

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Langoiran (Gironde)**

Avis NA-2025-006694/A PP

**Porteur du Plan** : commune de Langoiran

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : le 6 octobre 2025

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : le 10 novembre 2025

## **Préambule**

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

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

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.*

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

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porté par la commune de Langoiran, dans le département de la Gironde.

La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

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

### A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Langoiran compte 2 210 habitants (INSEE 2022) répartis sur un territoire de 10,14 km<sup>2</sup>. Elle est située à 25 km au sud-est de Bordeaux qui est accessible en un peu plus d'une demi-heure par la route départementale RD10, ce qui favorise son attractivité résidentielle.

Elle appartient à la communauté de communes des portes de l'Entre-Deux-Mers, qui regroupe 22 414 habitants en 2022 selon l'INSEE, au sein de 11 communes membres. Elle fait également partie du pôle d'équilibre territorial (PETR) Coeur de l'Entre-deux-Mers, qui regroupe cinq communautés de communes constituant « l'arrière-pays bordelais » (les Rives de la Laurence, les Coteaux Bordelais, les Portes de l'Entre-deux-Mers, le Créonais et la communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers).

Langoiran appartient à la partie rurale du PETR avec de vastes espaces agro-viticoles et naturels. Elle est à cet égard couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision.



Localisation de la commune de Langoiran (source : rapport de présentation, page 5)

Le territoire communal compte un réservoir de biodiversité majeur constitué par le site Natura 2000 *Vallée de la Garonne*, défini au titre de la directive « habitats ». L'urbanisation s'est développée à proximité du site le long de la RD10.

### B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le rapport de présentation comporte une partie spécifique rendant compte de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui couvre le territoire. Cependant, le dossier ne se réfère pas au projet de SCoT révisé, arrêté le 16 avril 2025 et ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe du 28 juillet

2025<sup>1</sup>. Pour mémoire, le SCoT a été présenté à l'enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2025 et la commission d'enquête a rendu sur ce dossier un avis favorable, assorti de réserves, en novembre 2025. **Le PLU de Langoiran devra être mis en compatibilité avec ce nouveau document dès l'approbation de celui-ci, dans un délai d'un an, éventuellement de trois ans si la démarche nécessite une mise en révision générale. Il convient dès à présent de présenter sa compatibilité avec le SCoT révisé et les éventuelles mises en compatibilité nécessaires.**

Le dossier précise également l'articulation du projet de PLU avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Vallée de la Garonne » et « Nappes profondes de la Gironde », et du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Garonne approuvé le 23 mai 2014. Le dossier signale également que la communauté de communes des Portes de L'Entre-deux-Mers a lancé l'élaboration d'un plan local de l'habitat, actuellement au stade du diagnostic.

### C. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- une commune qui constitue une centralité secondaire du territoire intercommunal, présentant notamment une activité économique développée, structurée par les commerces et services du bourg, la filière viticole et les activités artisanales implantées sur les zones d'activités le long de la RD 239 ; mais une perte d'habitants constatée depuis 2014 ;
- une matrice agricole et forestière qui doit être protégée du mitage, le territoire ayant connu un développement récent des hameaux situés à environ 1,5 à 2 km à l'est du bourg ;
- un territoire sous tension au regard de l'approvisionnement en eau ;
- des enjeux environnementaux liés à la présence du site Natura 2000 *Vallée de la Garonne* et à la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée et Coteaux du Gaillardon et du Lubert » ;

### D. Description du projet territorial

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) vise à :

- redynamiser l'accueil de population eu égard au statut de centralité secondaire de la commune, en donnant la priorité au renouvellement urbain du centre-ville et du quartier du "pied de château" ;
- conforter les activités économiques en s'appuyant sur les activités du bourg et la zone d'activité communale, et en améliorant la connexion entre les deux secteurs ;
- préserver l'armature naturelle du territoire, notamment les continuités écologiques portées par la matrice agricole ;
- assurer une gestion économe des ressources, notamment en adaptant le projet urbain aux capacités de production d'eau potable et en orientant le développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif ;
- renforcer la résilience face au changement climatique, notamment en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et en tenant comptes des îlots de chaleur ;

Le projet de PLUi prévoit à horizon 2035 :

