

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

REVISION DU PLU DE LANGOIRAN



MAITRE D'OUVRAGE: **COMMUNE DE LANGOIRAN**

5 place Docteur Abaut, 33550 Langoiran

2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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



Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

SOMMAIRE

l.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
I-1	L'OBJET DU PADD
I-2	LE CONTENU DU PADD
I-3	LA PORTEE DU PADD
II.	RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL
II-1	RENFORCER LES DISPOSITIFS INTRODUITS DANS LE PLU DE 2005 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISI DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE L'ETALEMENT URBAIN
II-2	L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE
III.	DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL
III-1	UN PROJET DE REDYNAMISATION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE
III-2	LES BESOINS EN LOGEMENTS, NEUFS ET A REMOBILISER PAR RENOUVELLEMENT URBAIN
IV.	ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT 11
IV-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION, DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DU PAYSAGE, ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS
IV-2	LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS
IV-3	LES PRINCIPES DE MOBILITE, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMEN

Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPI

I-1 L'OBJET DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), institué par la loi SRU de décembre 2000, énonce les principales orientations des communes en matière d'aménagement. Guide stratégique et politique, le PADD est aussi la clé de voûte du PLU (plan local d'urbanisme), principal document d'urbanisme qui réglemente l'usage du sol urbain.

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)

...ont fait évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers la révision de son PLU, la Commune de Langoiran doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014 et modifié en 2024 pour se mettre (lui-même) en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et intégrer les principes de sobriété foncière liés à la loi Climat et Résilience.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la commune de Langoiran.

LE CONTENU DU PADD

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR et à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

I-3 LA PORTEE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet de territoire pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Collectivité. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU et l'ensemble des autres pièces du dossier doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document (plan de zonage, règlement) ne doivent pas forcément correspondre de manière systématique aux orientations générales, mais ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PADD.

Lorsque la commune de Langoiran souhaitera modifier son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- > si les modifications ne changent pas les orientations générales du PADD, une procédure de modification, voire de modification simplifiée suffira ;
- > si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

II. RAPPEL DU CONT

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

II-1 RENFORCER LES DISPOSITIFS INTRODUITS DANS LE PLU DE 2005 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE L'ETALEMENT URBAIN

La commune de Langoiran a engagé une procédure de révision du PLU pour intégrer de nouvelles dispositions issues des lois Grenelle I et II (lois destinée à la mise en œuvre des engagements du grenelle de l'environnement et de la transition écologique), de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la loi Climat et Résilience, qui visent entre autre à intégrer de nouvelles préoccupations d'habitat, de développement durable, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur des espaces urbanisés.

Si le PLU approuvé le 29 Septembre 2005 et modifié à trois reprises entre 2018 et 2020, se fondait déjà sur ces grands principes avant même leur mise en œuvre législative, la révision s'inscrit dans leur prolongement et leur accentuation et plus particulièrement vis-à-vis de la sobriété foncière.

En effet, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience ») introduit un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols en 2050 et de division par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (art. 191 de la loi).

Ainsi, la loi « loi Climat et Résilience » définit comme moyen d'atteinte de cet objectif, l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain
- le renouvellement urbain
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés
- la qualité urbaine
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers
- la renaturation des sols artificialisés

◆ CONTEXTE REGLEMENTAIRE



Chaque année, **20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers** sont consommés en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Tous les territoires sont concernés : en particulier 61% de la consommation d'espaces est constatée dans les territoires sans tension immobilière.

Les **conséquences sont écologiques** (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi **socio-économiques** (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole etc...).

La France s'est donc fixé **l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050**, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et résilience ») ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

Distinction entre Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et Artificialisation



Pour la période 2021-2031, il s'agit de raisonner en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

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).

C'est le passage, pour une surface donnée, d'un état « naturel, agricole ou forestier » à un état « urbain ».

Même si cette définition semble floue, le caractère urbanisé d'un espace est lié à l'usage qui en est fait.

La loi adoptée en 2023 précise qu'à l'échelle d'un même territoire, « la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation ».

Au niveau national, la consommation d'ENAF est mesurée par les fichiers fonciers transmis par la DGFIP.

A partir de 2031, il s'agit de raisonner en artificialisation.

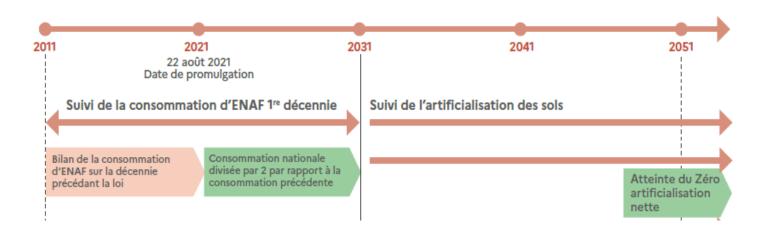
L'artificialisation nette est définie comme « *le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés* » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

L'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique.

Au niveau national, l'artificialisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCS-GE), en cours d'élaboration, dont la production sera engagée sur l'ensemble du territoire national d'ici fin 2024.

0

La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).



Cette trajectoire nationale progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme (avant le 22 novembre 2024 pour le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, avant le 22 février 2027 pour le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et avant le 22 février 2028 pour le PLU de Langoiran.

Elle doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

La loi prévoit également que la consommation foncière des **projets d'envergure nationale ou européenne et d'intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national,** et non au niveau régional ou local. Ces projets seront énumérés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies dans la loi, après consultation des régions, de la conférence régionale et du public. Un forfait de 12 500 hectares est déterminé pour la période 2021-2031, dont 10 000 hectares font l'objet d'une péréquation entre les régions couvertes par un SRADDET.

Cette loi précise également l'exercice de territorialisation de la trajectoire. Afin de tenir compte des besoins de l'ensemble des territoires, une **surface minimale d'un hectare de consommation est garantie** à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Cette « garantie communale » peut être mutualisée au niveau intercommunal à la demande des communes.

La commune de Langoiran s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2013. Au titre du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux, dont les SCOT.

Ce rapport de compatibilité est 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 à leur mise en cause ".

Conformément aux articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, 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.

Le SCOT 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 de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 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 », défini 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. »

