

REVISION DU PLU DE LANGOIRAN

Rapport de présentation



Maître d'ouvrage
Commune de Langoiran
5 place Docteur Abaut,
33550 Langoiran

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@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

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
I. DIAGNOSTIC COMMUNAL	3
I.1. LE CONTEXTE.....	5
I.1.1. situation géographique : dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise	5
I.1.2. Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.....	6
I.1.3. La Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers.....	7
I.1.4. Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers	7
I.1.5. Quelques traces d'histoire	8
I.1.6. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)	8
I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	9
I.2.1. Le cœur de l'entre-deux-mers : un territoire en croissance soutenue.....	9
I.2.2. La CDC des portes de l'entre-deux-Mers : un territoire en gain démographique	9
I.2.3. Langoiran : croissance démographique faible mais régulière depuis 1968	11
I.2.4. La croissance DE Langoiran : soldes migratoire et naturel en baisse	11
I.2.5. La CDC portes de l'entre-deux-mers : un indice de jeunesse équilibré, dans la moyenne girondine	12
I.2.6. Langoiran : un indice de jeunesse de 1,27 dans la moyenne des portes de l'entre deux-mers.....	12
I.2.7. taille des ménages en légère baisse traduisant une tendance de denserement des ménages	14
I.2.8. Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise	14
I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE.....	16
I.3.1. La CDC Porte de l'Entre-deux-Mers : un territoire assez actif mais fortement dépendant	16
I.3.2. Langoiran : un tissu économique relativement développé.....	16
I.3.3. Diagnostic forestier	16
I.3.4. Diagnostic agricole.....	17
I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS	19
I.4.1. Le réseau d'eau potable (pour mémoire).....	19
I.4.2. La défense contre l'incendie	21
I.4.3. La collecte et le traitement des eaux usées	21
I.4.4. Les eaux pluviales.....	23
I.4.5. La collecte et le traitement des déchets.....	23
I.4.6. Les équipements de superstructure	23
I.4.7. Les infrastructures de communication numérique	23

I.5. HABITAT	24
I.5.1. Parc des logements de la CDC Porte de l'Entre-deux-Mers : croissance soutenue et vacance en progression 24	
I.5.2. Le parc des logements de Langoiran : un profil résidentiel et une vacance, bien que moins marquée, à prendre en compte	25
I.5.3. Un parc de logements monofonctionnel : de type individuel, de grande taille et majoritairement en accession à la propriété	25
I.5.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	25
I.5.5. L'offre d'accueil à destination des gens du voyage.....	25
I.5.6. Parc des logements vacants : un potentiel mobilisable.....	25
I.5.7. Articulation avec les dispositions du sCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise	27
I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL (POUR MEMOIRE)	28
I.6.1. l'organisation du territoire élargi	28
I.6.2. l'organisation du territoire communal	28
I.6.3. l'organisation urbaine	28
I.6.4. la desserte du territoire par les transports en commun	28
I.6.5. L'inventaire des capacités de stationnement	28
I.6.6. les modes de déplacements doux.....	28
I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES	29
I.7.1. CDC Portes de l'Entre deux Mers : une dynamique immobilière soutenue.....	29
I.7.2. Langoiran : rythme de construction ralenti et faible diversité des formes urbaines	29
I.7.3. Rythme de construction et projets en cours d'études	30
I.7.4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)	33
I.7.5. bilan de la capacité de densification des espaces bâtis	34
I.7.6. Articulation avec les dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.....	36
I.8. ORIENTATIONS	40
I.8.1. Projection démographique à N+10 ans	40
I.8.2. Les besoins en logements : une centaine de logements	40
I.8.3. la part du renouvellement urbain dans la réponse aux besoins en logements	41
I.8.4. Les besoins fonciers pour répondre au reste des besoins en logements	41
I.8.5. Propositions de dimensionnement du projet	42

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

Le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement à travers :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

L'élaboration du PLU de Langoiran devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PLU devra, dans le respect des objectifs du développement durable, viser à atteindre les objectifs suivants définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation**, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.^[1]

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

- **Le règlement (et ses pièces graphiques)**, fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Les annexes**

En outre, le PLU de Langoiran doit intégrer une évaluation environnementale.

En effet, en application de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31."

Ainsi, conformément à l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

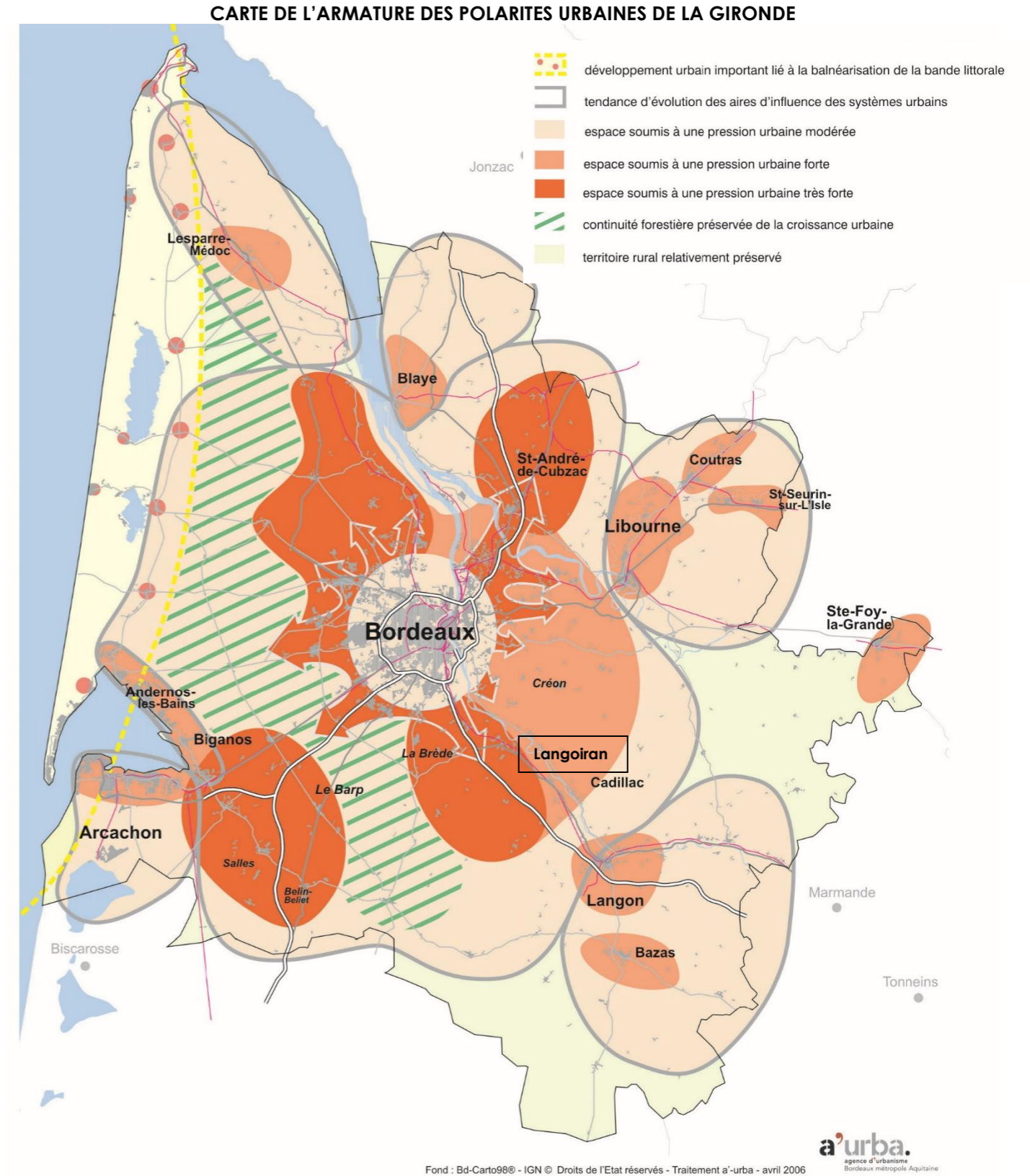
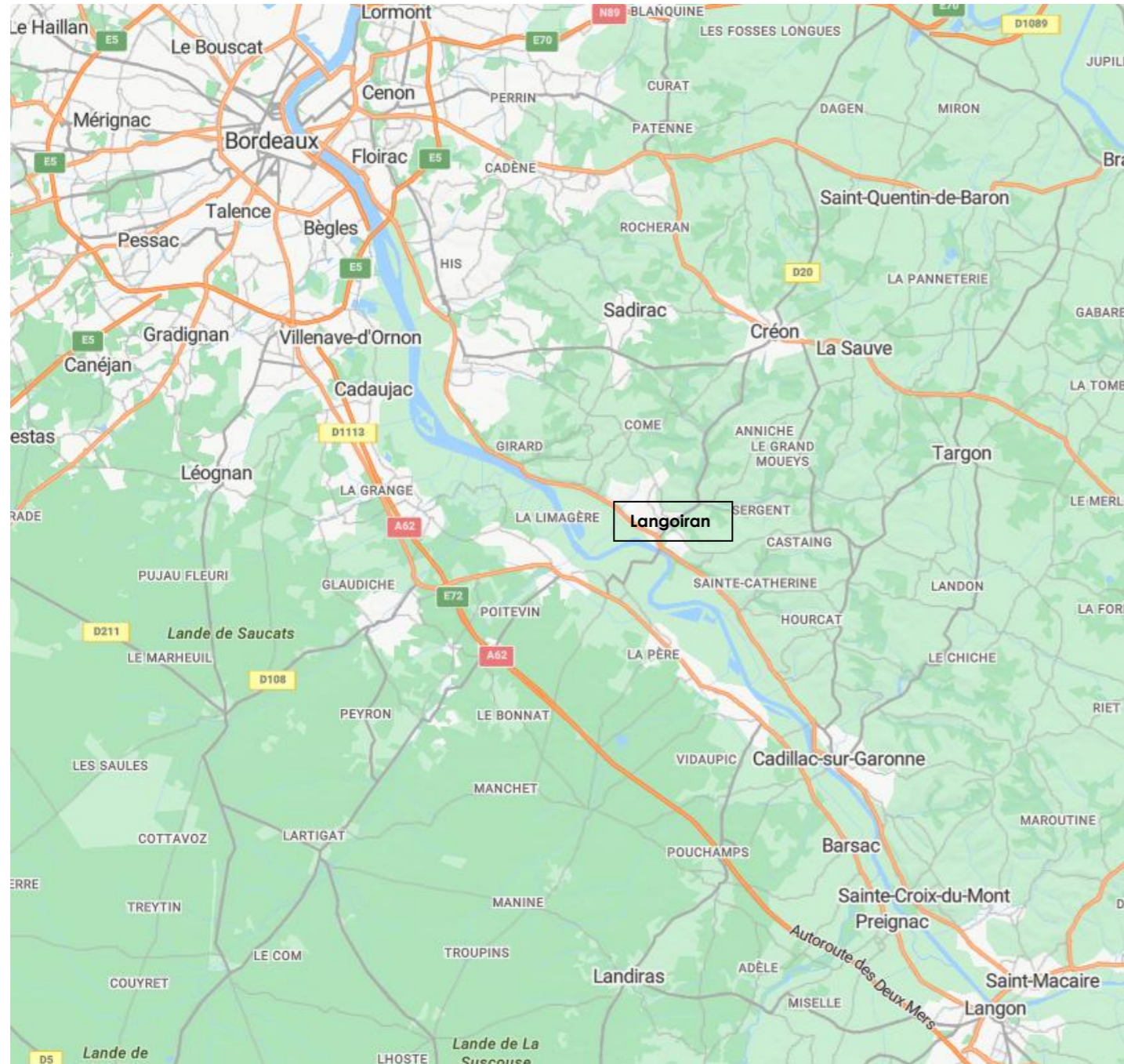
I. DIAGNOSTIC COMMUNAL

I.1. LE CONTEXTE

I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE : DANS L'AIRES D'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

La Commune de Langoiran, située à 25 km au sud-est de Bordeaux, s'inscrit dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise notamment grâce à son accessibilité en un peu plus d'une demi-heure par la RD 10.

Son accessibilité aisée depuis l'axe majeur qu'est la RD10, et le prix d'un marché immobilier plus abordable, ont suscité sur la 3^{ème} couronne d'agglomération de l'Entre-deux-Mers, une attractivité résidentielle soutenue au cours de la dernière décennie.



Source : Schéma Départemental de l'Habitat Durable, 2008

Parmi les territoires soumis au phénomène de desserrement de la métropole bordelaise se range de façon assez majeure le territoire des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

À ce titre, la commune de Langoiran est couverte par le Scot de l'aire métropolitaine bordelaise.

I.1.2. LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Le SCoT, est un document d'urbanisme, 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 qui suivront. La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :

- un développement du territoire cohérent,
- 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.

La commune de Langoiran s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2013, qui décline une organisation urbaine à l'appui des 3 principes suivants :

1. le 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.

Sur la base de ces principes, le Scot définit une armature territoriale illustrée ci-contre dans laquelle la commune de Langoiran se range dans le champ des « **centralités relais locales au sein d'un bassin de vie périphérique** », définis comme « *couvrant une grande part de l'aire métropolitaine bordelaise, ils constituent les territoires de la diversité, tant du point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent. Sous un visage rural, ce territoire est composé de communes plus lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et centralités locales.* ».

Dans ce contexte, **l'enjeu est** de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et **de renforcer les centralités relais locales**, qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux. ».

Au titre du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux, dont les SCOT.

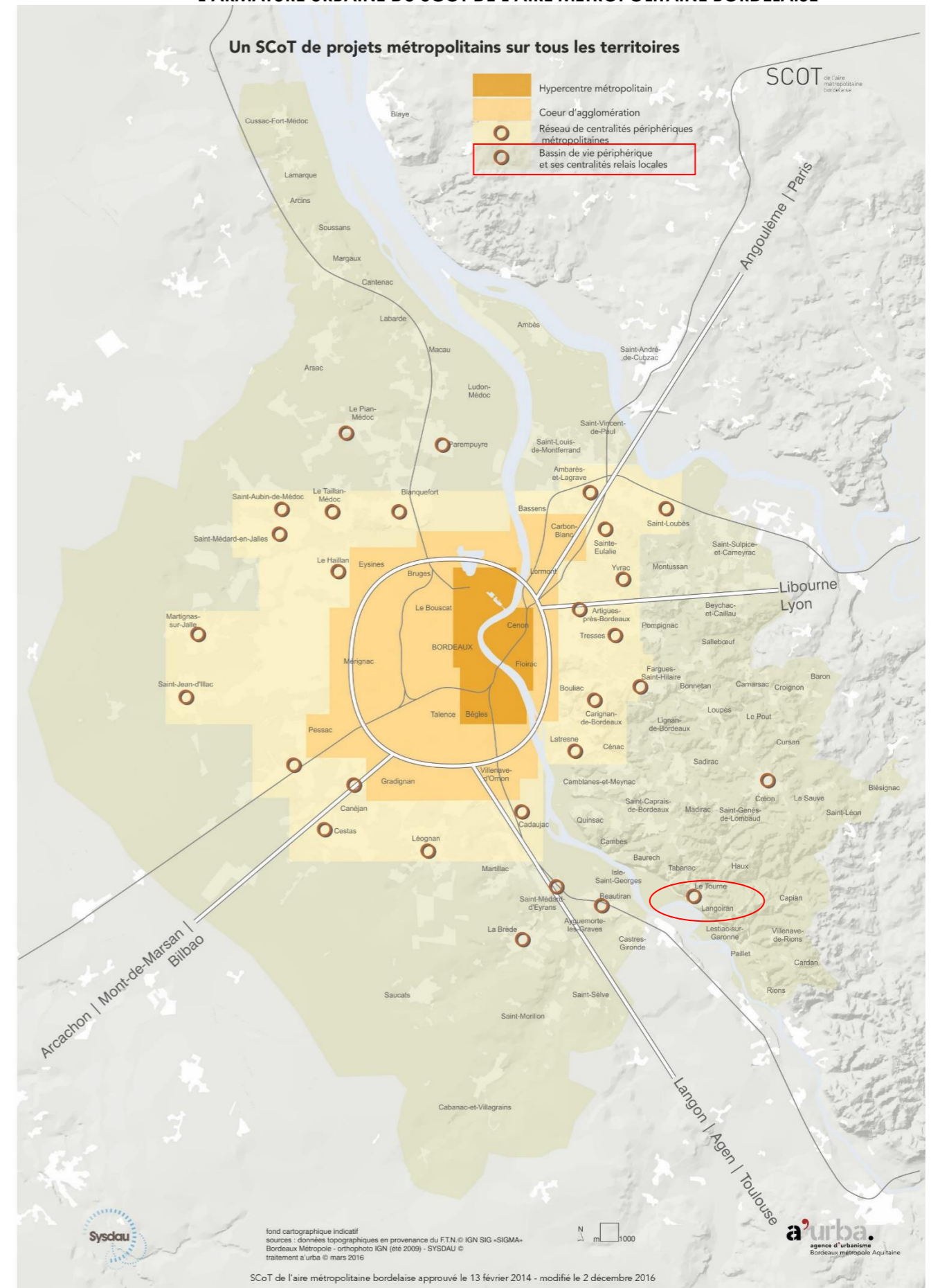
Afin de cerner au plus près ce rapport de compatibilité, défini comme le fait que "les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non leur à leur mise en cause ", le rapport de présentation abordera pour les principales thématiques du diagnostic, les orientations du Document d'orientations et d'objectif (D2O) du SCOT.

Le Document d'Orientation et d'Objectif guide la mise en œuvre des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constitue le volet prescriptif du SCOT. Il précise, au travers de ses orientations et de ses documents graphiques, la manière dont doivent être traduits les objectifs du PADD et quelles réponses leur seront données dans les documents d'urbanisme locaux.

Le contenu du D2O peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des prescriptions ou qu'il donne des orientations :

- Dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCOT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du D2O correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité.
- Dans le cas d'orientations, le registre de recommandations a été privilégié selon un mode incitatif.

