



partenaires

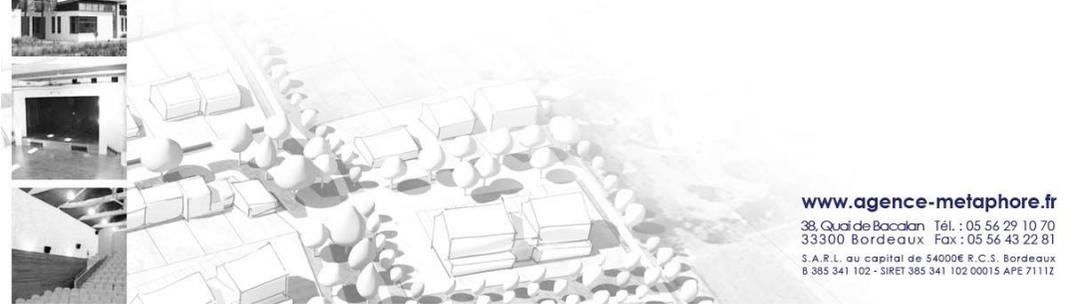


Envoyé en préfecture le 14/12/2022
Reçu en préfecture le 14/12/2022
Publié le 
ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

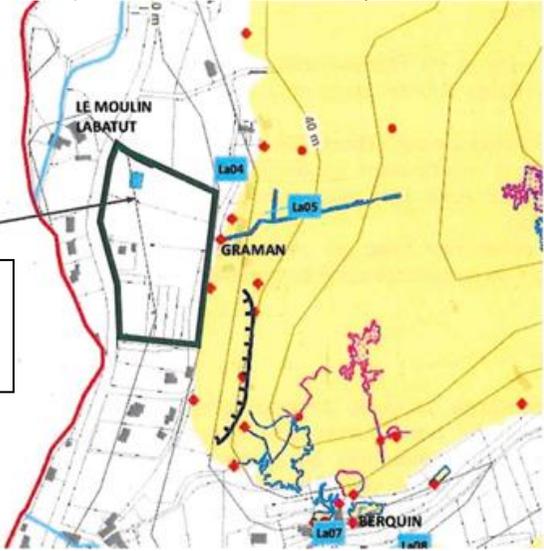
2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANGOIRAN

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET

29 NOVEMBRE 2022



Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>Par courrier reçu le 09 février 2022, vous avez sollicité l'avis de notre service sur le projet de la modification n°2 du PLU de Langoiran.</p> <p>Cette modification a pour objectif de créer une zone UYa au lieu-dit « Graman » dans la zone UY afin d'apporter de la mixité dans ce secteur. Elle se traduit par la modification du règlement (écrit et graphique) de la zone UY, ainsi que par la production d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Elle s'avère cohérente avec les orientations de votre PADD qui font apparaître un objectif de requalification de ce secteur situé en entrée de bourg.</p> <p><u>Volet risques</u></p> <p>Ce secteur présente Un enjeu d'inondabilité par débordement du cours d'eau Grand Estey et par ruissellement pluvial, non couvert par un plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Afin de mieux appréhender l'aléa mis en exergue par un diagnostic réalisé par le CEREMA, suite aux événements de l'été 2014, vous avez engagé une étude hydraulique.</p> <p>Cette dernière devra figurer en annexe du PLU pour la bonne information de chacun. Elle a conduit à caractériser l'aléa, à identifier des zones interdites à la construction et à réglementer l'implantation des constructions par le biais en particulier d'une côte de seuil de référence.</p> <p>Sur ce dernier point, l'écriture réglementaire s'inspire des PPR et génère une complexité qui s'avère superflue au regard des caractéristiques de la zone. L'option consistant à proposer une côte de seuil de référence explicite et identique sur l'ensemble de la zone permettrait de gagner en lisibilité et simplifierait le travail d'instruction à venir.</p> <p>Au-delà de cette recommandation, la prise en compte du risque inondation paraît adaptée à ce stade.</p> <p>L'occasion est donnée de préciser que les autorisations d'urbanisme qui seront demain déposées devront démontrer à travers un dossier loi sur l'eau que les nouvelles constructions projetées ne viennent pas amplifier les débordements connus et donc impacter plus fortement les constructions existantes.</p> <p>La future zone Uya, constituant aujourd'hui une friche urbaine déjà largement bâtie à reconverter, le fait d'imposer une transparence à l'eau des futures constructions en zone d'aléa faible -option également envisageable- ne se</p>	<p>L'étude hydraulique produite par le BE Oteis en septembre 2021, a déterminé la cote de seuil au niveau du site d'études à 9,7 m (cf étude jointe en annexe du PLU, page 36) ; cette valeur sera retranscrite dans le règlement d'urbanisme.</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p>

