

## Comité syndical du Sysdau du mardi 20 janvier 2026 à 14h30

### Délibération n° 01/01/26/04

#### Avis sur le projet de PLU de la commune de Langoiran – Compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Date de la convocation :	14 janvier 2026
Nombre de membres en exercice :	30
Nombre de membres présents :	17
Nombre de suffrages exprimés :	19 (dont 2 pouvoirs)
Votes :	
> Pour :	19 (dont 2 pouvoirs)
> Contre :	0
> Abstentions :	0
Délibération transmise au représentant de l'État le :	21/01/2026
Publiée le :	30/01/2026

Le vingt janvier 2026, à 14 heures 30, les membres du comité syndical du Sysdau se sont réunis au Sysdau, Hangar G2, Quai Armand Lalande à Bordeaux sous la présidence de Christine Bost, dûment convoqués le 14 janvier 2026 conformément aux dispositions de l'article L. 2121-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), par renvoi de l'article L. 5211-1 et de l'article L. 5711-1 pour les syndicats mixtes fermés du même code.

#### Étaient présent(e)s :

##### Formant la majorité des membres en exercice :

**Mesdames** : Christine Bost – Céline Papin – Karine Palin – Corinne Hanras

**Messieurs** : Patrick Bobet – Maxime Ghesquière – Jérôme Pescina – Bastien Rivières – Didier Mau – Pierre Ducout – Édouard Quintano – Alain Zabulon – Bertrand Gautier – Olivier Lafeuillade – Bruno Clément – Lionel Faye – André Delpont

#### Étaient absent(s) excusé(e)s :

**Mesdames** : Claudine Bichet – Isabelle Rami – Laure Curvale – Géraldine Amouroux – Corinne Martinez

**Messieurs** : Emmanuel Sallaberry – Michel Labardin – Alexandre Rubio – Serge Tournerie – Stéphane Mari – Frédéric Dupic – Benoist Aulanier – Michel Dufranc

**Monsieur Lionel Faye** a été désigné secrétaire de séance.

## Comité syndical du Sysdau du mardi 20 janvier 2026 à 14h30

### Délibération n° 01/01/26/04

### Avis sur le projet de PLU de la commune de Langoiran – Compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

**Le Comité Syndical** réuni sous la présidence de Madame Christine Bost,

#### Chiffres clés

Nombre d'habitants (INSEE 2023)	Consommation d'ENAF entre 2011 et 2020	Réduction de 50% de la consommations d'ENAF pour la période 2021-2031
2 252 habitants	5,2 ha	environ 1,4 ha
Superficie totale		
10,14 km²		

Le rythme moyen de production de logements s'établit à 5 logements par an depuis 2011, avec de très fortes variations annuelles. Une réalisation en renouvellement urbain a permis en 2022 d'autoriser la création de 15 logements.

#### Ambition 1 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature

Le SCoT bioclimatique fait de la renaturation et de l'armature bioclimatique un socle structurant. Le PLU de Langoiran répond à ces objectifs en identifiant, au sein des enveloppes urbaines, hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) préservés.

En matière d'adaptation climatique, le PLU prend en compte les risques naturels :

- pour les risques d'inondations par débordement des cours d'eau le territoire intègre les reculs nécessaires à la mise en sécurité des habitations, ainsi la préservation d'espaces d'infiltration des eaux pluviales notamment en têtes de bassin versant, est traduite par des classements en zones N ou des prescriptions spécifiques aux espaces de pleine terre dans le règlement ;
- pour les risques de mouvement de terrain : les secteurs concernés sont portés à connaissance ;