L'ARMATURE URBAINE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13/02/2014, modifié le 2/12/2016

I.1.3. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

La commune de Langoiran est membre de la Communauté de Communes Des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui regroupe les 11 communes suivantes :

1. - BAURECH
2. - CAMBES
3. - CAMBLANES-ET-MEYNAC
4. - CENAC
5. - LANGOIRAN
6. - LATRESNE
7. - LE TOURNE
8. - LIGNAN-DE-BORDEAUX
9. - QUINSAC
10. - SAINT-CAPRAIS DE BORDEAUX
11. - TABANAC



La Communauté de communes intervient principalement dans le développement économique, le domaine social et l'entretien de la voirie communautaire, et exerce les compétences suivantes :

A titre obligatoire :

- . L'aménagement de l'espace communautaire, Scot et Schéma de secteur ; la CDC n'est pas compétente en matière de PLU/carte communale,
- . Le développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire et la promotion touristique du territoire,
- . L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
- . La collecte et le traitement des déchets ménagers, l'Assainissement des eaux usées,
- . La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI)

Au titre des compétences optionnelles :

- . La protection et la mise en valeur de l'environnement,
- . La politique du logement et du cadre de vie,
- . La création, l'aménagement et l'entretien voirie d'intérêt communautaire,
- . La construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, et des équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire,
- . Action sociale d'intérêt communautaire,
- . La politique de logement social d'intérêt communautaire,
- . La politique de la Ville,
- . La création et gestion de maisons de services,

Au titre des compétences facultatives :

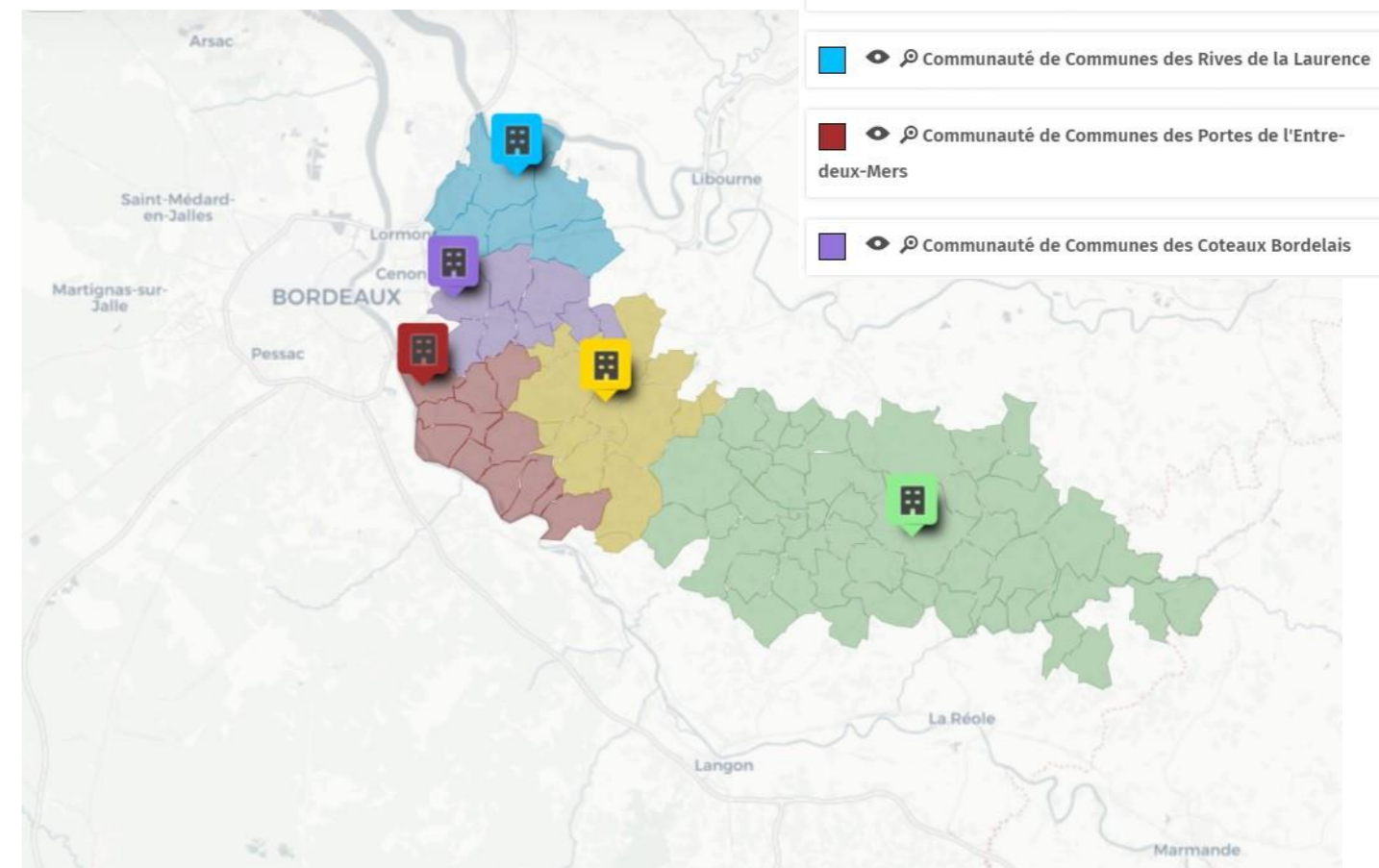
- . La petite enfance, et jeunesse,
- . Les actions culturelles,
- . Aménagement numérique du Territoire,
- . La création et la mise en valeur d'installations publiques à vocation touristique,
- . L'entretien et la maintenance du réseau d'éclairage public
- . Le versement de contribution au SDIS,

I.1.4. LE POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL (PETR) CŒUR DE L'ENTRE-DEUX-MERS

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers, se situe au carrefour entre Bordeaux, Langon et Libourne, sur le territoire de l'Entre-deux-Mers. Il s'étend des portes de la Métropole Bordelaise à la frontière du Lot et Garonne, sur 90 communes et les 5 Communautés de Communes suivantes :

1. CDC Les Rives de la Laurence
2. CDC des Coteaux Bordelais
3. CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers
4. CDC du Créonnais
5. CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers

CARTE DU PETR COEUR DE L'ENTRE-DEUX-MERS



Ce territoire aux paysages marqué par des coteaux et vallons de vignes et de forêts, de petites villes et villages, est caractérisé par un côté péri urbain à l'ouest sous l'influence de l'agglomération bordelaise et un côté plus rural à l'est.

Il se positionne comme « l'arrière-pays bordelais », au niveau touristique, et assume une relation directe avec bordeaux notamment en termes d'attractivité résidentielle.

I.1.5. QUELQUES TRACES D'HISTOIRE ...

(Source : Notice de présentation du PVAP)

A compléter

I.1.6. LE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)

Au regard de ce passé particulièrement riche d'histoire et de patrimoine, la commune de Langoiran est désignée Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est un outil de planification dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Les SPR sont des outils simplifiant et facilitant la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire, qui se substituent aux AVAP¹, ZPPAUP² et secteurs sauvegardés.

Ce plan comprend notamment une cartographie et des prescriptions et règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords),
- à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- à la conservation ou la restauration des éléments remarquables identifiés (immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations, mobiliers urbains)...

Le PVAP est établi sur le périmètre du site patrimonial remarquable lorsque celui-ci n'est pas couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Ce plan constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au PLU.

Le PVAP, appelé à se substituer à la ZPPAUP actuellement en vigueur sur la commune, est en cours d'élaboration.

¹ Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

² Zone de Protection du Patrimoine, de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Paysage

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

I.2.1. LE CŒUR DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN TERRITOIRE EN CROISSANCE SOUTENUE

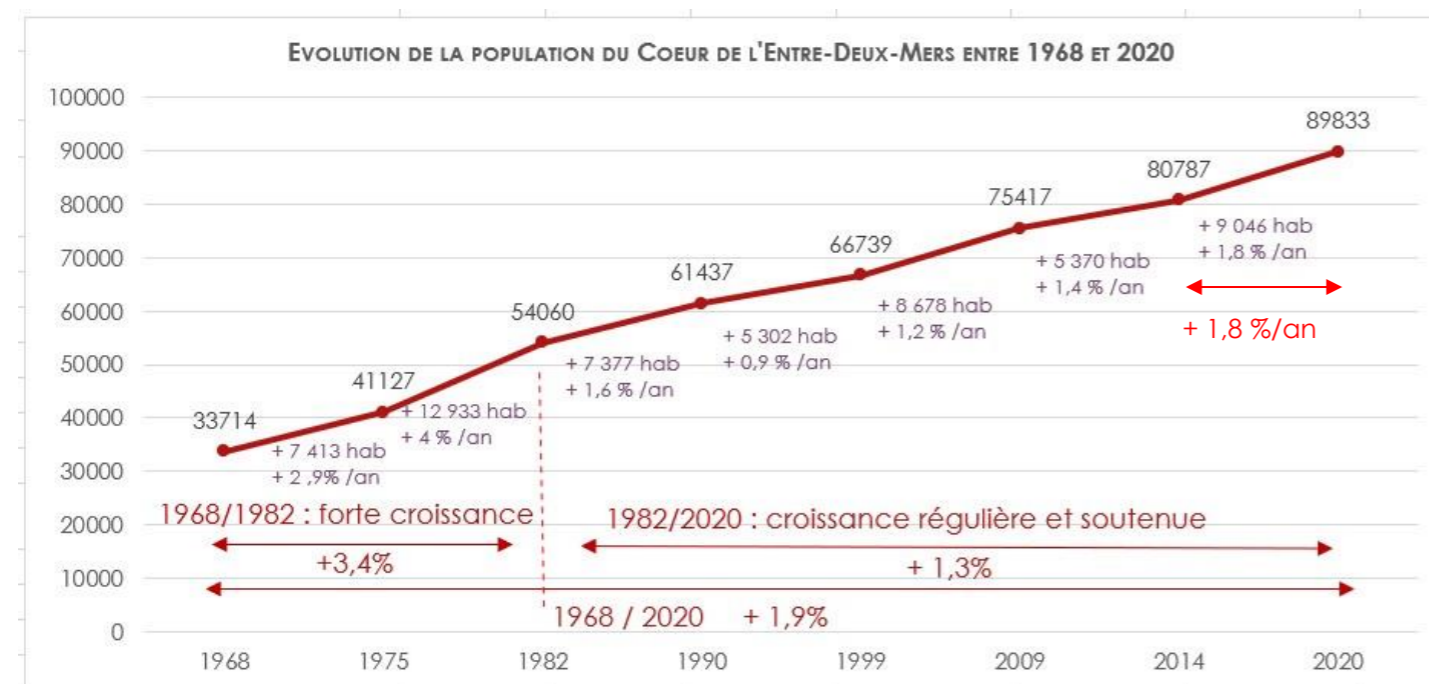
Pour rappel, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers s'étend des portes de la Métropole Bordelaise à la frontière du Lot et Garonne, sur les 5 Communautés de Communes suivantes :

1. CDC Les Rives de la Laurence
2. CDC des Coteaux Bordelais
3. CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers
4. CDC du Créonnais
5. CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers

Afin de resituer la dynamique du territoire communautaire Portes de l'Entre Deux Mers dans son bassin de vie proche, les données du PETR sont mobilisées mais en excluant la CDC Rurales de l'Entre-Deux-Mers au regard de son caractère éloigné et dans une moindre influence de l'agglomération bordelaise, susceptible de biaiser la comparaison.

Le PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers (hors CDC rurales de l'EDM) enregistre une dynamique démographique soutenue depuis 1968, avec un gain de 23 094 habitants en moins de 20 ans, soit un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de 1,9 %, presque deux fois plus soutenu que la moyenne girondine sur la même période (+1% /an).

Ce rythme de croissance se maintient sur la période récente en passant à + 1,8 % entre 2014 et 2020.



Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2020.

La partie ouest de l'Entre deux Mers contribue activement à la dynamique girondine, à savoir $\dots\%$ de la croissance, alors qu'il ne représente que $\dots\%$ des girondins (à confirmer).

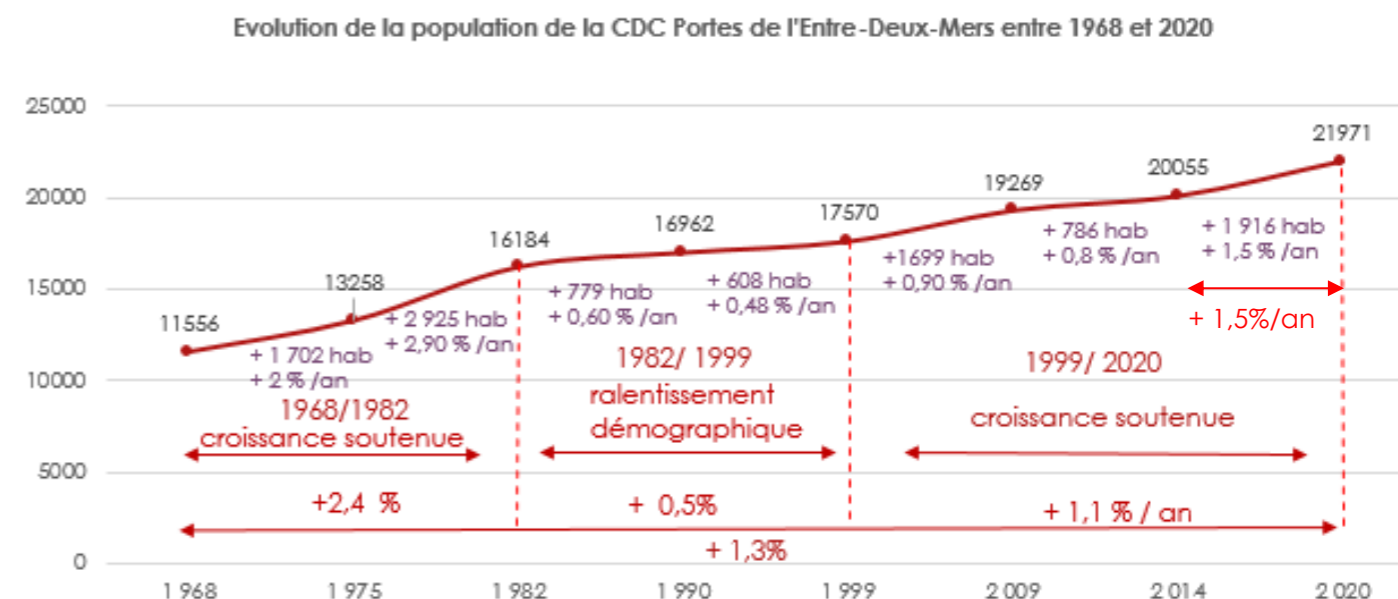
Cette dynamique est en partie portée par le phénomène de desserrement de la métropole bordelaise, toutefois elle est inégalement répartie parmi les territoires communautaires qui composent cette aire d'influence.

En effet, si la CDC Coteaux bordelais (+ 2,6%), la CDC Rives de la Laurence (2,1%) et CDC du Créonnais (2%) sont clairement inscrites dans cette dynamique, le territoire de la CDC Portes-de-l'Entre-deux-Mers, avec un TCAM de +1,3% /an, participe dans une moindre mesure à ce mouvement, au regard de son positionnement en 3^{ème} couronne d'agglomération.

I.2.2. LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN TERRITOIRE EN GAIN DEMOGRAPHIQUE

Bien que moins soutenue que le reste du PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers (+1,9% /an depuis 1968), le territoire de la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers s'inscrit également dans une dynamique de gain démographique (+ 1,3 % /an).

En effet, depuis la fin des années 1960, la population du territoire communautaire a presque doublé ces cinquante dernières années, avec plus de 10 400 habitants supplémentaires entre 1968 et 2020.



Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2020.

La croissance démographique observée sur la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers peut être analysée en 3 périodes :

□ entre 1968 et 1982, la croissance de population (+2,4%/an) concerne l'ensemble des communes du territoire communautaire notamment sur les communes de Cénac et Saint-Caprais-de-Bordeaux où le TCAM dépasse + 5% sur cette période. Cette croissance soutenue s'explique par l'étalement et la périurbanisation vis-à-vis de la métropole bordelaise et qui a profité aux communes les plus proches de Bordeaux ainsi qu'à l'ensemble du territoire intercommunal, bien que dans une moindre mesure ;

□ entre 1982 et 1999, la croissance démographique connaît un net ralentissement (+0,5 %/an). Seule la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux connaît un fort taux de croissance annuel moyen supérieur à 2%/an. A l'inverse, le cœur géographique du territoire communautaire composé des communes de Langoiran, Le Tourne, Quinsac et Latresne connaît une période de légère baisse démographique avec des TCAM négatifs.

□ depuis 1999, on constate à nouveau un regain démographique caractérisé par un retour à un taux de croissance de 1.1%/an. Ce regain démographique se transcrit de manière égale sur le territoire à l'exception des communes de Langoiran et Tabanac pour lesquelles cette croissance est plus modérée (de l'ordre de +0,4%). Cette « reprise démographique » tend à s'accélérer sur la période récente, atteignant + 1,5% depuis 2014.

Cette hausse générale de population depuis 30 ans s'explique en partie par plusieurs facteurs :

- une bonne accessibilité des communes en direction de Bordeaux via la RD10,
- des disponibilités foncières importantes dans les documents d'urbanisme opposables pour certaines communes,
- des charges foncières moins élevées que dans les communes de Bordeaux Métropole.

Spatialement, on constate que l'ensemble des communes de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers connaît en effet une augmentation de population sauf à Langoiran où la population a baissé entre 2014 et 2020 de -87 habitants soit - 0.7% de taux de croissance annuel.

A l'inverse, avec un gain de 523 habitants depuis 2014, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est celle dont la population a le plus progressé ces dernières années.

Suivent les communes de Cambes (+405 habitants),
Cénac (+331 habitants),
Camblanes-et-Meynac (+239 habitants)
et Le Tourne (+226 habitants).

CARTE VARIATION ABSOLUE DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2020 ET POIDS DEMOGRAPHIQUE DES DIFFERENTES COMMUNES

Pour mémoire

Source : INSEE, Recensements de la population de 2014 à 2020.

En ce qui concerne la répartition de la population en 2020 sur l'ensemble du territoire intercommunal, on remarque que la population est inégalement répartie.

En effet, on peut considérer que la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers est structurée autour :

- **d'une ville-centre**, Latresne, qui en concentrant 16 % de la population se place comme la principale polarité du territoire ;
- **des polarités secondaires** (Camblanes-et-Meynac, Langoiran, Cénac, Quinsac) qui rassemblent chacune 14 à 10 % de la population totale ;
- **d'un réseau de communes périphériques**, essentiellement rurales, et qui regroupent chacune moins de 5 % de la population totale à l'exception de Cambes qui concentre 8% de la population intercommunale.