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>justifie pas nécessairement.</p> <p>Par ailleurs, les nouveaux éléments de connaissance obtenus à travers l'étude hydraulique réalisée seront précieux dans l'application du principe de précaution en matière d'autorisation d'urbanisme (R 111-2 du code de l'urbanisme) au-delà de la seule zone UYa.</p> <p>Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT), prescrit sur la commune de Langoiran par arrêté préfectoral du 13 juin 2016, est en cours d'élaboration.</p> <p>Le recensement des évènements sur la commune de Langoiran a d'ores et déjà identifié les parcelles situées dans la future zone UYa comme concernées par des aléas de glissement et chutes de blocs (aléas faible et moyen pour le risque talus et falaise). Le dossier évoque la démarche, mais ne retient aucun enjeu en la matière. Les travaux d'élaboration du PPRMT ne permettent pas aujourd'hui de préjuger de futures dispositions réglementaires applicables sur cette zone.</p> <p>Néanmoins, un événement relatif à un glissement de terrain (repéré La04) a été recensé en limite de la future zone UYa (cf. . Illustration ci dessous ; cartographie disponible sur le site de la préfecture de la Gironde).</p>  <div data-bbox="165 1054 546 1187" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Future zone UYa ; Extrait cartographie disponible sur le site de la préfecture de la Gironde</p> </div>		

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Le dossier doit donc être complété sur ce point et les futures demandes d'autorisation devront tenir compte de la sensibilité du site en matière d'aléas glissement et chute de blocs.</p> <p><u>Orientation d'aménagement et de programmation</u></p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP proposée sur le secteur de « Graman » vise plusieurs objectifs : prise en compte du risque inondation ; protection du paysage ; amélioration de l'intégration des futures constructions dans le site. Cela se traduit essentiellement par un recul des constructions, par la réalisation d'une bande paysagère en secteur inondable et un épannelage des constructions par rapport au terrain naturel.</p> <p>Lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, le contenu des OAP est opposable en termes de compatibilité. Cette souplesse dans l'instruction pourrait conduire à des distances de recul plus réduites. Afin de pallier cette éventualité, les dispositions du règlement écrit de la zone UYa peuvent être complétées avec l'introduction d'une distance minimale de construction notamment pour la préservation du coteau boisé et de la bande paysagère de 5 m en limite Est.</p> <p>En ce qui concerne la protection du coteau boisé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme délimitée au règlement graphique, il conviendrait de reporter sur l'OAP, la trame de l'entité boisée protégée, permettant ainsi d'apprécier l'épaisseur de cette protection au regard du recul de 25 m.</p> <p>L'orientation prévue en matière d'épannelage des hauteurs des bâtiments est actuellement incompatible avec les dispositions de la ZPPAUP en vigueur sur le secteur (à savoir 6 m à l'égout).</p> <p>La commune a engagé la transformation de cette ZPPAUP, permettant de reconsidérer les hauteurs, de modifier les dispositions de son règlement et ainsi mettre en adéquation les deux plans. À terme, les deux documents devront être cohérents, à défaut la règle la plus contraignante s'appliquera pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>L'élargissement des destinations des constructions de la zone UYa participera à la requalification de cette zone industrielle dont une partie est actuellement désaffectée. Outre les destinations autorisées en zone UY, le projet de modification introduit les destinations habitation et hébergement hôtelier pour</p>	<p>Le dossier sera complété par cette information.</p> <p>Afin de pallier cette relation de compatibilité avec la règle de recul portée au schéma d'aménagement de l'OAP, la règle de recul est reportée à l'article 7 du règlement d'urbanisme, ce qui implique une relation de conformité du projet avec cette disposition.</p> <p>Observation prise en compte.</p> <p>Observation prise en compte</p> <p>Hormis des hébergements gérés par des particuliers (type gîte, chambres d'hôtes...), il n'existe pas d'établissement d'hébergement hôtelier à proprement parler sur la commune de Langoiran ; la configuration (environnement paysager en requalification) et la localisation du secteur UYa sont de nature à</p>	<p>Rapport de présentation Règlement d'urbanisme OAP</p> <p>Règlement d'urbanisme</p> <p>OAP</p> <p>Rapport de présentation</p>

