

# REVISION du PLU DE LANGOIRAN

REUNION DU 28 NOVEMBRE 2023  
PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

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



Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE



[www.agencemetaphore.fr](http://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



## Plan de la présentation

### ELÉMENTS DE CADRAGE SUR :

- la démographie,
  - le rythme de construction,
  - la vacance,
  - la consommation foncière,
  - le bilan de la capacité de densification
- 
- 



# ELEMENTS DE CADRAGE ET DE DIAGNOSTIC

# 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 :

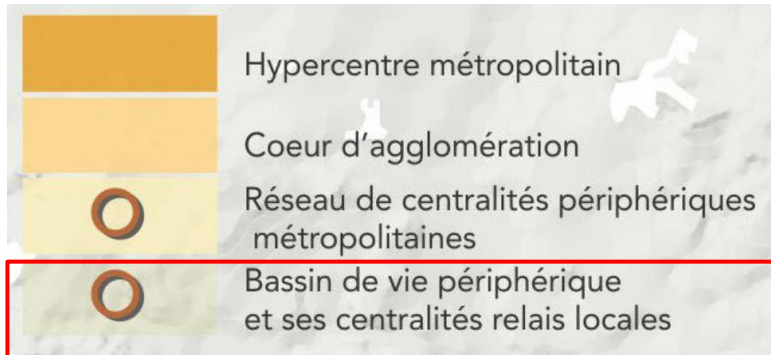
## Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

→ 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 :



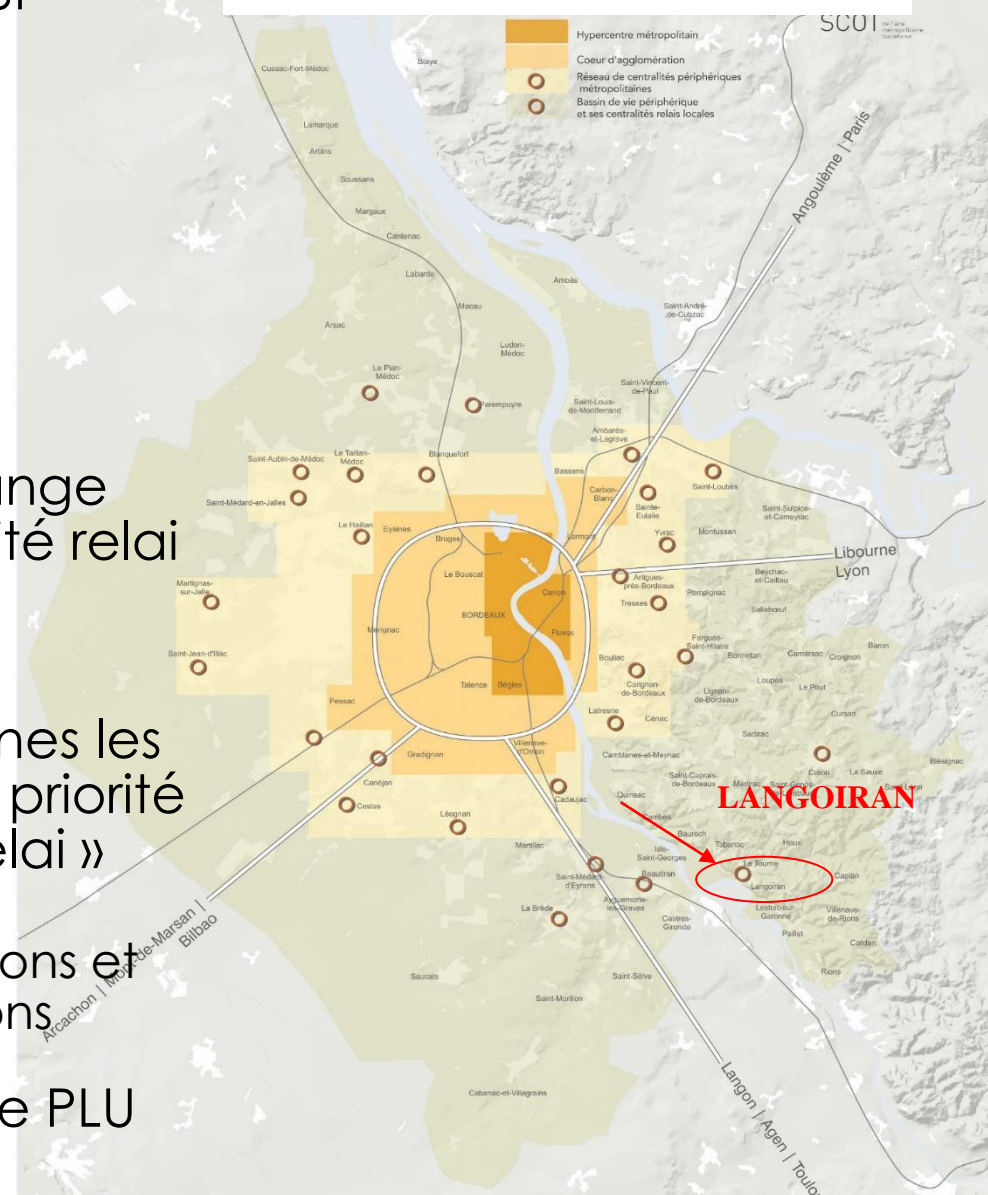
→ dans laquelle Langoiran se range dans les communes « centralité relai de Bassin de vie »

→ l'enjeu est de maîtriser le développement des communes les plus éloignées et donner une priorité aux communes « centralité relai »