- une augmentation de la population de 0,5 % à 0,7 % par an en moyenne, soit 100 à 150 habitants supplémentaires pour atteindre 2 349 habitants à échéance du PLU ;
- la création de 90 à 115 logements, dont une vingtaine par reconquête du parc vacant, cinq par changement de destination, et le reste par production de logements neufs ;
- la mobilisation de 4,86 hectares pour atteindre l'objectif de logements neufs, dont 3,42 hectares par densification ;
- la création de trois orientations de programmation et d'aménagement (OAP) sectorielles, dont deux concernent des secteurs à vocation d'habitat et une à vocation commerciale ;
- la délimitation de neufs emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics, de voiries et de liaisons douces ;

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2025\\_17780\\_r\\_scot\\_sysdau\\_33.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17780_r_scot_sysdau_33.pdf)

- le développement des énergies renouvelables par le recours au photovoltaïque en toiture, dans des secteurs préférentiels identifiés au titre des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE<sub>NR</sub>) ;

Le dossier prévoit une consommation d'espace de 1,36 hectare (1 hectare en zone à urbaniser 1AU, 0,36 hectare en zone creuse en zone urbaine) afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF définie par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine pour le territoire ;

Aucun secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) ni bâtiments susceptibles de changer de destination n'est identifié, la commune escomptant que des demandes de mutation du bâti émergent de l'enquête publique.

## **II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement**

### **A. Remarques générales**

Sur la forme, le dossier présente les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme, notamment le résumé non technique visant à faciliter l'appropriation du document par le public.

### **B. Qualité de l'évaluation environnementale**

#### **1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions**

Le rapport décrit les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, risques, climat) et présente les évolutions de l'urbanisation.

Il permet de comprendre les principaux enjeux du territoire, faisant ressortir notamment le solde migratoire négatif de la commune depuis une dizaine d'années, expliqué dans le rapport par un déficit d'offre de logements, et un manque de diversité du parc dominé par les grands logements individuels. Le rapport souligne l'augmentation de la part des résidences secondaires et des logements vacants depuis 2009. Le parc de logements vacant représente d'après l'INSEE environ 10 % du parc communal soit 109 logements.

Le dossier identifie la lutte contre le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers comme un enjeu compte-tenu notamment des extensions de hameaux à l'est du territoire ayant conduit à la construction de nouvelles zones pavillonnaires. Une étude de densification a identifié un potentiel de renouvellement urbain dans le bourg et certains hameaux, par mobilisation de friches (exemples : la friche artisanale « Graman » et l'ancienne résidence pour personnes âgées « Pomarède »), de dents creuses ou de divisions parcellaires.

Le dossier présente un inventaire complet des commerces et activités économiques présentes sur la commune, faisant ressortir la concentration des services du quotidien dans le bourg et la zone commerciale et artisanale le long de la RD239.

Il présente enfin un état initial de l'environnement s'appuyant sur les documents de rang supérieur (SRADDET<sup>2</sup>, SDAGE, SCoT), et les périmètres d'inventaire et de protection (sites Natura 2000, ZNIEFF) pour faire ressortir les principales vulnérabilités écologiques. L'analyse aboutit à une trame verte et bleue communale (TVB) qui identifie bien l'enjeu constitué par le développement de l'urbanisation (y compris dans le cadre du présent projet de PLU) au contact de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité majeurs. Le caractère potentiel limitant de la ressource en eau est également signalé compte-tenu en particulier du classement du territoire en zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>3</sup> et des prélèvements supérieurs aux volumes autorisés du fait d'importants problèmes de pertes.

#### **2. Méthode d'analyse des solutions alternatives**

D'après le dossier, l'objectif de la collectivité est de rompre avec le scénario au fil de l'eau, qui a conduit la collectivité à un taux d'évolution de la population de -0,2 % depuis 2010. La collectivité souhaite en effet s'affirmer en tant que centralité secondaire de l'intercommunalité.

Elle souhaite donc inscrire son développement dans une fourchette comprise entre 0,5 et 0,7 % de taux de croissance annuel, étant observé que les projections du SCoT révisé prévoient une croissance annuelle de (+0,85 %) pour l'intercommunalité.

<sup>2</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable des territoires

<sup>3</sup> Les territoires classés en ZRE se caractérisent par un déséquilibre structurel entre les besoins domestiques et agricoles et la disponibilité de la ressource.