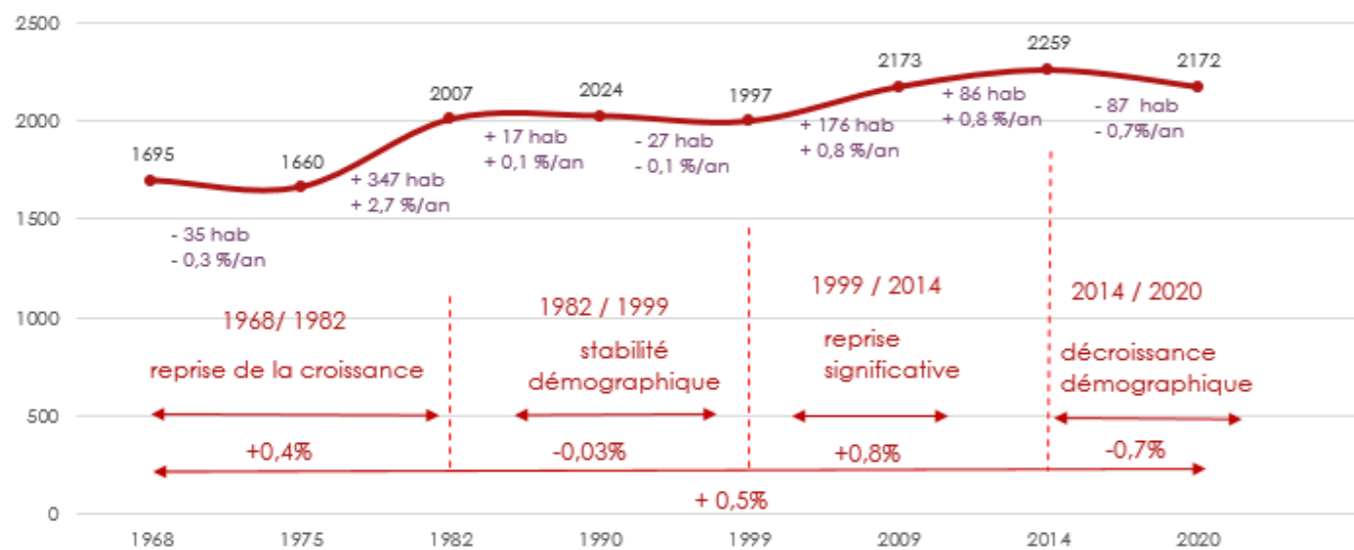
I.2.3. LANGOIRAN : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FAIBLE MAIS REGULIERE DEPUIS 1968

Avec 2 172 habitants (chiffre INSEE entré en vigueur au 25/08/2023), la commune de Langoiran est la 5ème commune la plus peuplée de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux-Mers dans laquelle la commune la plus peuplée, Latresne, atteint 3 578 habitants.

Si l'évolution de la population communale sur le long terme (50 dernières années 1968/2020) maintient une tendance générale à la croissance avec un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de + 0,5 %, elle n'en demeure pas moins à l'écart de la dynamique du reste du territoire communautaire (TCAM de +1,3%), sans bénéficier de la même intensité des retombées du desserement de l'agglomération bordelaise.

La courbe d'évolution démographique alterne des périodes de croissance soutenue (+ 2,7% entre 1975 et 2007), et des périodes de stabilité à légère perte démographique comme entre 1982 et 1999 (en moins de 20 ans la population reste aux alentours de 2000 habitants), puis 1999 marque un regain démographique jusqu'en 2014 (+ 86 habitants soit + 0,8%), pour reperdre la même proportion d'habitants sur la période récente : - 87 habitants, soit - 0,7 % entre 2014 et 2020.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DE LANGOIRAN 1968 ET 2020



Source : INSEE, série historique de la population de 1968 à 2020.

I.2.4. LA CROISSANCE DE LANGOIRAN : SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL EN BAISSÉ

L'analyse des composantes de la croissance démographique, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet de caractériser les tendances observées précédemment, sur la base :

- du solde naturel qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
- du solde migratoire qui correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

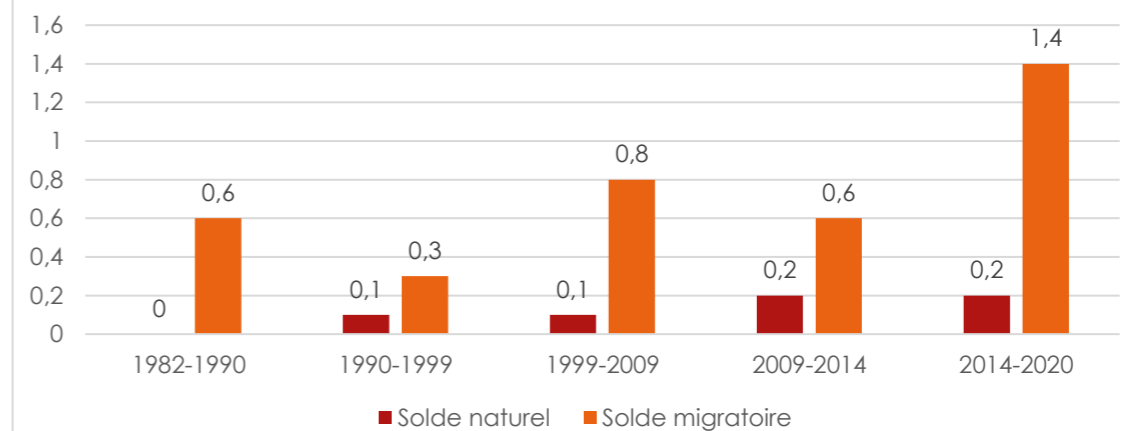
Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1982 et 2020 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

A l'échelle du territoire intercommunal, il ressort que la croissance démographique observée depuis plus de 50 ans se caractérise majoritairement par un phénomène migratoire puisque le solde migratoire apparaît toujours excédentaire et supérieur au solde naturel.

Concernant la commune de Langoiran, l'analyse permet de constater que les pertes démographiques observées précédemment (1982/1999 et 2014/2020) sont le résultat d'un solde migratoire déficitaire (départ d'habitants supérieur aux arrivées sur la commune) et non du solde naturel qui reste régulièrement équilibré mais trop faiblement excédentaire pour compenser les départs ; toutefois, le solde naturel équilibré apparaît comme le signe d'une certaine dynamique générationnelle.

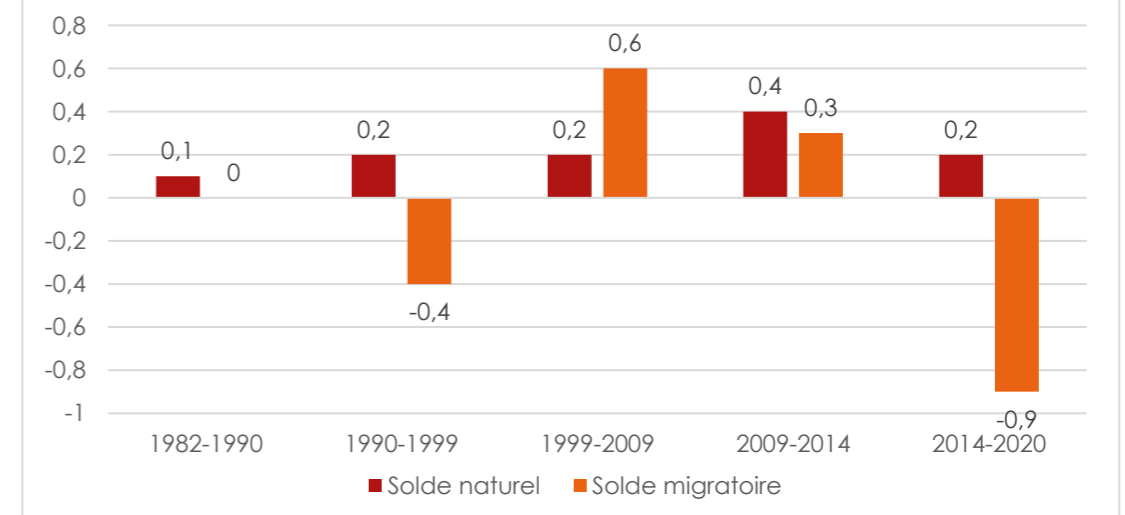
Le territoire intercommunal bénéficie d'un moteur d'accroissement démographique relativement équilibré entre solde naturel et solde migratoire excédentaires, ce qui n'est pas le cas de la commune de Langoiran.

EVOLUTION DES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE (EN % PAR AN) DE LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS ENTRE 1982 ET 2020



Source : INSEE, Recensements de la population de 1982 à 2020

EVOLUTION DES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE (EN % PAR AN) DE LA COMMUNE DE LANGOIRAN ENTRE 1982 ET 2020



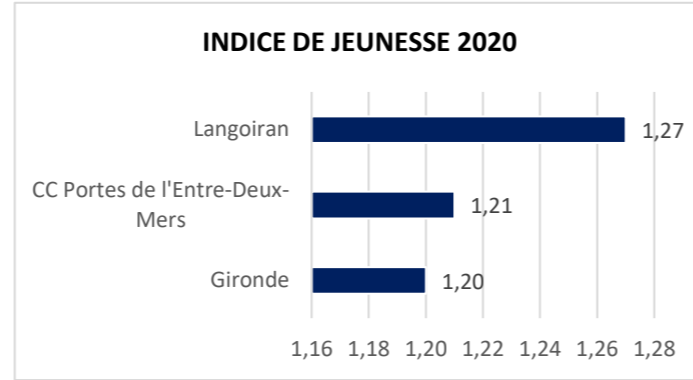
Source : INSEE, Recensements de la population de 1982 à 2020

1.2.5. LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN INDICE DE JEUNESSE EQUILIBRE, DANS LA MOYENNE GIRONDINE

L'indice de jeunesse¹ du territoire intercommunal qui s'établissait à 1,21 en 2020, traduit un rapport intergénérationnel équilibré.

Cette valeur est semblable à la valeur départementale de la Gironde (1,2)² et se retrouve également au niveau de la commune de Langoiran avec un indice de jeunesse de 1,27 en 2020.

Source : INSEE, Recensement de la population 2020



La CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers se situe dans une position de dynamisme générationnel sous influence de la métropole bordelaise.

Concernant la dynamique interne à la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers, on distingue schématiquement 3 situations :

1. une majorité de communes présentant un indice de jeunesse équilibré (> ou égal à 1)
2. deux communes en rapport intergénérationnel fragile (< à 1) : Tabanac en lien avec un TCAM de +0,7 % entre 2014 et 2020 et Latresnes qui malgré un TCAM dans la moyenne communautaire (+1,3%) présente un vieillissement démographique,
3. deux communes plus dynamiques, Beurech au regard d'un TCAM très élevé de 3,3% entre 2014 et 2020 et Letourne, sans que cela puisse être lié au TCAM qui reste modeste à +0,7% sur la même période);

Ces résultats témoignent ainsi d'une capacité du territoire communautaire à assurer son renouvellement générationnel.

CARTE DE L'INDICE DE JEUNESSE en 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
Langoiran	1,27
Lignan-de-Bordeaux	1,21
Cénac	1,01
Latresne	0,97
Tabanac	0,52
CC Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,21

Indice de jeunesse :

- 0,52 à 0,97
- 1,01 à 1,41
- 1,58

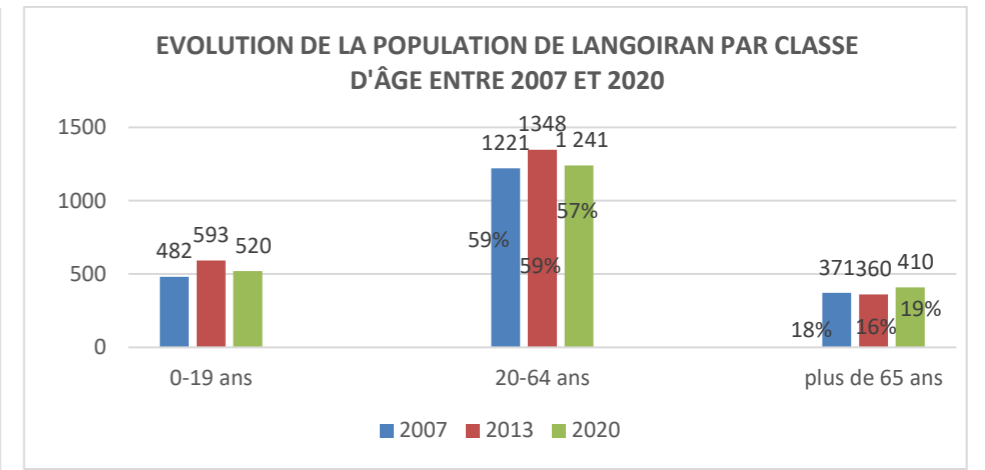
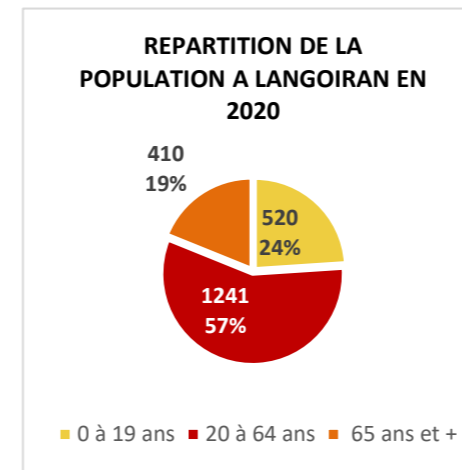
Source : INSEE, Recensement de la population 2020

1.2.6. LANGOIRAN : UN INDICE DE JEUNESSE DE 1,27 DANS LA MOYENNE DES PORTES DE L'ENTRE DEUX-MERS

Malgré un rythme d'évolution démographique relativement peu dynamique, voire à la baisse depuis 2014 (perte de 87 habitants), alimenté par un solde migratoire déficitaire entre 2014 et 2020 mais également par un solde naturel régulièrement excédentaire, a suscité un rapport intergénérationnel au bénéfice de la classe d'âge des moins de 20 ans ; en effet on compte 1,27 habitant de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 65 ans.

L'analyse de l'évolution de la population par classe d'âge au cours de la période 2007/2020 indique :

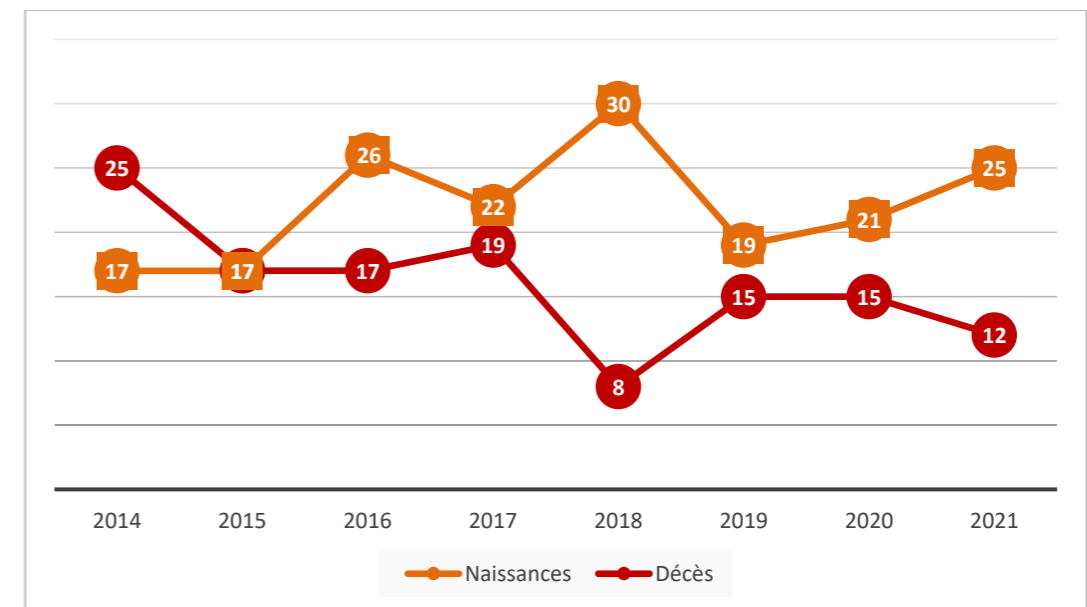
- une stabilité de la classe des plus de 65 ans (+39 habitants) qui se maintient à 19% de la population totale,
- une stabilité de la classe des moins de 20 ans (+38 habitants) qui se maintient à 24 % soit une proportion légèrement supérieure à celle des plus de 65 ans,
- une stabilité de la classe d'âge intermédiaire des 20-64 ans (+ 20 habitants), mais qui demeure majoritaire dans la structure générationnelle de la population (57%).



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, 2013, 2020

Ce rapport intergénérationnel équilibré se confirme avec une moyenne de 22 naissances par an, soit légèrement plus que le nombre de décès qui s'établit à plus ou moins 16 décès par an en moyenne ; la commune a donc enregistré sur la période 2014/2021, 177 naissances pour 128 décès.

EVOLUTION DU NOMBRE DES NAISSANCES ET DECES A LANGOIRAN ENTRE 2014 ET 2021



1 Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles de 65 ans et +. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa

I.2.7. TAILLE DES MENAGES EN LEGERE BAISSSE TRADUISANT UNE TENDANCE DE DESSEREMENT DES MENAGES

Depuis plusieurs décennies, la taille des ménages est en baisse, que ce soit à l'échelle de la commune, de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers comme de la Gironde. Cette tendance du desserement des ménage est le resultat conjugué de la décohabitation et du vieillissement de la population. Sur la commune, si la taille moyenne de ménage (2,15 p/ménage) demeure dans la moyenne girondine (2,11 p/ménage), elle s'avère legerement plus faible que la moyenne communautaire (2,38 p/ménage)..

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2009 ET 2020

	2020	2009
Langoiran	2,15	2,32
CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers	2,38	2,46
Gironde	2,11	2,20

Source : INSEE, Recensement de la population 2009 /2020

I.2.8. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de politique de développement démographique et urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

S - PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

S1 - Intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires du développement : Construire des lieux d'intensification dans les centralités principales. (Page 158 du DOO)

Les espaces prioritaires de développement ont été identifiés au regard des objectifs du PADD et répondent au parti d'aménagement développé à l'échelle de l'aire métropolitaine. Ainsi, ils traduisent à la fois :

- Le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
- La maîtrise des territoires périphériques avec un développement concentré autour des centralités relais identifiées car déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement, et un développement de fait plus mesuré des autres communes, souvent plus éloignées ou moins équipées.