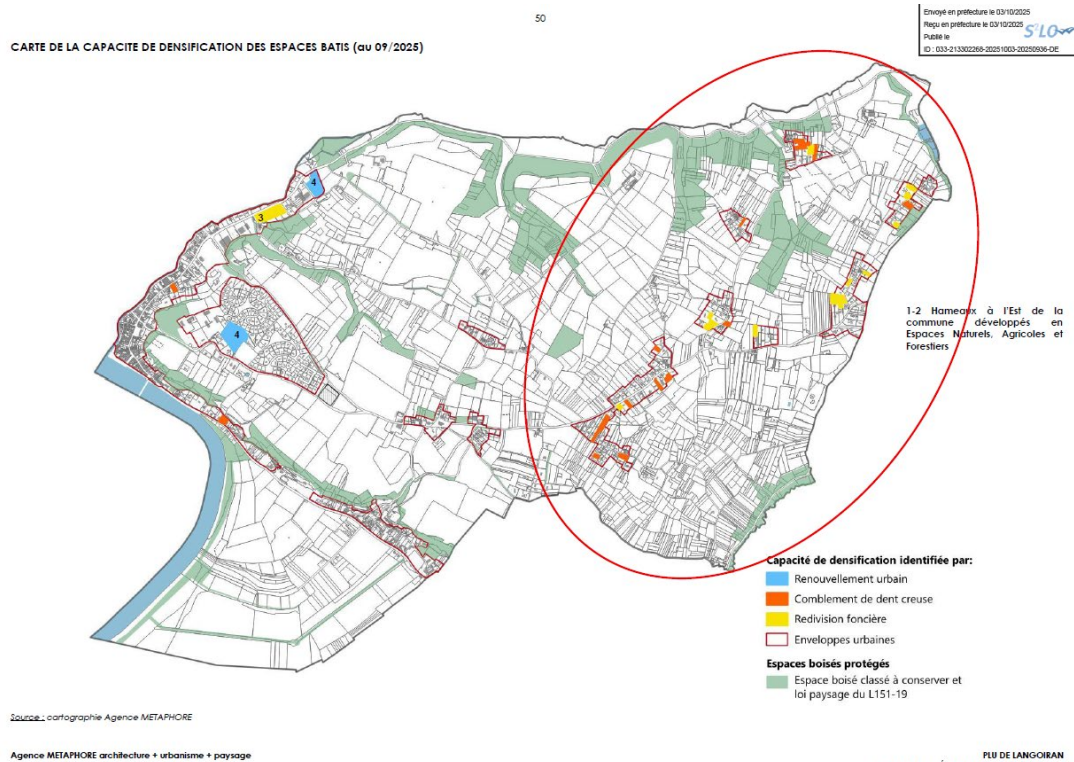
#### Ambition 2 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource

Le SCoT propose un modèle de développement qui consomme peu d'énergie et qui place l'environnement et la gestion durable des ressources au cœur des aménagements pour offrir une bonne qualité de vie aux habitants. La densité est mise au cœur des développements urbains, afin de réduire, en priorité la consommation foncière des espaces naturels.

### • Du point de vue de la consommation foncière

Une surface moyenne consommée par logement lissée sur la période 2011/2023 de 1 500 m<sup>2</sup>, mais qui tombe à 750 m<sup>2</sup> depuis 2018, notamment grâce à des projets comprenant de l'habitat collectif

Un travail fin a été mené pour identifier les capacités de densification, estimées au total à 5,2 ha après pondération.



### • Du point de vue de la compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCoT

Dans la mesure où des ajustements mineurs des enveloppes urbaines :

- respectent à l'échelle de l'EPCI le principe de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en protégeant les terres agricoles, les terroirs viticoles, les espaces de nature et le principe de maintien des enveloppes urbaines constantes ;
- se justifient par la cohérence avec les infrastructures existantes, accessibilité, réseaux, par les besoins en production de logements et notamment de logements sociaux ;
- s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain existant et respectent le cadre paysager,
- permettent le rééquilibrage territorial en faveur du développement d'activités, d'emplois et de services nécessaires et en rapport avec l'évolution démographique que connaît ce territoire ;

Ils sont alors considérés comme compatibles avec les orientations du SCoT.

Le projet d'extension de la zone bâtie au pied du Château aurait mérité une OAP qui intégrerait l'évolution du bâti existant ainsi que de ses abords, eu égard au risque d'écoulement du plateau. Une OAP à la bonne échelle, permettrait de faire d'un projet d'initiative privé un vrai projet communal dans ce secteur (logements locatifs, zone naturelle pour expansion des crues et amélioration du cadre de vie).

#### • **Du point de vue de la ressource en eau**

La gestion de l'alimentation en eau potable est assurée sur le territoire par le syndicat des eaux de Langoiran.

Syndicat ou commune	Indice linéaire de pertes	Nombre d'abonnés au km	Rendement du réseau	Niveau de perte	Utilisation des autorisations de prélèvement
Syndicat de Langoiran	6.47	31.87	61.29%	Très élevé	101.87%

Le rapport de présentation indique que les capacités de prélèvement sont dépassées ou en phase de l'être avec des niveaux de pertes considérés comme élevés. Il sera donc nécessaire d'adapter les prévisions d'accueil aux capacités d'investissement des entités assurant l'adduction en eau potable pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable.

#### Assainissement

La compétence d'assainissement est assurée par le SIAEPA, les STEP disposent de suffisamment de marge de manœuvre au niveau du taux de saturation.

#### • **Du point de vue de l'énergie**

Sur le plan énergétique, le PLU traduit les orientations du SCoT et du PCAET en favorisant le déploiement du photovoltaïque en toiture, l'autoconsommation collective et la réduction des consommations énergétiques, sans ouvrir de nouveaux espaces naturels ou agricoles à des projets énergétiques sur des ENAF.

### **Ambition 3 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor**

#### • **Les activités économiques**

L'objectif du Scot est d'opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires afin de tendre vers un rééquilibrage territorial en matière d'économie.

L'équilibrage du développement économique passe par : des opérations d'intérêts territorial [OIT], qui se déploient sur le territoire de l'aire métropolitaine Bordelaise, les sites de projets des « portes métropolitaines », mais aussi en confortant l'offre économiques et de services [CES] dans les cœurs de villes. La commune de Langoiran est d'ailleurs identifiée dans cette catégorie, les projets menés de renouvellement urbain et de développement commercial sont donc compatibles avec les orientations du SCoT.

### **Ambition 4 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre**

Les centralités identifiées dans le SCoT, sont à intensifier à proximité des transports collectifs sur tous les territoires, en créant un réseau de centralités en cohérence avec l'offre de transports, de services, d'équipements du quotidien.

#### • **Densité et formes urbaines**

Au regard de sa topographie et des contraintes des risques naturels, la commune a déjà engagé des opérations de renouvellement urbain, et son tissu urbanisé revêt d'une densité bien plus forte que d'autres communes voisines. Le parc de logements est constitué pour un tiers par des logements locatifs. Le parc social public représente plus spécifiquement une trentaine de logements.

### • Les mobilités

L'accessibilité de la commune par rapport à la Métropole Bordelaise n'est pas toujours facile, eu égard à la distance, mais le renforcement des cadences de l'offre ferroviaire sur l'axe Bordeaux- Toulouse, devrait faciliter la desserte du territoire grâce aux gares de Portets (3km) et Beautiran. Par ailleurs, la commune développe un projet d'un maillage pour les modes actifs permettant de relier l'ensemble des quartiers au pied du coteau.

### Synthèse

Ce projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT. Au regard d'un contexte géographique et urbain complexe, la commune a mis en avant des projets de renouvellement urbain au cœur du bourg historique, en intégrant les risques naturels notamment ceux relatifs aux inondations (Garonne et écoulements du plateau). Une attention particulière sera nécessaire sur le renouvellement du quartier au pied du château pour que les nouvelles constructions puissent servir à régénérer le tissu bâti existant en intégrant le risque des écoulements.

### Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

#### Donne :

- un avis favorable au projet de PLU de la commune de Langoiran

#### Autorise

- Madame la Présidente à signer ce document ainsi que tout document intervenant en application de la présente délibération.

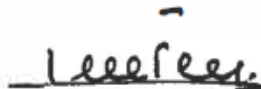
### La Présidente,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité ;
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Bordeaux, le 20 janvier 2026

**Le secrétaire de séance**

**Lionel Faye**



**La Présidente**

**Christine Bost**