L'estimation des besoins en logements (90 à 115 logements) est effectuée à l'aide de la méthodologie dite « du point mort »<sup>4</sup>, puis en ajoutant les logements nécessaires à l'accueil des habitants supplémentaires. Les données retenues pour ces calculs sont précisées, notamment celles relatives à l'évolution de la taille des ménages (2,11 personnes), et aux mutations du parc (le dossier prévoit que 20 à 25 logements sortiront du parc de résidences principales, du fait d'une transformation en résidence secondaire ou d'une vacance longue).

En postulant d'une consommation foncière de 540 m<sup>2</sup> pour produire un logement, la collectivité identifie un besoin de 3,8 à 4,8 hectares pour construire les 90 à 115 logements identifiés. Cela représente une densité moyenne de 19 logements par hectare, supérieure à ce qui a été observé pour les logements construits de 2018 à 2023 et conforme à la prescription du SCoT de 2014.

Une étude de densification présentée dans le dossier identifie les terrains répondant à ce besoin, à partir d'un gisement potentiel de 7,2 hectares en dents creuses, renouvellement urbain et division parcellaire dont ont été déduits les terrains faisant l'objet de protections dans le PLU en vigueur, mal desservis par les réseaux ou exposés à des risques (retrait-gonflement des argiles, inondation). D'après le dossier, l'étude de densification s'appuie sur une délimitation de l'enveloppe urbaine définie au plus près des constructions existantes, et en tenant compte des protections dans le PLU en vigueur (espaces boisés classés ou protection patrimoniale).

La MRAe relève toutefois que cette méthode consistant à définir a priori un besoin foncier ne paraît pas optimale. La taille nécessaire pour un logement définie dans le dossier n'est pas justifiée, ni nuancée selon le secteur géographique concerné.

**La MRAe recommande d'approfondir l'étude des capacités de densification afin d'estimer sur chaque terrain la densité maximale pouvant être atteinte au regard de ses enjeux environnementaux, de son environnement proche et de la capacité d'insertion urbaine.**

### **3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)**

Le dossier met en avant la prise en compte des vulnérabilités environnementales mises à jour par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, à travers l'élaboration d'un projet de territoire proportionné aux enjeux, et privilégiant un développement par la densification du tissu urbain constitué.

Le dossier rend compte de la démarche d'évitement-réduction, concluant sur l'ensemble des thématiques examinées à des incidences plutôt positives pour l'environnement. Il signale notamment le reclassement par rapport au PLU en vigueur de certaines zones urbaines en zone naturelle ou agricole pour une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue (TVB).

La démarche itérative entre évaluation environnementale et la révision du PLU s'est aussi traduite par la réalisation d'inventaires en octobre 2023 sur quatre espaces naturels pressentis pour un développement de l'urbanisation : trois secteurs situés le long de la RD10 (parcelles E66, E96 et E732) et un dans le bourg, sur le secteur dit « de la rue des Érables ».

**La MRAe relève que la période d'inventaires n'est pas optimale pour garantir une identification de tous les enjeux environnementaux. Elle recommande de mener, selon les recommandations des guides méthodologiques nationaux<sup>5</sup>, des inventaires écologiques visant à caractériser les habitats naturels, les espèces faune/flore associées, et les zones humides sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique<sup>6</sup>.**

**Les enjeux et les mesures d'évitement-réduction qui concernent les parcelles E732 et E66 ne sont par ailleurs pas suffisamment expliqués. La MRAe recommande de compléter le rapport sur ce point.**

### **4. Dispositif de suivi**

Le dossier propose un dispositif de suivi, conformément à ce que prévoit le Code de l'urbanisme. **La MRAe recommande de le compléter pour tenir compte de tous les enjeux forts identifiés, notamment en matière d'adaptation du territoire face au changement climatique.**

4 Méthode consistant à calculer les logements nécessaires pour répondre au besoin de la population en place, en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages et des recompositions du parc de logements entre résidences principales, secondaires et logements vacants.

5 [https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/10/guide\\_PLU%26biodiversite.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/10/guide_PLU%26biodiversite.pdf)

6 Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_nouvelle-aquitaine\\_pour\\_la\\_prise\\_en\\_compte\\_de\\_la\\_reglementation\\_especes\\_protegees.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf)



### III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

#### A. Consommation d'espaces et densités

Le dossier se réfère à un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de -50 % à horizon 2031. Cependant la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en 2024 a défini pour l'aire métropolitaine bordelaise une trajectoire de -55 % de 2021 à 2031 par rapport à 2011-2021 et de -30 % de 2031 à 2041 par rapport à la décennie précédente. Pour mémoire, la MRAe avait déjà recommandé dans son avis sur le projet de révision du SCoT de l'agglomération bordelaise la prise en compte de cet objectif.