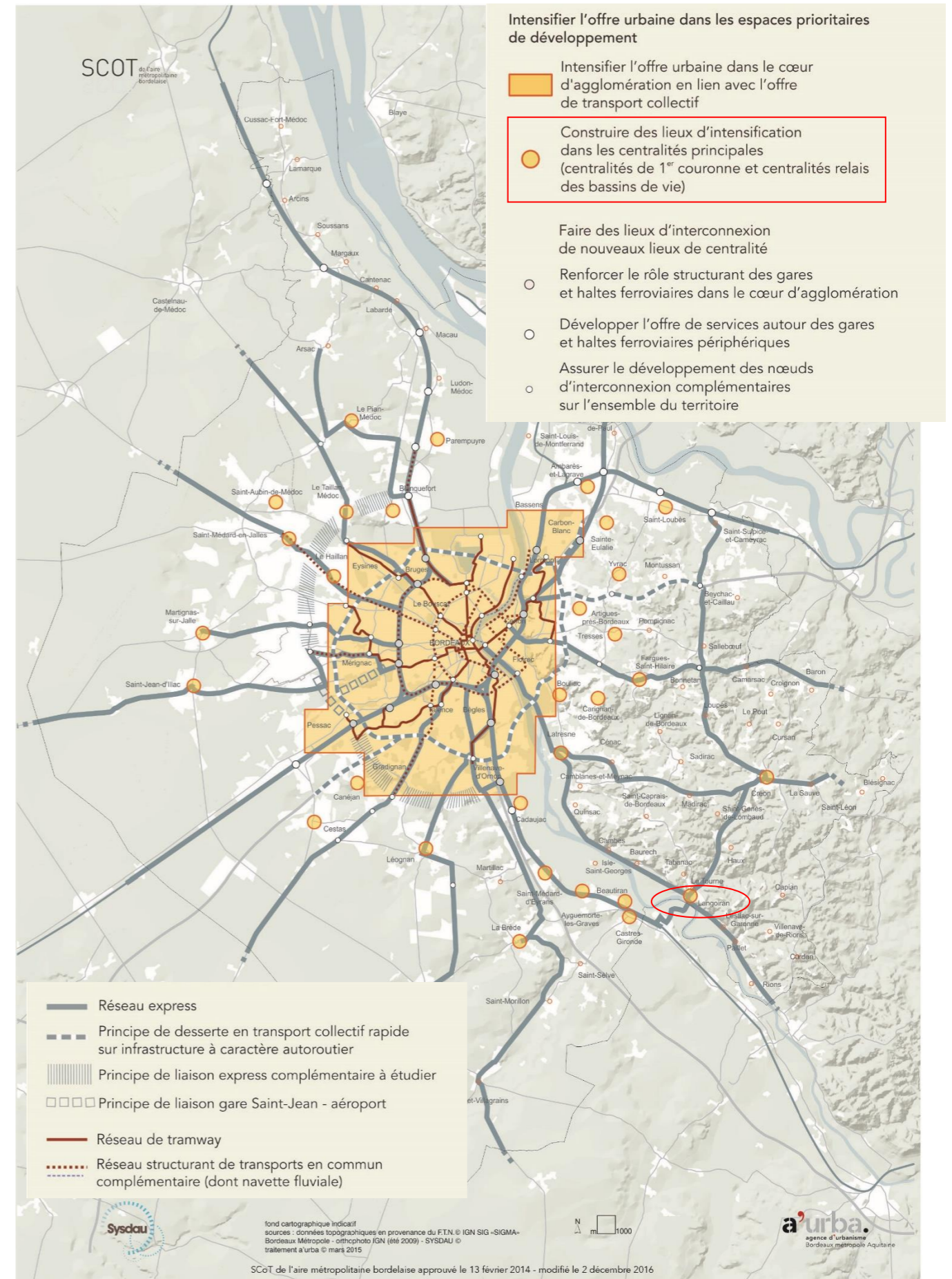
Les lieux prioritaires de développement identifiés sont :

- Le cœur d'agglomération ;
- Les centralités périphériques principales identifiées ;
- Les nœuds d'interconnexion.

Les nouveaux programmes d'habitat, et en particulier les opérations comprenant du logement social, doivent être implantés en priorité dans ces lieux.

Langoiran apparait comme une « centralité reli de bassin de vie », qui est ciblée dans la géographie prioritaire du Scot comme lieu d'intensification de l'offre urbaine.

LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE DE L'OFFRE URBAINE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014, modifié le 2/12/2016

T - ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET AMBITIEUSE

T1- Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires (page 162 du DOO)

Afin de rester dans les équilibres du projet (40 % hyper centre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie), les territoires doivent chercher à coordonner leur croissance démographique tout en respectant leurs poids respectifs au sein du SCoT, soit pour la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers :

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers	14 740	15 120	16 550	18 500	1.6%

* Population municipale légale entrée en vigueur le 1er janvier 2014 arrondie (source : INSEE).

** Estimation 2014 réalisée sur la base d'un prolongement de tendance 2006/2011

*** Poids démographique du territoire au sein du SCoT (part en % du nombre d'habitants du territoire)

Afin d'évaluer le poids démographique attribué à la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers à l'horizon 2030 dans la géographie préférentielle de l'agglomération, le Scot a appliqué une hypothèse de **TCAM de + 1,12%** entre 2020 (16 550 habitants) et 2030 (18 500 habitants) ;

Cette valeur constitue la valeur de référence que le territoire communautaire doit maintenir afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial visé par le Scot.

Bien que la valeur « Population 2014 estimée** » utilisée lors de l'élaboration du Scot (à savoir 15 120 habitants) se révèle sous-estimée par rapport à la réalité démographique (puisque le recensement 2014 de l'INSEE indique un chiffre de population de 20 055 habitants), le taux de Croissance Annuel Moyen enregistré sur la période 2014/2020, à savoir + 1,5% /an s'est maintenu dans la projection de croissance 2014/2020 préfigurée par le Scot (à savoir +1,5% /an)¹.

Le Scot préfigure donc pour la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers, un ralentissement démographique sur la période 2020/2030 (soit un TCAM de 1,12 %) par rapport à ce que ce territoire a enregistré sur la période précédente 2014/2020, à savoir 1,5% /an.

EN SYNTHÈSE SUR LA DÉMOGRAPHIE

Langoiran s'inscrit dans un secteur à croissance démographique soutenu (PETR Cœur Entre deux Mers + 1,8 % /an, CDC Portes de l'Entre deux Mers + 1,3 %/an entre 2014 et 2020) sous l'effet du desserrement de la métropole bordelaise, mais ce phénomène ne bénéficie pas au territoire communal, en perte démographique depuis 2014 (- 87 habitants).

La dynamique démographique communale se caractérise par un solde naturel régulièrement équilibré à légèrement excédentaire, signe d'une certaine vitalité générationnelle, mais qui sur la période 2014/2020 s'est grevée d'un solde migratoire fortement déficitaire, impliquant des départs d'habitants de la commune supérieurs aux nouveaux arrivants.

Cette dynamique des flux démographiques confère malgré tout à la commune un indice de jeunesse équilibré (1,27) et dans la moyenne du reste du territoire communautaire (1,21).

Au titre de l'armature territoriale du Scot, Langoiran apparaît comme une « centralité relai de bassin de vie », qui est ciblée dans la géographie prioritaire du Scot comme lieu d'intensification de l'offre urbaine.

En outre, pour la période prospective 2020/2030, le Scot attribue au territoire communautaire un TCAM maximal de + 1,1 %, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial défini dans le projet commun (40 % hyper centre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie).

Il est attendu que le projet communal se définisse en cohérence avec cet objectif.

¹ L'Estimation Scot de l'Evolution démographique entre 15 120 habitants en 2014 et 16500 habitants en 2020 équivaut à un TCAM de + 1,5% /an

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE

I.3.1. LA CDC PORTE DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UN TERRITOIRE ASSEZ ACTIF MAIS FORTEMENT DEPENDANT

- Les flux sortants (hors emploi agricole)
- Les flux entrants (hors emploi agricole)
- Un niveau de chômage
- Une tendance à la tertiarisation de la population active

I.3.2. LANGOIRAN : UN TISSU ECONOMIQUE RELATIVEMENT DEVELOPPE

- Zone d'activité:
- L'offre commerciale et de services de proximité

TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DU BOURG

Source : cartographie METAPHORE

I.3.3. DIAGNOSTIC FORESTIER

CARTE DES ESPACES FORESTIERS

Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2015

I.3.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

ENQUÊTE AGRICOLE EN COURS DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT

Les données ci-après émanent de l'enquête agricole menée en fin d'année 2023 auprès des entreprises implantées et/ou exploitant des terres sur la commune de Langoiran, recoupées avec des données de source communale. Par rapport aux données issues du RGA 2010, il apparaît des distorsions liées à l'antériorité de cette source et au différentiel des modes de calcul et de recensement¹. Les données issues du RGA 2010, sont toutefois mobilisées à titre de donnée référentielle N+10 ans, le profil agricole du territoire étant la résultante du croisement de ces deux sources.

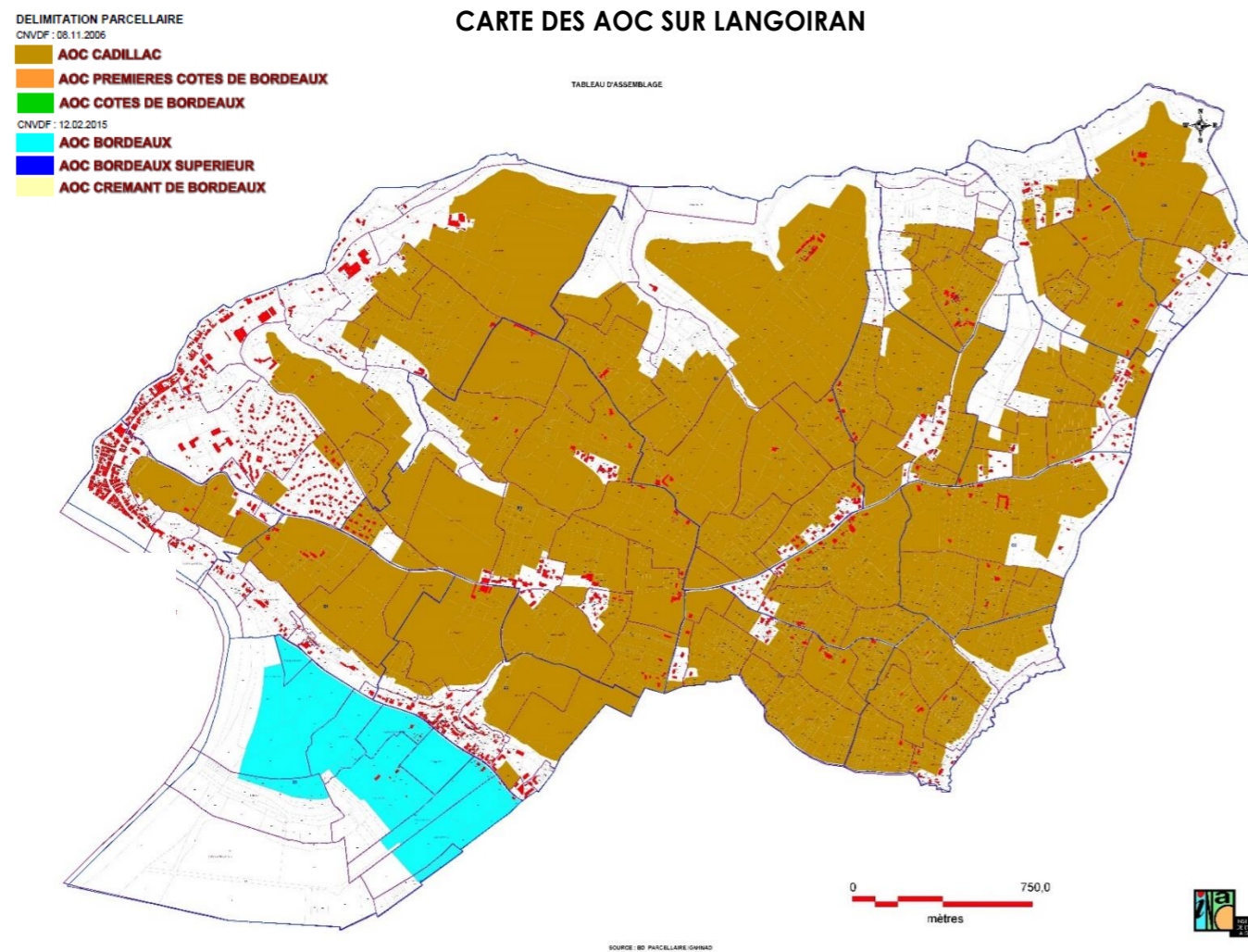
LES EXPLOITATIONS (Cf. carte des terres exploitées par exploitation ci-contre)

CARTE DES EXPLOITATIONS

Source : Enquête agricole, 2023

LA VITICULTURE (cf. carte page ci-après)

La commune, située dans les Portes de l'Entre-Deux-Mers, appartient à l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées : Cadillac, Premières Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux-Cadillac, Côtes de Bordeaux, Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux,



Source : Institut National des Origines et de la Qualité

¹ L'enquête conduite dans le cadre de la révision du PLU ne porte que sur les terres exploitées sur la commune de Langoiran, quel que soit par la localisation du siège d'exploitation (sur commune ou hors commune) contrairement au RGA qui ne comptabilise que les terres des exploitations ayant leur siège sur la commune à l'exclusion de terres communales exploitées par des exploitants ayant leur siège hors commune.

LISTE DES AOC SUR LANGOIRAN

Appellation(s) d'Origine Contrôlée(s)	Superficie
Bordeaux	298
Bordeaux supérieur	298
Crémant de Bordeaux	298
Haut-Médoc	276
Médoc	276

Source : Casier Viticole Informatisé 2019

L'EMPLOI AGRICOLE

LE MODE DE FAIRE VALOIR

LES PROJETS

DES ESPACES AGRICOLES PROTEGES DANS LE CADRE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

La charpente paysagère du SCoT s'appuie sur un socle d'espaces remarquables de par leur qualité agronomique ou naturelle exceptionnelle. À ce titre, le SCoT les protège strictement de l'urbanisation.

Ces espaces sont délimités au 1/25 000 dans l'« Atlas des territoires » (cf page suivante l'atlas des espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs). Les espaces protégés délimités, sont assortis de prescriptions précisées dans la partie A du D2O, notamment :

A5 – PRESERVER ET VALORISER LES TERROIRS VITICOLES

Maintenir la protection des terroirs viticoles. (Page 45 du DOO)

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les espaces viticoles protégés sont des zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole. Toute forme d'urbanisation et d'exploitation des ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières) y est interdite. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés.

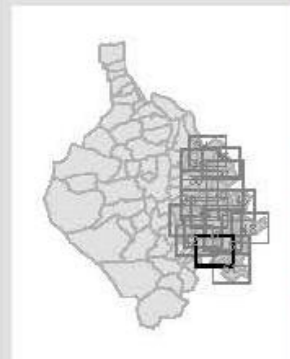
EN SYNTHÈSE SUR LE PROFIL AGRICOLE DU TERRITOIRE

- Une orientation technico-économique dominée par la viticulture, stabilisée à plus ou moinsha et xxxx exploitations, qui a peu évolué au cours de la dernière décennie,
- Une profession qui exerce à % en pleine propriété, (facteur de solidité économique ?)
- Xxxx Projets déclarés dans le cadre de l'enquête agricole, à prendre en compte dans le PLU

CARTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PROTEGES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

49

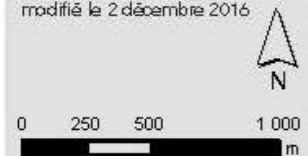


Vallon de l'Artolie
Langoiran
Le Tourne
Lestiac-sur-Garonne
Tabanac

- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)
- Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)**
- Affluents majeurs
- Autres fils de l'eau

Sources :
© IGN Orthophoto 2010
© IGN BdTopo 2010
© a'urba
Fond cartographique indicatif

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise
approuvé le 13 février 2014
modifié le 2 décembre 2016



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

I.4.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE (POUR MEMOIRE)

- **Organisation administrative du service**
- **Origine et qualité de l'eau, protection de la ressource**

- **Nombre d'abonnés et volumes prélevés**
- **La desserte des espaces bâtis**

I.4.2. LA DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Le Maire ou le Président de l'EPCI, détenteur des pouvoirs de police spéciale de DECI, est chargé :

- d'analyser les risques,
- de planifier l'implantation des moyens de DECI adaptés,
- d'assurer, dans le temps, leur maintien en condition opérationnelle (contrôle et maintenance),
- d'informer le SDIS pour toute création / indisponibilité de Points d'Eau Incendie (P.E.I.) .

Le Service Départemental d'incendie et de Secours : Utilisateur de la DECI dans le cadre de ses missions de secours, doit avoir une connaissance précise de ces équipements par des reconnaissances opérationnelles.

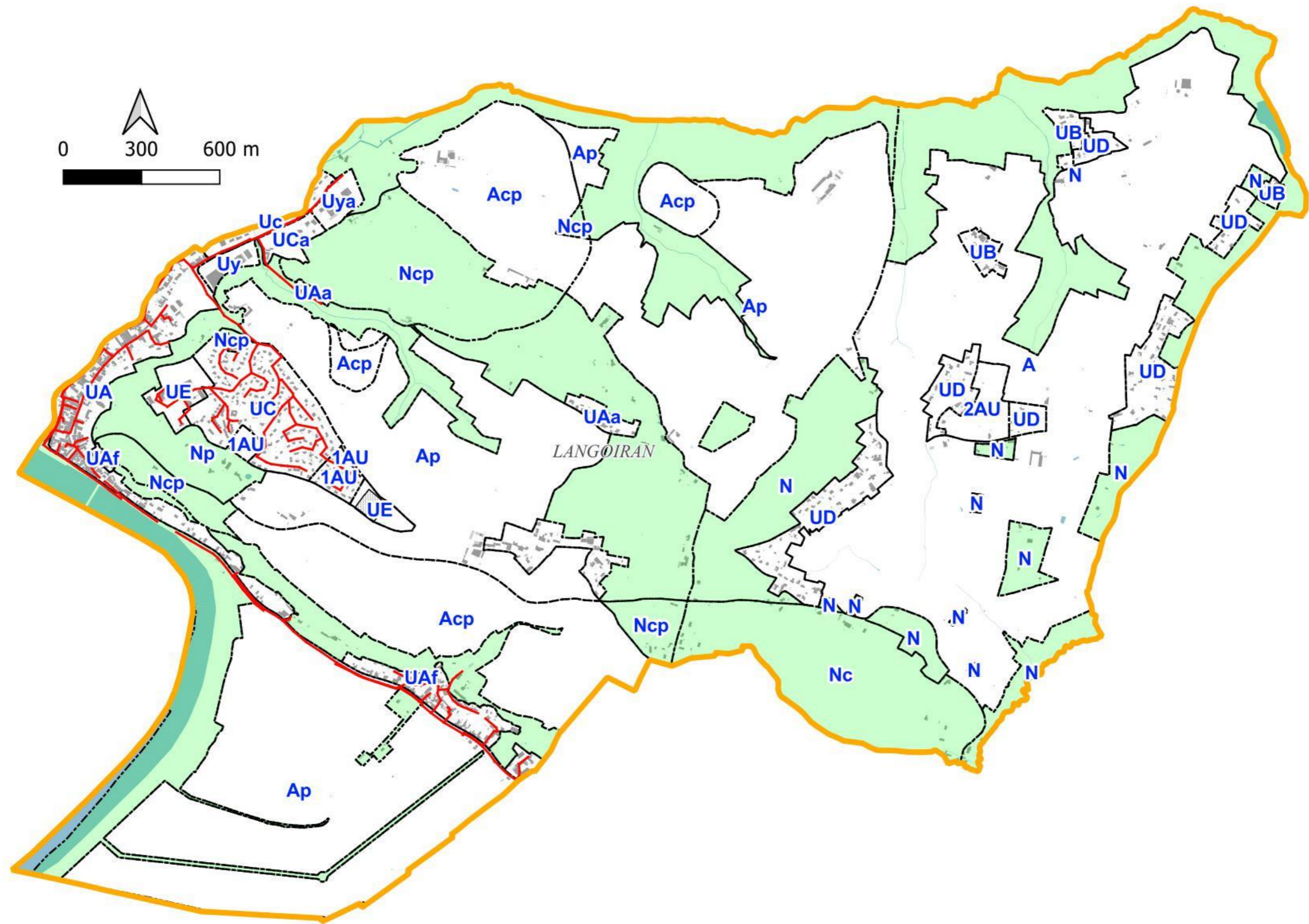
CARTE DE LA COUVERTURE DEFENSE INCENDIE

Source :

I.4.3. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

- **Assainissement collectif**
- **Assainissement individuel**

CARTE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Source : SUEZ

I.4.4. LES EAUX PLUVIALES**I.4.5. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS****I.4.6. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**

- **Equipements administratifs, sportifs, culturels et de loisirs :**
- **Les équipements scolaires et parascolaires**

I.4.7. LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION NUMERIQUE**EN SYNTHESE SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS**

La commune de Langoiran dispose d'un niveau de réseau et d'équipements publics :

- Satisfaisant pour le volet eau potable, tant en production qu'en stockage et distribution
- Satisfaisant pour le volet eaux usées, mais qui ne dessert pas la totalité des espaces urbanisés, notamment les hameaux Est.
- satisfaisant sur le volet défense incendie (à confirmer avec les pompiers)
- A renforcer pour le volet desserte numérique, car le territoire communal est couvert par un débit inférieur à égal à 2 Mbits,
- Satisfaisant pour le volet équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

I.5. HABITAT

I.5.1. PARC DES LOGEMENTS DE LA CDC PORTE DE L'ENTRE-DEUX-MERS : CROISSANCE SOUTENUE ET VACANCE EN PROGRESSION

Le parc de logements de la Communauté de Communes Portes de l'Entre-Deux-Mers a évolué au cours de la décennie 2009/2020 à un rythme identique (+ 20%) à celui de la moyenne girondine.

Toutefois, cette valeur lissée sur les 3 catégories de logements (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants) masque le fait que cette croissance est artificiellement alimentée par une évolution soutenue du nombre des logements vacants (48 % sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers contre 28% pour la moyenne girondine) et dans une moindre mesure par les résidences principales (+ 19% sur la CDC Portes de l'Entre-Deux-Mers contre + 20% pour la moyenne girondine).

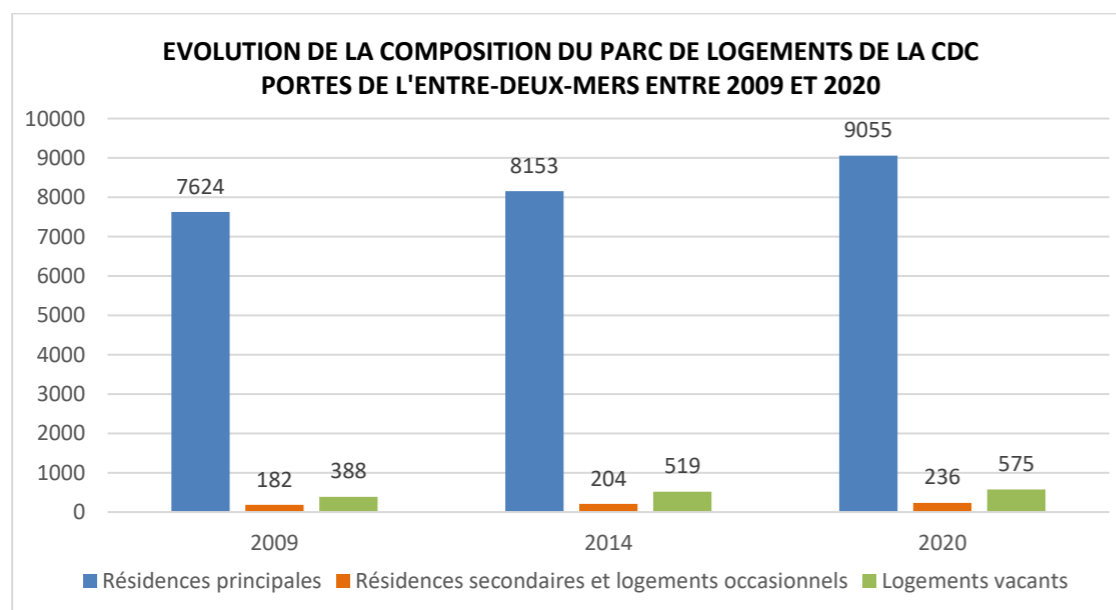
EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE LA CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS ENTRE 2009/2020

CDC PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS	2009		2020			Evolution 2009/2020	
			CDC	GIRONDE		CDC	GIRONDE
Résidences principales	7624	93%	9055	92%	85%	+19%	+20%
Résidences secondaires et logements occasionnels	182	2%	236	2%	9%	+30%	-19%
Logements vacants	388	5%	575	6%	6%	+48%	+28%
total logements	8 194	100%	9 866	100%	100%	+20%	+20%

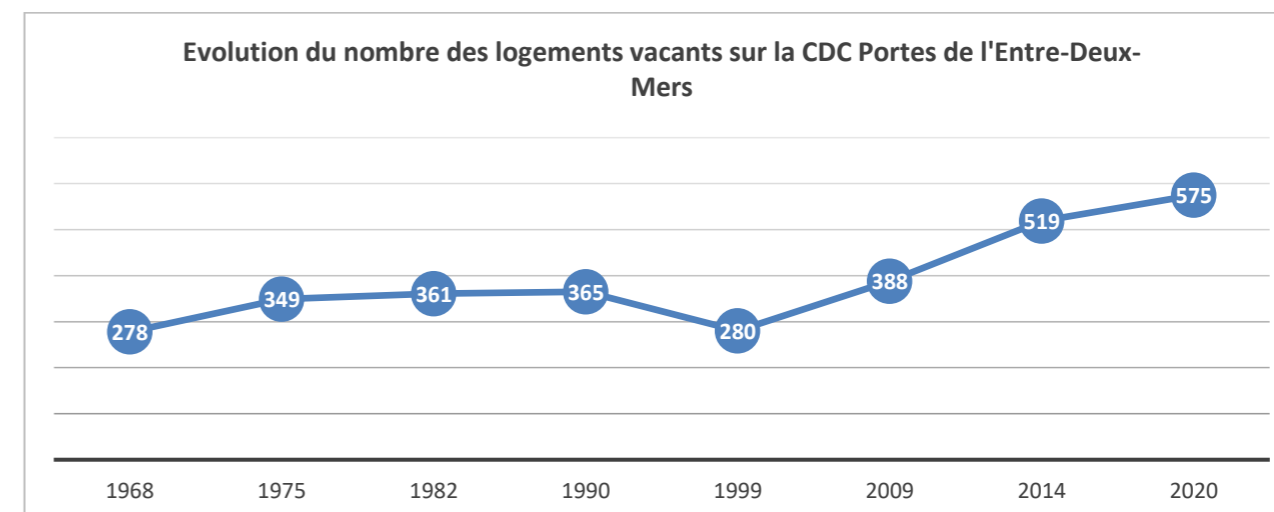
Source : INSEE, Recensement de la population 2009, 2020

La ventilation du parc des logements par catégorie indique une composition relativement comparable à la moyenne girondine, à savoir :

- dominée par les résidences principales (92 % contre 85% pour la Gironde),
- un parc de logements vacants de 6% pour la CD et la Gironde,
- seul le parc des logements secondaires, stable entre 2009/2020, apparaît nettement moins présent (2% contre 9% pour la Gironde, signe d'une certaine métropolisation vis-à-vis de l'agglomération bordelaise. Il est à noter que le parc de résidence secondaire, dû au phénomène de métropolisation, est en forte baisse à l'échelle départementale (-19%), là où à l'échelle intercommunale ce phénomène n'a pas une telle ampleur (+ 48%).



Source : INSEE, Recensement de la population 2009, 2014, 2020



Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à 2020

Le parc des logements vacants connaît une croissance régulière de 1968 à 1990 puis une croissance soutenue depuis 2009 sur le territoire communautaire.

Le parc des logements vacants a atteint 575 logements en 2020 ; bien que cela constitue une croissance notable entre 2009 et 2020 (+187 unités, soit +48%), son poids dans le parc total reste stable (5% en 2009 contre 6% en 2020). Ce pourcentage est similaire au territoire du PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers où les CDC du Créonnais et des Rives de la Laurence ont un parc vacant représentant 5% des logements, là où il est à 6% pour la CDC Coteaux de Bordeaux et Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Le parc des 575 logements vacants constitue un potentiel de renouvellement urbain et de réponse aux besoins en logements des nouvelles populations susceptible de constituer une alternative à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. En effet, la Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement des Pays de la Loire estime que le taux de vacance optimal pour permettre une rotation fluide des ménages dans le parc de logement doit se situer autour de 6-7%, taux dans lequel la CC Portes de l'Entre-Deux-Mers s'inscrit.

I.5.2. LE PARC DES LOGEMENTS DE LANGOIRAN : UN PROFIL RESIDENTIEL ET UNE VACANCE, BIEN QUE MOINS MARQUEE, A PRENDRE EN COMPTE

I.5.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL : DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESSION A LA PROPRIETE

- Prédominance d'une occupation en accession à la propriété (79%)
- Un parc social public sur la CDC Porte de l'Entre deux Mers particulièrement faible (3% des résidences principales)

I.5.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH, et décliner dans leur mise en œuvre, les orientations définies en matière d'habitat par le PLH.

Ce document analyse les besoins en logements sur l'ensemble des communes et fixe, conformément aux dispositions de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000, pour chacune, les objectifs de construction permettant un développement équilibré du territoire.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre et de pouvoir les réajuster aux besoins.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit :

- les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires ;
- un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les actions de lutte contre l'habitat indigne à entreprendre ;
- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

Les actions et les moyens mis en œuvre par le PLH doivent faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

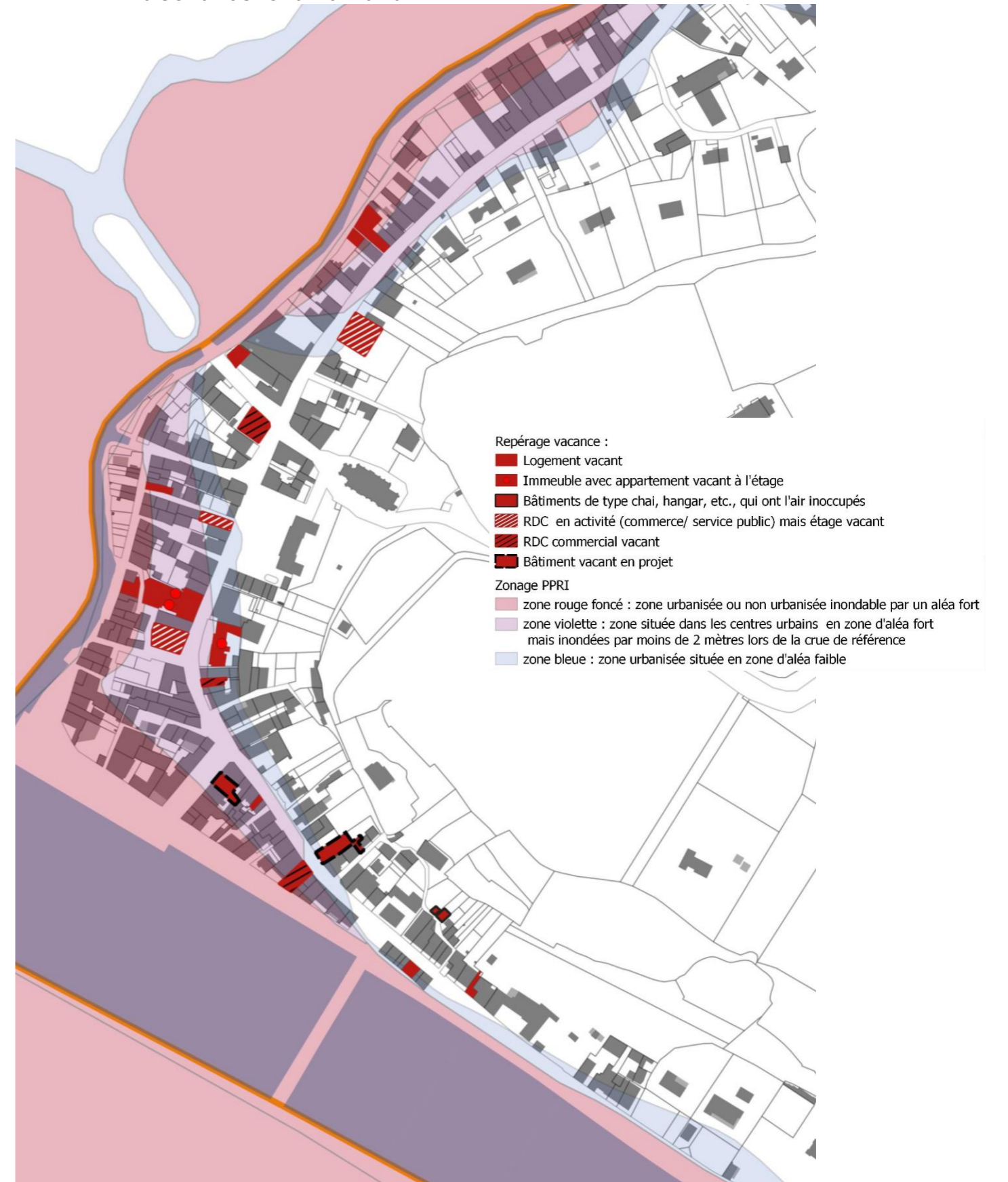
Au titre de ses compétences et conformément à ses statuts, la Communauté de Communes n'a pas encore lancé de démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, (PLH).

I.5.5. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

I.5.6. PARC DES LOGEMENTS VACANTS : UN POTENTIEL MOBILISABLE

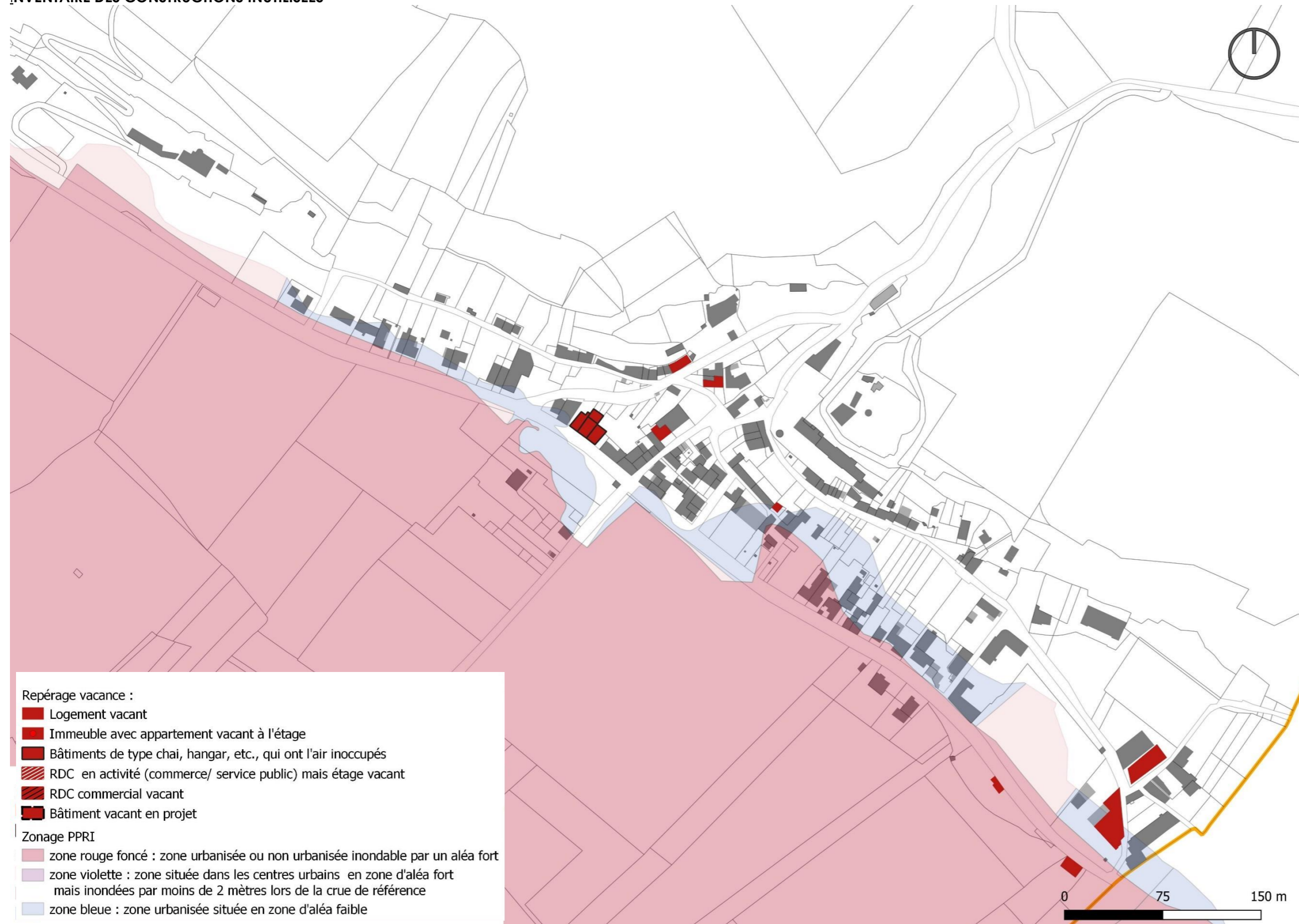
Le parc des logements vacants recensés par l'INSEE s'élevait au recensement 2020 à 109 logements, mais un contrôle sur le terrain en cours d'année 2023, révèle un nombre bien inférieur → **ENQUETE EN COURS D'EXPLOITATION**

INVENTAIRE DES CONSTRUCTIONS INUTILISEES



Source : inventaire Agence Métaphore et mairie

INVENTAIRE DES CONSTRUCTIONS INUTILISEES



Source : inventaire Agence Métaphore et mairie

I.5.7. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de politique de l'habitat et de développement urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

T - ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET AMBITIEUSE

T1- Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires

Afin de rester dans les équilibres du projet (40 % hypercentre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie), les territoires doivent chercher à coordonner leur croissance démographique tout en respectant leurs poids respectifs au sein du SCoT, soit :

	Population 2011	Population 2014 estimée	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative
CDC Vallon de l'Artolie	8 940	9 260	10 400	12 000	1%
CDC Porte de l'Entre deux Mers (avant fusion en 2017)	14 740	15 120	16 550	18 500	1,6%
CDC Porte de l'Entre deux Mers (après fusion avec Artolie)	23 680	24 380	28 900	30 500

* Population municipale légale entrée en vigueur le 1er janvier 2014 arrondie (source : INSEE) .

** Estimation 2014 réalisée sur la base d'un prolongement de tendance 2006/2011

*** Poids démographique du territoire au sein du SCoT (part en % du nombre d'habitants du territoire)

Afin d'évaluer le poids démographique attribué à la CDC Porte de l'Entre deux Mers à l'horizon 2030 dans la géographie préférentielle de l'agglomération, le Scot a appliqué une hypothèse de TCAM de 1,12% entre 2020 et 2030 ; Cette valeur constitue la valeur de référence que le territoire communautaire doit maintenir afin de ne pas remettre en cause l'équilibre territorial visé par le Scot.

L'examen des données de l'accroissement démographique indique dès à présent sur la période 2014/2020 un TCAM de +1,5 % /an. Il

Afin de maintenir un accroissement démographique à l'échéance 2030 compatible avec la disposition du DOO, le TCAM de du territoire communautaire devra être régulé pour revenir à un rythme moyen de +0,52%/an.

T2- Assurer une production de logements à la hauteur de l'ambition démographique du projet

A ces objectifs démographiques doit répondre une production de logements qui à titre indicatif peut se décliner de la façon suivante pour la CDC Porte de l'Entre-deux-Mers :

	Logements nécessaires 2010-2030	Moyenne indicative triennale
CDC Vallon de l'Artolie	1 260	180
CDC Porte de l'Entre deux Mers (avant fusion 2017)	2 100	300
CDC Porte de l'Entre deux Mers (après fusion avec Artolie)	3 360	480

Dans ce cadre, les intercommunalités doivent se doter de PLH qui déclinent quantitativement et qualitativement le projet porté par le SCoT de l'aire métropolitaine.

Ces derniers, ainsi que les documents d'urbanisme locaux, doivent traduire ces objectifs, les décliner dans le temps et à l'échelle communale, voire infra-communale, et indiquer les moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Un PLH a été engagé par la CDC Médoc Estuaire, mais n'a pas été contractualisé. En l'absence de cette déclinaison communautaire de l'offre en habitat, il conviendra d'évaluer la compatibilité des choix communaux avec les objectifs du SCOT.

T3 - Répartir de façon hiérarchisée et équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires en lien avec la géographie prioritaire

« À l'échelle du bassin de vie du Médoc, 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. Pour cela, le développement de ce bassin de vie doit s'appuyer en priorité sur la centralité relais locale du Pian-Médoc, l'accueil résidentiel dans les autres communes devant rester maîtrisé. »

T4 - Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

- Assurer une production de logements diversifiée permettant la réalisation des parcours résidentiels au sein de l'agglomération métropolitaine : outre l'aspect quantitatif de la satisfaction des besoins en logement, les collectivités doivent s'attacher à produire une offre diversifiée, tant en statut d'occupation (logements locatifs publics, privés, logements en accession), qu'en taille (nombre de pièces) et qu'en forme (individuel, collectif, formes intermédiaires), et en évaluant l'impact économique de ces logements sur le budget des ménages (niveaux de loyers et/ou prix de sortie des opérations).
- Favoriser l'accession abordable : parallèlement à la production de logements locatifs, il est important que les prix de l'accession restent en partie maîtrisés afin de rester accessibles aux ménages de ressources modestes et moyennes. Pour ce faire, il est recommandé que les PLH s'attachent à promouvoir une accession à la propriété à coût maîtrisé. Ils définissent alors les critères d'une accession abordable (seuils, ménages concernés) et les modalités d'intervention publique.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent relayer ces orientations par la définition de secteurs et/ou d'emplacements réservés où une part de la construction doit faire l'objet d'accession à coût maîtrisé.

T5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial

La forte augmentation des prix de l'immobilier, résultant pour partie de la forte pression démographique que connaît la Gironde, conduit les ménages à s'éloigner de l'agglomération pour se loger dans des conditions abordables. Il convient de remédier à cette tendance par une production massive de logements sociaux.

Les objectifs de production de logements sociaux sont territorialisés selon l'organisation urbaine portée par le SCoT.../.. ainsi :

- .../..les communes des bassins de vie, qui ont vocation à se développer de manière modérée, elles mettent en place des outils de mobilisation du parc privé, contribuant à développer un parc locatif abordable tout en agissant pour la réhabilitation et la mise en valeur de leur bâti ancien et/ou de leur centre historique.;

Les PLH doivent décliner par secteur les objectifs de production d'une offre locative sociale publique et privée et définissent les moyens de mise en œuvre. Ils peuvent également préciser les modalités de reconstitution du patrimoine social lors de la vente aux occupants. Ils doivent veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce aux différents outils mobilisables (mise en place de programmes animés, acquisitions et réhabilitations par des organismes agréés, conventionnement des logements, etc.).

Les documents d'urbanisme locaux doivent faciliter cette production par la mise en œuvre d'outils adaptés comme l'institution de servitudes d'emplacements réservés pour la mise en œuvre d'une mixité sociale (art. L.123-1-5 16) et/ou par l'instauration de secteurs fixant des objectifs de diversification résidentielle aux opérations de construction (art. L.123-2 b).

EN SYNTHÈSE SUR L'HABITAT

Le rythme d'accroissement immobilier régulier au cours de la décennie 2009/2020 (+...%) a généré un parc des logements monofonctionnel : dominé par l'habitat individuel (... %) en accession à la propriété (... %), le parc

des logements locatifs s'avère toutefois non négligeable avec 20 % des résidences principales (soit ... logements). Parallèlement et signe d'une certaine pression urbaine, le parc des logements vacants se résorbe malgré les fortes contraintes du PPRI, mais ce parc constitue encore un potentiel de renouvellement urbain à mobiliser en réponse aux besoins en logements dans le cadre du PLU.

Le parc des logements sociaux sur le territoire communautaire (... logements soit % des résidences principales) demeure insuffisant à répondre aux besoins du territoire.

La démarche de Programme Local de l'habitat (PLH) destiné à définir et programmer les actions à entreprendre pour assurer de bonnes conditions de fonctionnement du marché de l'habitat n'a été engagé par la CDC Portes de l'Entre deux Mers..

Le DOO du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise fixe un certain nombre de grandes prescriptions, mais non déclinées à l'échelle communautaire en l'absence de PLH.

I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL (POUR MEMOIRE)

I.6.1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ELARGI

I.6.2. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.6.3. L'ORGANISATION URBAINE :

I.6.4. LA DESSERTE DU TERRITOIRE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

au territoire.

I.6.5. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

I.6.6. LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

EN SYNTHESE SUR LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES

I.7.1. CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS : UNE DYNAMIQUE IMMOBILIERE SOUTENUE

→ Préambule méthodologique :

Les statistiques de construction de logements utilisées ci-après sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier). Ces données sont utilisées dans une 1^{ère} approche à une échelle macro (échelle communautaire) afin de cerner la tendance générale du secteur et repositionner la commune dans cette tendance ; toutefois ces données sont moins fines que celles du fichier des PC qui est utilisée dans une 2^{ème} approche.

Avec 1 384 logements créés entre 2011 et 2022 le rythme de production de logements sur la CDC Portes de l'Entre Deux Mers oscille entre 70 et 180 logements /an, soit une moyenne lissée sur 14 ans d'une centaine de logements /an.-On observe une pointe de production à 150 logements /an sur les 4 années 2016/2019.

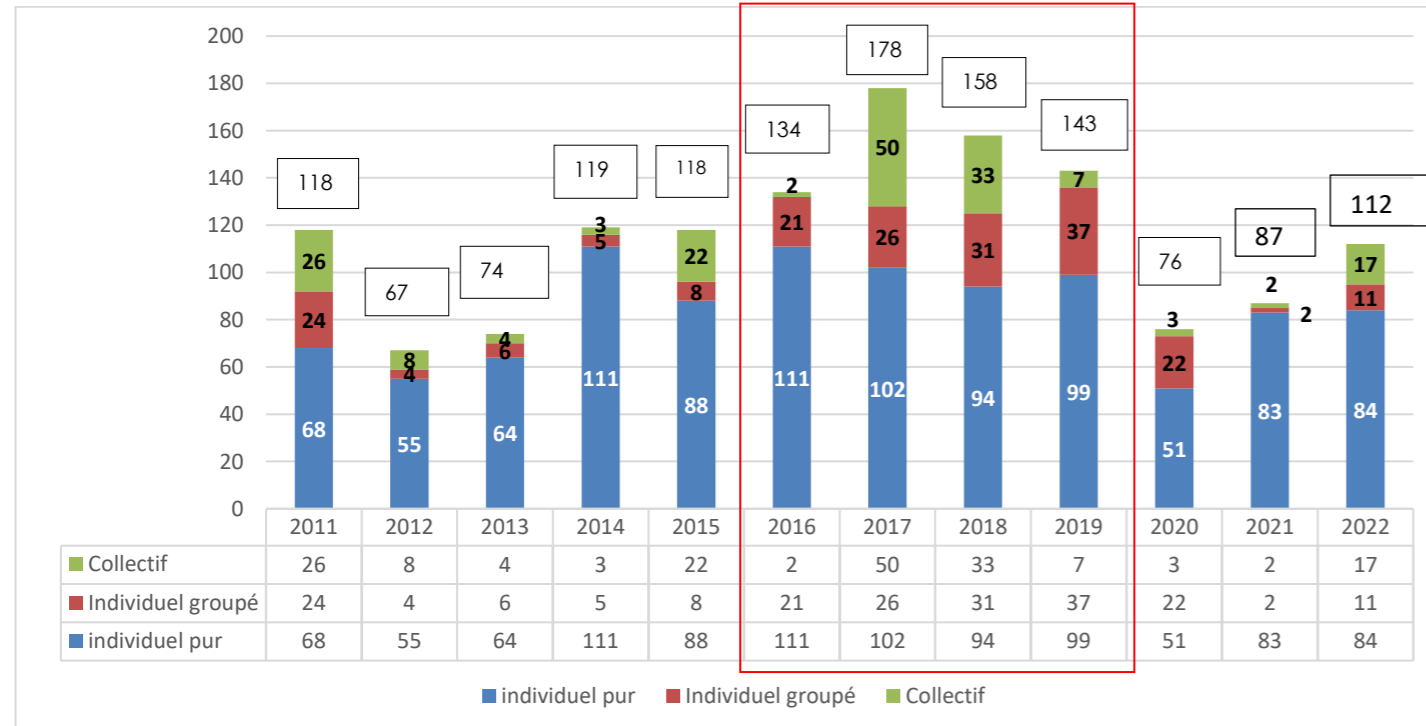
LOGEMENTS COMMENCES 2011/2022 PAR TYPE CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
	1010	197	177	1384
	73%	14%	13%	100%

Source : Sitadel, fichier des logements commencés

Nonobstant une prédominance des logements individuels (73%) dans la production immobilière, le marché produit une part de formes urbaines plus denses en habitat individuel groupé (14%) et collectif (13%).

La production de ce type de logements contribue à répondre aux besoins de certaines populations et démontre une diversification de la production de logements à l'échelle du territoire communautaire.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS ENTRE 2011 ET 2022



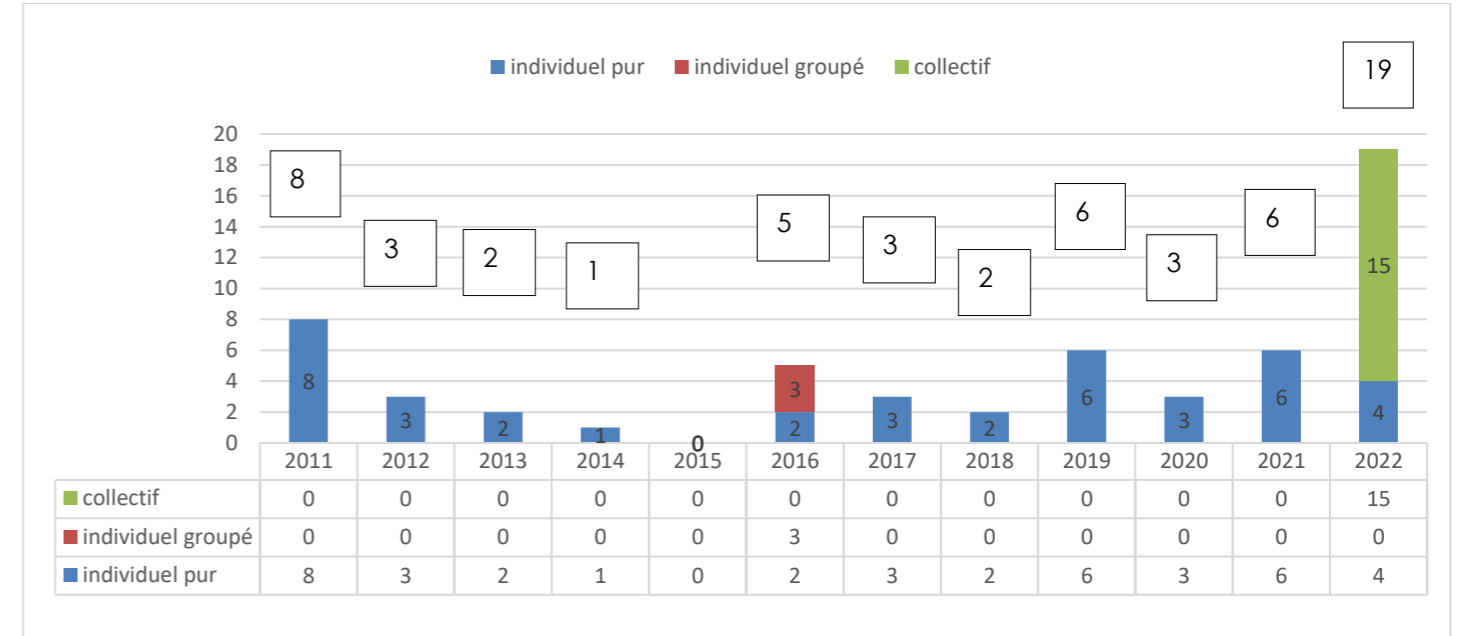
Source : Sitadel, fichier des logements commencés

I.7.2. LANGOIRAN : RYTHME DE CONSTRUCTION RALENTI ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Le rythme de production de logements neufs sur la commune de Langoiran s'est opéré depuis 2011 sur une base modérée de 5 logements/an, moyenne lissée qui recouvre des années de faible activité avec 1 ou 2 logements, voire d'activité nulle en 2015 et des années entre 6 et 8 logements.

On constate en 2022 un regain de production de logements, avec 4 logements commencés et une opération de 15 logements autorisés, portée par le promoteur Pichet sur un terrain bâti en renouvellement urbain.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA COMMUNE DE LANGOIRAN ENTRE 2011 ET 2022



Source : Sitadel fichier des logements commencés ; 2022 les 15 logements collectifs sont autorisés mais non encore commencés.

LOGEMENTS COMMENCES 2011/2022 ET AUTORISES 2022 PAR TYPE COMMUNE DE LANGOIRAN	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
	43	3	15	58
	69%	5%	26%	100%

Source : Sitadel fichier des logements commencés ; 2022 les 15 logements collectifs sont autorisés mais non encore commencés

La ventilation des 58 logements commencés (et des 15 logements autorisés en 2022) entre 2011/2022 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, bien que dominée par l'habitat individuel pur (40 logements soit 69%), source d'une certaine diversité en matière de formes urbaines plus compactes (3 logements en habitat individuel dense et 19 logements collectifs autorisés en 2022).

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de cette tendance vers des formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économes en termes de consommation foncière.

I.7.3. RYTHME DE CONSTRUCTION ET PROJETS EN COURS D'ETUDES

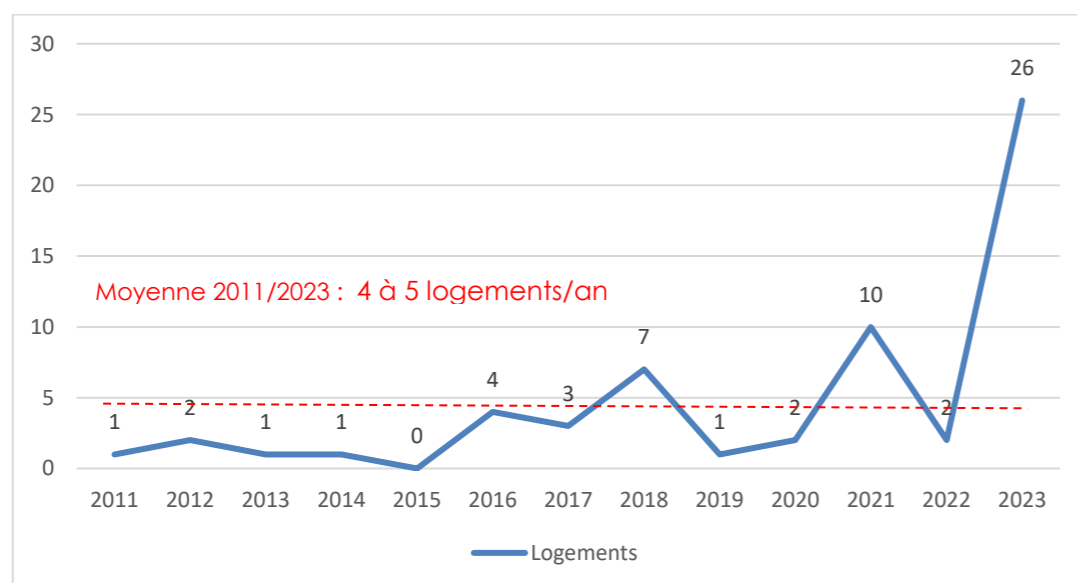
→ Un rythme de construction moyen de 4 à 5 logements/an

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de PC à vocation d'habitat déposés entre 2011 et 2023. La moyenne lissée sur la période considérée s'établit entre 4 et 5 logements /an, avec une pointe sur l'année 2023 portée par le PC déposé par la société PICHET pour un programme de 26 logements collectifs route de Créon.

RYTHME DE CONSTRUCTION 2011/2020

Années	Nombre de PC déposés	Nombre de logements
2011	1	1
2012	2	2
2013	1	1
2014	1	1
2015	0	0
2016	4	4
2017	3	3
2018	7	7
2019	1	1
2020	2	2
2021	10	10
2022	2	2
2023	1	26
TOTAL	34	59

Source : fichier des PC 2011/ 2023



Source : fichier des PC 2011/ 2023

A l'exception du projet PICHET route de Créon, la majorité de la production immobilière 2011/2023 résulte de PC destinés à des logements individuels, majoritairement pavillonnaires, construits en secteur diffus sur les hameaux développés hors agglomération, qui présentent encore quelques dents-creuses constructibles en zones UD (cf carte page suivante).

On peut noter la décorrélation entre le rythme d'évolution démographique et le rythme de construction lié à l'habitat, qui s'observe notamment sur la période 2014/2020 au cours de laquelle le nombre de population a enregistré une perte de 87 habitants (par solde migratoire déficitaire) et le nombre de PC habitat qui a continué à s'opérer sur un rythme, certes modeste, de 2 à 3 logements.

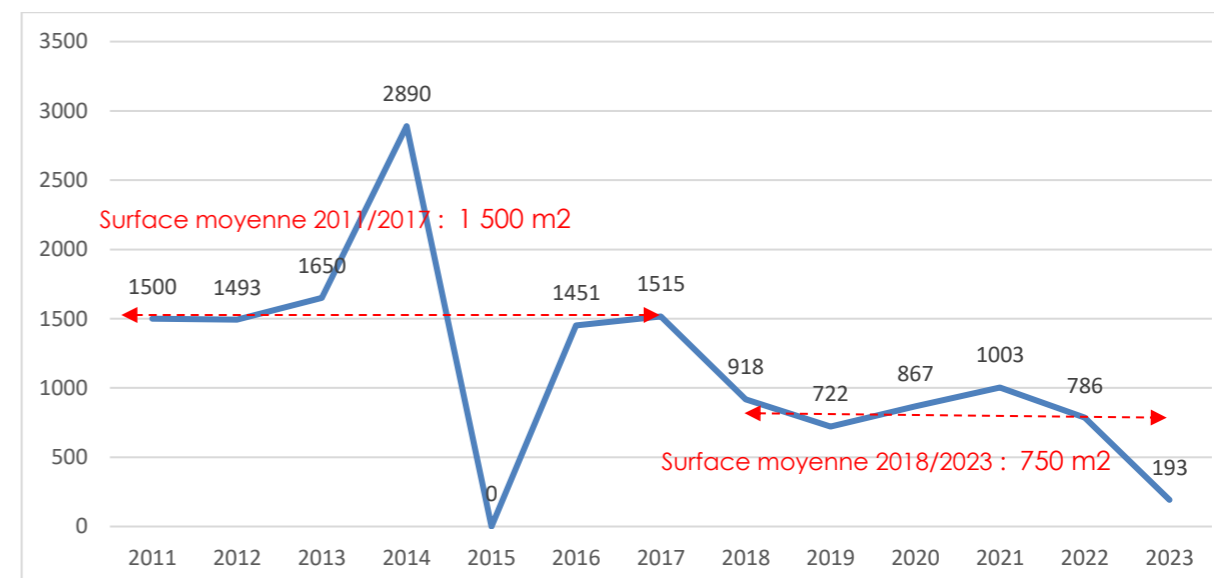
→ Consommation foncière par logement : 750 m² depuis 2018

La consommation foncière/logement a enregistré une nette tendance à la baisse au cours des dernières années, 2017/2018 marque un point de bascule : la moyenne passe de 1 500 m² /logement avant 2017 et atteint un ratio proche de 750 m² sur la période récente 2018/2023, en partie sous l'effet du projet PICHET route de Créon.

Ces valeurs sont le signe d'une pression urbaine soutenue qui s'exerce sur la commune et qui conduit les aménageurs à cette rationalisation.

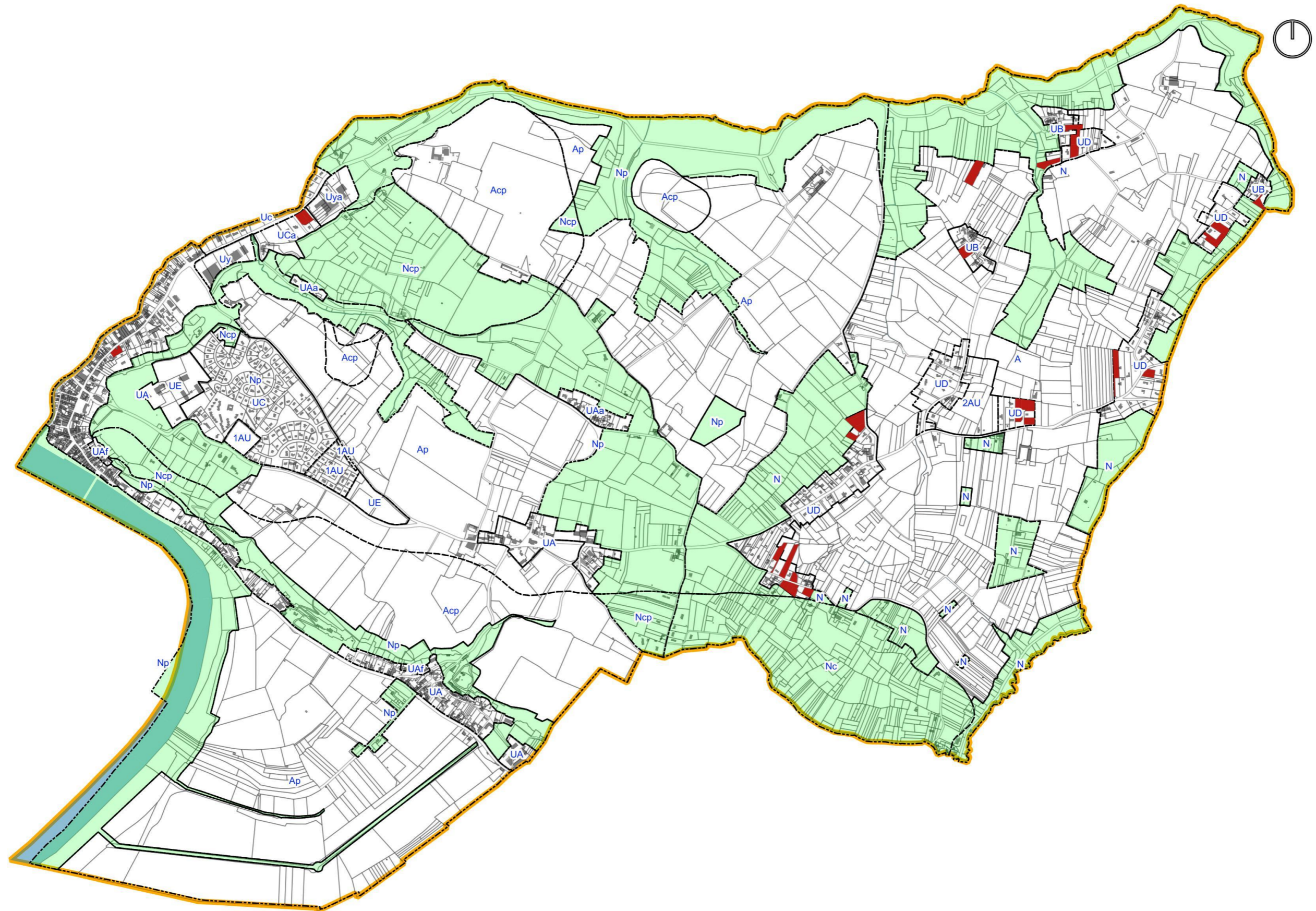
Cependant, la consommation foncière reste encore majoritairement le fait d'une production pavillonnaire, et touche ainsi une limite à son optimisation en l'absence de recours à des formes urbaines diversifiées vers l'individuel groupé, voire le collectif.

SURFACE MOYENNE CONSOMMEE PAR LOGEMENT ENTRE 2011/2023 (en m²)



Source : fichier des PC 2011/ 2023


BILAN DES TENDANCES DE L'URBANISATION 2011/2023 : un développement urbain porté par les hameaux à l'Est du territoire



0 500 1 000 m



Source : Fichier des PC 2011 / 2023

 Permis de construire à vocation habitat

→ Les projets en cours sur la commune

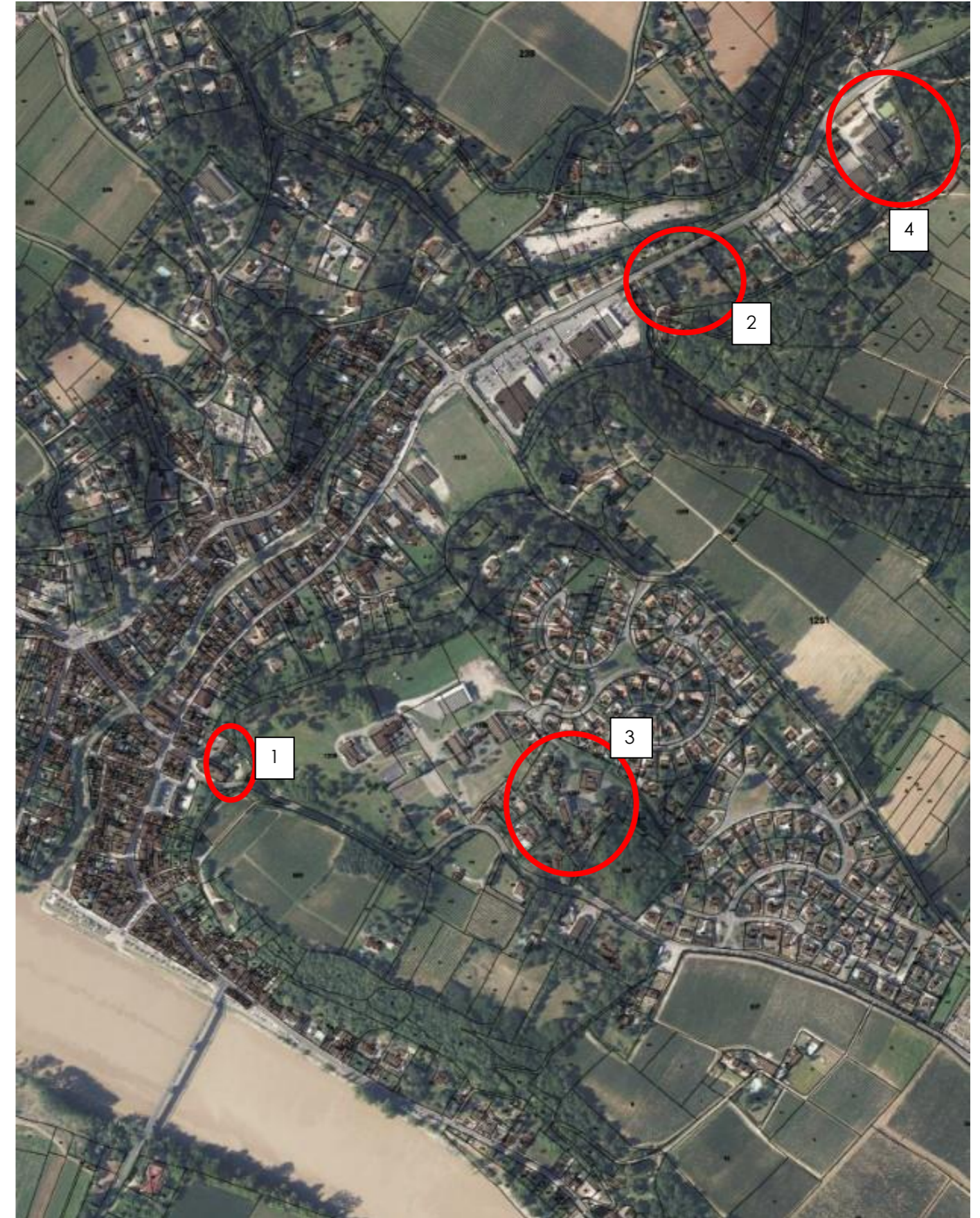
Plusieurs projets d'habitat sont en cours d'études sur la commune, conduits dans le cadre de démarches de renouvellement urbain (rénovation de bâti vacant, démolition /reconstruction) ou d'intensification urbaine (densification par redivision parcellaire). Certains de ces projets ont impliqué une modification du PLU actuellement opposable et/ou sont dans l'attente de la révision du PVAP.

SYNTHESE DES PROJETS HABITAT EN COURS

Maitre d'ouvrage	Localisation	Programme	Type	Avancement
1 Commune de Langoiran/CCAS	Ancien presbytère	6 chambres pour personne âgée non dépendante	Rénovation bâtiment communal	PC déposé
2 Groupe PICHET	Route de Créon	26 logements collectifs en accession libre	Construction neuve sur redivision foncière	PC déposé
3 ENEAL /PROCIVIS	Ancienne RPA rue des érables	26 logements T3/T4 en accession aidée	Démolition Reconstruction	Études en cours
4 NEXITY	Route de Créon Lieu-dit Graman	42 logements collectifs en accession libre (dont 20 logts sociaux) 1 bâtiment d'activité	Démolition Reconstruction	Études en cours

Source : Mairie de Langoiran

LOCALISATION DES PROJETS EN COURS



Source : Mairie de Langoiran

I.7.4. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

→ Préambule

La loi Climat et résilience promulguée le 21/08/ 2021 a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050. Cette mesure vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, car un sol artificialisé n'absorbe plus de CO2 et participe donc à l'accélération du réchauffement climatique.

Dans cet objectif, la loi fixe un calendrier progressif de réduction de l'artificialisation, avec notamment un 1^{er} objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Cet article exprime le fait que le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Un espace urbanisé n'est plus un espace d'usage NAF si l'artificialisation des sols traduit globalement un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialisé mais ne consomme pas.

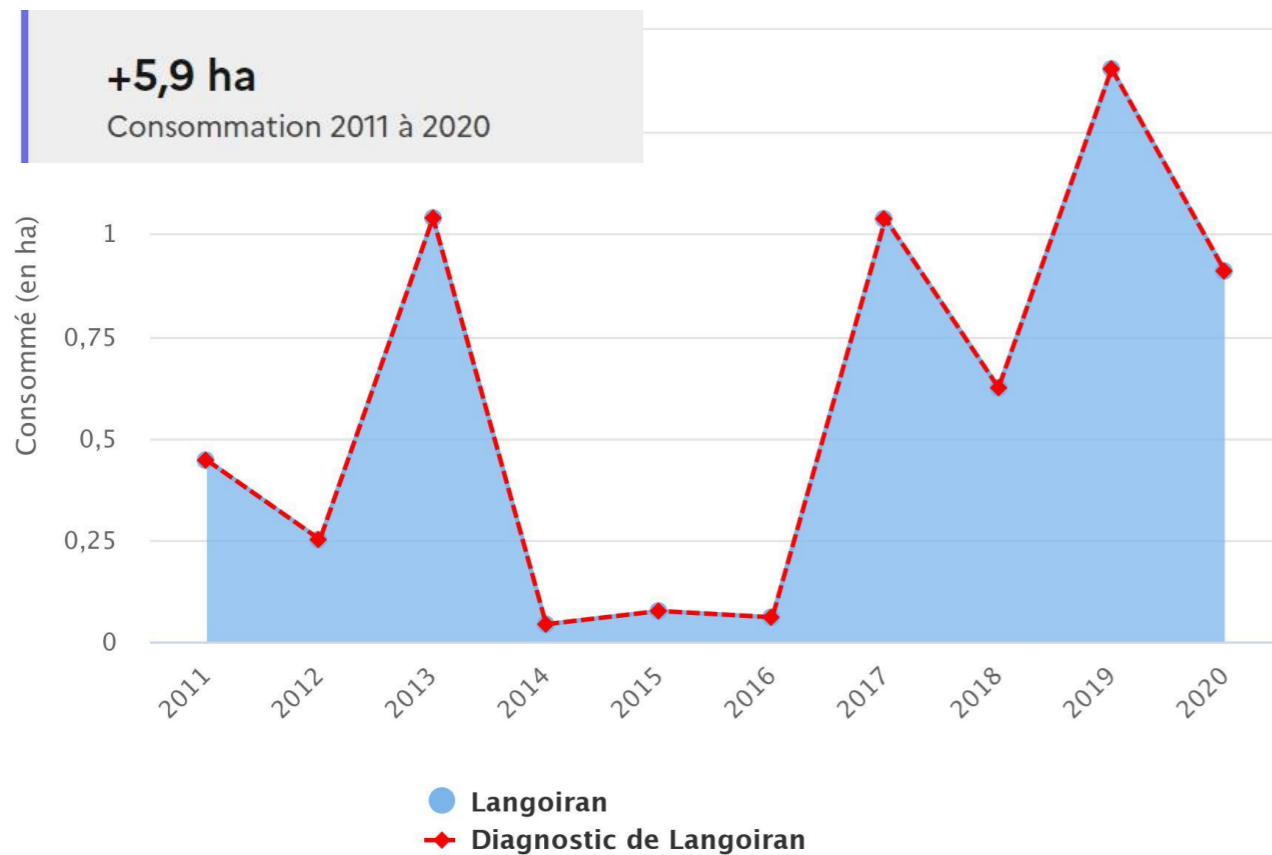
Afin de faciliter la mesure de la consommation foncière, l'Etat a mis à disposition des collectivités une plateforme publique d'information : le Service de Portrait de l'Artificialisation des Territoires (SPARTE).

Les données ci-après sont donc issues de la plateforme SPARTE, qui permet de distinguer la consommation foncière par catégorie d'usage : habitat, activité, mixte, voies (routes et ferrées).

→ Consommation foncière NAF totale 2011/2020 : 5,9 ha

La consommation foncière d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, toutes catégories d'usages confondues, indiquée pour la commune de Langoiran sur la plateforme SPARTE s'élève à 5,9 ha entre 2011 et 2020. La ventilation par année indique une période 2014/2015/2016 de faible consommation, qui coïncide avec le début de la perte démographique mise en évidence au paragraphe I.2.3. LANGOIRAN : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FAIBLE MAIS REGULIERE DEPUIS 1968.

CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES NAF TOTALE



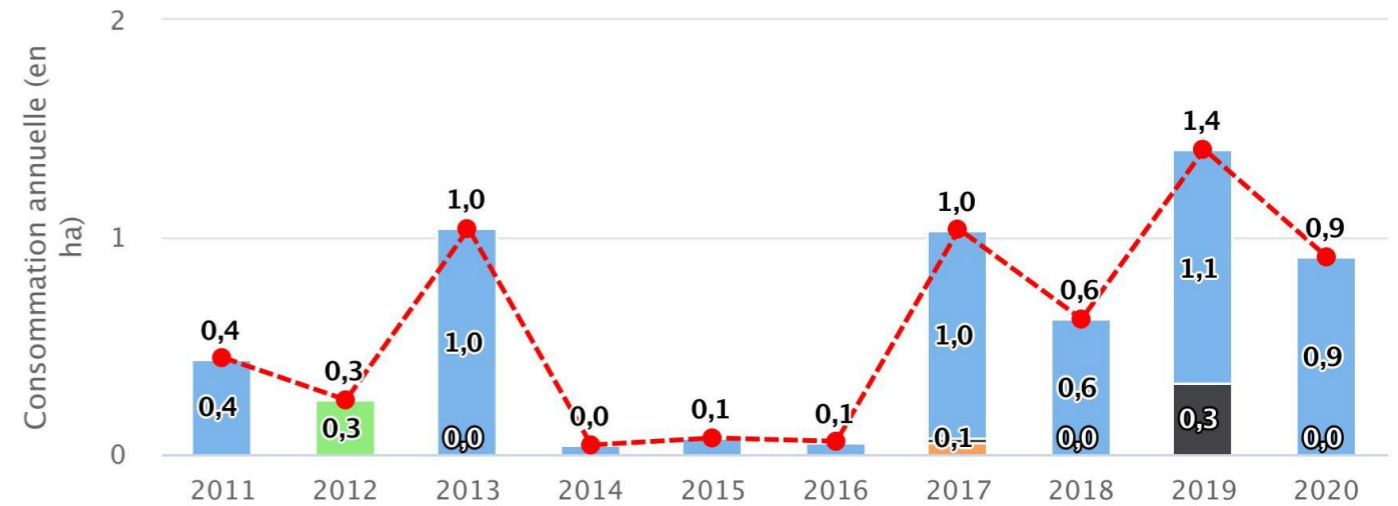
Source : Plateforme SPARTE

→ Consommation foncière NAF par catégorie : 5,2 ha destinés à l'habitat

La consommation foncière ventilée par catégorie d'usages indique une consommation majoritairement destinée à la fonction d'habitat pour 5,2 ha.