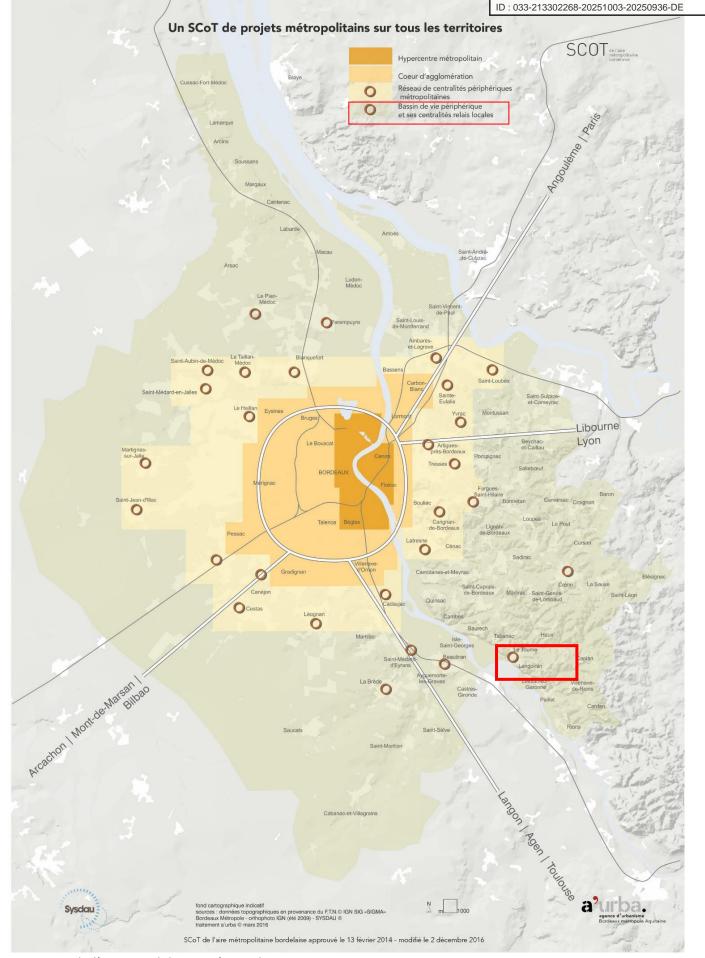
Dans ce contexte, l'enjeu est de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et de renforcer les centralités relais locales, qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux. ».

L'ARMATURE URBAINE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAI

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



Source : Scot de l'Aire Bordelaise Métropolitaine, DOO

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

⇒ Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies en interdisant la constructibilité en dehors des secteurs définis

Préserver 125.000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'urbanisation afin d'intégrer la trajectoire ZAN.

L'effort de réduction de consommation foncière doit être d'environ 50% tous les 10 ans (2021-2031, 2031-2041, 2041-2051).

Il faut donc:

- maintenir la protection des 120.000 hectares du SCoT en vigueur
- renforcer la protection d'environ 5.000 hectares d'ENAF (*espaces naturels, agricoles et forestiers*) au sein des enveloppes urbaines qui ne seront pas consommés en appliquant la trajectoire ZAN

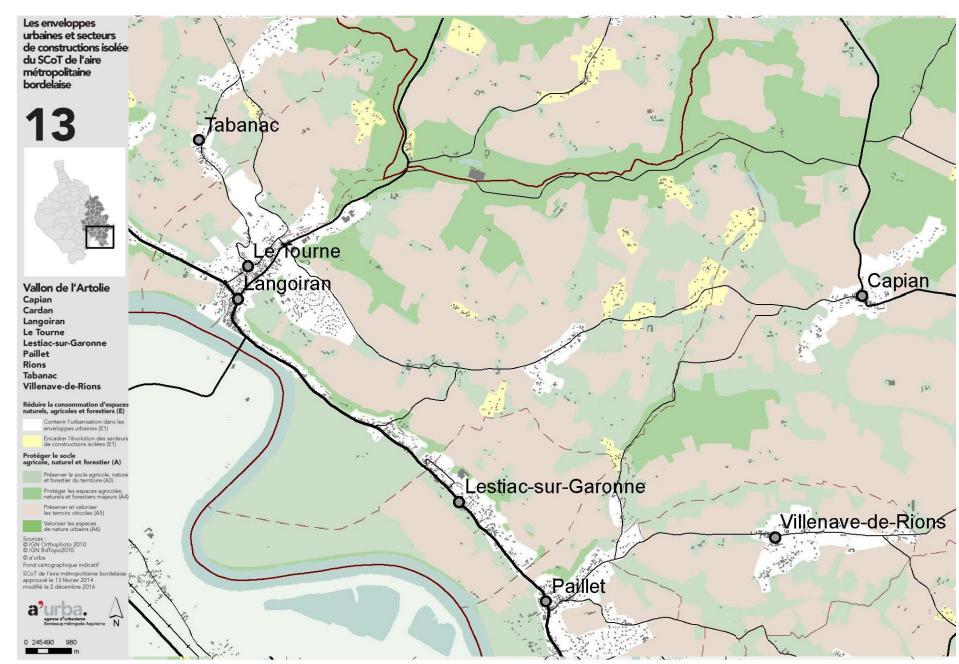
Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers, les extensions urbaines, tout comme les équipements publics doivent donc être contenues dans les enveloppes urbaines définies dans l'Atlas des territoires.

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 indiquée dans l'atlas des Enveloppes Urbaines du Scot, secteur Vallon de l'Artolie ci-contre.

⇒ Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées

En dehors des enveloppes urbaines, les secteurs de constructions isolées, présentés sur l'Atlas des territoires, ne sont pas destinés à accueillir du développement urbain, au regard notamment de la faiblesse des réseaux (Réseau collectif d'eaux usées, voirie, gestion des eaux pluviales...).

À ce titre, dans la gestion du tissu existant, les projets potentiels doivent se concevoir dans un objectif de structuration urbaine (comblement dents creuses) et en limitant les extensions sur le socle Agricole, Naturel et Forestier.

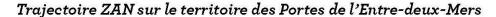


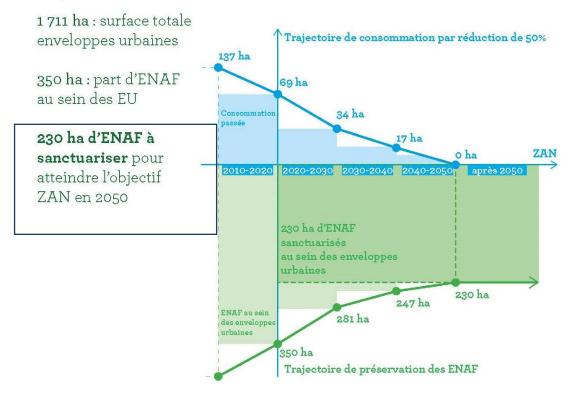




Protéger une grande partie des ENAF au sein des enveloppes urbaines du territoire métropolitain et ses déclinaisons par CDC

Afin de réussir la trajectoire ZAN en 2050, une simulation de réduction progressive de 50% a été appliquée à la consommation passée (2011-2021). Cette réduction de consommation entraine une diminution des zones urbanisables au sein des enveloppes urbaines. Cette méthodologie est illustrée par le graphique ci-dessous sur le territoire de la CDC Portes de l'Entre Deux Mers. L'application de la méthode de calcul aux enveloppes urbaines du SCoT de 2014, permet de connaître d'ores et déjà les hectares d'ENAF à protéger strictement.





Synthèse de la part d'ENAF au sein des enveloppes urbaines à protéger par territoire

La règle de réduction de consommation a été appliquée de la même manière pour chaque territoire. La diversité de la part d'ENAF à préserver pour chaque territoire s'explique par la part d'ENAF déjà consommée au sein des enveloppes urbaines et par la composition des enveloppes urbaines du SCoT au regard des intentions de projets et des besoins des territoires en 2014 (réserve foncière).

Parmi les 7.600 hectares d'ENAF situés au sein des enveloppes urbaines du territoire métropolitain et cartographiés (cf extrait ciblé sur la CDC Porte de l'Entre deux Mers ci-contre), 5.000 ha d'ENAF sont à protéger, dont 230 ha sur le territoire communautaire.

Leur sélection pourra être effectuée à partir de l'analyse multicritères parmi lesquels la multifonctionnalité des sols.