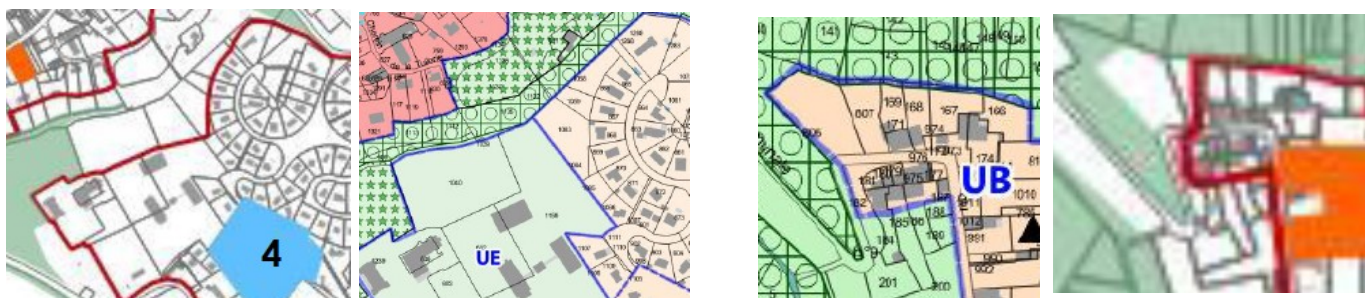
Le rapport fait état d'une consommation d'espaces NAF de 5,9 hectares sur la période 2011-2021. D'après le SRADDET en vigueur, la consommation maximale autorisée sur la commune serait de 2,65 hectares sur la période 2021-2031, et de 1,85 hectare sur la période 2031-2041.

Le dossier prévoit la mobilisation de 1,36 hectare de consommation d'espaces NAF de 2025 à 2035, signalant que la consommation foncière de 2021 à 2024 s'est faite intégralement en densification. Les surfaces décomptées au titre de la consommation d'espace correspondent à un terrain de 1 hectare couvert par l'OAP « secteur de la rue des Érables », et à un terrain de 0,36 hectare le long de la RD 10 (parcelle E732).

Ce décompte ne semble toutefois pas cohérent avec l'analyse des enjeux effectuée sur les secteurs potentiels de développement de l'urbanisation<sup>7</sup>, qui a concerné pour mémoire, outre le secteur de la rue des Érables et la parcelle E732, les parcelles E66 et E96. Les quatre secteurs étudiés ont en effet été caractérisés en tant qu'espaces naturels, puis classés en zone urbaine.

La MRAe relève également :

- que l'emplacement réservé n°1 pour l'aménagement d'un carrefour sur la RD240 est situé en zone agricole protégée (Ap), sans justification de sa non prise en compte au titre de la consommation d'espace NAF. D'après le registre parcellaire graphique, cette parcelle a une vocation agricole ;
- que la parcelle OA 1040 et le nord de la parcelle OA 1159 ont été intégrées à la zone d'équipements publics contiguë au bourg alors qu'elles ne semblent pas urbanisées et n'ont pas été intégrées à l'enveloppe urbaine dans l'étude de densification ;
- que la parcelle OC 807 au nord d'un des hameaux situés à l'est du bourg a été intégrée à la zone urbaine alors qu'il semble couvert par un boisement et une prairie ; comme la parcelle OA 1040, elle n'est pas intégrée à l'enveloppe urbaine dans l'étude de densification ;



Exemples d'incohérences entre le plan de zonage et l'étude de densification (source : rapport de présentation, page 50, et règlement graphique du projet de PLU)

**La MRAe relève des incohérences entre les contours donnés à l'enveloppe urbaine dans l'étude de densification et la délimitation de la zone urbaine du règlement du PLU.**

**La MRAe recommande de prendre en compte tous les secteurs qualifiés d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans son calcul de consommation d'espace NAF en dehors de l'enveloppe urbaine à définir précisément, ce qui peut amener à identifier des espaces NAF consommés classés en zone urbaine.**

<sup>7</sup> Rapport de présentation, pages 227 et suivantes.

