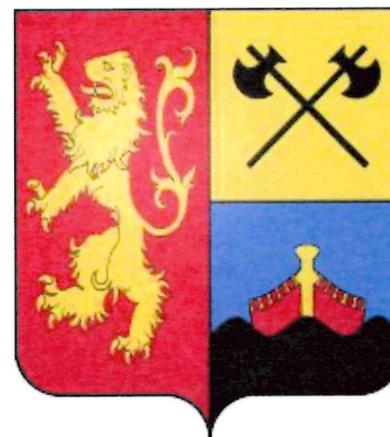


REVISION DU PLU DE LANGOIRAN

**REUNION DE LANCEMENT et 1^{ère} REUNION PUBLIQUE
JEUDI 7 SEPTEMBRE 2023**

COMMUNE DE LANGOIRAN
4 PL. DU DR ABAUT,
33550 LANGOIRAN



Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



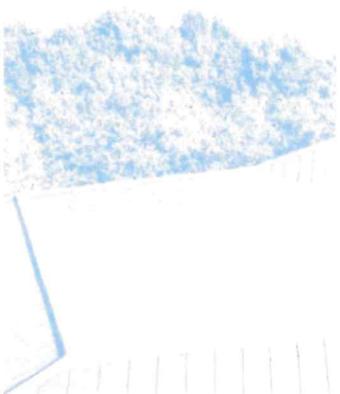
RAPHAËL JUN

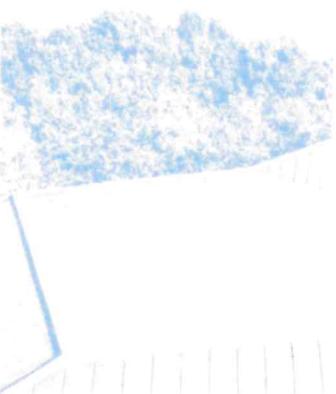
Pour que l'Environnement soit le facteur du Développement



PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE
2. RAPPELS METHODOLOGIQUES ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE
3. LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU
4. LE PLANNING DE L'ETUDE





1. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

Des références en matière d'habitat, d'urbanisme, d'environnement et paysage

Une expérience de l'urbanisme réglementaire et opérationnel

MANDATAIRE DU GROUPEMENT

⇒ **METAPHORE**
Architecture+Urbanisme+Paysage



SARL au capital de 54 000 €
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
Tél : 05.56.29.10.70 - fax :
05.56.43.22.81
Mail : contact@agencemetaphore.fr

Agnès JARILLON,

Urbaniste D.E.S.S. qualifiée O.P.Q.U. n°203
Chargée d'études

Christelle RIVIERE,

Paysagiste D.P.L.G.
Chargée d'études

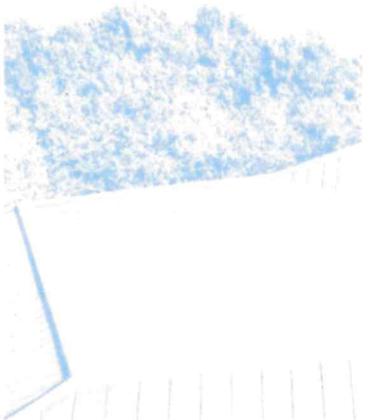
Frédéric COSSONNET,

Sigiste
Technicien topographe VRD, SIG

COTRAITANTS

⇒  **RAPHAËL JUN**
Pour que l'Environnement soit le facteur du Développement
Urbanisme et Développement durable

Écologue, docteur en biologie



2. RAPPEL METHODOLOGIQUE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE



LES OBJECTIFS DU PLU

- **DOCUMENT DE PLANIFICATION** , échéance 10 ans
- **DEFINIR DES BESOINS** dans le cadre de cette échéance en matière de logement, de développement économique, de transport, de voirie , d'équipements publics..
- **ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**
où , comment et dans quelle proportion au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière..
- **LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS**
(où et quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à long terme)
- **PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES**
- **PROTEGER LES MILIEUX NATURELS**
au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel (inondation, feu de forêt, ...)

LA DÉMARCHE DU PLU

UN DIAGNOSTIC COMMUNAL

Qui permet de cerner les enjeux
Pour rappel la revision est soumise à Evaluation
Environnementale (EE)



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

qui définit le projet communal en matière :

- d'objectifs démographiques,
- de besoins en logements,
- de besoins fonciers,
- de moderation de la consommation foncière

QUI SE TRADUIT PAR



Des **orientations
d'aménagement et de
programmation (OAP)**



Un **règlement d'urbanisme et
un zonage**

LA PROCÉDURE

CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU

- un rapport de Présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement (OAP)
- Un zonage
- Un Règlement d'Urbanisme

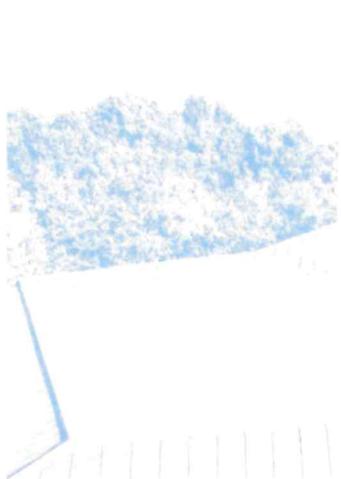
C
O
N
C
E
R
T
A
T
I
O
N

ARRÊT DU PROJET PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSULTATION DES SERVICES DE L'ÉTAT
ET AUTRES ORGANISMES (3 mois)

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

☑ La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) 2000 :

- mixité sociale,
- renouvellement urbain,
- limitation de l'étalement urbain

☑ Les lois GRENELLE 1 et 2 (2009/2010):

- maîtrise/modération énergétique et développement des énergies renouvelables,
- lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité (Trame Verte et Bleue, zones humides..)
- Limitation de l'étalement urbain par consommation des espaces naturels et agricoles = objectif de modération foncière + CDPENAF

☑ La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) 2014

☑ La loi « Avenir de l'Agriculture » (2014 assouplissement évolutivité bâtie en A)



LES LOIS GRENELLE I et II (aout 2009 et juillet 2010)

➔ La CDPENAF :