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>apporter de la mixité sur le secteur et interdit les nouvelles constructions industrielles. Le dossier ne donne aucune justification sur la nécessité d'ouvrir ce secteur à la destination hébergement hôtelier et devra être complété sur cette disposition.</p> <p>Un PLU ne réglemente pas les enseignes et pré-enseignes. L'article 11.9 n'a pas de portée juridique et mérite d'être supprimé.</p> <p>Par ailleurs, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 de votre PLU, assorti de réserves qui figurent dans l'avis dont la copie est jointe au présent courrier.</p> <p>Le service émet ainsi un avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Langoiran, sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-avant et dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde.</p> <p>Après son approbation, la modification n°2 du PLU devra être versée au géoportail de l'urbanisme.</p> <p>À titre d'information, à compter du 01/01/2023, les conditions de publications évoluent : les documents d'urbanisme et leurs évolutions ne seront exécutoires qu'à la double condition de transmission à la préfecture et de publication sur le Geoportail de l'urbanisme.</p>	<p>permettre la création de ce type d'offre d'hébergement sur le territoire, au regard des besoins qui s'y expriment.</p> <p>Ce volet est supprimé.</p> <p>Observation prise en compte</p> <p>Observation prise en compte</p> <p>Observation prise en compte</p> <p>Observation prise en compte</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p>
<p>Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde</p>		
<p>Nous avons reçu le 9 février 2022 par la Mairie, le projet de modification n° 2 du PLU de Langoiran. Afin que vous puissiez rédiger l'avis général des services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.</p> <p>Cette procédure de modification a pour objectif de rendre possible une démarche de renouvellement urbain sur la zone monofonctionnelle de Graman à vocation exclusivement économique (artisanale et commerciale), en vue d'y permettre la réalisation d'une opération d'habitat sur une friche artisanale. Cette adaptation décline le reclassement de la zone UY de Graman en secteur UYa, la modification du règlement d'urbanisme et l'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>		

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la commune

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le

SLOX

ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p><u>1.Concernant le reclassement de la zone UY de Graman en secteur UYa</u></p> <p>Le changement de zonage n'appelle pas d'observation particulière de la part de l'UDAP.</p> <p><u>2.Concernant la modification du règlement d'urbanisme</u></p> <p>L'article 11.9 du règlement prévoit de réglementer les enseignes et pré-enseignes. Il est rappelé que le règlement du SPR (ZPPAUP) encadre déjà les projets d'enseignes et que les pré-enseignes sont quant à elles interdites dans le périmètre du SPR</p> <p>Concernant l'article 11.8 relatif aux clôtures, il convient de privilégier l'installation de grillage simple torsion et non les panneaux grillagés à mailles soudées de type industriel et banalisant les paysages.</p> <p>Concernant l'article 11.2 relatif aux couvertures , il convient de supprimer la fin de la phrase du deuxième paragraphe : « <i>Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.</i> »</p> <p>En effet, cette fin de phrase n'est plus adaptée aux caractéristiques de la zone.</p> <p><u>3.Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Graman</u></p> <p>Afin de prendre en compte l'enjeu de paysage urbain en bordure de la RD 239, l'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une première frange de 15 à 50 m de profondeur, alignée sur les bâtiments actuels, une hauteur maximale de 7 m au faîtage, de façon à n'y admettre que des volumes bâtis de hauteur et gabarit modérés ; - puis au-delà, dans une deuxième bande jusqu' 'à la limite d'implantation des constructions en recul de 25 m de la limite séparative arrière, une hauteur admise jusqu'à 15 m au faîtage. <p>Afin d'accompagner la modification du PLU et plus précisément pour permettre l'implantation d'immeubles de logements et une densité adéquate avec le programme envisagé, une hauteur d'égout supérieure à celle actuellement encadrée par le règlement de la ZPPAUP (6 m) est à envisager.</p> <p>Cependant, une hauteur de faîtage à 12 m, tel que mentionné dans le PLU en vigueur, est en cohérence avec le contexte paysager de la zone et est par conséquent à maintenir. Notons également que le terrain est en pente et qu'une hauteur de faîtage à 15 m dépasserait le niveau du coteau situé à l'Est de la parcelle.</p>	<p>Observation prise en compte</p> <p>Observation prise en compte</p> <p>Observation prise en compte</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p> <p>Règlement d'urbanisme</p> <p>Règlement d'urbanisme</p>

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la commune

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

8

Publié le

SLOW

ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Aussi, il convient d'avoir une hauteur maximale de 12 m au faitage et de 9 m à l'égout. Dans le cadre d'un toit terrasse, la hauteur maximale sera de 10 m à l'acrotère, et les édicules situés sur le toit et abritant les éléments techniques pourront atteindre une hauteur maximale de 12 m.</p> <p>De plus, afin d'assurer une cohérence paysage le long de la RD 219, il convient d'épaissir à l'Ouest la zone d'aménagement paysager.</p> <p>Aussi, je vous informe émettre un avis favorable sur ce projet de modification n° 2 du PLU, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-avant.</p> <p>L'architecte des bâtiments de France Gerhard SCHELLER</p>	<p>Observation prise en compte</p> <p>Observation prise en compte</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p> <p>OAP</p>
CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS		
<p>Dans un courrier reçu le 09 février dernier, vous nous sollicitez sur le projet de modification du Plan local d'Urbanisme de votre commune en qualité de Personne Publique Associée. A la lecture du dossier transmis, la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers émet l'avis suivant sur les modifications qui portent sur un projet d'évolution réglementaire et d'inscription d'une OAP (Orientations d'aménagement et de programmation).</p> <p>Concernant la mixité fonctionnelle portée dans cette modification, nous attirons votre attention sur la nécessité de maintenir la capacité d'accueil d'activités à vocation économique sur le site.</p> <p>En effet, la stratégie de développement économique du territoire connaît ses propres contraintes avec une potentialité foncière limitée. Nous avons pris note de la volonté de moins densifier la zone UYa mais les hauteurs permises pourraient permettre demain une mixité d'usage dans les bâtiments.</p> <p>La protection et la valorisation des paysages est une priorité de la Communauté de communes avec l'adoption des objectifs de qualité paysagère du Plan Paysage en novembre dernier. La prise en compte de l'environnement direct et notamment des coteaux est un des éléments positifs du dossier de modification.</p> <p>La définition d'une OAP sur un secteur à fort enjeu représente une bonne solution même si elle aurait pu faire l'objet de plus de précisions.</p>		

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la commune

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

9

Publié le

SLOW

ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>La création d'une nouvelle bande paysagère en lieu et place de l'espace existant en entrée de commune est une bonne idée pour accompagner l'effet pincement entre les deux coteaux. Cette bande paysagère devrait être réalisée en amont du projet pour en favoriser l'intégration.</p> <p>Nous trouvons pertinent que l'OAP intègre un cheminement doux et des éléments de topographie pour réaliser un projet en lien avec le profil du terrain. La question des accès et un cheminement plus déconnecté de la RD auraient été un plus.</p> <p>On aurait pu intégrer à ce document un tableau récapitulant l'ensemble des dispositions qu'elles soient réglementaires ou résumant « l'esprit » du projet.</p> <p>Le dossier est relativement complet sur le thème du risque inondation en intégrant l'étude CEREMA. Cette étude relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et des ruissellements. Il est indiqué dans le document que « <i>Les constats présentés dans cette étude appellent des investigations complémentaires qui n'ont pas encore été menées et relèvent de la mise en œuvre de la compétence GEMAP / (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)</i> ».</p> <p>De ce fait, le SIETRA devrait être associé à minima à la présentation de cette modification et notamment dans l'accompagnement du futur pétitionnaire.</p> <p>Nous notons les mesures de limitation et de renforcement de la perméabilité du secteur, néanmoins nous attirons l'attention de la commune sur le fait que ce secteur est l'un de ceux qui concentrent le plus fortement les ruissellements.</p> <p>De ce fait, la gestion des eaux pluviales devra être l'un des points clés des futures demandes d'autorisation notamment en étant vigilant à l'incidence de l'ensemble des projets pouvant être réalisés.</p> <p>Un chapitre sur des préconisations concernant la gestion des eaux pluviales auraient pu être intégré à l'OAP, montrant ainsi l'importance de cette problématique pour les futurs pétitionnaires.</p> <p>En conclusion, nous donnons un avis favorable avec quelques observations et conseils pour les futurs pétitionnaires à cette modification n°2 de la commune de Langoiran.</p> <p>Le Président, Lionel FAYE</p>	<p>Cette association aurait été effectivement opportune, toutefois l'avancement de la procédure s'avérant en phase d'approbation, cette association pourra être opérée au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, véritable enjeu qui a été tout au long de cette procédure, au cœur de la démarche de planification, elle s'avère prise en compte à travers les dispositions suivantes ; Réduction de l'emprise au sol de 70% à 30% ; Définition d'un coefficient de Pleine Terre de 40% ; Traitement des espaces de stationnement à base de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ; Introduction d'une bande paysagère enherbée et de noue participant de la capacité d'infiltration des sols ;</p> <p>Pour faire suite à votre recommandation, l'article UY4-5 du règlement d'urbanisme s'appliquant au chapitre Assainissement des Eaux Pluviales est complété par l'obligation de ne pas aggraver le débit de fuite de 3l/s/ha, à l'appui si nécessaire de mesures compensatoires.</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p>

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la commune

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

10

Publié le

SLOW

ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE		
<p>Vous nous avez transmis, pour avis de notre Compagnie, la modification N°2 du PLU de votre commune. Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre car il n'y a aucun impact, ni d'incidence sur l'agriculture. En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet tel que présenté.</p> <p>Le président, Thierry Mazet</p>	Dont acte	Sans objet
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT		
<p>Le projet de modification n°2 du PLU de Langoiran porte l'adaptation du PLU dans la requalification d'une zone d'activité Uy en Uya, au lieu-dit Graman, et en la modification du règlement afin de permettre un projet de renouvellement urbain en vue de construire un programme mixte associant Habitat collectif, Résidence autonomie pour personnes âgées et bâtiments d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat...).</p> <p>La modification introduit la prise en compte des risques naturels (inondation) et les prescriptions de la ZPPAUP (zone Pu4).</p> <p>La juxtaposition de programmes d'activités et d'habitat est louable mais signifie clairement que les activités sont destinées à disparaître à moyen terme.</p> <p>Des mesures de protection notamment contre le bruit, avec un niveau d'affaiblissement acoustique des façades adéquat, sont alors à envisager afin de permettre une cohabitation possible (à introduire dans l'article UY2 comme spécificité du secteur UYA 2.7) .</p> <p>La limitation de l'emprise au sol de 70% à 30% pour le secteur UYA {9.2} n'est pas justifiée d'autant que les contraintes d'implantation liées à la zone inondable et aux contraintes paysagères réduisent drastiquement les possibilités de construire.</p> <p>De même, à l'article UY13/13.7, l'exigence de 40% d'espace en pleine terre, ne peut s'envisager que globalement sur la zone UYA en incluant les bandes paysagères le long de la RD239 et les zones inondables. Cette exigence revient, au niveau de la parcelle, à un quasi non constructibilité et invite à maintenir le bâti existant.</p> <p>Les prescriptions portées à l'article UY12/12.5 sont généreuses mais font abstraction de la grande imperméabilisation actuelle des parcelles.</p> <p>En conclusion, les prescriptions réglementaires doivent être minorées et être davantage articulées sur l'OAP du Secteur de Graman qui doit être légèrement adapté à la topographie de la zone UYA et à ses contraintes naturelles et paysagères.</p>	<p>Le secteur UYA étant déjà ciblée sur des activités commerciales et de service, à l'exclusion d'activités nuisante et bruyantes à caractère artisanal ou industriel, cette disposition ne s'avère pas nécessaire.</p> <p>La limitation de l'emprise au sol s'avère au contraire nécessaire en vue de limiter l'imperméabilisation des sols qui est un facteur d'aggravation du phénomène de ruissellement pluvial mis en exergue par toutes les études (étude CEREMA, étude hydraulique Oteis, ...); Outre la prise en compte de l'aléa ruissellement pluvial, ce site appelle désormais une plus grande qualité urbaine et paysagère qui peut être améliorée par une plus grande place octroyée au végétal.</p>	

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
COMITÉ SYNDICAL DU SYSDAU du vendredi 18 mars 2021		
<p>La zone UY « Graman », destinée aux activités économiques, évolue en zone « UYa », permettant l'accueil d'une diversité plus large de fonctions, dont l'habitat. De plus, une fine bande d'espaces boisés classés (EBC) est ajoutée le long du coteau. Il est également ajouté au rapport de présentation la volonté de prioriser la requalification des sites d'activités existants plutôt que leur extension. Le développement économique est à considérer à l'échelle de la Communauté de Communes.</p> <p>Les dispositions inscrites dans la modification n° 2 du PLU de Langoiran sont en cohérence avec les orientations du SCoT</p> <p>La modification n° 2 du PLU priorise l'amélioration et la requalification des sites économiques existants, plutôt que l'extension, ce qui est cohérent avec les obligations nationales de limitation de l'artificialisation des sols et de diminution de la consommation des espaces naturels.</p> <p>Au vu des éléments analysés, il ressort que le projet de modification n° 2 du PLU de Langoiran ne concerne que des éléments d'évolution mineurs qui ne portent pas atteinte, ni à la stratégie générale du PADD, ni aux orientations définies par le SCoT approuvé.</p> <p>Après en avoir délibéré, les propositions du rapporteur, mises aux voix, sont adoptées par le Comité syndical.</p> <p>La Présidente Christine Bost</p>	Dont acte	Sans objet
ENQUETE PUBLIQUE DU 20/09/2022 AU 20/10/22 Conclusions du commissaire-enquêteur :		
<p>Au cours de cette enquête publique ayant pour projet la modification N°2 du PLU de la commune de Langoiran et après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette modification, • Etudié les différentes pièces du dossier d'enquête, • Visité le site concerné, • Rencontré le responsable du projet, • Eté à la disposition du public lors des 4 permanences afin de l'informer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions, 		

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la collectivité

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

12

Publié le

SLOW

ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Et eu égard :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aux éléments d'appréciations que j'ai pu relever dans le dossier, Aux observations examinées attentivement, Aux réponses apportées, par la collectivité aux questions du public et du commissaire enquêteur, Aux synthèses des différents chapitres du rapport d'enquête, <p>J'estime que le projet soumis à enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne porte pas atteinte, ni à la stratégie générale du PADD, ni aux orientations définies par le SCoT approuvé, Priorise une requalification de site plutôt qu'une extension et maîtrise ainsi l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, Prend en compte l'environnement direct des coteaux, Précise bien que la zone aléa fort (couleur rouge reprise dans l'OAP n'est pas constructible), Indique que les constructions nouvelles destinées à l'habitat, au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées à condition d'être implantées au-dessus d'une cote de seuil de référence, soit le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm. <p>Je déplore toutefois que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les investigations complémentaires qui relèvent de la compétence du GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations), suite à l'étude CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), réalisée suite à l'orage du 25 Juillet 2014, qui a mis en évidence un phénomène de concentration des débordements des cours d'eau et de concentration des ruissellements, n'aient pas été, à ce jour, finalisées. <p>La communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers précisait quant à elle que le SIETRA (Syndicat Intercommunautaire d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de L'Entre-Deux-Mers Ouest) devrait être associé à la présentation de cette modification et notamment dans l'accompagnement du pétitionnaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain), soit toujours en attente d'instruction (Arrêté signé le 13 Juin 2016 par le Préfet de la Gironde), 		

Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la commune

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

13

Publié le

SLOW

ID : 033-213302268-20221212-20221214G-DE

Observations formulées	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>En l'occurrence, je recommande à la collectivité, en l'absence des résultats des expertises complémentaires qui devaient être engagées et au regard du niveau de connaissance actuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Qu'un cheminement d'accès piétonnier soit étudié/aménagé entre la voie communale N°11 (haut des coteaux) et la zone de Graman (zone concernée par le développement et la mixité de l'habitat) permettant ainsi un accès aux services de secours en cas d'extrême urgence et d'inaccessibilité par la RD 239. <p>En conclusion, j'émet un avis favorable à la modification N°2 du PLU de la commune de Langoiran, sous réserve que, suite au glissement de terrain (repéréLa04) recensé en limite de la future zone UYa, le dossier soit complété sur ce point comme le demande les services de l'état dans le courrier du 30/03/2022.</p> <p>Fait à Artigues Près Bordeaux, le 17 Novembre 2022</p> <p>Christian Marchais Commissaire enquêteur</p>	<p>Cette information est complétée à plusieurs niveaux du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le rapport de présentation au paragraphe 2.2.3 LES ENJEUX LIES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN, p 25 Dans le règlement d'urbanisme en chapeau de zone UY, avec le rappel « <i>Les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront tenir compte de la sensibilité du site en matière d'aléa glissement et chute de blocs.</i> » Dans l'OAP, 	<p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement d'urbanisme</p> <p>OAP</p>