Reçu en préfecture le 03/10/2025 **Territoires ENAF** Consom-ENAF à Pote Publié le théo au sein mation protéger ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE des totale es au sein des foncier imperméabilise enveloppes timée envemobilisable urbaines 2020loppes en ha** 2020-2050 ur-2050 en ha* baines en ha* en 2020 en ha* Bordeaux métropole 3560 1019 2540 1851 1080 286 Montesquieu 795 119 Coteaux Bordelais 380 181 200 43 Portes-entre-deux-120 350 230 31 Mers Créonnais 355 122 24 235 Rives de la Laurence 465 214 250 138

413

260

2 616

400

350

5000

192

55

2454

815

610

7 615

Jalle-Eau-Bourde

Médoc Estuaire

Total Sysdau

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

ENAF AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EN 2020 Légende Enveloppes urbaines du SCoT Secteurs de construction isolés Espaces hors enveloppes urbaines ENAF au sein des Langoiran enveloppes urbaines PORTES DE NTRE-DEUX-MERS

Source: Vers le D2O de l'Aire Métropolitaine Bordelaise¹, Propositions de 1ers principes, MAJ du 11 /06/2024, SYSDAU

PLU DE LANGOIRAN

^{*} base de donnée utilisée : Référentiel Aquitain d'occupation du sol (OCS NAFU)

^{**}base de donnée utilisée : OCS affiné par méthode OCS GE (cf. «qualifier le foncier sur le périmètre du Sysdau, a-urba, janvier 2023)

^{***} Part des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) protégés par rapport à l'ensemble des ENAF existants au sein des enveloppes urbaines du SCoT.

^{1 «} Vers le D2O de l'aire métropolitaine bordelaise » est un Document de travail provisoire proposant des premiers principes pour le D2O du futur SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise. Ce document est un document de travail voué à évoluer, à être complété, modifié, amendé.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

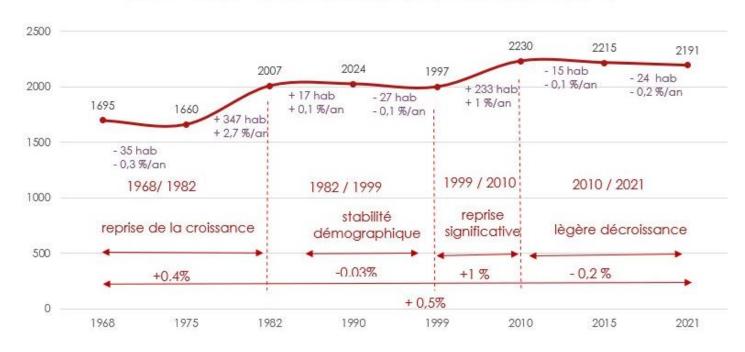
ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

III-1 UN PROJET DE REDYNAMISATION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE

◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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 légère décroissance démographique depuis 2010 (- 39 habitants soit un TCAM de – 0,2%).

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



Source: INSEE, série historique de la population de 1968 à 2021;

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 périphérique », 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.

◆ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Cette prospective s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente de la commune mais également de son proche contexte intercommunal, et ne vise pas à tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans 10 ans, mais à dresser une « fourchette » au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer. Le pas de temps de 10 ans étant l'échéance moyenne d'un document d'urbanisme.

	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 %
SECTION CONTRACTOR	. 3,3 70, 411	· 5,5 /0/ dii	. 1,5 /0

Source: INSEE, recensements de la population 2010, 2015, 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 ;

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 de +0,5 à +0,7%/an soit environ 110 à 150 habitants supplémentaires pour la période 2025-2035.

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS NON DEMOGRAPHIQUES : entre 90 et 115 logements

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

Total besoins en logements	87 logements	114 logements
besoins liés au renouvellement du parc	15 logements	15 logements
besoins lié au désserement des ménages	10 logements	15 logements
besoins lié à la fonction de résidence secondaire	10 logements	10 logements
besoins liés à l'accroissement démographique	52 logements	74 logements
	scénario 1	scénario 2

Les besoins en logements à l'échéance à N+10 ans sont estimés en valeur arrondies entre 90 et 115 logements.

→ LA PART DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS : une vingtaine

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.

 <u>Bâtiments en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation</u> 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, 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).

→ LES BESOINS FONCIERS POUR REPONDRE AU RESTE DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS : entre 65 et 90 logements

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 : **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.

Pour mémoire, la période 2011/2020 a conduit à la consommation foncière de 5,9 ha¹; il conviendra 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 2,9 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Rappel des attendus du Scot de l'Aire Métropolitaine bordelaise en matière de consommation foncière

Pour rappel, la prescription E4 du DOO qui visent à rationaliser l'occupation des sols, est à prendre en compte :

Prescription E4 - Rationaliser l'occupation des sols : Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine²:

« 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 relais de bassin de vie » parmi lesquelles se range la commune de Langoiran.

VENTILATION DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION URBAINE ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Estimation des	Consommation foncière	Prescription E4 du Scot - Equilibre entre Extension urbaine et Renouvellement Urbain		
Besoins en logements neufs	sur la base de la Prescription E5 du Scot**	Extension urbaine 50%	Renouvellement urbain (comblement de dent- creuse) 50 %	
scénario 1- 65 logements*	3,8 ha	1,9 ha	1,9 ha	
Scénario 2- 90 logements*	4,8 ha	2,4 ha	2,4 ha	

^{*}besoins en logements hors part couverte par la reconquête des logements vacants et bâtiments pouvant changer de destination, estimés à 25 logements

Le respect de la Prescription E4-Rationaliser l'occupation des sols du Scot, conduit à maintenir le projet de PLU à des extensions urbaines sur des ENAF inférieures à 2.4 ha.

¹ Source: https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/92700/

² 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

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Rappel de la capacité de densification des espaces urbanisés au 11/2

Reçu en préfecture le 03/10/2025

	15	Publie le	
Capacité de densification de	Enveloppe Urbaine centre-	EI ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE	
l'enveloppe urbaine par secteur (en m2)	ville/RD10/Pied du château	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
TOTAL	47%	53%	100%

Source: Analyse de terrain, Agence Métaphore

La capacité de densification des enveloppes urbaines qui s'étendent sur toute la commune³, sont estimées 7,3 ha, toutefois la prise en compte du choix urbain de procéder à un évitement de toute nouvelle constructibilité sur la partie Est des hameaux⁴, ramène la capacite de densification de l'enveloppe urbaine du centre-ville/RD10/Pied du château, à une capacite de 3,4 ha, soit une capacité insuffisante à couvrir les besoins fonciers de 4,8 ha du scénario 2 de 90 logements neufs à l'échéance 2035.

En conséquence, le projet communal sera amené à mobiliser des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en complément, à hauteur d'un solde de 1,4 ha, dans le respect de la trajectoire Climat et Résilience (2,9 ha d'ENAF) et en compatibilité avec la Prescription E5- du Scot de Scot qui impose que la moitié du projet d'accueil se réalise en renouvellement urbain.

La satisfaction des besoins fonciers nécessaires à la mise en œuvre du projet d'accueil communal de 65 à 90 logements neufs, à savoir 3.8 à 4.8 ha, devra respecter les dispositions suivantes :

- La délimitation des enveloppes urbaines du Scot,
- la prescription du Scot E4 Rationaliser l'occupation des sols : Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain à 50% et extension urbaine à 50%,
- la loi Climat et Résilience qui fixe pour Langoiran une trajectoire de consommation foncière d'ENAF maximale de 2,9 ha sur la période 2021/2031, à savoir la moitié de 5,9 ha consommés entre 2011 et 2020.