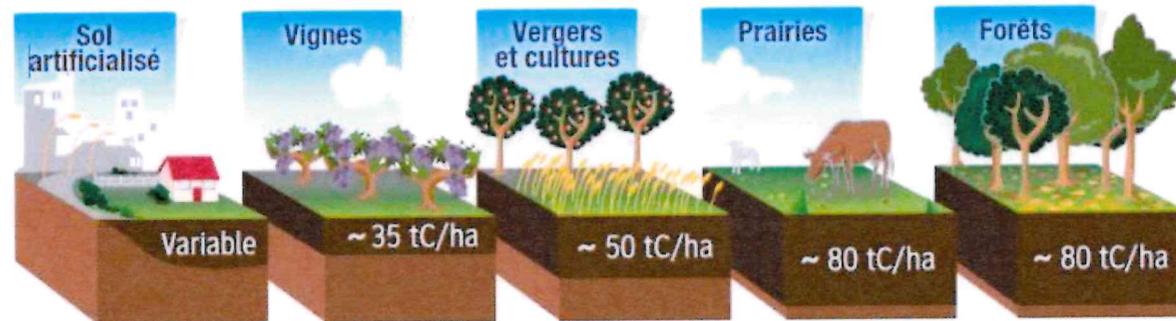
- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- un collège composé : de services de l'Etat/Elus/association/autres organismes (chambre d'agriculture, INAO, ..),
- donne 1 avis sur la consommation foncière
- 1 avis sur les STECAL (secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)
- 1 avis sur les changements de destination des bâtiments en zones Agricoles et Naturelles

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

☑ La Loi CLIMAT ET RESILIENCE (22/08/2021) :

- loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- l'artificialisation des sols, en accélérant la libération du carbone dans l'atmosphère, est un facteur d'aggravation du dérèglement climatique

FONCTION DE SÉQUESTRATION DU CARBONE dans les 30 premiers cm du sol



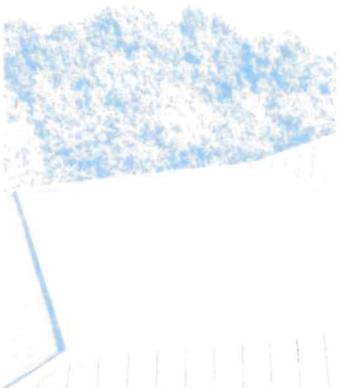
Estimation du stock de carbone dans les 30 premiers centimètres du sol
Source GIS Sol / ADEME, Carbone organique des sols, l'énergie de l'agro-écologie, une solution pour le climat

- La loi Climat et Résilience vise la lutte contre l'artificialisation des sols

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

☑ La Loi CLIMAT ET RESILIENCE (22/08/2021) :

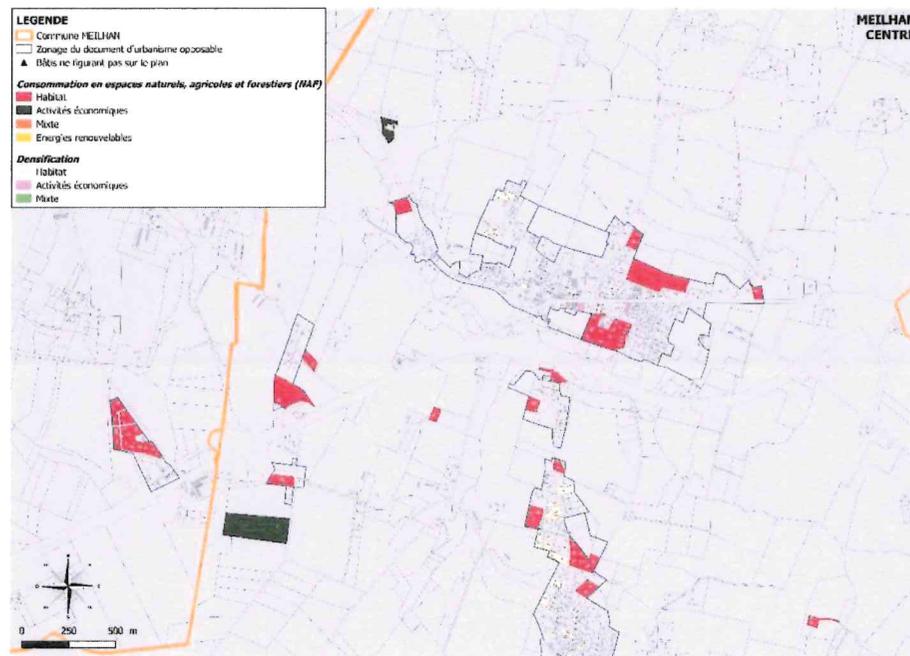
- La loi vise la lutte contre l'artificialisation des sols
- En 2 étapes :
 1. Période de 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi (2022-2032) → réduction de moitié de la consommation foncière par rapport à la période des 10 ans qui a précédé la loi (2012-2022)
 2. Période de 2032 à 2050 : atteinte du ZAN
« ZERO ARTIFICIALISATION NETTE »
- les PLU doivent être mis en conformité d'ici février 2028.
- La loi prévoit des sanctions en cas de non-respect de ce calendrier, avec une interdiction de permis de construire dans les zones AU pour les PLU.



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

☑ La Loi CLIMAT ET RESILIENCE (22/08/2021) :

- Les PLU doivent dresser le bilan de la capacité de densification des espaces déjà bâtis (dents-creuses non bâties, redivision foncière de grandes parcelles,..)



- ils ne peuvent recourir à la création de nouvelles zones constructibles que si il est démontré que ce bilan est insuffisant à répondre aux besoins de développement du territoire communal,



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Définition du rapport de « compatibilité » :

les dispositions d'un document d'urbanisme

- ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions d'un rang supérieur,
- ne doivent pas être contradictoires,
- et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause.