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

Les principaux enjeux relatifs aux milieux naturels mis en exergue par le dossier ont trait à la préservation des milieux associés au réseau hydrographique, et couverts par les sites d'inventaire et de protection : site Natura 2000 *La Garonne*, ZNIEFF des vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert. L'importance des zones humides identifiées par le SAGE *Vallée de la Garonne* et de la matrice agricole est également soulignée.

Le dossier met en avant la bonne prise en compte de la TVB communale par le plan de zonage, notamment grâce au classement des milieux sensibles susmentionnés en zone naturelle (N) protégée par un classement en espace boisé classé (EBC) ou une identification en tant qu'espaces protégés pour des motifs écologiques au titre du L. 151-23. Ne sont autorisés au titre de l'article L. 151-23 que les constructions ou aménagements nécessaires à la mise en valeur des milieux et les pistes piétonnes ou cyclables. Les zonages Ap et Np concernent les secteurs couverts par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), dans lesquelles ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans les conditions précisées par la ZPPAUP.

**La MRAe recommande de compléter les dispositions réglementaires s'appliquant à l'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes pour garantir l'absence d'incidences sur les milieux.**

Conformément au Code de l'environnement, le dossier présente les incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 *La Garonne*. Le dossier insiste à cet égard sur l'enjeu de préservation des cycles de l'eau, et met en avant les mesures du PLU qui s'y rapportent, notamment la protection des zones humides. À cet égard, le dossier précise que le PLU prend en compte les zones humides du SAGE, celles inventoriées par le Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest (SIETRA), et celles qui ont été repérées lors des inventaires de terrain dans le cadre de la révision du PLU. Une partie de la parcelle E96 a d'ailleurs été reclassée en zone N protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour éviter une zone humide.

Le dossier conclut ainsi à l'absence d'incidences négatives sur la conservation du site Natura 2000.

À l'échelle des secteurs de projet, le dossier mentionne des habitats favorables à la présence d'espèces d'intérêt communautaire sur deux secteurs de développement de l'urbanisation, à savoir le secteur de la rue des Érables et la parcelle E66. La présence du Lucane Cerf-Volant est notamment probable sur ces secteurs.

**La MRAe constate que le dossier ne fait état d'aucune démarche d'évitement pour ce qui concerne la parcelle E66. Elle recommande par conséquent de préciser la démarche ERC mise en œuvre pour cette parcelle, en tenant compte des inventaires à mettre à jour et en privilégiant l'évitement.**

## **C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau**

### **1. Eau potable**

L'eau est identifiée comme un enjeu fort du projet de PLU, s'agissant d'un territoire classé en zone de répartition des eaux, et dont les prélèvements sont supérieurs aux volumes autorisés.

Le dossier met en avant un ensemble de mesures visant à protéger le point de captage situé sur le territoire communal. Outre la servitude d'utilité publique associée au point de captage, le dossier évoque la protection des boisements alentours par des EBC, l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif et des mesures de gestion des eaux pluviales imposant un pré-traitement pour les activités potentiellement polluantes (notamment en secteurs urbains Uab et UY à vocation économique). Cette disposition est notamment de nature à réduire les incidences du renouvellement du secteur dit « du Pied de Château », reclassé de zone naturelle en zone urbaine UAb, pour permettre l'implantation de locaux artisanaux et commerciaux sur ce terrain actuellement utilisé comme stationnement de camions d'une entreprise.

Le dossier tente également de démontrer le caractère suffisant de la ressource en eau pour permettre la mise en œuvre du projet de PLU, en évoquant de faibles capacités résiduelles sur l'un des captages qui alimente la commune (Villeneuve), et les travaux engagés par le gestionnaire pour réduire les fuites. Les éléments présentés ne permettent cependant pas de démontrer le caractère suffisant de la ressource. En premier lieu, le dossier ne confronte pas la marge résiduelle évoquée à l'augmentation attendue de la consommation domestique et non domestique. La pertinence du phasage d'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs d'OAP (immédiat, 3 et 6 ans après l'approbation du projet de PLU) n'est pas justifiée par rapport aux perspectives d'amélioration du réseau de distribution. De plus, le dossier n'évoque pas la problématique du partage de la ressource avec d'autres communes, étant souligné que le forage de Villeneuve semble alimenter un réseau intercommunal. Enfin, le dossier n'évalue pas les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource.