³ A savoir sur la partie Ouest du centre-ville/RD10/Pied du château et sur la partie Est des hameaux en milieu agricole et naturel

⁴ Au titre des motifs développés au paragraphe IV- Les principes de développement et de renouvellement urbains du PADD

Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

Reçu en préfecture le 03/10/2025

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées dans le diagnostic, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Langoiran. Il se décline en 3 grands volets :

- les principes de protection, de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, du paysage et de prise en compte des risques naturels,
- les principes de développement et de renouvellement urbains,
- les principes de fonctionnement urbain et de lutte contre le changement climatique.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique des orientations générales du PADD est proposée pour chacun de ces principes sous la forme de cartes de synthèse.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION, DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DU PAYSAGE, ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le projet de territoire de la commune de Langoiran doit s'articuler avec des principes de protection et de valorisation des milieux naturels sensibles, de préservation des paysages et de prévention des risques naturels.

Préserver l'armature naturelle du territoire

Les orientations retenues dans le cadre de la révision du PLU visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement sur la **Trame Verte**, (les différents types de boisements tels que les bois, ripisylves, haies, ...) et Bleue, (ruisseaux, fossés, marais, zones humides...) comme élément structurant à préserver, en complémentarité des espaces agricoles et viticoles au titre de la trame « pourpre », et d'espaces naturels et forestiers, constitutifs de la notion de « nature ordinaire ». Ces composantes constituent le socle Naturel, Agricole et Forestier du territoire à préserver.

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 au sud-ouest et les espaces de plateau au nord jusqu'à la Dordogne, 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 aualifiés de « maieurs » comme le site Natura 2000 « Garonne », les périmètres de ZNIEFF¹, les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Vallée de la Garonne » et d'autres qualifiés « d'ordinaires » comme le maillage de petits bois des plateaux, les milieux ouverts tels que prairies, landes broussailles, espaces agricoles...) et des corridors écologiques terrestres et aquatiques comme la Garonne et l'ensemble de ses tributaires (Le Grand Estev, le Gaillardon, l'Artolie...).

Cet ensemble de zones vitales pour la biodiversité appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'v 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, qui assument une continuité à préserver tant à ce titre qu'au titre de la plus-value paysagère qu'elle confèrent.

En outre, le PLU est également l'occasion de restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement à venir (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées au contexte local, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles au corridors écologiques, ...).

...Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire

Le maillage des espaces agricoles et viticoles (« trame pourpre ») participe des continuités écologiques à travers le territoire. Outre cette fonctionnalité biologique, l'activité agri-viticole contribue à la qualité des paysages et appelle à ce titre une limitation du mitage des terres agricoles par l'étalement urbain.

Préserver la qualité agronomique du territoire

La commune de Langoiran est caractérisée par la présence d'un terroir viticole particulièrement prestigieux (AOC Cadillac, Premières Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux-Cadillac, Côtes de Bordeaux, Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux) mais qui subit une crise économique impliquant des campagnes d'arrachage dans tout l'Entre Deux Mers.

Ce vignoble en difficulté, constitue un patrimoine agronomique qu'il convient de protéger, mais dont des pistes d'accompagnement sont envisageables dans le cadre d'une diversification économique comme l'oenotourisme, le changement de destination du patrimoine bâti agricole vers d'autres usages comme l'habitat, l'activité commerciale...

Outre l'intérêt économique direct qu'il représente pour la commune et de façon plus large pour le territoire girondin, le vignoble et son alternance de vignes soignées, de massifs boisés, de bosquets, d'arbres singuliers ou encore des parcs de propriétés, offre un paysage à haute valeur ajoutée qui constitue un vrai support d'activité autour d'un tourisme vert.

Assurer une gestion économe des ressources naturelles

Les orientations de la révision du PLU visent à assurer une gestion et une consommation raisonnée des ressources naturelles:

• en sol: en répondant majoritairement aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF), conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience qui fixe un objectif de réduction de de moitié de la consommation d'ENAF à l'échéance 2031, comme 1ère étape vers le Zéro Artificialisation des Sols (ZAN) d'ici 2050.

- o 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,...),
- o en orientant le développement urbain prioritairement sur les secteurs faisant l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement,
- o 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.

¹ 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 à Paillet »

Respect de la charpente paysagère du territoire et de la valeur patrimoniale du cadre bâti

Au titre de son classement en Site Patrimonial Remarquable¹ (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'inondation²;
- 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 airondine,
- 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

Prise en compte des risques naturels

Recu en préfecture le 03/10/2025

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'elle 1033-213302268-20251003-20250936-DE 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:
 - o l'étude CEREMA³ qui a déterminé une zone de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements,
 - o l'étude hydraulique du SIETRA⁴, qui délimite les espaces inondés pour une crue de référence centennale.

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'agaravation 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.

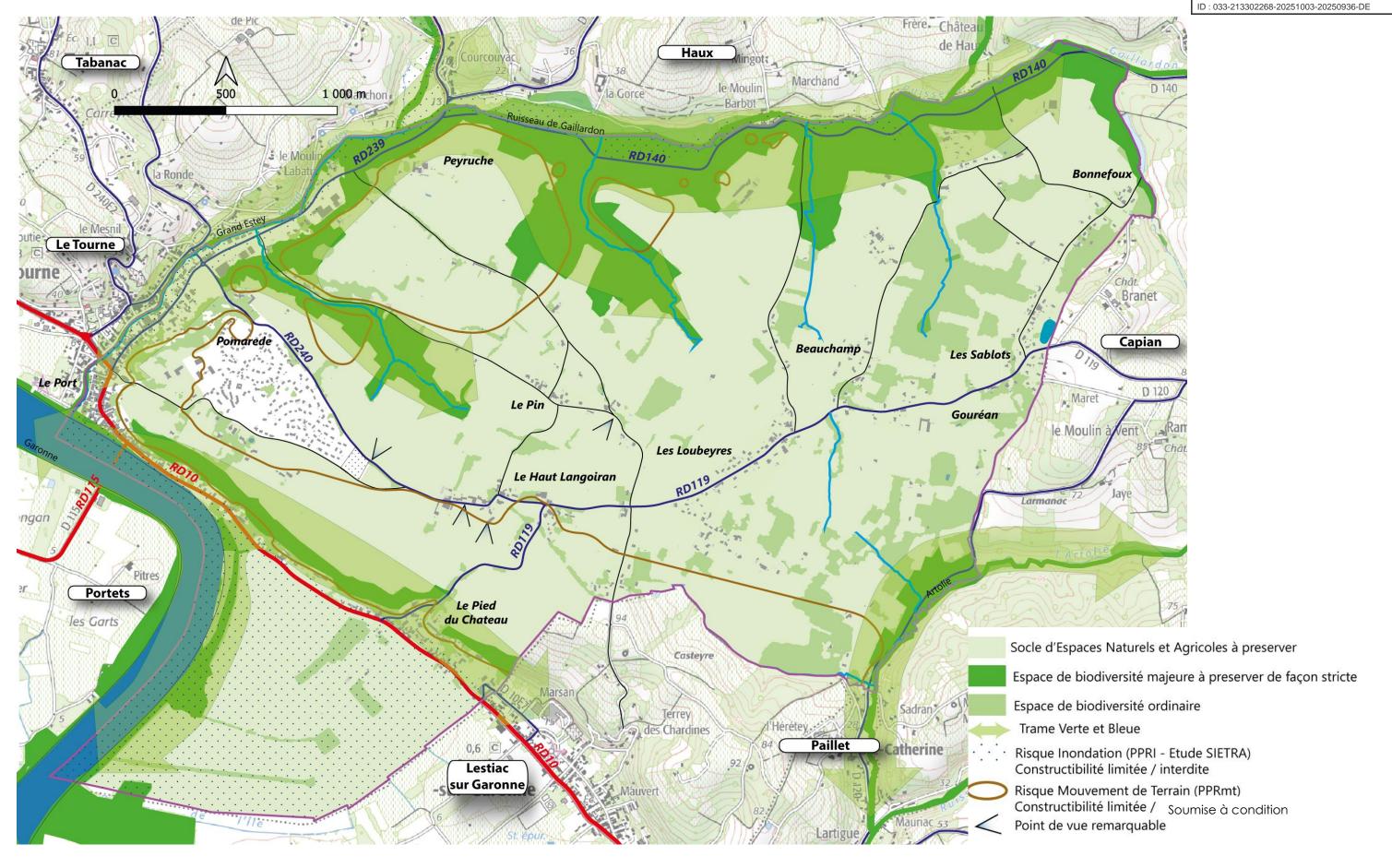
¹ Le classement au titre de SPR se substitue aux autres règlementations protection existantes, dans le cas présent la ZPPAUP de Langoiran, servitude d'utilité publique approuvée le 20 juin 2005

