



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Commune de LANGOIRAN**

**Projet de Plan Local d'Urbanisme**

**Arrêté par délibération du conseil municipal  
du 3 octobre 2025**

**AVIS de L'ÉTAT**

**Note technique de synthèse**

**Décembre 2025**

## Table des matières

1) Contexte.....	3
2) Cohérence et justification du projet de territoire.....	4
2.1) Croissance démographique.....	4
2.2) Objectifs de production de logements.....	5
2.2.1) Objectifs de réalisation de logements.....	5
2.2.2) Analyse des capacités foncières.....	6
2.2.4) Densités.....	7
2.2.5) développement d'une offre pour répondre aux besoins.....	7
2.3) Activités économiques.....	8
2.4) Consommation d'espace NAF.....	9
3) Environnement et cadre de vie.....	11
3.1) Protection de l'environnement et mise en œuvre de la démarche ERC.....	11
3.2) Protection du patrimoine paysager et architectural.....	12
3.2.1) Les éléments patrimoniaux et végétaux à protéger.....	12
3.2.2) compatibilité du PLU arrêté avec le document de gestion du SPR en vigueur.....	12
3.2.3) La prise en compte de la qualité paysagère dans les OAP.....	16
3.3) Les espaces agricoles et viticoles.....	17
4) Salubrité publique.....	18
4.1) Assainissement eaux usées.....	18
4.2) Ressource en eau.....	18
5) Prise en compte des risques naturels.....	19
5.1) Risque inondation.....	19
5.2) Mouvement de terrain.....	19
5.3) Risque feu de forêt.....	20
6) Observations sur les pièces du PLU.....	21
6.1) Rapport de présentation.....	21
6.2) Les OAP.....	21
6.3) Règlement.....	23
6.3.1) Règlement écrit.....	23
6.3.2) Règlement graphique.....	23
6.3.3) Annexe au règlement.....	23
6.4) Annexes.....	24

# 1) Contexte

La commune de Langoiran est située dans le centre du département de la Gironde, à 25 km au sud-est de Bordeaux. Elle est située en rive droite de la Garonne, son territoire est formé de coteaux qui constituent la bordure sud du plateau de l'Entre-Deux-Mers.

La commune fait partie de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Le territoire communal est traversé par de nombreux enjeux : prégnance des risques naturels (risque inondation par débordement de la Garonne, risque ruissellement, risque mouvement de terrain, etc.), un patrimoine naturel et paysagers unique (Palus des rives de la Garonne, coteaux viticoles, espaces boisés significatifs, nombreux espaces sensibles et espèces protégées), et un patrimoine architectural (les villages historiques du Haut-Langoiran, du Port et de Pied du Château, monuments historiques classés, périmètre du SPR sur la partie ouest de la commune)

La commune de Langoiran est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2005, modifié à trois reprises depuis son adoption. Le 16 janvier 2023, le Conseil municipal de la collectivité a prescrit la révision de son PLU.

La commune s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 en cours de révision, avec lequel le PLU doit être compatible.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement et se décline en 3 grands volets :

## **1. les principes de protection, de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, du paysage et de prise en compte des risques naturels**

- préserver l'armature naturelle du territoire
- les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue (TVB) entre les espaces naturels majeurs
- les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire
- préserver la qualité agronomique du territoire
- assurer une gestion économe des ressources naturelles
- respect de la charpente paysagère du territoire et de la valeur patrimoniale du cadre bâti
- prise en compte des risques naturels

## **2. les principes de développement et de renouvellement urbains**

- donner la priorité au renouvellement du centre-ville et du quartier du pied du château
- parallèlement à la maîtrise du développement urbain sur le reste du territoire communal
- et dans le cadre d'une limitation de l'étalement urbain le long des RD 10 et RD 239 en marquant des limites et des seuils urbains clairement définis
- tendre vers un équilibre social de l'habitat
- mettre en œuvre l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échéance 2031
- tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines

- conforter l'autonomie économique de la commune par un développement économique endogène
- renforcer l'offre commerciale dans les quartiers
- conforter l'offre des équipements publics notamment sur le site du Haut Pommarède

### **3. les principes de fonctionnement urbain et de lutte contre le changement climatique**

- respecter la hiérarchie du réseau de voirie et sécuriser le réseau des voies
- améliorer les conditions de sécurité routière
- développer le réseau de mobilités actives pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables
- promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergies
- renforcer la résilience du territoire face au phénomène du changement climatique

Le PLU de Langoiran a été arrêté par délibération du conseil municipal du 3 octobre 2025.

## **2) Cohérence et justification du projet de territoire**

### **2.1) Croissance démographique**

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise considère la commune de Langoiran comme une centralité relais appartenant à un bassin de vie dans lequel il s'agit de parvenir à une croissance modérée d'accueil de nouvelles populations pour préserver le cadre de vie de qualité des communes plus « éloignées » du centre de l'agglomération. Cet objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription d'un taux de croissance annuel moyen de 1,12 % entre 2020 et 2030 à l'échelle de la CdC Portes de l'Entre-Deux-Mers (un taux de croissance 1,2 % a été constaté par l'INSEE entre 2011 et 2022).

Le projet de PLU (PADD, page 11) affiche l'objectif de redynamiser la croissance démographique. Le document affiche deux hypothèses de développement, avec un taux de croissance annuel moyen compris entre 0,5 % et 0,7 % démographique à l'horizon n+10 ans, soit environ 110 à 150 habitants supplémentaires sur la période 2025-2035.

Selon cette projection démographique, la population municipale devrait atteindre 2303 à 2349 habitants à l'horizon 2035.

