragraphe V-2-2- Incidences sur le patrimoine biologique communal),

- **Au titre de la Trame Verte** que remplissent les boisements développés sur le plateau agricole et forestier à l'Est de la commune (cf. paragraphe V-4-5- Incidences sur la trame verte et bleue),

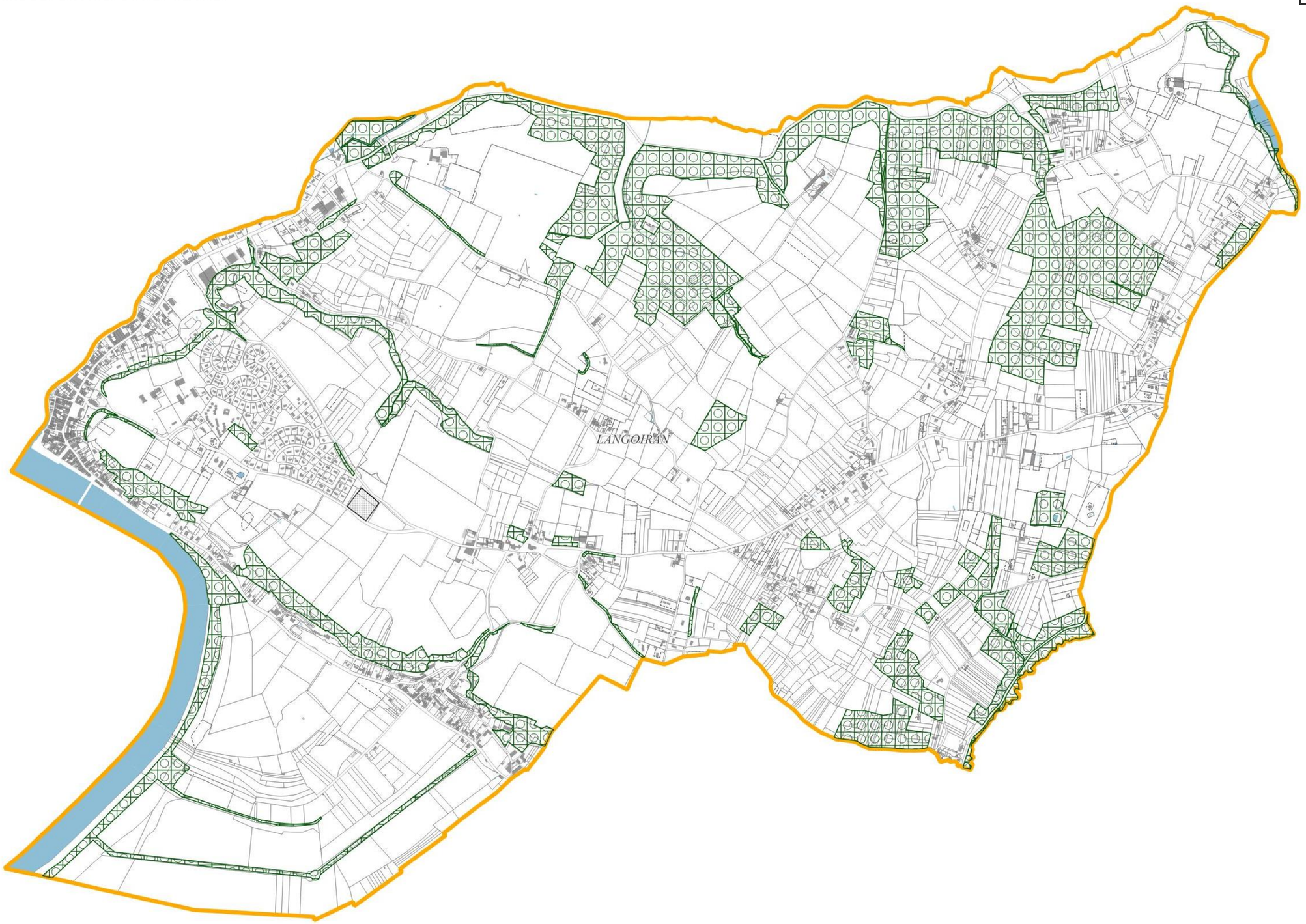
- **Au titre de la qualité paysagère des lieux**, notamment les coteaux boisés,

- **Au titre de la fonction de stabilisation des sols** que remplissent les boisements vis-à-vis des phénomènes d'érosion par ruissellement pluvial,

[1] *Saulaies, peupleraies arborescentes et Frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CARTE DES ESPACES BOISES CLASSES



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

4.3.9 JUSTIFICATION DES CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME

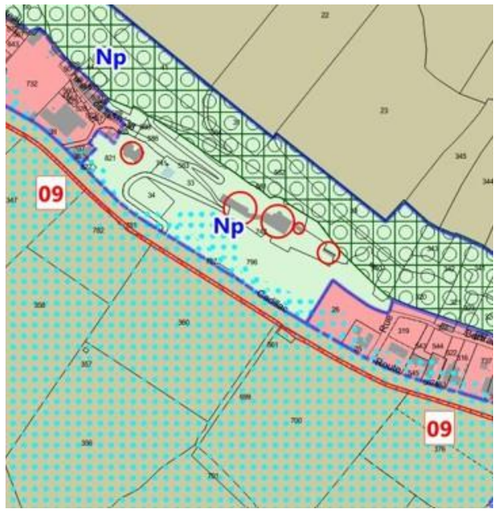
Rappel de l'article L.151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le règlement graphique (zonage) désigne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. extrait de zonage ci-dessous), cette disposition étant rappelée au règlement écrit (règlement d'urbanisme). Les bâtiments désignés se situent en zone N.





Cette disposition vise les bâtiments de la propriété du château Gardera, actuellement propriété du Conseil départemental de la Gironde.
L'institution Gardéra développe une fonction d'accueil et d'hébergement de mineurs et jeunes majeurs dans le cadre de la protection de l'enfance.

Dans l'hypothèse d'une revente des lieux, la collectivité de Langoiran souhaite anticiper un éventuel changement de destination des lieux, vers le cas échéant une destination d'hébergement touristique

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

L'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement est réalisée à l'échelle communale, à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU » à savoir les zones constructibles **du PLU révisé** et des « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » identifiées lors de l'état initial (§ II-1).
Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial et formalisés dans le tableau de hiérarchisation des enjeux en fin de partie II.

5.1 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

5.1.1 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

5.1.1.1 Incidences prévisibles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones urbaines, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

Le caractère accidenté de la topographie communale implique une attention particulière au phénomène de ruissellement des eaux pluviales, qui a suscité à plusieurs reprises des inondations, aggravé par le caractère imperméable des terrains, notamment dans le secteur des hameaux Est ; cette thématique est développée dans le paragraphe II-6 Risques naturels.

Plus spécifiquement, une des zones pressenties pour porter le développement urbain, à savoir la zone AU rue des érables, revêt au regard de sa situation en amont des zones urbanisées, un enjeu en matière de relief lors de son ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée sur la régulation pluviale, à la stabilité et la limitation de l'imperméabilisation des sols afin de prendre en compte le risque inondation.

Les enjeux hydrauliques de gestion des eaux pluviales sont donc liés :

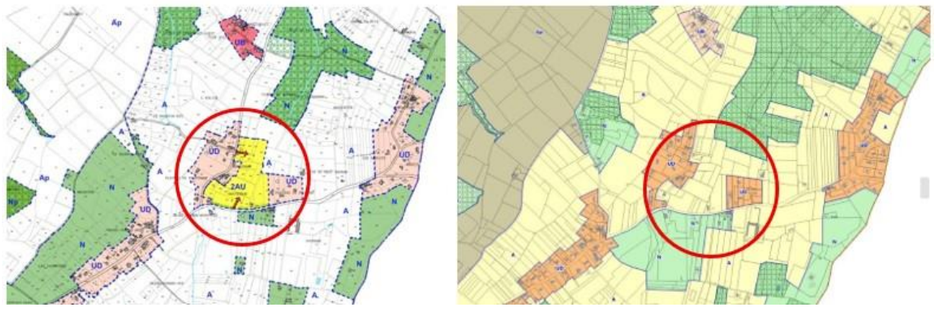
- Au développement urbain envisagé par le PLU 2022 mis en révision qui projette l'ouverture à l'urbanisation de 5 ha en zone 2AU de Beauchamp située à l'Est de la commune,
- Au développement urbain des dent-creuses et redivisions foncières des zones UB et UD des hameaux Est, évalué à 3,9 ha dans le diagnostic (cf paragraphe 1.7.5 Bilan de la capacite de densification),
- Au caractère argilo calcaire des terrains de ces secteurs, et à la faible aptitude des sols à l'infiltration, aggravé par l'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation qui s'est opérée sur des quartiers,
- À la présence d'une zone AU projetée rue des érables, située en point haut vis-à-vis du lotissement Pomarède développé en contre bas, susceptibles de provoquer un phénomène de ruissellement en aval.

5.1.1.2 Mesures d'évitement intégrées au PLU

Les mesures d'évitement des incidences concernant la capacité d'infiltration des sols se traduisent par :

1. Le reclassement de 5 ha en zone Agricole de la zone 2AU de Beauchamp initialement projetée à l'urbanisation dans le PLU 2022 mis en révision ;

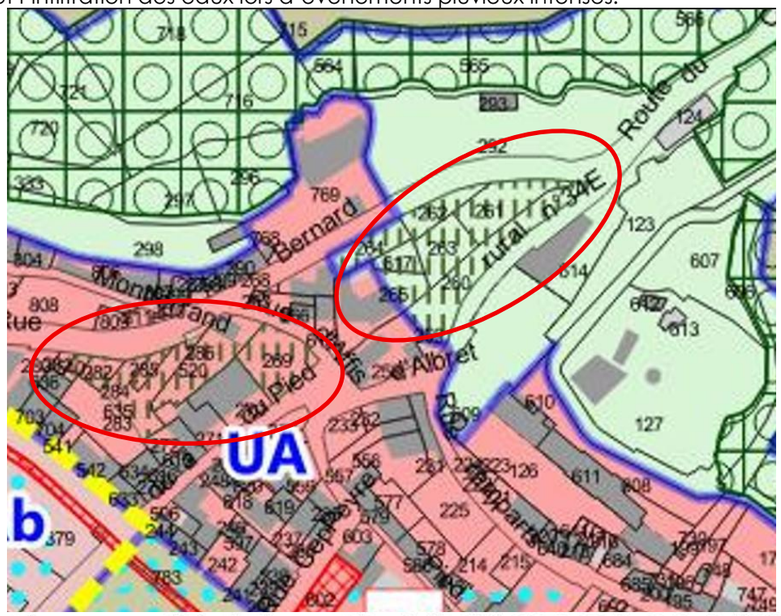
PLU 2022 **PLU REVISE**



2. La limitation de toute densification dans les zones UB et UD des hameau[illegible] est désormais liée à l'extension des constructions existantes limitée à 200 m2 d'emprise au sol (existant + extension), à l'exclusion de toute construction neuve destinée à un nouveau logement.

3. Au classement en Espace Boisé Classé du tiers de la zone AU rue des érables située en contrebas du coteau, de façon à assurer la stabilisation des sols par le système racinaire des boisements, à maintenir la capacité d'infiltration des sols liée à leur caractère naturel (emprise de pleine terre maximale) ; cet espace a pour vocation à être compatibilisé en espaces collectifs de l'aménagement (cf OAP).

4. Le classement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique d'espaces libres à caractère non artificialisés (espaces en herbe, jardins,) dans le quartier du pied du château, de part et d'autres des écoulements en provenance des eaux de ruissellement du plateau viticole abondé de sources naturelles en pied de coteau ; l'objectif visé est la limitation de l'artificialisation des sols et favoriser l'expansion et l'infiltration des eaux lors d'événements pluvieux intenses.

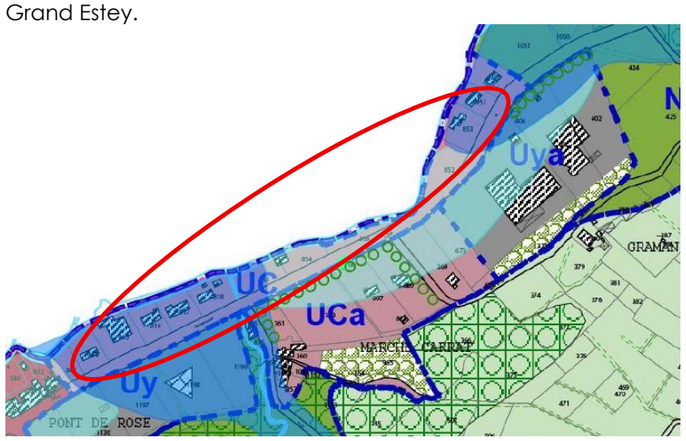


Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

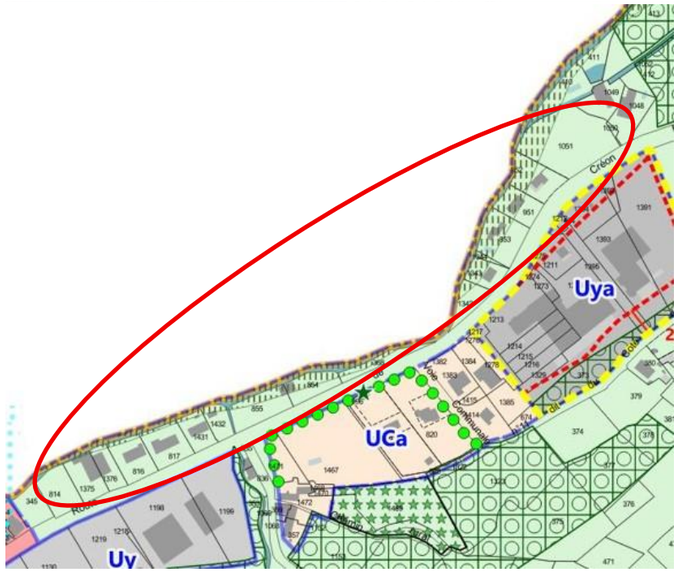


Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5. La préservation des zones humides par un reclassement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique[1], qui ont été identifiées à proximité de zone bâties inondables, qui outre leur valeur biologique avérée, remplissent une fonctionnalité hydraulique importante, à même de réguler le niveau de la nappe et l'engorgement des sols situés à proximité ; il s'agit notamment des zones inventoriées dans le cadre du SAGE Vallée de la Garonne et par le SIETRA en bordure du ruisseau du Grand Estey.



PLU 2022



PLU REVISE

Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Element à protéger

Le classement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique[1] des zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vallée de la Garonne, des Zones Humides Elémentaires (ZHE) inventoriées dans le SDAGE Adour-Garonne, des zones humides inventoriées par le SIETRA, en impliquant une « sanctuarisation » de ces espaces, permet de maintenir leur fonctionnalité hydraulique, ce qui constitue une incidence directe positive sur la capacité d'infiltration des sols à l'échelle de toute la commune.

[1] *Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.*

5.1.1.3 Mesures de réduction intégrées au PLU

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- Le règlement d'urbanisme prévoit en zones U et AU plusieurs dispositions destinées à gérer les eaux pluviales dans de bonnes conditions :
  - les articles 3.2.6 et suivants imposent que « *eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet…/..*
  - *Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, …), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante.*
  - *Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde* » ;
  - l'article 3.2.9 impose également, lors de l'aménagement, la conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert afin de maintenir la capacité d'évacuation des terrains.
- Le règlement d'urbanisme prévoit en zones U et AU plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux :
  - L'article 2.4 limite l'emprise au sol à 30 % en secteurs UCa et UYa (zones de projet urbain identifiés dans le PADD) et 40% en zone AU rue des érables ;
  - L'article 2.4 limite également de façon importante l'emprise au sol de la zone UC (qui constitue la majeure partie des espaces urbanisé du quartier Pomarède) à l'emprise au sol des constructions existantes en cohérence avec la servitude patrimoniale (cf paragraphe 4.3.1 Justification des zones urbaines) ;
  - l'article 2.7.3 exige en zones AU le maintien de 20% d'espaces verts plantés au sein de l'opération d'aménagement et de 20 à 40% (en fonction de la superficie de la parcelle) d'espace en pleine terre sur chaque parcelle individuelle ;
  - Le coefficient de pleine terre est fixé à 50% en zone UYa (secteur de projet urbain en renouvellement urbain par requalification de friche artisanale) et en zone UCb (secteur de projet commercial au pied du château).
- Les Orientations d'aménagement déclinent pour les zones identifiées comme espaces à enjeu de régulation hydraulique, les dispositions suivantes :
  - AU rue des érables : création de bandes paysagères de 3 m de large en périphérie de la zone; ces espaces participent de la régulation hydraulique des eaux pluviales, en complément de l'EBC développé sur la partie « basse » de la zone ;
  - UYa de Graman : bande paysagère à aménager le long de la Route de Créon, à l'exclusion d'une fonction d'espace de stationnement et maintien du caractère boisé du coteau et recul des constructions de 25 m vis-à-vis de ces boisements (reporté sur le plan de zonage),

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

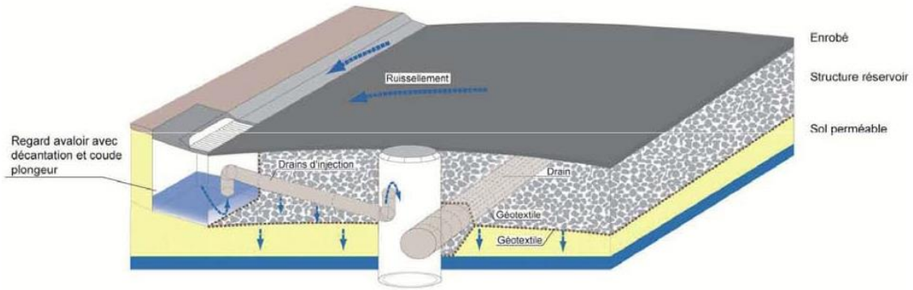
5.1.1.4 *Mesures de réduction indépendantes du PLU*

➲ ***LES MESURES DE STOCKAGE /INFILTRATION DANS LES CHAUSSEES***

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noue enherbée, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de réinjection dans la structure réservoir.

COUPE DE PRINCIPE D'UNE STRUCTURE RESERVOIR SOUS CHAUSSEE



Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- Pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- Pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- Une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie été donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- L'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- Le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- La pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- Un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel ont nécessaires.

➲ ***DES ACTIONS DE GESTION***

La gestion du réseau de crastes revêt un rôle important, vis-à-vis duquel les services techniques municipaux sont particulièrement investis, et appliquent les mesures suivantes :

1. Éviter le redressement des crastes à l'amont de la zone urbaine (zone sylvicole notamment) de façon à retarder le temps de transfert des rejets pluviaux, ce qui permet :
    a. De bénéficier de l'autoépuration naturelle dans le réseau hydrographique,
    b. De disposer d'un temps d'intervention plus important pour bloquer une pollution accidentelle de temps de pluie,

2. Entretenir régulièrement le réseau des fossés en zone urbaine afin d'éviter son ensablement et un comblement progressif susceptible d'occasionner une réduction de la capacité hydraulique du réseau et par conséquent des inondations.

5.1.1.5 *Incidences globales résiduelles du PLU concernant le relief et la capac[illegible] mesures*

Au regard des enjeux mis en exergue dans le diagnostic, les mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, permettent de qualifier l'incidence du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols comme maitrisée.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.1.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE

5.1.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'hydrographie

➲ ***RESEAU HYDROGRAPHIQUE***

L'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau, plans d'eau), lors de la phase d'aménagement des zones AU mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Les incidences les plus notables envisageables se situent au niveau de zones constructibles traversées et/ou bordées par un cours d'eau. Le projet révision du PLU permet des aménagements urbains à proximité du réseau hydrographique communal, à savoir :

- Le secteur UYa de Graman (zone de projet annoncé dans le PADD) située à une cinquantaine de mètres du Grand Estey,
- Le secteur UAb du pied du château (zone de projet commercial annoncé dans le PADD) située à plus ou moins 800 mètres de la Garonne.

➲ ***ZONES HUMIDES***

L'urbanisation de nouvelles zones est également susceptible d'entraîner l'assèchement ou perturbation du régime hydraulique, l'altération de la qualité des eaux, la destruction ou le remblai, total ou partiel de zones humides.
Plusieurs zones humides sont identifiées sur le territoire communal, décrites et cartographiées aux § II.3.1 - Mesures de connaissance, protection et gestion du patrimoine biologique.

En outre, une seule zone humide est directement concernée par l'urbanisation projetée dans le cadre de la révision du PLU (cf paragraphe II.3.2.2 Description des milieux naturels et leurs enjeux présents) ; à savoir la Parcelle en friche (E 96) route de Cadillac (RD10).

Les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation vis-à-vis des zones humides sont :

- Risque de perturbation du régime hydraulique ;
- Risque d'altération de la qualité des eaux ;

5.1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU

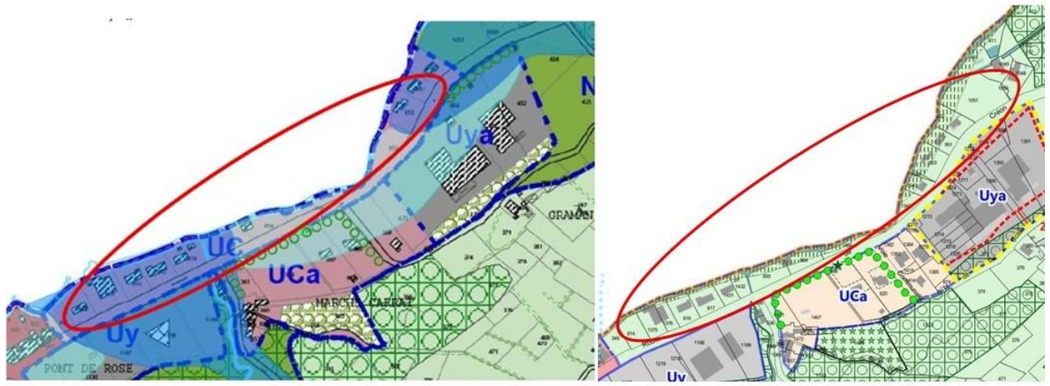
Afin de limiter voire éviter les incidences du PLU sur le réseau hydrographique et les zones humides, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➲ ***MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES ZONES HUMIDES***

Bien que l'enveloppe urbaine de Langoiran soit historiquement étroitement « enchâssée » dans le maillage de la trame bleue, la révision du PLU a recherché une « mise à distance » de l'urbanisation vis-à-vis du réseau hydrographique et des zones humides, avec notamment :

1. Reclassement en zone N et en secteur à protéger pour motif écologique[1], de la zone UC du PLU 2022 qui s'étendait en bordure du ruisseau du Grand Estey, siège de zones humides dans le lit mineur du cours d'eau (cf extrait zonage ci-après) ;

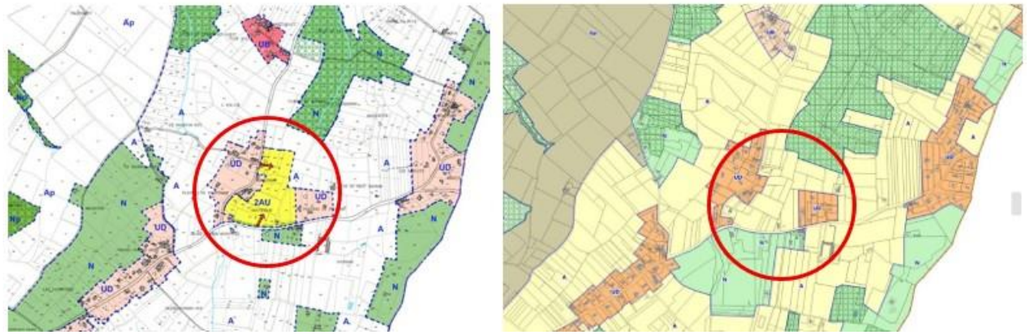
PLU 2022 PLU R

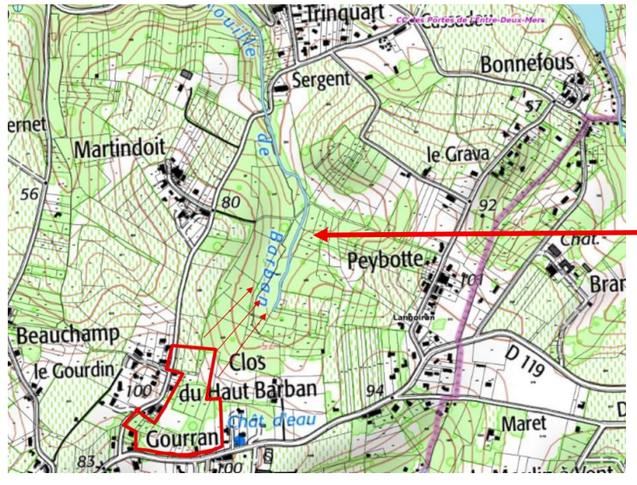


Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

2. reclassement en zone Agricole de la zone 2AU de Beauchamp (5 ha) située en tête de bassin de la rouille de barban, dont les écoulement rejoignent le Grand Estey, lui-même affluent de la Garonne. En l'absence d'une possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif qui ne dessert pas les quartiers Est de la commune, et en secteur de faible aptitude des sols à l'assainissement autonome liée au caractère peu infiltrant des terrains argilo-calcaires, le maintien de cette zone constructible aurait susciter des incidences notables sur l'hydrographie

PLU 2022 **PLU REVISE**



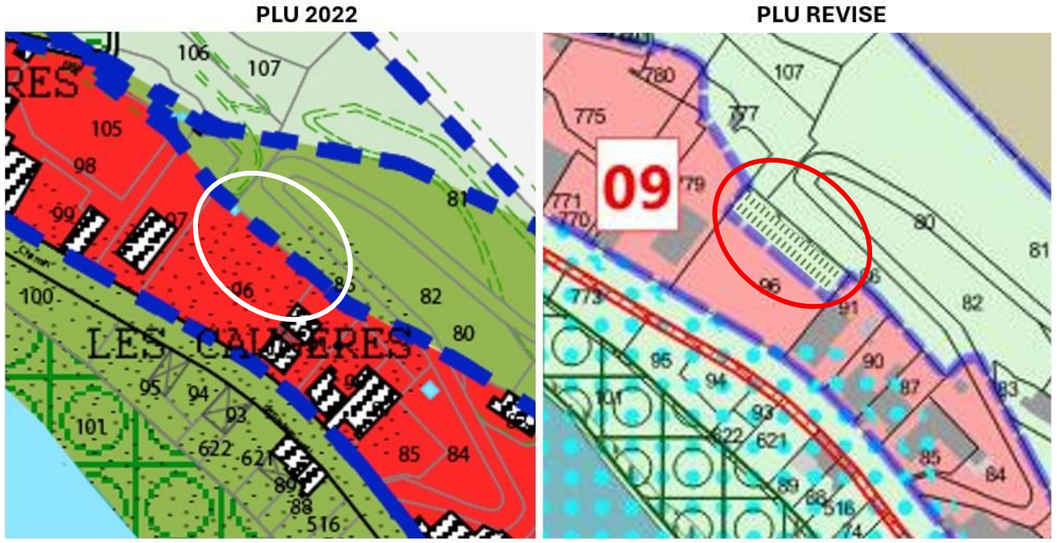


Evitement de la constructibilité projetée par le PLU 2022 en zone 2AU de Beauchamp située en tête de bassin versant de la rouille de barban, dont les écoulements rejoignent la Garonne

[1] *Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3. Reclassement en zone N et en secteur à protéger[1] pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, d'un habitat humide[2] classé en zone UC dans le PLU 2022, d'un fond de parcelle situé en pied de coteau afin de mettre la zone humide à distance de l'urbanisation (cf. ci-contre).



Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Element à protéger

4. Protection pour motif écologique[1] au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de la zone humide située en périmètres de développement urbain :

Ces classements, en réduisant la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une incidence directe positive du PLU sur l'environnement.

5. classement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique1 des zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vallée de la Garonne, des Zones Humides Elémentaires (ZHE) inventoriées dans le SDAGE Adour-Garonne, des zones humides inventoriées par le SIETRA, en impliquant une « sanctuarisation » de ces espaces, permet de maintenir leur fonctionnalité hydraulique, ce qui constitue une incidence directe positive

➲ ***MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES ZONES HUMIDES***

Dans le règlement d'urbanisme

Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques.

En effet :

- L'article 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, impose un recul des constructions vis-à-vis des Cours d'eau classée dont la cartographie est jointe en annexe 4 du règlement d'urbanisme, ce recul est lié au statut du cours d'eau :
  - Recul de 30 M de part et d'autre des affluents majeurs,
  - Recul de 10 M de part et d'autre des Autres fils d'eau.

- L'article 3.2 des zones U et AU prévoit le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent [illegible] le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs est requise en zones Urbaines, en secteur UYa (du projet urbain de reconquête de la friche artisanale) et en zone AU (Article 3.2.11).

- L'article 3.2.13 de la zone UY prévoit pour tout nouvel aménagement, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales, assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche.), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle.

Dans le zonage :

- La majorité des espaces boisés présents sur la commune sont classés en Espace Boisé Classé (EBC) à conserver, ou en protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, car un espace boisé est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée [3], et ainsi participer à un abattement de leur éventuelle charge polluante des eaux de lessivage des sols.

5.1.2.3 ***Mesures de réduction indépendantes du PLU***

➲ ***EN PHASE CHANTIER***

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été). De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

➲ ***EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE***

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

➲ ***ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES***

Deux types de prestations sont nécessaires sur ces ouvrages : d'une part des visites régulières, d'autre part des interventions d'entretien sont effectuées par les services de la commune ou assurés par le syndicat de gestion des eaux :

[1] *Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.*

[2] *Falaises continentales humides, cf paragraphe II.3.2.2 Description des milieux naturels et leurs enjeux présents*

3 Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Visites : Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.
Entretien :

- Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
- Curage des siphons (si présents) ;
- Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.
Il est à rappeler qu'il appartient au propriétaire d'entretenir son propre réseau de drainage situé dans sa propriété (blocage aux écoulements et entretien régulier et export des résidus de fauche, non dépôt de déchets verts...).

5.1.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur l'hydrographie après mesures

Au regard de mesures d'évitement, de réduction d'impacts mises en place **l'incidence du PLU sur l'hydrographie et les zones humides associées est évaluée positive.**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

5.2.1 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PERIMETRE NATURA 2000

Le territoire communal est concerné par le site Natura 2000 « La Garonne » (FR72 00700).

5.2.1.1 Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 des « La Garonne »

▶ Rappel synthétique du site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne » et des enjeux associés

(Source : FSD du site N2000)

La Garonne est un fleuve de 529 km aux intérêts écologiques majeurs. La Garonne regroupe une importante diversité d'habitats, d'espèces animales et végétales inféodés aux zones humides dont la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et le saumon de l'Atlantique. Ce site joue également un rôle capital pour les poissons migrateurs puisqu'il héberge pour la reproduction, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, l'Alose feinte et la Grande Alose. Il est également un corridor de déplacement pour le Saumon atlantique.
Le site de la Garonne fait l'objet de présence d'espèces invasives dont les herbes de la Pampa, l'écrevisse de Californie.

La Garonne présente une forte sensibilité des habitats et des espèces par rapport à la gestion des niveaux d'eau et à la qualité des eaux.

Au cours des inventaires lors du diagnostic du DOCOB, ce sont 18 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 2 à caractère prioritaire au sens de la directive Habitats-Faune-Flore, qui ont été recensés sur le site Natura 2000. parmi ces 18 HIC, 2 sont présents sur la commune de Langoiran, à savoir :

- Les Saulaies, peupleraies arborescentes
- Les frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE PRESENTS SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN ET ETAT DE CONSERVATION

Code Cahiers d'habitat	91E0*-1	91F0-3
Intitulé d'habitat élémentaire	Saulaies arborescente à Saule blanc	Chênaies-Ormaies à Frêne oxyphylle
Localisation sur le site	Dans les plaines inondables de Garonne sur l'ensemble du linéaire.	Plaine alluviale de Garonne
Typicité	Bonne	Moyenne
Indicateur de l'état de conservation	Suivi des espèces exotiques, évolution surfacique	Suivi des espèces exotiques, évolution surfacique
Etat de conservation	Bon en aval de Bordeaux.	Mauvais (développement souvent ponctuel sur une largeur de berge très étroite et faible diversité floristique)
Evolution actuelle de l'état de conservation	Positive sur la partie située en aval de Bordeaux	Négative
Identification des causes d'évolution négatives ou positives	Menacé par : - l'abaissement de la nappe alluviale, - les plantations de peupliers - les travaux hydrauliques, les dépôts de gravats - la présence d'espèces exotiques S'agissant d'un stade d'évolution intermédiaire entre les mégaphorbiaies et les boisements alluviaux durs, les crues sont susceptibles d'influencer l'évolution du milieu vers ou l'autre de ces stades.	Menacés par : - l'exploitation forestière - l'entretien des berges, - les plantations de peupliers, les espèces invasives comme l'Erable negundo et l'abaissement de la nappe alluviale

Source : FSD du site N2000

En outre, sont identifiées dans le DOCOB, des espèces inscrites aux annexes II, IV
Dix-huit espèces d'intérêt communautaire ont été recensées sur le site, dont deux prioritaires (*).
Sur la commune on retrouve :

Espèces végétales :
- Angiospermes : Angélique des estuaires (code Natura 1607*).

Espèces animales :
- Mammifères : Loutre d'Europe (code Natura 1355)
- Poissons : l'alose feinte

Les espèces protégées par le dispositif Natura 2000 sont des espèces en danger, vulnérables, rares ou propres à un territoire ou un habitat naturel spécifique.

A partir des enjeux d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire croisés au diagnostic socio-économique, des enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion mettre en place. Les enjeux suivants apparaissent alors comme importants :

Enjeux écologiques du site	Enjeux socio-économiques
Conserver et préserver les milieux aquatiques et les milieux rivulaires ouverts attenants, et favoriser la mosaïque des habitats naturels	Valoriser les pratiques locales respectueuses de l'environnement
Préserver les espèces emblématiques du site et conserver voire restaurer leurs habitats.	Encadrer les activités humaines d'ordre économique pour qu'elles parviennent à se développer le plus durablement possible,
Gérer les espèces exotiques envahissantes	Faciliter l'apport de connaissances pour l'ensemble des usagers du site
Améliorer les connaissances sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire	Parvenir à concilier toutes les activités humaines afin qu'elles se déroulent chacune de manière à respecter les autres.

▶ Incidences prévisibles du PLU sur le site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne »

A la lumière des trois enjeux déclinés dans le DOCOB synthétisés dans le tableau ci-dessus, il y a lieu de s'interroger sur les incidences du PLU en termes de :

1. Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,
2. Fonctionnalité de l'hydro système,
3. Qualité des eaux,
4. Lutte contre les espèces invasives et indésirables.

1. Incidences en termes de conservation des habitats et des espèces

Une incidence directe pouvant être potentiellement induite par la mise en œuvre du PLU est la destruction d'un Habitat naturel et/ou d'espèce d'Intérêt Communautaire (HIC) par la création d'une zone constructible.

2. Incidences en termes de fonctionnalité de l'hydro système

Concernant le fonctionnement de l'hydro système, les zones humides d'accompagnement du réseau hydrographique, remplissent une fonction fondamentale vis-à-vis de la régulation hydraulique ; les palus de la Garonne jouent un rôle d'éponge en permettant d'une part l'expansion des crues (et donc la limitation des crues en aval), et d'autre part le soutien d'étiage, en alimentant le réseau hydrographique pendant les périodes plus sèches.
Toute occupation et utilisation du sol susceptible de réduire l'étendue de ces espaces (par constructibilité, assèchement de zone humide, ...) est susceptible de porter atteinte à leur fonctionnalité hydraulique.

Le maintien en espace naturel non artificialisé des zones humides représente donc un enjeu prioritaire du PLU.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

3. Incidences en termes de qualité des eaux

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un PLU peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole, ...

Concernant les rejets d'eaux usées, le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements est évalué à 63,5%[1] ; la faiblesse de cette couverture est aggravée par le fait que le reste des logements relevant d'un assainissement autonome (36,9) s'inscrivent dans des terrains à faible aptitude à L'assainissement autonome (cf paragraphe, II.5.2.3. L'assainissement non-collectif).
Un fort enjeu de qualité des eaux pèse sur l'amélioration de ce Rapport entre la part des logements raccorder à l'assainissement collectif et ce relevant de l'assainissement autonome.

Concernant la gestion des eaux pluviales, qui en lessivant les espaces imperméabilisés (chaussées, parking, espaces de stockage...) peuvent entrainer au milieu naturel des éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds, ...), la commune n'est équipée d'un réseau de collecte que sur une partie du centre-ville, complété sur le reste de la commune d'un réseau de fossés.

A ce titre les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales peuvent constituer une incidence sur la qualité des milieux récepteurs.

4. Incidences en termes de lutte contre les espèces invasives et indésirables

Les espèces invasives sont des espèces animales ou végétales étrangères, introduites dans les milieux naturels de manière volontaire ou non. Leur caractère invasif cause des perturbations sur les écosystèmes, les habitats naturels et les espèces indigènes :

- Diminution de la diversité floristique et faunistique par compétition écologique avec les espèces indigènes (formation de peuplements mono spécifiques),
- Altération de la structure et des fonctions des habitats naturels.

Le PLU, en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation et par conséquent à l'aménagement d'espaces libres et de plantations attenantes, peut développer une incidence en termes d'introduction d'espèces végétales indésirables.

5.2.1.2 ***Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le site Natura 2000 « La Garonne »***

Afin de limiter voire éviter toute incidence, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➲ ***MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE***

1/classement du périmètre Natura 2000, des Zones Humides du SAGE Vallée de la Garonne, et des zones humides inventoriées par le SIETRA[2], en secteur Np, en zone N et secteur à protégé pour motif écologique afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort, que ne le permettait le zonage N du PLU 2022.

2/classement des deux Habitats d'Intérêt Communautaire du site Natura 2000 La Garonne (Saulaies, peupleraies arborescentes et Frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves) en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, afin de leur associer un règlement d'urbanisme plus protecteur que celui de la zone N du PLU 2022, à savoir :

« *Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seuls sont autorisés :*

1.2.10 Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU.

1.2.11 La réalisation de travaux ayant pour objet le maintien et le bon fonctionnement des installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.

1.2.12 Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels. »

L'écriture d-u règlement d'urbanisme présente à l'issue de la révision du PLU un encadrement plus clair et plus strict des utilisations et occupations du sol admises en secteur à protéger pour motif écologique reporté sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, destiné à protéger les habitats à fort enjeu biologique du site Natura 2000.

Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

➲ ***MESURE D'EVITEMENT VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE***

1/Reclassement en secteur Np, zone N et secteur à protéger Pour motif écologique (au titre de l'article elle 151 23 du code de l'urbanisme), de toutes les zones humides inventoriées sue la commune, au titre du réseau Natura 2000 mais également celles au titre des zones humides du SDAGE, du SAGE Vallée de la Garonne et du SIETRA. L'identification de ces espace en tant que trame bleue permet de pérenniser sa fonctionnalité hydraulique et assurer une bonne gestion des eaux de surface.

A ce titre on peut considérer que le PLU est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de fonctionnalité de l'hydro système vis-à-vis du site Natura 2000.

➲ ***MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE***

1/A l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics *d'eau, d'assainissement,* au volet Eaux pluviales des zones U, UY, AU, A et N, il est exigé « *Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés et Ouvrage d'assainissement pluvial acier ouvert devront être conservés ; il pourront le cas échéant être déplacés Si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur.* »

2/A l'article 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, un recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau classés et cartographier on annexe 4 du règlement est exigé, De 30 M mes amis des influences majeures et de 10 M vis-à-vis des autres fils d'eau.

3/Le classement en EBC à conserver des Habitats forestiers humides[3] identifiés dans la cartographie des habitats du site Natura 2000 est également une mesure favorable à l'enjeu de fonctionnalité hydraulique mis en exergue dans le DOCOB du site « La Garonne ».

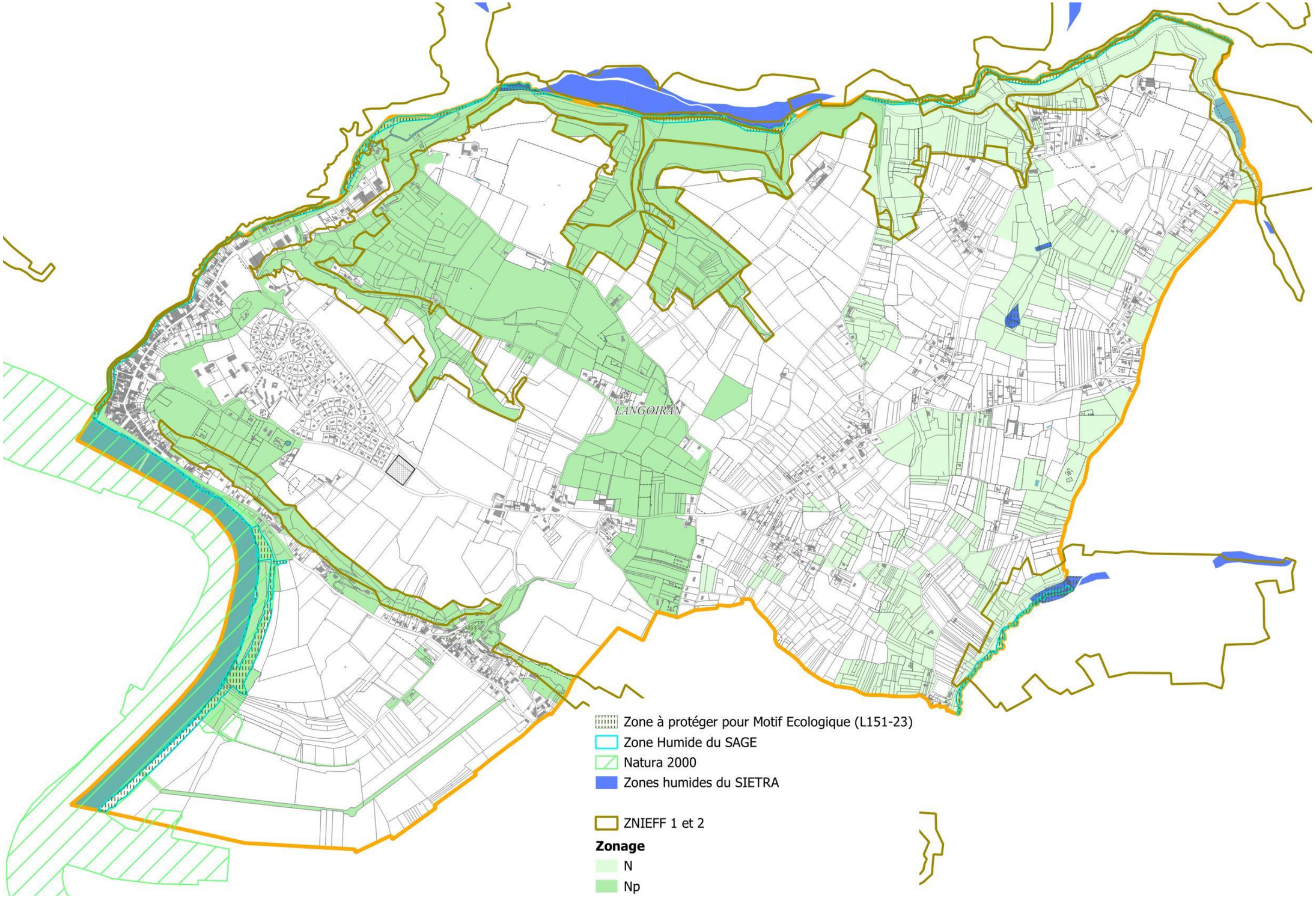
[1] *Source : RPQS 2023, soit 728 abonnés au réseau d'assainissement collectif sur 1147 logements au recensement INSEE 2021, soit un taux de raccordement de 63,5%*

[2] *Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest*

[3] *Saulaies, peupleraies arborescentes et Frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DU SITE NATURA 2000 DANS LE CALSSEMENT EN ZONE N, SECTEUR Np et SECTEUR A PROTEGER POUR MOTIF ECOLOGIQUE (article L151-23 du code de l'urbanisme)



Source : cartographie Agence Métaphore

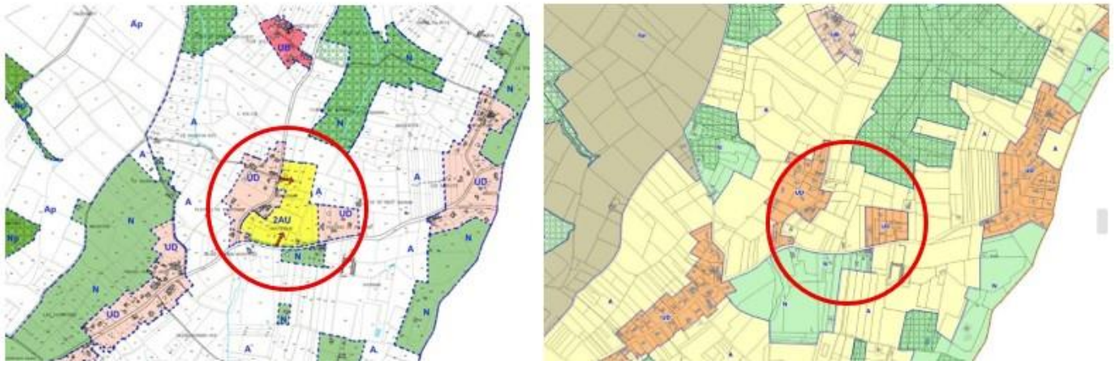
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➲ ***MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS***

1/Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain des zone UB et UD est limité à la seule extension des constructions existantes, dans la limite de 200m2 d'emprise au sol, à l'exclusion de toute nouvelle construction destinée à un nouveau logement.

En outre, La zone 2AU de Beauchamps inscrite dans le PLU 2022 est supprimée et reclassée en zone A dans le cadre de la révision du PLU

PLU 2022 **PLU REVISE**



Cette disposition permet de ne pas exposer les milieux récepteurs à de nouveaux rejets d'eaux usées traitées par le recours à un système d'assainissement non collectif.

➲ ***MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS***

1/Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, prévoit :

- d'une part le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement en zones U et AU,

- d'autre part, pour tout nouvel aménagement en zones UY, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus, assortis de dispositifs de prétraitement de type débourbeur/déshuileur, et de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche,..), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle ;

2/Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLU protège par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement, et maintient en zone Naturelle (N, Np) les zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➲ ***VIS-A-VIS DE LA LUTTE CONTRE LES ESPECES INVASIVES ET INDESIRABLES***

Concernant la dégradation des Habitats naturels présents sur le site Natura 2000 par prolifération d'espèces invasives et indésirables, des mesures de réductions sont prises dans le cadre du règlement d'urbanisme :

- Visant à privilégier des essences locales dans les plantations, liées aux jardins privés comme liées aux espaces collectifs des opérations d'aménagement (haies, espaces verts de lotissement...), à l'appui d'une liste située en annexe du règlement d'urbanisme et annoncée à l'article 2.7 Espaces libres et plantations.

- Visant à interdire à l'article 2.7 l'introduction d'essences invasives et indésirables dans les parcs et jardins à l'appui d'une liste située en annexe du règlement d'urbanisme et annoncée à l'article 2.7 Espaces libres et plantations.

5.2.1.3 *Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le site Natura 2000 « La Garonne »*

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les impacts potentiels du projet de PLU sur le site Natura 2000 «** La Garonne » **sont considérés comme positifs.**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.2.2 INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE COMMUNAL

5.2.2.1 *Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique communal*

Rappel des enjeux biologiques sur le territoire communal :

Le territoire communal, bien que intensément mis en culture depuis longtemps, porte encore de nombreux espaces naturels (362 ha soit 34% de la commune), dont certains revêtent un niveau d'enjeu majeur [1] :

- Une zone Natura 2000 « La Garonne en Aquitaine »
- 4 périmètres de ZNIEFF[2] (Bois de l'Artolie, Ruisseau et coteaux du Gaillardon, Vallée et Coteaux du Gaillardon et du Lubert, Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet) ;
- des périmètres de zones humides inventoriées dans le cadre du SDAGE et du SAGE Vallée de la Garonne et dans le cadre des études du SIETRA ;

Les incidences prévisibles sur ces milieux se déclinent en termes de perte d'habitat naturel et d'altération des conditions de fonctionnement biologique (pollution, asséchement, perte de diversité biologique par introduction d'invasives, mises en culture, ..).

5.2.2.2 *Mesures envisagées vis-à-vis du patrimoine biologique*

➲ *MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE*

1/classement du périmètre Natura 2000, des Zones Humides du SAGE Vallée de la Garonne, et des zones humides inventoriées par le SIETRA[3], en secteur Np, en zone N et secteur à protégé pour motif écologique afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort, que ne le permettait le zonage N du PLU 2022.

2/classement des deux Habitats d'Intérêt Communautaire du site Natura 2000 La Garonne (Saulaies, peupleraies arborescentes et Frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves) en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, afin de leur associer un règlement d'urbanisme plus protecteur que celui de la zone N du PLU 2022, à savoir :

« *Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seuls sont autorisés :*

1.2.10 Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU.

1.2.11 La réalisation de travaux ayant pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.

1.2.12 Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels. »

L'écriture d-u règlement d'urbanisme présente à l'issue de la révision du PLU un encadrement plus clair et plus strict des utilisations et occupations du sol admises en secteur à protéger pour motif écologique reporté sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, destiné à protéger les habitats à fort enjeu biologique du site Natura 2000.

Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

3/classement en zone N/secteur Np des 4 périmètres de ZNIEFF dont certaines parties étaient classées en zone agricole dans le PLU 2022. Bien que ce classement exclut toute perte d'habitat naturel remarquable par constructibilité, cela n'exclut pas celle occasionnée par des mises en culture, qui sont des utilisations du sol qui ne peuvent être gérées par le PLU ; au mieux des mesures agroenvironnementales peuvent être mises en œuvre, comme cela peut être entrepris dans le cadres des DOCOB qui sont des documents de gestion.

➲ *MESURE D'EVITEMENT VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE*

1/Reclassement en secteur Np, zone N et secteur à protéger Pour motif écologique (au titre de l'article elle 151 23 du code de l'urbanisme), de toutes les zones humides inventoriées sue la commune, au titre du réseau Natura 2000 mais également celles au titre des zones humides du SDAGE, du SAGE Vallée de la Garonne et du SIETRA. L'identification de ces espace en tant que trame bleue permet de pérenniser sa fonctionnalité hydraulique et assurer une bonne gestion des eaux de surface.

A ce titre on peut considérer que le PLU est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de fonctionnalité de l'hydro système vis-à-vis du site Natura 2000.

➲ *MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE*

1/A l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics *d'eau, d'assainissement,* au volet Eaux pluviales des zones U, UY, AU, A et N, il est exigé « *Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés et Ouvrage d'assainissement pluvial acier ouvert devront être conservés ; il pourront le cas échéant être déplacés Si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur.* »

2/A l'article 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, un recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau classés et cartographier on annexe 4 du règlement est exigé, De 30 M mes amis des influences majeures et de 10 M vis-à-vis des autres fils d'eau.

3/Le classement en EBC à conserver des Habitats forestiers humides[4] identifiés dans la cartographie des habitats du site Natura 2000 est également une mesure favorable à l'enjeu de fonctionnalité hydraulique mis en exergue dans le DOCOB du site « La Garonne ».

➲ *MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DES ESPECES EXOTIQUES INVASIVES*

Le PLU apporte un volet règlementaire afin de lutter contre les espèces invasives qui portent atteinte à l'équilibre biologique de la flore locale :

1/A l'article 2.7 Espaces libres et plantations de toutes les zones, il est rappelé que « *La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (Reynoutria japonica), le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), la Vergerette du Canada (Conyza canadensis), le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) et l'herbe de la Pampa..* » ; accompagné d'une planche photo afin d'identifier visuellement ces espèces :

PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES


Renouée du Japon (Reynoutria japonica)


Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)


Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)


Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)


Vergerette du Canada (Conyza canadensis)


L'herbe de la Pampa

2/A l'article AU 2.7.4- Dans le cadre des aménagements des bandes paysagères, une palette végétale des essences recommandées est jointe en annexe du règlement d'urbanisme.

[1] *Cf paragraphe II-3 Milieu biologique*

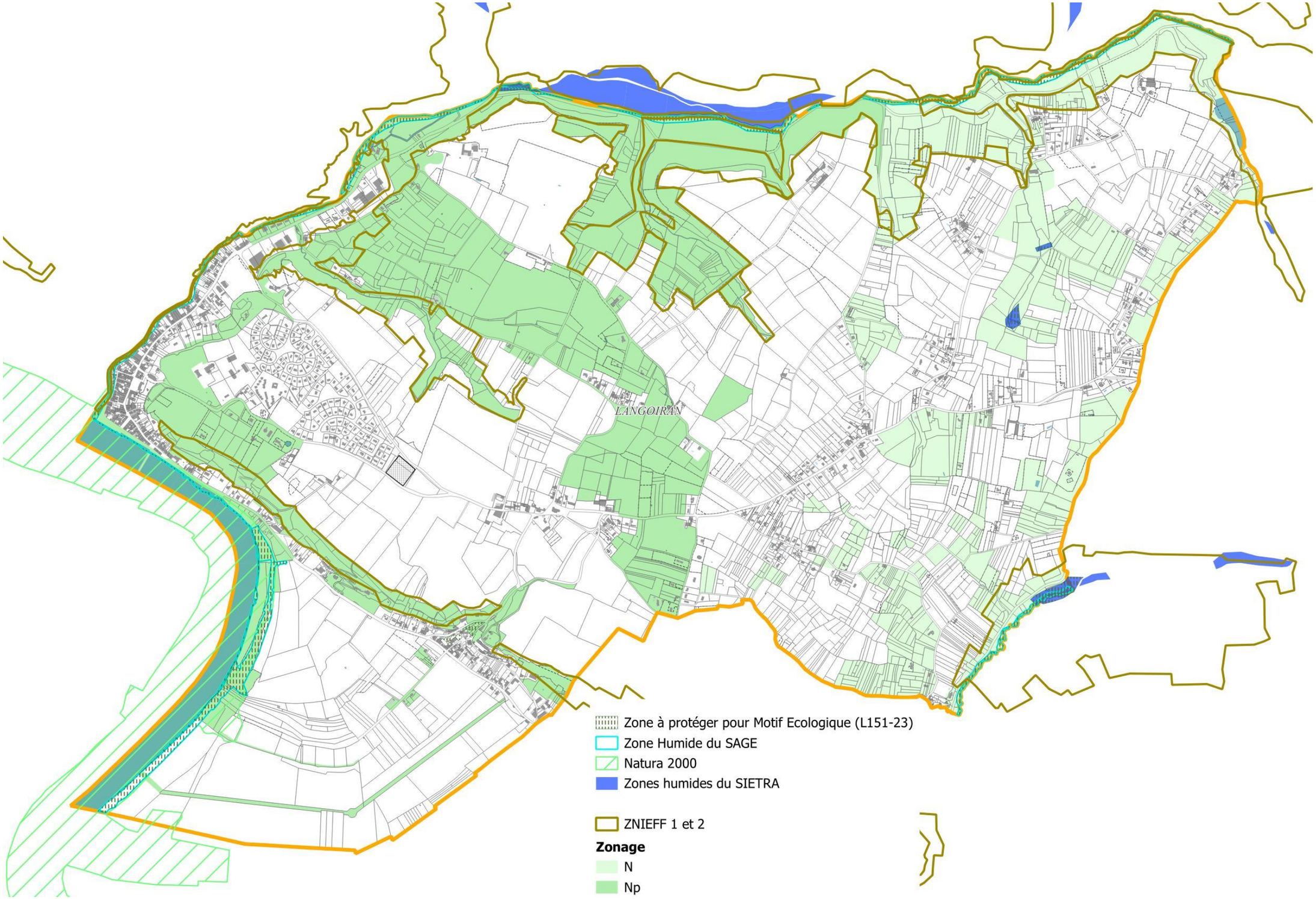
[2] *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique*

[3] *Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest*

[4] *Saulaies, peupleraies arborescentes et Frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

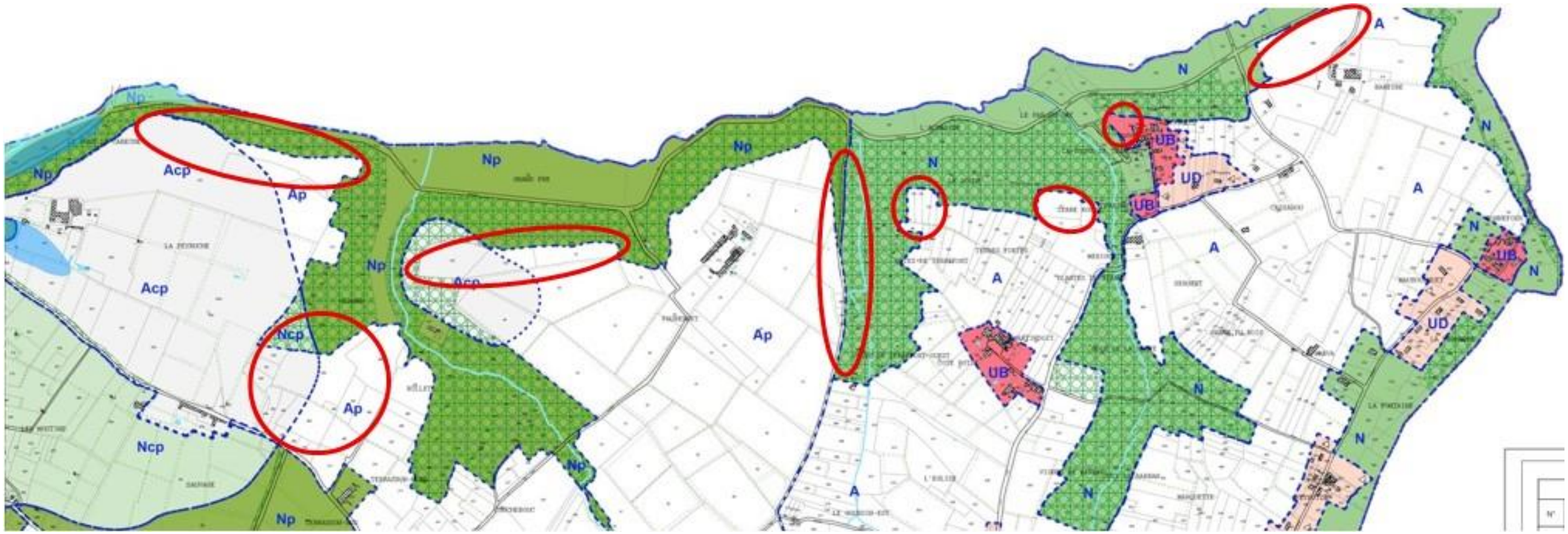
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES COMMUNAUX DANS LE CLASSEMENT EN ZONE N, SECTEUR Np et SECTEUR A PROTEGER POUR MOTIF ECOLOGIQUE (article L151-23 du code de l'urbanisme)



Source : cartographie Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES LIES AUX PERIMETRES DE ZNIEFF – classés en zone A dans le PLU 2022/reclassés en zone N et secteur Np dans la revision du PLU



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.2.3 INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ENAF OUVERTS A L'URBANANISATION

5.2.3.1 Incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des ENAF ouverts à l'urbanisation

Conformément au Code de l'Urbanisme, une attention particulière est accordée, dans le cadre de l'évaluation environnementale, aux « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan local d'urbanisme*

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées constructibles sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan Local d'Urbanisme.

Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, une attention particulière a donc été attachée aux espaces naturels pressentis pour une ouverture à l'urbanisation, qui compte tenu du caractère de projet majoritairement porté par une démarche de renouvellement, se limite aux seuls espaces suivants :

1. Zone 1AU rue des érables,
2. Parcelle boisée (E 732) route de Cadillac (RD10) au pied du coteau,
3. Parcelle en friche (E 96) route de Cadillac (RD10),
4. Parcelle boisée (E 66) chemin de Galeteau / route de Cadillac.

Les résultats[1] de l'expertise écologique conduite en octobre 2023 sur ces secteurs d'enjeu permettent d'évaluer leur sensibilité et les incidences d'une ouverture à l'urbanisation, et le cas échéant les mesures à prendre pour éviter, réduire, compenser ces incidences.

Secteur 1 : « zone 1 AU rue des érables »
Ce secteur, situé en bordure de la rue des Erables, s'étend sur une surface d'environ 10 700m² ; il se compose pour sa partie haute (bordure Cote de la Ruasse) d'une prairie-pelouse mésophile sur argile calcaire en friche avec fourrés fauchés (Corine 34.32(x87.1)x31.8) et dans sa partie basse de fourrés hauts à Prunelliers, Robinier fauxacacia et Saule roux (Corine 31.8(x44.9)x41.7).

Il est noter que le secteur est bordée de haies à Eglantier, Ronce, Aubépine et Chêne pubescent qu'il serait souhaitable de maintenir afin de favoriser les passereaux. En bordure du secteur rue des Erables il est noté un grand individu de Chêne pédonculé présentant des cavités.

Secteur 2 : « Parcelle boisée (E732) route de Cadillac (RD10) Au pied de la côte »
Situé en bordure de la RD10 sur une parcelle d'environ 3 500m², ce secteur se présente sous la forme d'un grand jardin boisé entretenu (Corine 85.11(x41.2) x 86.1) composé de Frênes, Noisetiers et Cornouillers sanguins ainsi que d'arbres ornementaux comme le Liquidambar. Il est situé en pente du coteau vers le lit majeur de la Garonne.

Secteur 3 : « Parcelle en friche (E 96) route de Cadillac (RD10) »
Ce secteur situé en bordure de la RD10 sur une parcelle d'environ 1 800m² se présente sous la forme d'une pelouse-prairie en friche (travaux de retournement du sol) situé en pied de coteau (Corine 87.1). En bordure nord du site est identifiée un écoulement suintant sur la falaise humide du coteau calcaire où se développent des fourrés à Laurier noble (Corine 62.5x32.18).

Secteur 4 : « Parcelle boisée (E 66) ch de Galeteau / route de Cadillac (RD10) »
Situé en bordure de la RD10 sur une parcelle d'environ 1000m², ce secteur se présente sous la forme de fourrés à Laurier noble entretenus par fauche avec quelques individus de Frêne, Chêne et en périphérie du Peuplier (Corine 32.18x41.2x87.1). Il est situé en pente du coteau vers le lit majeur de la Garonne. Un fossé de drainage le borde dans sa partie basse. Un bâti ancien en ruine est situé à proximité.

Ces secteurs revêtant encore un caractère d'ENAF et pressentis constructibles dans le cadre de la démarche de révision du PLU, sont principalement constitués de trois grands types de milieux dominés par des systèmes prairiaux en friche ou artificialisé (jardin) et de fourrés issus de la déprise agricole.

Les milieux ouverts : secteurs 1, 2 et 3
-des espaces prairiaux mésophiles à mésohygrophiles bordées par des haies et entretenus par fauche ainsi que les pelouses des jardins présentent une diversité de faciès qui présentent un intérêt patrimonial faible à moyen essentiellement pour la flore (site potentiel à orchidées) et la faune (oiseaux, papillons et reptiles).

A noter pour le secteur 1 : l'habitat de pelouse-prairie mésophile (Corine 34.32) n'a pas été retenu comme habitat naturel d'intérêt communautaire à caractère patrimonial fort (pelouse calcaire de fauche code Natura2000 6210) au regard du fait qu'il est en friche, en état très dégradé.

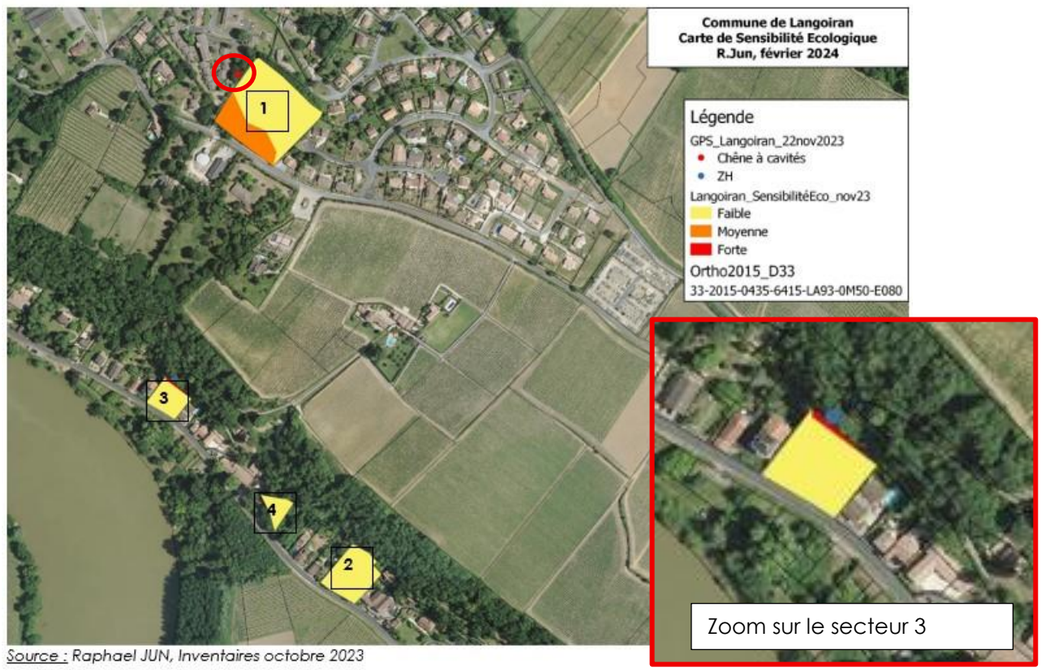
Les milieux fermés : secteurs 4 et 1
-des fourrés mésophiles souvent dominés par le Laurier noble à caractère patrimonial faible, cependant il faut noter que les vieux arbres isolés (Chêne pédonculé, Frêne, Peuplier) sont susceptibles de servir de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales :

- à ce titre, ils hébergent une entomofaune spécifique dans laquelle on trouve de nombreuses espèces rares ; C'est un habitat d'espèces potentiel pour la Lucane cerf-volant (Lucanus cervus) ainsi que pour le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo). Ces deux espèces sont susceptibles d'être présentes sur les secteurs 4 et 1 bien qu'elles n'ont pas été recensées lors des relevés.
- ils servent de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.
- ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.

Les coteaux calcaires (falaises humides continentales) : secteur 3
Les falaises rocheuses nues d'exposition sud et sud-ouest présentent des écoulements et suintements d'eau où se développent des formations à Bryophytes (mousses) et Fougères (en particulier la Capillaire de Montpellier, protégée en Gironde). Ces falaises présentent de nombreuses cavités susceptibles d'être utilisés par les Chiroptères.

L'analyse des enjeux patrimoniaux (flore, faune et habitats naturels, continuité écologique) permet de caractériser la sensibilité des secteurs prospectés, restituée sous forme d'une cartographie des enjeux écologiques ci-dessous :

CARTOGRAPHIE DE SENSIBILITE ECOLOGIQUE SUR LES SECTEURS D'ETUDE



Source : Raphael JUN, Inventaires octobre 2023

Aucun secteur ne présente une sensibilité écologique forte, excepté le secteur 3 qui abrite dans sa périphérie un habitat humide (falaise continentale humide). A noter la présence d'un arbre à cavités (arbres-gîtes) recensé en bordure du secteur 1.

[1] *Cf paragraphe II.3.2.2. Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du projet de révision du PLU*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

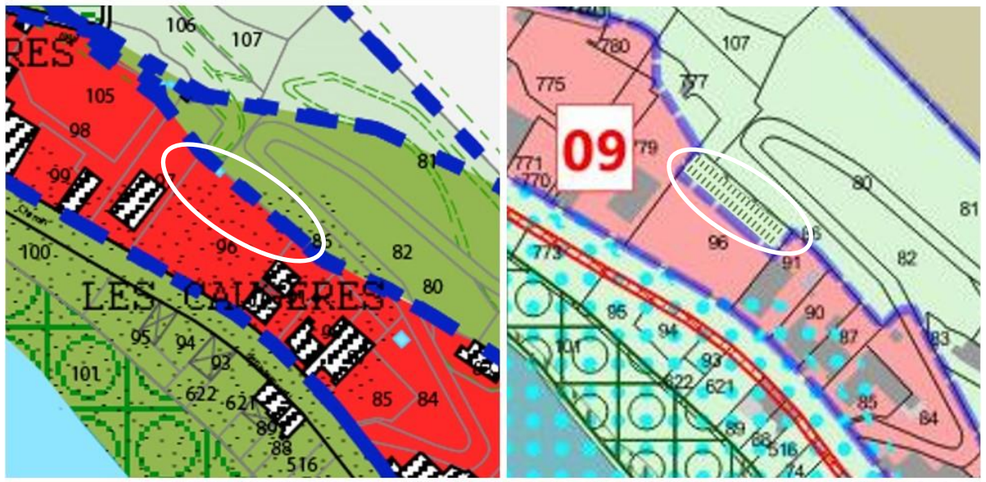
5.2.3.2 *Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le patrimoine biologique dans les ENAF ouverts à l'urbanisation*

➲ ***EVITEMENT D'HABITATS NATUREL A FORT ENJEU PATRIMONIAL***

Lors des inventaires conduits sur les zones de développement pressenties, des Habitat naturel à fort enjeu biologique, ont été recensés. Plusieurs dispositions d'évitement ont été appliquées vis-à-vis de ces habitats, à savoir :

Dans le secteur n°3 (Parcelle en friche (E 96) route de Cadillac (RD10) :
Un reclassement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique (Article L151-23 du code de l'urbanisme) de la partie concernée par l'habitat naturel « coteaux calcaires (falaises humides continentales), où se développent des formations à Bryophytes (mousses) et Fougères (en particulier la Capillaire de Montpellier, protégée en Gironde). Ces falaises présentent de nombreuses cavités susceptibles d'être utilisés par les Chiroptères.

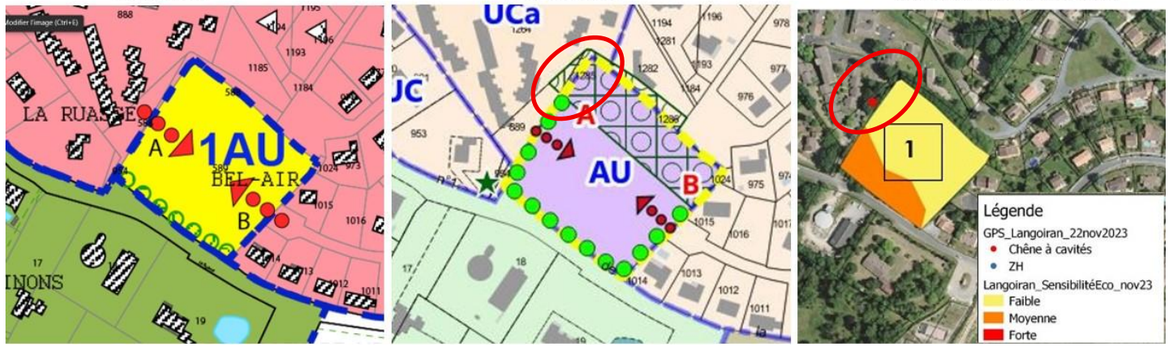
PLU 2022 **PLU REVISE**



Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

Dans le secteur n°1 (en périphérie de la zone AU rue des érables) :
Un classement en Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, sur le bosquet d'arbres à fonctionnalité « d'arbre gite »[1].

PLU 2022 **PLU REVISE** **ENJEUX BIOLOGIQUES**



➲ ***EVITEMENT D'HABITATS NATUREL D'ENJEU FAIBLE A MOYEN***

Lors des inventaires sur le secteur 1 (zone AU rue des érables) il a été souligné que ce dernier est bordé de haies à Eglantier, Ronce, Aubépine et Chêne pubescent qu'il serait souhaitable de maintenir afin de favoriser les passereaux, au titre d'un enjeu faible à moyen.

Dans cet objectif, les OAP circonscrivent des bandes boisées périphériques à soit préserver, soit aménager, sur une emprise de 3 m de large, afin de répondre à l'enjeu mis en évidence dans le diagnostic.

Ces bandes boisées sont reportées sur le plan de zonage et renvoient dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

Article AU -1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissement, permis d'aménager, permis de construire groupé, …) à condition que :

- Elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement de bandes paysagères à traiter sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.7.3; ces bandes paysagères sont définies par une côte portée au plan de zonage ;

Article AU 2.1.1 Par rapport à la rue des érables et la cote de la Ruasse.: Les constructions nouvelles devront être implantées en recul de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie publique afin de permettre l'aménagement de la bande paysagère prévue dans l'OAP du secteur.

Article AU 2.7.4 Doit être prévu dans le programme de travaux de viabilité l'aménagement de la bande paysagère prévue dans les OAP et portée au plan de zonage. Cette bande paysagère sera traitée sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné, à l'appui de la palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme

Article AU 2.7.5 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 3 m par rapport à la limite d'emprise seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : chênes, châtaignier, cormier, Aubépine monogyne,..

➲ ***MESURES D'ACCOMPAGNEMENT LORS DES FUTURS AMENAGEMENTS***

Des préconisations sont également à prendre en compte dans les futurs aménagements dans un objectif d'intégration de la biodiversité et de maintien de la structure de paysage de prairies, fourrés à saule et bosquet de chêne dans un projet d'aménagement :

– favoriser des fauches tardives (juillet) en mosaïque pour l'entretien des prairies et pelouse en relation avec le cycle biologique des papillons ;

– reconstituer la strate arbustive des haies, conformément au plan de zonage qui indique les bandes boisées à reconstituer, avec des essences strictement locales (favoriser le saule roux, Salix acuminata, le noisetier, Corylus avellana, le châtaignier, Castanea sativa, le Prunellier, Prunus spinosa, l'Aubépine, Crataegus monogyna, le Chêne pédonculé, Quercus robur, le chêne tauzin Quercus pyrenaica, le chêne liège Quercus suber, le poirier sauvage Pyrus cordata, la ronce Rubus sp. ...) ; une liste d'essences à privilégier figure en annexe du règlement d'urbanisme ;

– Prohiber dans les projets d'aménagement paysager l'introduction d'espèces végétales adventices dont la liste figure en annexe du règlement d'urbanisme (cf. Conservatoire Botanique National Sud Atlantique). Il est à noter que plusieurs espèces végétales à caractère invasif ont été identifiées sur le territoire communal.

[1] *Bosquet de Chêne pédonculé, au sein desquelles des individus plus matures avec des cavités, peuvent constituer un habitat d'espèces pour des coléoptères protégés (Lucane cerf-volant et grand capricorne) et Chauves-souris.Ces arbres, repérés par point GPS,*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➲ ***MESURES DE RECOMMANDATION INDEPENDANTES DU PLU VIS-VIS DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET DE LA QUALITE DES EAUX***

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLU :

- **Phasage des travaux**

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

- **Réhabilitation des habitats détruits**

Lors de la phase de travaux, des impacts involontaires peuvent être infligés aux habitats limitrophes ainsi qu'aux boisements ou aux arbres présents à proximité lors des déplacements des engins de chantier. Un balisage strict des zones de chantier peut permettre de limiter les dégradations sur les habitats limitrophes.

- **Eviter la propagation d'espèces invasives**

Ce principe pourra s'appuyer sur l'existence de la plaquette « plantes exhaustives et envahissantes » réalisée par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets.).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique. Afin d'éviter le développement de ce phénomène sur la commune, il est préconisé de limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur la commune, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantier.

- **Maintien de la qualité de l'eau**

Les travaux peuvent entraîner la pollution accidentelle de milieux aquatiques. Le maintien de la qualité de l'eau est une préoccupation majeure, aussi, pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples devront être prises :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur les chantiers seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible, de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel (c'est-à-dire sur des zones déjà urbanisées comme sur les routes bitumées existantes) ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur des sites sensibles (habitats naturels sensibles, zones humides, zones inondables, …) ou la mise en œuvre de plateforme de ressuyage, en cas de stockage de matériaux, avec ouvrages de décantation permettront de réduire les risques de pollution ;
- Traitement des eaux usées issues des chantiers avant leur évacuation dans le milieu naturel ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

5.2.3.3 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le patrimoine biologique

Le PLU décline sur les espaces à forte valeur biologique (site Natura 2000, les 4 périmètres de ZNIEFF, les zones humides issues de divers inventaires SAGE Garonne, SIETRA,..) et sur les ENAF potentiellement ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU, des mesures à même de prendre en compte les différents enjeux analysés au cours de la démarche d'évaluation environnementale:

- Un classement en zone N, secteur Np, secteur à protéger pour motif écologique sur les habitat naturel à fort enjeu patrimonial (dont Saulaies, peupleraies arborescentes et Frênaies-chênaies-ormaies des grands fleuves ; coteaux calcaires (falaises humides continentales)) ;

- Une disposition d'Espace Boisé Classé (EBC) à conserver sur un bosquet d' « arbres gîtes » inventoriés en limite de la zone AU rue des érables.

Ces mesures vis-à-vis des habitats naturels constituent une incidence positive du PLU vis-à-vis du patrimoine biologique communal.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.2.4 INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

5.2.4.1 Rappel des enjeux attachés à la TVB et incidences prévisibles

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration.