² Cf Rapport de présentation, paragraphe II-6-2 Le risque inondation par débordement d'autres cours d'eau et par ruissellement

³ Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

⁴ Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement, au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)

LES PRINCIPES DE PROTECTION, DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES



Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

L'enveloppe urbaine de Langoiran s'inscrit dans un cadre déjà balisé par plusieurs dispositions supra communales, à savoir le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui, dans l'Atlas des Enveloppes Urbaines¹, dessine les espaces au sein desquels doit être mobilisée la réponse aux besoins urbains, mais également le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui, dans le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), sanctuarise sur la partie Ouest de la commune, plusieurs catégories d'espaces (espaces libres à dominante végétale de Vigne/bois/champ, espace boisé classé, Parcs ou jardins de pleine terre).

Le projet communal de Langoiran s'énonce donc dans le cadre de ces différentes mesures, en cherchant à concourir à leur mise en œuvre et non leur remise en cause, et s'appuie majoritairement sur une approche équilibrée entre renouvellement urbain et développement urbain.

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

Donner la priorité au renouvellement du centre-ville et du guartier du Pied du château...

La commune de Langoiran se caractérise par un relief contrasté où la plaine inondable du fleuve vient butter contre les coteaux calcaires, suscitant une morphologie urbaine originale constituée de deux noyaux urbains bien distincts : le Bas Langoiran, dont l'activité portuaire a favorisé l'essor économique, et le Haut Langoiran, marqué par la présence du château médiéval de Langoiran, en balcon sur le Garonne.

Cet ensemble urbain, dont l'exceptionnalité a suscité l'identification au titre de Site Patrimonial Remarquable (SPR), constitue le cœur de vie de Langoiran : la priorité est donnée à sa mise en valeur et son renouvellement urbain, en déclinant :

Une démarche de remobilisation du parc vacant : ce volet, analysé dans le cadre d'un diagnostic Vacance² réalisé en 2023, met en lumière un nombre de constructions très inférieur au chiffre INSEE 20213, recouvrant des situations diverses : constructions ayant un autre usage (dépendance agricole, ancien commerce vacant, etc..), logements en cours de travaux pour une remise sur le marché, constructions revêtant une allure de non-occupation et état non entretenu, mais correspondant à des situations de fragilité économique et sociale. D'une façon générale, on constate un parc bâti de qualité variable, ne faisant pas l'objet d'une déprise occupationnelle, mais plutôt d'une certaine reconquête, dans le cadre de démarches de rénovation à faible investissement, qui peuvent renvoyer une image de délaissement. Le centre-ville et ses quartiers périphériques anciens ne pâtissent 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. C'est sur la base de cette analyse, que le parc potentiellement mobilisable à l'échéance du PLU (N+10 ans) est estimé à une quinzaine de logements.

Une démarche de renouvellement urbain à la faveur de lieux de recomposition urbaine comme le site de l'ancienne RPA sur les hauts de Pomarède, le site d'activité commerciale Graman en sortie de ville vers Haux dans une approche de mixité fonctionnelle (Economie/habitat), mais également sur le parcellaire présentant une faible densité bâtie et une potentialité de mutation.

Une démarche de requalification des espaces publics, déjà largement engagée dans le cadre du programme de réaménagement des quais de Garonne, des rues adjacentes et des berges du Grand Estey, à élargir à une réflexion sur la requalification de la RD10 au titre de sa fonction de traverse de boura, sur les volets requalification urbaine et sécurité routière.

Une démarche d'aménagement d'une enclave d'1 ha sur les hauteurs du quartier Pomarède, rue des érables, dans le cadre d'une attention particulière au risque de ruissellement pluvial et de la sensibilité paysagère depuis la cote de la Ruasse.

🗅 ... parallèlement à la maitrise du développement urbain sur le reste du territoire communal

Le reste du territoire communal, à dominante rurale et viticole, est jalonnée en secteur Est d'une urbanisation développée majoritairement en linéaire en bord de route, sur des terrains cumulant plusieurs contraintes morphologiques : une nature des sols à dominante arailo-calcaire à faible perméabilité, une topographie fréquemment marquée (secteur de coteaux) ayant tendance à accélérer le ruissellement des eaux ; ces caractéristiques physiques ont de ce fait suscité plusieurs événements d'inondation⁴.

En outre, ces quartiers d'habitat diffus, du fait de leur éloignement, ne bénéficient pas d'une desserte par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La gestion des eaux usées s'opère donc en assainissement autonome, sur des terrains présentant une aptitude limitée au regard de leur caractère faiblement perméable.

Au regard de ces deux critères, ainsi que d'un souci de limiter le développement d'une urbanisation en milieu diffus, majoritairement connectée et desservie par un réseau de voies dont le gabarit n'est pas appelé à être redimensionné (RD119 et voirie communale), la collectivité fait le choix d'en limiter le développement à l'existant, en évitant toute densification susceptible d'aggraver les deux phénomènes précédemment évoqués : inondation par ruissellement pluvial et inaptitude des sols à l'assainissement individuel.

... et dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD 10 et RD 239, en marquant des limites et seuils urbains clairement définis

La mutation de l'enveloppe urbaine historique de Langoiran s'est opérée progressivement sur le plateau de Pomarède, à la faveur d'une organisation relativement structurée sous forme de lotissements mais surtout en linéaire sans épaisseur le long de la RD 10 vers l'Est et le long de la RD 239 vers Haux.

La priorité donnée au confortement de cette enveloppe urbaine doit se doubler d'une démarche de limitation de ce phénomène d'étirement le long des axes départementaux, en marquant des limites d'urbanisation, qui en ménageant des «coupures d'urbanisation» permettront de préserver des espaces de respiration et de transition paysagère entre Espaces urbains et Espaces naturels.

