**Département de la Gironde**

**2 – Projet d’Aménagement et de Développement Durables**

**Communauté de Communes Sud-Gironde**

**Commune de Langon**

**Plan Local d’Urbanisme**

Février 2016

Dossier n°130382

**Sommaire**

[Préambule 3](#_Toc402195557)

[1. Un développement urbain maitrisé et diversifié 5](#_Toc402195558)

[2. Définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité 8](#_Toc402195559)

[3. Ameliorer les infrastructures liées aux deplacements et encourager la diversification des moyens de deplacement. 10](#_Toc402195560)

[4. Soutenir les activités economiques garantes du maintien des populations permanentes 12](#_Toc402195561)

[5. Préserver la richesse ecologique et paysagère du territoire communal et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire. 13](#_Toc402195562)

Préambule

**Généralités**

Avec le **Projet d’Aménagement et de Développement Durables** (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C’est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.151-5 du Code de l’Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

***Article L 151-5 du C.U :*** *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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. »*

**Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du Plan Local d’Urbanisme.**

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables de Langon est en partie basé sur les conclusions d’un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C’est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts et de ses faiblesses qu’un faisceau de pistes d’intervention est proposé.

**Contexte**

La commune de Langon présente de nombreux atouts, à savoir :

* sa situation géographique : proximité de Bordeaux
* la qualité de son cadre de vie
* son attractivité économique (pôle d’emploi important, offre de services et de commerces conséquente)
* sa richesse viticole et agricole
* une bonne accessibilité (réseau viaire, fluvial et ferroviaire)

En cohérence avec les actions et projets menés à l’échelle plus large du bassin de vie de Langon et Sud Gironde, les élus ont fixés plusieurs objectifs concernant le devenir de la commune, notamment :

• permettre un développement harmonieux de la commune en phasant l’urbanisation sur les 15 prochaines années en tenant compte de la nécessité de définir une offre urbaine diversifiée et répondant à des impératifs de mixité sociale, au travers d’un objectif de 25% de logements sociaux, mais aussi en définissant de nouveaux secteurs d’extension pour assurer un développement mesuré et maîtrisé de la commune.

• favoriser le renouvellement urbain, du centre ancien et du quartier de la gare entre autres et préserver la qualité architecturale et l’environnement ;

• conforter et développer les équipements structurants publics, commerciaux, d’activités économiques ou de santé de la commune,

• préserver les zones naturelles notamment les zones Natura 2000

• assurer la pérennité économique des activités agricoles et forestières ainsi que de l’hippodrome sur le territoire communal

• créer des quartiers « durables » conçus dans l’esprit d’éco-quartiers

Ce PADD précise l’ensemble des orientations choisies par les élus sur les différentes composantes constituant un territoire.

Les orientations ne sont pas présentées de manière hiérarchique, en effet toutes les orientations ont la même importance et sont interdépendantes les unes des autres.

Les élus ont pris en compte dans leur choix la compatibilité avec les documents supra communaux existants.

1. Un développement urbain maitrisé et diversifie

La commune souhaite un développement de son urbanisation, néanmoins celui-ci sera maitrisé et prendra en compte les orientations suivantes.

* développement résidentiel maitrisé.
* développement urbain resserré sur les pôles d’habitat et d’équipements
* diversification du parc immobilier afin d’assurer la mixité urbaine.
* promotion d’une urbanisation de qualité s’intégrant dans son environnement proche.
* traitement qualitatif des espaces publics.
  1. **Développement résidentiel maitrisé**

Durant la période 1999 – 2011, le territoire communal a connu une augmentation importante de sa population, en effet celle-ci est passée de 6168 à 7784 habitants soit un gain de 1616 habitants (+135 habitants par an). La population communale devrait passer à 8000 habitants en 2016. Soucieux de ne pas obérer les équilibres structurels de la commune, il convient d’envisager une population comprise entre 9250 et 9500 habitants d’ici une dizaine d’années.

Compte tenu de la pression urbaine passée et actuelle, les élus souhaitent un PLU calibré sur quinze ans:

-période 2017 – 2027 soit une décennie, où l’accueil de la nouvelle population se fera au travers des opérations de densification urbaine et de renouvellement urbain, puis par l’intermédiaire d’une extension urbaine limitée.

-période 2027 – 2031, l’accueil de la nouvelle population se fera sur des terres aujourd’hui agricoles. Dans la perspective d’une maîtrise foncière, la collectivité pour préparer le Langon d’après-demain envisage la mise en place d’outils pour pouvoir acquérir des réserves foncières.