→ Le SDAGE Adour – Garonne

→ Le SAGE Garonne

→ Le SAGE Nappes Profondes

→ Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, document de planification à l'échelle de l'agglomération, en cours de modification

→ Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) approuvé en 2020

→ La révision de la ZPPAUP en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), en cours

DONNEES DE CADRAGE : LE SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

- document de planification intercommunale,
- destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire,
- l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations à venir
- La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :
 - un développement cohérent et coordonné du territoire,
 - assurer l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire (habiter, travailler, se déplacer...)
 - un développement urbain maîtrisé, avec une utilisation économe de l'espace,
 - tout en préservant l'environnement et l'agriculture

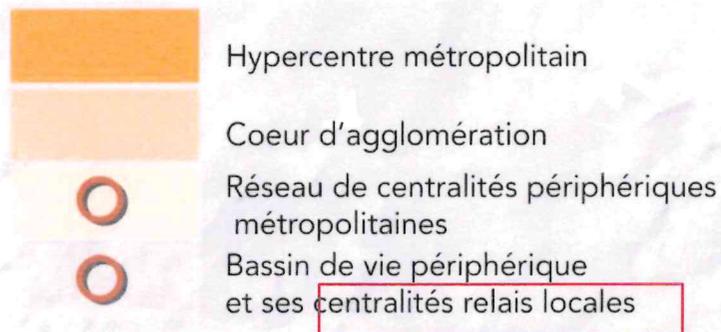
DONNEES DE CADRAGE : Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

→ 3 grands principes directeurs :

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

DONNEES DE CADRAGE : LE SCOT

→ Une armature hiérarchisée qui décline :



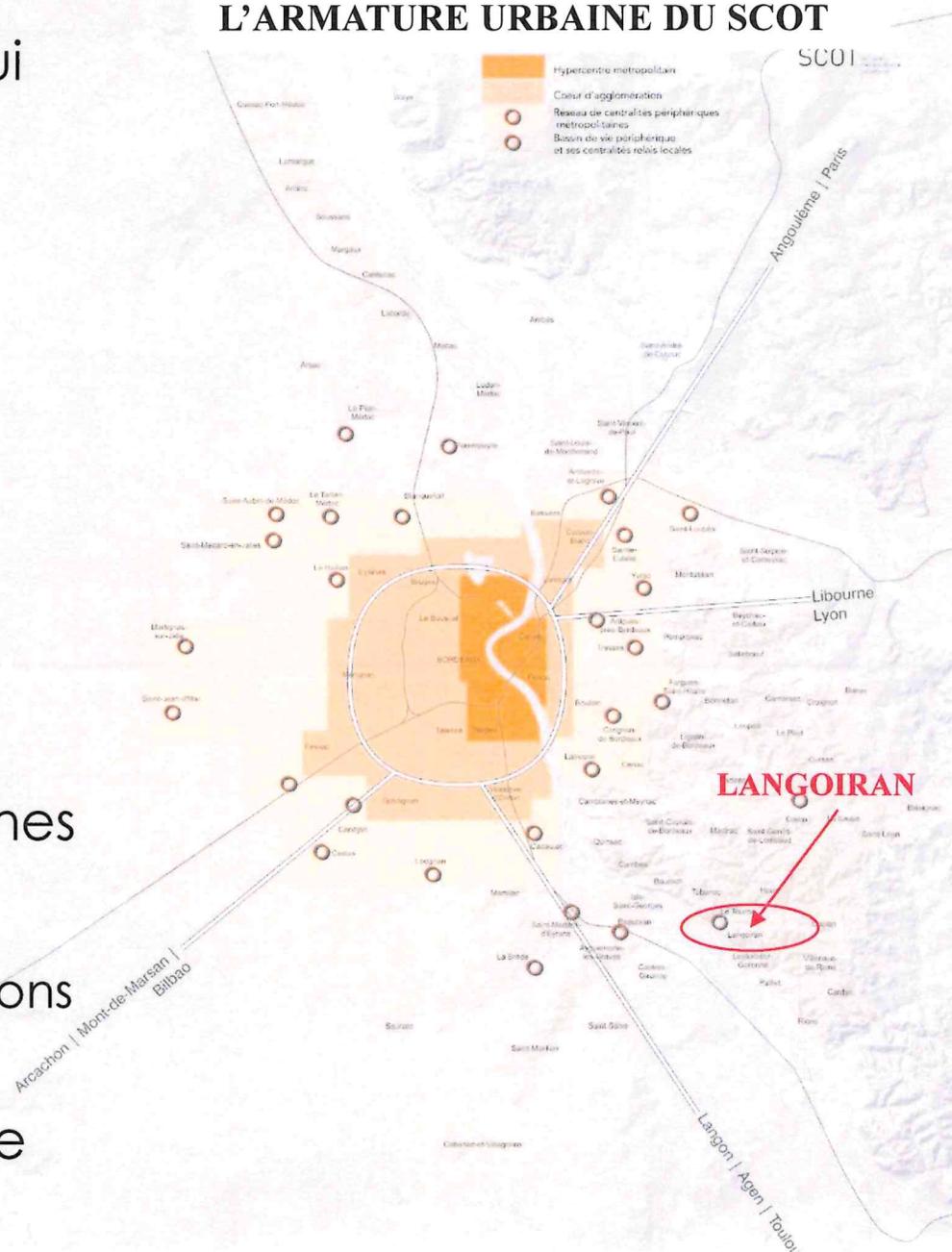
→ dans laquelle Langoiran se range dans les communes « *centralités relais locales* »

→ l'enjeu est de maîtriser le développement des communes les plus éloignées,

→ Le DOO (Document d'orientations et d'objectifs)

→ Volet prescriptif avec lequel le PLU doit être compatible

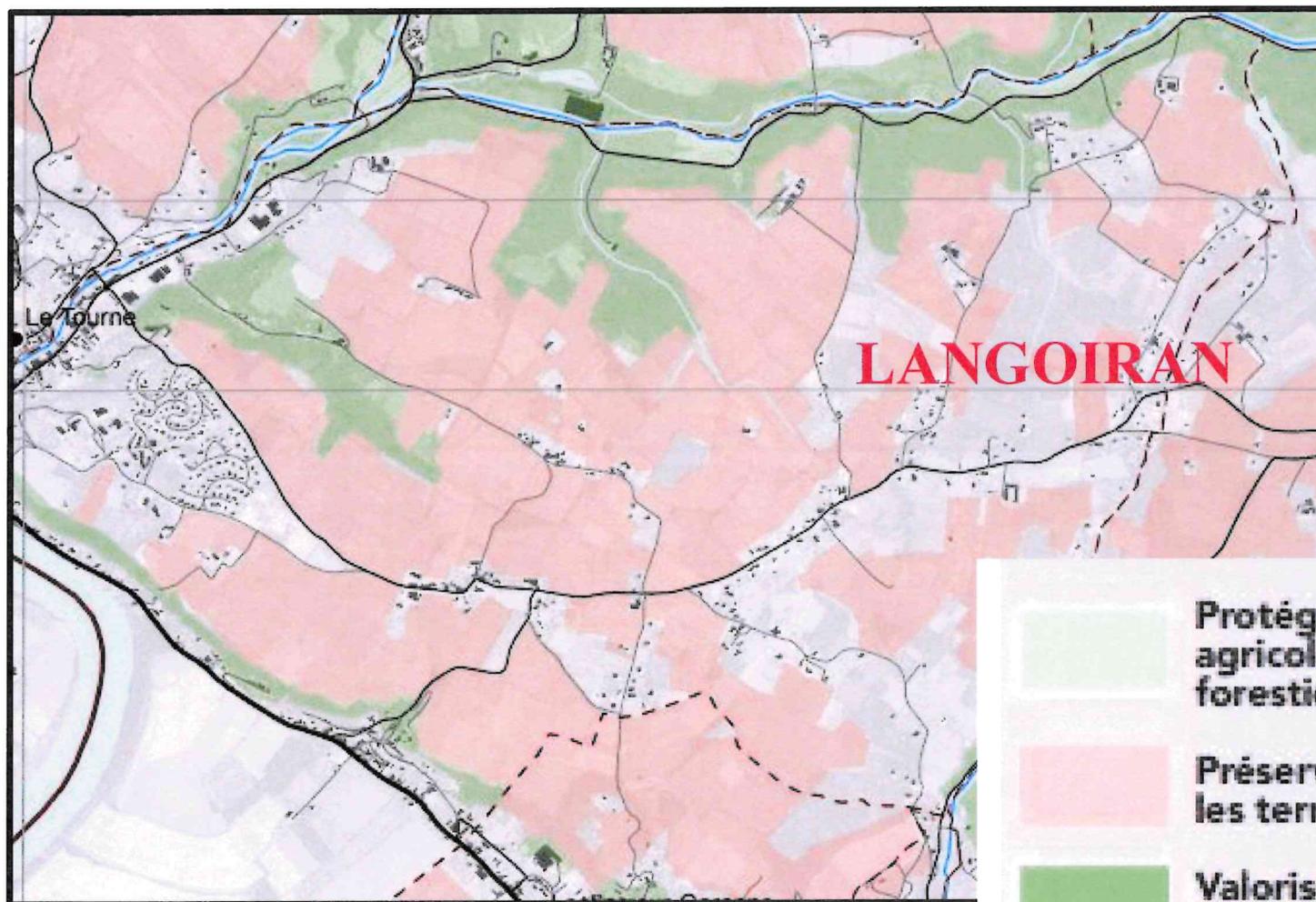
L'ARMATURE URBAINE DU SCOT



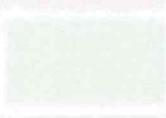
DONNEES DE CADRAGE : LE SCOT

→ Le DOO se complète de cartographies prescriptives :

1-Atlas des Espaces Naturels



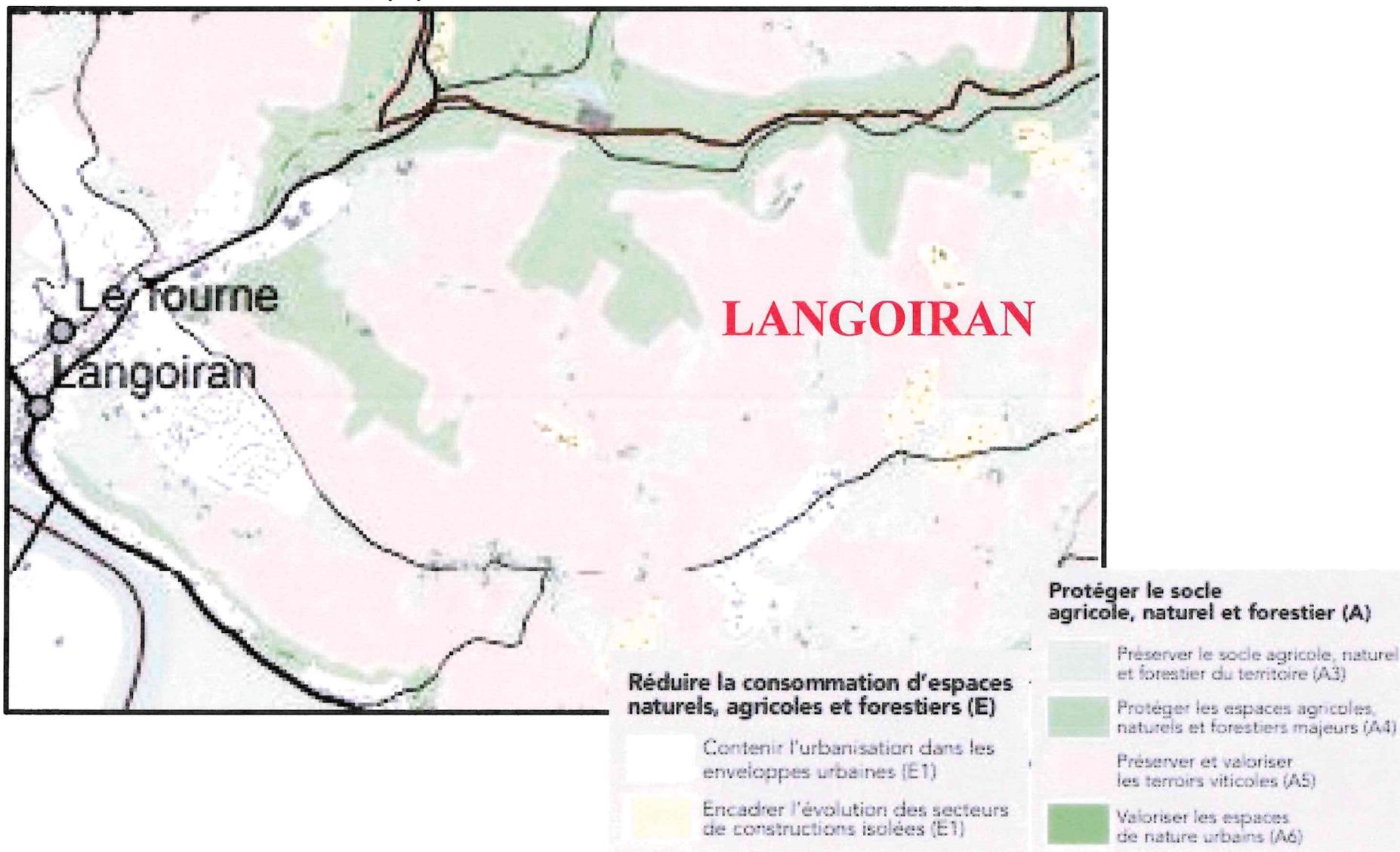
LANGOIRAN

-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

DONNEES DE CADRAGE : LE SCOT

→ Le DOO se complète de cartographies prescriptives :

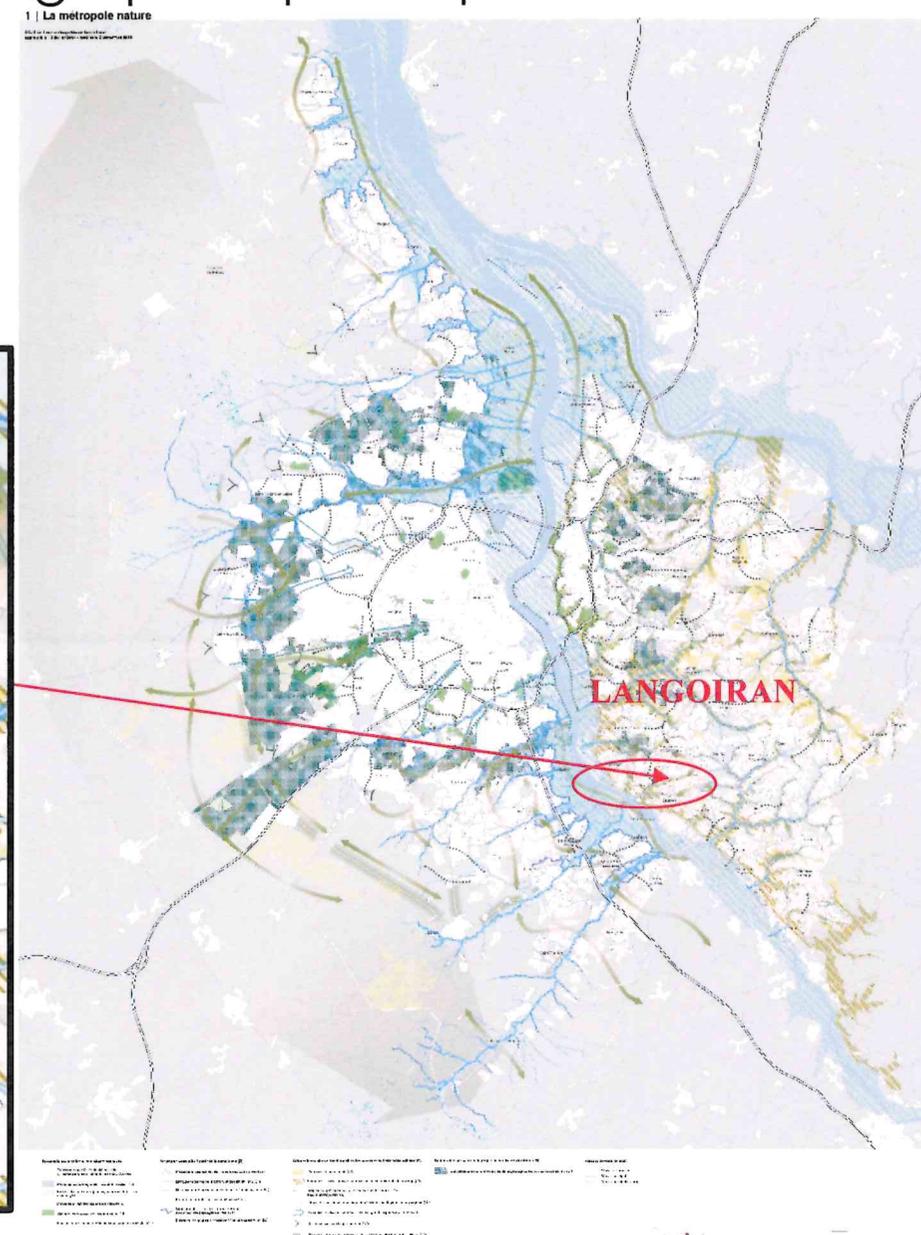
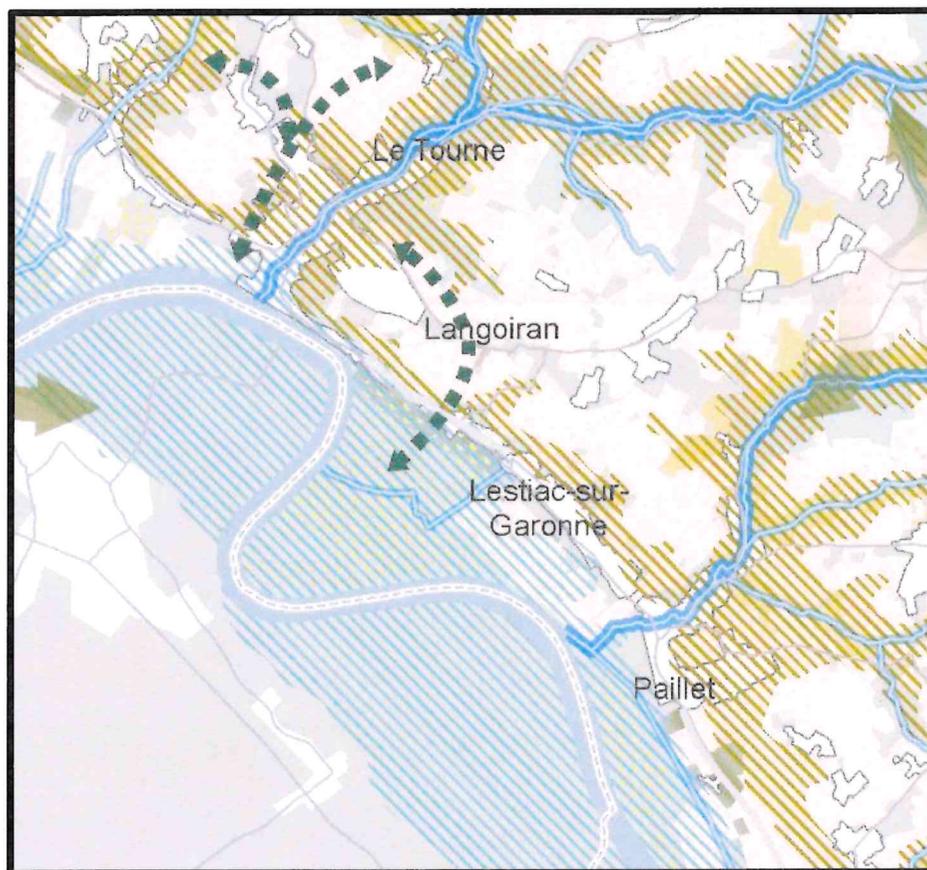
2-Atlas des Enveloppes Urbaines



DONNEES DE CADRAGE : LE SCOT

→ Le DOO se complète de cartographies prescriptives :

3-Métropole Nature



DONNEES DE CADRAGE : Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

- Le Scot est mis en œuvre par le SYSDAU (Syndicat Mixte du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelais)
- Syndicat qui réunit des collectivités de nature différentes
 1. Bordeaux Métropole,
 2. Les CDC qui composent le territoire,
- Le SYSDAU est un appui technique, participe aux COPIL techniques et donne in fine un avis sur la façon dont le projet de PLU est compatible avec le DOO (Personne Publique Associée)

DONNEES DE CADRAGE : Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- Des SUP peuvent peser sur des terrains ou des bâtiments, et en limiter, voire interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ceux-ci, soit d'imposer la réalisation de travaux.
- Elles sont imposées par la puissance publique dans un but d'intérêt général.
- Une Servitude d'Utilité Publique s'impose au PLU,
- Plusieurs SUP pèse sur le territoire communal, entre autres :
 - Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, Prévu pour faciliter la gestion et la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR), en cours de revision,
 - Le PPRI Plan de Prévention des Inondations de la vallée de la Garonne,
 - Le PPRT mouvement de terrains

→ Une Servitude
d'Utilité Publique
qui s'impose au PLU

→ Calendrier
Approbation fin
2024

Phase 2 : Finalisation du projet, documents définitifs et concertation

Rédaction des pièces du dossier, règlement écrit, document graphique

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

Fin de phase 2, validation du projet de PVAP

Phase PROCEDURE

Arrêt du projet en Conseil municipal

Passage en CRPA

3^{ème} trimestre 2023 – 1^{er} trimestre 2024 ?

Enquête publique – 1 mois env

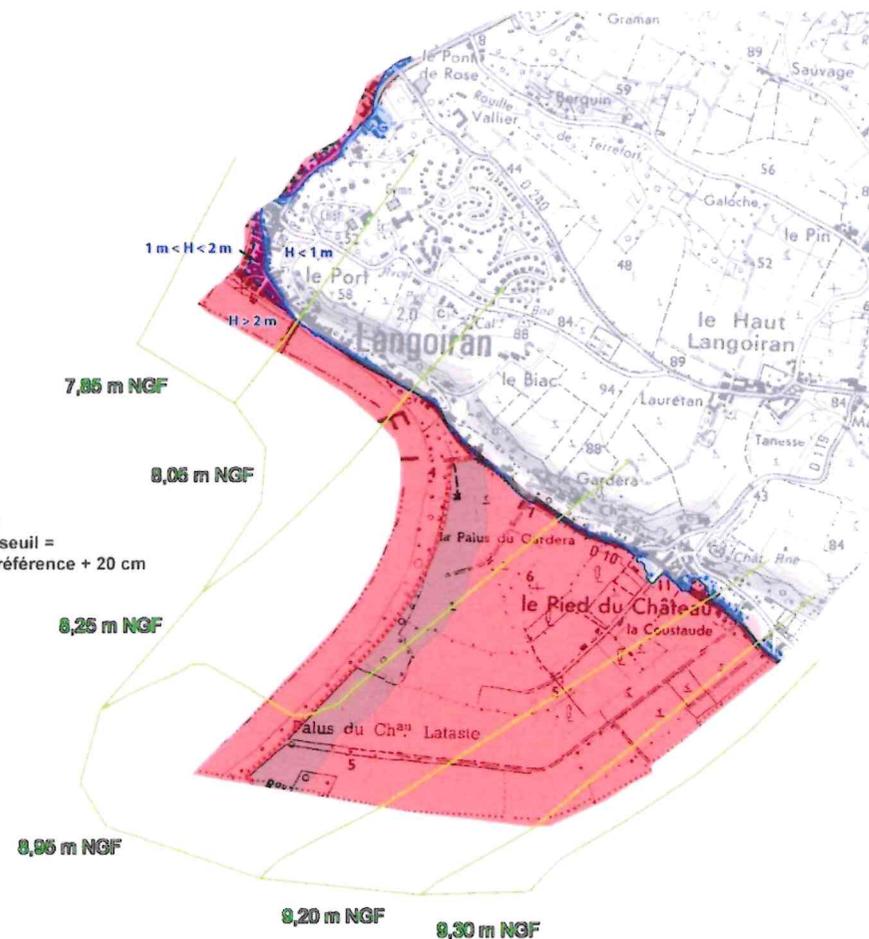
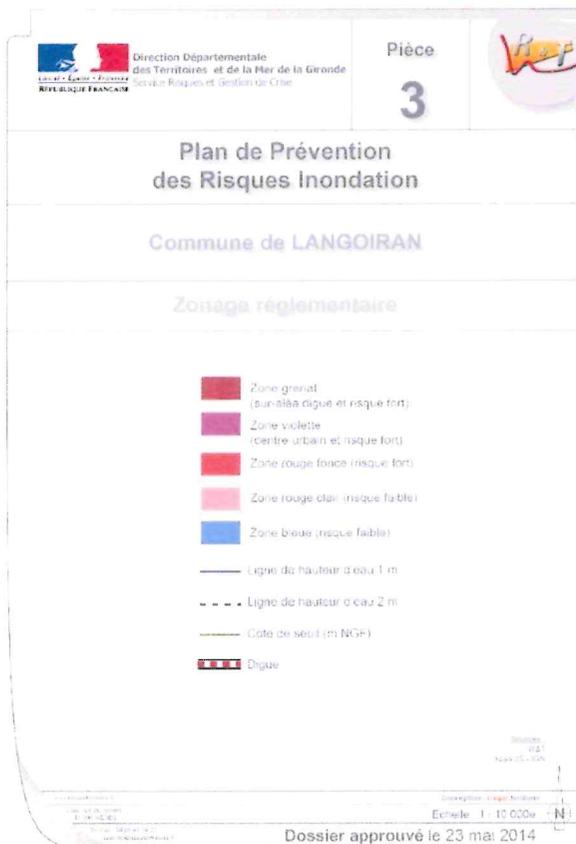
2^{ème} trimestre 2024

Rapport du commissaire enquêteur

DONNEES DE CADRAGE :

Le Plan de Prévention des Inondations (PPRI)

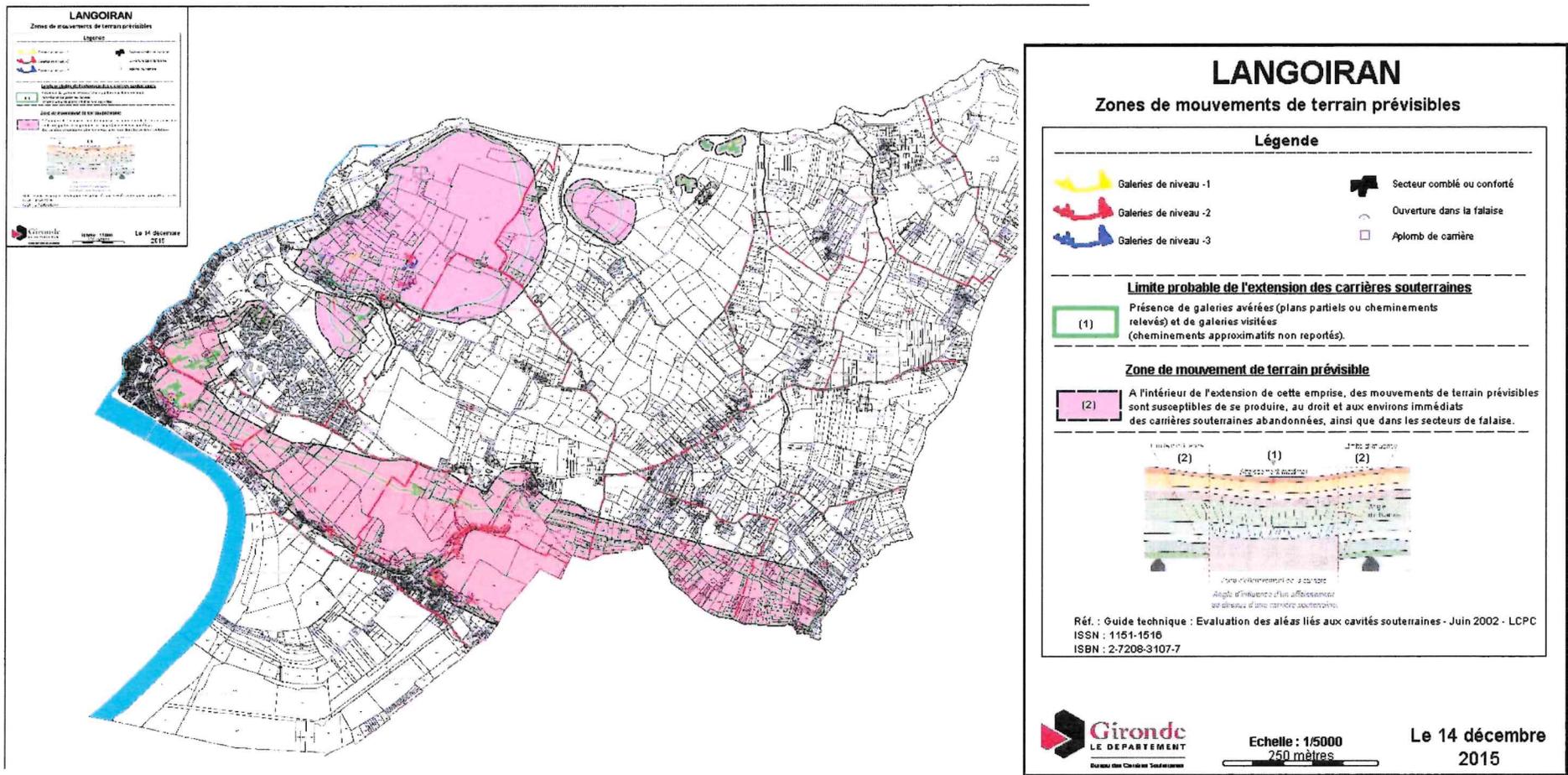
- Le PPRI mis en œuvre par l'Etat et approuvé en 2014 s'impose au PLU
- Déclina plusieurs zones à constructibilité limitée en fonction du risque

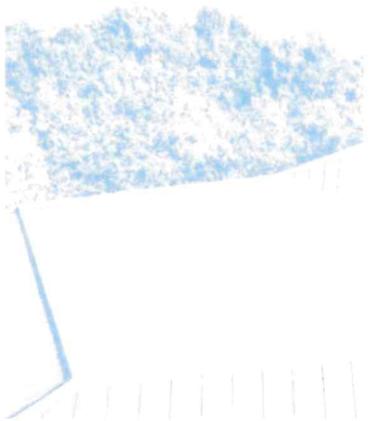


DONNEES DE CADRAGE :

Le Plan de Prévention Mouvement de terrains (PPRMT)

- démarche mise en œuvre par l'Etat au stade des études
- Cartographie des zones de risques





3. LA DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLU

LA GOUVERNANCE

☑ La conduite de la révision du PLU est articulée autour de différentes instances

- Un comité de pilotage composé de plusieurs élus, appuyé du service urbanisme de la commune,
 - encadre la réflexion,
 - émet des avis techniques en se basant sur les propositions du BE
 - peut inviter, afin d'alimenter le débat, des experts ou des membres de la société civile concernés.
 - joue un rôle de relais, notamment en matière de concertation avec le public
- Un comité technique composé :
 - d'élus,
 - du service urbanisme de la commune,
 - Des services de la CDC,
 - de la DDTM et de Personnes Publiques Associées telles que le SYSDAU
- Le conseil municipal, valide les décisions et choix du PLU

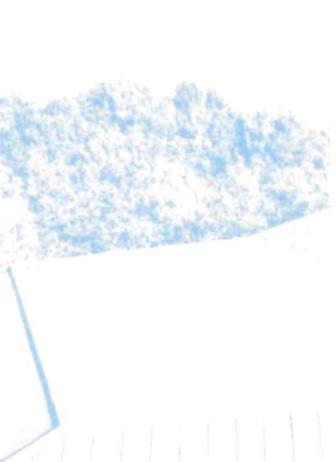
LA DEMARCHE DE REVISION en 7 PHASES

- Phase 1 - DIAGNOSTIC
 - Thématiques socio-économiques, urbaines et environnementales,
 - Bilan de la consommation foncière 2012/2022
 - Bilan de la capacité de densification des espaces déjà bâtis,
- Phase 2 - PADD
 - Dimensionnement du projet d'accueil (objectifs démographiques, besoins en logements , besoins fonciers)
 - objectif de réduction de la consommation foncière,
 - Principes de protection des espaces naturels, des paysages et de prise en compte des risques
 - Principes de renouvellement et de développement urbains
 - principes de déplacement et de transition énergétique
 - Débat sur le PADD
- Phase 3 – Élaboration Zonage/RU/OAP
- Phase 4,5,6 – montage du dossier
- Phase 7 – consultation des services, CDPENAF et Enquête publique, Approbation



LA DEMARCHE DE REVISION en 39 réunions, dont 3 publiques

- ➔ **1 réunion de lancement**
- ➔ **5 réunions durant la phase 1, dont :**
 - une réunion de mise en place de l'étude et de présentation du COPIL,
 - une demi-journée balade urbaine durant la phase d'élaboration du diagnostic territorial,
 - une réunion de présentation du diagnostic finalisé au COPIL,
 - une réunion publique de présentation du diagnostic,
 - une réunion de présentation du diagnostic finalisé aux PPA,
 - un Porter à Connaissance du diagnostic finalisé au Conseil Municipal,
- ➔ **7 réunions durant la phase 2, dont :**
 - 2 réunions techniques l'une pour le lancement de la phase 2 et l'autre pour la préparation du dossier d'évaluation environnementale,
 - une réunion de cadrage avec les services de l'État et l'Autorité Environnementale (diagnostic environnemental)
 - une réunion d'examen conjoint avec les services de l'État et l'Autorité Environnementale.
 - 2 réunions avec le COPIL pour valider le diagnostic environnemental et le dossier d'évaluation environnementale,
 - un Porter à Connaissance de l'évaluation environnementale au Conseil Municipal avant envoi du dossier à l'Autorité Environnementale,
- ➔ **5 réunions durant la phase 3, dont :**
 - une réunion de lancement de la phase 3 avec COPIL,
 - une réunion de finalisation du P.A.D.D avec le COPIL,
 - une réunion de présentation du P.A.D.D aux P.P.A,
 - une réunion publique de présentation du P.A.D.D,
 - une présentation du P.A.D.D au Conseil Municipal préalablement au débat en présence d'un animateur,



LA DEMARCHE DE REVISION en 39 réunions, dont 3 publiques

➔ 4 réunions durant la phase 4, dont :

- une réunion lancement de la phase 4 avec le COPIL,
- une demi-journée balade urbaine durant la phase d'élaboration des O.A.P
- une réunion de finalisation des O.A.P avec le COPIL,
- un Porter à Connaissance des O.A.P au Conseil Municipal,

➔ 4 réunions durant la phase 5, dont :

- une réunion de lancement de la phase 5 avec le COPIL,
- un atelier de réflexion sur le règlement et les pièces graphiques,
- une réunion de finalisation du règlement et des pièces graphiques avec le COPIL,
- un Porter à Connaissance du règlement et des pièces graphiques au Conseil Municipal,

➔ 2 réunions durant la phase 6, dont :

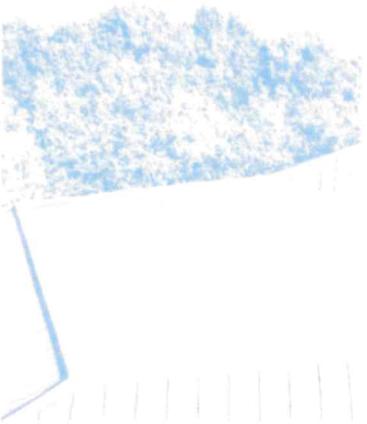
- une réunion de finalisation du rapport de présentation avec le COPIL,
- un Porter à Connaissance du rapport de présentation au Conseil Municipal.

➔ 10 réunions durant la phase 7, dont :

- un comité de suivi de mise au point,
- une réunion avec les personnes publiques associées suite à leur consultation,
- une réunion avec le COPIL,
- une présentation du projet au Conseil Municipal, préalablement à son arrêt et à la validation du bilan de la concertation, en présence d'un animateur,
- une réunion publique préalablement à l'enquête publique,
- deux demi-journées de présence d'un prestataire aux côtés du commissaire-enquêteur,
- une réunion technique pour tirer le bilan de l'enquête publique,
- une réunion avec le COPIL pour présenter le bilan de l'enquête publique,
- une réunion avec les personnes publiques associées pour présenter le bilan de l'enquête publique.

MODALITES DE CONCERTATION

- 1 Balade urbaine
 - Au démarrage de la mission,
 - Avec les membres du comité de pilotage,
 - Temps d'échange sur la perception des lieux,
- Animation d'une journée d'ateliers thématiques
 - constitués autour des thématiques suivantes :
 - Démographie / habitat / équipements
 - Mobilité / fonctionnement du territoire et gestion économe de l'espace
 - Environnement / paysage / patrimoine
 - Agriculture / viticulture
 - Ateliers composés d'élus, de « personnes ressource» ayant une expertise en fonction des thématiques,
 - chaque atelier sous la présidence d'un élu, temps d'échange sur la base de documents support à la discussion (cartographies, ..), animé par le BE,
 - un compte-rendu sera rédigé et diffusé
- 3 réunions publiques :
 - Au moment du lancement de la procédure,
 - À l'issue du Diagnostic/enjeu/PADD,
 - Présentation du projet avant son arrêt



4. CALENDRIER

CALENDRIER

- 7 Septembre 2023 réunion de lancement
- Phases 1 et 2 – Diagnostics (2*4mois)
 - Socio économique et urbain - 4 mois → fin 2023
 - Environnement, paysage, Risques – 4 mois → fin février 2024
- Phase 3 – PADD - 3 +2 mois → fin juillet 2024
 - Réunions et Production du document - 3mois
 - Validation COPIL, PPA, concertation, débat en CM^{al}- 2 mois
- Phase 4 – zonage /OAP/ RU - 4 mois → fin 2024
- Phases 5/6 – mise au point du projet – 4 mois → fin avril 2025
 - Réunions techniques, réunions DDTM, PPA (SYSDAU,...)
 - Concertation
 - Montage définitif du dossier pour **arrêt** en CM
- Phase 7 – Consultation PPA/Enquete publique → fin 2025
 - 3 mois de consultation des services et PPA → 3+1 mois
 - Enquête publique → 1mois d'enquete+1 mois rapport d'EP
 - Modifications du dossier pour Approbation en CM → 2 mois
 - **Approbation et opposabilité** → fin 2025

FIN DE LA PRESENTATION
MERCICI DE VOTRE ATTENTION