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).

A 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.

¹ Cf extrait de l'Atlas des Enveloppes urbaines et secteurs de développement isolés, planche 13 en rappel page 9

² Cf Rapport de présentation, paragraphe I-6-6 Parc des logements vacants : un potentiel mobilisable

³ INSEE 2021, 110 Logements vacants

⁴ Cf Rapport de présentation, paragraphe II-6-2 Le risque inondation par débordement d'autres cours d'eau et par ruissellement pluvial

Mettre en œuvre l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échéance 2031



La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

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 1,4 ha, soit une trajectoire de réduction de la consommation foncière dans le respect de la loi Climat et Résilience¹:
- o Un effort de densification au sein des zones A Urbaniser en appliquant un objectif moyen de consommation foncière de 20 logements/ha².

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, sont fixés l'objectif moyen de répartition entre habitat individuel et habitat collectif suivant (calculés en nombre de logement, y compris les maisons de ville)³:

• 70 % individuel / 30 % collectif

L'objectif d'une plus grande sobriété foncière passera donc par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés dont les images ci-dessous peuvent illustrer l'esprit.







Petits collectifs, maisons en bande (Latresnes), Maisons individuelles accolées par le garage (ZAC Lapuyade, Biscarrosse)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

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
 - o d'une mixité fonctionnelle, pouvant associer activité économique et habitat,
 - o 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.
 - o de la prise en compte des enjeux de paysage en entrée de ville depuis Créon,
 - o 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, cenotourisme, ...) dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants.

Renforcer l'offre commerciale dans les quartiers

L'évolution de la population communale induit des besoins croissants en matière de commerces et de services de proximité. Si la trame commerciale s'opère majoritairement en cœur de ville historique, la commune souhaite pouvoir accompagner l'amélioration d'une offre qui s'est développée de façon informelle et spontanée au pied du château, le long de la RD 10, à la faveur d'un espace libre facilement accessible pour capter les flux routiers.

Cette démarche s'inscrit dans le souci de diversifier l'offre commerciale de proximité dans les quartiers, dans le cadre d'un accompagnement organisationnel, de sécurité routière et piétonne et de mise en valeur paysagère et urbaine.

Conforter l'offre des équipements publics notamment sur le site du Haut Pomarède

- Salle des associations
- paddle

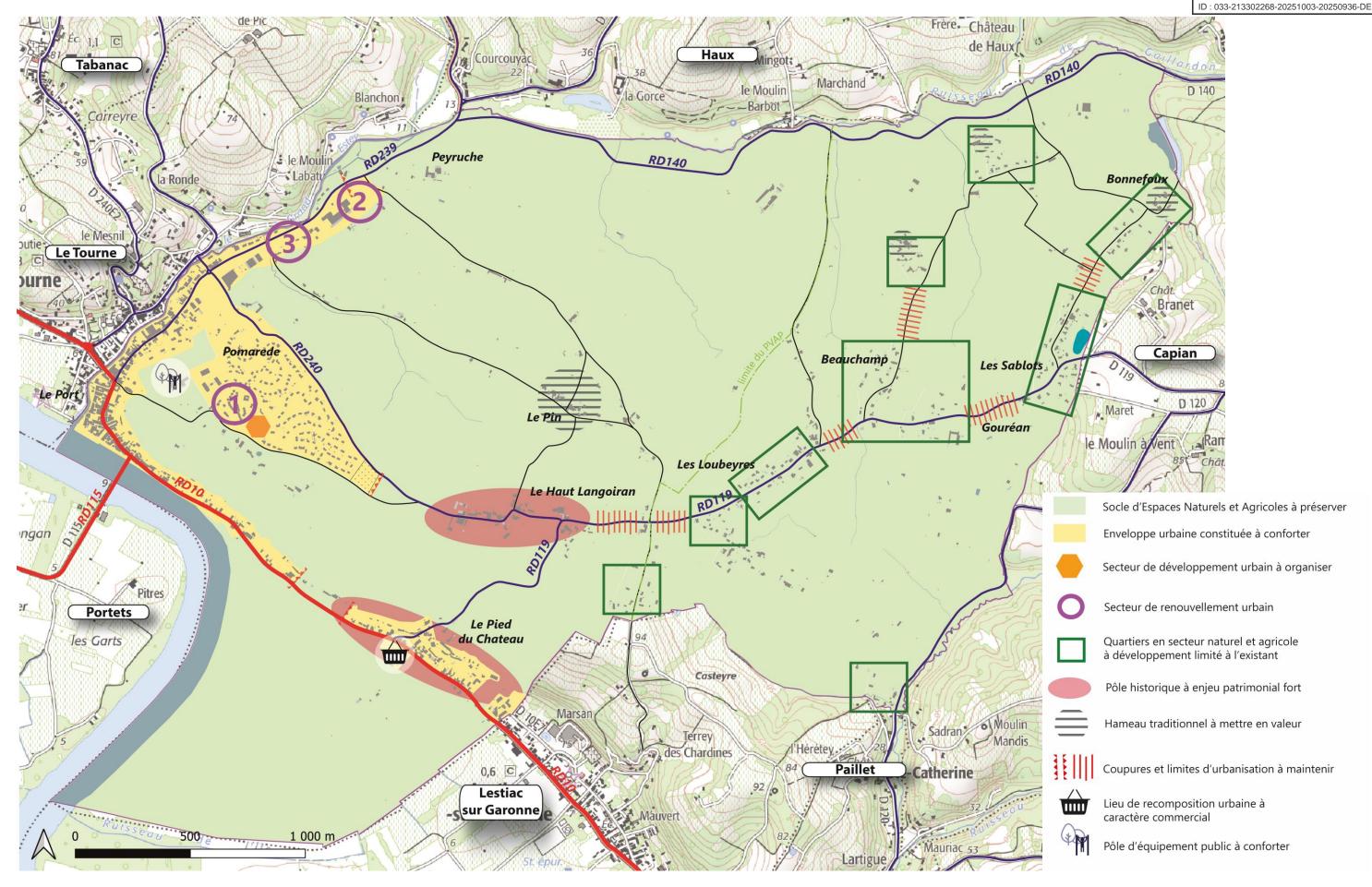
Conforter l'autonomie économique de la commune économique endogène...

¹ consommation 2011/2020 (5,9 ha), Source: Mon diagnostic Artificialisation

² Sur la base de la Prescription du Scot Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : Réduire la consommation foncière pour les futurs logements

³Sur la base de la Prescription du Scot Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : Réduire la consommation foncière pour les futurs logements

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025



Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

Reçu en préfecture le 03/10/2025

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

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; 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, le tout dans un objectif de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique, fixé par la loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 aout 2015.

Respecter la hiérarchie du réseau de voirie et sécuriser le réseau des voies

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.

Ainsi, il s'agit:

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 10, RD 119, RD240, RD140) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non de support direct à l'urbanisation; A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts d'équipement public dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.
- de respecter le rôle de liaisons inter-quartiers pour les voies secondaires et proscrire, de la même manière que pour les voies primaires, toute forme de développement linéaire le long de ces voies. Ainsi, la route de Beauchamp, la route de Peybotte ou encore la route de la côte de Terrefort qui desservent les quartiers Est ont vocation à assurer les échanges à l'échelle du territoire communal et non pas à contribuer au développement linéaire des quartiers existants.
- de favoriser un maillage cohérent des voies de desserte à usage local en privilégiant les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation de voies nouvelles. Ainsi, dans le cadre des opérations d'aménagement futures, la réalisation de voies nouvelles de desserte devra permettre de limiter, autant que possible, les débouchés individuels de parcelles bâties sur des voies primaires ou secondaires.

Améliorer les conditions de sécurité routière

Certains axes structurants pâtissent de conditions de sécurité routière appelant des améliorations : La RD 10 au niveau du pied du château : la présence d'activités commerciales polarisées le long de cet axe à fort trafic routier, suscite des arrêts minute potentiellement accidentogène au regard de l'inadaptation des lieux ; l'amélioration des conditions de sécurité routière est un volet poursuivi par le projet de recomposition urbaine à caractère commercial annoncé dans les Principes de développement et renouvellement urbains en page précédente.

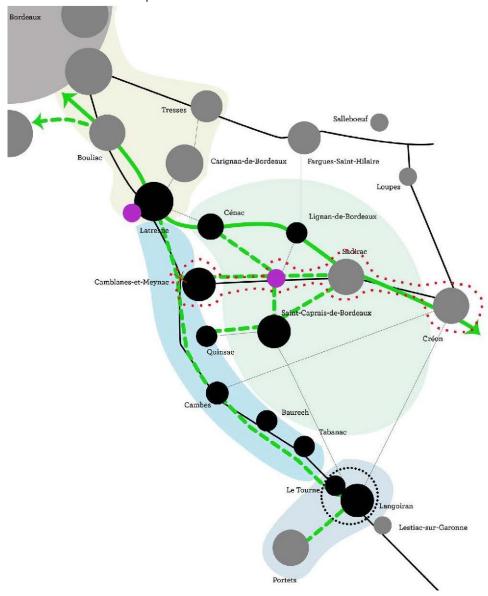
<u>L'avenue du général de Gaulle</u>: un programme de travaux d'aménagement de l'axe est engagé, avec une mise en chantier dans le courant de l'année 2025.

Développer le réseau de mobilités actives pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables

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 par la CDC Portes de l'Entre Deux Mers, en cohérence avec le Réseau Express Velo (REV) de Bordeaux Métropole.



<u>Source</u>: Atelier de territoire Porte de l'Entre -Deux -Mers, Révision du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, 25/03/2023

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...).

Renforcer la résilience du territoire face au phénomène du

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

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

Les sols « naturels » ont la capacité de stocker le carbone¹ source de dérèglement climatique : l'objectif est de maximiser la capacité de séquestration des sols en les préservant de l'artificialisation urbaine. C'est ce principe poursuivi par la loi Climat et Résilience dans la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette à l'échéance 2050.



Plusieurs grands principes d'aménagement peuvent être mis en place par le PLU dans le cadre de cet objectif, à savoir :

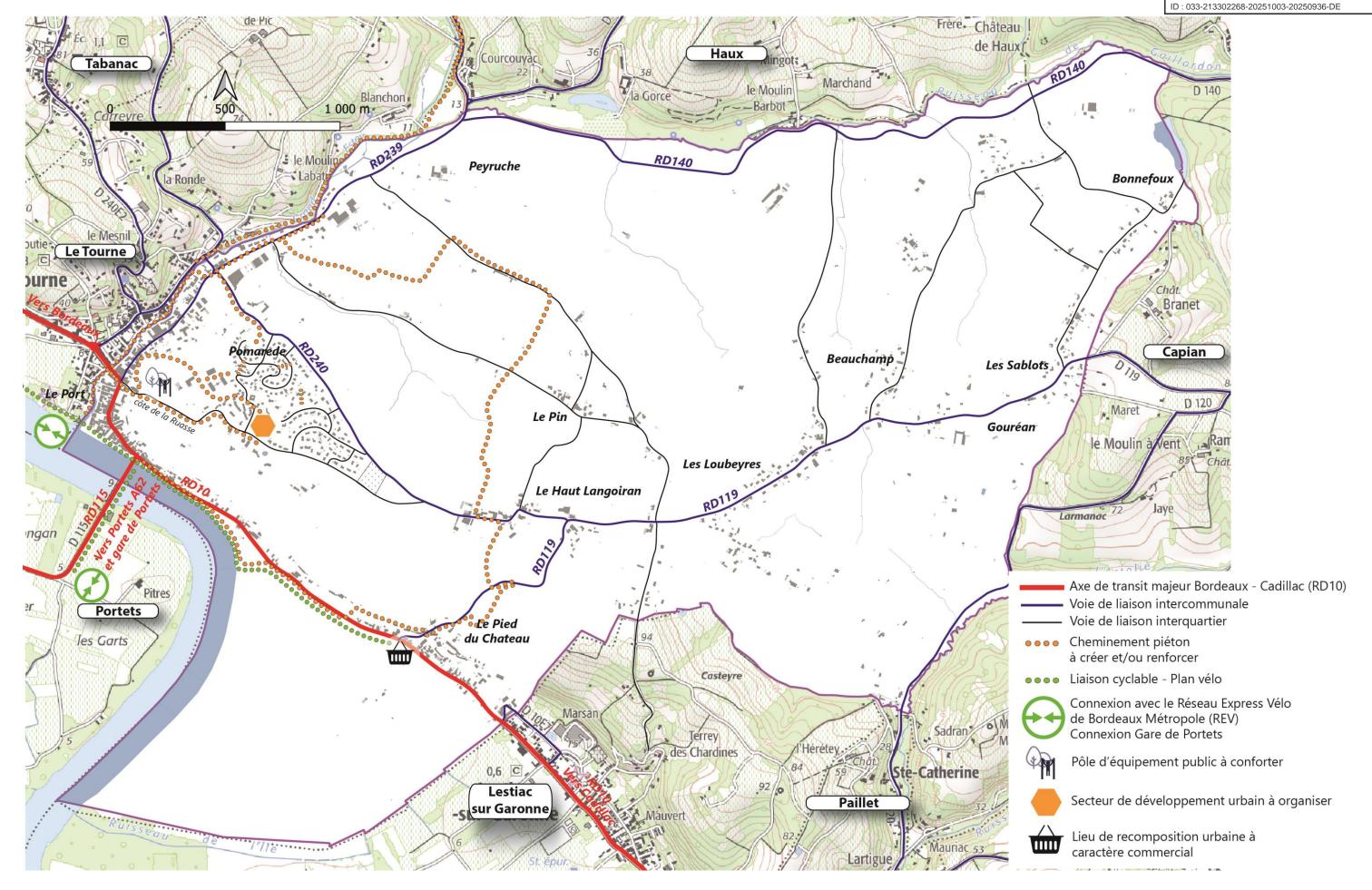
- Mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes, et de façon plus spécifiques re-mobiliser les friches urbaines pour répondre aux besoins fonciers du territoire ;
- Sanctuariser les espaces naturels et agricoles du territoire, au titre de la séquestration par la biomasse qu'ils assurent ;
- Lutte contre les ilots de chaleur: L'augmentation de la fréquence et de l'intensité de fortes chaleurs augmente la vulnérabilité du territoire et nécessite une prise en compte du phénomène d'îlots de chaleur dans les zones urbaines. La lutte contre cet effet passe par conserver/favoriser une couverture végétale au cœur/au plus près des espaces urbanisés/à urbaniser et favoriser l'implantation de la végétation dans l'espace public, dans une démarche de « Renaturation »² dès que cela sera possible.
- Réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels : vulnérabilité aux épisodes de pluie plus intenses et à l'augmentation du risque inondation. Il s'agira de réduire le ruissellement des eaux et préserver le cycle naturel de l'eau.