**L'évaluation environnementale n'est pas proportionnée à l'importance de l'enjeu de la ressource en eau potable. La MRAe demande de compléter le rapport en tenant compte des lacunes constatées du dossier et de conditionner les ouvertures à l'urbanisation au caractère suffisant de la ressource en eau.**

## **2. Assainissement des eaux usées**

Le dossier présente les conditions d'assainissement des eaux usées sur le territoire communal. Des cartographies font apparaître les secteurs desservis par l'assainissement collectif (le bourg) et ceux en assainissement individuel (les hameaux de l'est), ainsi que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (jugée moyenne). La capacité résiduelle des stations d'épuration qui équipent le territoire est précisée.

Le dossier met en avant le caractère suffisant des capacités résiduelles pour mettre en œuvre le projet de PLU et conclut à l'absence d'incidences notables du projet de PLU pour cette thématique. L'analyse des incidences du projet de PLU n'est toutefois pas complète, le dossier semblant omettre qu'une partie des logements prévus sont attendus en densification des hameaux de l'est. Les incidences potentielles de ce développement de l'urbanisation en secteur d'assainissement individuel ne sont pas évaluées, alors même que le PADD rappelle l'enjeu de limiter l'urbanisation des hameaux de l'est afin de tenir compte de la capacité limitée des sols à l'assainissement. Le plan de zonage augmente de plus la capacité d'accueil des hameaux de l'est en intégrant à la zone urbaine des parcelles non identifiées comme potentiel foncier pour créer des logements dans l'étude de densification.

**La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation environnementale en vérifiant la cohérence entre le PADD et les possibilités de densification des hameaux de l'est ouvertes par le projet de zonage.**

## **D. Prise en compte des risques**

Le dossier présente les risques qui concernent le territoire : risque inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes, retrait-gonflement des argiles, et mouvements de terrains liés à d'anciennes carrières.

Le dossier précise que le territoire est couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la Garonne, approuvé en 2014, et par un plan de prévention des mouvements de terrain en cours d'élaboration (PPRmt). La carte des enjeux ayant été définie en 2023, le règlement est en cours d'élaboration.

Une annexe informative permet d'identifier les zones concernées par ces risques majeurs, en complément du plan de zonage. Le règlement écrit précise les dispositions qui s'appliquent dans ces zones.

Plusieurs secteurs de développement de l'urbanisation situés en zone d'aléa fort ressortent du dossier. Il s'agit :

- de la zone de Graman (Uya) (secteur de renouvellement urbain couvert par une OAP), qui cumule les trois risques (débordement et concentration des eaux pluviales, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrains) ; ce secteur est classé en zone bleue (risque faible) du PPRi de la Garonne ;
- de la zone à caractère commercial UAb dite « Pied du Château » (couverte par une OAP), située hors de la zone d'aléa du PPRi, mais dans une zone de concentration des débordements et ruissellements des eaux pluviales ; elle est également concernée par la zone d'aléa fort retrait-gonflement des argiles ;
- des secteurs prévus pour la densification de l'enveloppe urbaine située le long de la RD10 exposés au risque de retrait-gonflement des argiles et de mouvement de terrain (parcelles E56, E96 et E732).

La MRAe constate en premier lieu un mauvais report au plan de zonage des risques identifiés dans l'annexe informative : le secteur Graman n'apparaît pas exposé au risque de débordement sur le plan de zonage alors qu'il l'est d'après l'annexe informative. Inversement, la parcelle OE 141 (qui d'après le règlement écrit, doit accueillir des bâtiments agricoles) semble exposée au risque inondation d'après le plan de zonage, et non d'après l'annexe informative. **La MRAe recommande de vérifier la cohérence entre les deux cartes, et d'apporter les corrections utiles.**

Le projet de renouvellement urbain de la zone Graman avait fait l'objet d'une modification n°2 du PLU de Langoiran. Par une décision du 9 février 2021<sup>8</sup>, la modification n°2 n'avait pas été soumise à évaluation environnementale, la MRAe ayant tenu compte des mesures de réduction du risque de concentration des débordements et ruissellements des eaux pluviales présentées. L'OAP qui concerne ce secteur précise en outre que les autorisations d'urbanisme ne pourront être délivrées sur cette zone que dans la 3ème année consécutive à l'approbation du projet de PLU.