→ Le DOO (Document d'Orientations et d'objectifs) décline des dispositions

→ Volet prescriptif avec lequel le PLU doit être compatible

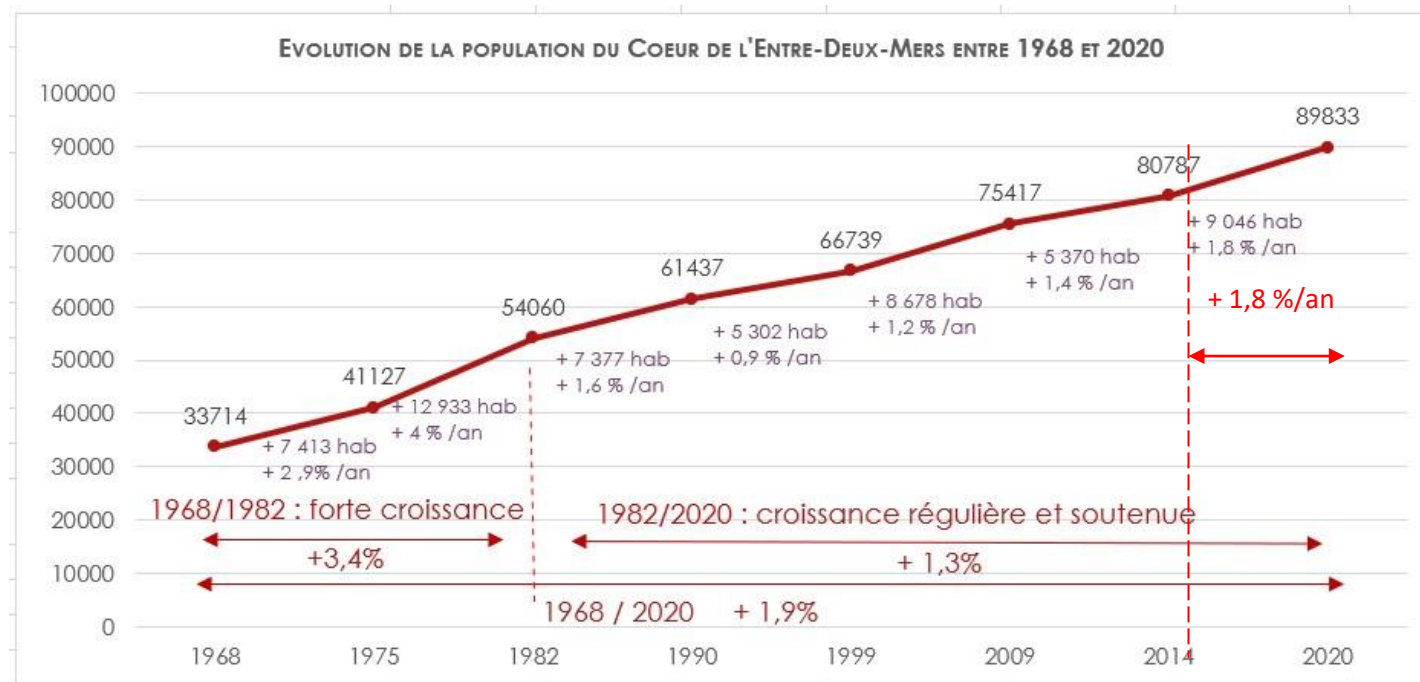
## L'ARMATURE URBAINE DU SCOT



# DONNÉES DE CADRAGE DEMOGRAPHIE

## Le contexte PETR Cœur de l'entre-deux-mers\* :

- territoire en croissance régulière mais « tiré » par 2 CDC locomotives, Coteaux bordelais et Rives de la Laurence,
- sous influence de l'agglomération
- TCAM 2014/2020 : **+ 1,8 %**

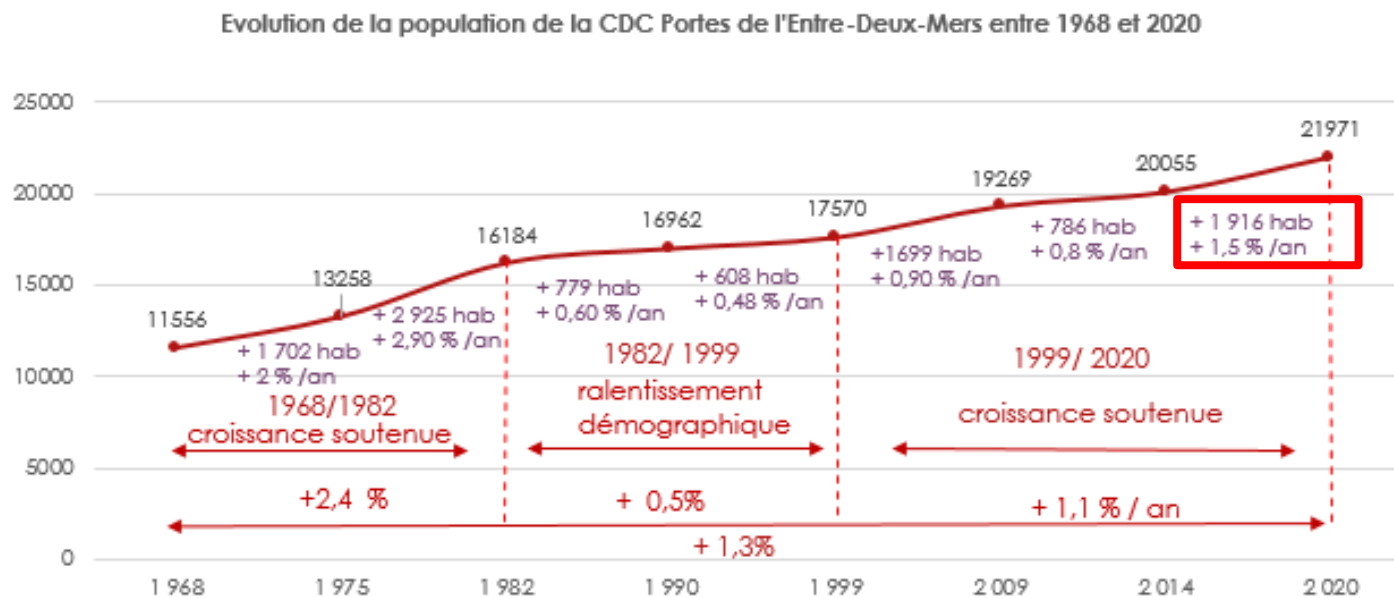


\* Pôle d'Equilibre Territorial et Rural /5 CDC : Rives de la Laurence, Coteaux bordelais, Porte de l'Entre-deux-Mers, Créonnais, CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers

# DONNÉES DE CADRAGE DEMOGRAPHIE

## Le contexte CDC Portes de l'entre deux mers :

- bien que de façon moins soutenue, territoire également en croissance régulière (population qui a doublé en 50 ans)
- TCAM 2014/2020 : + 1,5 %

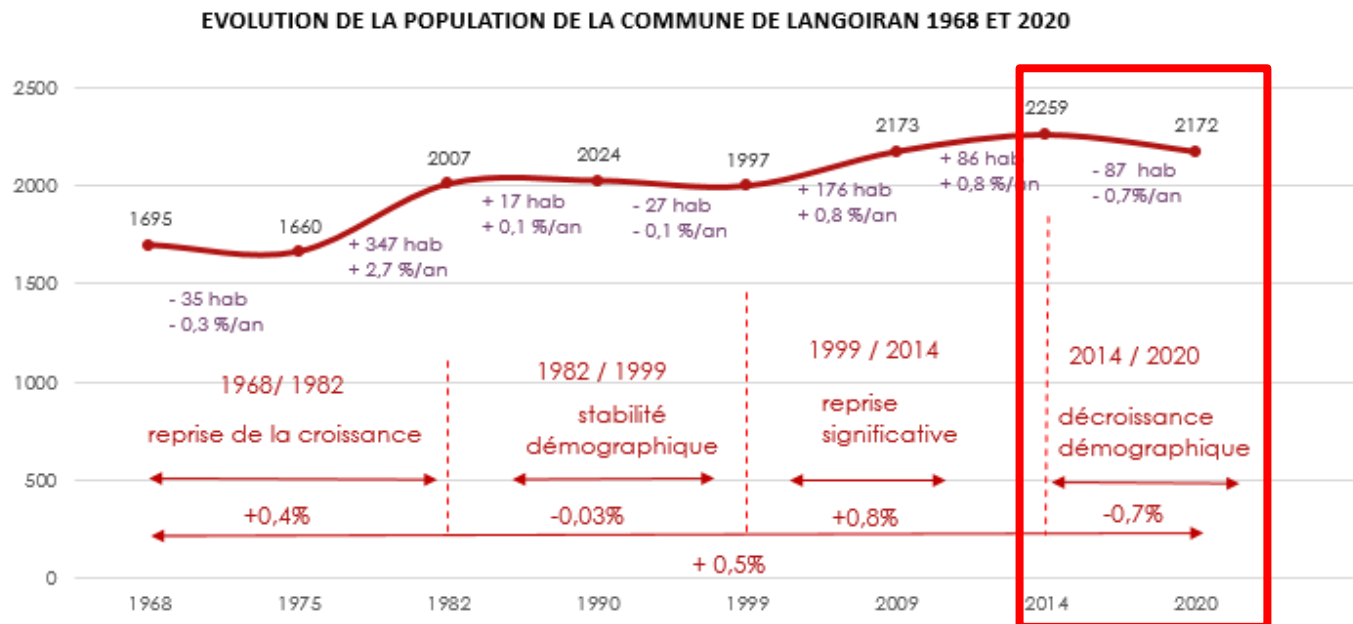




# DONNÉES DE CADRAGE DEMOGRAPHIQUE

## Commune de Langoiran :

- Tendence sur le long terme (1968/2020) : croissance faible et irrégulière, de + 0,5 %/an lissée sur 50 ans (+477 habitants)
- Sur la période récente (2014/2020) : décroissance /perte de 87 habitants (- 0,7%/an)
- Un territoire qui ne bénéficie pas de la dynamique communautaire
- TCAM 2014/2020 : - 0,7 %



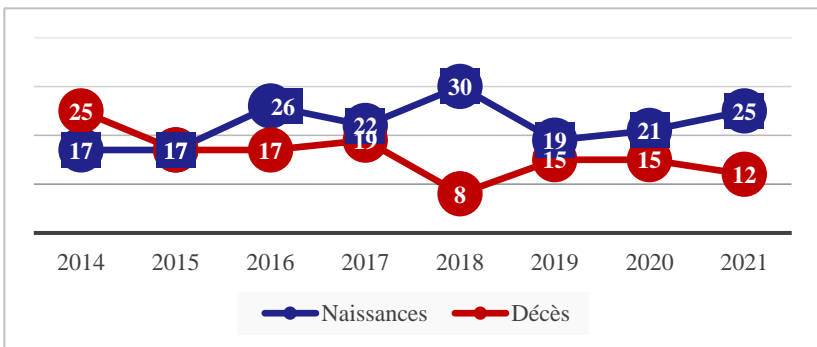
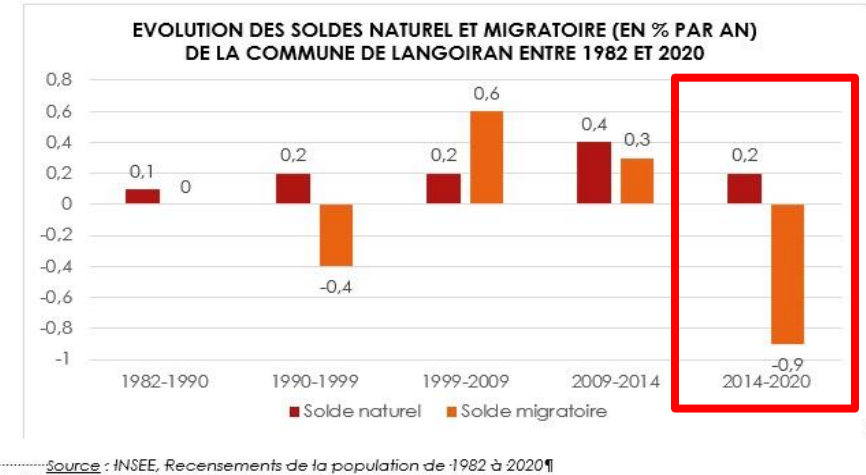
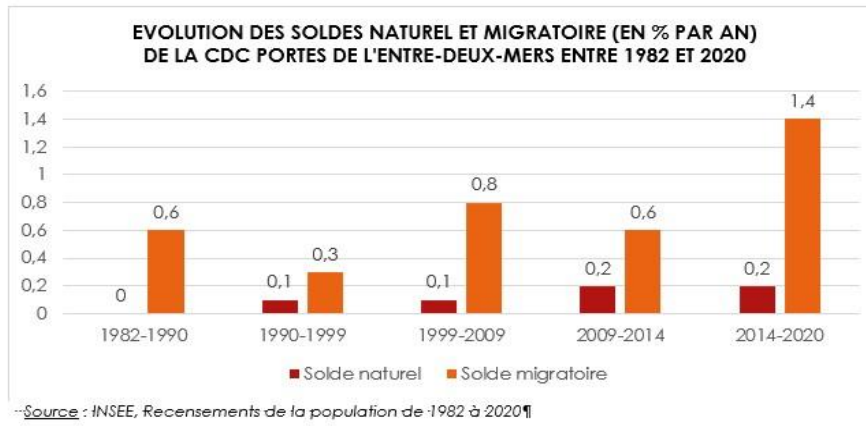
# DONNÉES DE CADRAGE DEMOGRAPHIE