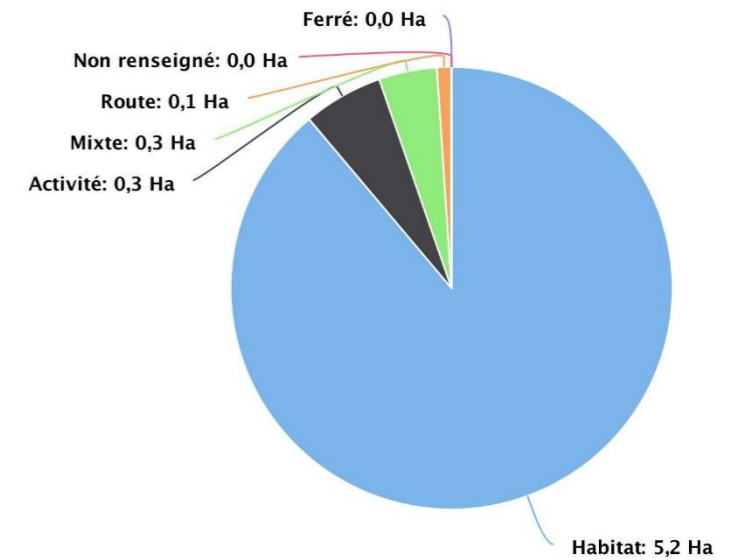
La consommation à vocation Economie correspond à la création d'un cabinet médical et un cabinet vétérinaire Route de Créon (0,3 ha).

CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES NAF PAR CATEGORIE D'USAGE



- Habitat
- Activité
- Mixte
- Route
- Ferré
- Non renseigné
- Diagnostic de Langoiran

Source : Plateforme SPARTE



I.7.5. BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

→ Méthodologie

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .../... et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis 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, emplacement réservé, et prescription du PVAP qui applique aux Espaces libres à valeur patrimoniale¹ ciblés dans le règlement comme « sol à maintenir ou restituer dans son état d'espace végétalisé : terre, herbe, circulations gravillonnées ou dallée sur sable ».

Enfin, une pondération susceptible de traduire la mutabilité de ces espaces est opérée (plus ou moins élevée en fonction du contexte urbain), soit un abattement d'1/3 sur les espaces en dent-creuse et de 2/3 sur les espaces bâtis potentiellement re-divisibles.

A noter que les espaces de densification faisant déjà l'objet d'un PC cités dans le paragraphe précédent (à savoir le projet Groupe PICHET n°2 sur la carte ci-après) et les espaces en dent-creuse d'une grande superficie (comme la zone 1AU de la rue des érables de 1 ha) ne font pas l'objet de pondération.

→ Capacité de densification des espaces bâtis (cf carte page suivante)

L'enveloppe urbaine délimitée au plus près des espaces bâtis au 07/11/2023 et sur la base des infrastructures telles que la routes et voie ferrée qui en constituent une limite physique, recèle une capacité de densification composée de parcelles libres en dents-creuses de l'urbanisation (identifiée en orange sur la carte page ci-après), d'arrière de jardin ou de parcelles non utilisées ou sous-utilisées, de grandes parcelles re-divisibles (identifiée en jaune sur la carte page ci-après), potentiellement mutables.

Ces espaces représentaient au 07/11/2023 une capacité foncière brute de 8 ha et pondérée d'approximativement 5,9 ha.

CAPACITE DE DENSIFICATION

	Surface brute	Pondération	Surface pondérée
par comblement de dent-creuse	28 766 m ²	1/3*	22 757 m ²
par redivision parcellaire	26 023 m ²	2/3**	11 938 m ²
par démolition reconstruction	24 603 m ²	-	24 603 m ²
TOTAL COMMUNE	80 823 m²		59 297 m²
	8 ha		5,9 ha

Source : Analyse de terrain, Agence Métaphore

*pondération non appliquée à la zone 1AU de la rue des érables

**pondération non appliquée au PC Pichet déposé sur redivision de parcelle batie

La capacité de densification se compose majoritairement :

1. **D'espaces en dent-creuse de l'urbanisation développée sur les hameaux Est**, classés en zone UD dans l'actuel PLU, compte tenu du fait que les espaces situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et ses extensions, du pied du château et des 3 hameaux Haut Langoiran/Le Pin/Berquin présentent de fortes limites liées aux dispositions du PVAP ; en effet, les espaces libres y sont qualifiés « à valeur patrimoniale » et renvoient à leur maintien en « état d'espace végétalisé : terre, herbe, circulations ».

Quelques dents-creuses situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sont toutefois exonérées de ce caractère « d'espace libre à valeur patrimoniale », à savoir un terrain de 1 ha au bout de la cote de la Ruasse, desservi par la rue des érables (n°1 sur la carte ci-après). Ce terrain classé en zone 1AU dans le PLU opposable, présente un fort enjeu d'aménagement dans le cadre d'une démarche de densification, sous réserve d'autres enjeux : biologique d'une part (inventaires à conduire) et de régulation pluviale d'autre part au regard de son positionnement en amont vis-à-vis du quartier Pomarède.

Il est à noter que la capacité de densification par comblement de dents-creuses dans les hameaux Est revêt également de forts enjeux de régulation pluviale, d'importants dysfonctionnements y ont été constatés au cours d'événements pluviaux passés, de forte intensité.

En outre, leur non-desserte par un réseau d'assainissement collectif constitue également un facteur limitant à l'opportunité de leur densification.

2. **D'espaces mutables par redivision parcellaire au sein des hameaux Est**, leur urbanisation s'étant opérée sur la base d'un règlement d'urbanisme qui fixait une taille de terrain de grande superficie.

D'une façon générale, sur l'enveloppe urbaine du bourg et du pied du château, la capacité de redivision parcellaire est plus faible compte tenu d'un parcellaire déjà relativement dense et du caractère « d'espace libre à caractère patrimonial » à maintenir en « état d'espace végétalisé ». A noter toutefois, que le règlement graphique du PVAP admet sur les secteurs 1 et 5, des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, non concernés par la trame « Espaces libres à valeur patrimoniale », susceptible d'être densifiés par de nouvelles constructions.

Parmi ces espaces libres ne revêtant pas de valeur patrimoniale figure une unité foncière bâtie de 0,65 ha route de Créon, classée en secteur UCa dans le PLU opposable et qui fait l'objet d'un PC pour création de 26 logements (projet Groupe PICHET). (n°2 sur la carte ci-après).

3. **D'espaces de renouvellement urbain**, dans le cadre d'une démarche de démolition reconstruction, qui sont d'ores et déjà à l'étude et présentés dans le paragraphe précédent I.8.3. RYTHME DE CONSTRUCTION ET PROJETS EN COURS D'ETUDES, pour une capacité de 2,4 ha et 68 logements.

Globalement l'enveloppe urbaine composée du bourg, du pied du château, et des hameaux à l'Est recèle encore des espaces non bâtis mais qui recouvrent des enjeux de de non raccordement à l'assainissement collectif et surtout de régulation pluviale sur des secteurs déjà fortement impactés par un phénomène de ruissellement et dont la compatibilité avec une intensification urbaine est à confirmer.

Globalement, ces espaces de densification présentent des conditions de desserte en réseaux publics satisfaisante (cf paragraphe I.5. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS).

¹ A savoir Parc ou Jardin de pleine terre, Espace libre à dominante végétale et Espace vert à créer ou à requalifier

CARTE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS (au 07/11/2023)



Source : cartographie Agence METAPHORE

I.7.6. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de consommation foncière, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

E - REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

E1 - Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines :

Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, les extensions urbaines doivent donc être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines représentées sur la carte « La métropole responsable » et localisées dans l'Atlas des territoires dédiés (cf. carte page suivante).

Cette transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés (cf carte page suivante).

Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées

En dehors des enveloppes urbaines, les secteurs de constructions isolées, présents sur la carte « La métropole responsable » et localisés dans l'Atlas des territoires dédié (cf. carte page suivante), ne sont pas destinés à accueillir du développement urbain.

A ce titre, dans les secteurs déjà occupés, la gestion du tissu existant doit se faire de façon limitée, dans un objectif de structuration urbaine (comme le comblement de dents creuses dans un hameau et l'organisation d'ensembles d'habitations isolées) ou pour faciliter la sédentarisation par des conditions d'accueil décentes, et ce au regard des contraintes d'assainissement et des enjeux environnementaux.

Cette transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés.

La cartographie des enveloppes urbaines du SCOT délimitée sur le territoire de Langoiran est reprise ci-après ; la majorité de la capacité de densification analysée au paragraphe précédent s'inscrit dans la limite de cette enveloppe urbaine et des secteurs de constructions isolées pour les hameaux Est.

E2 – Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte et traduire, à l'échelle intercommunale, l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au regard de l'état de la consommation des dernières années.

L'enveloppe urbaine définie dans le SCoT constitue l'emprise maximale dans laquelle peuvent s'inscrire, dans un rapport de compatibilité, les zones de développement urbain des documents d'urbanisme.

Ces derniers ont toutes latitudes, en accord avec leur projet, de reprendre ou non ces secteurs en zone constructible.

E4 - Rationaliser l'occupation des sols :

Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

De façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces. Un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de renverser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.

Au vu de l'armature urbaine du projet, ces équilibres peuvent s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique (répartition en m2 de plancher) :

Extension urbaine 50 % / Renouvellement urbain 50 % pour les communes à statut de « centralité relai » 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

¹ Equivaut à une densité de 10 logts/ha pour des opérations d'aménagement déclinant 30 % d'assiette foncière destinés à la voirie et espaces verts

occupée en 2010 (y compris les dents creuses).

La disposition E4 implique que la capacité d'accueil du PLU devra être mobilisée à 50 % dans des espaces de densification (à savoir déjà occupés en 2010) et à 50 % dans des espaces non bâtis, à caractère « naturels », l'ensemble de ces espaces devant s'inscrire dans les enveloppes urbaines du Scot.

E5 - Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : Réduire la consommation foncière pour les futurs logements.

Pour cela, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés pour les communes « Bassin de vie dont centralités relais » parmi lesquelles se range la commune de Langoiran, les objectifs moyens de consommation d'espace suivants :

- Objectifs par logement (individuel et collectif) : **700 m² /logt¹**
- Objectif par logement individuel (uniquement - hors mixité) : **900 m² / logt²**

De façon générale, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés les objectifs moyens de répartition entre habitat individuel et habitat collectif suivants (calculés en nombre de logement, y compris les maisons de ville) :

- **Communes Bassin de vie (dont centralités relais) : 75 % individuel / 25 % collectif**

La disposition E5 implique que les projets d'aménagement urbain autorisés par le PLU devront respecter des ratios de densité, variables en fonction de la forme urbaine visée :

1/Dans le cas d'opération associant de l'habitat individuel et du collectif, le nombre moyen de m2 d'espace artificialisé par logement sera limité à 700 m2

2/Dans le cas d'opération ne déclinant que de l'habitat individuel, le nombre de m2 d'espace artificialisé par logement sera limité à 900 m2

Les tendances de l'urbanisation analysées au paragraphe 1-7-3 Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, indiquent que ces ratios s'opèrent déjà spontanément sur la commune, la moyenne de 750 m2 / logement étant constatée depuis 2017.

En revanche, l'objectif de répartition de 75%/25% entre habitat individuel et habitat collectif constituera une mesure de diversité des formes urbaines qui se pratique encore peu sur la commune, portée par un habitat à dominante individuel.

S - PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

S2 - Garantir un développement urbain respectueux des principes de développement durable à l'échelle des territoires communaux

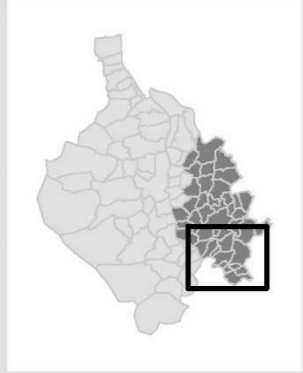
- **Rationaliser l'occupation des sols** : de façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces.
- **Rationaliser l'utilisation des espaces urbanisés** : le développement urbain doit ainsi s'appuyer préférentiellement sur l'espace urbain existant et sur son renouvellement plutôt que d'envisager son extension. En complément des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des efforts doivent donc être fournis en termes de densification et de renouvellement dans le tissu urbain. Le renforcement des tissus existants par l'urbanisation de terrains disponibles (« dents creuses »), la densification de terrains sous-occupés ou la réhabilitation de bâtis existants, tous moins consommateurs de foncier puisqu'ils s'inscrivent sur des espaces déjà bâtis, doivent progressivement prendre le pas sur les extensions urbaines et devenir les nouveaux modes de production de la ville.
- **Privilégier un développement en continuité des tissus existants** : au-delà de l'objectif d'optimisation de la consommation d'espace, les extensions urbaines nécessaires doivent se faire prioritairement en continuité des tissus existants dans la mesure où l'occupation nouvelle n'est pas incompatible.

² Equivaut à une densité de 7,7 logts/ha

CARTE DES ENVELOPPES URBAINES ET DES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS ISOLEES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



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)

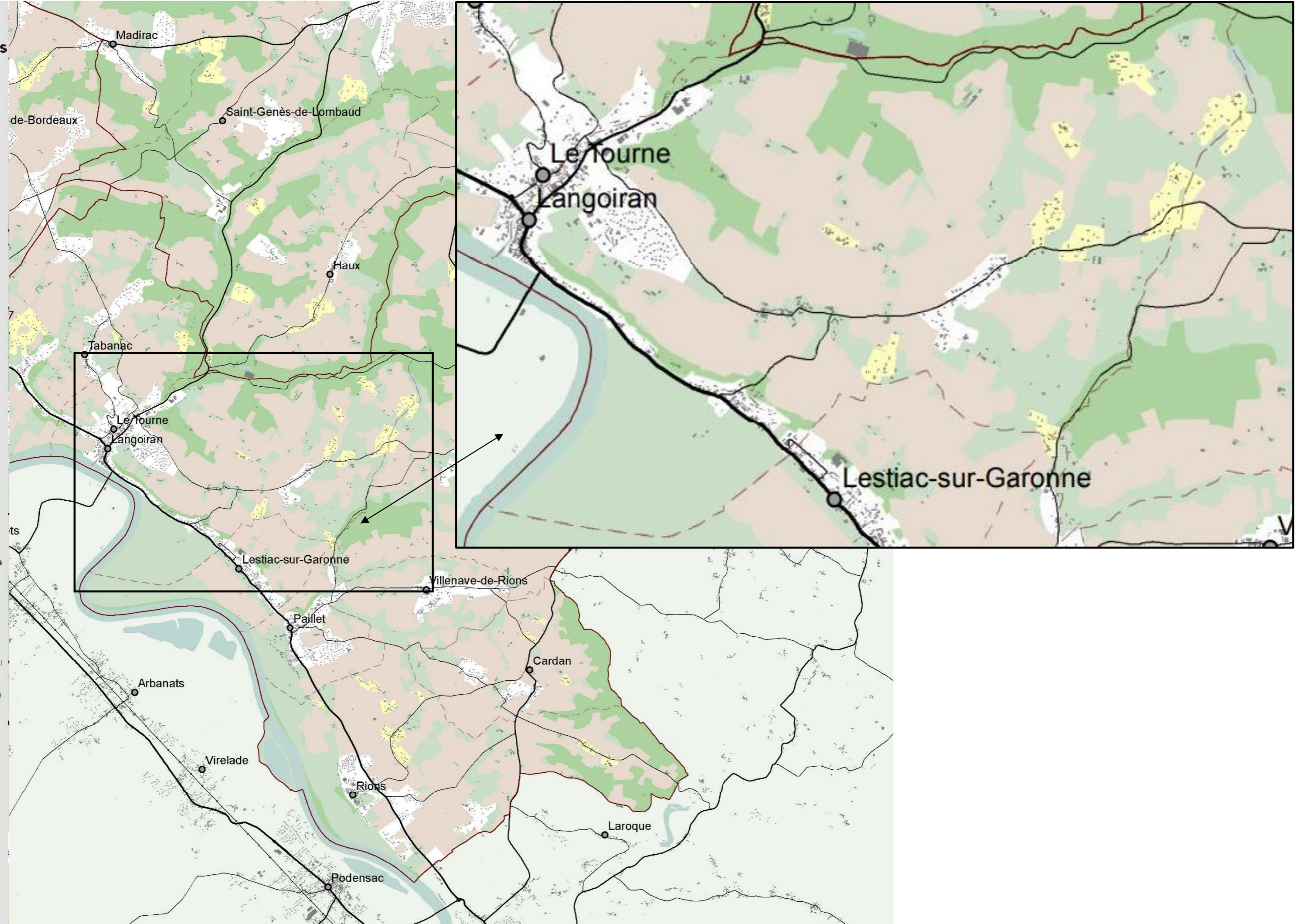
-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Sources :
 © IGN Orthophoto 2010
 © IGN BdTopo2010
 © 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



0 245490 980
 m



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

ATLAS DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PROTÉGÉS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 /02/2014

EN SYNTHÈSE SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN/BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE/ DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

- * 59 logements entre 2011 et 2023, soit un rythme moyen de 4 à 5 logts/an ;
- * Une consommation foncière habitat 2011/2020 de 5,2 ha (Source SPARTE), opérée dans l'enveloppe des espaces bâtis en espaces de densification (dent-creuse);
- * Une surface moyenne consommée par logement lissée sur la période 2011/2023 de 1 500 m², mais qui tombe à 750 m² depuis 2018, notamment grâce à des projets comprenant de l'habitat collectif (projet Groupe PICHET) ;
- * Un développement urbain qui s'est majoritairement opéré sur les hameaux Est de la commune, où demeurent encore quelques terrains constructibles en dent-creuse de l'urbanisation, dans les zones UD du PLU.
- * Un bilan de la capacité densification (par comblement de dent-creuse/ grand parcellaire re-divisible/par démolition reconstruction d'espaces de renouvellement urbain) des espaces bâtis de 5,2 ha après pondération ;
- * Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise : délimite des enveloppes urbaines dans lesquelles doivent se circonscrire les extensions urbaines et fixe des objectifs de densification pour les centralités relais des bassins de vie :
 - ratio de 700 m² en habitat mixte individuel et collectif, 900 m²/logt en habitat individuel
 - rapport de 50% d'extension urbaine et 50 % de renouvellement urbain dans le projet de capacité d'accueil du PLU,
 - répartition entre habitat individuel et collectif de 75%/25% à respecter dans les opérations d'aménagement autorisées dans le PLU.