Il ressortait de l'analyse développée et cartographiée au paragraphe 2-3-3-4 La trame verte et bleue à l'échelle de Langoiran, des enjeux à diverses échelles :

*un réservoir de biodiversité « majeur » : la vallée de la Garonne en site N2000, qui met en lien des territoires « intérieurs » sur plusieurs centaines de kms, jusqu'à l'océan atlantique, complété de « réservoirs de biodiversité secondaires » le long des ruisseaux et coteaux du Grand Estey et de l'Artolie, qui établissent des continuités aquatiques et terrestres vers le cœur de l'Entre-deux-Mers ;

*un réservoir de biodiversité « ordinaire », la matrice agri-viticole des plateaux de l'Entre-Deux mers, qui complète les continuités terrestres entre les communes ;

*des réservoirs de biodiversité « aquatique », la Garonne, le grand Estey et l'Artolie (classés en axe à migrateur amphihalin[1] à protéger au titre du SDAGE Adour Garonne)

Les « corridors écologiques » qui mettent en lien ces « réservoirs » sont relativement peu fragmentés sur Langoiran, en l'absence d'éléments fragmentant forts ;

Aucune zone d'enjeu du PLU n'est identifiée comme susceptible de constituer un facteur de fragmentation

Afin de prendre en compte des enjeux de perte de continuité écologique, le PLU a développé des mesures d'évitement et de réduction exposées ci-après.

5.2.4.2 Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur la TVB

➲ *MESURES D'EVITEMENT*

Afin de maintenir la continuité de la TVB bien établie et peu fragmentée sur le territoire communal, les dispositions suivantes sont adoptées (cf. carte page suivante) :

- Classement en Secteur Np du périmètre du site Natura 2000 La Garonne, au titre de réservoir de biodiversité majeur Et réservoir de biodiversité aquatique,

- Classement en secteur Np du Système « des ruisseaux et coteaux du Grand Estey et de l'Artolie, qui établissent des continuités aquatiques et terrestres vers le cœur de l'Entre-deux-Mers », au titre de « réservoir de biodiversité secondaire », classé en partie en zone UC dans le PLU 2022 (espaces entre la route de Créon et le grand Estey Reclassés en Secteur Np),

- Classement en Espace Boisé Classé à conserver de tout un maillage de petits bois épars sur le plateau agricole (matrice agri-viticole des plateaux de l'Entre-Deux mers), au titre de « réservoir de biodiversité ordinaire », qui dans le PLU 2022 était classé en zone agricole et sans protection du caractère forestier (cf carte page suivante),

- Protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des zones humides [2] présentes sur le territoire communal, au titre de la trame bleue que constitue leur maillage entre les espaces fluviaux du système « Garonne » et « Dordogne », via les petites vallées fluviales de l'Entre-deux-Mers,
- Protection au titre d'EBC à conserver des ripisylves développées le long de tout le réseau hydrographique.

➲ *MESURES DE REDUCTION*

Plusieurs dispositions du PLU visent par ailleurs à accompagner la prise en compte de la Trame Verte au sein des espaces urbanisés.

Dans le cadre des modalités d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, des mesures de réduction d'incidence sur la TVB ont été recherchées, afin de trouver des alternatives à la disparition des éléments boisés, mais également des opportunités de préserver voire de recréer des continuités écologiques ; ainsi, la zone AU de la rue des érables fait l'objet :

d'une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver sur 1/3 de sa surface en partie basse du coteau,

de maintien/création de bandes boisées en périphérie, portées sur le plan de zonage , décrites dans les OAP et encadrées sur leur modalités de mise en œuvre dans le règlement d'urbanisme.

La prise en compte de l'enjeu de préservation/restauration de la TVB à l'échelle du grand territoire ainsi qu'à l'échelle des espaces de développement, dès l'amont des réflexions, a permis de décliner un certain nombre de dispositions en termes d'aménagement à même de pallier les incidences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation permise par le PLU ; à ce titre le PLU développe une incidence positive directe sur la TVB conformément aux attendus de la loi Grenelle II.

5.2.5 INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE APRES MESURES

L'incidence du PLU est globalement positive concernant le patrimoine biologique et la trame verte et bleue au regard du PLU 2022 :, les zones de développement ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial, par ailleurs les périmètres de fort enjeu environnemental (site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides du SAGE Garonne et SIETRA) font l'objet d'une attention et de dispositions réglementaires plus à même d'assurer leur pérennité que dans le PLU 2022.

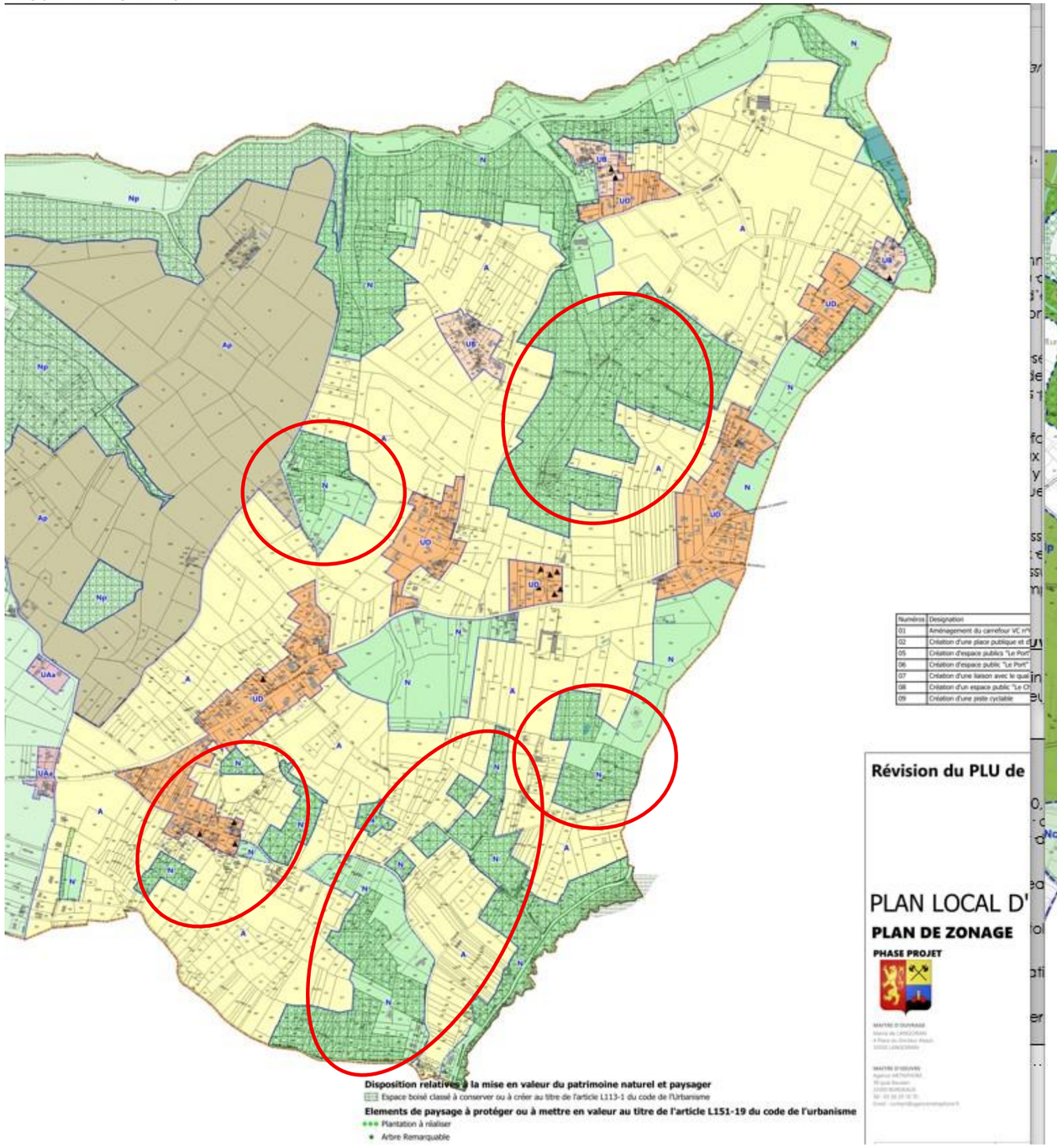
[1] *Zone migratoire pour les poissons, dont certains sont protégés (esturgeons…), ainsi que zone de frayère et d'alimentation.*

[2] *Zones humides connues dans le cadre d'inventaires (zones humides du SAGE Garonne, ZHE du SDAGE Adour-Garonne, inventaire SIETRA*

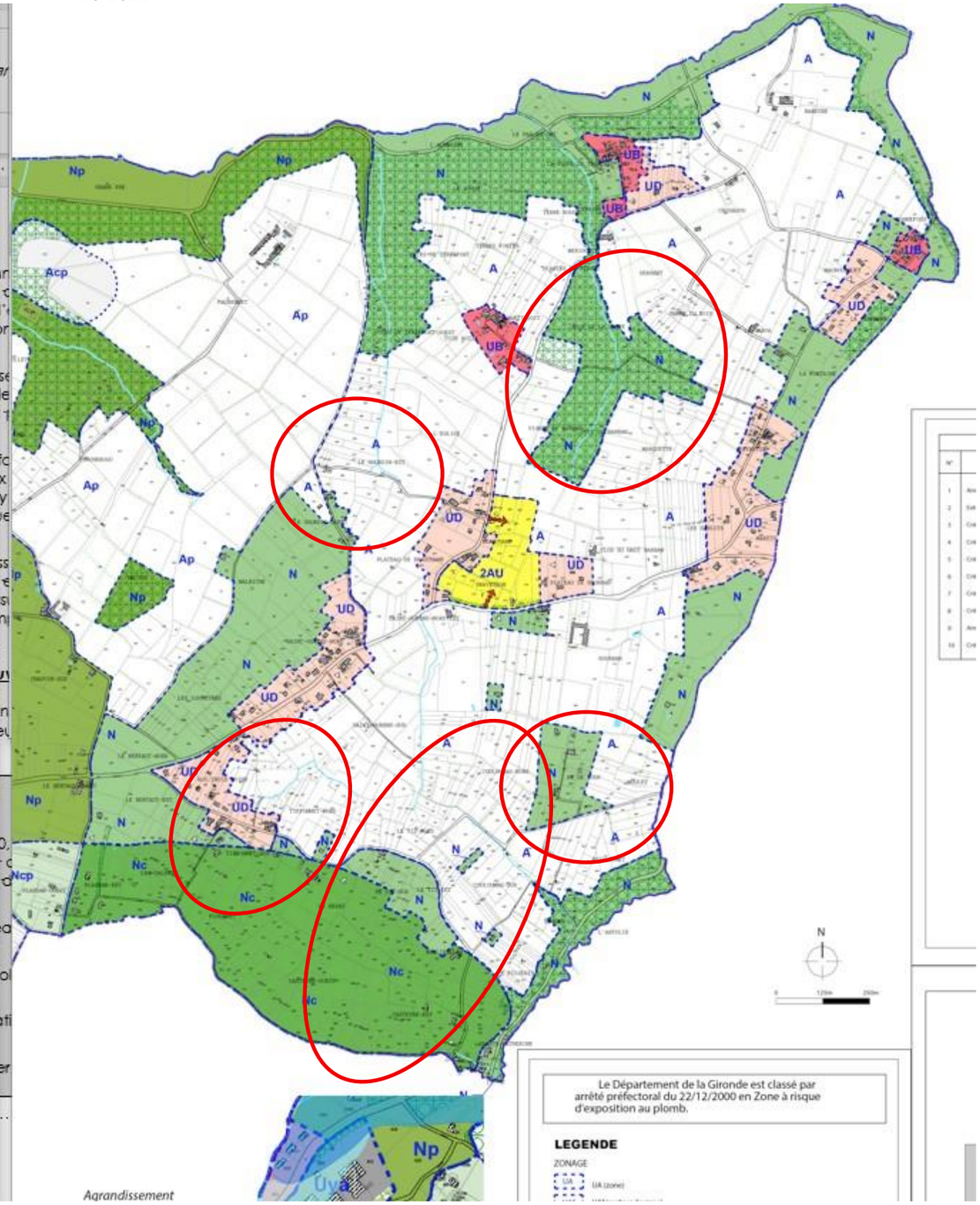
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

AMELIORATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE SUR LES PLATEAUX PAR CLASSEMENT EN ZONE N ET ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER

PROJET DE PLU REVISE



PLU 2022



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.3 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

5.3.1 INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

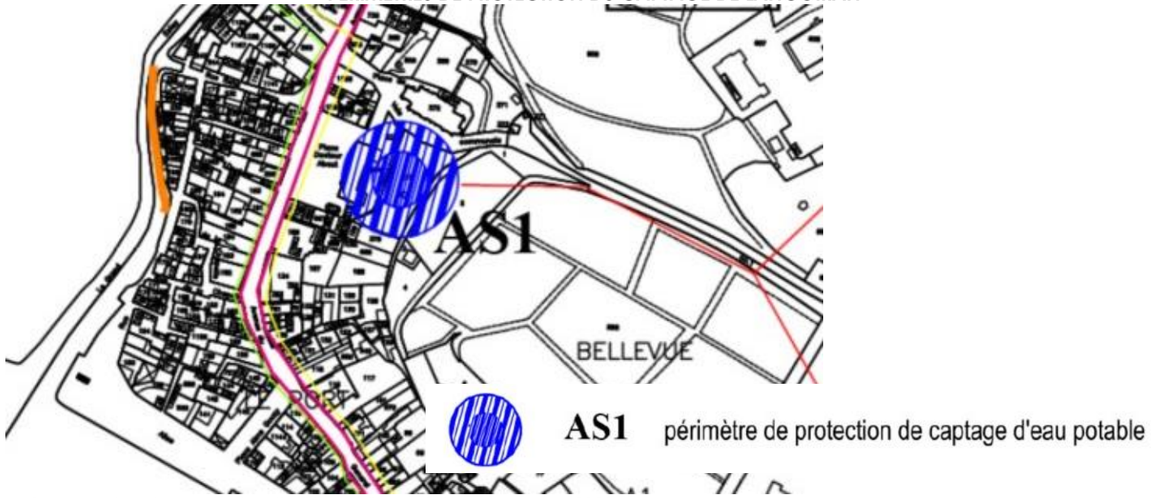
Les projets de développement permis par la mise en œuvre du PLU, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une surexploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ; cette situation étant le cas de secteurs girondins pour lesquels le Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes a été mis en œuvre afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

5.3.1.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Comme sur l'ensemble du département de la Gironde l'alimentation du territoire de l'Entre-deux-Mers s'effectue par captage dans les nappes souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé supérieur).
La ressource en eau potable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de -Langoiran en charge de la compétence Eau Potable, provient de ressources souterraines, à savoir 3 forages sur les communes de Langoiran, Paillet et Villenave de Rions.

Le forage de Langoiran fait l'objet de périmètres de protection immédiat et rapproché (cf carte ci-après), qui renvoient à des mesures de restriction et de vigilance vis-à-vis des activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées.

PERIMETRES DE PROTECTION DU CAPTAGE DE LANGOIRAN



Source : plan des servitudes d'utilité publiques, PLU approuvé en 2022

Ce périmètre dans lequel s'appliquent ces restrictions figurent au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU, afin de prévenir tout risque de pollution.

5.3.1.2 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Outre la mise en place des périmètres de protection tels que l'étude hydrogéologique les a définis et qui figurent dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU, la révision du PLU :

- Maintient les secteurs situés en amont du site de captage en zone Naturelle boisée assortie d'une disposition d'EBC à conserver au titre du caractère protecteur que peut revêtir une couverture forestière ; en effet un espace boisé est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée [1].



- Renvoie l'urbanisation de la zone UA dans laquelle il s'inscrit (mais également toutes les zones de développement projetées par le PLU) au principe de raccordement obligatoire à la desserte par l'assainissement collectif, gage de moindre incidence,

- Définit dans le règlement d'urbanisme, des principes de gestion des eaux pluviales dans les zones AU et UY (à vocation économique) plus exposée aux risques de pollution susceptible de réduire les risques d'atteinte à la qualité des eaux (l'article 3.2 de la zone UY prévoit pour tout nouvel aménagement, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales, assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche..), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle),

- Définit des dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais d'une protection sur 1/3 de la zone AU rue des érables dans sa partie « basse », à même de participer à un abattement de leur éventuelle charge polluante ;

- Maintient le classement en Espace Boisé Classé à Conserver du réseau hydrographique qui draine le territoire, au titre du caractère protecteur que peut revêtir une couverture forestière.

1 Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.3.1.3 *Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif*

La ressource en eau est un bien précieux et susceptible de se raréfier dans le futur, aussi il convient d'appliquer une démarche de bonne gestion de cette ressource et d'adapter les besoins en prélèvements induits par le développement urbain (eau potable et eau industrielle) à la capacité de la ressource.

Concernant la ressource en eau potable, compétence gérée par le SIAEPA de Langoiran, ce volet est développé au paragraphe II.4.1 Ressource en eau, il en ressort les éléments suivants :

- La commune s'inscrit dans une unité de gestion déficitaire dans le cadre du SAGE Nappes profondes,

- La production d'eau potable enregistre un dépassement des volumes annuels autorisés depuis 2021 pour lequel le syndicat a reçu une mise en demeure par arrêté préfectoral. Ce dépassement est notamment le fait de présence de fuites importantes sur le réseau.

Toutefois, dans le cadre du dernier Rapport Pluriannuel sur la Qualité du Service (RPQS) disponible établi en 2022, des capacités résiduelles de production sont estimées, et rappelées ci-après.

À partir des valeurs de la capacité réglementaire des 3 forages, soit 2650 m3 par jour pour l'ensemble Langoiran/Paillet et 160 m3 par jour pour la zone de Villenave-de-rions en pointe et en moyenne (calculées sur l'autorisation annuelle), on peut calculer la marge de production par rapport à la consommation, à savoir:

CAPACITE RESIDUELLE DE PRODUCTION

	Secteur Langoiran-Paillet		Secteur Villenave	
	2020	2021	2020	2021
Production moyenne théorique	1 610 m3/j	1 610 m3/j	95 m3/j	95 m3/j
Production maximale théorique	2 650 m3/j	2 650 m3/j	160 m3/j	160 m3/j
Production moyenne réelle	1 658 m3/j	1 684 m3/j	89 m3/j	67 m3/j
Production de pointe réelle	2 188 m3/j	2 100 m3/j	75 m3/j	103 m3/j
Marge disponible / moyenne	**-48 m3/j**	**-74 m3/j**	6 m3/j	28 m3/j
Coefficient d'utilisation moyenne	**103,0%**	**104,6%**	**93,7%**	**70,5%**
Marge disponible / pointe	462 m3/j	550 m3/j	85 m3/j	57 m3/j
Coefficient d'utilisation pointe	**82,6%**	**79,2%**	**46,9%**	**64,4%**

Source RPQS 2022

Ce tableau montre :

- Que le forage de Langoiran est trop sollicité par rapport à son autorisation administrative. Il faut que le syndicat engage un programme de lutte contre les fuites ;
- Que les forages sont utilisés en pointe à environ 80% de leur capacité, ce qui laisse une petite marge pour de nouvelles consommations, dont un développement de l'urbanisation ;
- Que toutes les économies d'eau, dont la diminution des fuites, peuvent permettre de regagner de la marge de consommation.

Une incidence sur la ressource en eau potable est prévisible en l'absence de mise en œuvre de ces mesures palliatives.

5.3.1.4 *Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif*

Face à cet enjeu, le syndicat étudie un programme de travaux de lutte contre les fuites sur son réseau ; la résorption de ces volumes d'eau perdue seraient en capacité de couvrir le volume de dépassement vis-à-vis de l'autorisation préfectorale de prélèvement ainsi que les besoins supplémentaires des 90 logements programmés dans le PLU de Langoiran.

En outre, afin de promouvoir une gestion économe de l'eau, le PLU met en œuvre :

- Une palette végétale jointe en annexe du règlement d'urbanisme, qui fait le choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.
- Une disposition visant à favoriser dans la zone AU, le recours à la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des espaces verts collectifs de l'opération d'aménagement (article AU3.4).

5.3.1.5 *Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif*

Parallèlement au PLU, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.3.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA RESSOURCE « SOL » AGRICOLE

5.3.2.1 Incidences prévisibles sur la ressource « sol » agricole

Malgré une mutation socio-économique et urbaine marquante au cours des 30 dernières années, le territoire de Langoiran reste profondément marqué par son caractère agri-viticole, tant dans ses paysages que dans son économie.

L'enquête agricole menée en fin d'année 2023 MAJ en 2025 (cf paragraphe 1-3-4 Diagnostic agricole) a permis de cerner avec précision les activités (exploitations) et les terres mises en culture.

Les incidences prévisibles à la mise en œuvre du PLU déclinent :

- Une absence de consommation de terre exploitée à destination agricole pour les besoins fonciers induits par le développement urbain, car la majorité (62 %) du développement urbain est porté par des espaces de densification de l'enveloppe urbaine [1] ;

- Une incidence mineure sur la consommation des terres identifiée en Appellation d'Origine Agricole (AOC) :

    - La zone AU rue des érables, constituée d'un espace de 1 ha d'anciennes cultures en déprise, implantée en interstice de l'enveloppe urbaine (Bordée à l'ouest par l'ex RPA Pomarède et à l'est par les 2 lotissements Pomarède et Hauts de Pomarède), est couverte par une aire d'AOC.
      Cet espace déjà identifié dans le PLU 2022 comme pouvant porter une confortement et achèvement de l'enveloppe urbaine du centre-ville, est reconduit au regard de sa difficile exploitation au cœur de zones habitées. Compte tenu de la géographie de cette parcelle, l'aire d'AOC est à ce titre à reconsidérer ;

- Une meilleure prise en compte des besoins agricoles avec les adaptations suivantes :

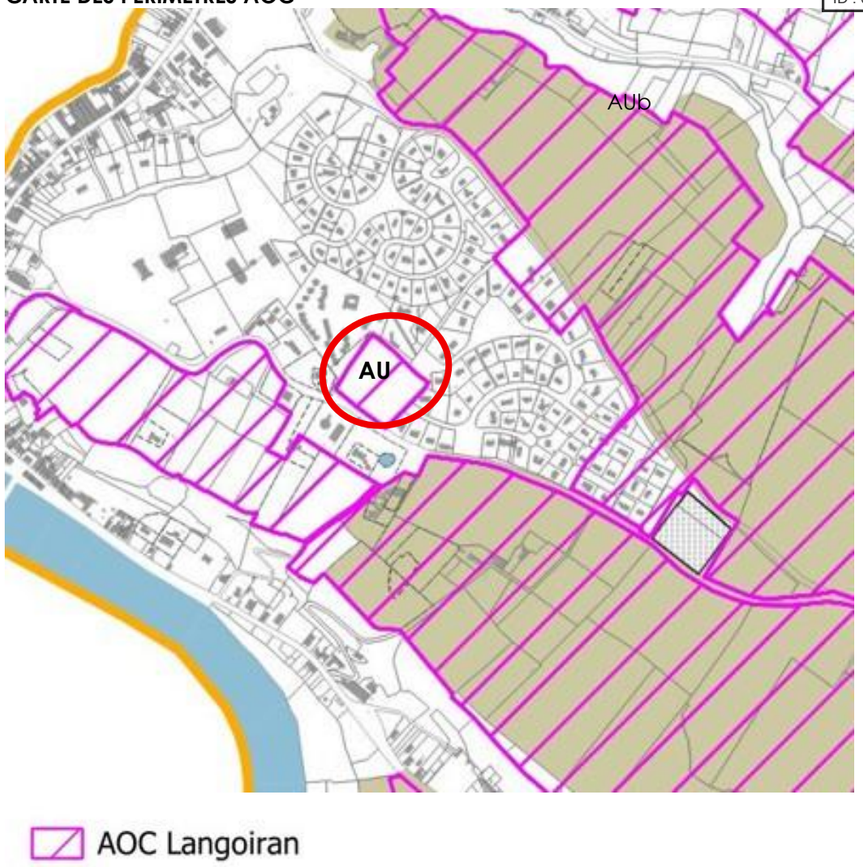
    - Création d'un secteur UAc au pied du château, destiné à encadrer, en cohérence avec la servitude patrimoniale, la recomposition des bâtiments agricoles du château Lataste, en bordure de la RD10 ;

- Une incidence mineure liée au reclassement de quelques parcelles classées en zone A dans le PLU 2022 et reclassées en zone N dans le cadre de la révision, au regard de leur inscription en périmètre de ZNIEFF (cf paragraphe 5.2.4.2 - Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur la TVB).

Pour autant, les modifications apportées au classement des zones A conduisent à une légère augmentation des zones A et Ap, à savoir +8,5 ha, soit un total de 551 ha contre 542,5 ha dans le PLU 2022 (+ 1,5 %).

Ces choix mis en œuvre dans le cadre de la révision ne constituent pas une incidence significativement dommageable sur la ressource « sol agricole » puisqu'ils permettent de mettre en œuvre un zonage plus fin et adapté à la réalité agricole.

CARTE DES PERIMETRES AOC



Source : Géoportail

5.3.3 INCIDENCES GLOBALES VIS-A-VIS DE LA RESSOURCE « SOL »

Une des incidences positive 1ères de la revision du PLU sur la Ressource « Sol » consiste en un choix d'organiser le projet d'accueil dans une condition mesurée et circonscrit à la mobilisation d'espaces de densification au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
A ce principal titre, les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ressource « sol » peuvent être tenue pour mineures ; à ce titre le PLU ne développe aucune mesure de réduction ou compensation.

[1] *Cf paragraphe 4.2.3 - Estimation des besoins foncier en réponse aux besoins en logement*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.4 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

5.4.1 INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA QUALITE DES EAUX

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ...

Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLU a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

5.4.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines

➲ ***RAPPELS DES ENJEUX LIES A LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES***

Le territoire communal est parcouru par un réseau de cours d'eau qui draine le plateau agricole et rejoint le même exutoire, la Garonne ;

Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) présentes sur la commune sont :

FRFT33 Estuaire fluvial Garonne Amont a
FRFRT33_7 l'Artolieu
FRFRT33_10 Le Grand Esteya

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour Garonne

Les cours d'eau classés sur la commune font l'objet[1] :

- Pour la totalité d'entre eux d'un état chimique évalué « bon » et par conséquent d'un objectif de bon état atteint depuis 2015 ou 2021 pour 2 d'entre eux (Garonne Grand Estey),
- Pour 2/3 d'entre eux (Garonne Grand Estey) d'un état écologique médiocre et 1/3 moyen (Artolie) et par conséquent l'objet d'un objectif d'atteinte du bon état écologique différé à 2027 pour le Grand Estey, et d'un objectif moins strict[2] pour la Garonne et l'Artolie. Cet objectif dérogatoire se justifie par des raisons techniques. Les éléments de qualité à l'origine de l'exemption sont pour la Garonne et l'Artolie : l'herbier à zostère, les invertébrés, les macro-algues, les phytoplanctons et les poissons

A noter que le SDAGE Adour-Garonne décline pour les milieux aquatiques présents sur le territoire de Langoiran, plusieurs dispositions :

- La commune est classée en zone de Répartition des Eaux (ZRE), zone caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources en eau par rapport aux besoins, dans laquelle les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés ;

- classement de la Garonne, de l'Artolie et du Grand Estey en "axe à migrateurs amphihalins" et "axe prioritaire pour la restauration de la circulation des poissons migrateurs amphihalins" (orientation C-Dispositions C32 à C37 et C55 à C59) ; Le bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'alose feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille et l'esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité ;

Les masses d'eau souterraines au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) pré

FRFG062B	Alluvions de la Garonne aval, entre Langon et la confluence avec la Dordogne
FRFG068	Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers du bassin versant de la Garonne
FRFG072	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquit
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
FRFG080B	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot
FRFG113	Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
FRFG114	Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du

Source : Système d'Information sur l'Eau

Parmi les 9 masses d'eau souterraines recensées dans le cadre du Système d'Information sur l'Eau Adour – Garonne pour le territoire de Langoiran, toutes sont en bon état global (quantitatif et qualitatif) à l'exception des 3 masses FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain FRFG080C Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot, et FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain qui présentent un état quantitatif mauvais et un objectif d'atteinte du « bon état » qualifié de « moins strict » (cf paragraphe 2-5-1-2. La qualité des eaux souterraines).

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ces risques, on peut noter les éléments suivants :

➲ ***POLLUTION PAR REJETS D'EAUX USEES ISSUS DES ASSAINISSEMENTS AUTONOMES***

Le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements est évalué à 63,5% [3]; la faiblesse de cette couverture est aggravée par le fait que le reste des logements relevant d'un assainissement autonome (36,9) s'inscrivent dans des terrains à faible aptitude à L'assainissement autonome (cf paragraphe, II.5.2.3. L'assainissement non-collectif).
Un fort enjeu de qualité des eaux pèse sur l'amélioration de ce Rapport entre la part des logements raccorder à l'assainissement collectif et ce relevant de l'assainissement autonome.

➲ ***POLLUTION PAR REJETS ISSUS D'ACTIVITES POTENTIELLEMENT POLLUANTES***

Les risques de pollution par rejets issus d'activités potentiellement polluantes du type activités industrielles et artisanales, STEP défectueuse, ...sont également envisageables, au regard de la présence sur la commune d'une zone d'activités le long de la route de Créon, occupées par des activités majoritairement commerciales mais de façon mineure par des activités artisanales. A noter que cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif route de Créon.

➲ ***POLLUTION PAR LESSIVAGE DES SOLS***

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux masses d'eau.

Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène.

➲ ***POLLUTION PAR REJETS D'ORIGINE AGRICOLE***

Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas nul compte-tenu de la présence sur la commune d'activités agri-viticoles, (source RGA 2020 : 17 exploitations, SAU : 443 ha) ; pour autant, cette source de pollution relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU.

---

[1] *Cf paragraphe II.5.1. Qualité et objectifs de qualité des masses d'eau*

[2] *Les masses d'eau à objectif moins strict que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.*

[3] *Source : RPQS 2023, soit 728 abonnés au réseau d'assainissement collectif sur 1147 logements au recensement INSEE 2021, soit un taux de raccordement de 63,5%*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.4.1.2 *Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines*

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➲ *MESURES D'EVITEMENT*

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique et du site Natura 2000, à savoir, Positionnement des zones de développement en recul du réseau hydrographique et suppression de tout nouveau développement en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif :

- Reclassement en zone N et en secteur à protéger pour motif écologique, de la zone UC du PLU 2022 qui s'étendait en bordure du ruisseau du Grand Estey, siège de zones humides dans le lit mineur du cours d'eau,
- Reclassement en zone Agricole de la zone 2AU de Beauchamp (5 ha) située en tête de bassin de la rouille de barban, dont les écoulement rejoignent le Grand Estey, lui-même affluent de la Garonne. En l'absence d'une possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif qui ne dessert pas les quartiers Est de la commune, et en secteur de faible aptitude des sols à l'assainissement autonome liée au caractère peu infiltrant des terrains argilo-calcaires, le maintien de cette zone constructible aurait suscité des incidences notables sur l'hydrographie.
- Pour les mêmes motifs, exclusion totale de tout nouveau développement urbain hors de la zone agglomérée retenue comme relevant d'un raccordement au réseau public d'assainissement au titre du zonage d'assainissement collectif, à savoir les zones UB et UD à l'Est du territoire communal ; la densification y est strictement limitée à la seule extension des constructions existantes dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol.

➲ *MESURES DE REDUCTION*

Concernant les incidences indirectes de pollution, des mesures de réduction ont également été prises dans le cadre du PLU :

- Exclusion totale de tout développement urbain hors de la zone agglomérée retenue comme relevant d'un raccordement au réseau public d'assainissement au titre du zonage d'assainissement collectif;
- Conformément aux objectifs du SDAGE Adour-Garonne de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques.

  En effet, l'article 3.2 prévoit d'une part le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement, et d'autre part, pour toute nouvelle imperméabilisation à l'occasion de l'aménagement des zones AU et UY, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus, assortis de dispositifs de prétraitement de type débourbeur/déshuileur, et de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle.
- Pour l'ensemble des zones U et AU, l'article 3.2 précise également que « L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement ».
- Dans les zones N non raccordées au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC. A noter que les collectivités sont tenues de conduire tous les 10 ans un bilan du bon fonctionnement des assainissements autonomes, le dernier ayant été conduit en 2019 (18 installations contrôlées non conformes).
- Afin de pallier les risques de pollution par lessivage des sols, les OAP du PLU déclinent la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
- Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité [illegible] par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves, bois, qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement.
- Maintien en secteur Np (secteur de zone Naturelle protégée) et zone N des zones humides présentes sur la commune au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➲ *MESURES D'ACCOMPAGNEMENT*

Les eaux usées collectées sur le secteur du centre-ville sont dirigées vers la station de la commune voisine de Le Tourne, et celles du quartier du Pied du château vers la STEP de Lestiac.
Concernant la STEP de Le tourne, le rejet est conforme aussi bien en concentration qu'en rendement. La police de l'eau a déclaré la station conforme en collecte, traitement et performance depuis 2018.

Concernant la STEP de Lestiac, La qualité du rejet est bonne sur la totalité des mesures (cf RPQS 2023).

La STEP du Tourne atteint un taux de saturation de l'ordre de 49% celle de Lestiac présente de 54%, ce qui laisse de la place pour de nouveaux abonnés.

Le dimensionnement de ces équipements, au regard des besoins en matière d'effluents à traiter et leur caractère performant, sont autant de paramètres d'une bonne prise en compte de la qualité des milieux ;

5.4.1.3 *Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité des eaux*

Au regard de mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, **l'incidence du PLU sur la qualité des eaux n'est pas dommageable.**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.4.2 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

5.4.2.1 *Incidences prévisibles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique*

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.
Les principaux polluants sont : le dioxyde de souffre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments. Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, …

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air. Cette **incidence indirecte négative** est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- À l'augmentation des déplacements automobiles,
- À l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement),

5.4.2.2 *Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité de l'air et le changement climatique*

Dans le cadre de son PLU, la ville de Langoiran a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

➲ ***VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES***

Le PLU décline plusieurs dispositions destinées à limiter les déplacements automobiles :

- Une mixité des fonctions urbaines au cœur du centre-ville, de façon à permettre à chaque quartier de bénéficier d'une proximité et accessibilité aisée aux divers lieux d'usages urbains (écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements publics administratifs, commerces et services, ...), proximité d'autant plus adaptée aux déplacements dits « doux », c'est-à-dire non automobiles,
- Une offre en déplacements alternatifs à l'automobile, à savoir piétonnier et cyclable, à l'échelle communale et intercommunale avec la mise en œuvre du plan des pistes cyclables de la CDC. C'est ainsi une véritable armature de liaisons douces qui est de la sorte déclinée, introduite dans le PADD en principe et localisé sur le schéma des principes de mobilité.
- Des dispositions réglementaires favorisant l'usage du vélo dans les opérations groupées de la zone AU et UYa, dans lesquelles il est exigé au titre de l'article 1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement, la création d'un local pour le stationnement des vélos, sur la base du ratio d'1,50 m2 par logement.

➲ ***VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA PRODUCTION D'ENERGIE POUR LA REGULATION THERMIQUE DES BATIMENTS (CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT)***

Le PLU décline un certain nombre de dispositions à même d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques, qu'elles soient destinées à chauffer ou à rafraichir (par climatisation notamment très consommateur en énergie) les bâtiments :

- Le projet de PLU promeut, dans son ensemble, des formes urbaines et des typologies d'habitat compact, qui sont vecteurs de réduction des émissions de CO2 et de modération énergétique ; à ce titre :
  - Les Orientations d'aménagement et le règlement d'urbanisme déclinent une organisation bâtie associant une mixité des formes urbaines (habitat individuel de type pavillonnaire, habitat individuel en ordre continu, habitat collectif...) dont le respect est soumis à compatibilité lors de l'instruction du permis d'aménager ;
  - Cette promotion de la compacité urbaine est également déclinée dans le règlement d'urbanisme qui fixe des emprises au sol de 40 % en zone AU, qui permet d'autre part des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises p… constructions (8 m au faitage) compatible avec des opérations de logements collectifs en R+2 en zone AU, UYa et UCa.
- Concernant le recours aux énergies renouvelables en alternative aux énergies fossiles sources de GES, le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- Le rôle de la végétation dans l'adaptation de l'habitat au climat est manifeste ; la lutte contre le réchauffement climatique et les étés caniculaires peut passer par l'introduction en milieux urbains du végétal, dont la présence peut abattre de plusieurs degrés la température ressentie ; à ce titre, le règlement d'urbanisme impose deux ratios de végétalisation, à savoir 20 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doivent être traités en espace vert planté, et 20 à 40 % (taux défini en fonction de la superficie de la parcelle) des parcelles individuelles issues du lotissement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

  Ces dispositions, avec l'organisation bioclimatique de l'habitat développée précédemment, constituent une alternative au recours des installations de climatisation très consommatrices d'énergie.

➲ ***VIS-A-VIS DE LA MODERATION ENERGETIQUE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES***

Le PLU décline en zone UY, un certain nombre de dispositions sont introduites :

- les constructions nouvelles disposant d'une surface de plancher minimum de 500m², devront présenter un minimum de 50% de la surface de la toiture dédié à des procédés de production d'énergie renouvelable.
- les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés d'ombrière photovoltaïque.

- En secteur UAb, Les espaces de stationnement devront être équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes : 1 borne de recharge par tranche de 10 places.

➲ ***PERENNISATION DE L'EFFET PUITS DE CARBONE***

La couverture boisée développée de façon majeure sur l'ensemble du territoire, est pérennisée grâce à la disposition d'espace naturel à protéger, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO2 (1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO2) la masse boisée participe à réduire la production de CO2 et fonctionne comme un puits de carbone.

5.4.2.3 *Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU*

➲ ***EN MATIERE DE MODERATION ENERGETIQUE***

Dès 2013, indépendamment de la mise en œuvre de la révision du PLU, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWhep/(m².an) la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'Ademe, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques.

Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.4.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées positives.

5.4.3 INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME [1], qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune de Langoiran est actuellement de 792 780 kg soit 792 tonnes/an environ [2].

L'ouverture à l'urbanisation des zones de projet urbain (AU, UYa, UCa) projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles (évaluée à + 110 à 150 habitants en moyenne à l'échéance N+10 ans), va entraîner une augmentation modérée de la production de déchets, à savoir sur la même base, 40 à 54 tonnes par an environ.
Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, le PLU peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

5.4.3.1 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant les déchets

Une disposition a été introduite dans toutes les zones AU du PLU, imposant que « *Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation, et lotissement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets ».*

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R151-42 du code de l'urbanisme°).

5.4.3.2 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement ; Face à cet enjeu, le SEMOCTOM a engagé un Programme Local de Prévention des déchets de l'Entre-deux-Mers. Ce PLPDMA est un outil de planification territoriale et d'amélioration continue qui vise à atteindre un objectif de baisse des déchets ménagers et assimilés au travers du développement d'actions de prévention.

La stratégie repose sur les axes suivants :
1. Réduire les déchets du quotidien
Une priorité au compostage des déchets alimentaires. Il va s'agir de former et d'équiper gratuitement les foyers pour développer le compostage chez soi ou en collectif, et créer des points de collecte dans chaque commune pour encourager à trier tous les déchets alimentaires.
Davantage de collecte de verre La présence de bornes à verre se voit densifier et la collecte en porte-à-porte sera remplacée par de la collecte de proximité.
De plus, la pratique de tri sélectif plus simple est opérationnelle depuis le 1er janvier 2023, puisque le bac jaune accueille désormais tous les papiers et les emballages, avec la mise en application des extensions des consignes de tri.

2. Réduire les déchets occasionnels
L'objectif est de renforcer le développement du broyage à l'échelle locale, avec pour but d'établir 50 plateformes communales dédiées au broyage de branchages en pleine activité d'ici 2027. Cette initiative vise à détourner une part significative des déchets verts, en mettant l'accent sur la valorisation de proximité.

La création de nouvelles filières de recyclage rejoint cet objectif également. Il est prévu quatre nouvelles filières qui seront lancées dès 2023 : jouets, articles de bricolage et de jardinage, articles de sport et de loisirs, et polystyrène.

Concernant les professionnels, ces derniers seront toujours accueillis dans trois des déchèteries du SEMOCTOM mais des coûts accrus seront appliqués.
Parallèlement, un effort sera fait pour limiter l'accès des usagers, ceci étant une mesure qui contribuera à réduire les volumes de déchets. La moyenne étant de 6,8 passages par foyer par an (en 2021), l'objectif est de progressivement parvenir à un maximum de 12 passages par an et à un apport de 1 tonne par foyer d'ici 2027.

3. Mener des actions de prévention
L'orientation en matière de prévention est de réduire les gisements en s'appuyant sur les actions les plus à même d'avoir un impact à court et moyen termes. Cela concerne ainsi les actions pour :

- réduire le gaspillage alimentaire en conseillant les cantines scolaires pour adapter les achats et les repas ; réduire les protections hygiéniques jetables en aidant les jeunes filles, les femmes et les structures de la petite enfance à l'achat de solutions durables ;
- favoriser le déploiement du vrac avec des actions au niveau parlementaire pour renforcer la pression sur les industriels, tout en développant un tissu local de solutions pour les consommateurs.

L'augmentation des déchets induite par les choix de développement du PLU n'est pas de nature à impliquer des incidences dommageables sur l'environnement au regard d'une part de la proportion mesurée du développement projeté et d'autre part de l'existence d'une filière de gestion des déchets structurée et efficace.

5.4.4 INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'AMBIANCE SONORE

5.4.4.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'ambiance sonore

La commune de Langoiran n'est concernée par aucune source de bruit existante ou projetée, susceptible de constituer une nuisance forte vis-à-vis de l'habitat ; par ailleurs les zones de développement projetée à destination de l'habitat ne se situe à proximité de la principale voie supportant le transit routier (RD 10) ni à proximité des zones destinées au développement économique.

5.4.4.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant le bruit

Aucune mesure spécifique relative concernant le bruit n'est introduite dans le PLU.

Le PLU n'est pas susceptible de développer d'**incidences négatives sur l'ambiance sonore des espaces habités de la commune**.

1 *'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie*

2 Sur la base de 2 172 habitants, INSEE 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.5 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.5.1 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION

On peut distinguer plusieurs causes et types d'inondation des sols :
- les inondations liées au débit des cours d'eau,
- les inondations par ruissellement pluvial,
- les inondations par remontée de nappe phréatique,

5.5.1.1 Incidences prévisibles relatives au risque inondation lié au débit des cours d'eau et au ruissellement pluvial

Ce phénomène est décrit au paragraphe II-6-1 Le risque inondation par crue des cours d'eau.

➔ La connaissance du risque liée au PPRI de la Garonne

Afin de limiter l'exposition au risque d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation a été élaboré sur l'ensemble du cours de la Garonne, décomposé en plusieurs secteurs, Langoiran faisant partie du secteur Virelade/Le Tourne et Rions / Toulenne. Le PPRI a été approuvé le 23/05/2014 ; ce document qui constitue une Servitude d'Utilité Publique, définit aux abords de la Garonne et du Grand Estey, 6 zones dans lesquelles la réglementation suivante s'applique :

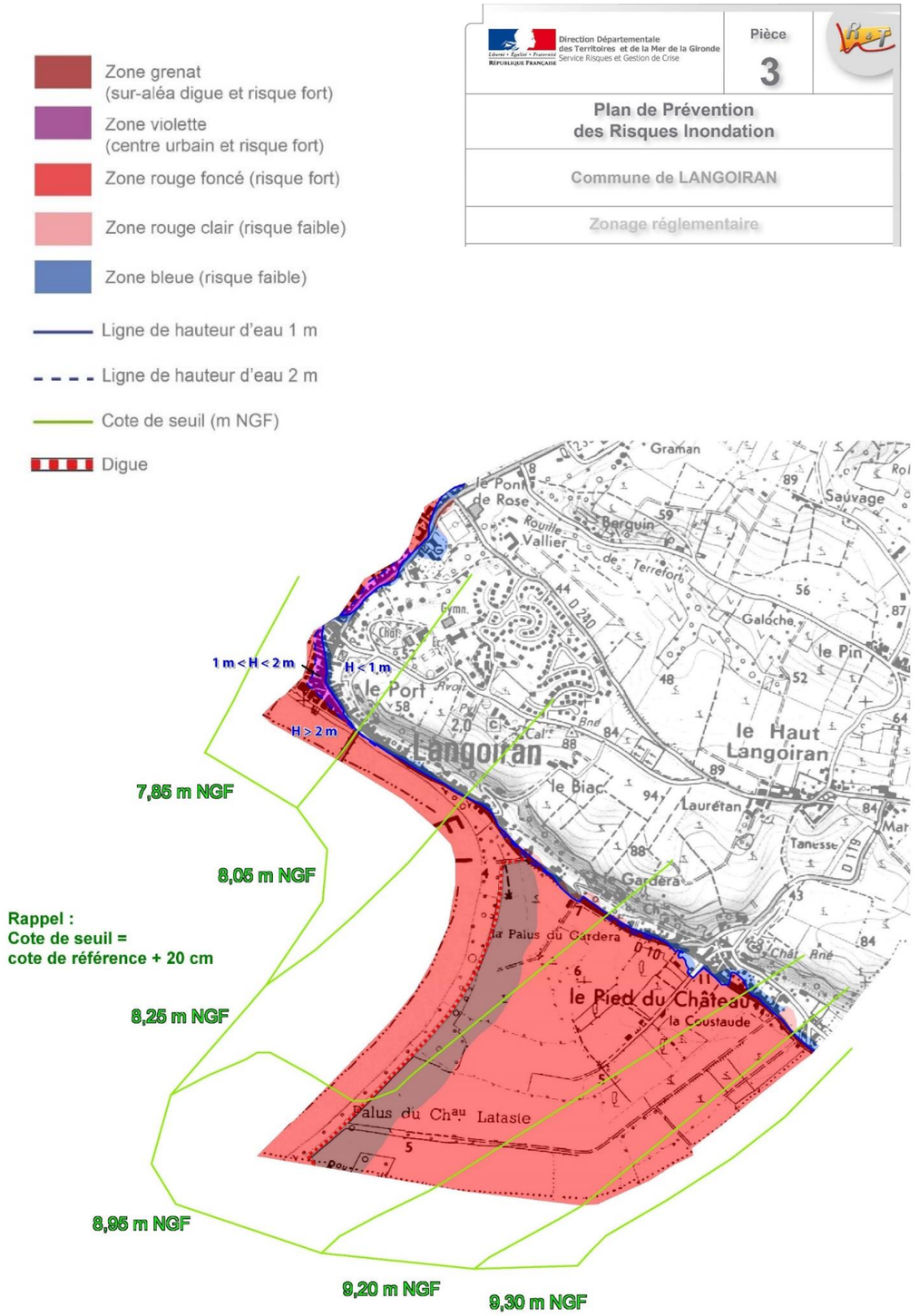
- constructibilité interdite en zones rouge, rouge foncé et grenat ;
- constructibilité limitée en zones bleue, violette et blanche.

➔ La connaissance du risque liée au diagnostic CEREMA et aux études du SIETRA

Vis-à-vis de ce phénomène, plusieurs démarches d'approfondissement de sa connaissance ont été engagées :
- Par le CEREMA (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement), suite à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014, qui a mis en évidence un double phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements.
La cartographie de ce double phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements a été porté à la connaissance de la commune dans le cadre du PAC préliminaire à la démarche de révision du PLU ;

- Par le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) Dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI).

Le territoire est donc confronté à un risque inondation multiple, dont la non priose en compte dans le PLU constituerait une incidence notable sur les biens et les personnes.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.5.1.2 *Mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis du risque inondation intégrées au PLU*

➲ ***MESURE DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA CONNAISSANCE DU RISQUE***

La commune est concernée par plusieurs risques naturels décrits au paragraphe II.6. RISQUES MAJEURS, dont le porter à la connaissance de la collectivité est issu de plusieurs sources.

Afin de porter à la connaissance du public ces informations, il a été fait le choix de reporter l'information « opposable » du PPRI sur le plan de zonage et l'information issues d'autres sources sur un plan informatif annexe au plan de zonage, selon les modalités suivantes :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et couverts par les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent.

La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial dont l'information est portée à la connaissance de la collectivité via les études suivantes :

• L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014, portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;

• L'étude hydraulique du SIETRA, qui apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Dans les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, l'inondabilité est matérialisée par une trame mouchetée bleue sur un plan informatif annexe au plan de zonage (cf page suivante).

Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le règlement d'urbanisme du PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

« En dehors des espaces couverts par le PPRI de la Garonne et dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation porté à la connaissance à travers les deux études citées en chapeau de zone, les dispositions suivantes s'appliquent au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme:

1.2.7 Toute construction nouvelle et extension de constructions existantes à condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante ni l'aménagement d'espace en niveau enterré type cave et sous-sol.

1.2.8 En limite d'emprise publique comme en limite séparative, les murs de clôture sont autorisés à condition d'être composés d'un dispositif perméable ne créant pas d'obstacle au libre écoulement de l'eau en cas d'inondation.

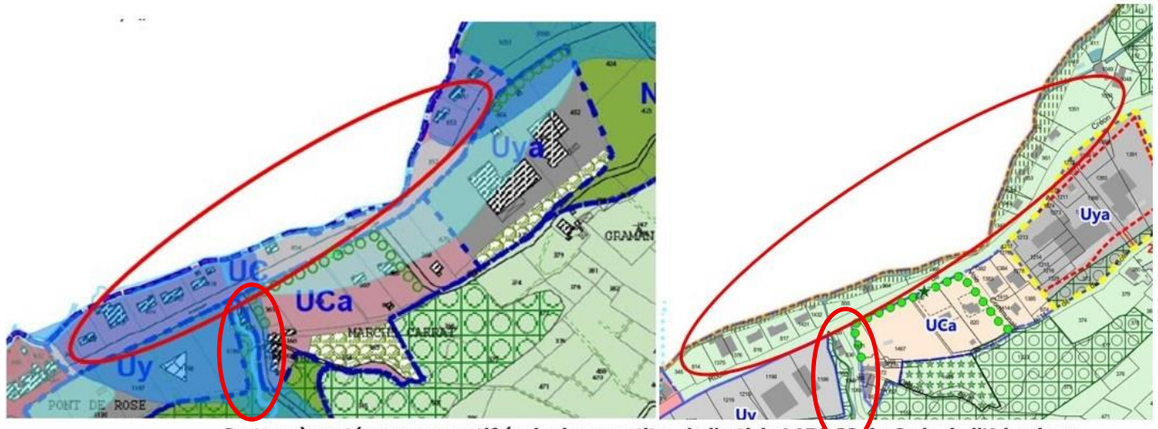
1.2.9 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet. »

➲ ***MESURES D'EVITEMENT VIS-VIS DE ZONES CONSTRUCTIBLES EN ZONES INONDABLES***

La 1ère mesure d'évitement consiste à ne promouvoir aucune nouvelle zone de développement urbain en zone inondable inconstructible du PPRI (zones rouge, rouge foncé et grenat). Si certaines zones urbaines constituées historiquement se localisent en zones rouge, rouge foncé et grenat du PPRI, aucune zone de projet d'accueil du PLU (AU, UYa, UCa) ne sont concernées par cette servitude.

Vis-à-vis du risque inondation porté à la connaissance dans le cadre des études du SIETRA : la zone UC bâtie le long du Grand Estey et de part et d'autre du petit ruisseau qui longe la voie communale de Berquin, a fait l'objet d'un évitement et un reclassement en zone N (cf zonage avant/après ci-contre).

PLU 2022 PLU R



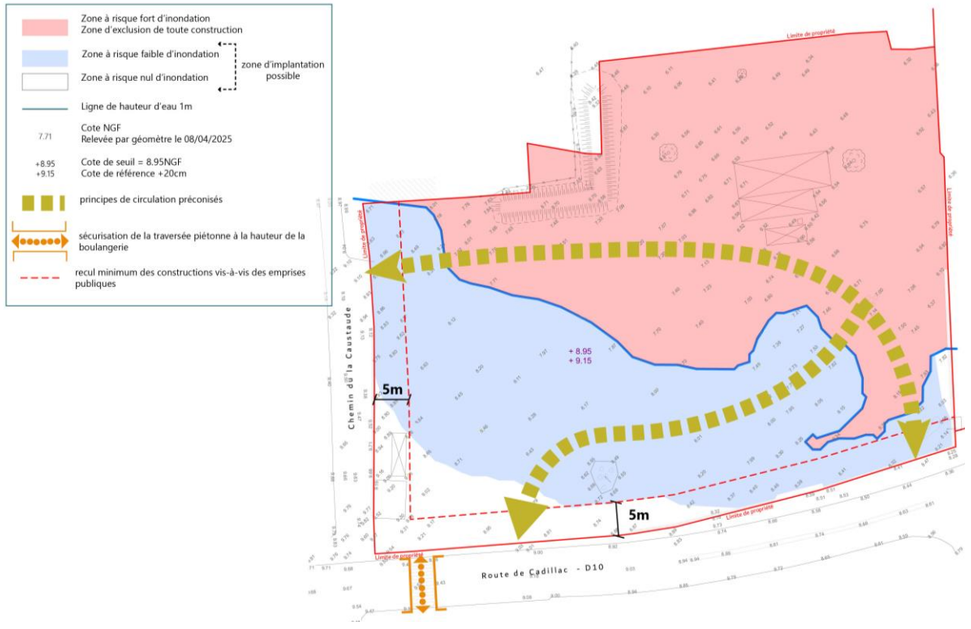
Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Element à protéger

➲ ***MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION VIS-VIS DE ZONES CONSTRUCTIBLES EN ZONES INONDABLES***

Vis-à-vis de l'inondation par crue de la Garonne :

Afin d'affiner la prise compte de l'inondabilité liée au PPRI qui couvre partiellement le secteur UAb destiné au projet commercial au pied du château, les mesures suivantes sont déclinées dans l'OAP, à savoir, sur la base du relevé topographique du 08/04/2024, partition de la zone en 2 secteurs :

- un secteur de risque fort inconstructible mais aménageable pour les voies de circulation et les espaces de stationnement ;
- un secteur de risque faible (porté en bleu sur le schéma d'aménagement), à nul (en blanc sur le schéma d'aménagement) pouvant accueillir le projet de constructions ;
- dans le secteur de risque faible, les constructions neuves devront respecter la cote de seuil de 8,95 m NGF majorée de + 20 cm, soit 9,15 m NGF.

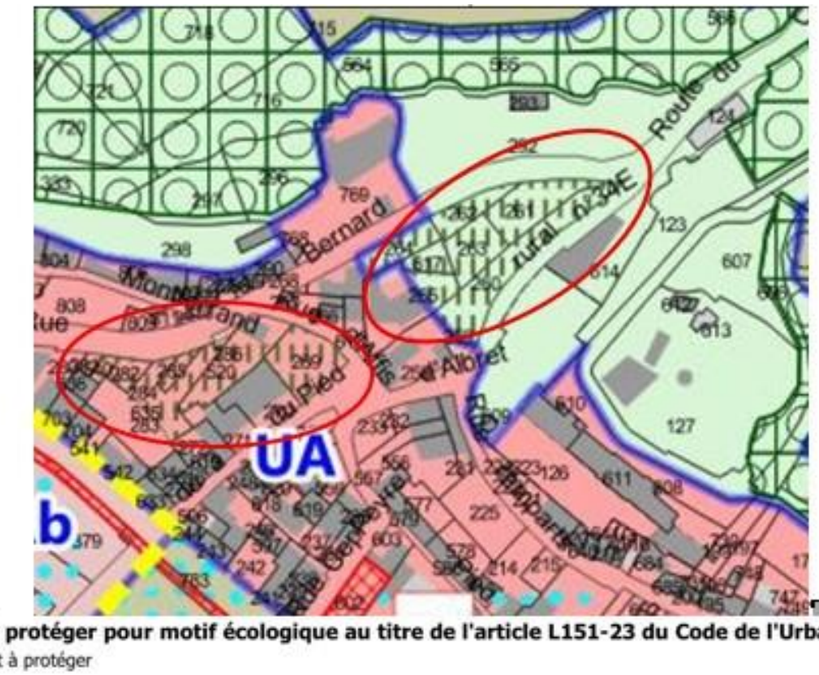


Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Vis-à-vis de l'inondation par ruissellement pluvial des coteaux :

- Entretien et curetage régulier du lit mineur des écoulements en provenance du plateau,

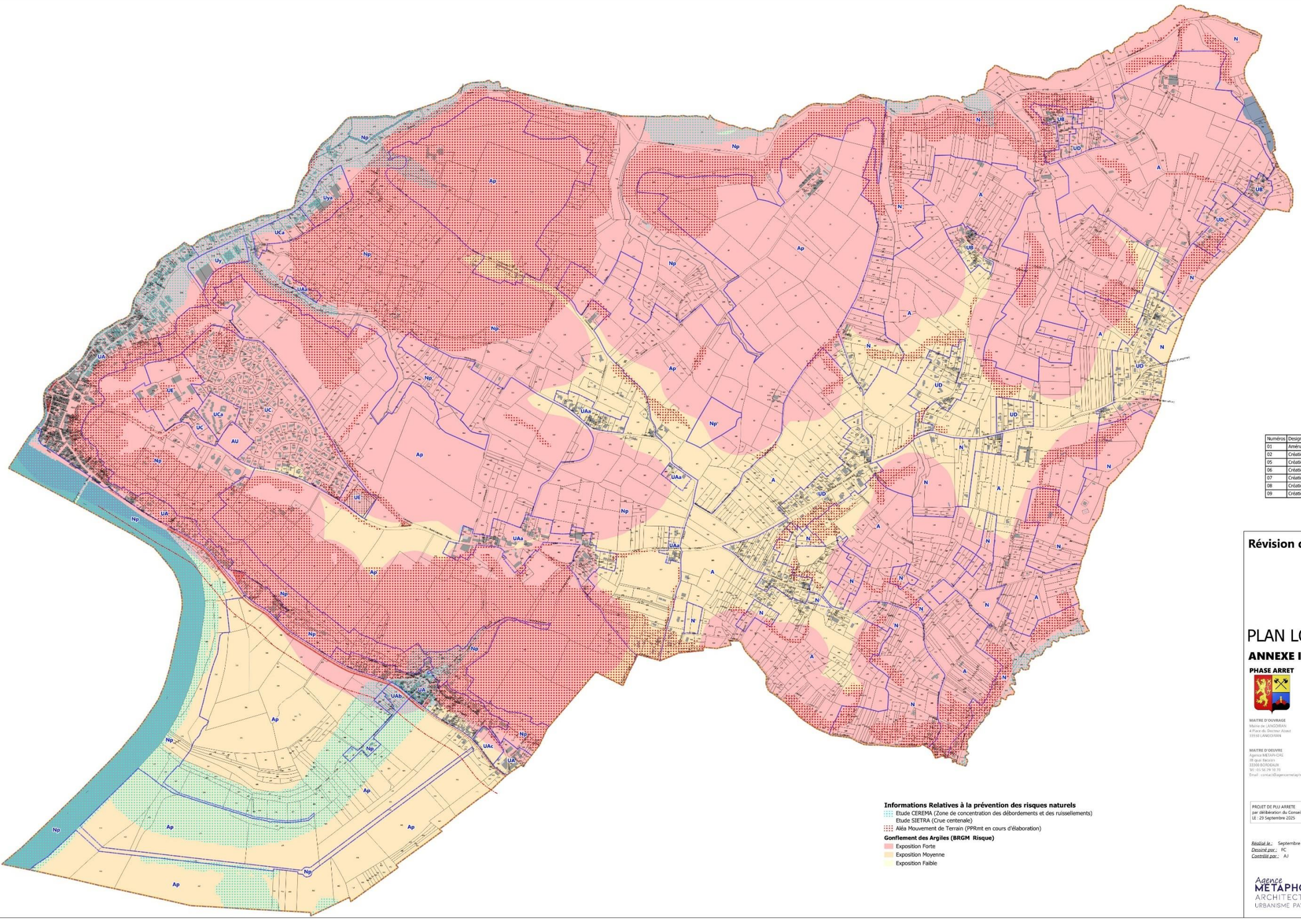
- Maintien inconstructible par un classement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme), des espaces encore naturels (jardins) constitutifs du lit majeur des écoulements, situés en amont de la zone à aménager, indiqués ci-dessous :





Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

PLAN INFORMATIF SUR LES RISQUES NATURELS ANNEXE AU PLAN DE ZONAGE



Numéros	Designation	Bénéficiaire
01	Aménagement du carrefour VC n°6 / RD 240	Commune
02	Création d'une place publique et d'un arret de bus "Le pied du Chateau"	Commune
05	Création d'espace publics "Le Port"	Commune
06	Création d'espace public "Le Port"	Commune
07	Création d'une liaison avec le quai	Commune
08	Création d'un espace public "Le Chai de Galeteau"	Commune
09	Création d'une piste cyclable	CDC Porte Entre Deux Mers

Révision du PLU de LANGOIRAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE INFORMATIVE AU PLAN DE ZONAGE

PHASE ARRET

MAITRE D'OUVRAGE
Mairie de LANGOIRAN
4 Place du Docteur Aisset
33550 LANGOIRAN

MAITRE D'OEUVRE
Agence METAPHORE
39 quai Richelieu
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 78 70
Email : contact@agencemetaphore.fr

PROJET DE PLU ARRETE	PROJET DE PLU	PLU APPROUVE
par délibération du Conseil Communal LE : 29 Septembre 2025	soumis à ENQUETE PUBLIQUE du ..... au	par délibération du Conseil Communal LE : .....

Realisé le : Septembre 2025
Dessiné par : FC
Contrôlé par : AJ

Agence METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.5.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES DANS LE PLU VIS-A-VIS DU RISQUE « REMONTEE DE NAPPE »

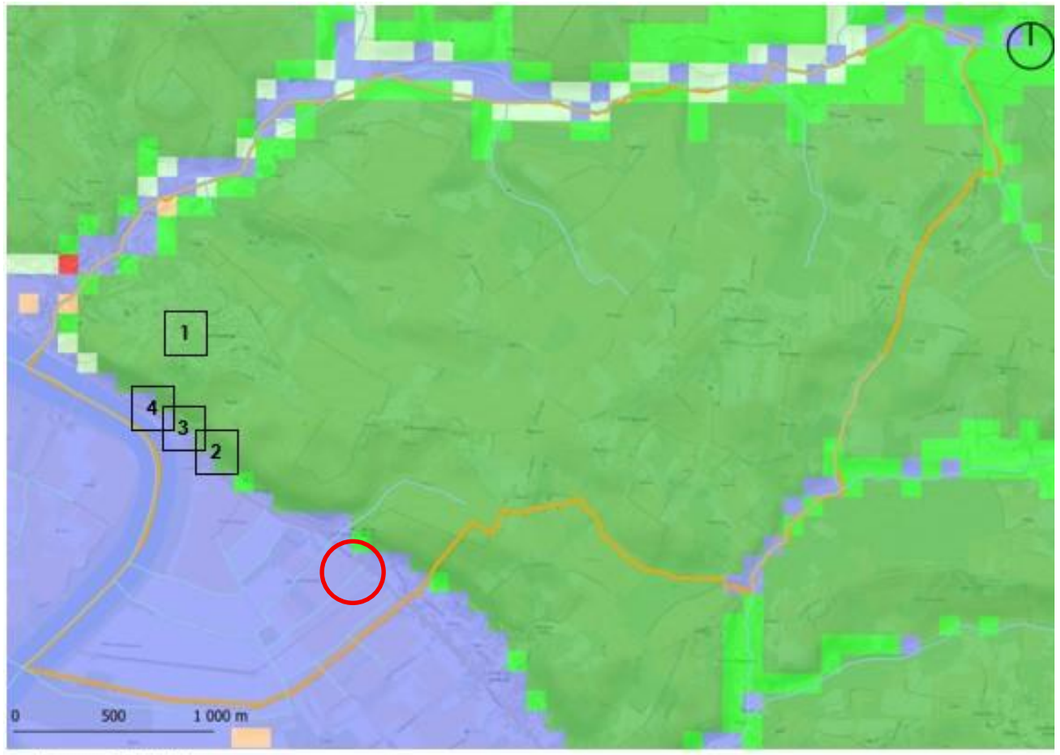
5.5.2.1 *Incidences prévisibles vis-à-vis du risque « remontée de nappe »*

Les deux phénomènes de remontée de nappe et ruissellement pluvial (mauvaise évacuation des eaux de surfaces) sont susceptibles de se conjuguer et aggraver le risque inondation.

Au vu de la cartographie de l'aléa « remontée de nappes » réalisée par le BRGM et présentée au § II-6-3 RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE, le territoire de Langoiran est concerné par une sensibilité au phénomène de remontée de nappe globalement très faible à inexistante sur le plateau, et plus marqué en bordure du Grand Estey et dans le palus de la Garonne au sud de la RD10 (sensibilité très élevée nappe affleurante).

A l'exception du secteur UAb repéré ci-dessous en rouge et destiné au projet commercial au Pied du château situé en secteur à sensibilité élevée/nappe subaffleurante, aucun des secteurs d'enjeu ne s'avère concerné par ce phénomène (cf carte ci-dessous).

CARTOGRAPHIE DU RISQUE INONDATION PAR « REMONTEE DE NAPPE »



Source : BRGM

5.5.2.2 *Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU vis-àvis du risque « [illegible] »*

Afin de limiter cette incidence dans le secteur UAb, des mesures ont été prises au cours de la démarche d'évaluation et rejoignent celles liées à la prise en compte de l'inondabilité de la zone.

▶ **DANS LE ZONAGE :**

La trame mouchetée bleue portée sur le plan des risques naturels annexe au plan de zonage renvoie à des dispositions qui permettent de renvoyer aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

A l'article *UA 1.2.9 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet*. »

▶ **DANS LE REGLEMENT D'URBANISME**

La limitation de l'imperméabilisation des sols est également une mesure à même d'accompagner le risque inondation par remontée de nappe ; les dispositions suivantes visent cet objectif :

- En secteur UAb : Limitation de l'emprise au sol des constructions à 15 %,
- En secteur UAb, article 2.7 Espaces libres et plantations : coefficient de pleine terre fixé à 50 % minimum,

De bonnes conditions de gestion pluviale sont également des mesures à même d'accompagner le risque inondation par remontée de nappe; En zone UA, à l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics :

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/.
- Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

▶ **DANS LES OAP :**

L'OAP du secteur UAb décline les principes de régulation suivants :

- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert ;
- Création de bandes paysagères en limite d'opération à maintenir enherbées et plantées d'arbres de haute tige, participant à la limitation de l'imperméabilisation des sols et par conséquent à une meilleure gestion hydraulique ;
- les surfaces de stationnement et de circulation devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols, à base de matériaux clairs et poreux et/ou de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence page 19) ou tout type de procédé à effet équivalent.
- Traitement des clôtures transparentes à l'eau et permettant la libre circulation des eaux ;

Aux titres des mesures prises tout au long de la révision, le PLU n'est pas susceptible de développer d'incidence négative vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.5.3 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

5.5.3.1 Incidences prévisibles du PLU vis-à-vis du risque Mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il regroupe des phénomènes d'instabilité de pente et du sous-sol liés soit à des processus naturels (processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau, débordement de cours d'eau), soit à des actions anthropiques (travaux d'aménagement du territoire, carrières souterraines).

Un plan de prévention du risque de mouvements de terrain (PPRmt) sur 16 communes de « Carignan à Rions» a été prescrit en date du 13 juin 2016 qui vise la prise en compte des risques d'effondrement de carrières souterraines abandonnées et d'éboulement de falaises.

La procédure est encore en cours, mais des zones d'aléa ont été portées à la connaissance de la commune.

En l'absence de mesures particulières, le PLU révisé, en permettant un développement de l'urbanisation sur ces secteurs, est susceptible d'aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque Mouvement de terrain.

5.5.3.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU vis-à-vis du risque Mouvement de terrain

➲ ***MESURE DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA CONNAISSANCE DU RISQUE***

Dans les secteurs soumis au risque Mouvement de Terrain et portés à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration, les secteurs à risque sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme (cf plan présenté au paragraphe 5.5.1.2 Mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis du risque inondation intégrées au PLU).

Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

Les dispositions introduites dans le règlement d'urbanisme sont les suivantes :

« Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

1.2.4 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.

1.2.5 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.

1.2.6 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

5.5.4 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES »

5.5.4.1 Incidences prévisibles vis-à-vis du risque « retrait-gonflement des argiles »

La présence d'argiles dans les sols induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation, qui peuvent occasionner des dégâts sur la structure des constructions.

Au vu de la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » réalisée par le BRGM et présentée au § II-6-5 RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, le territoire de Langoiran est concerné que par un aléa fort à moyen.

En l'absence de mesures particulières, le PLU révisé, en permettant un développement de l'urbanisation sur ces secteurs, notamment les zones urbaines et AU, est susceptible d'aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque « retrait-gonflement des argiles ».

5.5.4.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU vis-à-vis du risque « Retrait Gonflement des argiles »

La mesure de réduction introduite dans le PLU est similaire à celle mobilisée pour le risque Mouvement de terrain, à savoir le report de l'aléa sur le plan informatif des risques naturels annexe au plan de zonage.

Dans le règlement d'urbanisme, est rappelé en chapeau de zone les dispositions suivantes :

« Dans les secteurs concernés par un aléa fort « retrait-gonflement des argiles », les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage. »

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.6 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

5.6.1 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE

5.6.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur le paysage

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU est susceptible d'avoir **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zone AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

Une attention particulière a donc été portée à la zone AU, sachant que une grande part de la commune est couverte par la servitude patrimoniale, qui offre un encadrement étroit de la qualité du cadre de vie.

5.6.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés au PLU

Une attention particulière de la commune a été de préserver le paysage communal dans son projet de PLU Afin de traduite cette volonté annoncée dès le PADD, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

▶ **DANS LE PADD :**

Introduction dans le PADD des orientations paysagères suivantes au paragraphe IV.1 Les principes de protection, de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, du paysage et de prise en compte des risques naturels :

- Préserver l'armature naturelle du territoire,
- Préserver les continuités écologiques assurées par la trame Verte et bleue (TVB) entre les espaces naturels majeur et les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire,
- Respect de la charpente paysagère du territoire et de la valeur patrimoniale du cadre bâti, à travers notamment :
  - la Protection de certains boisements, haies champêtres, alignements végétaux... participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités ; cette mesure permet en outre de lutter contre l'effet d'érosion des sols, facteur d'aggravation du phénomène de ruissellement pluvial qui engendre des événements d'inondation ;
  - la limitation de l'étirement de l'urbanisation sans épaisseur le long des voies devenues davantage support d'urbanisation qu'axe de déplacements inter quartier ou intercommunaux (RD119), par l'affirmation de microcoupures d'urbanisation entre les séquences actuellement urbanisées ; cette mesure permettra de limiter la fermeture des points de vue lointains vers le grand paysage, source d'une perte de qualité paysagère ;
  - des mesures d'encadrement de l'évolution architecturale et urbaine des petits hameaux anciens, caractéristiques d'un mode d'organisation rurale traditionnelle girondine,
  - de mesures de traitement des clôtures, dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère de ces modes d'organisation de l'espace ;
  - l'introduction d'une palette végétale en cohérence avec l'identité paysagère des coteaux de l'Entre Deux Mers

Outre ces principes de mise en valeur paysagère, d'autres principes comme ceux du paragraphe IV.2 relatifs aux modalités du développement urbain (page 4) sont de nature à assurer une mise en valeur paysagère du territoire, à savoir :

- Donner la priorité au renouvellement du centre-ville et du quartier du Pied du château,..//..parallèlement à la Maitrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire.
- et dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD 1[illegible] limites et seuils urbains clairement définis

▶ **DANS LE ZONAGE :**

Au titre de la préservation de la qualité paysagère et de la limitation de l'étalement urbain le long des voies, le zonage du PLU révisé décline les mesures suivantes :

- Maintien de l'enveloppe urbaine du centre-ville, le long de la RD10 et au pied du château, dans sa configuration actuelle, sans extension en étirement le long des routes, ou en mitage d'ENAF ;
- Maintien en EBC des bois qui ponctuent le plateau viticole, qui soulignent les coteaux boisés, qui marque un espace de respiration entre la future zone AU rue des érables et le lotissement Pomarède à laquelle la zone s'adosse ;
- Déclinaison d'une bande boisée paysagère à créer le long des voies dans le cadre de l'aménagement du secteur UYa, de la zones AU rue des érables, le long du secteur UAb au pied du château le long de la RD 10, afin d'accompagner l'intégration paysagère des futures constructions ;

Au titre de la préservation d'éléments de l'identité paysagère et bâtie, le zonage décline les mesures suivantes :

- Identification en éléments de paysage végétal à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) des parcs de propriété en zone urbaine et en zones naturelles et agricoles,

▶ **DANS LES OAP :**

Les Orientations d'Aménagement promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment le verdissement des espaces collectifs ; à ce titre les OAP déclinent la création de bandes paysagères le long de la cote de la Ruasse, le long de la rue des érables, en limite séparative avec le lotissement Haut de Pomarède.

▶ **DANS LE REGLEMENT D'URBANISME :**

La traduction des dispositions paysagères des OAP sont introduites dans le zonage (bandes paysagères à créer) et dans le règlement d'urbanisme :

- A l'article AU1.2 qui soumet la recevabilité des opérations d'aménagement à la réalisation dans les travaux de viabilité des bandes paysagères portées au plan de zonage et aux OAP ;
- A l'article AU2.7, qui rappelle que les bandes paysagères portées au plan de zonage doivent être obligatoirement réalisées ;

Par ailleurs, afin de limiter le recours à des essences végétales non issues de la palette végétale propre au secteur médocain, source de banalisation paysagère des espaces bâtis, notamment lors de la création des haies et des jardins, une palette végétale est jointe en annexe du règlement d'urbanisme.

En outre, en dehors du Site Patrimonial Remarquable, où la servitude patrimoniale ne s'applique pas pour encadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère, le règlement du PLU intègre également pour les zones UB et UD, des règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage :

- Respect d'une emprise maximum ;
- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur.

5.6.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur le paysage

A l'échelle de la commune, l'**incidence** du PLU sur le paysage est faible, voire **positive.**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.6.2 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE

5.6.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine bâti

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), la servitude patrimoniale constitue un dispositif à même de limiter les incidences dommageables sur le patrimoine bati.
Toutefois, en dehors du SPR, notamment dans les zones UB, UD, A et N qui accueillent une certaine trame bâtie, en l'absence de dispositions particulières, des incidences peuvent découler de la mise en œuvre du PLU.

5.6.2.2 Mesures de réduction d'incidence sur le patrimoine bâti

Afin de mettre en œuvre une démarche d'évolution du patrimoine bâti lors de projets d'extension/réaménagement/changement de destination des constructions existantes, le règlement d'urbanisme décline des dispositions à même d'accompagner ces projets, à savoir les articles suivants :

Réaménagement des Constructions anciennes existantes

2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.
Couvertures

2.6.3 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégié. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdit.

2.6.4 Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

2.6.5 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe « INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES ».
Façades

2.6.6 Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

2.6.7 Les volets et menuiseries en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect similaire.

Extension des constructions existantes

2.6.12 L'extension doit :

- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, …
- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article .11-12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

2.6.13 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Dans le cas d'un changement de destination :

2.6.14 La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.

2.6.15 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être similaires à celles d'origine.

2.6.16 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

5.6.2.3 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne 8 zones sensibles du point de vue archéologique sur la commune (cf. carte paragraphe II-7-3 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE), à savoir :

1- Bourg de Langoiran, embouchure du Gaillardon, Eperon de Bellevue : occupation médiévale et protohistorique

2- Au Castera et alentours : importante occupation médiévale et gallo-romaine, présomption d'occupation portuaire fluviale

3- Pied du Château, Prieuré Saint-Germain, Domaine de Gardera : vestiges médiévaux. Hurmic : vestiges gallo-romains

4- Moulin de Labatut : moulin médiéval

5- Château de la Peyruche : vestiges gallo-romains

6- Eglise Saint-Pierre du Haut Langoiran : vestiges médiévaux.

7- Chauvin : fours de tuiliers du XVème au XVIIIème siècles

8- Château Faubernet : vestiges médiévaux (sarcophages)

Cette information est rappelée sur le Plan des Périmètres Fournis à Titre Indicatif.

Aucune zone constructible projetée dans le cadre du PLU révisé ne s'étend sur une des zones sensibles du point de vue archéologique ; la mise en œuvre du PLU n'est donc pas susceptible de développer d'incidence négative sur le patrimoine archéologique communal.
Le PLU ne prévoit à ce titre aucune disposition particulière d'évitement ou réduction d'incidence.

5.6.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur le patrimoine

A l'échelle de la commune, le projet de PLU **développe une incidence positive sur le patrimoine**.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

5.7 INDICATEURS DE SUIVI

5.7.1 LES ATTENDUS DES INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : *« six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Afin de préparer ce bilan en matière d'habitat et de logement, et plus largement de l'ensemble du PLU, un certain nombre d'indicateurs de suivi ont été mis en place. En fonction des besoins, d'autres indicateurs non indiqués dans le tableau ci-après pourront être utilisés, et ce afin de réaliser un bilan plus précis en fonction des données alors disponibles.