## Commune de Langoiran :

- Une décroissance par solde migratoire déficitaire (2014/2020) mais solde naturel régulièrement excédentaire , avec des naissances > décès
- Un indice de jeunesse de 1,27 dans la moyenne communautaire (1,2)
- Signe de dynamisme générationnel

**Indice de Jeunesse 2020**

Baurech	1,58
Le Tourne	1,41
Quinsac	1,37
Saint-Caprais-de-Bordeaux	1,34
Camblanes de Meynac	1,34
Cambes	1,32
<b>Langoiran</b>	<b>1,27</b>
Lignan-de-Bordeaux	1,21
Cénac	1,01
Latresne	0,97
Tabanac	0,52
CC Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,21



# DONNÉES DE CADRAGE DEMOGRAPHIE

## **Les attendus du Scot :**

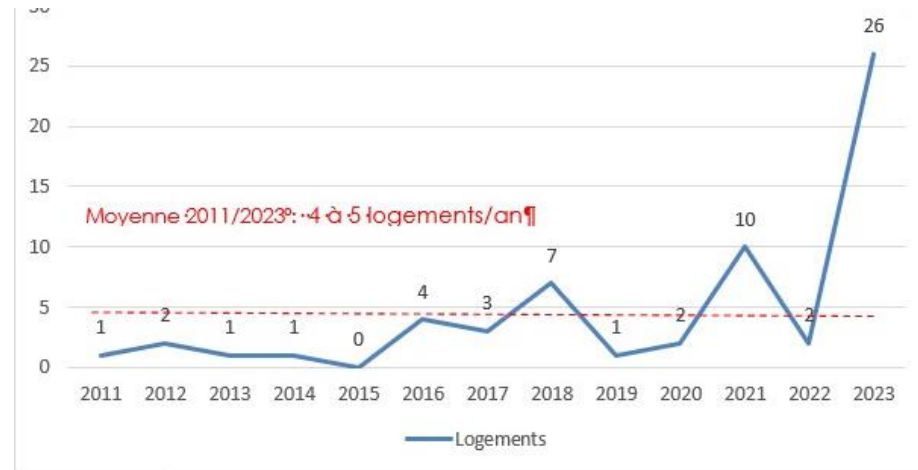
- recherche d'un rééquilibrage territorial entre le cœur d'agglomération, les centralités périphériques et les communes bassin de vie,
- Pour cela, le DOO du Scot fixe un TCAM maximal de + 1,12 % pour le territoire de la CDC Portes de l'entre deux mers,
- Pour mémoire, la CDC Porte de l'entre deux mers a enregistré un TCAM de + 1,5 %/an entre 2014 et 2020

# DONNÉES DE CADRAGE CONSTRUCTION

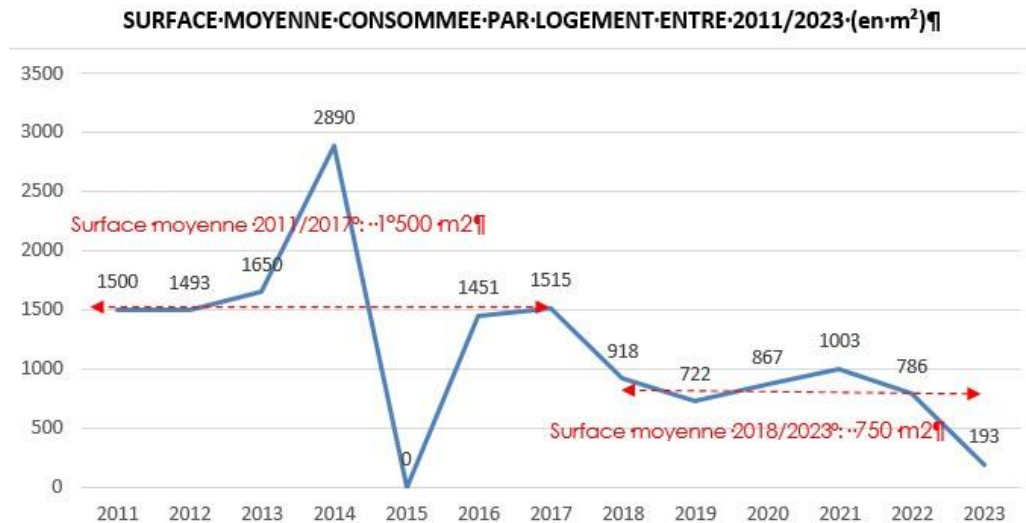
**Le contexte communautaire Porte de l'entre deux mers :**  
une dynamique immobilière soutenue ( 2011/2022 : une centaine de logts/an )

## Rythme de construction sur Langoiran:

- un rythme de construction moyen de 4 à 5 logts/an (2023 PC Pichet)

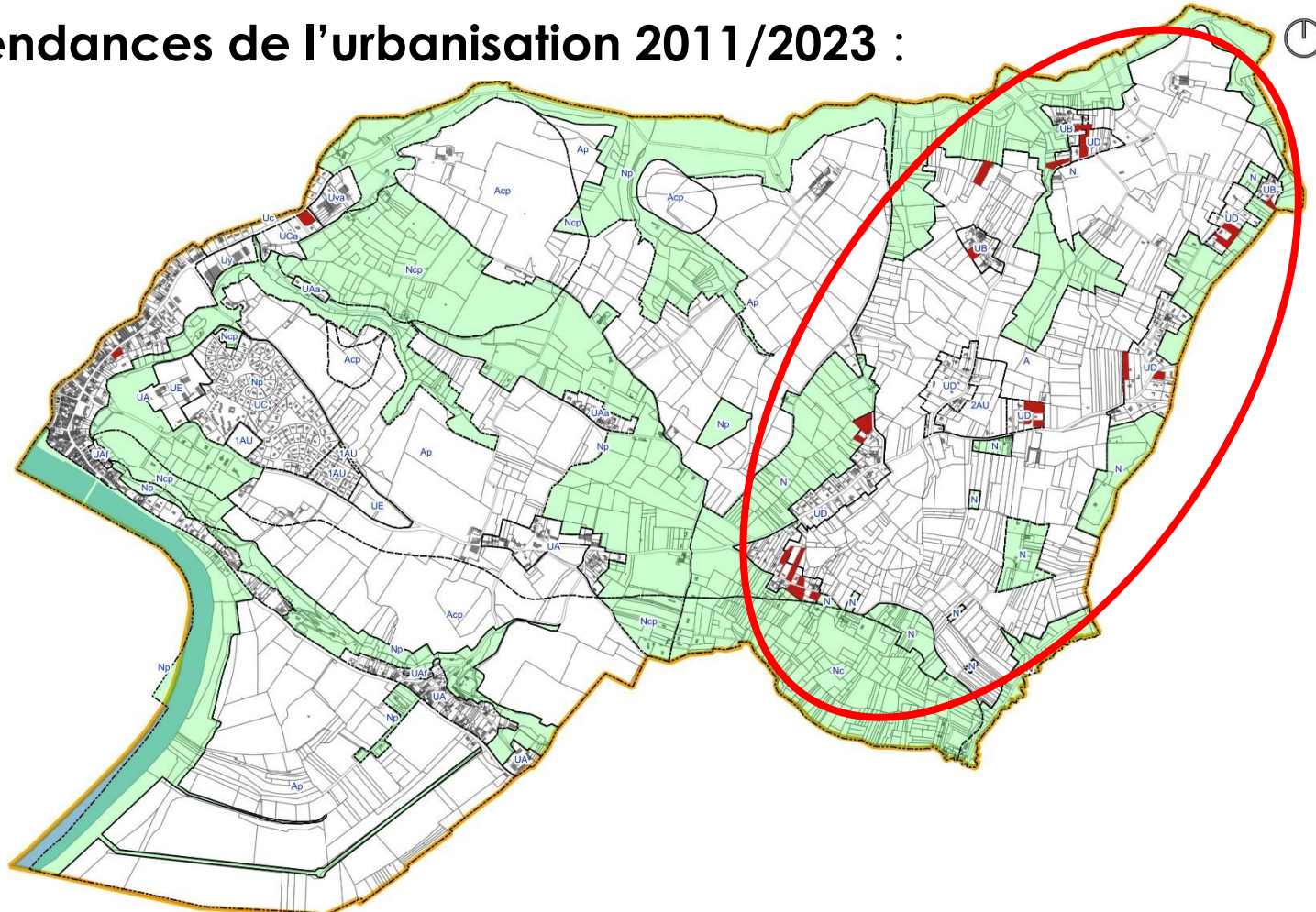


- Une surface moyenne consommée par logt qui passe à 750 m<sup>2</sup> après 2018



# DONNÉES DE CADRAGE CONSTRUCTION

**Tendances de l'urbanisation 2011/2023 :**



A l'exception du projet PICHET, la majorité de la production immobilière résulte de PC destinés à des logements individuels, pavillonnaires, construits en secteur diffus sur les hameaux développés hors agglomération, qui présentent encore quelques dents-creuses constructibles en zones UD

# BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

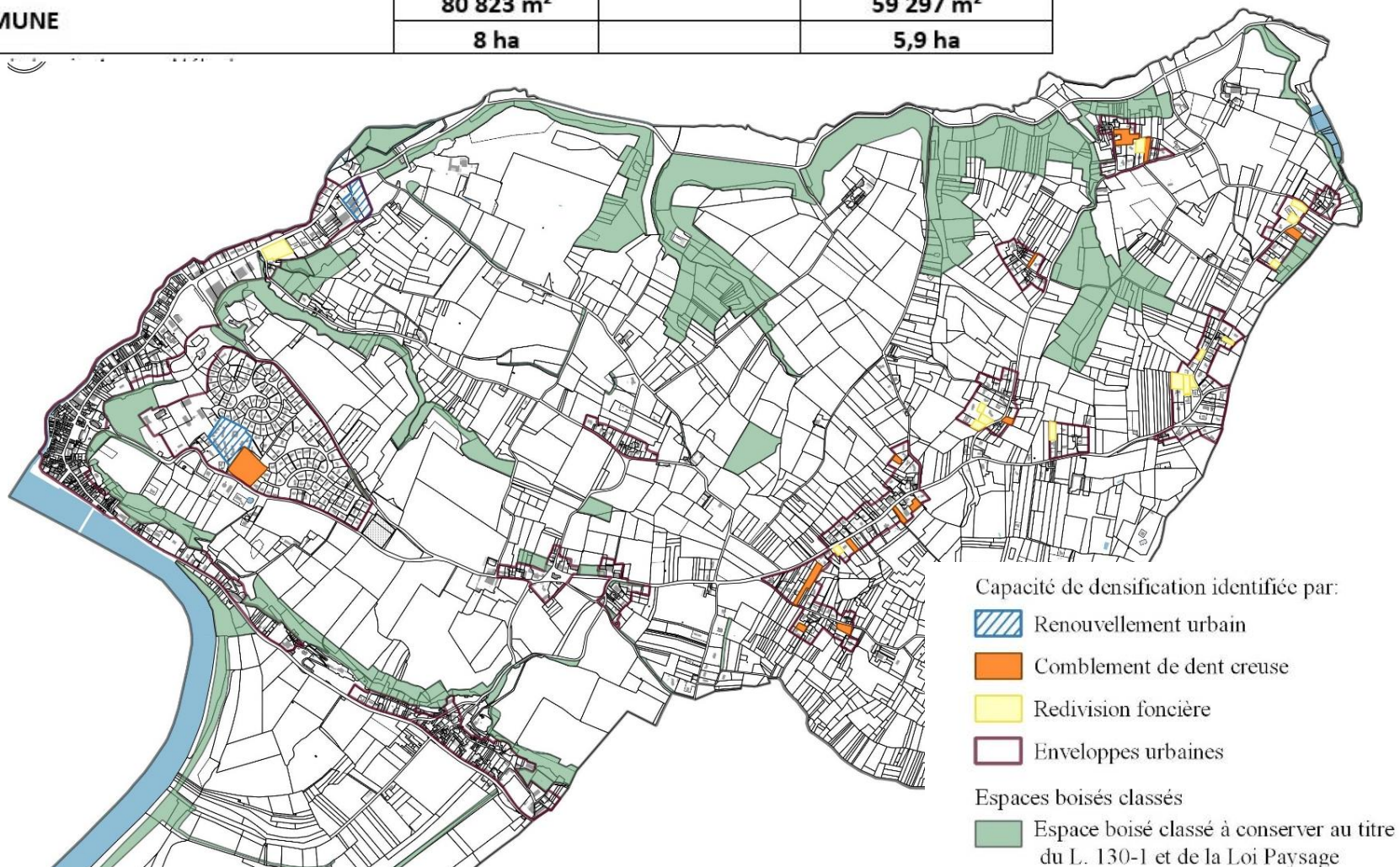
- **Attendu du code de l'urbanisme** : « *le Rapport de Présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,* » (article L151-4)
- **Objectif** : la réponse aux besoins fonciers doit **PRIORITAIREMENT** être mobilisée dans ces espaces, la consommation d'espaces NAF ne peut être invoquée **QUE SI** les espaces de densification sont insuffisants à répondre aux besoins.
- **Méthodologie** : s'appuie sur l'enveloppe bâtie délimitée au plus près des tissus urbanisés observés en fin d'année 2023 ; ont donc été pris en compte plusieurs types d'espaces potentiellement densifiables :
  - les espaces en dent-creuse entre deux parcelles bâties (densification par comblement de dent-creuse)
  - les espaces peu densément bâtis, fréquemment à caractère pavillonnaire sur grand parcellaire (densification par redivision parcellaire)
  - Des espaces bâtis re-mobilisables dans le cadre d'une démarche de démolition/reconstruction.

Ont été exclus les espaces concernés par :

- une prescription du PLU de type Espace Boisé Classé, espace protégé par une disposition de la Loi Paysage,
- Un emplacement réservé,
- une prescription du PVAP qui applique aux « Espaces libres à valeur patrimoniale » ciblés dans le règlement comme « *sol à maintenir ou restituer dans son état d'espace végétalisé : terre, herbe* »

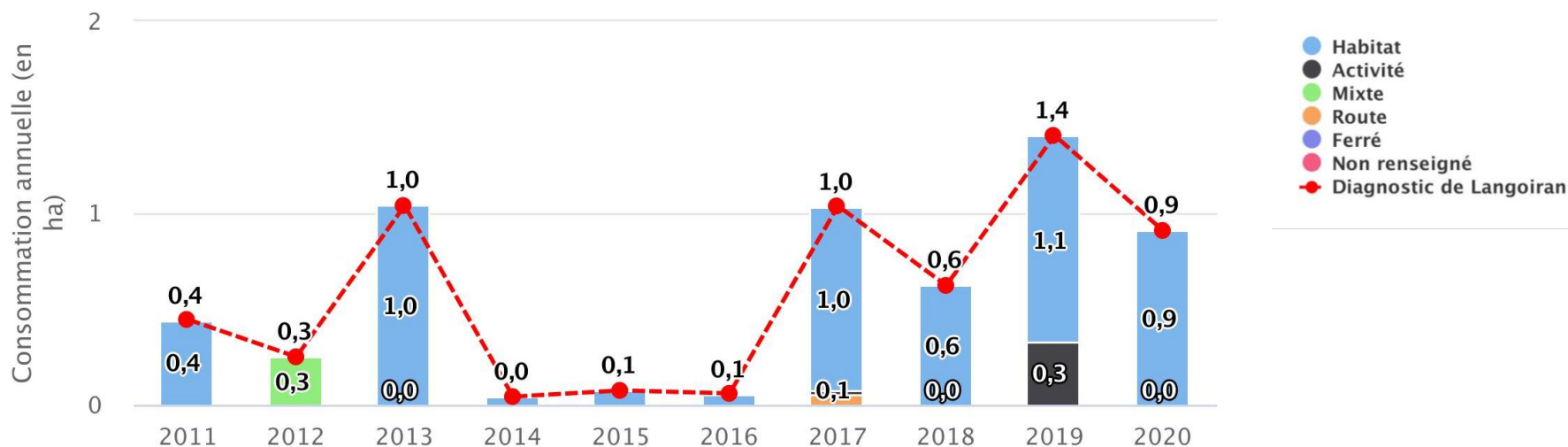
# BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