## 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

Extrait du PADD, page 11

L'hypothèse de croissance retenue est supérieure au taux de croissance annuel moyen observé au cours des 6 dernières années (0,3 % selon les données INSEE 2016-2022). Cependant, cette hypothèse de croissance est cohérente au regard de la capacité actuelle des équipements publics et de la volonté de tendre vers une reprise de la dynamique démographique, et compatible avec la prescription du SCOT.

## 2.2) Objectifs de production de logements

### 2.2.1) Objectifs de réalisation de logements

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne fixe pas d'objectif de production de logement à l'échelle de la commune de Langoiran, mais uniquement à l'échelle de la CDC Portes de l'entre-Deux-Mers.

L'affichage d'un taux de croissance soutenu suppose une reprise du rythme de production de logements. Le rapport de présentation (page 180) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé.

Le PLU affiche un objectif de 35 à 40 logements à produire pour répondre aux besoins de la population actuelle (point mort). Cet objectif est calculé sur la base :

- D'une projection d'accueil arrondie 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) ;
- D'un nombre de logements appelés à sortir du parc évalué à 10 à l'échéance N+10 ans

Le PLU affiche un objectif de 52 à 74 logements à produire pour accueillir la population supplémentaire (entre +110 et +150 habitants en 2035).

#### ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

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

*Extrait du rapport de présentation, page 180*

Au total, le PLU fait donc état d'un besoin arrondi situé entre 90 et 115 logements à produire pour répondre aux besoins de la population communale à l'horizon 2035, soit environ 10 logements par an.

Ce rythme de production de logements sur la durée du PLU est supérieur au rythme observé sur la période récente (3 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023, selon les données SITADEL), mais il est cohérent l'objectif affiché d'une reprise de la dynamique démographique.

### **2.2.2) Analyse des capacités foncières**

Le PLU contient une étude de densification des espaces déjà urbanisés, ainsi qu'une estimation de la capacité du projet de PLU à répondre aux besoins en logements à l'horizon 2035 (PADD page 9, rapport de Présentation pages 49-50).

Le document précise que l'analyse se base sur les besoins en logements hors part couverte par la reconquête des logements vacants et les bâtiments pouvant changer de destination, estimée à 25 logements.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise prescrit un objectif moyen de 700 m<sup>2</sup> par logement en densification au sein des centralités relais de la CC Portes de l'Entre-Deux-Mers. L'estimation de la surface nécessaire pour répondre aux besoins en logements présentés dans le PADD se base sur une densité plus importante que celle prescrite par le SCOT, d'environ 550 m<sup>2</sup> par logement. Sur la base de cette densité moyenne, le besoin en foncier pour la production de logements représente 3,8 à 4,8 hectares selon les scénarios.

De plus, le SCOT préconise pour les centralités relais le respect d'un équilibre, avec 50 % du développement urbain réalisé en extension et 50 % en densification. Sur cette base, le projet de PLU estime les besoins fonciers en densification du projet, situés entre 1,9 et 2,4 hectares.

Le rapport de présentation (page 49), présente une analyse du potentiel foncier au sein des espaces bâtis. L'évaluation de la capacité de densification s'appuie sur l'enveloppe bâtie délimitée au plus près des tissus urbanisés observés en fin d'année 2023 (la source n'est pas précisée). Le document identifie deux enveloppes urbaines : l'enveloppe formée par le centre-bourg et celle formée par les hameaux situés à l'Est de la commune.

L'analyse du potentiel foncier au sein des espaces bâtis repose sur le renouvellement urbain, les divisions foncières et les dents creuses. Le potentiel foncier brut situé au sein des enveloppes urbaines est estimé à 7,2 hectares environ, dont :

- 3,4 ha dans les enveloppes urbaines du centre-ville/RD10/Pied du château
- 3,9 ha dans les enveloppes urbaines des hameaux de l'est

Toutefois, le PLU affiche le choix d'éviter toute nouvelle constructibilité sur la partie Est des hameaux (PADD page 13). Ce choix est notamment justifié (page 15) par la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement ainsi que par les capacités des réseaux d'assainissement individuels sur ce secteur.

La capacité de densification repose donc uniquement sur l'enveloppe urbaine du centre-ville/RD10/Pied du château, soit une capacité de 3,4 ha. Cette capacité est insuffisante à couvrir les besoins fonciers de 4,8 ha du scénario 2 de 90 logements neufs à l'échéance 2035.

#### **2.2.4) Densités**

L'estimation des besoins fonciers se basent sur l'application d'une densité moyenne d'environ 550 m<sup>2</sup> par logement, tandis que l'OAP de la rue des Érables affiche une densité de 20 logements à l'hectare, soit 500 m<sup>2</sup> par logement.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise prescrit, au sein des bassins de vie de la CdC Portes de l'Entre-Deux-Mers, un objectif moyen de 700 m<sup>2</sup> par logement. L'objectif de densité affichée dans le projet de PLU est donc plus ambitieux que la prescription du SCOT en la matière.

#### **2.2.5) développement d'une offre pour répondre aux besoins**

##### Le développement d'une offre sociale

La commune de Langoiran n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2024, la commune comptait 9 logements sociaux (source RPLS).

Le PADD (page 19) indique : « promouvoir dans les futurs programmes de logement, la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat (accession à la propriété et locatif conventionné ou libre). À ce titre, les opérations d'habitat devront comprendre dans leur

programme une part de logements à caractère social précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement d'Urbanisme ».

Cette orientation, bien que reprise dans les justifications des choix (Rapport de présentation, page 166), ne trouve pourtant pas d'écho opérationnel, ni dans le règlement, ni dans la programmation des OAP qui ne fixent pas d'objectifs de mixité sociale.

### La diversification de la taille des logements

Le rapport de présentation (diagnostic, page 42) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 67,9 % des résidences principales de la commune sont de types T4 et T5 (données INSEE 2022).

Il apparaît donc nécessaire de diversifier le parc de logements en matière de taille, dans le but de s'adapter aux besoins des personnes âgées, des jeunes et des ménages en décohabitation.

La programmation de l'OAP sur le secteur rue des Érables tend à diversifier le parc de logements en termes de taille en imposant 30 % d'habitat collectif ou semi-collectif.

## **2.3) Activités économiques**

Le PADD affiche (page 16) la volonté d'un développement économique endogène et de tendre vers une forme d'autonomie économique. Le projet économique repose sur le confortement des zones d'activités et commerces existant, sans identifier d'extension de zones économiques sur le plan de zonage.

Le PLU affiche un objectif de renouvellement de l'offre commerciale et de services du centre-ville. L'objectif est de remédier aux situations de vacance commerciale et s'est progressivement polarisée le long de la RD 239 (Route de Créon).

La zone d'activités de Graman, située le long de la RD239, sera conforté dans le cadre de l'OAP du secteur de Gramman, en zone Uya (RP p.187). Cette OAP repose sur le principe d'une mixité fonctionnelle, pouvant associer activité économique et habitat.

L'accompagnement et le développement des activités agri-viticoles, qui font partie de l'identité communale, est un autre pilier du projet économique. L'objectif est d'accompagner les diversifications économiques (agro-tourisme, œnotourisme, ...) dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants.

La commune souhaite pouvoir accompagner l'amélioration d'une offre commerciale au pied du château, le long de la RD 10, dans le souci de diversifier l'offre commerciale de proximité. L'aménagement du site est prévue dans l'OAP du secteur du pied du château, il vise à mettre en valeur un espace libre facilement accessible pour capter les flux routiers. Toutefois l'aménagement commercial de ce site appelle plusieurs observations en raison du risque lié aux inondations, de l'impact paysager, et de l'incompatibilité avec le règlement de la ZPPAUP (voir chapitres suivants).

## 2.4) Consommation d'espace NAF

### La période de référence pour la consommation passée

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier prévue dans le projet de PLU doit être mesurée selon plusieurs dispositions réglementaires :

- La loi Climat et résilience de 2021 fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle nationale d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021. Le SRADDET modifié le 18 novembre 2024 pour intégrer cette disposition fixe pour le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise un objectif de réduction de 55 % sur la période 2021-2031, puis 30 % sur la période 2031-2041 et 30 % sur la période 2041-2051 (rapport d'objectifs page 125). Cet objectif devra être repris par le SCOT lors de sa prochaine révision, le PLU de Langoiran devra alors se mettre en conformité avec le SCOT révisé.
- le projet de PLUi doit être compatible avec le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise. Celui-ci n'affiche pas d'objectif chiffré de diminution de la consommation d'espace NAF, mais sa prescription E5 (« Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier », DOO page 82) fixe des objectifs de densité pour les constructions résidentielles.
- L'article L.151-4 du code de l'urbanisme : « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan »

Une analyse de la consommation d'espace NAF est donc nécessaire sur la période 2025-2035 par rapport à la période 2015-2025 (attendu de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme), ainsi qu'un bilan de la consommation en 2031 (attendu de la loi LCR et du SRADDET). Or le document affiche la réduction de la consommation prévue durant la durée du PLUi (2025-2035) par rapport à la période 2011-2021 (Rapport de présentation page 48, PADD page 9).

Il convient de faire une démonstration plus claire afin de lever toute ambiguïté. Dans ce but, il serait souhaitable d'identifier et de présenter séparément :

- la consommation d'espace durant la période 2021-2031 (période de référence selon la loi Climat et Résilience et le SRADDET pour considérer la réduction 55 % par rapport à la période 2011-2021)
- la consommation d'espace durant la période 2025-2035 (période du PLUi)
- la consommation d'espace entre 2021 et 2025 (espaces consommés pendant la période de référence de la loi Climat et Résilience, avant le début du période du PLUi)

- la consommation d'espace entre 2025 et 2031 (espaces consommés pendant la période de référence de la loi Climat et Résilience, pendant la période du PLUi)

### Le bilan de la consommation d'espace précédent le PLU

Le document présente la consommation d'espace NAF sur la période 2011-2021, soit 5,9 ha dont 5,2 ha pour l'habitat et 0,3 ha pour l'activité (Rapport de présentation page 48).

Toutefois, la consommation d'espace entre 2021 et 2025 (espaces consommés pendant la période de référence de la loi Climat et Résilience, avant le début du période du PLUi) n'est pas analysée. Le PLU devra être complété sur ce point et expliquer comment cette consommation est prise en compte dans la démonstration de la réduction de la consommation d'espace.

### La démonstration de la réduction de la consommation d'espace

Afin de répondre à l'objectif de création 90 logements neufs à l'échéance 2035, selon le scénario 2, le PLU affiche un besoin foncier de 4,8 ha. Ce besoin foncier est déterminé en conformité avec les objectifs de densités du SCOT (Disposition E5, page 51)

La capacité de densification des enveloppes urbaines, ainsi que le choix de densifier l'enveloppe urbaine du centre-ville/RD10/Pied du château et d'éviter les hameaux de l'est, permettent d'afficher une capacité de densification de 3,4 ha. Cette capacité étant insuffisante pour couvrir les besoins fonciers de 4,8 ha du scénario 2, le projet communal est amené 1,4 ha en extension des enveloppes urbaines.

Cet objectif est compatible avec la Prescription E4 du SCOT qui impose que la moitié du projet d'accueil se réalise en renouvellement urbain.

Estimation des Besoins en logements neufs	Consommation foncière sur la base de la Prescription E5 du Scot**	Prescription E4 du Scot - Equilibre entre Extension urbaine et Renouvellement Urbain	
		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

*Extrait du PADD page 9*

Il convient de souligner que l'OAP rue des Érables affiche un objectif de densité minimum de 20 logt/ha, ce qui est plus vertueux que les objectifs SCOT (OAP page 16).

Le plan de zonage ne contient qu'une seule zone AU à vocation d'habitat, le PLU ne prévoit aucune consommation d'espace NAF pour l'activité et les équipements.

Le PADD (page 9) affiche l'objectif 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. Sur la base des 5,9 ha consommés durant la période 2011-2021, la consommation maximale d'espaces NAF prévue durant la durée du PLU est fixée à 2,9 ha.

Or, comme expliqué ci-dessus, le SRADDET modifié pour intégrer les dispositions de la loi LCR fixe pour le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise un objectif de réduction de 55 % sur la période 2021-2031. Cet objectif, qui sera applicable au PLU lorsque le SCOT aura été modifié pour l'intégrer, se traduit par une consommation maximale de 2,65 ha sur la période 2021-2031.

Une analyse de la consommation sur la période 2021-2025 (avant le PLU) et 2025-2031 (première moitié de la période du PLU) devra permettre de mesurer l'atteinte de cet objectif.

### **3) Environnement et cadre de vie**

#### **3.1) Protection de l'environnement et mise en œuvre de la démarche ERC**

Le territoire communal de Langoiran possède une Trame Verte et Bleue (TVB) constitué des continuités écologiques pour la faune et la flore entre les réservoirs de biodiversité la vallée de la Garonne au sud-ouest et les espaces de plateau au nord. Les rives de la Garonne sont protégées par un site Natura 2000 « Garonne », tandis que l'ensemble de ses affluents (Le Grand Estey, le Gaillardon, l'Artolie,..) constituent des périmètres de ZNIEFF 1. Outre ces réservoirs de biodiversité majeurs, les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Vallée de la Garonne », le maillage de petits bois des plateaux et les milieux ouverts participent également à la TVB.

Le PLU affiche la volonté de préserver ces zones vitales pour la biodiversité et pour leur valeur paysagère, par une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin de limiter les discontinuités, source d'appauvrissement des fonctions biologiques. En outre, l'ambition de ce PLU est également de restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement à venir (PADD page 11).

Le PLU assure la protection de la TVB par un zonage Np sur la partie ouest de la commune classée SPR (ce zonage est compatible avec le zonage de la ZPPAUP) et par un zonage N sur la partie est. Les boisements des vallées de l'Estey, du Gaillardon, de l'Artolie sont

préservés par des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme.

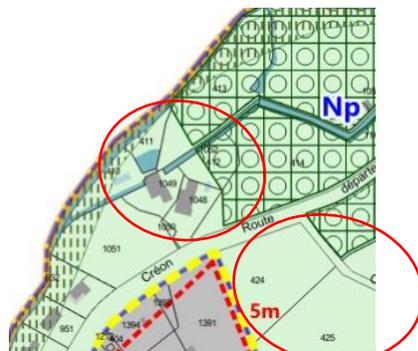
Le rapport de présentation (page 213\_231) présente la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) visant à préserver la TVB et les composantes de l'environnement sur le territoire communal.

## 3.2) Protection du patrimoine paysager et architectural

### 3.2.1) Les éléments patrimoniaux et végétaux à protéger

Le PLUi identifie des éléments de paysage et de végétation à protéger, à conserver, à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il est attendu que ces éléments de paysage, secteurs et bâtiments soient identifiés et recensés dans une annexe afin de bien définir leurs natures. Les éléments de petit patrimoine ne semblent pas être retenus au titre de l'article L151-19 (uniquement les éléments naturels : plantations, arbres remarquables et entités boisées....). L'inventaire est également à compléter sur ce point.

Le site inscrit du parc de la Peyruche (servitude AC2) recouvre une petite partie Nord-Ouest de la commune. Au vu des qualités paysagères que représentent ces zones boisées en entrée de bourg nord, il est vivement recommandé de préserver ces terrains par une protection de type « entités boisées à protéger » (L151-19 du code de l'urbanisme) ou par un EBC.



Extrait du zonage du PLU



Extrait du zonage du site inscrit

### 3.2.2) compatibilité du PLU arrêté avec le document de gestion du SPR en vigueur

La commune de Langoiran présente des enjeux de patrimoine et de paysage majeurs, ce qui justifie son classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les enjeux de la préservation 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 (PADD page 12).

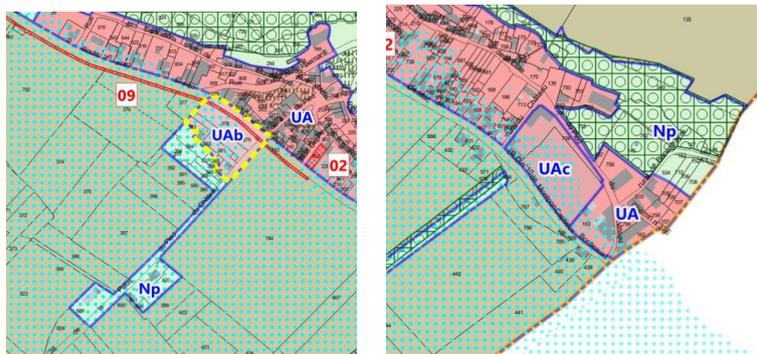
Le document de gestion du SPR de Langoiran au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU est la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Il convient de supprimer toute référence au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui est en cours d'élaboration et qui n'est donc pas à ce jour opposable.

le zonage du SPR doit être transcrit dans le règlement graphique du PLU. Celui-ci appelle plusieurs observations.

#### La prise en compte des spécificités du secteur PNO de la ZPPAUP

Ce secteur correspond au paysage de la Palud et du site compris entre le château et le Haut-Langoiran. Il est « inconstructible, totalement ; toute construction située au-dessus du niveau du sol naturel est interdite [...] ». »

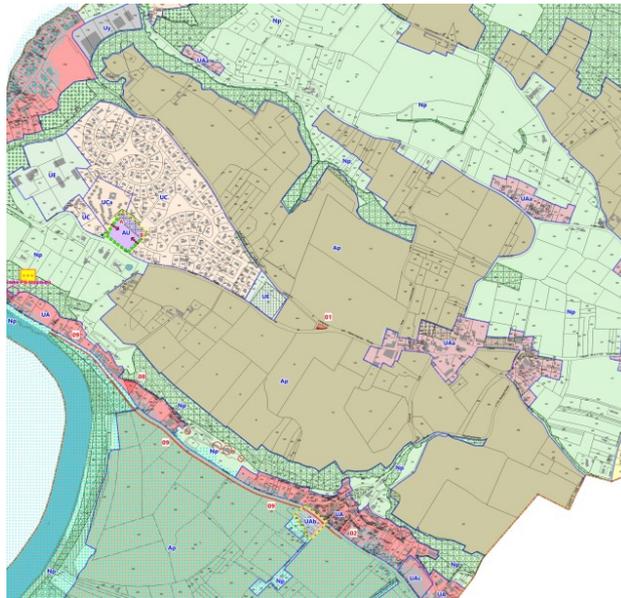
Aussi, la zone UAb et la zone UAc doivent être supprimées au profit d'un zonage adapté au règlement du SPR en vigueur.



*Extraits du zonage du PLU faisant figurer les zones UAb et UAc*

La zone Ap du PLU permet la constructibilité de bâtiments (comme des bâtiments agricoles), hors cette constructibilité n'est pas permise en secteur PNO du règlement du SPR en vigueur. Par ailleurs, la protection des cônes de vue et du paysage sur les secteurs PNO n'est pas relayée dans le PLU par un zonage spécifique permettant de préserver le paysage ou tout autre outil de protection.

Il convient donc de créer un nouveau sous-secteur au sein de la zone A permettant de préserver le paysage et de contraindre la constructibilité des terrains.



Extrait du zonage du PLU faisant figurer la zone Ap

### La prise en compte des spécificités du secteur PN de la ZPPAUP

Des parcelles en secteur PN sont situées en zone UAa du PLU. Il est attendu soit une protection de type « entités boisées à protéger » (L151-19 du code de l'urbanisme), soit un zonage Np.



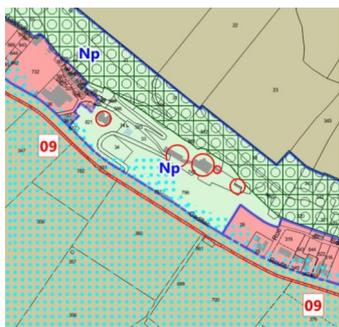
Extrait du zonage du PLU  
faisant figurer la zone UAa



Extrait du zonage du SPR en vigueur

### La prise en compte des « espaces boisés à valeur paysagère majeurs » de la ZPPAUP

Une zone Np est localisée le long de la route de Cadillac, au niveau du Foyer du Gardéra. Le règlement du SPR en vigueur identifie à cet endroit un vaste « espace boisé à valeur paysagère majeur » : « Cette masse boisée est protégée dans sa totalité, sols et arbres ; le sol doit être maintenu sous son aspect naturel. Tout aménagement autre que forestier est interdit. [...]. Aussi, il est attendu un report précis au sein du zonage du PLU et une protection au titre du L151-19 du code de l'urbanisme de type « entités boisées à protéger ».

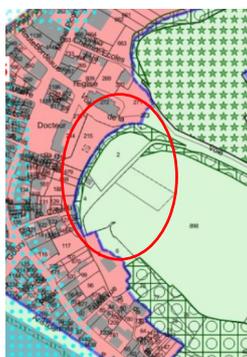


Extrait du zonage du PLU  
faisant figurer la zone Np

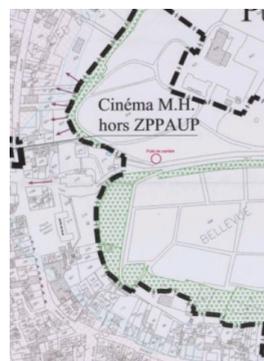


Extrait du zonage du SPR en vigueur  
faisant figurer l' « espace boisé  
à valeur paysagère majeur »

De plus, plusieurs autres « espaces boisés à valeur paysagère majeurs » identifiés au sein du règlement du SPR en vigueur n'ont pas ou ont mal été reportés sur le plan de zonage du PLU.



Extrait du zonage du PLU



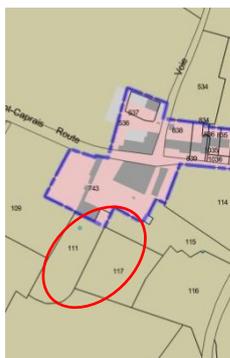
Extrait du zonage du SPR en vigueur  
faisant figurer l' « espace boisé  
à valeur paysagère majeur »



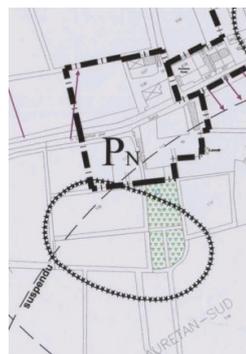
Extrait du zonage du PLU



Extrait du zonage du SPR en vigueur  
faisant figurer l' « espace boisé  
à valeur paysagère majeur »



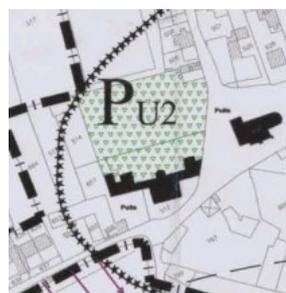
Extrait du zonage du PLU



Extrait du zonage du SPR en vigueur  
faisant figurer l' « espace boisé  
à valeur paysagère majeur »



Extrait du zonage du PLU



Extrait du zonage du SPR en vigueur  
faisant figurer l' « espace boisé  
à valeur paysagère majeur »

### 3.2.3) La prise en compte de la qualité paysagère dans les OAP

#### OAP du secteur de Graman

Une zone d'aménagement paysagère a été prévue le long de la RD239, associant également des fonctions de gestion pluviale et de régulation en cas d'inondation. L'intégration paysagère de ce site en entrée de bourg mérite une attention particulière.

Le schéma d'aménagement de ce secteur pourrait être complété avec une représentation des continuités boisées existants, afin d'évaluer l'intégration paysagère le long de la D239 et l'insertion du site dans le contexte urbain existant.

De plus, au regard de la présence du coteau, la représentation des courbes de niveau permettrait d'améliorer la compréhension du site et de son aménagement.

#### OAP du secteur de la rue des Erables

La prise en compte du contexte naturel comprend notamment par le maintien d'une bande paysagère à préserver (ainsi que les arbres remarquables) et la mise en place d'une bande paysagère à créer.

Cependant, avec une pente moyenne de 15% la topographie représente un enjeu important sur ce secteur. L'OAP présente le profil altimétrique du secteur, sans toutefois le relier à des préconisations sur les formes urbaines et sur la prise en compte des eaux de ruissellement.

Il conviendra donc de compléter cette OAP en intégrant des préconisations sur la prise en compte du relief .

#### OAP du secteur du Pied du Château

Les aménagements proposés dans le secteur du Pied du Château amènent la fermeture visuelle des espaces et de la vue sur la vallée depuis la D10. Les éléments de justification de l'OAP ne montrent pas de notion d'évitement ni de réduction de l'impact de l'aménagement sur la qualité paysagère. Un aménagement paysager valorisant les paysages et le cadre de vie serait plus opportun qu'un projet de construction sur ce site, en accord avec le Plan de Paysages des Portes-de-l'Entre-Deux-Mers qui affiche l'orientation de « Réhabiliter le statut de route des paysages François Mauriac (RD10) entre vignes et Garonne ».

De plus, comme précisé ci-dessus, la zone UAb de cette OAP n'est pas compatible avec le règlement du secteur PNO inconstructible de la ZPPAUP.

### **3.3) Les espaces agricoles et viticoles**

La commune de Langoiran est caractérisée par la présence d'un terroir viticole classé AOC et portant des appellations prestigieuses, mais qui subit une crise économique impliquant des campagnes d'arrachage. Ce vignoble en difficulté, constitue un patrimoine agronomique qu'il convient de protéger. En plus de leur valeur agronomique, les parcelles agricoles et viticoles (« trame pourpre ») constituent des continuités écologiques à travers le territoire, elles assurent des fonctionnalités biologiques et contribuent à la qualité des paysages (PADD page 11).

La préservation de ce patrimoine est assurée par une zone Ap sur la partie du territoire couvert par le SPR, et par un classement A dans sa partie est. Ce zonage protège le terroir agricole de l'urbanisation tout en autorisant des capacités d'évolution pour les exploitations agricoles. Les orientations du PLU visent une limitation du mitage des terres agricoles par l'étalement urbain en répondant majoritairement aux besoins en logements par le renouvellement urbain.

Les pistes d'accompagnement pour le secteur viticole en difficulté envisagent une diversification économique comme l'oénotourisme, le changement de destination du patrimoine bâti agricole vers d'autres usages comme l'habitat ou l'activité commerciale. Par ailleurs, le terroir viticole représente un paysage à haute valeur ajoutée qui constitue un vrai support d'activité autour d'un tourisme vert.

### Les changements de destination

Le PADD affiche (en page 16) favoriser l'accompagnement et le développement des activités agri-viticoles dans le cadre de changements de destination des bâtiments existants en vue de diversifier cette filière (agro-tourisme, œnotourisme, ...)

Cette orientation du PADD n'a pas trouvé de traduction car aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a été identifié en zone agricole.

## **4) Salubrité publique**

### **4.1) Assainissement eaux usées**

Toutes les zones constitutives de la capacité d'accueil (développement et densification) sont desservies par le réseau d'assainissement collectif de traitement des eaux usées. Deux stations d'épuration : Le Tourne et Lestiac-sur-Garonne traitent les effluents de la commune de Langoiran. Les deux STEP présentent des capacités suffisantes pour accueillir le projet de la commune de Langoiran.

### **4.2) Ressource en eau**

Le projet porté par la collectivité doit s'opérer dans le respect des arrêtés préfectoraux en ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable. Il s'agit de s'assurer que les volumes autorisés de prélèvement soient respectés et suffisants pour accueillir le projet.

Le rapport de présentation en page 177 indique que concernant la capacité des installations de production d'eau potable, « un dépassement des volumes annuels autorisés est constaté depuis 2021 pour lequel le syndicat a reçu une mise en demeure par arrêté préfectoral ».

Face à cette mise en demeure, le syndicat étudie un programme de travaux contre les fuites sur son réseau et que la résorption de ces volumes d'eau perdue seraient en capacité de couvrir le volume de dépassement de prélèvement ainsi que les besoins supplémentaires des logements programmés dans le PLU de Langoiran. La nature des travaux devra être précisée, ainsi que l'engagement du syndicat sur un calendrier de réalisation. Il s'agira de mettre en corrélation l'échéancier des travaux avec le phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Le rapport devra être complété pour démontrer l'adéquation du projet avec les autorisations de prélèvements. L'ouverture à l'urbanisation devra être conditionnée à la disponibilité de la ressource.

## 5) Prise en compte des risques naturels

La prise en compte des risques naturels est globalement bien appréhendée. Cependant, certains points détaillés ci-après nécessitent des modifications.

La commune est concernée par les risques suivants :

### 5.1) Risque inondation

#### Par débordement de cours d'eau et ruissellement

La prise en compte du PPRI de la Garonne est correcte.

Au regard des évènements sur la commune et des diagnostics et études sur le phénomène d'inondation par ruissellement et par débordement des cours d'eau, le dossier présente les secteurs identifiés qui sont cartographiés dans les annexes informatives. Les dispositions dans le règlement écrit limite la constructibilité de ces secteurs, mais évoque la possibilité de « constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ». Cette disposition doit être supprimée, le PLU aurait dû mener cette étude hydraulique pour déterminer au regard du risque les possibilités de nouvelles constructions.

#### Remontée de nappes

le risque de remontée de nappes est abordé correctement dans le rapport de présentation et des mesures de réductions ont été mises en place dans le document.

### 5.2) Mouvement de terrain

#### Retrait et Gonflement des Argiles

La commune est concernée par un risque modéré à fort selon les secteurs. Ce risque est abordé correctement dans le dossier.

#### Éboulement et effondrement de cavités

Un porter à connaissance sur ce risque a été transmis à la collectivité le 10 juillet 2025. Cet envoi comportait la cartographie des aléas. La traduction des zones d'aléas dans la cartographie 4,2 annexe informative au plan de zonage n'appelle pas de remarque particulière. Il s'agira de mentionner le PAC dans le dossier.

Pour le règlement écrit, la rédaction relative à « dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas mouvement de terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt » mérite d'être modifiée.

La rédaction pourrait être la suivante :

« Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC. En application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assorties de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées,, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zone d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de population et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zone d'aléa fort et moyen. Pour tout projet qui recevrait une suite favorable, il faudra veiller à informer le pétitionnaire de la nécessité de faire réaliser une étude de sol pour dimensionner sa construction ou son projet en fonction du risque. »

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Gramman (voir paragraphe OAP), les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination et un emplacement réservé sont concernés par ce risque.

Concernant les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les cinq bâtiments repérés en zone Np sont situés en zone d'aléa fort. Le projet sur ce secteur s'orienterait vers une destination d'hébergement touristique. Cette évolution, outre le fait que l'identification de changements de destination en zone Np n'est pas judicieuse et au regard de la connaissance actuelle des aléas sur ce secteur, semble compromise. Il s'agira de préciser que les changements de destination sur ce secteur, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ne peut être admis que s'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements, ni à augmenter le nombre de personne ainsi que l'importance des biens en zone de risque. Un encadrement des destinations futures doit être apporté dans le dossier au regard de l'utilisation actuelle en foyer d'accueil et d'hébergement de mineurs et jeunes majeurs.

La création d'un emplacement réservé pour la création d'un espace public « chais de galeteau » en secteur de zone d'aléa glissement faible, pourrait être soumis à des prescriptions spécifiques ; l'aménagement ne devra pas générer une aggravation du risque et de la vulnérabilité des biens et des personnes.

### **5.3) Risque feu de forêt**

Le risque incendie feu de forêt n'est pas abordé. Le dossier devra être complété sur le sujet en mentionnant le PAC signé le 21 octobre 2025, qui dans un souci d'homogénéisation du traitement du feu de forêt en Gironde, aura la même application que la commune soit à dominante forestière ou non.

Au titre du risque incendie feu de forêt, l'OAP du secteur Gramman devra prévoir un recul de 12 m du massif boisé.

## 6) Observations sur les pièces du PLU

### 6.1) Rapport de présentation

Il convient de supprimer toute référence au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui est en cours d'élaboration et qui n'est donc pas à ce jour opposable.

Le rapport de présentation devra être complété sur le volet ressource en eau, notamment sur les travaux envisagés sur le réseau, les échéances et l'adéquation avec l'ouverture à l'urbanisation. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation pourrait s'avérer nécessaire, demandant potentiellement la modification du règlement (écrit et graphique)

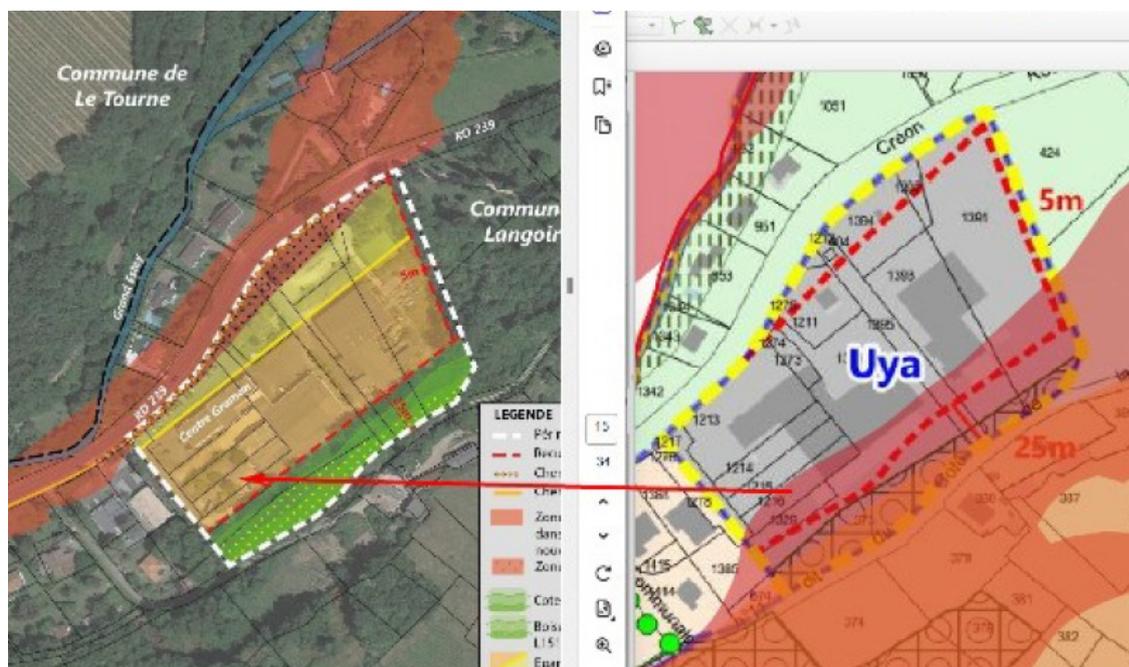
Les dispositions du règlement écrit permet le changement de destination des bâtiments en zone A et N, le règlement graphique n'identifie des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination qu'en zone N, le rapport de présentation est muet sur le sujet.

Il devra apporter une justification pour ces identifications, notamment au regard du risque mouvement de terrain (voir paragraphe ad hoc)

### 6.2) Les OAP

#### OAP Secteur de Gramman

La rédaction en page 10 au sujet du risque mouvement de terrain laisse supposer que la zone de mouvement se situe en limite, Or, le secteur de l'OAP est concernée. Le schéma devra faire apparaître les aléas glissements de terrain et chutes de bloc faible à moyen.



Ce secteur en renouvellement urbain est impacté par le risque inondation. L'étude réalisée sur le secteur est annexée au règlement écrit.

Par ailleurs, la vocation mixte de cette zone n'est pas traduite dans l'OAP, aucun objectif de densité n'est fixé que ce soit dans les dispositions ayant un caractère obligatoire ou soumises à compatibilité. Le dossier devra être complété sur le sujet.

#### OAP secteur de la rue des Érables

La prise en compte du contexte naturel est effectuée notamment par le maintien d'une bande paysagère à préserver et à créer, ainsi que par la préservation des arbres remarquables. Un enjeu n'est cependant pas traité : la prise en compte du relief (pente moyenne de 15%) dans la forme urbaine. L'OAP présente une coupe du site, mais les points de vue et les préconisations sur les formes urbaines ne sont pas explicitées. Il conviendra de compléter cette OAP en intégrant des préconisations sur la prise en compte de la topographie.

Le tableau récapitulatif sur les dispositions ayant un caractère obligatoire ne fait pas apparaître les éléments du règlement écrit sur la densité minimale et les 30 % du programme de logement ou de l'assiette foncière en individuel dense ou collectif. Il s'agira de mettre en cohérence les pièces du dossier.

#### OAP secteur Pied du château

Cette OAP poursuit l'objectif d'aménager un secteur actuellement utilisé comme stationnement situé dans le paysage de la palud, en zone bleue du PPRI de la Garonne et en zone de présomption de prescription archéologique.

Les dispositions du site patrimonial remarquable ne permettent pas de réaliser des constructions dans le cône de vue du château :

Pour information, toute construction située au-dessus du niveau du sol naturel est interdite ; les installations techniques d'intérêt général sont autorisées à condition d'être enterrées. Sur la Palud pourront seulement être autorisés :

- l'adaptation du bâti existant,
- les aménagements spécifiques au renforcement ou au dédoublement éventuel de la route départementale, sous réserve de respecter le caractère linéaire de la voie au pied du château.

Par ailleurs, le plan paysage des portes de l'entre deux mers , notamment dans son orientation « réhabiliter le statut de route des paysages François Mauriac (RD 10) entre vigne et Garonne » a identifié ce secteur comme une perspective à préserver et à mettre en valeur depuis la vallée de la Garonne.

L'urbanisation de ce secteur appelle donc un avis défavorable.

## **6.3) Règlement**

### **6.3.1) Règlement écrit**

Il convient de supprimer toute référence au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui est en cours d'élaboration et qui n'est donc pas à ce jour opposable sur tout le document.

Le règlement écrit mentionne que la collectivité a souhaité se saisir de la disposition de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme pour la préservation et la diversité commerciales, mais cette disposition n'est pas délimitée au règlement graphique et sera donc inopérante.

Les dispositions du règlement écrit permettent la réalisation de constructions nouvelles dans les secteurs en dehors du PPRI de la Garonne concernés par la trame identifiant les secteurs soumis à inondation sous réserve d'une étude hydraulique. La rédaction devra être modifiée. En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la collectivité aurait dû mener une étude complémentaire hydraulique qui aurait permis de déterminer la constructibilité de ces secteurs. A défaut de produire cette étude, la constructibilité doit rester limitée.

Les dispositions de la zone A permettent le changement de destination des bâtiments identifiés alors que le règlement graphique ne présente aucune identification.

### **6.3.2) Règlement graphique**

L'article R.151-37 du code de l'urbanisme précise que les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, doivent être identifiés et délimités au règlement graphique. Le plan de zonage transmis ne comporte pas ce repérage. En l'état, cette disposition ne sera pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

### **6.3.3) Annexe au règlement**

Le projet présenté ne crée pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Le règlement devra comporter une présentation des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le ou les projets et les destinations possibles.

## **6.4) Annexes**

### Les servitudes d'utilité publiques

Il s'agira d'annexer la SUP AC4 relative au site patrimonial remarquable , ainsi que le la SUP PM1 relative au PPRI de la Garonne

### Les annexes informatives

Le diagnostic du CEREMA, ainsi que l'étude du SIETRA devront être rajoutés en annexe.