8 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2020\\_10460\\_m2\\_plu\\_langoiran\\_33\\_vmee\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2020_10460_m2_plu_langoiran_33_vmee_mrae_signe.pdf)



**La MRAe recommande de différer l'urbanisation de ce secteur jusqu'à l'approbation du PPRmt. Il conviendrait de faire de même s'agissant des secteurs de densification le long de la RD10. La MRAe recommande de tenir compte des effets du changement climatique qui sont susceptibles d'aggraver les phénomènes d'instabilité du sol.**

Pour ce qui concerne le secteur dit « du Pied du Château », l'OAP module les possibilités de constructions en fonction du niveau de risque : les constructions ne seront possibles qu'en zone de risque faible, la zone de risque fort ne pouvant accueillir que des voies de circulation en matériaux perméables. Elle prévoit en outre un coefficient d'espaces en pleine terre de 50 % et une emprise au sol maximale des constructions de 15 % pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

**À cet égard, les vues aériennes du secteur d'OAP font apparaître des constructions existantes dans la zone d'aléa fort. La MRAe recommande d'affirmer un principe de renaturation de cette partie du terrain, pour favoriser la gestion des ruissellements. S'agissant du secteur UAc prévu pour des bâtiments agricoles, la MRAe recommande de limiter également strictement l'emprise au sol des constructions, afin d'éviter les impacts sur le régime d'écoulement des eaux.**

## **E. Prise en compte du changement climatique**

Le dossier met en avant une prise en compte du changement climatique à travers un maintien de la couverture boisée jouant le rôle de « puits de carbone », et le développement de la mixité des fonctions au sein du bourg (notamment avec le renouvellement urbain du site Graman) pour faciliter l'accès aux commerces et services par voie piétonne ou cyclable. D'après le dossier, cette orientation sera renforcée par la mise en œuvre du plan des pistes cyclables de la communauté de communes.

Le dossier signale aussi des dispositions visant à favoriser le développement des énergies renouvelables en toiture et à travers notamment la délimitation d'une zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR). Cependant, la carte correspondante ne semble pas avoir été jointe au dossier. **La MRAe recommande de clarifier ce point, et le cas échéant, de compléter le dossier.**

Le dossier met en avant l'enjeu de lutter contre les îlots de chaleur urbain, et met à cet égard en avant les dispositions de végétalisation et de maintien d'espaces en pleine terre, prévues par le projet de PLU pour en tenir compte. La MRAe relève cependant que le dossier ne comporte aucun élément de diagnostic relatif à cet enjeu. **Une carte identifiant les secteurs urbains les plus exposés semblerait donc pertinente, compte-tenu notamment de la densification du tissu urbain prévu par le projet de PLU.**

Plus généralement, l'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les effets du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale.

**La MRAe recommande de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant sur les références disponibles et notamment la TRACC.**

## **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 100 à 150 habitants supplémentaires, la construction de 90 à 115 logements et la mobilisation de 1,36 hectare en extension.

Le dossier s'appuie sur un diagnostic qui fait ressortir les enjeux du territoire, au regard notamment des documents cadres qui concernent ce territoire. Le dossier met en avant la prise en compte de ces enjeux à travers notamment la priorité donnée à la mobilisation de terrains en friche et en densification de l'enveloppe urbaine, de façon à préserver la trame verte et bleue.

Cependant, l'enveloppe urbaine définie dans l'étude de densification n'est pas traduite fidèlement dans le projet de zonage. Cette incohérence conduit à sous-estimer la consommation d'espaces NAF prévue par le projet de PLU, dont la cohérence avec la trajectoire de réduction prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2024 n'est pas démontrée. Elle crée également une incertitude sur la capacité d'accueil dégagée par le document, alors même que le dossier n'est pas conclusif sur le caractère suffisant de la ressource en eau, et que certains secteurs ainsi ajoutés à la zone urbaine sont localisés dans une zone peu favorable à l'assainissement individuel.

Le dossier entend également justifier le choix communal de développer l'urbanisation dans des secteurs exposés à des risques, faisant valoir soit le caractère déjà artificialisé des terrains concernés, soit les mesures de réduction des incidences visant à ne pas aggraver le risque. La MRAe alerte toutefois sur l'aggravation probable des risques par le changement climatique, qui devrait inciter la commune à privilégier l'évitement des incidences.

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

À Bordeaux, le 29 décembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**signé**

Didier Bureau