	Surface brute	Pondération	Surface pondérée
par comblement de dent-creuse	28 766 m <sup>2</sup>	1/3*	22 757 m <sup>2</sup>
par redivision parcellaire	26 023 m <sup>2</sup>	2/3**	11 938 m <sup>2</sup>
par démolition reconstruction	24 603 m <sup>2</sup>	-	24 603 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>80 823 m<sup>2</sup></b>		<b>59 297 m<sup>2</sup></b>
	<b>8 ha</b>		<b>5,9 ha</b>

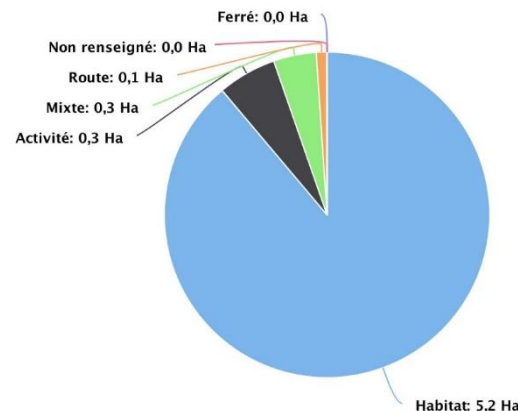


# BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020

- Attendu du code de l'urbanisme : « le Rapport de Présentation analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années » (article L151-4)
- Objectif : donner un point de repère pour fixer dans le PADD l'objectif de réduction de moitié de la consommation foncière
- Source : plateforme publique d'information : le Service de Portrait de l'Artificialisation des Territoires (SPARTE).



- Consommation foncière totale : 5,9 ha
- Consommation habitat 5,2 ha
- Loi climat et Résilience : réduire de moitié la consommation des ENAF





# 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)

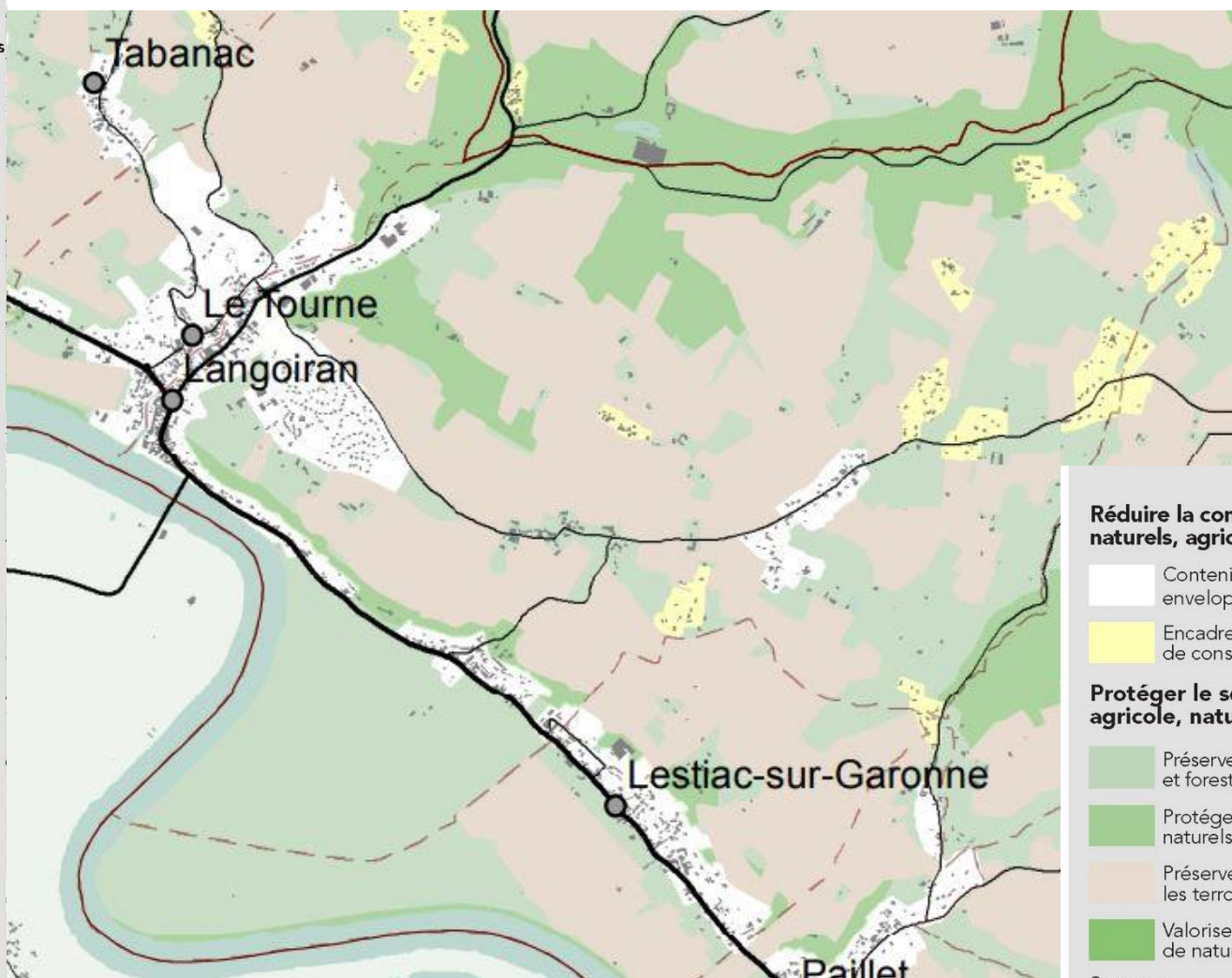
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