La collectivité considère donc que ses besoins en matière de consommation de l’espace pour la prochaine décennie se déclineront de la manière suivante :

-7% des logements à créer seront issus de la réhabilitation de logements existants (par exemple par l’intermédiaire d’opérations programmées d’amélioration de l’habitat) ou dans le cadre d’opérations de renouvellement urbain, soit un pourcentage cohérent et réaliste au regard des capacités techniques et financières de la collectivité.

-taille moyenne des ménages en 2025: 2.1 habitants[[1]](#footnote-1)

-surface moyenne consommée par logement : 300 m²

-coefficient de rétention foncière : 1.3

Sur la base des éléments précités, on peut retenir les paramètres suivants pour la prochaine décennie:

-un gain de population d’environ 1350 habitants d’ici 10 ans.

-un nombre de logements nécessaires d’environ 645 soit dans le cadre d’opérations d’ensemble réparties entre des zones à urbaniser ouvertes et des zones à urbaniser fermées, soit dans le cadre de projets de particuliers donnant lieu à un comblement progressif des dents creuses.

-des logements issus de programme de réhabilitation ou de renouvellement urbain, environ une cinquantaine.

-des surfaces maximales artificialisables pour l’habitat pour les 595 logements à produire : 17.85 ha

- des surfaces maximales artificialisables pour l’habitat après application du coefficient de rétention foncière : 23.2 ha. L’urbanisation effective de ces hectares sera phasée dans le temps, afin de tenir compte des capacités techniques et financières de la collectivité pour absorber correctement toutes les incidences directes et indirectes de cet accroissement démographique.

Pour l’après 2026, la collectivité se dotera d’outils afin de constituer des réserves foncières.

* 1. **Resserrer le développement urbain sur les pôles d’habitat et d’équipements**

Les élus souhaitent voir l’urbanisation se développer au sein ou en périphérie immédiate de la zone urbaine de Langon. Ce développement se fera au travers de plusieurs types d’urbanisation :

* urbanisation des dents creuses au travers d’orientations d’aménagement et de programmation pour les plus grandes d’entre elles.
* extensions urbaines au sein de zones à urbaniser prévoyant des opérations d’aménagement de qualité s’intégrant dans leur environnement (quartier Comète, Le port, Péran, A Fage, La Carrelasse, Les Bariattes notamment)
* création d’un quartier « durable » conçu dans l’esprit d’éco-quartiers
* requalification éventuelle de certains îlots déjà bâtis, notamment les anciens entrepôts de tabac, les emplacements détenus par EDF et le quartier de la poste
  1. **Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine.**

Les élus souhaitent adapter l’offre du parc immobilier aux évolutions sociales (jeunes, famille mono parentale, personnes âgées…). Pour cela la collectivité souhaite offrir une certaine diversité dans les offres de logements. Les opérations réalisées qu’elles se fassent par le biais du renouvellement urbain, ou l’extension de l’urbanisation présenteront une diversité au sein de des produits immobiliers et fonciers (taille, locatif, social, accession à la propriété…). La collectivité se fixe comme objectif un seuil de 25% de logements sociaux sur l’ensemble des résidences principales

Dans le cadre du renouvellement urbain, la commune s’engage à réhabiliter près d’une cinquantaine logements vacants en 10 ans.

* 1. **Promouvoir une urbanisation de qualité s’intégrant dans son environnement proche.**

Au sein des nouvelles opérations d’aménagement pourront être imposé un pourcentage d’espaces verts de manière à créer une aération au sein du tissu urbain et donc de préserver une certaine qualité du cadre de vie.

Les caractéristiques architecturales définies par les élus respecteront le caractère des constructions déjà existantes sur la commune pour assurer une continuité entre l’ancien et le nouveau.

Des exigences environnementales, architecturales et paysagères seront applicables à toutes les constructions d’équipements publics ou d’intérêt collectif, afin de promouvoir un tissu urbain de qualité.

La promotion d’une urbanisation de qualité se traduira également par un développement des circulations douces et la poursuite de la qualification des espaces publics, mais aussi par une couverture du territoire par le réseau numérique afin de répondre aux attentes légitimes des administrés en la matière.

* 1. **Assurer la qualité des espaces publics.**

Les élus souhaitent réaliser des espaces publics de qualité et adaptés aux besoins de la population et des opérations qui y sont liées.

Créer des espaces de vie fonctionnels privilégiant la mixité sociale et les rencontres notamment au sein de chaque quartier nouveau ou issu de la requalification urbaine.

1. Définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité

La municipalité souhaite

-préserver et valoriser le tissu urbain ancien garant de l’identité de Langon et favoriser son attractivité.

-favoriser le lien social au travers d’espaces publics conviviaux, fonctionnels et attractifs.

-préserver, remettre en valeur et renforcer les espaces verts existants pour maintenir la nature en ville et les espaces de respiration qui en découlent.

* 1. **Valoriser et rendre attractif le centre-ville**

La commune souhaite :

* valoriser :
  + le patrimoine bâti ancien, notamment en favorisant sa réhabilitation dans le respect de ses qualités originelles en partenariat avec l’Architecte des Bâtiments de France.
  + le patrimoine communal (séchoirs, échoppes, moulins, maisons bourgeoises, éléments identitaires du paysage local,…)
  + le quartier de la Gare
  + le secteur des Vergers
  + la façade(s) et quais sur Garonne
* réhabiliter des logements vacants du centre ancien
* requalifier et valoriser les espaces publics (places ou placettes, voies, espaces verts, aires de stationnement…),
* réaménager le réseau viaire par un traitement qualitatif valorisant le centre ancien et favorisant la convivialité et le lien social,
* recomposer le tissu urbain de certains îlots en cœur de ville, par l’intermédiaire d’opérations urbaines fonctionnelles, notamment autour de la Place Kennedy ou encore sur le site de la friche de la Manufacture des Tabacs.
* maintenir et renforcer la nature en ville représentant des espaces de respiration en préservant :
  + - les poches arborées et les vergers existants,
    - la ripisylve bordant le ruisseau du Brion qui constitue un cordon et poumon vert structurant (zone Natura 2000)
    - les zones humides dans le tissu urbain existant
  1. **Assurer la qualité des espaces publics.**

Les élus souhaitent réaliser des espaces publics de qualité et adaptés aux besoins de la population et des opérations qui y sont liées.

Créer des espaces de vie fonctionnels et privilégiant la mixité sociale et les rencontres notamment au sein des nouvelles opérations d’aménagement et des quartiers « durables ».

* 1. **Réaliser des quartiers « durables » attractifs et exemplaires**

Les élus ont la volonté de réaliser un quartier durable dans le but de promouvoir une urbanisation de qualité du point de vue écologique, fonctionnalité urbaine, déplacement (proximité des transports en communs)… Dans un souci d’autonomie énergétique et d’anticipation de la RT 2020 le tout en encourageant la mixité sociale.

A ce titre les élus envisagent une maîtrise du foncier sur un ou deux secteur(s) afin de proposer des terrains à des prix attractifs, permettant d’attirer notamment de jeunes ménages

* 1. **Mise en place de dispositifs attractifs pour permettre la réalisation d’opérations d’urbanisme durable souhaitées par la collectivité.**

Les élus souhaitent mettre en place des dispositifs (outils fiscaux,…) permettant de réaliser des opérations durables et de qualités afin de garantir une certaine qualité de vie.

1. Ameliorer les infrastructures liées aux deplacements et encourager la diversification des moyens de deplacement.
   1. **Organiser le développement communal en gérant l’accroissement des flux de déplacements sur les principaux axes.**

La commune connait un développement démographique, celui-ci induit une augmentation du trafic automobile, il est donc nécessaire de l’anticiper de manière à conserver un maillage routier fonctionnel et répondant pleinement aux futurs besoins des utilisateurs.

La commune est traversée par de nombreuses infrastructures liées aux déplacements qui ont diverses fonctions :

* transit
* desserte locale

Une partie de ces infrastructures n’est pas gérée par la commune :

* les routes départementales
* les routes nationales
* l’Autoroute 62
* la voie ferrée

Les élus souhaitent développer un maillage permettant de répondre aux besoins que ce soit pour les transports motorisés ou pour les déplacements doux. Celui-ci devra être capable d’absorber l’augmentation du flux que ce soit vers les commerces ou services existants sur la commune.

Les élus pourront si nécessaire créer des aménagements permettant l’amélioration des conditions de circulations ; maintenir et améliorer :

* l’accessibilité des principaux axes routiers
* la mobilité interne
* les conditions de sécurité
* la fluidité

La rocade composée du boulevard de la république et du boulevard Pierre Lagorce créée une barrière physique au sud de l’entité urbaine. Les élus souhaitent donc requalifier la rocade tant sur le plan des déplacements que sur le plan paysager afin d’atténuer sa dangerosité, de la rendre accessible et franchissable par tous les usagers, de raccorder les habitants qui habitent au sud au centre-ville, pour cela ils envisagent :

* une réduction de sa largeur et de la vitesse,
* l’intégration de pistes cyclables et de cheminements piétonniers…)
* des espaces verts qualitatifs mettant en valeur l’entrée de ville et le territoire communal.

Les élus souhaitent également créer des zones de rencontre permettant le partage de la voie entre les différents usagers (piétons, cyclistes, PMR, véhicules motorisés)

* 1. **Améliorer le maillage de circulation douce.**

La commune dispose d’un réseau de circulation douce peu important. Elle envisage de développer ce maillage afin de délester le centre-ville d’une partie des véhicules motorisés que ce soit sur les axes routiers mais également au niveau du stationnement.

Les élus souhaitent que chacun des nouveaux quartiers soient équipés de cheminements doux permettant de rejoindre le réseau existant.

Un « lien doux » entre les équipements publics, les quartiers résidentiels et le centre-ville sera réalisé de manière à faciliter les connexions entre ces différentes fonctions du territoire. Ces liaisons douces d’initiatives communales viendront se greffer sur le réseau de pistes cyclables devant être réalisé par le conseil départemental.

* 1. **Faciliter les déplacements intermodaux**

La commune possède une gare ferroviaire qui dispose d’un parking important pour l’accueil des véhicules. Une partie de la population active de Langon ne travaille pas sur la commune, cela induit un taux élevé de déplacements pendulaires domicile/ travail. La commune souhaite encourager ses habitants à utiliser les transports collectifs pour cela l’accès à la gare est facilité.

La collectivité souhaite valoriser l’aire de covoiturage existante située aux abords de l’échangeur autoroutier, et envisage le cas échéant la création d’autres espaces de covoiturage.

Afin de favoriser tous les déplacements intermodaux, la collectivité étudie la possibilité de déplacements fluviaux sur la Garonne. Elle demande également la réalisation d’un ponton pour l’accueil des touristes et la valorisation des installations portuaires en activité (Airbus..)

1. Soutenir les activités economiques garantes du maintien des populations permanentes

La commune présente plusieurs atouts économiques à savoir :

* des commerces de proximités
* plusieurs zones d’activités complémentaires
* une offre de tourisme et loisirs
* la viticulture

Les élus ont défini plusieurs objectifs en lien avec l’ensemble des composantes économiques de manière à les faire perdurer dans le temps mais également leur donner la possibilité d’évoluer.

* 1. **Renforcer les centralités économiques locales**
* En renforçant l’activité économique du centre-ville
* En permettant le développement et la requalification des zones d’activités économiques actuelles dans une logique de complémentarité avec les zones d’activités présentes sur l’ensemble du bassin de vie de Langon.
* En améliorant l’accès aux commerces et services par la sécurisation des parcours piétons et vélos et en optimisant l’organisation du stationnement automobile
  1. **Favoriser l’attractivité touristique autour de la viticulture principalement**
* Valoriser les composantes patrimoniales de la commune, sa richesse viticole, les sites naturels… par la création d’itinéraires de découvertes et/ou thématiques s’appuyant sur un réseau de cheminements doux.



* Permettre le développement du tourisme fluvial en lien avec le patrimoine viticole, patrimonial, naturel de la commune.
* Autoriser la création de campings s’intégrant dans l’environnement et le paysage local.
* Maintenir les chemins de randonnées existants et en créer d’autres en lien avec les domaines viticoles notamment.
  1. **Pérenniser les activités agricoles**
* Tendre à la pérennité des activités (principalement viticoles) caractéristiques de la région en préservant, dans la mesure du possible, les vignes et en définissant un cadre réglementaire favorisant la diversification des ressources pour les agriculteurs.
* Sanctuariser les espaces agricoles résiduels en créant un outil de protection majeur pour cette composante du territoire communal, outil s’inscrivant en complémentarité avec les dispositions du PLU
  1. **Pérenniser et développer les activités de loisirs**
* Permettre le développement de l’hippodrome au sein d’une zone spécifique dédiée aux activités équestres.

1. Préserver la richesse ecologique et paysagère du territoire communal et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire.

L'image de Langon, la qualité du site et des paysages assurent l'identité de la commune ainsi que son attractivité. Aussi, la collectivité retient les priorités suivantes :

* 1. **Tendre a une Conservation et a une preservation des richesses paysagères du territoire**

**► Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages**

* Maintenir la lisibilité des paysages et l'identité rurale en préservant la diversité des sites : espaces naturels, espaces agricoles, AOC
* Maintenir la prégnance de la trame végétale dans les sites d’urbanisation nouvelle

**►Contrôler l’urbanisation au contact des zones naturelles sensibles**

Un soin particulier sera donné aux espaces de transition : milieu urbain ⬄ milieu naturel pour limiter l’impact de l’urbanisation sur le milieu naturel et pour garantir une bonne intégration des nouvelles constructions avec le milieu naturel voisin.

Préserver les caractéristiques du paysage existant pour conserver un cadre de vie de qualité.

Préserver les éléments de patrimoine (patrimoine agricole, monuments historiques,…) participant à l’identité paysagère

Pour une plus grande lisibilité, les différentes entités paysagères ont été listées dans un tableau et pour chacune d’entre elles, la volonté politique est affichée.

|  |  |
| --- | --- |
| **Unités paysagères locales** | **Volonté politique** |
| Plaine bordant la Garonne | Rendre inconstructible les espaces qui la représentent en raison de leur vocation agricole et du risque inondation qui la concerne. |
| Enveloppe urbaine | Valoriser le centre-ville par diverses démarches qualitatives. Confirmer les limites actuelles de l’aire urbaine par une densification encadrée du tissu urbain existant et en urbanisant les poches urbaines non bâties. Préserver, dans la mesure du possible, les principaux espaces agricoles liés notamment aux cultures AOC de la vigne et aux vergers |
| L’extrémité sud du territoire communal, au-delà de l’autoroute | Préserver le caractère rural des collines en sanctuarisant les espaces boisés et les zones à dominante naturelle et agricole |

* 1. **Préserver les équilibres et les continuités écologiques**

**► Protéger et prendre en compte les milieux naturels sensibles**

* Préserver les espaces boisés et agricoles
* Préserver les zones reconnues pour leur intérêt écologique et maîtriser la fréquentation mesurée de ces espaces :
  + Zone Natura 2000 relative au cours d’eau du Brion et à sa ripisylve.
  + Réalisation de travaux et valorisation en cours portant sur les quais de la Garonne, la vallée du Brion et le parc des vergers
  + Zone humide dans les espaces urbains

**► Maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique.**

* + Assurer le maintien et l'amélioration des réservoirs biologiques et corridors écologiques,
  + Renforcer et/ou compléter le maillage des corridors écologiques (trame verte et bleue) :
    - au sein des espaces agricoles,
    - à travers l’aménagement des différents espaces publics à réhabiliter et à créer au sein de l’aire urbaine,
    - dans le cadre des nouvelles opérations d’aménagement…
  1. **Préserver les cônes de co visibilité**

Malgré un relief plutôt plat, la commune présente des enjeux de co-visibilité relatifs :

* aux périmètres des monuments historiques liés à l’église Saint Gervais – Saint Protais et à la maison située au n°51 de la rue Maubec,
* aux perceptions sur la plaine de la Garonne depuis les collines de l’entité paysagère du Bazadais.

Concernant les enjeux de co-visibilité liés aux Monuments historiques, certains secteurs concernés par ces périmètres ont été identifiés par l’Architecte des Bâtiments de France pour pouvoir éventuellement être sortis de ces périmètres de protection en raison de l’inexistence d’enjeux de co-visibilité.

A ce titre, la commune ajustera ces périmètres de protection en partenariat avec l’Architecte des Bâtiments de France, pour mettre en place des Périmètres de Protection Modifiés.

La commune souhaite donner un caractère patrimonial plus soutenu à son PLU, cela passe par une valorisation du patrimoine communal (séchoir, échoppes, moulins, maisons bourgeoises, éléments identitaires du paysage local,…).

Concernant les enjeux de co-visibilité relatifs aux perceptions sur la plaine de la Garonne depuis les collines de l’entité paysagère du Bazadais, la commune souhaite les préserver dans la mesure du possible.

* 1. **Engager une démarche de protection du patrimoine bâti et végétal (monuments, architectures, valorisation et enrichissement de la trame verte…)**

Un certain nombre d’éléments bâtis et naturels pourront être préservés avec une protection particulière de manière à conserver ces éléments emblématiques de la commune caractérisant un certain cadre de vie.

* 1. **Prendre en compte les zones de risques, de nuisances et les servitudes techniques recensées**

L’ensemble des risques et contraintes présent sur le territoire communal sera pris en compte dans la réflexion des élus lors de la réalisation des différentes pièces du PLU.

* 1. **Intégrer des dispositions favorables aux constructions économes en énergies et pouvant favoriser les énergies renouvelables**

**► Économiser les ressources naturelles**

* La commune souhaite promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables : solaire thermique, géothermie,… A ce titre, elle souhaite :
  + permettre des innovations architecturales pour favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions,
  + réaliser un quartier « durable » conçu dans l’esprit d’un éco-quartier.

1. Taille intermédiaire selon les références nationales de l’INSEE [↑](#footnote-ref-1)