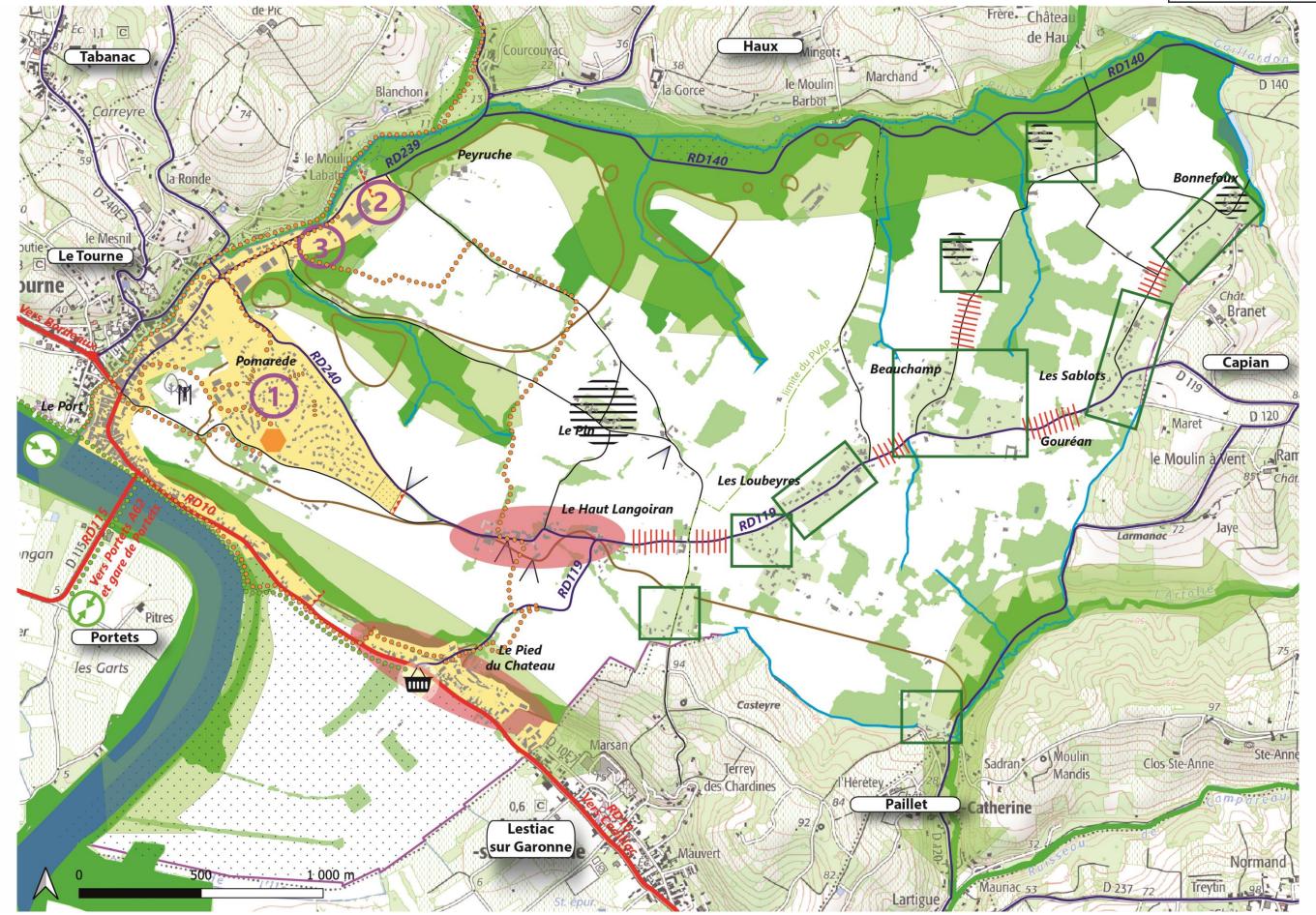
¹ stockage de Co2 sous forme végétale – effet de puits de carbone

² La renaturation désigne une large gamme d'actions d'aménagement destinées à réduire le degré d'anthropisation d'un espace. Il s'agit d'apporter davantage de « nature » à un espace perçu comme trop artificiel.

Reçu en préfecture le 03/10/2025

LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE





Reçu en préfecture le 03/10/2025

ublié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

Objectif: Révision du PLU pour intégrer des principes de développement durable

Contexte: Répondre aux lois récentes sur l'urbanisme et la protection des espaces naturels (Loi Climat et Résilience 22 /08/2021)

<u>Démographie</u>: Langoiran vise une redynamisation démographique avec un accroissement de 110 à 150 habitants d'ici 2035

<u>Logements</u>: Besoin estimé de 90 à 115 logements, prioritairement par renouvellement urbain en remobilisant 20 logements vacants ou pouvant changer de destination, le reste des logements neufs seront réalisées au sein des enveloppes urbaines constituées.

<u>Principes directeurs</u>: Protection des espaces naturels, développement équilibré, mobilité durable et adaptation au changement climatique.

Quelles sont les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Langoiran ?

<u>Protection des Espaces Naturels</u>: Mise en valeur des milieux naturels sensibles et préservation des paysages et du patrimoine bâti et urbain

<u>**Développement Urbain**</u>: Priorité au renouvellement du centre-ville et du quartier du Pied du château.

<u>Préservation de l'Armature Naturelle</u>: Respect de la Trame Verte et Bleue, intégration des espaces agricoles et viticoles (Trame pourpre).

Quels sont les Principes de Protection des Espaces Naturels?

<u>Préservation des Milieux Sensibles</u>: Protection stricte des zones vitales pour la biodiversité contre l'urbanisation.

<u>Équilibre Urbain</u>: Maîtrise de l'étalement urbain et optimisation de la densité des espaces urbanisés.

<u>Renaturation</u>: Restauration des sols artificialisés et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Quels sont les Principes de Développement Urbain ?

Renouvellement Urbain : Favoriser la réhabilitation des zones existantes plutôt que l'étalement sur des terres agricoles ou naturelles.

<u>Diversité de l'Habitat</u> : Promouvoir une offre variée de logements, incluant des options sociales et accessibles.

Mobilité Durable : Améliorer l'accessibilité et encourager les modes de transport alternatifs à la voiture, tout en intégrant des solutions énergétiques durables.

Quels sont les Principes de Mobilité et Changement Climatique ?

<u>Accessibilité et Sécurité</u>: Amélioration des conditions de déplacement sur le territoire avec un réseau de voirie hiérarchisé.

<u>Modes de Transport Durables</u>: Promotion des alternatives à l'automobile, incluant les transports collectifs et les mobilités actives (piétonnes et cyclables).

<u>Transition Énergétique</u>: Intégration de la modération énergétique et adaptation aux impacts du changement climatique dans les projets d'aménagement.