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 :

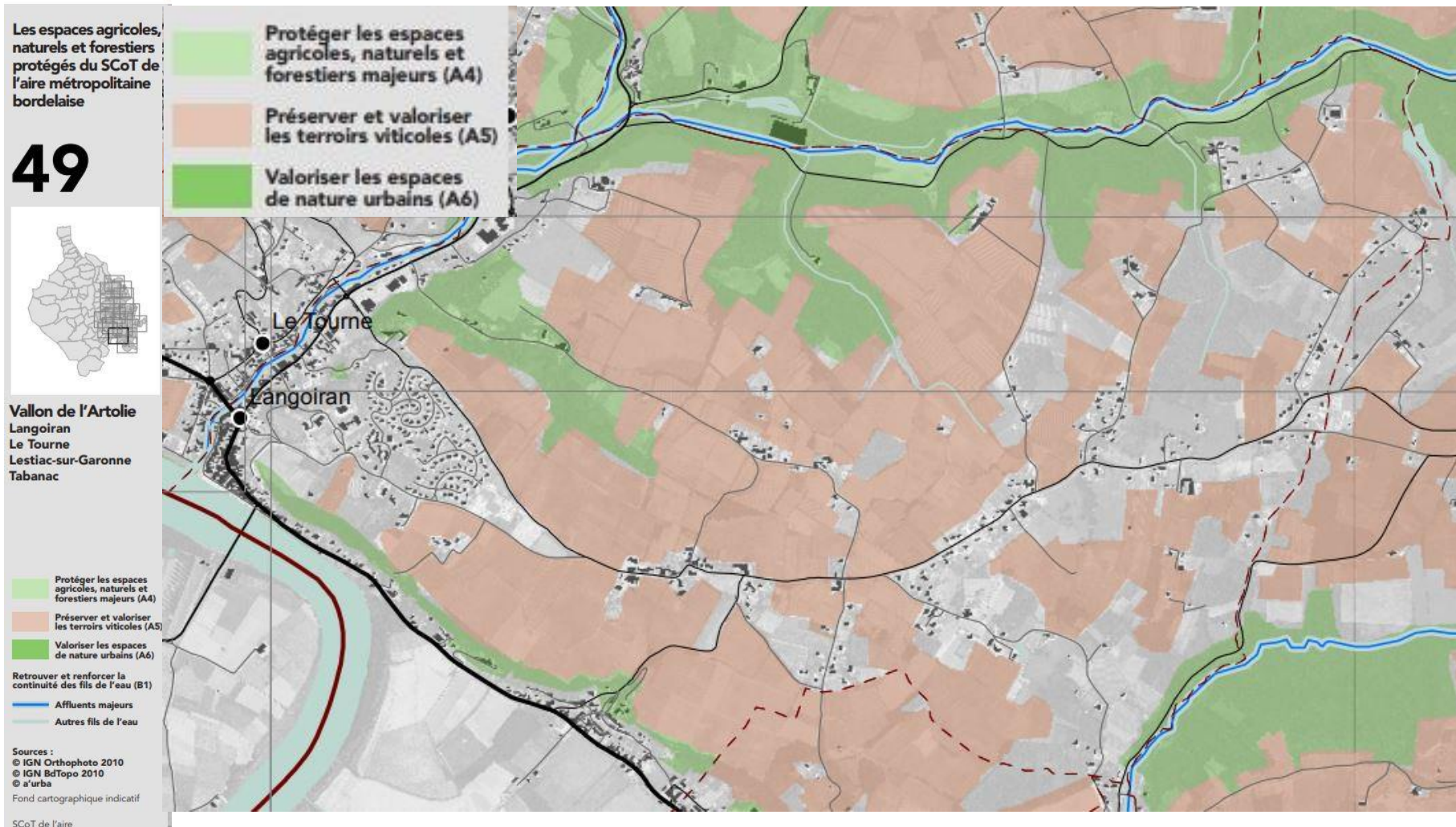
0 245 490 980

m

# 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



# LES ATTENDUS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

## **Plusieurs prescriptions à respecter dans le DOO**

### **Prescription E4 : Rationaliser l'occupation des sols/ Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et Extension urbaine :**

- Extension urbaine 50 % / Renouvellement urbain 50 % pour les communes à statut de « centralité relais de bassin de vie » parmi lesquelles se range la commune de Langoiran
- Doit être entendu par extension urbaine tout développement urbain situé dans l'enveloppe urbaine non occupée en 2010, et par renouvellement urbain tout développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine occupée en 2010 (y compris les dents creuses).

# LES ATTENDUS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

## Plusieurs prescriptions à respecter dans le DOO

**Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : Réduire la consommation foncière pour les futurs logements, sur la base des objectifs suivants :**

- Objectifs par logement (individuel et collectif) : 700 m<sup>2</sup> /logt
- Objectif par logement individuel (uniquement - hors mixité) : 900 m<sup>2</sup> / logt
- Répartition 75 % individuel / 25 % collectif (calculé en nombre de logt)

# DIAGNOSTIC VACANCE

- **Attendu du code de l'urbanisme** : « *le Rapport de Présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,* » (article L151-4)
- **Objectif** : la réponse aux besoins fonciers doit **PRIORITAIREMENT** être mobilisée dans ces espaces, la consommation d'espaces NAF ne peut être invoquée **QUE SI** les espaces de densification sont insuffisants à répondre aux besoins.
- **Méthodologie** :
  - Les sources de données officielles non fiables : recensement INSEE 2020 → 100 logts
  - Source DGFIP → 45 logts mais informations non fiables,
  - Travail d'inventaire sur la base d'un terrain en porte à porte, collecte des données en cours d'exploitation
  - D'ores et déjà : une vacance immobilière concentrée sur le bas Langoiran portuaire, lié étroitement au PPRI qui impose une réglementation restrictive (interdiction de CDD, d'augmentation du risque par création de nouveaux logt /par redivision par ex,..)