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCE
Dynamique globale	**Indicateur 1 :** Dynamique démographique	INSEE
	Indicateur 2 : Dynamique de construction	Nombre de permis de construire (source SITADEL et CCM)
	Indicateur 3 : Cohérence entre perspective démographique envisagée et capacité d'accueil du PLU (dimensionnement des zones de projet : zone AU, UCa, UYa)	PLU
Typologie et nature des nouveaux logements	**Indicateur 4 :** Part de l'individuel et du collectif **Indicateur 5 :** Part de l'accession libre, accession aidée, locatif social **Indicateur 6 :** Part de la construction neuve et du renouvellement urbain (réhabilitation, changement de destination)	Nature des permis de construire (source SITADEL et CCM)
Forme urbaine	**Indicateur 7 :** Cohérence entre développement urbain réalisé et les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le PLU.	CCM
	Indicateur 8 : Objectif de densité (le ratio de 20 logements/ha minimum a-t-il été repecté ?)	Service instructeur
Qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures	**Indicateur 9 :** Analyse de l'adaptation des réseaux (voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, desserte incendie) aux projets réalisés sur la période de bilan. **Indicateur 10 :** Evolution des emplacements réservés (ont-ils été réalisés ?) permettant de satisfaire les besoins initialement évalués.	CCM et gestionnaires des réseaux CCM

5.7.2 INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CONSOMMATION DES ESPACES

Ces indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Thématique	Impact suivi	Indicateur	fréquence	Unité de mesure	Source	Valeur de référence
Milieux naturels	Efficacité de la protection des espaces naturels à enjeu	**Indicateur 11 :** Maintien des espaces naturels majeurs	Tous les 3 ans à l'échelle communale	ha	Etat initial du PLU – Fichier SIG	RP Cartographie du PLU §II.3 Patrimoine biologique
	Efficacité de la protection des continuités	**Indicateur 12 :** Conservation des continuités		Présence de continuités : linéaires non interrompues	Etat initial du PLU – fichier SIG	RP Cartographie du PLU §II.3.3.3 TVB à l'échelle de Langoiran
Agriculture	Efficacité de la préservation des espaces agricoles	**Indicateur 13 :** Evolution des superficies agricoles utiles		ha	Enquête agricole du PLU	Diagnostic agricole du PLU (§ 1.3.4)
Ressource En eau	Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau	**Indicateur 14 :** Etat de la qualité écologique et chimique des masses d'eau		Classe de qualité pour les paramètres physico-chimiques, biologiques et chimiques	Agence de l'Eau Adour-Garonne	Diagnostic du PLU Etat écologique des masses d'eau (§2.5.1 Qualité et objectifs de qualité des masses d'eau)
	Développement du réseau collectif d'assainissement	**Indicateur 15 :** Nombre d'habitants et d'abonnés raccordés au réseau collectif		nb	SIAEPA de Langoiran	RPQS et/ou Rapport du délégataire
		Indicateur 16 : Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées		mètre linéaire		
	Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter	**Indicateur 17 :** Conformité de la station d'épuration		Conforme /Non Conforme	Police de l'eau DDT	
	Préservation de la ressource naturelle en eau	**Indicateur 18 :** Rendement du réseau de distribution d'eau potable		%	SIAEPA de Langoiran	
Energie/ déplacement	Mise en œuvre du Plan des pistes cyclables (CDC)	**Indicateur 19 :** Linéaire de pistes cyclables aménagées		mètre linéaire	CDC Portes de l'entre deux mers	Etat actuel : point zéro

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

6.1 RESUME NON TECHNIQUE

6.1.1 PARTIE I : DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Langoiran s'inscrit dans un secteur à croissance démographique soutenu (PETR Cœur Entre deux Mers + 1,8 % /an, CDC Portes de l'Entre deux Mers + 1,3 %/an entre 2014 et 2020) sous l'effet du desserrement de la métropole bordelaise, mais ce phénomène ne bénéficie pas au territoire communal, en perte démographique depuis 2014 (- 87 habitants).

La dynamique démographique communale se caractérise par un solde naturel régulièrement équilibré à légèrement excédentaire, signe d'une certaine vitalité générationnelle, mais qui sur la période 2014/2020 s'est grevée d'un solde migratoire fortement déficitaire, impliquant des départs d'habitants de la commune supérieurs aux nouveaux arrivants.

Cette dynamique des flux démographiques confère malgré tout à la commune un indice de jeunesse équilibré (1,27) et dans la moyenne du reste du territoire communautaire (1,21).

Au titre de l'armature territoriale du Scot, Langoiran apparait comme une « centralité relai de bassin de vie », qui est ciblée dans la géographie prioritaire du Scot comme lieu d'intensification de l'offre urbaine.

En outre, pour la période prospective 2020/2030, le Scot attribue au territoire communautaire un TCAM maximal de + 1,1 %, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial défini dans le projet commun (40 % hyper centre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie).

Il est attendu que le projet communal se définisse en cohérence avec cet objectif.

PROFIL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Le profil économique de Langoiran se caractérise par :

- Une population active qui se stabilise (- 16 actifs soit - 1% entre 2014/2020), générant un taux d'activité (82%) supérieur à la moyenne CDC (79%), qui se tertiarise et de plus en plus migrante vers des pôles d'emplois extérieurs (838 actifs migrants soit 83%)

- Un tissu économique relativement développé, qui parallèlement à une matrice historiquement agricole, a développé un pan artisanal et commercial significatif eu égard à la taille démographique de la commune, grâce notamment à l'aménagement de 2 zones d'activités (le long de la D 239 ; le nombre d'emplois sur la zone atteint 484 emplois, soit un Indice de Concentration d'Emplois (ICE) élevé (48.2) bien inférieur à la moyenne communautaire (56.9).

- Diagnostic agricole : une orientation technico-économique dominé par la viticulture, qui décline un double profil, une viticulture d'envergure nationale pour les châteaux de Saint Ourens et le domaine de Bertaut, et une viticulture exercée à une échelle plus artisanale pour le Pin du Thoya.

HABITAT

Le rythme d'accroissement immobilier régulier au cours de la période 2009/2020 (+12%) a généré un parc des logements monofonctionnel : dominé par l'habitat individuel (87 %) en accession à la propriété (67 %), le parc des logements locatifs s'avère toutefois non négligeable avec 31 % des résidences principales (soit 311 logements).

Parallèlement et signe d'une certaine pression urbaine, le parc des logements vacants se résorbe malgré les fortes contraintes du PPRI, mais ce parc constitue encore un potentiel de renouvellement urbain à mobiliser en réponse aux besoins en logements dans le cadre du PLU.

Le parc des logements sociaux sur le territoire intercommunal (408 logements soit 4.5 % des résidences principales) demeure insuffisant à répondre aux besoins du territoire.

La démarche de Programme Local de l'habitat (PLH) destiné à définir et programmer les actions à entreprendre pour assurer de bonnes conditions de fonctionnement du marché de l'habitat a été engagé par la CDC Portes de l'Entre-deux-Mers, au stade des études préliminaires.

Le DOO du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise fixe un certain nombre de grandes prescririons, mais non déclinées à l'échelle communautaire dans le PLH qui n'est encore qu'au stade de diagnostic.

TENDANCES DE L'URBANISATION, CONSOMMATION FONCIERE HABITAT ET BILAN DES ESPACES BATIS

* 59 logements entre 2011 et 2023, soit un rythme moyen de 4 à 5 logts/an ;

* Une consommation foncière habitat 2011/2020 de 5,2 ha (Source SPARTE), opérée dans l'enveloppe des espaces bâtis en espaces de densification (dent-creuse);

* Une surface moyenne consommée par logement lissée sur la période 2011/2023 de 1 500 m², mais qui tombe à 750 m2 depuis 2018, notamment grâce à des projets comprenant de l'habitat collectif (projet Groupe PICHET) ;

* Un développement urbain qui s'est majoritairement opéré sur les hameaux Est de la commune, où demeurent encore quelques terrains constructibles en dent-creuse de l'urbanisation, dans les zones UD du PLU.

* Un bilan de la capacité densification (par comblement de dent-creuse/ grand parcellaire re-divisible/par démolition reconstruction d'espaces de renouvellement urbain) des espaces bâtis de 5,2 ha après pondération ;

* Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise : délimite des enveloppes urbaines dans lesquelles doivent se circonscrire les extensions urbaines et fixe des objectifs de densification pour les centralités relais des bassins de vie :
  - ratio de 700 m2 en habitat mixte individuel et collectif, 900 m2/logt en habitat individuel
  - rapport de 50% d'extension urbaine et 50 % de renouvellement urbain dans le projet de capacité d'accueil du PLU,
  - répartition entre habitat individuel et collectif de 70%/30% à respecter dans les opérations d'aménagement autorisées dans le PLU.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS

La commune de Langoiran dispose d'un niveau de réseau et d'équipements publics :

- Satisfaisant pour le volet eau potable, tant en production qu'en stockage et distribution

- Satisfaisant pour le volet eaux usées, qui dessert la totalité des espaces urbanisés.

- Satisfaisant sur le volet défense incendie, à l'exception de 4 secteurs (Manoir Carrat, roches Caugères, pied du château (Est), chemin du Bertaut.

- Satisfaisant pour le volet desserte numérique, bien qu'à renforcer sur le secteur pied du château.

- Satisfaisant pour le volet équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

6.1.2 PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement précise les enjeux environnementaux du territoire, par grandes thématiques :

MILIEU PHYSIQUE

Le caractère accidenté de la topographie communale implique une attention particulière au phénomène de ruissellement des eaux pluviales, qui a suscité à plusieurs reprises des inondations, aggravé par le caractère imperméable des terrains ; cette thématique est développée dans le paragraphe II-6 Risques naturels.

Plus spécifiquement, une des zones pressenties pour porter le développement urbain, à savoir la zone 1AU rue des érables, revêt au regard de sa situation en amont des zones urbanisées, un enjeu en matière de relief lors de son ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée sur la régulation pluviale, à la stabilité et la limitation de l'imperméabilisation des sols afin de prendre en compte le risque inondation.

La nature des sols argileux calcaire est peu apte à l'infiltration des eaux ainsi qu'à la fonction épuratrice que les sols remplissent dans les filières d'Assainissement Non Collectif.
Les sols argileux sont sujets au phénomène naturel de retrait-gonflement des argiles (cf paragraphe II.6.3. LE RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES)
Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

La commune de Langoiran est concernée par 9 masses d'eau souterraines et 3 masses d'eau superficielles, sur lesquelles s'appliquent plusieurs zonages réglementaires et de programmation des milieux aquatiques :

- Les dispositions du SDAGE Adour-Garonne.

1/classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) dans laquelle est diagnostiquée une insuffisance de la ressource en eau par rapport à la demande ;

2/classement en axe à migrateur amphihalin de 3 masses d'eau superficielles : Garonne/Grand Estey/Artolie

- Les dispositions du SAGE Nappes Profondes, qui classe le territoire en Unité de Gestion Eocène Centre déficitaire ;
- Les dispositions du SAGE Vallée de la Garonne, dont 1 règle du PAGD portent sur la prise en compte des zones humides ;

PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Mesures de connaissance et d'inventaire du patrimoine biologique : la commune est concernée par un site Natura 2000 (La Garonne en Nouvelle Aquitaine), 4 périmètres de ZNIEFF (Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert, Ruisseau et coteau du Gaillardon, Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet) et des inventaires de zones humides du SAGE Vallée de la Garonne et du SIETRA. Aucune zone d'enjeu pressentie au stade des études préliminaires n'est en interférence avec ces périmètres et susceptible d'impliquer des incidences directe ou indirecte.

Le patrimoine biologique sur les zones d'enjeu pressenties au stade des études préliminaires :

A l'issue de l'investigation conduite à l'automne 2023 et de l'analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels, continuité écologique), il apparaît que ces secteurs sont constitués de trois grands types de milieux dominés par des systèmes prairiaux en friche ou artificialisé (jardin) et de fourrés issus de la déprise agricole ne présentant pas de sensibilité écologique forte, excepté pour le secteur 3 (parcelle en friche (E 96) route de Cadillac-RD10) qui présente dans sa périphérie un habitat humide (falaise continentale humide).

A noter la présence d'un arbre à cavités (arbres-gîtes) recensé en bordure du secteur 1 de la zone AU rue des érables.

La Trame Verte et Bleue sur Langoiran : le territoire communal est concerné par :

- un réservoir de biodiversité « majeur » : la vallée de la Garonne en site N2000, qui met en lien des territoires « intérieurs » sur plusieurs centaines de kms, jusqu'à l'océan atlantique, complété de « réservoirs de biodiversité secondaires » le long des ruisseaux et coteaux du Grand Estey et de l'Artolie, qui établissent des continuités aquatiques et terrestres vers le cœur de l'Entre-deux-Mers ;
- un réservoir de biodiversité « ordinaire », la matrice agri-viticole des plateaux de l'Entre-Deux mers, qui complète les continuités terrestres entre les communes ;
- un réservoir de biodiversité « aquatique », la Garonne, le grand Estey et l'Artolie (classés en axe à migrateur amphihalin à protéger au titre du SDAGE Adour Garonne) ;

Les « corridors écologiques » qui mettent en lien ces « réservoirs » sont peu fragmentés sur Langoiran, en l'absence d'éléments fragmentant forts ; aucune zone d'enjeu du PLU n'est identifiée comme susceptible de constituer un facteur de fragmentation (exception de la RD 10) ; une attention est toutefois à leur apporter lors des aménagements ;

Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise
Plusieurs dispositions de la « Métropole Nature » s'appliquent : A3, A4, A5 qui visent la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ; Les secteurs d'enjeu urbain pressentis au stade des études préliminaires s'inscrivent en dehors de ces espaces NAF, et au sein des enveloppes urbaines du Scot ;

RESSOURCES NATURELLES

Le territoire communal présente un fort potentiel en matière de ressources naturelles :
Ressource en eau : Si la ressource en eau bénéficie sur Langoiran de bonne conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité compte tenu de sa profondeur, la ressource en eau de façon générale sur l'Entre -deux-Mers connait un risque de surexploitation ;
Ressource en sol à valeur agricole : les sols de Langoiran présentent une forte potentialité agronomique mais aucun n'est concerné par une zone de développement pressentie par le PLU;
Ressource en sol forestier les espaces boisés communaux composés de boisements alluviaux de fonds de vallons ou de coteaux, ne font pas l'objet de valorisation sylvicole ; ils revêtent toutefois des fonctions biologiques importantes dans les domaines du réchauffement climatique (fonction de puits de carbone), de la qualité de l'eau et de la lutte contre l'érosion des sols. Trois zones de développement sont identifiées sur une occupation boisée (1,2,3);
Ressource sous-sol : la commune n'est pas concernée par l'exploitation de ressources du sous-sol;
Ressource en énergie renouvelable : le territoire présente des potentialités d'ER (solaire, géothermie, éolien, biomasse), mais peu compatible avec la PVAP sur la partie Ouest ; La ZAER (Zone d'Accélération ER) établie par la commune cible préférentiellement le photovoltaïque en toiture sur le quartier de Pomarède et sur le quartier au nord du stade de foot le long de la route de Créon.

POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITES DES MILIEUX

Qualité de l'eau : des masses d'eau souterraines concernées par un état quantitatif mauvais et des masses d'eau superficielles concernées par un état écologique médiocre, en partie affectées d'un objectif d'atteinte du « bon état » dérogatoire qualifié de « moins strict » ;

Eaux Usées : une majorité de l'enveloppe urbanisée raccordée au réseau d'assainissement collectif, mais les hameaux Est (39% des logements) relèvent de l'Assainissement Non Collectif (ANC) dans des sols à dominante argileuse peu aptes ;

Qualité de l'air : 2 sources potentiellement dégradantes : exposition aux produits phytosanitaires liés à un environnement agri viticole et présence d'une infrastructure routière à trafic soutenu (RD10) ; des mesures de réduction à mettre en œuvre (diversification des déplacements doux et de traitement des interfaces habitat/espaces cultivés) ;

Sites et sols Pollués : présence d'un site pollué (ancienne décharge municipale à Gourdin à l'Est) dont les travaux de réhabilitation ont été prescrits par arrêté préfectoral en 2007 ;

Bruit : présence d'une infrastructure bruyante (la RD10) classée en catégorie 3 au niveau du centre-ville et catégorie 4 au niveau des zones d'enjeu du PLU (classement nécessitant des mesures d'isolement acoustique).

RISQUES MAJEURS

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune de Langoiran relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'inondation par débordement de cours d'eau aux abords de la Garonne et de son affluent du Grand Estey, un risque mouvement de terrain pour lequel un PPRMt est en élaboration et à un aléa fort retrait gonflement des argiles sur les zones urbanisées du centre-ville et des hameaux.

Ces risques sont à appréhender dans la réflexion des choix de développement, et le cas échéant faire l'objet de mesures palliatives ou d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

CADRE DE VIE ET PATRIMOINE

La commune de Langoiran revêt un fort potentiel patrimonial qui a suscité de longue date plusieurs dispositifs de prise en compte (Classement au titre des Monuments Historiques, classement en site inscrit, Classement en Site Patrimonial Remarquable géré par la ZPPAUP1.). Une procédure de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est actuellement à l'étude en vue de se substituer à l'actuelle ZPPAUP, et constituera une Servitude d'Utilité Publique (SUP) avec laquelle le PLU devra être conforme.
Le patrimoine archéologique sur Langoiran est également très riche et s'étend sur de vastes périmètres.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

6.1.3 PARTIE III : ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU

ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

Sur la base de l'identification des enjeux environnementaux lors de l'état initial de l'environnement, des orientations structurantes en matière d'environnement pour la commune ont été déterminées traduisant et intégrant ces enjeux. Ces orientations inscrites au sein du PADD ont ensuite été traduites au sein du zonage et du règlement.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides : Natura 2000 Garonne, Zones humides du SAGE Garonne, classement du SDAGE Adour Garonne (3 masses d'eau Garonne/Grand Estey/Artolie) : axe **à migrateurs amphihalins.)**				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, du paysage et prise en compte des risques naturels : *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs*	Evitement d'incidences directes sur le site Natura 2000 « *Garonne* », sur les zones humides du SAGE « Vallée de la Garonne **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides Evitement des cours d'eau classés en « axe migrateur amphihalin » (Garonne/Grand Estey/Artolie) Evitement des zones humides (ZH) inventoriées dans le cadre du PLU, par le SAGE Garonne et par le SIETRA	Les emprises Natura 2000 et zones humides du SAGE sont classées en **zone N**, **secteur Np** (zone *naturelle à préserver) ;* Les ZH identifiées dans les secteurs classés en zone constructible au PLU 2005, sont reclassées en zone N et protection au titre de l'articleL151-23 pour motif écologique : →En zone UC entre la route de Créon et le Grand Estey dans sa séquence à l'amont du pont vers le Tourne	La constructibilité dans la zone N et le secteur Np est limitée de façon stricte à la seule évolutivité de la trame bâtie préexistante (dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol totale), aux- *les installations techniques et aménagements (cheminements piétons,) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site ».* La protection L151-23 au titre du CU exclut la destruction des secteurs identifiés en zone humide (articles N1.2.18 à 1.2.20);	• Affirmer la vocation essentiellement naturelle de ces sites • Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire • Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ce site • Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles • Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs* *Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire »*	Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers Evitement des secteurs constitutifs de microcoupures agricoles et naturelles entre les polarités urbaines du centre-ville et ses hameaux Evitement d'éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du centre-ville, plus particulièrement le vallon du Grand Estey, les coteaux boisés et les parcs de propriété	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaire ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, zones humides du SAGE, sont classés en N ou A, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures à préserver. La matrice agricole et forestière, reconnue comme réservoir de biodiversité par le SRADDET, et qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée N/Np/A/Ap.	La constructibilité dans les zones A et N est limitée à 1/ l'activité agricole (constructions nécessaires à l'exploitation agricole) ; 2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée à 200 m2 d'emprise au sol maxi/ et annexes de 40 m2) ; 3/des changements de destination de bâtiments, en nombre limité (moins de 10).	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du socle agricole et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation Prendre en compte le rôle de de la trame pourpre et verte dans les enjeux de continuités écologique, tant à l'échelle communale qu'à celle du grand territoire (connexion Vallée de la Garonne/plateaux de l'Entre-deux-Mers/

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu d'adaptation de l'ambition du projet d'accueil avec les conditions de production de la ressource en eau potable				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles : *Assurer une gestion économe des ressources naturelles, en eau..//.. en adaptant le projet développement urbain aux capacités de production ..//.. et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées au changement climatique)*	Eviter de générer un projet d'accueil qui viendrait aggraver les difficultés d'alimentation en eau de syndicat, par la limitation de l'ambition démographique à l'accueil de + 110 à +150 nouveaux habitants à l'échéance des 10 prochaines années, Réduire l'insuffisance de la ressource en eau potable par la mise en œuvre d'un programme de lutte contre les pertes en eau par le SIAEPA lissé sur la période des 10 prochaines années.	La capacité d'accueil traduite dans le zonage est dimensionnée à la production de 90 à 115 logts (soit 90 logements neufs et la remobilisation d'une vingtaine de logements vacants). Les besoins en eau potable de cette capacité d'accueil sont évalués comme pouvant être couverts par les économies d'eau qui découleront du programme de lutte contre les pertes d'eau (cf paragraphe 4.2.4 Cohérence avec la capacité des réseaux publics)	Des mesures d'accompagnement en matière d'économie de l'eau sont introduites dans le règlement d'urbanisme et les OAP, comme une palette d'essences moins consommatrices d'eau et adaptées au réchauffement climatique et ses effets de sècheresse, à promouvoir désormais tant dans les espaces privés que publics. En zone UY, L'aménagement des espaces de stationnement devra être équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts.	Veiller à la bonne articulation du projet d'accueil communal avec les ressources en eau potable du territoire, dans une démarche de sobriété au regard des tensions qui risquent de s'aggraver avec le phénomène de dérèglement climatique.
Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2021-2027 concernant les masses d'eau du territoire				
Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles : *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs et par l'armature agricole du territoire,* *Assurer une gestion économe des ressources naturelles, en eau..//.. en orientant le développement urbain prioritairement sur les secteurs faisant l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement...//..* *en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions*	Eviter de générer de nouveaux effluents issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation.	Toutes les zones de développement se situant en dehors de la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA approuvé (zones UB et UD à l'Est de la commune) sont limitées à la seule évolutivité du bâti existant (soit 200 m2 d'emprise au sol maxi+40 m2 pour les annexes) A l'exclusion de tout nouveaux logements. Protection des masses boisées développées sur la commune par un dispositif d'Espace Boisé Classé à conserver, au titre de la fonction épuratrice que remplissent les espaces boisés vis -à-vis des éléments micro-polluants.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de préservation de la matrice agricole et forestière du territoire				
III-1*Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages :* *Préserver l'armature naturelle du territoire »* *Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs* *Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire »* *Respect de la charpente paysagère du territoire et de la valeur patrimoniale du cadre bâti:* *→De la protection de boisements qui participent à la qualité paysagère des lieux habités* *→De la recomposition lors d'opération d'aménagement de dispositions paysagères*	<u>Eviter</u> : l'extension de l'enveloppe urbaine du centre-ville, le long de la RD 10, du pied du château sur des parcelles agricoles et forestières ayant un rôle structurant dans le paysage naturel et urbain, (d'une façon générale respect de l'enveloppe urbaine du Scot) <u>Eviter</u> l'étalement urbain le long des routes par le maintien des enveloppes actuellement bâties dont l'extension serait préjudiciable à la préservation de la qualité paysagère. <u>Eviter</u> la destruction d'éléments de paysage végétaux, qui soulignent notamment les caractéristiques topographiques des coteaux boisés	Maintien des enveloppes actuellement bâties dans leurs contours actuels, sans nouvelle extension, au bénéfice d'une densification et non d'une extension Affirmation de limites d'urbanisation calées sur des éléments physiques (route, ruisseau, boisements...) entre les espaces urbanisés ; En zones AU, création de bandes paysagères périphériques afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage. Repérage au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage de masses boisées des parcs de propriété remarquables Protection au titre d'EBC à conserver de nombreuses limites boisées des quartiers habités, de traversées forestières le long de routes emblématiques des paysages viticoles	En zone AU : - la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 2), rappelé à l'article 13 - Un ratio d'espace vert et un coefficient de pleine de 50% sont exigés à l'article 2.7.	Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire.
Enjeu de paysage urbain en entrée de ville				
IV-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *Donner la priorité au renouvellement du centre-ville..//.. par une démarche de renouvellement urbain sur les 2 sites de Graman et RPA Pomarède :*	<u>Eviter</u> la consommation d'ENAF par la mobilisation de deux lieux en déshérence pour la mise en œuvre du projet d'accueil communal, <u>Réduire :</u> accompagner la mutation urbaine et paysagère de ces 2 espaces par des mesures règlementaires	Introduction d'une OAP destinée à encadrer la mutation de la friche Graman (recul des constructions vis-à-vis de la route de Créon, pour gérer un aménagement paysager en entrée de ville, hauteur des constructions épannelée afin d'assurer une bonne insertion paysagère vis-à-vis de l'ourlet boisé des coteaux, .. Protection paysagère des coteaux boisés (loi paysage)	Introduction d'un coefficient de pleine terre de 50 % en zone UYa de Graman afin de favoriser la renaturation de la parcelle fortement artificialisée, Aménagement paysager à réaliser le long de la route de Créon à la faveur du Recul des constructions imposé dans le RU,	Veiller à la qualité urbaine et paysagère en entrée de ville,
Enjeu de prise en compte d'une certaine qualité urbaine et paysagère en dehors du SPR				
IV-2 – Principe de développement et de renouvellement urbains *Donner la priorité au renouvellement du centre-ville et du quartier du Pied du château...parallèlement à la maitrise du développement urbain sur le reste du territoire communal* *..Dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD10, RD239, ..//.. en marquant des limites et seuils urbains clairement définis*	<u>Eviter</u> : toute nouvelle urbanisation_dans les hameaux développés à l'est de la commune, sur des ENAF, vecteur de banalisation paysagère <u>Réduire :</u> l'étalement et le mitage des quartiers Est par une limitation de l'emprise au sol des constructions, (qui en outre, concoure à la non-aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement pluvial)	Reclassement de la zone 2AU de Gourran située sur la route de Capian, en zone agricole les zones développées à l'Est de la commune, en dehors du périmètre du SPR (UB et UD) sont limitées à la seule évolutivité du bâti existant (soit 200 m2 d'emprise au sol maxi+40 m2 pour les annexes) A l'exclusion de tout nouveaux logements. Protection des masses boisées développées sur la partie de la commune hors SPR, par un dispositif d'Espace Boisé Classé à conserver, au titre de la plus-value paysagère que remplissent les espaces boisés.	La constructibilité des zones UB et UD situées en dehors du SPR, est limitée à la seule évolutivité des constructions existantes dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol. Les boisements faisant l'objet d'un EBC ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre que boisée.	Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire, notamment dans son périmètre hors SPR.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels				
IV-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages et de prise en compte des risques naturels : *Prise en compte des risques majeurs sur le territoire* *Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels en prenant en compte :* *Le risque inondation par débordement des cours d'eau* *Le , risque inondation par ruissellement pluvial,* *Le risque mouvement de terrain* *L'aléa retrait gonflement des argiles (RGA)*	<u>Eviter :</u> le développement de nouvelles habitations dans les zones d'habitat diffus à l'Est de la commune situées en aléa fort RGA ; <u>Eviter :</u> les nouvelles constructions dans les zones de risque Mouvement de terrain portées à la connaissance de la commune par les études du PPRmt en cours, <u>Réduire :</u> l'emprise au sol des constructions situées en zone de risque inondation à l'emprise au sol existante, <u>Réduire :</u> l'imperméabilisation des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement pluvial responsable d'inondation.	Aucune nouvelle zone de développement de l'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du centre-ville, notamment à l'Est dans les hameaux en aléa fort RGA ; à ce titre la zone 2AU de Gourran est reclassée en zone agricole. Le risque inondation par crue de la Garonne couvert par le PPRI, est reporté sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue qui renvoie au règlement du PPRI (servitude d'utilité publique). Les risques inondation par crue du Grand Estey et par ruissellement pluvial (Diagnostic CEREMA) sont reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage, sous la forme d'une trame mouchetée bleue, et renvoient dans le règlement d'urbanisme à des dispositions	*Dans les secteurs concernés par un aléa Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRMT :* *Seuls sont autorisés : Les travaux usuels d'entretien et de gestion des biens sans changement ni création de nouveaux logements…//..Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.* *Dans les secteurs concernés par un risque inondation autre que celui encadré par le PPRI de la Garonne : les constructions nouvelles et extension de constructions existantes sont soumises à la condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante* *Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit*	Eviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
		particulières au tire de l'article R151-34 du code l'urbanisme (notamment limitation de la constructibilité)	*réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.*	
Enjeu de gestion hydraulique et de gestion de la densité bâtie				
IV-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages, et de prise en compte des risques naturels : *Prise en compte des risques inondation* Outre la connaissance des espaces potentiellement inondables, deux autres dispositions complémentaires sont mobilisables : o une gestion des eaux pluviales sur les zones de développement ou de renouvellement urbain en limitant l'imperméabilisation des sols et en déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, ...), o le maintien des trames boisées notamment en ourlet le long des coteaux, afin de stabiliser les sols face au phénomène d'érosion et de déstabilisation des sols, facteurs d'aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement pluvial.	Eviter : la destruction d'éléments boisés participant de la stabilité des sols face au ruissellement pluvial ; Eviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique Eviter : la destruction de zones humides au regard de leur fonctionnalité hydraulique Compenser l'urbanisation projetée par la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues, Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie	Les secteurs identifiés comme revêtant un enjeu d'amélioration de la gestion hydraulique (jardins au pied du chateau) sont reclassées en zone N et/ou protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zones inondables le long du grand Estey, classées en zone UC dans le PLU 2005, sont reclassées en zone Np, de la même façon le long du petit ruisseau qui descend du quartier Berquin et rejoint le Grand Estey, indiqué par le SIETRA comme débordant souvent de son lit mineur.	Limiter l'imperméabilisation des sols par l'emprise au sol des constructions (fixée à 40 % en zone U et AU Autre mesure de limitation de l'imperméabilisation des sols : le maintien d'un coefficient de pleine terre de 20% à 40% en zone AU en fonction de la taille du parcellaire ; fixé à 50 % en zone UYa de Graman, dont la forte artificialisation des sopls (ancienne friche) appelle une démarche de renaturation parallèlement à sa reconquête. En zones AU : Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3.2.7) Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3.2.9) à l'exclusion de toute canalisation enterrée.	Ne pas aggraver le risque inondation Ne pas exposer de nouvelles populations et biens au risque inondation Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables				
IV-2 Les Principe de renouvellement et de développement urbains : ** Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines ;* *IV-3 Les Principe de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique* ** Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie*	Réduire les consommations énergétiques notamment à travers l'introduction de formes urbaines denses, plus économes en énergie. Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc public comme dans le parc privé.	Pas de zonage spécifique : cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement. La zone UY est particulièrement visée pour la mise en œuvre de dispositifs de performance énergétique et environnementale.	Les règles relatives à la densité (emprise au sol, hauteur des constructions) sont compatibles avec la mise en œuvre d'une certaine densité urbaine. Le règlement autorise les architectures bioclimatiques et les dispositifs de performance énergétique/de production des énergies renouvelables, RU : aux articles UY3.3, plusieurs dispositions visent à développer le recours aux énergies renouvelables notamment sur les espaces de stationnement, et en toiture des bâtiments ;	Favoriser la performance énergétique du territoire.
Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements				
III-3 Les Principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique **Développer le réseau de mobilités actives pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables*	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles par la limitation de l'étalement urbain et par une offre en déplacements doux,	En articulation avec le schéma des pistes cyclables conduit par la CDC Portes de l'entre deux Mers, Dans le zonage, création d'ER destiné à l'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD 10 pour connecter le centre-ville et le Pied du château.	mesures en faveur du velo dans le RU : zone AU, les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé avec un minimum de 1,50 m2 par logement.	Mettre en œuvre une offre diversifiée en modes de déplacements alternatifs à l'automobile, source de réduction des GES et de lien social.

ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE DU PLU : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, prendre en compte ou en considération différents documents d'urbanisme, plans ou programmes. « Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. A ce titre, seul le rapport d'articulation entre le PLU de Langoiran et le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au titre de Scot intégrateur est analysée ci-après, ainsi que les documents approuvés à une date postérieure de l'approbation du Scot.

Les plans, schémas et programmes analysés au regard du PLU sont les suivants :

- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise,
- Schéma Régional d'Aménagement et de développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) revisé,
- SDAGE Adour Garonne 2016/2021 ;
- Les deux SAGE Vallée de la Garonne et Milieux associés ; Nappes Profondes ;

Les orientations du PLU prennent en compte et sont compatibles avec l'ensemble de ces plans, schémas et programmes.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

6.1.4 PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES

LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

1. Un dimensionnement du projet d'accueil à N+10 ans sur la base de :

- une redynamisation démographique visant l'accueil de 110 à 150 nouveaux habitants,
- des Besoins en logements estimé de 90 à 115 logements, prioritairement par renouvellement urbain en remobilisant 20 logements vacants, le reste des logements neufs (entre 65 et 90) seront réalisées au sein des enveloppes urbaines constituées,
- des besoins fonciers pour réaliser les 65 à 90 logements neufs fixés à une fourchette de 3,8 à 4,8 ha, à délimiter dans les enveloppes urbaines fixées dans le Scot de l'AMB, et limités à une consommation d'ENAF de 1,34 ha.

2. Des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages

- Promouvoir une organisation spatiale en relation avec le territoire, à l'appui de la trame verte et bleue,
- Préserver les continuités écologiques assurées par la TVB et sa restauration, les espaces naturels majeurs, et les espaces agricoles de « Nature ordinaire »
- Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine en lien avec la servitude patrimoniale du Site Patrimonial Remarquable (SPR), et à travers la préservation d'éléments de paysage en dehors du périmètre SPR,
- Prendre en compte les risques naturels : inondations par débordement des cours d'eau, par ruissellement pluvial, risque mouvement de terrain et Aléa retrait gonflement des argiles,
- Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines

3. Des principes de renouvellement et développement urbains

- Décliner un parti d'aménagement basé sur la priorité donnée Au renouvellement du centre-ville et du quartier du pied du château, parallèlement à une maitrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire, et d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD 10 et RD 239 ;
- Mettre en œuvre une plus grande mixité des formes urbaines, mixité sociale ;
- Tendre vers un objectif de réduction de la consommation foncière de -50 % pour répondre aux besoins fonciers destines à l'habitat, associé à un effort de densification au sein des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en appliquant un ratio de 20 logements/ha ;
- Conforter l'autonomie économique de la commune par un développement économique endogène,
    - Le confortement et renouvellement de l'offre commerciale et de services du centre-ville, ainsi que le renforcement de l'offre commerciale dans les quartiers, notamment au Pied du château,
    - Le confortement de la ZA de Graman le long de la RD239, dans le cadre D'une mixité fonctionnelle, d'une prise en compte du risque inondation et des enjeux de paysage en entrée de ville depuis Créon ;
    - L'accompagnement et le développement des activités agri viticoles.

4. Des principes de fonctionnement et de déplacement urbains

- Promouvoir une mobilité durable et apaisée à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services, notamment par la mise en œuvre du Plan des pistes cyclables de la CDC Portes de l'Entre deux Mers,

LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

- La capacité d'accueil du PLU révisé s'élève à 4,8 ha répartis de la manière suivante : 3,42 ha en dents-creuses des zones urbaines (capacité de densification au sein des tissus constitués), soit 72% et 1,36 ha délimités sur des espaces encore naturels (soit 28%) ; compte tenu que le 1,34 ha d'ENAF mobilisé (zone AU rue des érables + grande parcelle en herbe E732) se localisent au sein des espace »s urbanisés, on pourrait considérer que la part de densification s'élève en fait à 100%.
- programmation de 100% de logements sociaux dans la zone UCa de l'ex RPA de Pomarède et 50 % de UYa de Graman.

LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT D'URBANISME

Le zonage du PLU : il reprend les grandes lignes du zonage du PLU 2022 mis en révision, avec les adaptations suivantes :

- La zone UA (secteurs d'urbanisation ancienne du centre-ville et des hameaux inclus dans le SPR) intègre les anciennes zones UA du PLU 2022 et introduit les adaptations suivantes :
    - Ajustement du contour du secteur UAa au lieu dit Richefort (RD10) pour prendre en compte la réalité physique des lieux de la parcelle 1235,
    - Reclassement en secteur UAa de 2 hameaux Chauvin et Bertaut, En cohérence avec la servitude patrimoniale,
    - Ajustement du contour du secteur UAa de Haut Langoiran, En cohérence avec la servitude patrimoniale,
    - Création d'un secteur UAb Destiné à un projet commercial au pied du château,
    - création d'un secteur UAc destiné à un projet de bâtiment agricole au pied du château
    - Reclassement en secteur Np d'une partie de la parcelle E96 sur un espace d'habitat humide identifié dans le cadre des études environnemental
- La zone UB (noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le SPR) est reconduite dans ses grandes lignes, avec un ajustement sur deux parcelles bâties à caractère pavillonnaire classées UB, reclassées en zone UD en cohérence avec leur morphologie bâtie ; le règlement d'urbanisme introduit toutefois une limitation de sa densification, seule sont désormais admises l'extension des constructions existantes Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol des constructions, à l'exclusion de tout nouveau logement d'accord;
- La zone UD (extensions pavillonnaires de faible densité des noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le SPR) est reconduite, mais la même règle qu'en zone UB lui est appliquée ;
- La zone UC (secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire inclus dans le périmètre SPR) est peu modifiée et reconduite dans ses grandes lignes, seuls les ajustements suivants:
    - En entrée de ville, entre la route de Créon (RD 239) et le Grand Estey, et le long du ruisseau de Berquin, reclassement en zone N et partiellement en secteur à protéger pour motif écologique, de la zone UC entre le pont de rose et la dernière maison avant le moulin Labatut, au titre du caractère inondable,
    - En cohérence avec la servitude patrimoniale en révision, tous les espaces couverts par la disposition « *Parc ou jardin de pleine terre à conserver, restaurer, mettre en valeur* » sont classés en secteur UC, dans lequel seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
    - En cohérence avec la servitude patrimoniale en révision, tous les espaces non couverts par la disposition citée précédemment sont classés en secteur UCa, dans lequel une démarche d'aménagement est envisageable, dans le respect de la servitude patrimoniale, notamment en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.
- La zone UE (secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public (scolaire, sportif, de loisir, …) inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale) est reconduite dans son périmètre 2022 avec une extension sur des parcelles communales classées UC dans le PLU 2022.
- La zone UY, (espaces réservés aux activités à caractère économique inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale, avec un secteur UYa dans lequel une mixité de fonctions est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain) son contour n'est pas modifié ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

- La zone AU est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme. Ont été classés en zone AU des espaces dits de « développement » (espaces naturels) nécessitant un certain encadrement réglementaire (OAP) afin d'être optimisés et participer à l'effort de densification et de mixité des formes urbaines :
    - Zone AU rue des érables : Déjà classée en zone 1AU dans le PLU 2022, le contour de cette zone est maintenue et assorti d'une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver sur 1/3 de sa surface en partie basse du coteau, pour des raisons de pris en compte de la stabilité des sols face au phénomène de ruissellement des eaux pluviales.
- La zone 2AU de Beauchamps, à l'Est de la commune, est reclassée en zone A au regard De sa situation en dehors des enveloppes urbaines du Scot, de l'enjeu de Priorité données au renouvellement du centre-ville et du pied du château, à l'enjeu de prise en compte du phénomène d'inondation par ruissellement pluvial lié à la mauvaise aptitude des sols à l'infiltration et l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation ; à l'enjeu de mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome ;

- La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.
  La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « Nature ordinaire », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.
  La zone N comprend un secteur Np inclus dans le périmètre SPR.

  La délimitation de la zone N s'appuie sur les dispositions de connaissance de la biodiversité suivants :
  1) Le périmètre Natura 2000 - Site n° FR7200700 – Directive Habitats – La Garonne,
  2) Les 4 périmètres de ZNIEFF :
     a. ZNIEFF de type 1 n°720015755 « Bois de l'Artolie » :
     b. ZNIEFF de type 1 n°720015754 « Ruisseau et coteaux du Gaillardon
     c. ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteau du Gaillardon et du Lubert »
     d. ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac et Paillet
  3) Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vallée de la Garonne,
  4) Les zones humides inventoriées par le SIETRA
  5) Les zones humides inventoriées lors des études préliminaires sur les zones d'enjeu
  6) La trame boisée du plateau à l'Est de la commune, non couverte par aucune disposition de protection et reportée dans le PADD dans la carte des principes de protection des espaces naturels et des paysages.

  Outre un classement en zone N et secteur Np, les secteurs à fort enjeu biologique (à savoir les 5 premiers dans la liste précédente) sont protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, disposition qui permet de renvoyer dans le règlement d'urbanisme à des mesures spécifiques. Ces espaces sont repérés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire
- La zone A s'étend sur les parties du territoire qui présentent une valeur agricole des sols, à savoir 551 ha, soit 54 % du territoire communal, Et comprend un secteur Ap couvert par le SPR ; le contour de la zone A et son secteur Ap reprend les grandes lignes du PLU 2022 avec les adaptations sur des espaces d'occupation forestière, qui au titre de continuité écologique (trame verte) entre la vallée de la Garonne et ses tributaires (Grand Estey, l'Artolie, le Gaillardon...) et sur le plateau viticole, au titre d'espace de biodiversité, ont dans certains cas fait l'objet d'un classement en zone N/secteur Np bien que couverts par une AOC . Ces classements s'inscrivent dans les principes du PADD déclinés au paragraphe IV.1 Principes de protection des espaces naturels, des paysages et es risques naturels.

  Ces ajustements conduisent à une légère augmentation de la superficie des zones A de 8,5 ha, soit un total de 551 ha contre 542,5 ha dans le PLU 2022 (+ 1,5 %).

Le règlement d'urbanisme du PLU : décline :

- Dans les zones de développement (zones UYa, UCa et AU) des règles de densité compatibles entre une certaine densification et une limitation de l'imperméabilisation des sols facteur d'aggravation des phénomène d'inondation (emprise au sol limitée à une fourchette de 30% à 40 % en UCa et AU, hauteur des constructions limitée à 8 m au faitage, favorable à l'habitat collectif), une mixité des formes urbaines (partition de 30% mini d'habitat individuel dense à collectif et de 70% maxi d'habitat individuel « pur » ; implantation possible en limite séparative et sur emprise publique) ;
- Dans les zones de développement économique (zone UY) des règles de densité compatibles entre une densification des espaces dédiés (Hauteur 12 m au faitage) et une limitation de l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre de 50 % en UYa) ;
- Dans les zones N et secteurs Np, une inconstructibilité pour de nouvelles constructions d'habitation ou autres, mais une extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexe aux bâtiments d'habitation existants possible, dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol ;

6.1.5 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de Langoiran s'efforce de concilier sa démarche de renouvellement démographique et urbain avec une préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire fragile en bordure de la vallée de la Garonne, dont la valeur écologique est reconnue à l'échelle régionale, sur un territoire également identitaire et patrimonial (Site Patrimonial Remarquable de Langoiran).

Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements prévus dans le cadre du PLU tiennent compte des impératifs de préservation environnementale et de limitation de l'artificialisation des sols, responsable du dérèglement climatique ; la démarche d'évaluation environnementale ayant guidée pas à pas la révision du PLU.

Dans cet esprit, le PLU propose un développement urbain pour l'habitat moins consommateur d'espace que par le passé et majoritairement à mobiliser au sein des enveloppes urbaines constituées (72%) contre seul 28 % d'ENAF (1,34 ha); ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées, défense incendie, …), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

Ainsi, le PADD exclut tout nouveau développement urbain sur les espaces non raccordés au réseau collectif d'assainissement collectif. Cette disposition réglementaire est fondamentale au regard du classement Natura 2000 de la vallée de la Garonne qui borde la commune et qui pourraient subir des pressions dommageables en lien avec la gestion des eaux usées mais aussi pluviales.

La préservation des milieux naturels sensibles, (périmètre Natura 2000 et zones humides du SAGE constitutifs des « Espaces Majeurs », se traduit par un zonage naturel avec des règles de protection strictes (Nm) qui les protège de fait de toute urbanisation nouvelle.

Ainsi, il convient pour conclure de préciser que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE/SAGE/charte du PNR Médoc…) mais aussi ceux en cours d'élaboration (SCOT Médoc 2033).

De fait, et sous réserve du respect strict des projets comme des dispositions réglementaires, la mise en œuvre du PLU de Langoiran ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures et durables sur l'environnement communal et supra communal.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

6.2 METHODE D'EVALUATION

Cette partie présente la méthode utilisée pour la démarche de l'évaluation environnementale, et les différentes étapes de sa réalisation, qui conduisent à déterminer si la mise en œuvre du PLU est de nature à générer ou non des impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation environnementale a été conduite selon la méthode expliquée ci-après.

6.2.1 PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Raphaël JUN, écologue indépendant, docteur en biologie spécialité Ecologie basé à Lévignacq (40), a accompagné tout au long de son projet la commune de Langoiran dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Contact : **Raphael JUN**
40 170 LEVIGNACQ
contact@raphaeljun.net
Tel: 06 11 34 68 44
http://www.rapahaeljun.net

6.2.2 METHODOLOGIE GENERALE

➔ Les objectifs de l'évaluation environnementale (EE)

L'évaluation environnementale s'attache à mesurer l'impact du plan (PADD, Orientations d'aménagement, règlement et Zonage) sur les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire décrits dans l'état initial de l'environnement.

Ainsi, le but premier de l'évaluation environnementale est de définir si le projet urbain de la Commune est susceptible ou non d'avoir un impact négatif sur l'environnement, et de déterminer le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter ou réduire cet impact. Elle s'appuie donc sur une analyse contextualisée qui tienne compte des spécificités territoriales, et a été menée au regard des informations immédiatement disponibles sur les différents projets d'urbanisation prévus sur le territoire. En effet, il s'agit d'anticiper autant que possible les effets de la mise en œuvre de ces projets, au regard de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale permet enfin de proposer des indicateurs de suivi environnemental, qui serviront à mesurer l'impact (positif ou négatif) de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

➔ Le déroulement étape par étape de l'EE du PLU

Afin de réaliser une évaluation environnementale conforme aux exigences réglementaires, l'évaluation a été réalisée selon la méthode suivante :

- Présentation de l'état initial du site, recueil des données naturalistes sur l'ensemble du territoire, échanges bilatéraux avec gestionnaires de sites protégés et animateur de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Analyse des incidences à l'échelle des zones de développement projetées et les mesures d'évitement et de réduction mises en place ;
- Une analyse des incidences ciblée sur Natura 2000 ;
- Une analyse conclusive sur l'ensemble des thématiques environnementales après mesures mises en place dans le PLU.

➔ Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, s'appuyant sur les données les plus récentes, l'état initial de l'environnement dresse un état des lieux, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les pollutions et nuisances, les risques (naturels et technologiques) et enfin [illegible] et patrimoine) présents sur le territoire communal.

Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui sont ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation (voir partie sur la cohérence interne).

6.2.3 METHODE DE DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS

➔ Pré-cartographie :

Dans un but d'efficacité des prospections de terrain, une pré-cartographie, à partir des photos aériennes, de l'Occupation du Sol et des grands ensembles écologiques (forêts, prairies, zones humides, cultures, …), du territoire communal a été réalisée.

Des inventaires de terrain ont été réalisés à l'automne 2023 (en phase diagnostic) afin de caractériser « les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document d'urbanisme » d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique et les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement la valeur écologique des différents secteurs étudiés

➔ Typologie et cartographie des habitats :

Les communautés végétales ont été identifiées par références aux connaissances phytosociologiques actuelles. Les différents milieux (« habitats » au sens de « CORINE Biotopes ») sont répertoriés selon leur typologie phytosociologiques simplifiée, typologie internationale en vigueur utilisée dans le cadre de CORINE Biotope et du manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne (Version EUR 28), document de référence de l'Union Européenne dans le cadre du programme Natura 2000.

Le cas échéant, ont été précisés pour chaque type d'habitat, le code Corine (2ème à minima et 3ème niveau hiérarchique de la typologie) et le Code Natura 2000 correspondants, faisant référence aux documents précités.

Pour chaque type d'habitat naturel, ont été indiquées les espèces caractéristiques et/ou remarquables (surtout du point de vue patrimonial) ainsi que ses principaux caractères écologiques. Le diagnostic des zones humides a été réalisé selon l'approche habitat, d'après l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

➔ Cartographie des habitats :

Après identification et délimitation sur le terrain, les individus des différentes communautés végétales (« habitats ») sont représentés cartographiquement par report sur la photo aérienne de la zone d'études. Les couleurs correspondant à chaque type d'habitat ont été choisies, dans la mesure du possible, en fonction de leur connotation écologique. Toutes les données sont intégrées dans un SIG.

➔ Diagnostic floristique :

Une attention particulière est portée sur les espèces végétales indicatrices, remarquables et envahissantes. Les espèces végétales remarquables sont les espèces inscrites :

- A la « Directive Habitats »,
- A la liste des espèces protégées au niveau national, régional et départemental,
- Dans le Livre Rouge de la flore menacée de France (OLIVIER & al, 1995) Tome 1 : espèces prioritaires et Tome 2 : espèces à surveiller (liste provisoire).

Le diagnostic floristique s'est également appuyé sur une extraction des données du Conservatoire Botanique Sud-Atlantique.

➔ Diagnostic faunistique :

L'évaluation de la sensibilité de la faune s'appuie sur les statuts de protection (espèces classées en Annexe II ou IV de la Directive Habitats, espèces protégées), sur les statuts de rareté régionaux, nationaux et internationaux. Pour les groupes dont les statuts régionaux ne sont pas encore définis d'une manière précise nous nous sommes appuyés sur différentes publications récentes et sur nos connaissances personnelles de la région. Le diagnostic faunistique s'est appuyé sur la bibliographie existante, une extraction des données de Faune d'Aquitaine (LPO Aquitaine) et selon une approche « habitats ».

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

➔ Les enjeux :

L'état actuel de conservation ou de dégradation des habitats du site a été évalué par références aux stades optimaux d'habitats similaires (c'est-à-dire occupant les mêmes types de milieux) existant à proximité ou dans la proche région. L'état de conservation des habitats naturels et les statuts réglementaires qui leurs sont associés (habitat inscrit en annexe 1 de la Directive Habitats, habitat communautaire prioritaire ou non prioritaire) ont permis de hiérarchiser les enjeux. Ainsi, les enjeux des habitats naturels sont hiérarchisés selon leur :

➔ Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) ;

- Etat de conservation ;
- Rareté relative nationale selon cinq catégories : CC : habitat très commun, C : habitat commun, AR : habitat assez rare, R : habitat rare, RR : habitat très rare ;
- Vulnérabilité.

La hiérarchisation des enjeux de conservation concernant les habitats naturels se définit selon 3 classes : Fort / Moyen / Faible.

6.2.4 METHODE DE DIAGNOSTIC DES AUTRES THEMATIQUES

Les volets « milieu physique », « pollution et qualité des milieux », « ressources naturelles » et « risques majeurs » sont basés sur des recherches bibliographiques.
Également, plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLU.

➔ Manière dont l'analyse des incidences et mesure s a été effectuée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- Le patrimoine biologique ;
- La ressource en eau ;
- Les risques et nuisances ;
- Le patrimoine paysager et bâti ;
- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement.

Elle est réalisée sous la forme de textes explicatifs où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes :

- Incidence directe ou indirecte ;
- Incidence positive ou négative ;
- Incidence forte/modérée/faible ou non significative.

L'analyse des incidences permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du bourg, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

L'élaboration du PLU est susceptible d'entrainer des incidences sur les sites Natura 2000 et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du code de l'environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ;
- elle s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats…
- le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'évaluation s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration d[illegible] des espèces. Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

➔ Manière dont les indicateurs ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps.

Ces indicateurs sont réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE