

REVISION du PLU DE LANGOIRAN

3^{ème} REUNION PUBLIQUE DU 29 septembre 2025

PRESENTATION du PLU



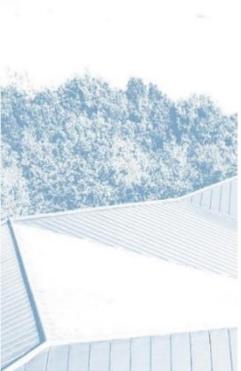
commune DE LANGOIRAN
4 Pl. du Dr Abaut,
33550 Langoiran



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



Ordre du jour :

- ✓ **Rappel du dimensionnement du projet d'accueil communal**
- ✓ **Présentation des modifications apportées au zonage et au règlement d'Urbanisme**
- ✓ **Echange autour des panneaux d'affichage du zonage et des différentes autres pièces du PLU (PADD, fiche de synthèse du règlement d'urbanisme)**



1- Rappel du dimensionnement du projet d'accueil communal

DIMENSIONNEMENT DU PROJET :

Besoins en logements (neufs et en renouvellement Urbain)

- ✓ Constat : + 39 hab entre 2016/2022 , soit +0,3%/an
- ✓ Ambition : + 100 à 150 habitants (TCAM de + 0,7 %) à N+ 10 ans
- ✓ Les besoins en logements : estimés à une fourchette de 90 à 115 logts
- ✓ Part du renouvellement urbain dans la réponse aux besoins : 25 logts
- ✓ Les besoins en logements neufs : fourchette de 65 à 90 logts
- ✓ Besoins fonciers : 3,8 ha à 4,8 ha,
 - Mobilisés en capacité de densification : 3,4 ha
 - Mobilisés en consommation d'ENAF : 1,4 ha



2. présentation des principales modifications apportées au zonage

ZONE UA : centre-ville, RD10 et Pied du château (secteur 1 du PVAP)

Secteurs UAa : les 5 hameaux couverts par le PVAP (secteur 2)

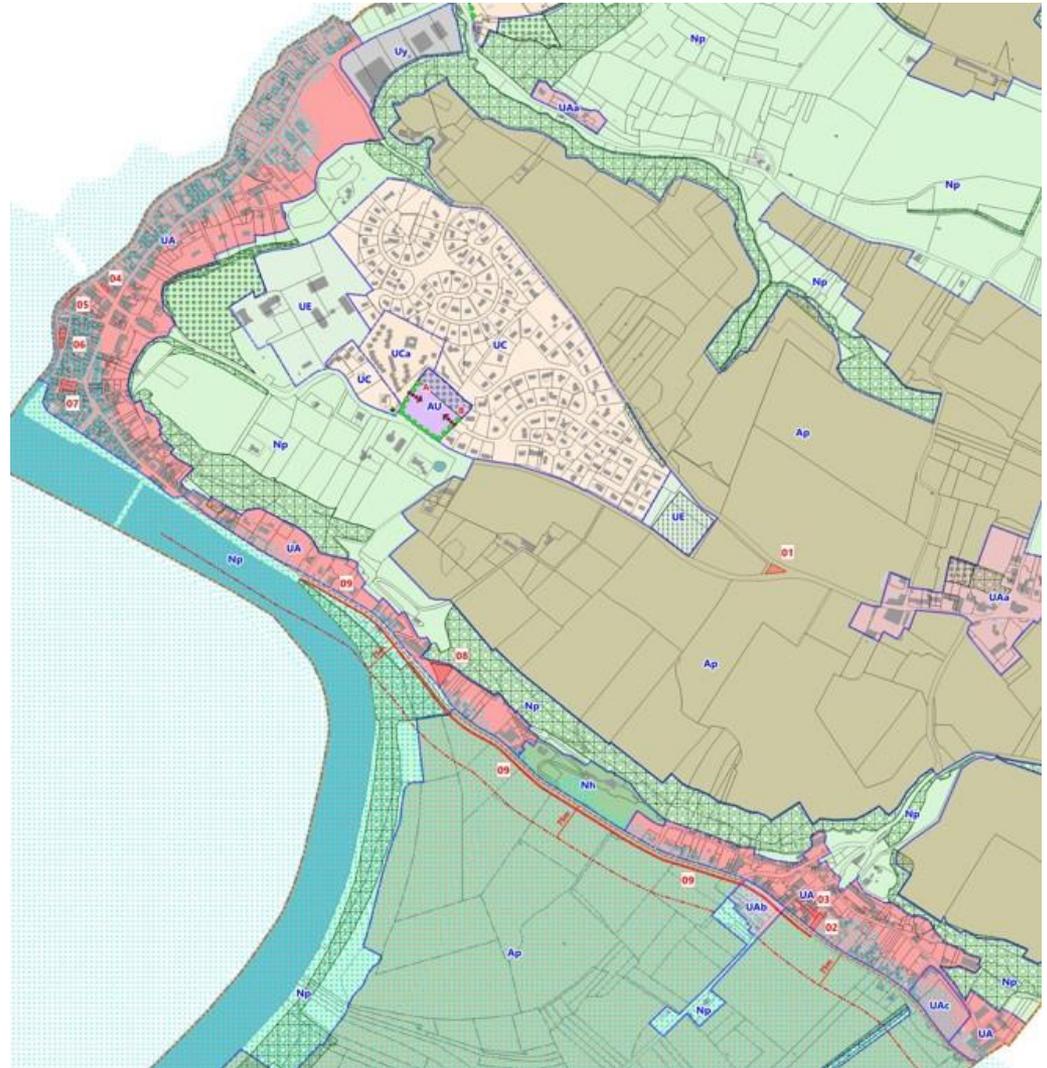
→ zone UA : contour inchangé

→ secteur UAa des 3 Hameaux couverts par le PVAP (Haut-Langoiran, Berquin, Le Pin) inchangé et complété sur les 2 hameaux de Bertaut Chauvin

→ création d'un secteur UAb sur le projet commercial en pied du château

→ Création d'un secteur UAc pour un projet de bâtiments agricoles RD10

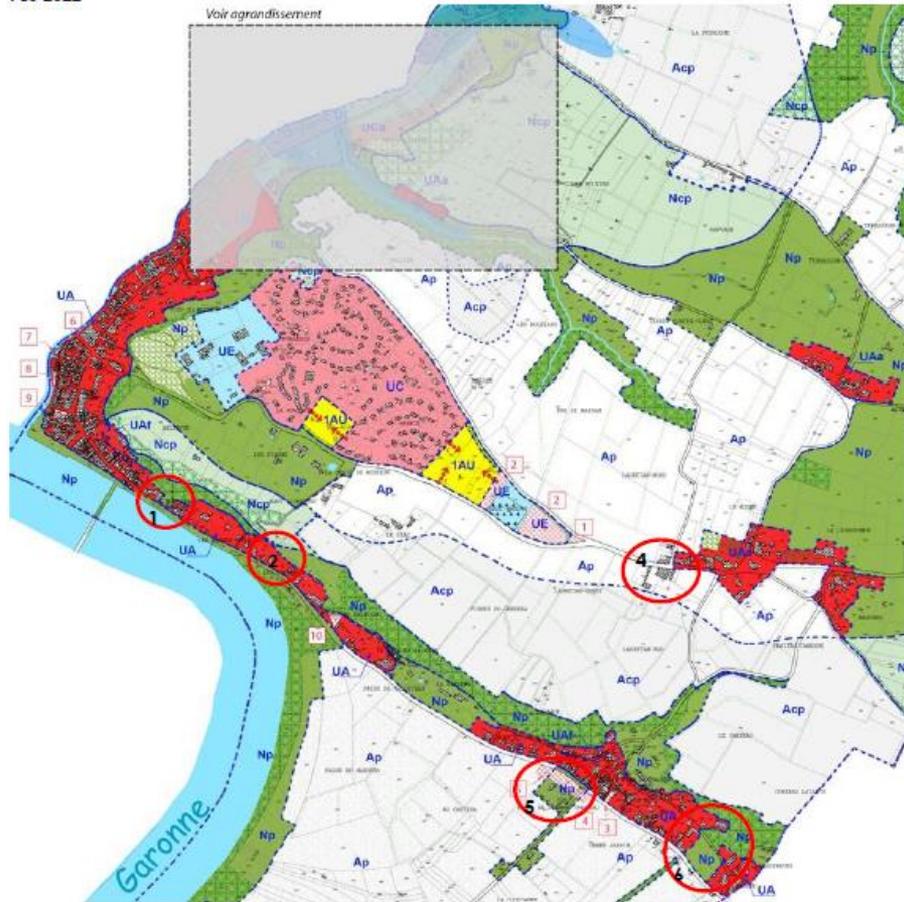
→ Secteur UAf → supprimé , l'aléa Effondrement de carrière remplacé par une trame mouchetée sur un plan annexe d'Informations relatives à la prévention des risques naturels



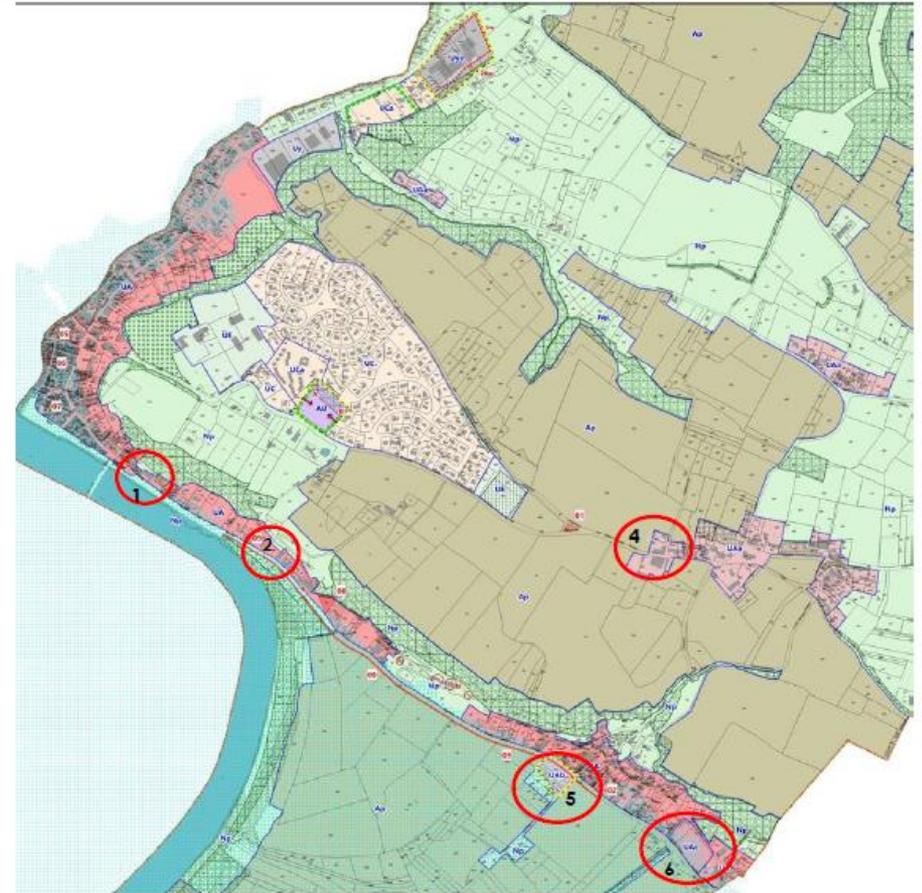
ZONE UA : les principales modifications

CARTE D'EVOLUTION DE LA ZONE UA, ET DES SECTEURS UAa, UAa, UAa

PLU 2022



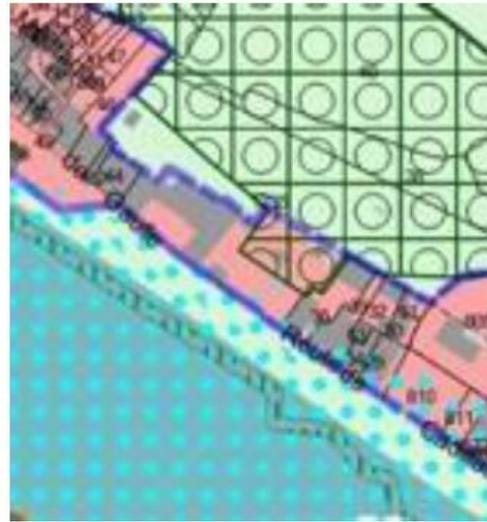
PLU REVISE



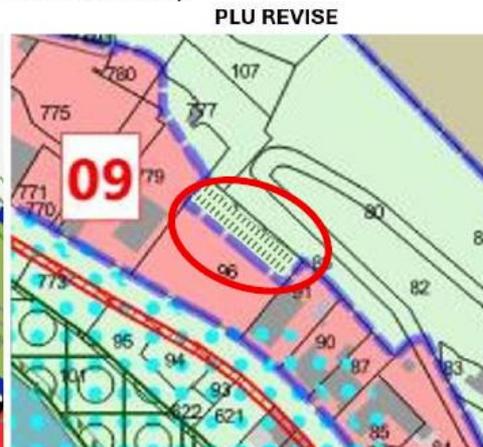
- une modification au lieu-dit Rochefort le long de la RD 10
- une modification pour motif écologique sur un fond de parcelle le long de la RD 10
- Reclassement en secteur UAa des 2 hameaux de Chauvin et Bertaut
- Modification du contour UAa au Haut Langoiran,
- création d'un secteur UAa sur le projet commercial en pied du château
- Création d'un secteur UAa pour un projet de bâtiments agricoles RD10

ZONE UA : les principales modifications

1. Au lieu-dit Richefort le long de la RD10, légère adaptation pour prendre en compte la réalité physique des lieux de la parcelle 1235, à savoir une partie du parc boisé à maintenir naturel (reclassement de UA en N), et du caractère aménagé de l'espace (piscine, annexes,..) reclassé en zone UA ;



2. Reclassement en secteur Np et secteur à protéger pour motif écologique du fond de la parcelle E96 au regard de la présence d'un Habitat humide identifié au cours des études préliminaires du PLU (cf paragraphe II.3.2.2 Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du projet de révision du PLU)

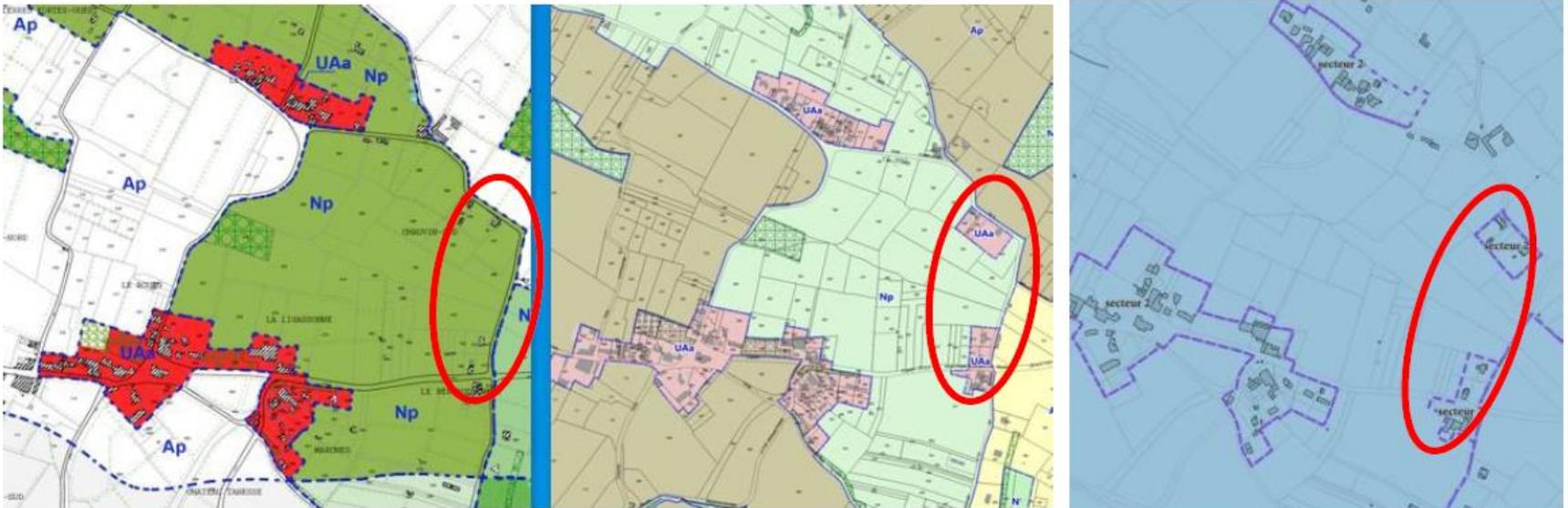


Secteur à protéger
pour motif
écologique

Element à protéger

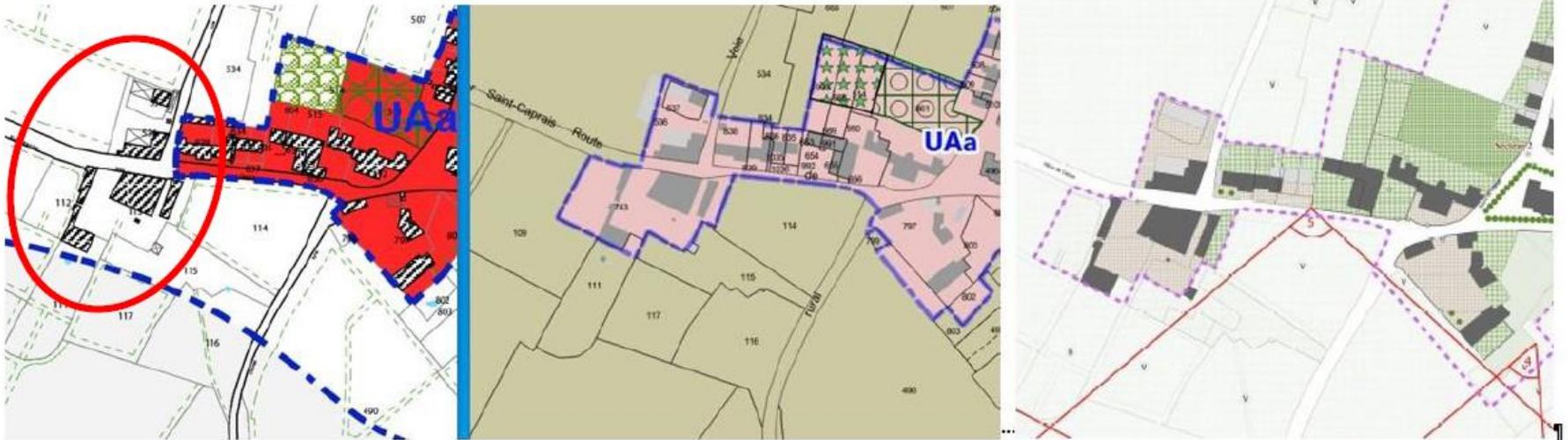
ZONE UA : les principales modifications

3. Reclassement en secteur UAa des deux hameaux de Chauvin et Bertaut, classé en secteur Np dans le PLU 2022, en cohérence avec la révision de la servitude patrimoniale qui les classe en secteur 2.



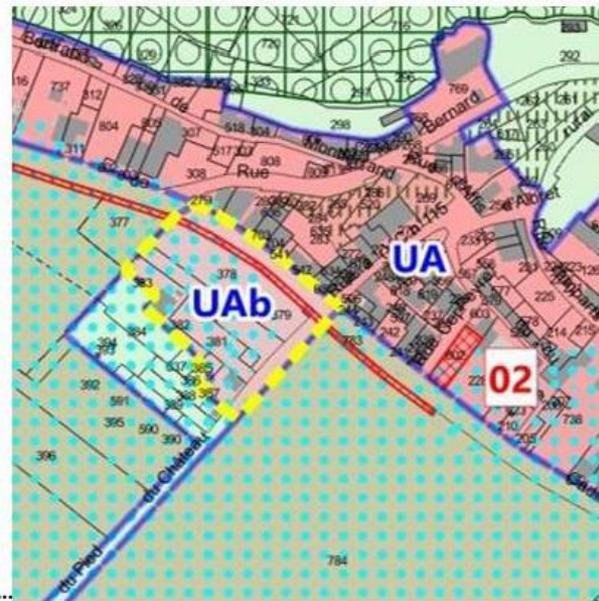
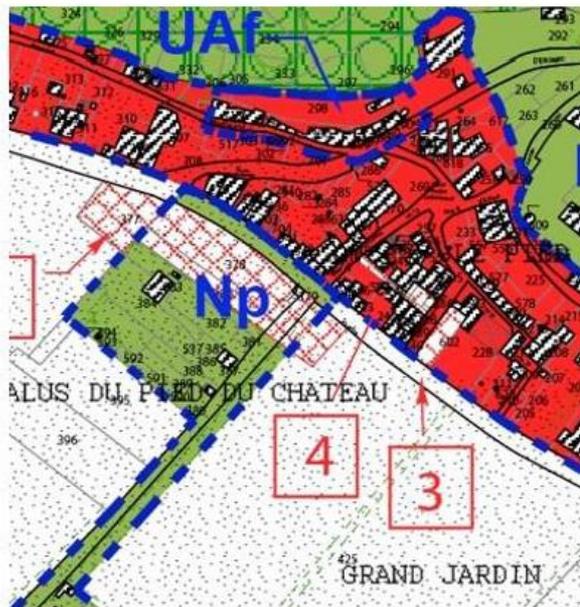
ZONE UA : les principales modifications

4. Reclassement en secteur UAa d'un ensemble parcellaire situé à l'ouest du hameau Pied du château, classé en secteur Ap dans le PLU 2022, en cohérence avec la révision de la servitude patrimoniale qui les classe en secteur 2, avec les dispositions suivantes :
- Des conditions particulières d'aménagement ou de construction dans la partie espace libre à dominante minérale
 - Une prescription d'Espace libre à dominante végétale protégé, à conserver ou mettre en valeur, pour la partie non bâtie de la parcelle 743



ZONE UA : les principales modifications

5. Reclassement d'un secteur Np en secteur UAb d'un ensemble parcellaire situé au Pied du château, le long de la RD 10 au carrefour avec le chemin de la Caustaude, en vue d'un projet commercial annoncé dans le PADD ; cet ensemble parcellaire de 0,5 ha renvoie à une OAP et s'inscrit en cohérence avec la servitude patrimoniale en révision qui cible cet espace comme « Immeuble non protégé / Espace libre soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (cf extraits ci-dessous).



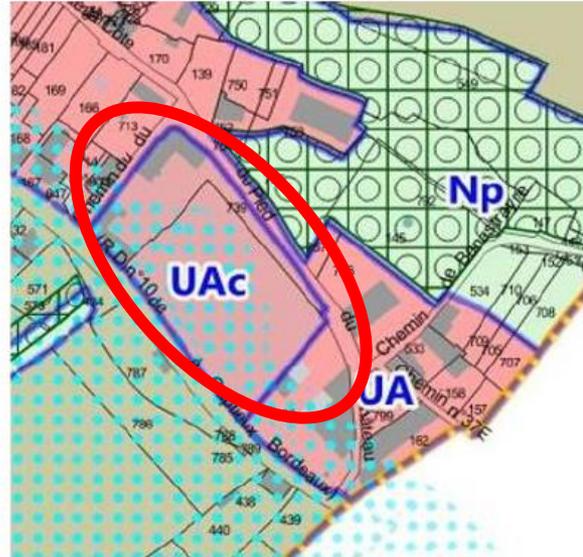
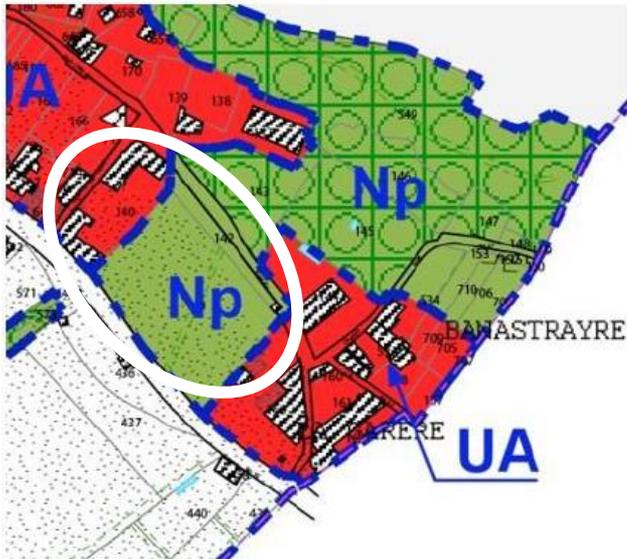
Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur UAb : : projet commercial du Pied du chateau

- Mesures vis-à-vis de l'inondation par ruissellement pluvial des coteaux :
 - Entretien et curetage régulier du lit mineur des écoulements en provenance du plateau,
 - Maintien inconstructible des espaces encore naturels (jardins) constitutifs du lit majeur des écoulements, situés en amont de la zone à aménager, indiqués ci-dessous :



ZONE UA : les principales modifications

6. Reclassement d'un secteur Np en secteur UAc d'un ensemble parcellaire situé au Pied du château, le long de la RD 10, en vue d'un projet de bâtiments agricoles. cet ensemble parcellaire s'étend sur les installations du château Lataste et s'inscrit en cohérence avec la servitude patrimoniale en révision qui cible cet espace en parties latérales comme « Immeuble non protégé / Espace libre soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère et fixe en partie centrale des conditions particulières d'aménagement ou de construction ainsi qu'un principe de point de vue (n°6) à préserver et mettre en valeur. (cf extraits ci-dessous).

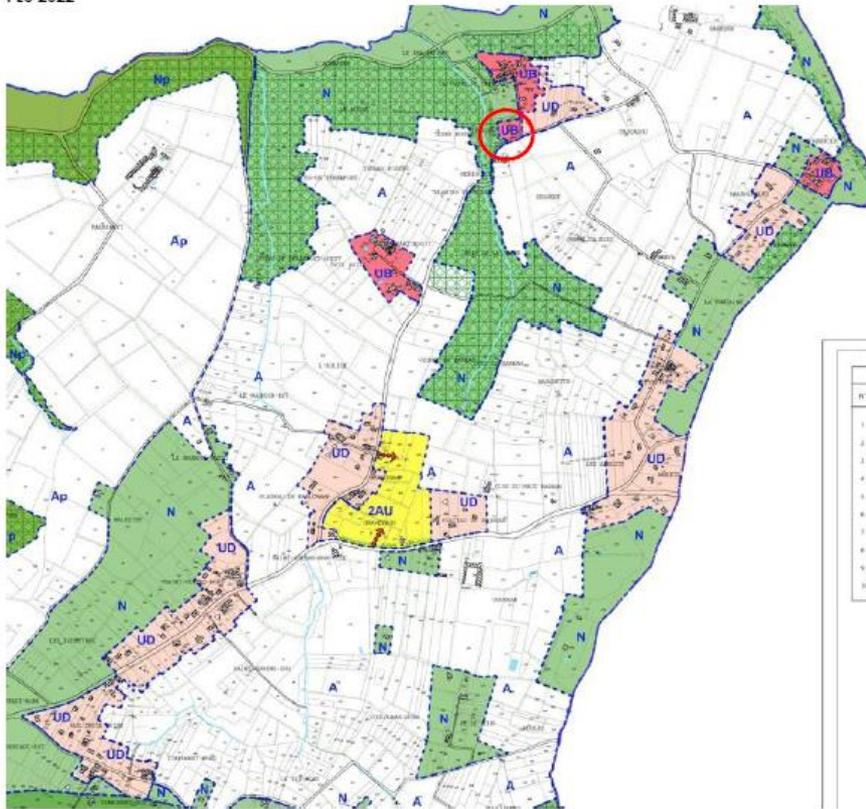


SECTEUR EST, NON COUVERT PAR LE PVAP :

Zone UB Hameaux anciens / zone UC pavillonnaire de faible densité

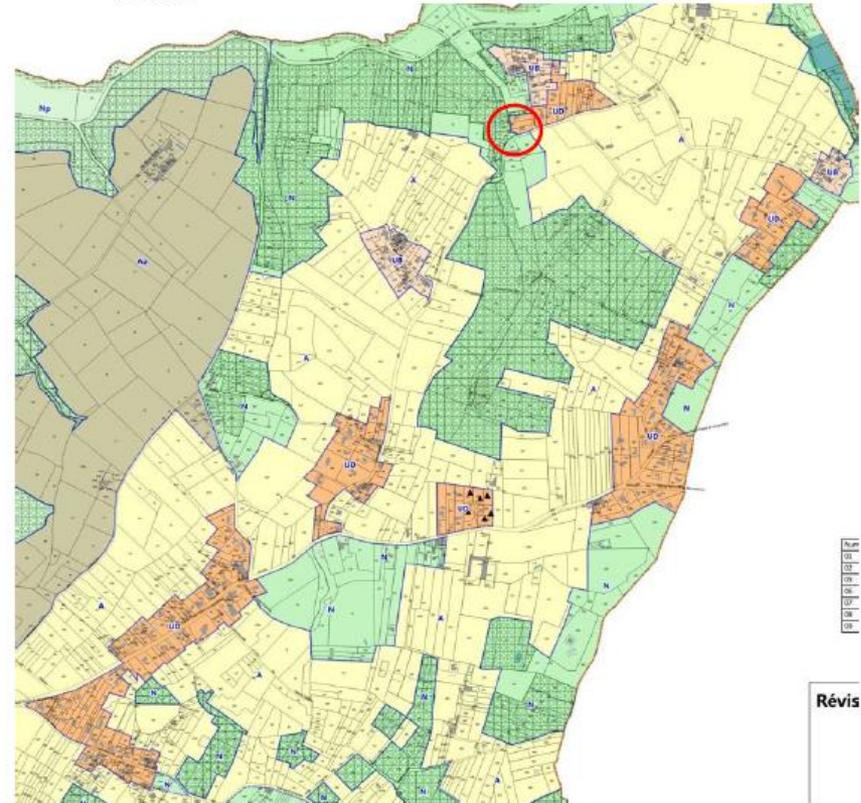
partenaires classés UB, restant en zone UD en cohérence avec leur morphologie exist.

PLU 2022



CARTE D'EVOLUTION DES ZONES UB ET UD – SECTEURS HAMEAUX EST

PLU REVISE



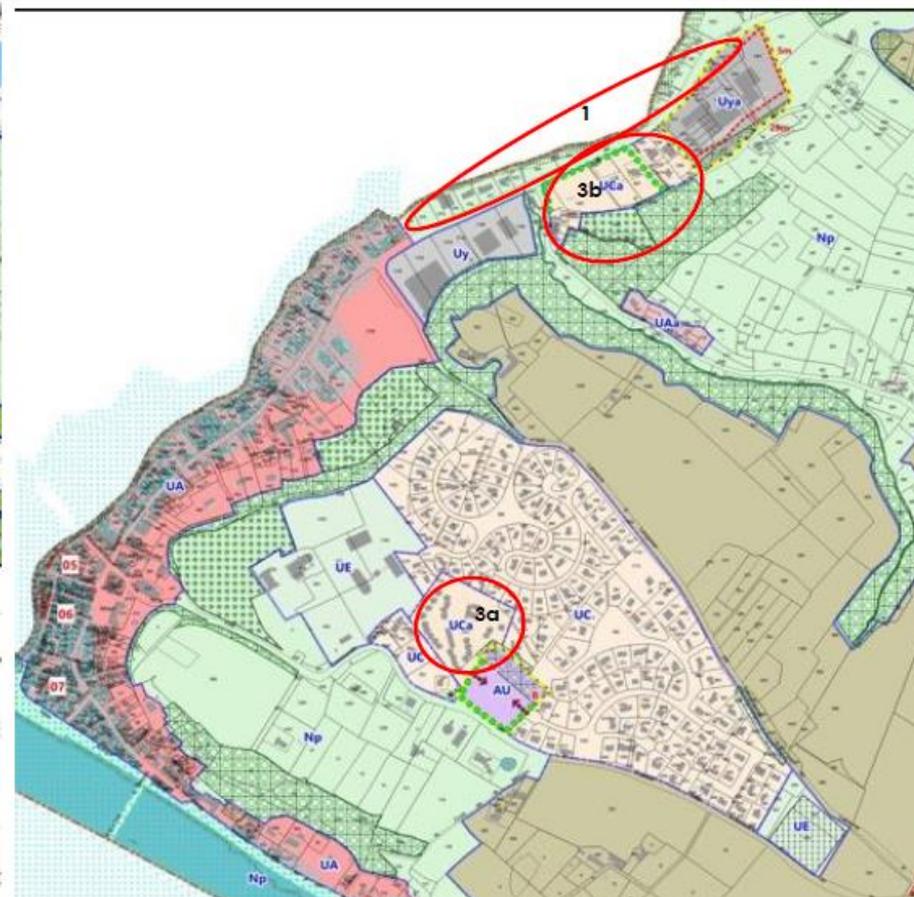
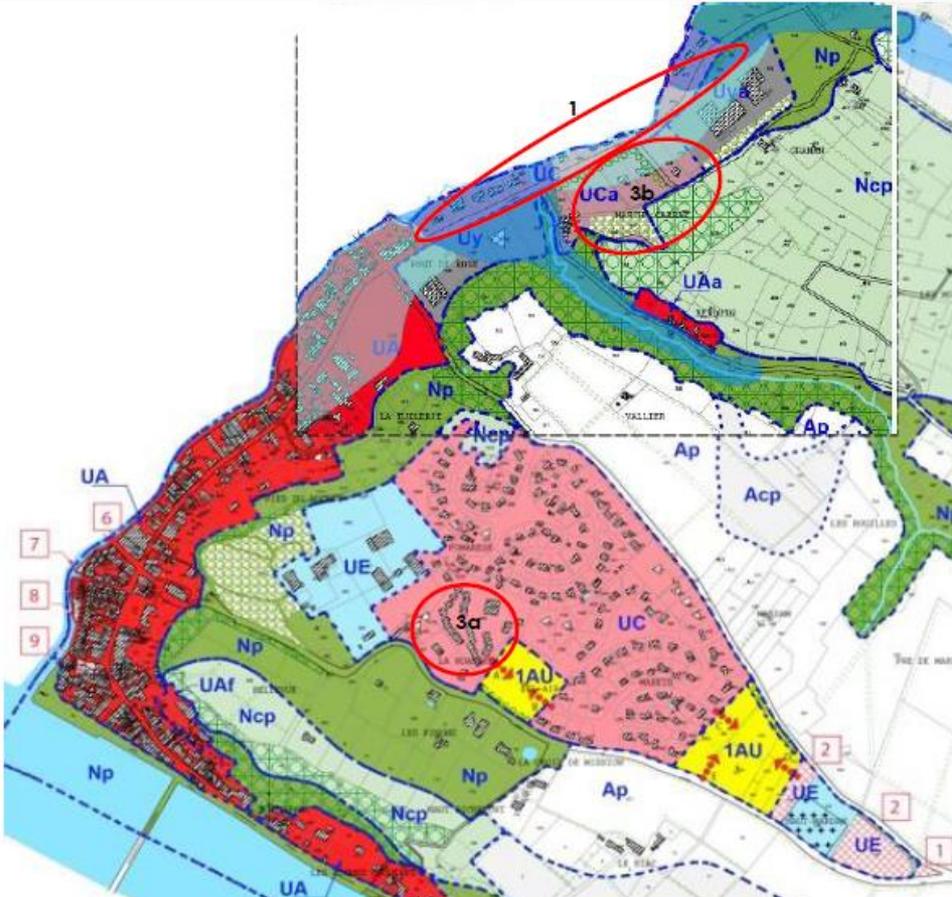
→ contours inchangés , mais en cohérence avec le PADD, seules sont autorisées l'extension des constructions existantes, les annexes et les piscines,

→ l'emprise au sol en zone UB est réduite de 40 % à 35 % pour limiter l'imperméabilisation des sols,

→ Inchangée en zone UD (25%)

→ Autres règles inchangées

Zone UC : zone d'urbanisation contemporaine (hauteurs du plateau de Pomarède et Rte de Créon)



→enveloppe zone UC inchangée à l'exception du bord du Grand Estey inondable (étude SIEIRA) reclassé en zone Naturelle (Emprise au sol limitée à l'existant)

→ Et du Reclassement en Np d'une parcelle boisée sur le coteau, protégée par loi Paysage,

→Secteur réglementé par le PVAP (Lot.Pomarède, Cote Ruasse) en secteur 4 → UC : évolutivité limitée à l'extension limitée de l'existant (+30%)et création d'annexe

→Secteurs non réglementés par PVAP (« zones blanches », de renouvellement urbain de la RPA et de la Rte de Créon)
→ UCa : constructions nouvelles autorisées /ES 30% et hauteur fixée dans le PVAP (8 m au faitage)¹⁶

Zone UE : pôle des équipements publics autour du château Pomarède + cimetière

→enveloppe zone UE inchangée

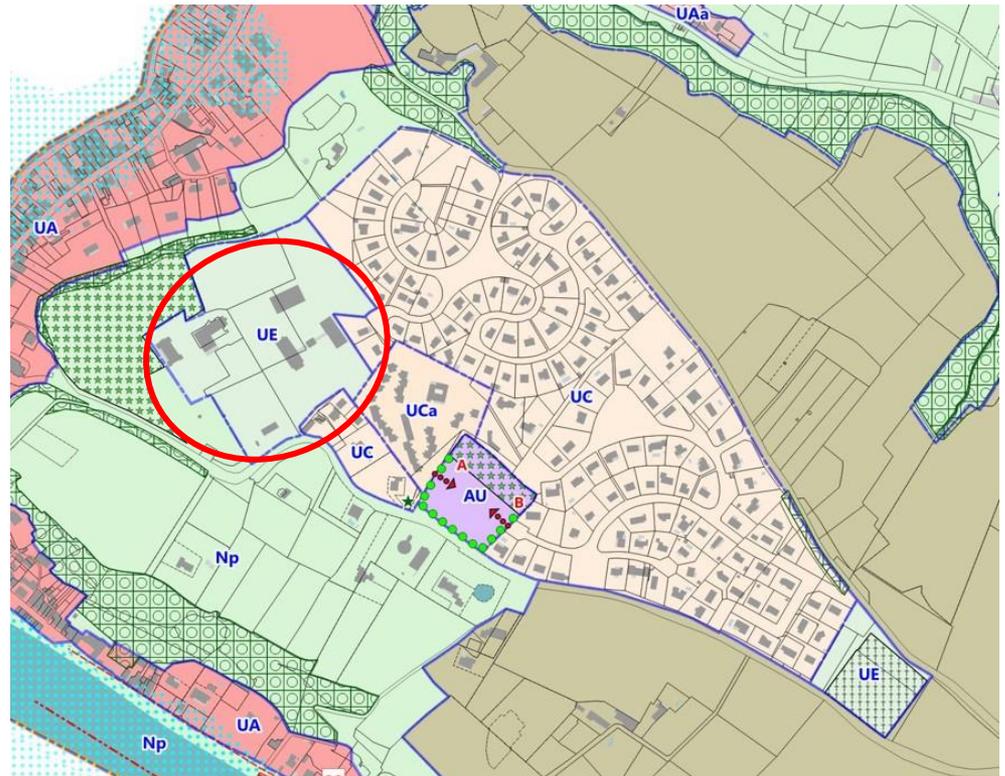
→zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et service public (scolaire, sport, loisirs,) dans laquelle la vocation Habitat est introduite, afin de rendre possible la rénovation d'une opération de logement communaux

→Secteur couvert par PVAP (secteur 5) en « zone blanche »,

→ Emprise au sol NR

→ Hauteur des constructions au faitage :

- 15 m équipements publics
- 8m habitat



Zone UY : zones d'activité Route de Créon

Secteur UYa : secteur de Graman

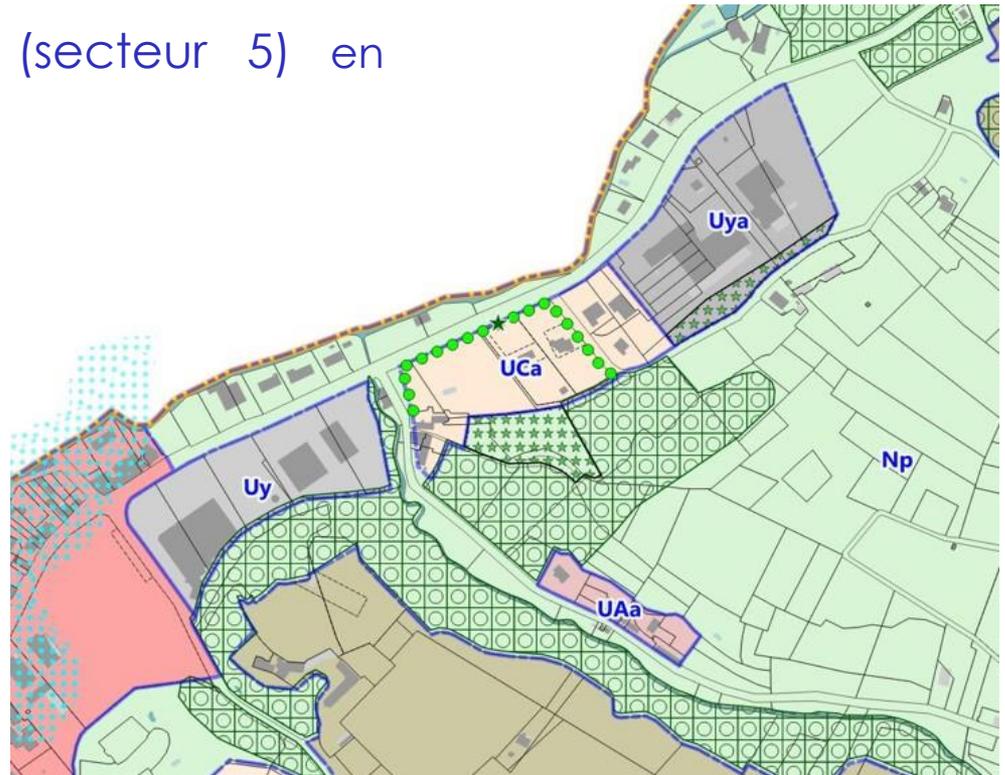
- enveloppe zone UY inchangée
- zone réservée aux activités à caractère économique (artisanal, commercial, entrepôt, industriel)
- avec un secteur UYa à Graman : mixité admise avec l'habitat (projet de reconversion d'un ancien local industriel dans le cadre d'une OAP,

→ Secteur couvert par PVAP (secteur 5) en « zone blanche »

→ Emprise au sol : 70 % en UY et 30% en UYa

→ Hauteur des constructions : 12 m au faitage

→ Prise en compte du risque inondation dans le cadre d'une étude hydraulique traduite dans l'OAP



Zone AU : zone A Urbaniser dans le cadre d'une démarche d'aménagement global définie dans les OAP

- zone 1AU rue des érables, classement et enveloppe inchangés
- Dernière « dent-creuse » de l'enveloppe urbaine du quartier Pomarède,
- Seule ENAF (1ha) mobilisée pour répondre au projet d'accueil du PLU,

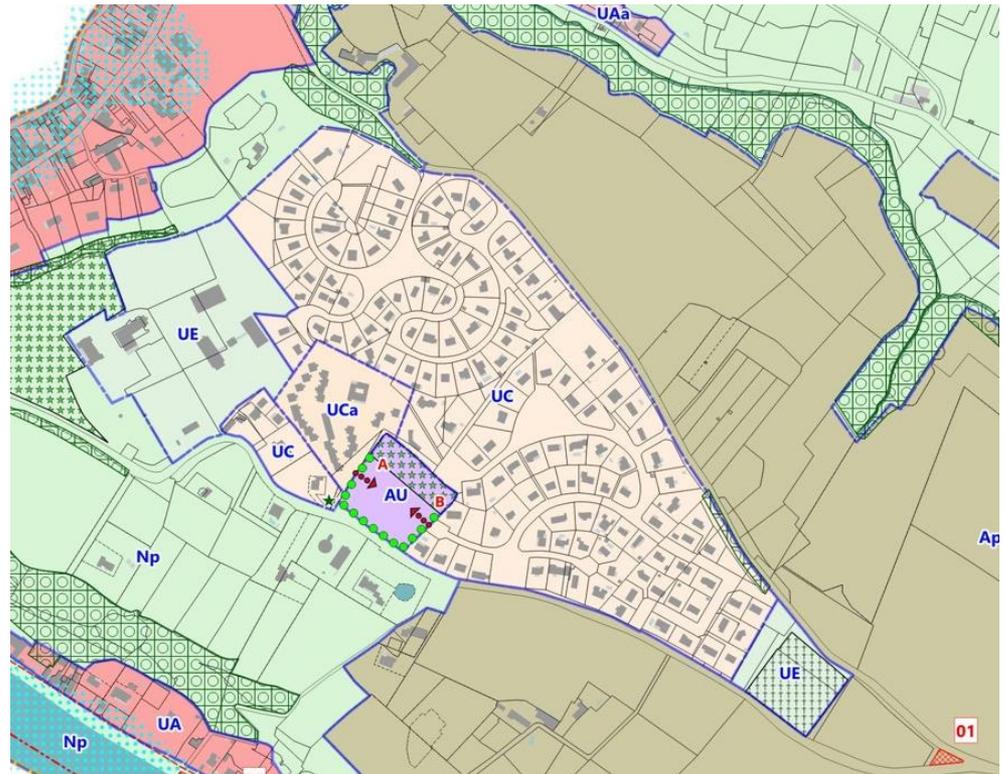
→ Secteur couvert par PVAP (secteur 4) en « zone blanche »

→ ES : 40 %

→ Hauteur des constructions : 8 m faitage

→ **OAP** : enjeux de régulation pluviale, de TVB, de paysage :

- 1/3 de la zone en boisements à préserver (0,33 ha) + 875 m² de bandes paysagères périphériques
- Emprise de Pleine Terre : 42% de la zone



Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Zone AU rue des érables

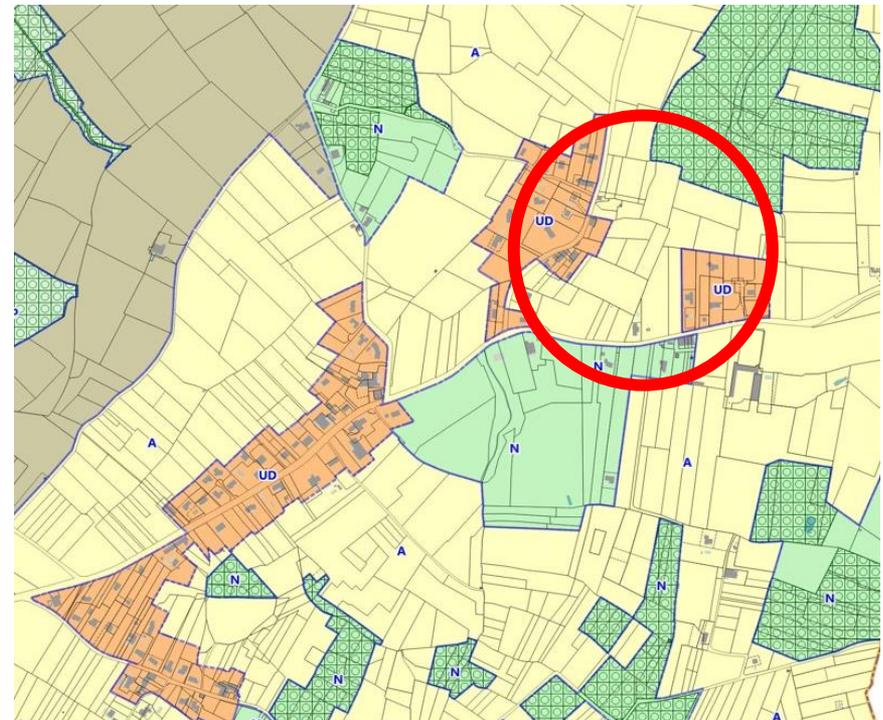
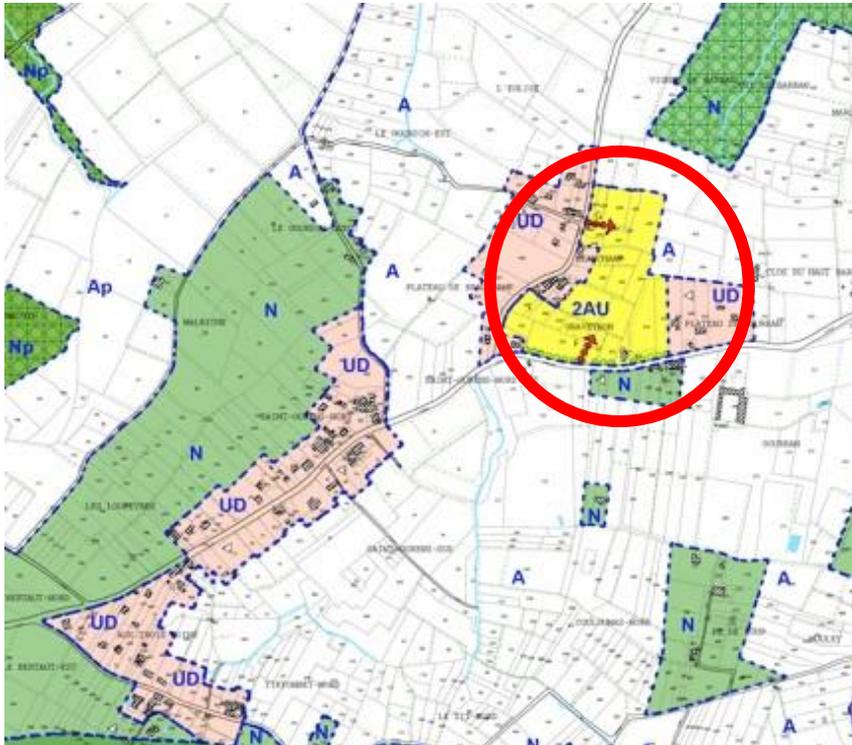
- Superficie 1 ha, objectif de 20 logts/ha minimum, soit 20 logts
- Maintien d'1/3 en point bas en pied de pente, en zone boisée inconstructible (0,33 ha)
- Bandes paysagères de 3 m en périphérie, à maintenir boisée ou à créer (875 m²)
- Soit une assiette foncière cessible de 0,58 ha,
- à aménager dans le cadre d'une forme urbaine mixte devant associer de l'habitat individuel, individuel groupé et habitat collectif



Zone 2AU Secteur Est : reclassée en zone A

→ Zone supprimée en cohérence avec le PADD qui fait le choix de stopper le développement urbain à l'Est du territoire communal, au regard des critères suivants :

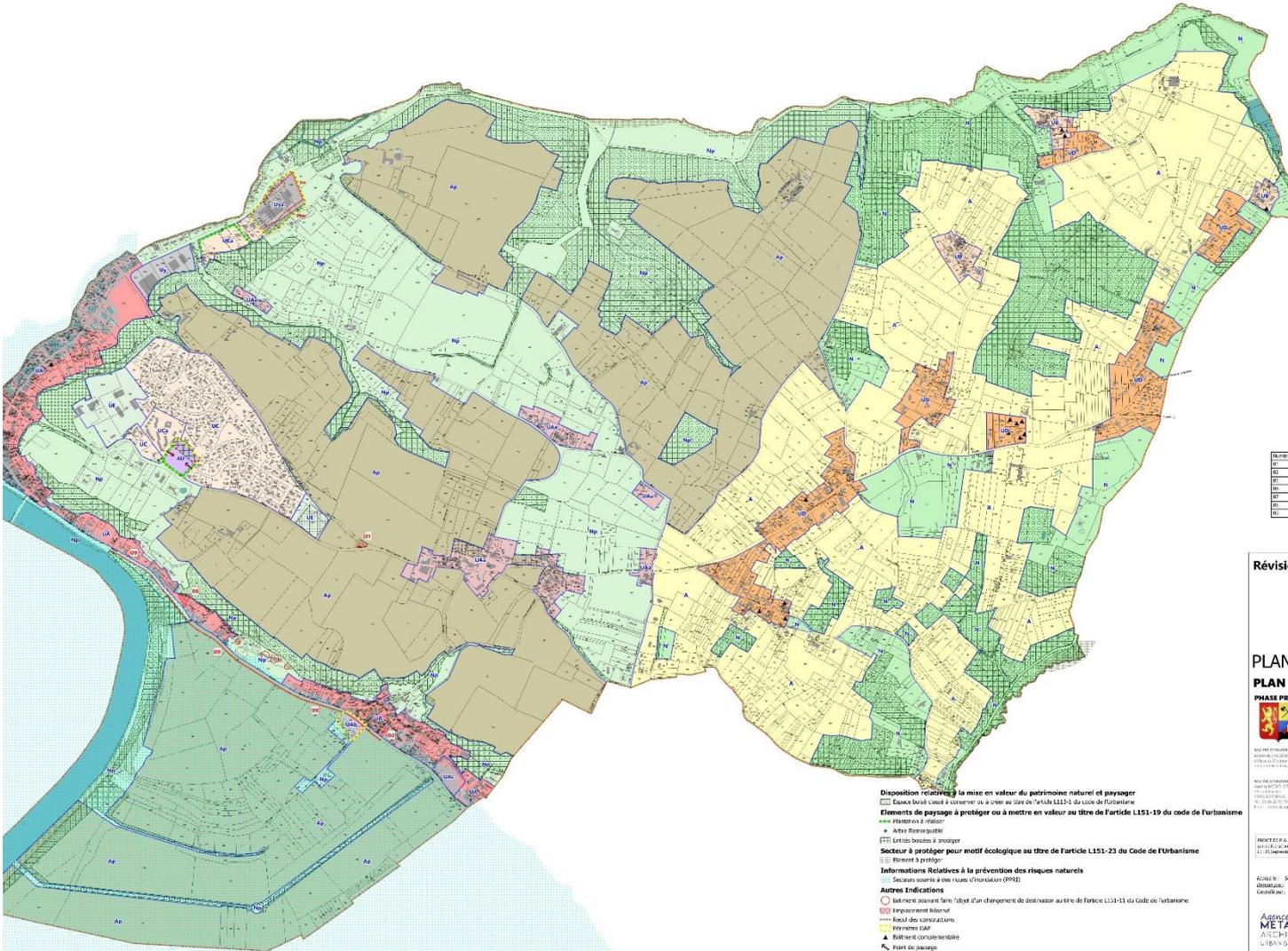
1. **nature des sols** à dominante argilo-calcaire à faible perméabilité,
2. **topographie** de coteaux facteur d'accélération du ruissellement des eaux et **d'inondation**
3. Non desserte par un réseau collectif d'assainissement sur des terrains présentant une **aptitude limitée** au regard de leur faible perméabilité



Zone A : zone Agricole

→ Secteur couvert par PVAP (secteur 3) à l'Ouest → Ap

→ Zone à constructibilité limitée pour les usages non agricoles : +30% de l'emprise au sol, dans la limite de 300 m² + annexe de 40m²



Code	Description
U1	Urbanisme d'habitat individuel (U1)
U2	Urbanisme d'habitat individuel (U2)
U3	Urbanisme d'habitat individuel (U3)
U4	Urbanisme d'habitat individuel (U4)
U5	Urbanisme d'habitat individuel (U5)
U6	Urbanisme d'habitat individuel (U6)
U7	Urbanisme d'habitat individuel (U7)
U8	Urbanisme d'habitat individuel (U8)
U9	Urbanisme d'habitat individuel (U9)
U10	Urbanisme d'habitat individuel (U10)

Révision du PLU de LANGOIRA

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DE ZONAGE



MAIRIE DE LANGOIRA
11000 LANGOIRA
02 97 30 00 00

MAIRIE DE LANGOIRA
11000 LANGOIRA
02 97 30 00 00

PROJET DE PLU
11000 LANGOIRA
11/09/2015

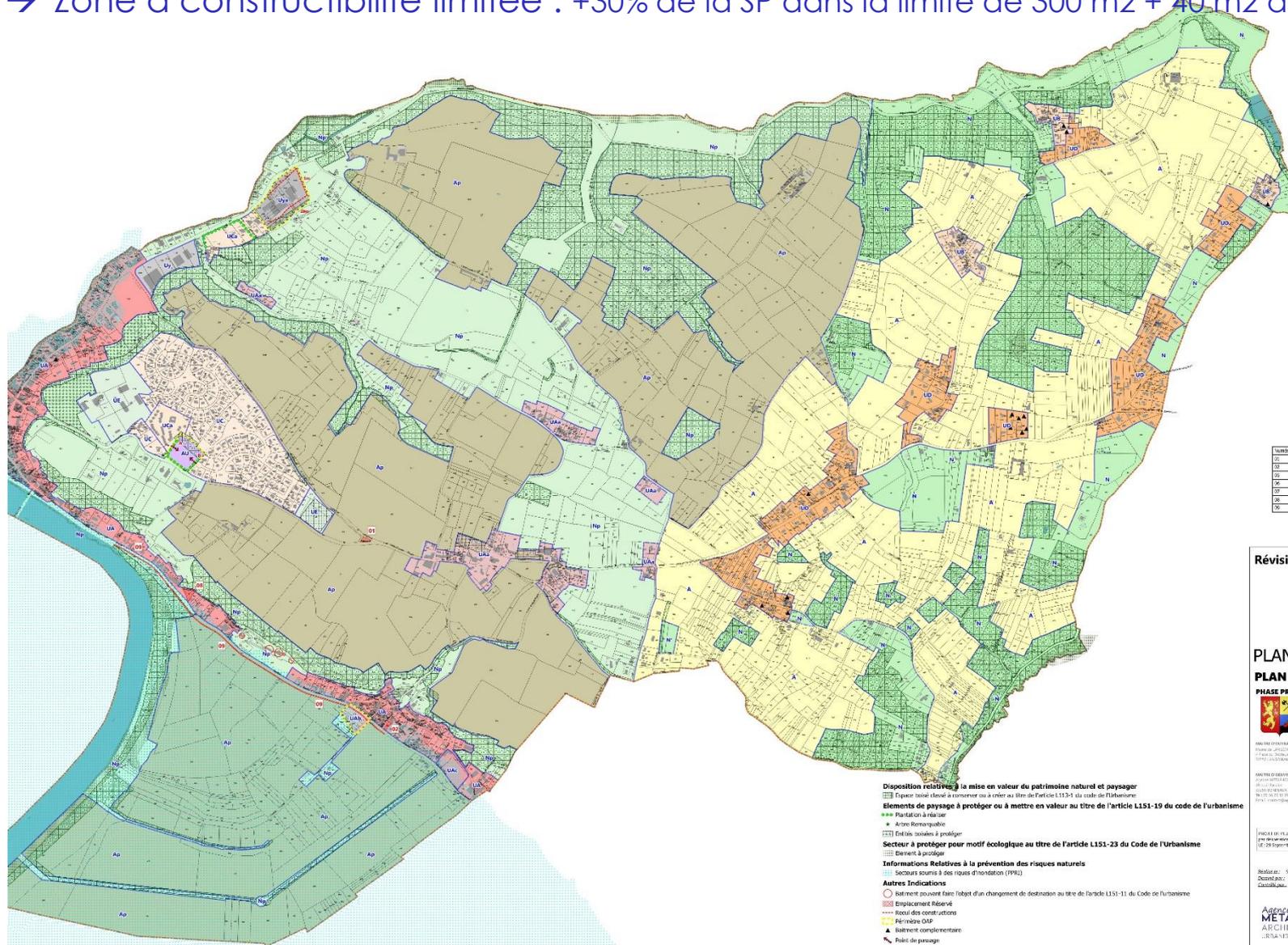
PROJET DE PLU
11000 LANGOIRA
11/09/2015

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME

Zone N : zone Naturelle et secteur Np

→ Secteur couvert par PVAP (secteur 3) à l'Ouest → Np

→ Zone à constructibilité limitée : +30% de la SP dans la limite de 300 m2 + 40 m2 annexe



Code	Description
U	Urbanisme
U1	Aménagement de terrain UC, U15 / U10-110
U2	Création d'un plot agricole et d'un avert ou lot. >= 1000 m ²
U3	Création d'un terrain agricole < 1000 m ²
U4	Création d'un terrain agricole public < 1000 m ²
U5	Création d'un terrain agricole avec forage
U6	Création d'un terrain agricole < 1000 m ² (hors de l'assiette)
U7	Création d'un terrain agricole

Disposition relative à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

□ Espace ouvert réservé à réserver ou à créer au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Plantation à réaliser
- Autre Remarquable

□ Edifice à protéger

Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

□ Bien à protéger

Informations Relatives à la prévention des risques naturels

□ Secteurs soumis à des risques d'inondation (PPRI)

Autres Indications

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-31 du Code de l'urbanisme
- Emplacement Réserve
- Réseau des constructions
- Périmètre OAP
- ▲ Bâtiment complémentaire
- ▲ Point de passage

Révision du PLU de LANGOIRA

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DE ZONAGE

PHASE PROJET



Mairie de LANGOIRA
Place de la République
17100 LANGOIRA
05 47 81 10 00

Mairie de BÉZENET
Rue de la République
17100 BÉZENET
05 47 81 10 00

PROJET DE PLU LANGOIRA
Plan de zonage et de localisation des
Éléments de paysage à protéger

PROJET DE PLU LANGOIRA
Plan de zonage et de localisation des
Éléments de paysage à protéger

Révisé le : Septembre 2023
Document : FC
Consultable : A

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

FIN DE LA PRESENTATION

MERCI DE VOTRE ATTENTION

DIMENSIONNEMENT DU PROJET :

Besoins fonciers pour répondre aux besoins en logts neufs

Application de la Prescription E5 du Scot

- ✓ Le reste de la réponse aux besoins en logements (à savoir 90 à 115 logts moins 20 logts en renouvellement urbain, soit 70 à 95 logts) sera donc couvert par la production de **logements neufs**
- ✓ À réaliser sur des espaces non bâtis, prioritairement en densification des enveloppes urbaines ou en espaces NAF, si la capacité de densification est insuffisante.
- ✓ La consommation foncière est liée à la densité bâtie, qui pour mémoire s'est opérée depuis 2018 sur la base de 750 m²/logt;
- ✓ La consommation foncière induite par cette production neuve est liée à la Prescriptions E5 du Scot qui s'applique, à savoir :
 - Une répartition 70% habitat individuel / 30% habitat collectif
 - Une densité de 700 m² pour les logements individuel + collectif
 - Une densité de 900 m² pour les logements individuels

LES ATTENDUS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Plusieurs prescriptions à respecter dans le DOO

- **Prescription E1 : contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines**

Les enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

13



Vallon de l'Artolie
Capian
Cardan
Langoiran
Le Tourne
Lestiac-sur-Garonne
Paillet
Rions
Tabanac
Villenave-de-Rions

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

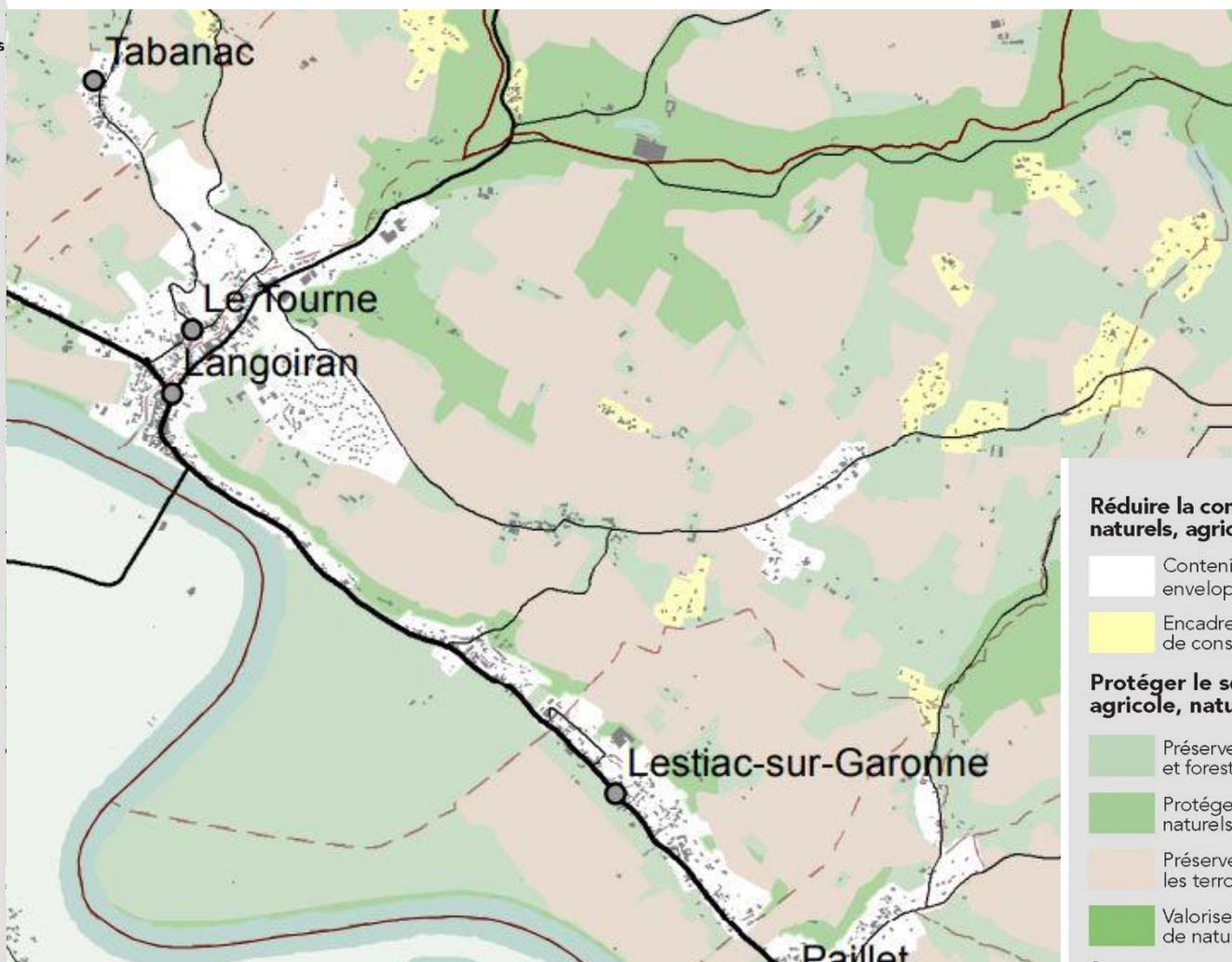
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Sources :
© IGN Orthophoto 2010
© IGN Bd Topo 2010
© a'urba
Fond cartographique indicatif
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise
approuvé le 13 février 2014
modifié le 2 décembre 2016

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Sources :

LES ATTENDUS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Plusieurs prescriptions à respecter dans le DOO

- Prescriptions A4, A5, A6 : Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers

