

Département de la Gironde

Commune de LANGOIRAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022

Relative au Projet de modification N°2
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANGOIRAN



RAPPORT - CONCLUSIONS - AVIS - du Commissaire-enquêteur

Sommaire

A - Rapport du Commissaire enquêteur

1	GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	3
1.1	Préambule	3
1.2	Objet de l'enquête	4
1.3	Cadre Juridique	4
1.4	Composition du dossier	5
1.5	Caractéristiques du projet	5
1.6	Avis de la MRAe	12
1.7	Avis des Personnes Publiques Associées	12
1.8	Synthèse du chapitre	14
2	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	14
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	14
2.2	Concertation préalable	15
2.3	Durée de l'enquête	15
2.4	Rencontres avec l'autorité organisatrice et Visite des lieux	15
2.5	Mesures de publicité	15
2.6	Modalités de consultation et mise à disposition du dossier d'enquête	17
2.7	Permanences du commissaire enquêteur	17
2.8	Réunion d'information et d'échange	18
2.9	Formalités de clôture de l'enquête	18
2.10	Synthèse du chapitre	18
3	RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	18
3.1	Bilan de l'enquête publique	18
3.2	Analyse des observations du public	19
3.3	Observations du Commissaire-enquêteur	27
3.4	Notification du procès-verbal des observations	28
3.5	Mémoire en réponse du MO	28
3.6	Synthèse du chapitre	28

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	30
--	-----------

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	36
--	-----------

A - RAPPORT du Commissaire-enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022

E 22000064 / 33

Relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran

Christian Marchais
a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par décision du 14 Juin 2022 de Madame la Présidente du
Tribunal Administratif de Bordeaux.

Enquête prescrite par arrêté N° 2022-137 du 1 Août 2022 de Monsieur le Maire de LANGOIRAN

1 - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Préambule :

Présentation de la commune de Langoiran :

Situation Administrative :

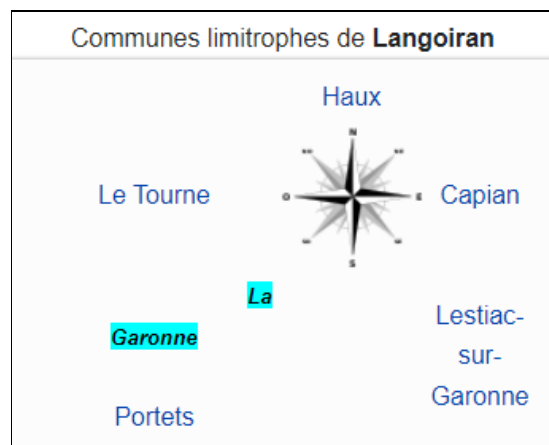
Langoiran est une petite ville située dans le département de la Gironde et la région Nouvelle-Aquitaine, à 25 Km au Sud-Est de Bordeaux sur la rive droite de la Garonne. Ses habitants sont appelés les Langoirannais et Langoirannaises.

La commune s'étend sur 10,1 Km² et compte 2154 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2006. Avec une densité de 212,4 habitants par Km², Langoiran a connu une hausse de 8,10% de sa population par rapport à 1999.

La commune de Langoiran fait partie de la **Communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers**.

Géographie :

Les communes limitrophes sont Capian à l'Est, Lestiac sur Garonne au Sud-Est, Portets au Sud-Ouest sur la rive gauche (sud) de la Garonne, Le Tourne à l'ouest et Haux au nord.



La commune est proche du parc naturel régional des Landes de Gascogne, et la grande ville la plus proche de Langoiran est Villenave-d'Ornon et se trouve à 15 Km.

Démographie :

La population de Langoiran était de **1997 habitants** au recensement de **1999**, 2072 en 2006, 2287 en 2011 et **2154 en 2019**, soit une progression de : + 7,86 % en 20 ans, mais en diminution de 5,81% par rapport à 2011.

Début **Janvier 2022**, la population peut être estimée à **2185 habitants** (source INSEE).

Évolution de la population								
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2019
1695	1660	2007	2024	1997	2072	2287	2171	2154

1.2 Objet de l'enquête :

Cette procédure de modification a pour objectif de rendre possible une démarche de renouvellement urbain sur la zone monofonctionnelle au lieu-dit "Graman" à vocation exclusivement économique (artisanale et commerciale) et de **créer une zone UYa**, dans la **zone UY**, afin d'apporter de la **mixité** dans ce secteur, notamment à destination de l'**habitat**.

Cette adaptation se traduit par :

- La modification du règlement écrit et graphique de la zone UY,
- La production d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.3 Cadre juridique :

Le champ d'application de la procédure de modification relève du Code de l'Urbanisme car il s'inscrit dans le cadre prévu par l'article L153-36, à savoir "modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions".

La procédure de modification est utilisée à condition que les modifications envisagées :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale et ne changent pas les orientations définies du projet d'aménagement et de développement durable,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, le P.L.U. de la commune de Langoiran peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le code de l'urbanisme.

Par décision E22000064 / 33 du 14 Juin 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné le commissaire enquêteur.

Par arrêté **N°2022-137** du 1 Août, Monsieur le Maire de Langoiran a donc prescrit une enquête publique sur le Projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran.

La validation, de la modification, sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de Langoiran après enquête publique réalisée dans les conditions prévues par le Code de l'Environnement.

Rappel de l'objectif de l'enquête publique :

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la procédure au cours de laquelle le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen) :

- Est informé,

- A accès au projet proposé par la collectivité publique ou privée ou par l'État ou la personne responsable du projet concerné,
- Est invité à donner son avis sur le projet, sur un registre spécifiquement mis à sa disposition, et ainsi en favoriser la discussion.

Elle est ouverte à tous, sans aucune restriction. C'est un moment important de la vie démocratique.

1.4 Composition du dossier :

Le dossier destiné à l'enquête est constitué des éléments repris ci-dessous :

- Le rapport de présentation de la seconde modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran (37 pages).
- Le règlement d'urbanisme modifié et annexes, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et en rendre possible sa réalisation (67 pages).
- Le zonage du PLU approuvé le 20/07/2020 ainsi que le zonage du PLU après seconde modification.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (schéma d'aménagement du secteur de Graman)

Les éléments suivants complètent le dossier :

- L'arrêté 2020 -104 engageant la procédure de la modification du PLU (annexe 1),
- L'ordonnance E22000064 / 33 du 14 Juin 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur (annexe 2),
- L'arrêté 2022-137 prescrivant l'enquête publique du projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran (annexe 3),
- Les annonces légales parues dans la presse (annexes 4-5-6-7),
- L'avis des personnes publiques associées (liste reprise dans le paragraphe n°3.3).

Les documents concernant la modification ont, quant à eux, été réalisés par l'agence METAPHORE.

1.5 Caractéristiques du projet :

(N.B. : Les différentes données reprises ci-dessous sont extraites du rapport de présentation du dossier de modification du PLU)

Rappel :

Le Plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Langoiran a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 Septembre 2005.

Les évolutions suivantes ont été apportées à ce document jusqu'à ce jour :

- Modification simplifiée N°1 approuvée le 10/02/2014,
- Première modification approuvée le 20/01/2020,
- Seconde modification simplifiée approuvée le 20/07/2020.

La commune de Langoiran, compétente en matière d'urbanisme a décidé d'engager une seconde modification du PLU.

L'objectif de cette modification est motivé par la volonté, de la municipalité, 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 déclina :

- Le reclassement de la zone UY de Graman en secteur UYa,
- La modification du règlement d'urbanisme,
- L'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Présentation du secteur UYa de Graman :

Le secteur UYa nouvellement délimité route de Créon, reprend le **contour de la zone UY à vocation commerciale, artisanale et industrielle** afin de lui **affecter un règlement permettant de faire muter cette zone vers une vocation plus mixte**, associant **artisanat, commerce, bureau, et habitat** à l'exclusion de la **vocation industrielle**.

Il s'étend sur 2,5 ha en entrée de ville, le long de la RD 239 (route de Créon), en limite communale avec la commune voisine de Le Tourne que sépare le ruisseau de l'Estey.

Outre sa situation en entrée de ville, ce secteur s'inscrit au pied du coteau boisé qui surplombe le vallon du ruisseau de l'Estey.

Le site présente néanmoins de multiples enjeux, que la procédure d'adaptation du PLU par voie de modification doit prendre en compte, à savoir :

- Un **enjeu d'inondabilité** par débordement du cours d'eau Grand Estey et par ruissellement pluvial ;
- Un enjeu de **paysage urbain**, lié au positionnement en entrée de ville de Langoiran et au caractère encore rural et naturel souligné par la ligne des coteaux boisés,
- Un **enjeu de gestion de la densité bâtie**, qui doit permettre une certaine densification des espaces bâtis tout en veillant à limiter l'emprise au sol des constructions qui dans ce secteur est potentiellement impactante sur le phénomène d'inondation par ruissellement pluvial.

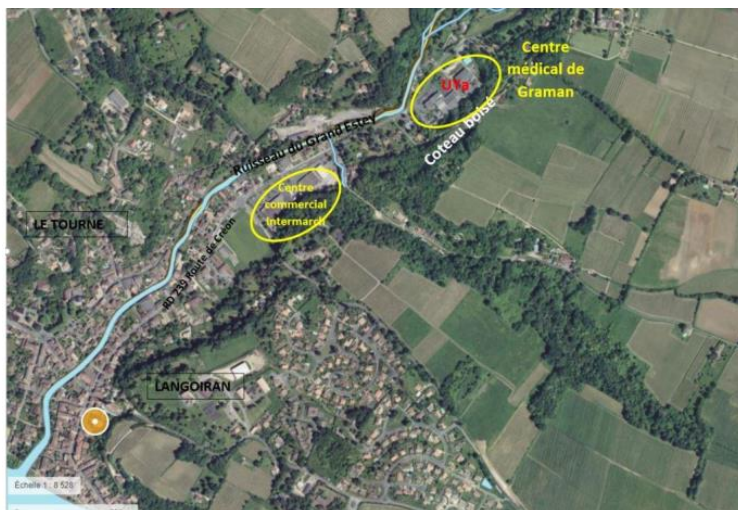
Origine de la zone UYa de Graman :

La zone **UYa** est une zone dont le développement trouve son origine dans la présence d'une cave coopérative créée dans les années 50, qui suite à sa cessation d'activité il y a une dizaine d'années, a été réutilisée comme bâtiment de stockage par un exploitant viticole sur le secteur de Langoiran.

Ce bâtiment a été racheté il y a 3 ans par la commune de Langoiran. Dans son prolongement, d'autres bâtiments à caractère commercial ont été aménagés, qui sont actuellement occupés par le Cellier de Graman (vente de grands vins de Bordeaux).

De façon également ancienne, s'est construit dans cet environnement commercial, un pavillon individuel, dont la mutation vers une autre destination sera le cas échéant envisageable.

Dans le prolongement de cet ensemble bâti relativement ancien, s'est construit dans les années 2005, un centre médical, à l'occasion de la relocalisation de la pharmacie et autres fonctions médicales, qui permet de rassembler aujourd'hui en un seul lieu, pharmacie, parapharmacie, médecins, optique, audition, laboratoire d'analyse médicale, ...



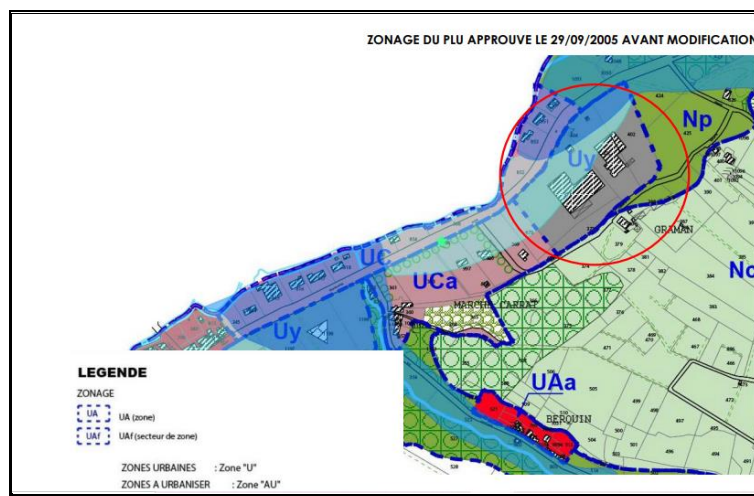
(Plan de situation du secteur UYa)

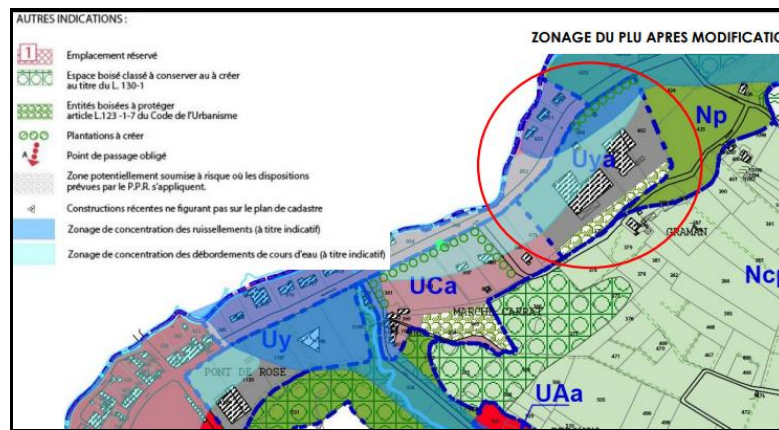
Justification de la modification du zonage :

Cette nouvelle mixité doit permettre à la zone de **s'engager dans une démarche de renouvellement urbain**, notamment pour certaines constructions sous-utilisées et appelant une requalification paysagère.

Le zonage modifié se complète de deux dispositions paysagères :

- **Création d'une bande paysagère à aménager le long de la route de Créon**, sur un espace qui au regard du risque inondation qu'il présente, exclut toute constructibilité. Afin de ne pas laisser cet espace inconstructible en déshérence et traiter l'interface de la zone de Graman avec la RD 239, cet espace est dévolu à un aménagement paysager, dont les modalités sont définies dans l'OAP du secteur de Graman
- **Protection au titre de la loi Paysage** (article L151-19 du code de l'urbanisme) du coteau boisé développé à l'Est de la zone ; cette protection renvoie aux multiples enjeux de prise en compte du rôle que joue cette trame verte dans le grand paysage, au niveau des continuités écologiques et dans la lutte contre l'érosion des sols et les effets du ruissellement pluvial facteur d'inondation.





Modification du règlement d'urbanisme :

Le territoire de la commune est divisé en 9 zones. Pour rappel, le **secteur UYa** reprend le contour de la zone UY à vocation commerciale, artisanale et industrielle afin de **lui affecter un règlement** permettant de faire muter cette zone vers une vocation plus mixte, associant artisanat, commerce, bureau et habitat à l'exclusion de la vocation industrielle

Le règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 29/09/2005 et résultant des différentes procédures d'évolution rappelées précédemment est donc modifié.

Les évolutions des différents articles concernés sont reprises en suivant et en italique. Elles concernent exclusivement le règlement de la zone UY et **adaptées au secteur UYa** nouvellement délimité.
(Chaque modification, pour chaque article, est justifiée de façon explicite dans le rapport de présentation).

La zone UY est concernée par la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP)**.

Elle comprend un **secteur UYa** dans lequel une mixité de fonctions est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain.

Le secteur UYa est concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr.

Article UY1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur UYa :

- 1.9 - Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole et à l'industrie.
- 1.10 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.11 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.
- 1.12 - Les carrières et gravières.
- 1.13 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 14 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Article uy2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UYa :

2.7 - 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, 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.

Article uy7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UYa :

7.4 – En outre, les constructions nouvelles doivent respecter les reculs portés au document graphique de l'Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur Graman.

Article uy8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UYa :

8.2 – Non réglementé.

Article uy9 : emprise au sol définition :

Dans le secteur UYa :

9.2 – L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

Article uy10 : hauteur des constructions définition :

Dans le secteur UYa :

10.3 – La hauteur des constructions est définie par un épannelage délimité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article uy11 : aspect extérieur des constructions

Dans le secteur UYa :

11.8 – Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux. Elles seront préférentiellement composées de haies végétales pouvant être doublées de panneaux grillagés à mailles soudées, sur poteaux métalliques assortis (galvanisé ou de teinte grise). Elles ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur. Les clôtures pleines et à base de murette de soubassement sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Une palette végétale est jointe en annexe du règlement pour le choix des végétaux. √

ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

11.9 – Pour les constructions implantées le long de la RD 239 :

- Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.
- Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.
- Le nombre d'enseigne est limité à un par mur de façade.

Article uy12 : aires de stationnement des véhicules :

Dans le secteur UYa :

12.3 – Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

Constructions destinées au bureau : 1 place par 25 m² de surface de plancher,

Constructions destinées au commerce : Surface de vente <75m², 2 places de stationnement, surface de vente supérieure à 75m² 1 place par tranche de 25m² de surface de vente,

Constructions destinées à l'artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,

Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher,

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières,

Constructions destinées à l'habitat individuel : 1 place de stationnement par logement,

Constructions destinées à l'habitat collectif et l'hébergement : Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - Surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - Surface de plancher >75 m² : 2 places par logement. 1 place pour 2 unités d'hébergement ou chambre,

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET DES DEUX-ROUES NON MOTORISÉES

12.4 – Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée. A ce titre, il est exigé la création d'installation pour le stationnement des vélos, sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, pouvant accueillir à minima 3 vélos, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo.

12.5 – Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « Evergreen »

12.5 – Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les effets d'îlot de chaleur, les surfaces de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, sur la base d'un ratio d'1 arbre / 4 places, sur la base de la palette végétale jointe en annexe.

Article uy13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

Dans le secteur UYa :

13.6 – Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme (recodifié L.151-19° du Code de l'Urbanisme) et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.7 – Il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 40 % de la superficie de la parcelle ou de l'assiette foncière destinée à recevoir un projet de construction.

13.8 – La bande paysagère à créer le long de la RD 239, portée sur le plan de zonage et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Graman, sera constituée d'un cortège d'essences locales adaptées au contexte de vallon humide et de pied de coteaux calcaire pouvant associer (cf. palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme) : - en strate arborescente : chênes,

frênes, saules, charmes, érables champêtres... - en strate arbustive et herbacées : cornouillers, noisetiers, fusains, bourdaine, carex, joncs...

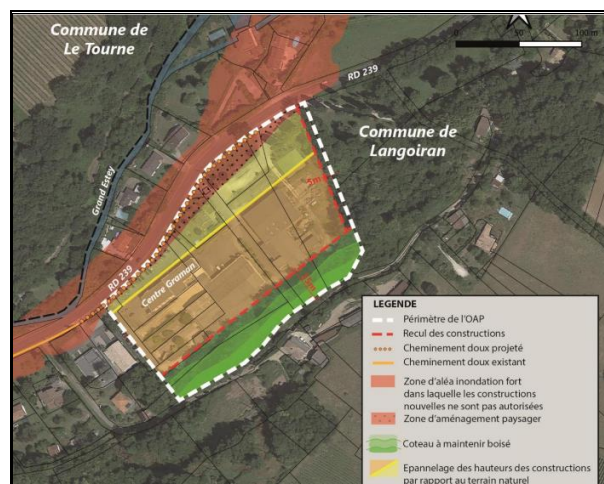
Cette bande paysagère ne devra pas être utilisée à titre d'espace de stationnement ou d'espace de stockage ou de dépôt.

Les plantations seront composées d'arbres tiges et de cépées plantés de façon aléatoire (minimum 1 sujet pour 10 m²) dans espace de pleine terre pouvant présenter un profil de noue. Une liaison douce (1.50m à 2.50m de large) devra être aménagée dans cet espace d'interface.

1 Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'Evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Orientation d'aménagement et de programmation/justification de l'OAP :



(Périmètre de l'OAP en pointillés blancs)

Les dispositions introduites dans l'OAP du secteur de Graman visent plusieurs objectifs :

- Préserver le coteau boisé par un recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la limite séparative sud, afin de préserver sa fonction paysagère et sa fonction de stabilisation des sols / frein au phénomène de ruissellement pluvial, dont pâtit actuellement ce secteur,
- Prendre en compte le risque inondation au titre d'un aléa fort mis en évidence dans le cadre de l'étude hydraulique OTEIS. Dans cette bande d'aléa fort reporté en rouge sur l'OAP, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées et une disposition d'aménagement paysager y est déclinée afin de ne pas laisser cet espace sans traitement du fait de son inconstructibilité,
- Décliner des dispositions de traitement paysager le long de la RD 239, dans l'espace inondable et inconstructible, à l'appui de principes précisés dans une coupe et une description des essences et de leur implantation, dispositions rappelées à l'article 13 du règlement d'urbanisme ; dans cette bande paysagère à aménager, un souci est attaché à la fonction de gestion pluviale que pourra revêtir cet espace, de régulation en cas d'inondation et à la fonction de liaison douce à mailier avec le chemin actuellement aménagé jusqu'à la clinique vétérinaire ;
- Gérer l'impact paysager des constructions par un épannelage des hauteurs, qui permettra une gradation

de 7 m dans la 1ère bande constructible au plus près de la route à 15 m dans une 2nd bande constructible développée au-delà ; la distance ainsi ménagée entre l'axe et la bande admettant des constructions de 15 m doit permettre d'intégrer visuellement les volumes bâtis dans le grand paysage.

L'emprise de la bande paysagère en secteur UYa est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur UYa de Graman

Elle sera constituée d'un cortège d'essences locales adaptées au contexte de vallon humide et de pied de coteaux calcaire pouvant associer :

- en strate arborescente : chênes, frênes, saules, charmes, érables champêtres...
- en strate arbustive et herbacées : cornouillers, noisetiers, fusains, bourdaine, carex, joncs...

Cette bande paysagère ne devra pas être utilisée à titre d'espace de stationnement ou d'espace de stockage ou de dépôt. Une liaison douce (1.50m à 2.50m de large) pourra être aménagée dans cet espace d'interface.

Les plantations seront composées d'arbres tiges et de cépées plantés de façon aléatoire (minimum 1 sujet pour 10 m2) dans espace de pleine terre pouvant présenter un profil de noue.

Le principe est repris dans le support N°4 "Orientation d'aménagement et de programmation".

1.6 Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) :

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée par la mairie de Langoiran et enregistrée sous le numéro MRAe 2021DKNA26 (dossier KPP-2020-10460). La mairie interroge la MRAe afin de savoir s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification N°2 de son PLU.

En date du 9 Février 2021 la MRAe précise qu'en application des dispositions du chapitre IV du livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

La décision d'exemption est jointe au dossier d'enquête.

1.7 Avis des personnes publiques associées :

En cas de modification de PLU, seule la notification du projet aux PPA avant l'ouverture de l'enquête est obligatoire.

J'ai relevé que la commune a bien notifié avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification du PLU à Madame la Préfète de la Gironde ainsi qu'aux personnes publiques associées reprises ci-dessous :

(Les avis sont annexés au dossier d'enquête publique)

Chambre d'Agriculture de la Gironde : avis favorable

Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers : avis favorable avec quelques recommandations :

- Nécessité de maintenir la capacité d'accueil d'activités à vocation économique sur le site,
- 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,
- Concernant l'étude, liée aux événements du 25 Juillet 2014, les constats présentés appellent des investigations complémentaires qui relèvent de la compétence du GEMAPI. Le SIETRA devrait être associé à la présentation de cette modification, notamment dans l'accompagnement du futur pétitionnaire.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

Dans sa réponse la CMA indique que :

- La juxtaposition de programmes d'activité et d'habitat est louable mais signifie clairement que les activités sont destinées à disparaître à moyen terme.

Elle reprend :

- Que des mesures de protection notamment contre le bruit, avec un niveau d'affaiblissement acoustique des façades, sont à envisager afin de permettre une cohabitation possible (à introduire dans l'article UY2 comme spécificité du secteur UYa/2.7).
- Que la limitation de l'emprise au sol de 70% à 30% pour le secteur UYa (9.2) n'est pas justifiée,
- Qu'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 RD 239 et les zones inondables.

En conclusion, les prescriptions réglementaires doivent être minorées et être davantage articulées sur l'Orientation d'Aménagement du secteur de "Graman" qui doit être légèrement adapté à la topographie de la zone UYa et à ses contraintes paysagères.

Sysdau :

Il est indiqué dans sa réponse du 18 Mars 2021

"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".

UDAP de la Gironde (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde) :

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations concernant les articles suivants du règlement d'urbanisme :

- 11.9 : cet article prévoit de réglementer les enseignes et pré-enseignes. Le règlement du SPR encadre déjà les projets d'enseignes et que les pré-enseignes sont quant à elles interdites dans le périmètre du SPR.
- 11.8 : cet article relatif aux clôtures nécessite de privilégier l'installation de grillage simple torsion et non les panneaux grillagés à mailles soudées.
- 11.2 : dans cet article relatif aux couvertures, il convient de supprimer la fin de la phrase du second paragraphe. Cette fin de phrase n'est plus adaptée aux caractéristiques de la zone.

Concernant l'Opération d'Aménagement et de Programmation de la zone de Graman, l'UDAP préconise 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 10m à l'acrotère, et les édifices situés sur le toit et abritant les éléments techniques pourront atteindre une hauteur maximale de 12 m.

DDTM de la Gironde -Service Accompagnement Territorial :

Le service émet un **avis favorable sur la modification du PLU de Langoiran sous réserve de prise en compte des observations formulées ci-après et celles reprises dans l'avis de l'UDAP.**

- Proposer une cote 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.
- Un événement concernant les glissements de terrain (repéré La04) a été recensé en limite de la future zone UYa. 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.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation :

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 5m en limite Est. 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.

Règlement écrit :

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.

L'article 11.9 n'a pas de portée juridique et mérite d'être supprimé. En effet le PLU ne réglemente pas les enseignes et pré-enseignes.

1.8 Synthèse du chapitre :

Commentaires du Commissaire-enquêteur :

Le dossier d'enquête publique est conforme et pratique à consulter par une population non avertie. Il permet au public de bien identifier les modifications apportées au contenu du zonage et du règlement écrit et les différents supports réunissent tous les éléments permettant de documenter le public de façon claire.

*Ce projet entre dans les principes de **développement et de renouvellement urbain**. Il permet de privilégier une **requalification des sites d'activités** existant de la commune plutôt qu'une extension compte tenu des trop fortes contraintes du territoire.*

*Les principes de protection, de prise en compte des **risques naturels** (Inondation, effondrement de carrières, effondrement de falaises) et de **mise en valeur paysagère** (Protection des massifs boisés, des éléments végétaux de taille plus modeste comme les talus) sont pris en considération.*

Toutefois**, concernant les **enjeux, d'inondabilité par débordement du cours d'eau Grand Estey** et par **ruissellement pluvial, des investigations complémentaires** relevant de la compétence du GEMAPI, suite à l'étude CEREMA réalisée après l'orage du 25 Juillet 2014, **devaient être réalisées. Il apparaît que ces expertises ne sont pas finalisées.

*La DDTM met également en exergue un événement concernant les **glissements de terrain** qui a été recensé en limite de la future zone UYa. Le dossier, selon elle, doit 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.*

L'étude hydraulique OTEIS a mis en évidence une bande d'aléa fort reporté en rouge sur l'OAP, les constructions nouvelles ne sont donc pas autorisées sur cette zone "aléa fort". Une disposition d'aménagement paysager y est déclinée afin de ne pas laisser cet espace sans traitement du fait de son inconstructibilité.

Les constructions, sur reste de la zone, étant 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.

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du Commissaire-enquêteur :

Pour conduire cette enquête publique, relative à la modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran, j'ai été désigné par ordonnance n° E 22000064 / 33 en date du 14 Juin 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2.2 Concertation préalable :

La 2^{ème} modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

2.3 Durée de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022, soit pendant une période consécutive de 31 jours.

2.4 Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite des lieux :

Le déroulement de la procédure s'est réalisé de la façon suivante :

21 Juin 2022 : premier contact avec Madame Maury (Service Urbanisme) afin de programmer une rencontre avec Monsieur le Maire.

19 Juillet 2022 : entretien avec Monsieur Jean François BORAS, maire de la commune de Langoiran, et Madame Maury du service de l'urbanisme.

Les points suivants sont abordés :

- La durée de l'enquête publique,
- Les jours de permanence du Commissaire-enquêteur (voir par ailleurs),
- Les dates de parution dans les deux journaux, (Sud-Ouest et Le Républicain)
Première parution : au plus tard le 2 Septembre (soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête)
Seconde parution : semaine du 20 au 23 Septembre (au cours de la première semaine de l'enquête)
- L'Affichage de l'avis d'enquête au plus tard le 2 Septembre : en mairie, sur les différents panneaux d'affichage de la commune ainsi que sur la zone concernée par la modification du PLU.
- Le volet dématérialisé a également été traité (Adresse mail à créer pour les observations du public, Site internet sur lequel le dossier peut être consulté)

Des échanges complémentaires ont été effectués, notamment sur le projet d'arrêté ainsi que sur le projet d'avis d'enquête.

19 Août 2022 : nouvelle rencontre avec Madame Maury afin de finaliser le dossier et parapher le registre d'enquête. Je procède également à la visite du secteur concerné par la modification du PLU ;

2.5 Mesures de publicité de l'enquête :

2.5.1 Annonces légales :

La publicité est encadrée par le code de l'environnement (articles L123-10 et R 123-11).

Le public a été légalement informé de l'enquête par la parution dans deux journaux de la presse quotidienne et régionale au moins 15 jours avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de l'enquête.

Les titres ainsi que les dates de parution sont repris ci-dessous :

Publication	Le Républicain	SUD-OUEST
Périodicité	Hebdomadaire	Quotidien
Date de l'avis	01/09	30/08
Date du rappel	22/09	21/09

2.5.2 Affichage de l'avis d'enquête :

L'information de la population a été aussi effectuée au travers de **l'affichage de l'arrêté**, dès le 4 Août sur le panneau d'affichage à l'extérieur de la mairie de Langoiran. Cet arrêté a également été disposé, le 8 Août, aux endroits habituels d'affichage de la commune à savoir : Eglise du Haut, le Pied du Château, Stade, RPA, Ste Catherine, Haut Pommarède, Le Pin.

Trois affiches visibles et lisibles de la voie publique ont été installées sur le **secteur de Graman**, le 30 Août ainsi que sur la porte extérieure de la mairie.

Elles respectent le format A2 (42x59, 4 cm) et comportent le titre "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur en caractères noirs sur fond jaune et les informations visées à l'article R.123-9 du code l'environnement.

L'avis d'enquête a aussi été affiché sur les différents panneaux d'affichage des secteurs repris en suivant :

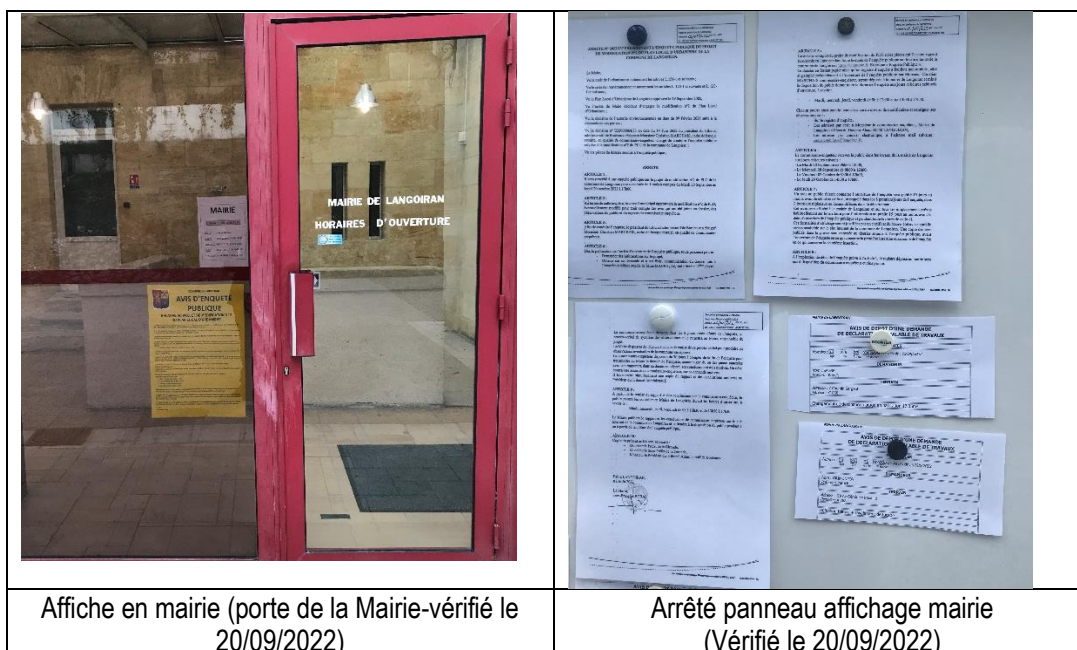
- Eglise du Haut,
- Le Pied du Château,
- Stade,
- RPA,
- Ste Catherine,
- Haut Pommarède,
- Le Pin.

La conformité de l'affichage a été vérifiée, sur le site concerné et à la mairie, par le Commissaire-enquêteur le 20 septembre et lors de chaque permanence.



Affiche sur site de Graman

Affiche en bord de route départementale 239



Affiche en mairie (porte de la Mairie-vérifié le 20/09/2022)

Arrêté panneau affichage mairie (Vérifié le 20/09/2022)

Le certificat d'affichage établi le 21 Octobre 2022 par Monsieur le maire de Langoiran est reproduit en annexe 9.

2.6 Mise à disposition et modalités de consultation du dossier d'enquête :

L'enquête s'est tenue à la mairie de Langoiran, siège de l'enquête. Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés par mes soins. Le registre a été ouvert le Mardi 20 Septembre, puis clos le jeudi 20 Octobre 2022 à 17h00 à l'issue de l'enquête.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet aux jours et heures d'ouverture de la mairie soit du Mardi au Vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Langoiran : <https://langoiran.fr>. Rubrique « Enquête Publique ».

Pendant toute la durée de l'enquête, même en l'absence du commissaire enquêteur, chacun a ainsi pu prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations soit :

- Sur le registre d'enquête,
- Les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Langoiran 4 Place du Docteur Abaut 33550 LANGOIRAN,
- Les adresser par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : enquetepublique@langoiran.fr.

2.7 Permanences du commissaire-enquêteur :

J'ai tenu, à la mairie de Langoiran, siège de l'enquête, les permanences pour recevoir les observations du public aux jours et heures d'ouverture repris ci-dessous :

- Le Mardi 20 Septembre de 9h00 à 12h00
- Le Mercredi 28 Septembre de 9h00 à 12h00
- Le Vendredi 7 Octobre de 9h00 à 12h00

- Le Jeudi 20 Octobre de 14h00 à 17h00

2.8 Réunion d'information et d'échange :

Avant même que l'enquête ne débute et après s'en être entretenu avec Monsieur le Maire il n'a pas été décidé de prévoir de réunion publique au cours de l'enquête.

2.9 Formalités de clôture de l'enquête :

Le dossier et le registre ont donc été 31 jours à la disposition du public. Conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence (annexe 3).

La consultation du public a été assurée du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre. L'enquête a été clôturée à la mairie et le registre d'enquête arrêté et emporté par le Commissaire-enquêteur, le 20 Octobre 2022.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur ont été adressés le 17 Novembre à Monsieur le Maire de Langoiran.

Le rapport ainsi que les conclusions séparées du Commissaire-enquêteur ont été expédiés le 17 Novembre à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2.10 Synthèse du chapitre :

Commentaires du Commissaire-enquêteur :

La publicité, les affichages et informations du public, la mise à disposition des dossiers ainsi que le volet dématérialisé respectaient bien la procédure et le public a bénéficié d'une information appropriée. Les dispositions prescrites ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes.

Les obligations légales ont été accomplies dans le respect des textes en vigueur.

L'enquête s'est déroulée dans un climat bienveillant, sachant qu'aucun incident ne m'a été communiqué.

3 – RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES

3.1 Bilan de l'enquête publique :

La participation du public a été peu importante et n'a pas suscité d'intérêt particulier. Lors des quatre permanences, **10 personnes** ont été reçues :

- Le Mardi 20 Septembre de 9h00 à 12h00 (**aucune visite**)
- Le Mercredi 28 Septembre de 9h00 à 12h00 (**3 personnes**)
- Le Vendredi 7 Octobre de 9h00 à 12h00 (**4 personnes**)
- Le Jeudi 20 Octobre de 14h00 à 17h00 (**3 personnes**)

Tableau récapitulatif des observations :

7 demandes de renseignements/informations de façon **orale**, (Madame Pargade - Madame Jobard - Monsieur Hammouchet - Madame Vichery - Monsieur Kergresse - Monsieur et Madame Patrick Grillon)

3 courriers adressés ou remis au commissaire-enquêteur et annexés au registre sous l'observation **N°C1**

(Monsieur Jean Laveissière-courrier remis au CE), **CN°2** (Madame Virginie Pargade-courrier déposé en mairie), **CN°3** (Madame Dominique Jobard-courrier déposé en mairie)

2 observations adressées par mail (M N°1 Madame Priscilla Duratti, M N°2 Monsieur Cyril Rouhaut)

2 observations transcrites sur le registre d'enquête (observation **N°R1** : Mr **Rocher Alain** - 31 Avenue Michel Picon Langoiran), **RN°2** : Madame Hurmic Fabienne - 82 Avenue du Chêne Vert 33550 Paillet.

Quatorze observations/demandes de renseignements ont été recensées et le détail est repris ci-après :

Identification des observations :

Les contributions ont été classifiées par les lettres reprises ci-dessous et par numéro d'ordre de réception :

- **Par la lettre C** (Courrier, adressé ou remis au commissaire-enquêteur),
- **Par la lettre M** (Messagerie/e-mail),
- **Par la lettre R** (Contribution issue du Registre papier).

L'ordre dans lequel les thèmes sont exposés n'est pas représentatif de l'importance que leur a accordé le commissaire-enquêteur.

Traitement et analyse des observations :

Compte tenu du nombre peu important d'observations, et pour une totale information **certaines d'entre elles sont retranscrites dans leur intégralité.**

Ces dernières sont reprises entre guillemets et en italique., en couleur bleue et en leurs propres termes.

3.2 Analyse des observations du public :

3.2.1 Observations orales - demandes de renseignements :

Les personnes suivantes sont venues faire des observations, soit demander des informations.

Nom de l'intervenant	Observations orales / Demandes de renseignements	Commentaires du Commissaire-enquêteur
28 Septembre 2022 : Madame Pargade Virginie et Madame Jobard Dominique	Désiraient obtenir des informations générales sur l'enquête publique en cours. Des observations liées aux différentes inondations, aléas climatiques seront transmis par écrit avant la clôture de l'enquête.	Deux courriers remis le 18 Octobre et repris sous les observations CN°2 et CN°3.
Mr Hammouchet Amar-Laurent 28 Chemin Sainte Catherine 33550 Langoiran	Souhaitait obtenir des informations sur l'objet de l'enquête. Il souhaitait savoir si des terrains lui appartenant étaient constructibles.	Il lui a été précisé que seules les observations liées à l'objet de l'enquête seraient étudiées et que cette demande devrait être analysée dans le cadre d'une révision du PLU.
7 Octobre 2022 : Madame Vichery Doriane	Désirait obtenir des informations concernant l'objet de l'enquête.	Les réponses lui ont été apportées

Monsieur Kergresse Gwnaël	Est venu demander des éclaircissements sur le fonctionnement et le rôle de l'enquête publique. Remettra des observations/interrogations sur le registre dédié à l'enquête avant la fin de celle-ci.	L'objet de la présente enquête et le fonctionnement d'une enquête publique lui ont été présentés.
20 Octobre 2022 Monsieur et Madame Grillon Patrick 1 la Cote Lestiac sur Garonne	Propriétaires de terrains à Langoiran, ils souhaitaient savoir en quoi consistait l'enquête publique et si leurs terrains étaient en zone constructible.	Il leur a été indiqué que l'enquête ne concernait qu'une modification du PLU sur le secteur de Graman.

3.2.2 Observations reçues par courrier :

Observation N°C1 (le 7 Octobre) :

Monsieur Laveissière Jean - 4 impasse Suffren - 33700 Mérignac :

Trois observations sont exposées par Monsieur Laveissière dans le courrier remis.

Première remarque :

*« Elle concerne les activités autorisées sous condition dans la nouvelle zone UYa. Si le projet de règlement prévoit pour la zone UY la possibilité d'y accueillir des entrepôts (art. UY2-2), ce qui correspond à mon bâtiment, je demande que me soit confirmé le maintien de cette activité pour la zone UYa et m'inquiète du nouvel article UYa 1-11 qui interdit les dépôts de véhicules accidentés ou **usagés**.*

Mon hangar abritant des véhicules de collection, je demande que ce membre de phrase soit précisé afin, évidemment, de tenir compte de cet existant ».

Réponse de la collectivité :

L'article UYa1-11 vise les activités de casse auto, ce qui ne semble pas être l'activité de M. Laveissière. En tout état de cause, une précision en ce sens pourra être apportée au règlement d'urbanisme.

Seconde remarque :

« Elle a trait aux possibilités de constructions nouvelles.

*L'emprise au sol est réduite à 30%, au lieu des 70% antérieurs, ce qui constitue une réduction **très (et sans doute trop) importante**.*

Mais de plus, rien n'est dit concernant la situation, qui est la mienne, où un bâtiment existe déjà sur le terrain.

Ce pourcentage dit-il s'appliquer à la totalité de la parcelle, bâtiment compris, ou seulement au terrain restant non construit ? Une précision dans le texte serait la bienvenue ».

Réponse de la collectivité :

L'objectif de la réduction de l'emprise au sol vise à limiter le phénomène d'imperméabilisation des sols qu'engendre la constructibilité, et qui s'avère être un facteur d'aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement mis en exergue par l'étude CEREMA. Cette mesure de limitation de l'emprise au sol vise donc à une meilleure prise en compte du risque naturel porté de la commune par les services de l'Etat.

Cette limitation doit être maintenue et s'appliquer à toute la zone, les terrains à bâtir comme les terrains déjà

bâties. Les modalités d'application de la règle de l'emprise au sol seront précisées.

Troisième remarque :

« Elle concerne l'article UY7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

*Les auteurs du projet de modification N°2 pourraient saisir cette occasion pour mettre les dispositions applicables à la zone UY, comme UYa, **en cohérence** avec les autres zones.*

L'article UY7 exige que des constructions qu'elles soient implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Or mon terrain est particulièrement étroit, ce qui fait que, si on enlève 3m de chaque côté, je ne peux construire qu'un modeste couloir !

Aussi bien, je demande que soit ajoutée la même disposition que celle qui est prévue pour les autres zones (UA7 point 3, UB7 point 3, UC7 point 2, UD7 point 2, UE7 point 2, 1AU7 point 2) et qui permet "des implantations différentes justifiées...par la configuration du terrain". Rien ne justifie en effet cette distorsion entre zones. »

Réponse de la collectivité :

La règle est définie pour chaque zone en fonction des enjeux en présence, et par conséquent ces enjeux peuvent différer d'une zone à l'autre : l'article 7 - *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* peut répondre à de multiples enjeux : de paysage, de tranquillité du voisinage, de propagation du risque incendie, d'accessibilité aux engins de secours, d'accessibilité en vue de l'entretien des limites séparatives, de prospect des bâtiments vis-à-vis des tiers riverains...

L'objectif du règlement d'urbanisme n'est pas d'écrire la même règle partout sous couvert « *de mettre les dispositions en cohérence* » ; Dans le cas du secteur UYa de Graman, l'objectif recherché est de faire évoluer cette zone vers une plus grande mixité fonctionnelle (notamment vers du tertiaire et de l'habitat...), vers des tissus urbains moins denses (d'où la réduction de l'emprise au sol), et une plus grande attention à la qualité paysagère notamment entre les unités foncières en évitant de construire sur les limites séparatives. Cela permet de redonner plus de caractère aéré, d'éviter les effets d'ombres portées des constructions entre elles ; Ainsi, ménager de chaque côté d'une limite séparative, 3 m de recul pour l'implantation des constructions, cela conduit à un espace libre inconstructible de 6 m qui peut être végétalisé et susciter une meilleure qualité d'ambiance entre les constructions et les utilisateurs. En outre, cela permet également de limiter l'artificialisation des sols par leur imperméabilisation.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les réponses apportées par la collectivité concernant les trois interrogations sont cohérentes.

Observation N°C2 (le 18 Octobre) :

Madame Pargade Virginie :

Dans son courrier, de 4 pages (en annexe), Madame Pargade fait quelques remarques, aborde plusieurs sujets et pose plusieurs questions :

"Hauteur des bâtiments : *La zone UYa se trouve dans la ZPPAUP qui n'autorise les constructions qu'à hauteur de 6m. Toute construction supérieure à cette hauteur sera rejetée par les architectes des bâtiments de France.*

Pollution lumineuse : *Il conviendrait que la réglementation en vigueur relative aux enseignes lumineuses soit respectée et éteintes la nuit à des fins écologiques. Ce n'est pas le cas sur le centre médical (opticien/pharmacie).*

Pollution des sols : *Les sols de la zone UYa sont souillés. Faire apparaître une étude des sols après destruction et dépollution du site aux futures demandes de permis de construire.*

La démarche de renouvellement urbain pourrait très bien se défendre en réhabilitant le bâtiment à des fins d'espace commercial et professionnel de coworking.

Il est inconcevable qu'un projet d'habitat dans cette zone ait été envisagé et voté en conseil municipal.

Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales :

Le chemin existant entre Inter marché et le centre médical est boueux en temps de pluie, sous les eaux en cas d'inondation, mal entretenu. Celui projeté le long de la RD 239 s'avère dangereux (trop près de la route et vitesse excessive des automobilistes). En cas d'inondation il serait impraticable et détruit à chaque crue.

Zone d'aménagement paysager : *La zone prévue se trouve trop petite pour cacher les bâtiments et avoir une fonction de retenue d'eau.*

Madame Pargade fait également référence à un avis de la CDC de 2019 lié à une précédente enquête.

L'étude CEREMA : *fait référence aux crues de 2003, 2013, 2014, mais il faut rajouter Mai 2020 et Juin 2021 car pour ces deux dernières la route était coupée à la circulation. La résidence des personnes âgées sera enclavée entre la route RD 239 et les coteaux.*

En cas d'inondation comment serait organisée une évacuation des résidents car aucune issue ou de secours n'est prévue ?

Dans la mesure où le bâtiment de cellier de Graman est submergé jusqu'à un mètre d'eau, comment imaginer la construction de logement collectif et résidence personnes âgées avec autant de risque ?

La commune détient des terrains plus sécurisés sur les hauteurs (Pomarède), pourquoi ne pas réhabiliter les logements vétustes ?

Réponse de la collectivité :

Hauteur des bâtiments : l'UDAP s'est prononcé à ce sujet, la hauteur maximale sera limitée à 12 m au faitage, et 9 m à l'égout.

Pollution lumineuse : cette dimension n'est pas "réglementable" dans un PLU, mais dans un souci de modération énergétique, il est vrai que l'intensité lumineuse à caractère commercial devrait être maîtrisée.

Pollution des sols : cet aspect n'est pas "réglementable" dans le PLU ; toutefois, l'information sera communiquée aux futurs porteurs de projet.

Opportunité de faire muter la zone vers une vocation Habitat : ce choix s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, qui prend en compte toutes les dimensions nécessaires, à savoir les risques naturels, la qualité environnementale et paysagère, la mise en relation piétonne avec le reste des espaces du centre-ville, .. Aucune des Personnes Publiques Associées appelées à émettre un avis n'a remis en cause le bien-fondé de cette démarche.

Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales :

Le chemin projeté le long de la RD 239 est une liaison qui s'avère nécessaire, son traitement prendra en compte les aléas mis en évidence par Mme Pargade, à savoir la dangerosité de la circulation routière et la prise en compte du risque inondation.

Zone d'aménagement paysager :

L'objectif de cet aménagement n'est pas de retenir les eaux, mais de permettre leur infiltration par le maintien de surfaces naturelles enherbées non imperméabilisées, assimilable à une fonction de « noue », technique de régulation pluviale.

L'étude CEREMA : les événements 2021/2022 ont été portés à la connaissance du BE OTEIS qui a conduit une étude de risque complémentaire à l'étude CEREMA, apportant ainsi de nouveaux éléments de connaissance du phénomène. En cas d'inondation l'étude indique bien que la zone dédiée à une vocation habitat serait en aléa faible (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau de moins de 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Concernant les hauteurs de Pomarède, Pourquoi ne pas rénover les logements vétustes :

La commune n'est pas propriétaire de ces terrains et de ces logements. ENEAL, propriétaire de ces logements nous a informés d'une possible démolition de ce site.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les observations concernant la sécurité des personnes sont bien évidemment recevables et elles doivent être étudiées/analysées avec une attention toute particulière.

Même si les recommandations des études CEREMA et OTEIS sont respectées et si le niveau des risques, identifiés à ce jour, ne nécessite pas d'évacuation des populations, il me paraît nécessaire, concernant **la sécurité des personnes, de prévoir des mesures complémentaires.**

Une recommandation sera reprise dans les conclusions.

Observation N°C3 (le 18 Octobre) :

Madame Jobard Dominique :

(Courrier de 8 pages en annexe)

Madame Jobard traite plusieurs thèmes et réalise certains constats repris dans un paragraphe intitulé : les points noirs du dossier.

"Inondations et ruissellements : Les trois épisodes d'inondations (Juillet 2014/ Mai 2020/ Juin 2021) montrent qu'un risque avéré existe".

Il est fait référence à :

"Un extrait du rapport du CEREMA (partie A page 22) qui analyse les causes de l'inondation coulée de boue, accumulation de grands volumes de matériaux, entraînant des hauteurs d'eau supérieures à 1m avec une habitation impactée et les bâtiments de Brico Marché également sinistrés.

Les aménagements de protection existants sont également abordés : la retenue d'eau de 2 hectares créée il y a 35 ans peut représenter un risque d'inondation en cas de rupture partielle ou totale de la digue.

Extrait du rapport partie B page 25 : sur l'arrière de l'Intermarché qui borde la RD 239, au lieudit Graman, des glissements de terrain se sont produits en bordure d'un chemin rural. La stabilité de la voie communale semble à remettre en cause.

Les dégradations au lieudit Berquin sont aussi mises en exergue. Au débouché du vallon Rouille de Terrefor, la crue du cours d'eau et les coulées de boues ont endommagées une maison (photos annexées).

Les pluies et ruissellements venant des affluents du Grand Estey produisent la submersion de la RD 239, toujours au même endroit à savoir début du chemin Berquin jusqu'à la zone de Graman (impossibilité pour les services de secours de rejoindre la RD10 en direction de Langon ou Bordeaux (photos jointes)).

Selon Madame Jobard et même si la construction des logements est prévue en retrait et en hauteur par rapport à la RD230 :

- "Les risques inondations, ruissellement des eaux pluviales, débordement des affluents et du Grand Estey, mouvements de terrain et gonflements des argiles ne semblent pas avoir suffisamment été étudiés,*
- L'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales rend difficile tout calcul sérieux des risques,*
- PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain) : L'élaboration du PPRMT (Arrêté signé le 13 Juin 2016 par le Préfet de la Gironde) n'est toujours pas finalisé,*
- En cas d'événements pluvieux extrêmes, tout accès aux futures habitations serait impossible. Il s'agit*

- donc d'une réelle inquiétude, car il n'y a aucune alternative d'entrée-sortie autre que la route inondable,*
- Le projet de modification n'est nullement approprié dans ce secteur. Il est en contradiction avec le PADD qui préconise la redynamisation du centre bourg et non une continuation du développement de la commune en périphérie.*
- Deux autres sujets sont également abordés :*
- Le droit de passage concernant les vigneron est également souligné. Un tracé extrêmement précis des voies d'accès aux futures constructions devra être fait,*
 - La vitesse des véhicules pénétrant dans la commune est également soulignée,*

Réponse de la collectivité :

Concernant la prise en compte du risque inondation, une étude spécifique du site a été conduite par le BE OTEIS, qui permet mieux qu'une étude « généraliste » d'évaluer l'aléa, et de définir des mesures d'accompagnement adaptées aux caractéristiques des lieux ; dans le cadre de la compétence GEMAPI, cette approche pourra être complétée, et dans le cadre de la révision générale prochaine du PLU, un Schéma Directeur des EP pourra également être conduit parallèlement comme le recommande Mme Pargade. Concernant le PPRMT, son engagement depuis maintenant presque 6 ans et son échéance différée ne doivent pas conduire la commune à suspendre toute démarche d'aménagement de son territoire.

Concernant l'exposition de nouvelles populations à un risque : l'étude d'OTEIS indique clairement que le risque est évalué à un niveau « faible » (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau inférieure à 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Concernant la compatibilité du projet avec la redynamisation du centre-bourg : Mme Pargade n'ignore pas que le centre-bourg pâtit de nombreux freins à sa redynamisation tant en tant que zone d'habitat que zone commerciale et de services, au regard notamment du risque inondation et du PPRI qui condamne certains bâtiments à ne pouvoir changer de destination ou être réhabilités... des pistes pour faire évoluer cette réglementation sont en cours de négociation, mais la commune se doit de mobiliser d'autres pistes pour mettre en œuvre sa politique de l'habitat, notamment vis-à-vis des personnes âgées et de jeunes ménages.

Concernant le droit de passage de certains vigneron : Les droits de passage et servitudes sont prévus par l'acte notarié du 09 Novembre 2018 entre la Mairie de Langoiran et SAS BERTICOT GRAMAN.

Concernant la vitesse des véhicules : il est juste qu'elle est excessive au droit de la zone de Graman, et un aménagement de ce secteur en lui conférant un caractère de plus grande « urbanité » à travers le traitement d'une bande paysagère le long de la voie, d'un cheminement piéton paysagé et sécurisé, d'un traitement de la chaussée (dans le cadre de la compétence du CD33), sont autant d'éléments permettant de réguler le comportement des automobilistes.

Concernant la révision du PLU : cette révision est légalement possible.

Avis du commissaire-enquêteur :

Toutes les remarques effectuées par Madame Jobard ne concernent pas l'enquête de modification du PLU. Ses observations concernant la prise en compte du risque inondation sont acceptables et elles doivent être analysées avec rigueur.

Même si l'absence de PPRMT (échéance différée), ne doit pas conduire la commune à suspendre toute démarche d'aménagement de son territoire, il est indispensable que la collectivité, en cas de risques majeurs, préserve la sécurité de la population aussi bien dans le cadre du PPRMT que dans celui des inondations.

La collectivité précise que des mesures d'accompagnement adaptées aux caractéristiques du secteur "Graman"

pourront être complétées dans le cadre de la révision prochaine du PLU. Il me semble plus cohérent d'envisager dès maintenant, sans attendre une révision et dans le cadre de la modification N°2 du PLU, des mesures complémentaires en termes de sécurité. Une préconisation sera reprise dans les conclusions.

3.2.3 Observations reçues par messagerie :

Observation N°M1 :

Mme Priscilla Duratti

1 rue du pont de Milon – 33550 Langoiran
 06.61.40.62.89

Madame Duratti souhaite mettre en exergue quelques réflexions et il faudrait selon elle :

- *Refaire vivre le centre bourg et favoriser l'installation de **commerces**, car il y a des boutiques inoccupées, tout en créant des places de parking,*
- *Favoriser l'installation **d'artisans** afin de diversifier l'offre en évitant si possible les doublons,*
- ***Rénover** les logements vides dans le centre bourg, avec des normes écologiques,*
- *Pourquoi ne pas créer une maison des associations ? un autre lieu sportif (salle de danse etc.) ? un restaurant (autre qu'une pizzeria) ?*

Ces interrogations très respectables ne peuvent être traitées dans le cadre de la présente enquête. En effet, elles ne sont pas liées directement à l'objet de l'enquête publique.

Concernant le secteur de Graman elle indique que :

- *"Pour l'accès à cet espace, rien n'est fait pour les piétons et les vélos et que la zone entre Intermarché et le cellier Graman n'a pas été réfléchi en termes de circulation dans son ensemble,*
- *Il faudrait créer déjà un espace de circulation pour les piétons et les vélos qui partirait du rond-point d'Intermarché au centre médical,*
- *C'est une zone inondable, il vaudrait mieux mettre le tout sur une butte, comme le centre médical et pas comme le vétérinaire,*
- *Il faut surtout s'occuper de l'entretien des cours d'eau qui sont en face du parking du vétérinaire qui est insuffisant, il s'est fait inonder et le terrain ne peut pas tout absorber,*
- *Pour la circulation : les voitures arrivent très vite sur la commune, il n'y a rien qui les ralentit, sauf un radar dissuasif qui indique la vitesse. Il faudrait donc déjà s'occuper de « casser la vitesse » des véhicules."*

Réponse de la collectivité :

Refaire vivre le centre bourg est un des objectifs de la politique urbaine de la commune depuis de nombreuses années, vis-à-vis duquel de nombreuses actions ont déjà été entreprises (**requalification du centre Bourg en plusieurs phases passées et à venir selon un plan pluriannuel pour aménagement de mise en valeur, requalification des quais...**)

Concernant la circulation et la vitesse des véhicules, la réponse est la même que celle développée en réponse à Mme Pargade.

Concernant le liaisonnement piéton entre le centre bourg et le secteur de Graman, le projet de modification aborde et développe ce volet dans le cadre de l'OAP.

Concernant l'entretien des cours d'eau (Estey) : **En application des articles L 215.14 et suivants du Code de l'Environnement et de l'article 114 du Code Rural l'obligation d'entretien des cours d'eau (lit et berges) incombe aux propriétaires riverains.** L'entretien des cours d'eau n'est pas règlementé dans le PLU.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses apportées. Cette contribution reprend des observations non liées à l'objet de l'enquête. La collectivité apporte toutefois des réponses concernant les interrogations attachées au secteur de Graman. Certaines d'entre elles sont déjà traitées dans les remarques précédentes.

Observation N°M2 (du 13 Octobre) :

Cyril Rouhaut

Président VLDC

05 56 61 31 21/06 86 94 11 15

cyril@rouhaut@vldc.fr

Dans son message Monsieur Rouhaut précise qu'une partie des locaux de la cave Coopérative de Langoiran, et plus particulièrement de la SAS BERTICOT-GRAMAN (ex CELLIER DE GRAMAN) ont été vendus à la commune de Langoiran le 9 Novembre 2018. Cette vente comprend les sections A 1391 et A 1393.

Il y a eu, selon Monsieur Rouhaut, un **accord** pour une **servitude** concernant une zone où les Vignerons Coopérateurs passent pour vider les remorques de vendange pendant la saison de récolte. Il tient à rappeler que cette zone doit rester une zone de passage, et ne doit pas être construite.

Réponse de la collectivité :

Concernant le droit de passage de certains vignerons : Les droits de passage et servitudes sont prévus par l'acte notarié du 09 Novembre 2018 entre la Mairie de Langoiran et SAS BERTICOT GRAMAN.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les servitudes reprises dans l'acte de cession seront à respecter.

3.2.4 Observations transcrites sur le registre :

Observation N°R1 (le 7 Octobre) :

Monsieur Rocher Alain – 31 Avenue de Picon 33550 Langoiran :

Monsieur Rocher souhaite attirer l'attention de la collectivité sur ce dossier car selon lui **les risques réels d'inondations et de glissement de terrain ne sont pas pris en compte.**

(A la demande de Monsieur Rocher, propos transcrit sur le registre par le commissaire-enquêteur)

Réponse de la collectivité :

Concernant la prise en compte du risque inondation, une étude spécifique du site a été conduite par le BE OTEIS, qui permet mieux qu'une étude « généraliste » d'évaluer l'aléa, et de définir des mesures d'accompagnement adaptées aux caractéristiques des lieux ; dans le cadre de la compétence GEMAPI, cette approche pourra être complétée, et dans le cadre de la révision générale prochaine du PLU, un Schéma Directeur des EP pourra également être conduit parallèlement

Avis du commissaire-enquêteur :

Il sera bien évidemment nécessaire de compléter les études réalisées à ce jour. Des mesures d'accompagnement semblent indispensables notamment en termes de sécurité des personnes. Une recommandation sera proposée en conclusion.

Observation N°R2 (le 20 Octobre) :

Madame Hurmic Fabienne – 82 Avenue du chêne vert 33550 Paillet :

Madame Hurmic précise que la zone de Graman est concernée par la descente des eaux pluviales des coteaux mais également par les crues de l'Estey.

Il est, selon elle, dangereux de densifier cette zone par des habitats collectifs et/ou individuels.

Elle pose la question suivante :

“Comment évacuer les habitants d'EHPAD ou autre lorsque ces événements vont se reproduire ?”

Réponse de la collectivité :

Concernant la prise en compte du risque inondation, une étude spécifique du site a été conduite par le BE OTEIS, qui permet mieux qu'une étude « généraliste » d'évaluer l'aléa, et de définir des mesures d'accompagnement adaptées aux caractéristiques des lieux ; dans le cadre de la compétence GEMAPI, cette approche pourra être complétée, et dans le cadre de la révision générale prochaine du PLU, un Schéma Directeur des EP pourra également être conduit parallèlement.

Concernant l'exposition de nouvelles populations à un risque : l'étude d'OTEIS indique clairement que le risque est évalué à un niveau « faible » (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau inférieure à 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les observations concernant la sécurité des personnes sont acceptables et elles doivent être étudiées avec dextérité.

Même si les recommandations sont respectées des mesures supplémentaires sont suggérées (voir conclusion).

3.3 Observations du commissaire-enquêteur :

L'étude **CEREMA**, réalisée suite à l'orage du 25 Juillet 2014, a mis en évidence un phénomène de concentration des débordements des cours d'eau et de concentration des ruissellements.

Dans le rapport de présentation de décembre 2021, il est indiqué que ces constats appellent des **investigations complémentaires** qui relèvent de la compétence du **GEMAPI** (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

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.

Ces études ont-elles été réalisées et quelles en sont les conclusions ?

Si elles n'ont pas été engagées quelles en sont les raisons ?

Réponse de la collectivité :

En juin 2021, le bureau d'étude OTEIS a réalisé une étude hydraulique qui complète celle de CEREMA sur le site de Graman. Concernant l'exposition de nouvelles populations à un risque : l'étude d'OTEIS indique clairement que le risque est évalué à un niveau « faible » (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau inférieure à 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer

à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Actuellement, le SIETRA réalise une étude de vulnérabilité aux inondations sur l'ensemble des secteurs à enjeux de son périmètre et notamment du Grand Estey qui concerne Langoiran. Les résultats permettront de connaître et quantifier les risques et établir une stratégie de réduction de ces risques. Ces conclusions nous seront adressées prochainement dès la clôture de ce rapport. Cette étude vient en complément de celle menée par le bureau d'étude OTEIS.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il est dommage que cette étude, sur les secteurs à enjeux, n'ait pas été finalisée avant cette enquête publique. Les résultats devront donc être examinés avec attention afin que toutes les mesures destinées à réduire les risques soient claires/concrètes et que la **sécurité des personnes**, quel que soit le niveau de risque, soit bien analysée, prise en compte et assurée.

3.4 Notification des observations par procès-verbal de synthèse :

Conformément aux nouvelles dispositions des articles R123-18 alinéa 2 et R123-19 alinéas 1 et 2 du Code de l'environnement, il a été procédé après la clôture du registre, aux formalités suivantes :

- Les observations écrites ou orales qui ont été présentées pendant l'enquête publique font l'objet du procès-verbal repris en annexe 8.
- Le procès-verbal de synthèse a été réalisé et remis à Monsieur le Maire de Langoiran en date du 25 Octobre 2022.

En application des dispositions précitées, la commune de Langoiran a été invitée à produire dans un délai de quinze jours à compter de la remise du présent procès-verbal, un mémoire en réponse aux observations ci-dessus rappelées.

3.5 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Les réponses de la collectivité nous sont parvenues le 9 Novembre 2022. Ce document figure en annexe 10.

3.6 Synthèse du chapitre :

Commentaires du Commissaire-enquêteur :

En résumé quatorze demandes d'informations/observations ont été exprimées. Quelques administrés désiraient essentiellement :

- *Savoir en quoi consistait l'objet de l'enquête et tout particulièrement si cette modification du plan local d'urbanisme entraînait des évolutions sur les zonages précédemment arrêtés.*
- *Avoir des réponses précises sur certains points du règlement de la nouvelle zone UYa,*

D'autres personnes souhaitaient :

- *Attirer l'attention de la collectivité sur ce dossier car selon elles, les risques réels d'inondations, de ruissellement des eaux pluviales, de débordement des affluents et du Grand Estey, les mouvements de terrain et gonflements des argiles ne semblent pas avoir suffisamment été pris en compte,*

Regrettaient :

- *L'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui rend difficile tout calcul sérieux des risques,*
- *La non finalisation du PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain), (Arrêté signé le 13 Juin 2016 par le Préfet de la Gironde),*

S'interrogeaient sur la sécurité des personnes et tout particulièrement :

- *En cas d'événements pluvieux extrêmes, tout accès aux futures habitations serait impossible car il n'y a aucune alternative d'entrée-sortie autre que la route inondable. Il s'agit d'une réelle inquiétude, "comment évacuer les habitants et notamment les personnes ayant des difficultés de mobilité ou autre lorsque ces événements vont se reproduire" ?*

Fait à Artigues Près Bordeaux, le 17 Novembre 2022



Christian Marchais
Commissaire-enquêteur

B - CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du Commissaire-enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022

E 22000064 / 33

Relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran

Christian Marchais
a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par décision du 14 Juin 2022 de Madame la Présidente du
Tribunal Administratif de Bordeaux.

Enquête prescrite par arrêté N° 2022-137 du 1 Août 2022 de Monsieur le Maire de LANGOIRAN

Rappel et objet de l'enquête :

La présente enquête publique porte sur **le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme** de la commune de Langoiran.

Cette procédure de modification a pour objectif de rendre possible une démarche de renouvellement urbain sur la zone monofonctionnelle au lieu-dit "Graman" à vocation exclusivement économique (artisanale et commerciale) et de **créer une zone UYa**, dans la **zone UY**, afin d'apporter de la **mixité** dans ce secteur, notamment à destination de **l'habitat**.

Cette adaptation se traduit par :

- La modification du règlement écrit et graphique de la zone UY,
- La production d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cadre juridique :

Le champ d'application de la procédure de modification relève du Code de l'Urbanisme car il s'inscrit dans le cadre prévu par l'article L153-36, à savoir "modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions".

La procédure de modification est utilisée à condition que les modifications envisagées :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale et ne changent pas les orientations définies du projet d'aménagement et de développement durable,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, le P.L.U. de la commune de Langoiran peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le code de l'urbanisme.

Par arrêté **N°2022-137** du 1 Août, Monsieur le Maire de Langoiran a donc prescrit une enquête publique sur **le** Projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran.

Avis sur le dossier :

Le dossier destiné à l'enquête est constitué des éléments repris ci-dessous :

- Le rapport de présentation de la seconde modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran.
- Le règlement d'urbanisme modifié et annexes, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Le zonage du PLU approuvé le 20/07/2020 ainsi que le zonage du PLU après seconde modification.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (schéma d'aménagement du secteur de Graman).

Les éléments suivants complètent le dossier :

- L'arrêté 2020 -104 engageant la procédure de la modification du PLU (annexe 1),
- L'ordonnance E22000064 / 33 du 14 Juin 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur (annexe 2),

- L'arrêté 2022-137 prescrivant l'enquête publique du projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran (annexe 3),
- Les annonces légales parues dans la presse (annexes 4-5-6-7),
- L'avis des personnes publiques associées (liste reprise dans le paragraphe n°3.3).

Les documents concernant la modification ont, quant à eux, été réalisés par l'agence METAPHORE.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le dossier soumis à enquête publique et porté à la connaissance de la population est jugé conforme à la réglementation en vigueur. Il est clair et complet.

Le dossier technique comprend toutes les pièces exigées et il est accompagné par tous les autres documents visés ci-dessus, qui participent à la bonne information du public.

Avis sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du **Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre**, soit pendant une période consécutive de 31 jours.

La publicité :

Le public a été légalement informé de l'enquête, conformément au code de l'environnement (articles L123-10 et R 123-11), par la parution dans deux journaux de la presse quotidienne et régionale au moins 15 jours avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de l'enquête.

L'information de la population a été aussi effectuée au travers de **l'affichage de l'arrêté**, dès le 4 Août sur le panneau d'affichage à l'extérieur de la mairie de Langoiran. Cet arrêté a été également disposé, le 8 Août, aux endroits habituels d'affichage de la commune à savoir : Eglise du Haut, le Pied du Château, Stade, RPA, Ste Catherine, Haut Pommarède, Le Pin.

Trois affiches visibles et lisibles de la voie publique ont été installées sur le **secteur de Graman**, le 30 Août ainsi que sur la porte extérieure de la mairie et sur les différents panneaux d'affichage des secteurs repris précédemment.

Consultation du dossier d'enquête / Dépôts des contributions :

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet aux jours et heures d'ouverture de la mairie soit du Mardi au Vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Langoiran : <https://langoiran.fr>. Rubrique « Enquête Publique ».

Pendant toute la durée de l'enquête, même en l'absence du commissaire enquêteur, chacun a ainsi pu prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations soit :

- Sur le registre d'enquête,
- Les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Langoiran 4 Place du Docteur Abaut 33550 LANGOIRAN,
- Les adresser par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : enquetepublique@langoiran.fr.

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, a été coté et paraphé par mes soins le 20 Septembre 2022. Il a été ouvert en suivant puis clos, par moi-même, le jeudi 20 Octobre 2022 à 17h00 à l'issue de l'enquête.

Le public a eu accès aux observations portées aux registres (article R.123-13). Les observations et les propositions reçues par voie postale ont été annexées au registre du siège de l'enquête et tenues à la disposition

du public.

Avis du commissaire-enquêteur :

La publicité, les affichages et informations du public, la mise à disposition des dossiers, respectent bien la procédure et le public a bénéficié d'une information adaptée. Les dispositions prescrites ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes. Les obligations légales ont été accomplies dans le respect des textes en vigueur. L'enquête s'est déroulée dans un climat bienveillant, sachant qu'aucun incident ne m'a été communiqué.

Bilan des observations :

Lors de cette enquête et des quatre permanences **10 personnes ont été reçues**. Le détail est repris dans le tableau suivant :

7 demandes de renseignements/informations de façon orale , (Madame Pargade - Madame Jobard - Monsieur Hammouchet - Madame Vichery - Monsieur Kergresse - Monsieur et Madame Patrick Grillon)
3 courriers adressés ou remis au commissaire-enquêteur et annexés au registre sous l'observation N°C1 (Monsieur Jean Laveissière-courrier remis au CE), CN°2 (Madame Virginie Pargade-courrier déposé en mairie), CN°3 (Madame Dominique Jobard-courrier déposé en mairie)
2 observations adressées par mail (M N°1 Madame Priscilla Duratti, M N°2 Monsieur Cyril Rouhaut)
2 observations transcrites sur le registre d'enquête (observation N°R1 : Mr Rocher Alain - 31 Avenue Michel Picon Langoiran), RN°2 : Madame Hurmic Fabienne - 82 Avenue du Chêne Vert 33550 Paillet.

Les orientations du public :

L'analyse détaillée des observations du public est reprise dans le chapitre 3.2 du rapport d'enquête. Elles peuvent être classées dans plusieurs types de situation correspondant à plusieurs formes d'interrogations.

Quelques propriétaires désiraient essentiellement :

- Savoir en quoi consistait l'objet de l'enquête et tout particulièrement si cette modification du plan local d'urbanisme entraînait des évolutions sur les zonages précédemment arrêtés.
- Avoir des réponses précises sur certains points du règlement de la nouvelle zone UYa,

D'autres personnes souhaitaient :

- Attirer l'attention de la collectivité sur ce dossier car selon elles, les risques réels d'inondations, de ruissellement des eaux pluviales, de débordement des affluents et du Grand Estey, les mouvements de terrain et gonflements des argiles ne semblent pas avoir suffisamment été pris en compte.

Regrettaient :

- L'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui rend difficile tout calcul sérieux des risques,
- La non finalisation du PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain), (Arrêté signé le 13 Juin 2016 par le Préfet de la Gironde),

S'interrogeaient sur la sécurité des personnes :

- En cas d'événements pluvieux extrêmes, tout accès aux futures habitations serait impossible. Aucune alternative d'entrée-sortie autre que la route inondable, n'est possible.

Conclusion du commissaire-enquêteur :

Au cours de cette enquête publique ayant pour projet la modification N°2 du PLU de la commune de Langoiran et après :

- 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,

Et eu égard :

- 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,

J'estime que le projet soumis à enquête :

- 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**.

Je déplore toutefois que :

- 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. 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.
- 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),

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 :

- 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.**

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.

Fait à Artigues Près Bordeaux, le 17 Novembre 2022



Christian Marchais
Commissaire enquêteur

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

E 22000064 / 33

Relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran

1. L'arrêté 2020 -104 engageant la procédure de la modification du PLU (annexe 1),
2. L'ordonnance E22000064 / 33 du 14 Juin 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur (annexe 2),
3. L'arrêté 2022-137 prescrivant l'enquête publique du projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran (annexe 3),
4. 1 ère parution du journal Sud-ouest (annexe 4),
5. 1 ère parution Le Républicain (annexe 5),
6. Second avis d'enquête journal Sud-ouest (annexe 6),
7. Second avis d'enquête Le Républicain (annexe 7),
8. Le Procès-verbal de synthèse des observations du public (annexe 8)
9. Le certificat d'affichage (annexe 9)
10. Le Mémoire en réponse de la collectivité (annexe 10)

Christian MARCHAIS
Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 14/12/2022
Reçu en préfecture le 14/12/2022
Publié le
Envoyé en préfecture le 03/12/2020
ID : 033-213302268-20221212-20221214A-DE
Affiché le 03/12/2020
ID : 033-213302268-20201130-A2020-AU

ARRETE N° 2020-104 ENGAGEANT LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Maire de Langoiran

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101 et suivants, L. 153-31, L. 153-36 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29 Septembre 2005,

Vu la modification n°1 approuvée le 20 Janvier 2020,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 10 Février 2014,

Vu la modification simplifiée n°2 approuvée le 20 Juillet 2020,

Vu la délibération n°69-2020 du 09 novembre 2020 engageant la procédure de la modification n° 2 du plan local de l'urbanisme,

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 du code de l'urbanisme)

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que le dossier de modification comprendra le projet de modification, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 ;

Considérant que ce dossier sera soumis à enquête publique pendant au moins un mois et que les observations du public seront enregistrées et conservées en Mairie ;

A l'issue de l'enquête publique, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

L'arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département (article R. 153.21 du code de l'urbanisme).

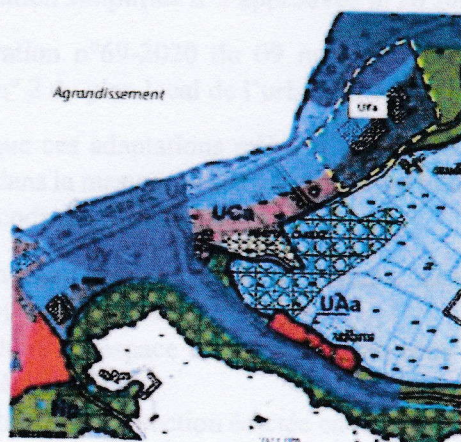
ARRETE

Article 1 : Il est engagé une modification n°2 du plan local de l'urbanisme de la commune de Langoiran.

Article 2 : La modification n°2 concernera le point suivant :

Adaptation du PLU (zonage et RU) pour rendre recevable un projet de renouvellement urbain notamment sur un foncier communal, en vue de construire un programme mixte associant : Habitat collectif/Résidence Autonomie Personnes Agées/Bâtiments d'activité tertiaire (bureaux, commerces, artisanat...).

L'adaptation consistera en un reclassement en secteur UYa du périmètre contourné de jaune ci-dessous, dans lequel la vocation des constructions autorisées dans le règlement d'urbanisme pourrait être redéfinie en conséquence et notamment élargie à l'habitat.



Article 3 : Le Maire est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Sous-Préfet.

Fait à Langoiran le 30 Novembre 2020

Le Maire, Jean-François BORAS



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

14/06/2022

N° E22000064 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 14/06/2022, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Langoiran demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Christian MARCHAIS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

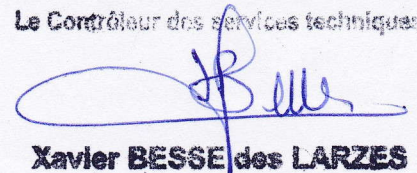
ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Langoiran et à Monsieur Christian Marchais.

Fait à Bordeaux, le 14/06/2022

La Présidente,

Cécile MARILLER

Pour expédition conforme à l'original
Pour la Greffière en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques



Xavier BESSE des LARZES

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

Envoyé en préfecture le 14/12/2022	ANNEXE 3
Reçu en préfecture le 14/12/2022	
Publié le	Envoyé en préfecture le 04/08/2022
ID : 033-213302268-20221212-20221214A-DE	
Affiché le 04/08/2022	
ID : 033-213302268-20220801-A2022137-AU	

ARRETE N° 2022/137 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANGOIRAN.

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Langoiran approuvé le 29 Septembre 2005,

Vu l'arrêté du Maire décidant d'engager la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 09 Février 2021 suite à la demande de cas par cas ;

Vu la décision n° E22000064/33 en date du 14 Juin 2022 du président du tribunal administratif de Bordeaux désignant Monsieur Christian MARCHAIS, cadre de banque retraité, en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Langoiran ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Langoiran pour une durée de 1 mois à compter du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 octobre 2022 à 17h00.

ARTICLE 2 :

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera la modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 :

Afin de conduire l'enquête, le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Christian MARCHAIS, cadre de banque retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

ARTICLE 4 :

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra :

- Demander des informations sur le projet,
- Obtenir sur sa demande et à ses frais, communication du dossier mis à l'enquête publique auprès de Mme MAURY, Adjoint principal 2^{ème} classe.

ARTICLE 5 :

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Langoiran : <https://langoiran.fr>. Rubrique « Enquête Publique ».

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par Monsieur Christian MARCHAIS commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Langoiran et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations soit :

- Sur le registre d'enquête,
- Les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Langoiran 4 Place du Docteur Abaut 33550 LANGOIRAN,
- Les adresser par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : enquetepublique@langoiran.fr.

ARTICLE 6 :

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de Langoiran aux jours et heures suivants :

- Le Mardi 20 Septembre de 9h00 à 12h00,
- Le Mercredi 28 Septembre de 9h00 à 12h00,
- Le Vendredi 07 Octobre de 9h00 à 12h00,
- Le Jeudi 20 Octobre de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie de Langoiran et sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information au public 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces formalités d'affichage seront justifiées par un certificat du Maire. Cet avis au public sera consultable sur le site internet de la commune de Langoiran. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé en mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au Maire, responsable du projet.

Le Maire disposera de 15 jours à la date de remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier de l'enquête, accompagné du ou des pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 9 :

A partir de la remise du rapport et des conclusions par le commissaire-enquêteur, le public pourra les consulter en Mairie de Langoiran durant les heures d'ouverture, à savoir le :

- Mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Le Maire publiera le rapport et les conclusions de commissaire-enquêteur sur le site internet de la commune de Langoiran et le tiendra à la disposition du public pendant 1 an à partir de la clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 10 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde,
- Monsieur le Sous-Préfet de la Gironde,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Fait à LANGOIRAN,

01 Août 2022

Le Maire,

Jean-François BORAS

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée inf. à 100 000 €



Mairie de La Teste-de-Buch AVIS DE MARCHÉ

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Mairie de La Teste-de-Buch.
Correspondant : M. le Maire, 1, esplanade Eumène-Doré, 33260 La Teste-de-Buch, tél. 05 56 22 03 32, courriel : marches-publics@latastebuch.fr

Adresse Internet du profil d'acheteur : <https://latastebuch.e-marchespublics.com/>

Objet du marché : mission de programmation pour la construction d'un ALSH, d'une salle de réception, d'une maison des associations, des VRD accés et circulation et d'une centrale géothermique

Caractéristiques principales :

La présente consultation a pour but de confier à un prestataire spécialisé une mission de cinq programmes distincts :

- La construction d'un ALSH.
- D'une salle de réception identique à l'existant.
- D'une maison des associations composée de box (Algeco) existants répertoriés sur la commune. Ils devront être achetés, intégrés sur le site dit « cap Girasso » au fur et à mesure de leur désaffectation initiale. Ils seront implantés autour, en périphérie de la salle de réception sur la plaine des sports à La Teste.
- Accès et circulation, la composition de ses trois entités formeront un ensemble cohérent tant sur les VRD que sur les faces architecturales et technique.
- Une centrale géothermique est demandée pour l'ensemble du projet.

Règles des variantes :

Forme juridique que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché : Voir règlement de la consultation.

Les candidatures et les offres seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés.

La transmission et la vérification des documents de candidatures peut être effectuée par le dispositif

Marché public simplifié sur présentation du numéro de Siret : Oui

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'intention ou document descriptif).

Type de procédure : Procédure adaptée

Date limite de réception des offres : le vendredi 14 octobre 2022 à 12 heures.

Délai minimum de validité des offres : 5 mois à compter de la date limite de réception des offres

Numéro de référence attribué au marché par le pouvoir adjudicateur/entité adjudicatrice : 22M20

Conditions de remise des offres au des candidatures : Voir règlement de la consultation.

Date d'envoi du présent avis à la publication : le vendredi 16 septembre 2022

Adresse auprès de laquelle des renseignements d'ordre administratif et technique peuvent être obtenus :

Service commande publique

Correspondant : Service commande publique, courriel : marches-publics@latastebuch.fr

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

LANGOIRAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par arrêté municipal numéro 2022/137, M. le Maire de Langoiran a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran

À cet effet, M^{me} la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux, par décision n° E22000064 / 33 du 14 juin 2022, a désigné M. Christian Marchais, cadre de banque retraité, comme commissaire-enquêteur. L'enquête publique se déroulera en mairie de Langoiran, siège de l'enquête, du mardi 20 septembre au jeudi 20 octobre inclus à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Langoiran et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : du mardi au vendredi, de 9 heures à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30.

Le dossier sera également consultable par voie informatique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.langoiran.fr> - Rubrique - Enquête publique -

Pendant la durée de l'enquête publique les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou adressées, par voie postale, au commissaire-enquêteur à la mairie, 4, place du Docteur Abaut, 33550 Langoiran, ou elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le public pourra formuler ses observations, par mail, à l'adresse reprise ci-après et dédiée à l'enquête publique : enquetespublicques@langoiran.fr - Un accès, gratuit, au dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public, au siège de l'enquête, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recueillir ses observations, propositions à la mairie de Langoiran aux jours et heures ci-après : Le mardi 20 septembre de 9 heures à 12 heures. Le mercredi 28 septembre de 9 heures à 12 heures. Le vendredi 7 octobre de 9 heures à 12 heures. Le jeudi 20 octobre de 14 heures à 17 heures.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Langoiran.

Des informations complémentaires pourront également être demandées auprès de M^{me} MAURY, tél. 05 56 67 01 06. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront transmis à M. le Maire de Langoiran dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête et tenus à la disposition du public, en mairie et sur le site Internet de celle-ci pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, le projet de modification du plan local d'urbanisme n° 2 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal de Langoiran.

Annonces légales

Vie des sociétés

PRINT33

SARL au capital de 1000 €
Siège social : 18, avenue
Gustave-Eiffel, 33600 Pessac
840 840 300 RCS Bordeaux

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Le 1^{er} juin 2022, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, déchargé le liquidateur, M. GENEROSO MONTES, 14, rue du Clos Saint-Pierre, 33440 Ambars-et-Lagrave, de son mandat et constaté la clôture des opérations de liquidation. Radiation au RCS de Bordeaux.

SOLION SERVICES

SAS au capital de 1000 €
Siège social : Maison 12,
86, cours Marc-Nouaux,
33000 Bordeaux
882 801 897 RCS Bordeaux

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Le 13 juillet 2022, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société, nommée liquidateur M. Guilbaume FUSEAU, 15, rue de Caudéran, 33110 La Bouscat, et fixé le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse du liquidateur tel que désigné ci-avant. Modification au RCS de Bordeaux.

Étude de M^{me} Caroline
Lacombe-Gonzalez
et Amélie Alcouffecumener
Notaires associés à
Luc-la-Primaube (Aveyron),
227, avenue de Rodez

SARL GAYON DIFFUSION
Siège social :

Château Gayon, 33490 Caudrot
RCS Bordeaux 411 446 537

AVIS DE NOMINATION D'UN GÉRANT

Aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 16 août 2022, il a été accepté la nomination de M. Paul CRAMPES, et à Caudrot (33490), Château Gayon, en qualité de nouveau gérant de la société à compter de ce même jour.

Pour avis, le notaire

Sud Ouest
légales

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

Publiez
votre
annonce légale

Paiement en ligne sécurisé

SUD
OUEST

Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuits
sur sudouest-marchespublics.com

SUD
OUEST

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

SEMINAIRES UN CADRE UNIQUE

Le Journal
Sud Ouest
vous ouvre
ses portes
en bord
de Garonne

23, quai de Queyries
seminaires@sudouest.fr
[05 35 31 35 51]

SUD
OUEST

Habilitation préfectorale pour l'ensemble du département de la Gironde

 Mail : annonces.legales@medialex.fr

Transmettez vos ANNONCES LÉGALES pour **MARDI 12H**

Vie de sociétés

7299977401 - VS

AVIS

DE CONSTITUTION

 Par acte sous seing privé du 31 juillet 2022, constitution de la SCI :

 SCI DUQUENNE.

 Capital : 1000 euros.

 Siège social : 8, rue Pascal Mothes, 33800 Bordeaux.

 Objet : l'acquisition, l'administration, la gestion de biens immobiliers familiaux et de tout autres biens immobiliers ainsi que la réalisation de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. L'exploitation, la mise en valeur de ces immeubles, soit au moyen de toutes constructions nouvelles, de tous échanges, de tous aménagements ou de toutes autres manières, notamment leur location ; et éventuellement, à titre exceptionnel, la revente totale ou partielle, ou le lotissement aux fins de vente de tout ou partie de ces immeubles.

 Gérance : Mme Laure DUQUENNE-LAVALD, 214, rue des Quatre Castéra, 33130 Bègles.

 Cession soumise au préalable à agrément.

 Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de Bordeaux.

7301350601 - VS

EDENMOBILITÉ

 Société par actions simplifiée

 au capital de 100 000 euros

 Siège social :

 469, route du Médoc

 33520 Bruges

 RCS Bordeaux 797 854 486

OBJET SOCIAL

 Aux termes d'une décision du 1er août 2022, l'associée unique a décidé d'élargir l'objet social aux activités de "négoce, achat et vente, location, leasing, location financière, sous-location de tous véhicules, engins et moyens de locomotion, et notamment vélos, vélos cargos, scooters, motos, NVEI (nouveaux véhicules électriques individuels), motorisés ou non, électriques ou non, neufs ou d'occasion, utilitaires ou de loisir, achat, vente, en gros ou au détail, de tous équipements, batteries, produits, pièces détachées, pièces de rechange, neuves et d'occasion, et accessoires liés à ces moyens de mobilité, mise à disposition de bornes de recharge électrique, toutes prestations de service nécessaires à la vente, la sécurité desdits véhicules et à leur usage, tels que marquage, maintenance, entretien, réparation, assistance, personnalisation, assurance, parcage, dépannage, renouveau de tous véhicules, ainsi que tous les services relatifs à ces activités ou de nature à faciliter le développement, toutes activités de courtier en assurance et mandataire d'intermédiaire en assurance et en solutions de financement." et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts.

7301052601 - VS

ODIS

 SARL au capital de 10 000 euros

 Siège social : 94, rue Mestre

 33200 BORDEAUX

 RCS Bordeaux 488 687 104

AVIS

DE MODIFICATIONS

 Par décision de l'AG extraordinaire du 22 juillet 2022, il a été modifié la répartition du capital par cession de parts de M. Gildas CAODEL à M. Patrice GÉRAUDIE actionnaire et gérant. Sans création d'un être moral nouveau, les associés ont adopté le texte des statuts qui régit désormais la société. Les articles 7 et 8 ayant été modifiés en conséquence. La dénomination de la société, son objet, son siège, sa durée demeurent inchangés.

7301464801 - VS

SARL

RESTO SERVICES 33

 Société à responsabilité limitée

 Au capital de 1 000 euros

 Siège social : 133, RD 239 Nord

 33560 HALUX

 841 220 114 R.C.S. Bordeaux

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 19 novembre 2021 soit 0,183 €/ht le caractère

 Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 1012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centralisée, www.actulegales.fr.

7301293201 - VS

OOFRAIS

 SAS au capital de 45 000 euros

 Siège social :

 58, avenue Pierre-Berthelot

 14000 CAEN

 RCS Caen 531 582 658

RÉSILIATION

DE LA LOCATION-

GÉRANCE

Suite à la signature du traité d'apport partiel d'actifs en date du 31 mai 2022 entre OOFRAIS, SAS au capital de 45 000 euros, dont le siège social est situé 58, avenue Pierre-Berthelot à Caen (14000), RCS Caen 531 582 658 et OOFRAIS SUD OUEST, SAS au capital de 20 000 euros, dont le siège social est situé 58, avenue Pierre-Berthelot à Caen (14000), RCS Caen 907 856 702, la convention de location-gérance entre OOFRAIS et OOFRAIS SUD OUEST signée le 3 janvier 2022 et à effet du 1er janvier 2022, concernant le fonds de commerce situé dans un ensemble immobilier situé à Bruges (33520), rue de Strasbourg, Zone Industrielle, est résiliée à effet du 31 mai 2022 selon les conditions prévues audit traité d'apport partiel d'actifs.

7301534801 - VS

SODIFOND

 Société par Actions Simplifiée

7300657001 - AA

Commune de LANGOIRAN

 Relative au projet de modification n° 2

 du Plan Local d'Urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté municipal numéro 2022/137, M. le Maire de Langoiran a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran.

A cet effet, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E22000064 / 33 du 14 juin 2022, a désigné M. Christian MARCHAIS, cadre de banque retraité, comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Langoiran, siège de l'enquête, du mardi 20 septembre au jeudi 20 Octobre inclus à 17 h 00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Langoiran et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit :

- Du mardi au vendredi : de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30.
- Le dossier sera également consultable par voie informatique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.langoiran.fr> Rubrique « Enquête ».

Pendant la durée de l'enquête publique les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou adressées par voie postale, au commissaire enquêteur à la mairie, 4, place du Docteur-Angoulême, 33550 Langoiran, ou elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public. En complément, le public pourra formuler ses observations, par mail, à l'adresse : enquete@langoiran.fr

Un accès, gratuit, au dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public de l'enquête, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir les observations, propositions à la mairie de Langoiran aux jours et heures d'ouverture des bureaux :

- Le mardi 20 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le mercredi 28 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le vendredi 7 octobre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le jeudi 20 octobre de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Langoiran.

Des informations complémentaires pourront également être demandées à Mme MAURY tél. 05 56 67 01 06.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Langoiran dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera soumis à l'avis du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'avis du conseil municipal et sera soumis à l'avis du conseil d'administration.

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le

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

Le Républicain

Jeudi 22 septembre 2022

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

Avis administratifs

7300658601 - AA

Commune de LANGOIRAN

Relative au projet de modification n° 2
du Plan Local d'Urbanisme

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté municipal numéro 2022/137, M. le Maire de Langoiran a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran.

A cet effet, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E22000064 / 33 du 14 juin 2022, a désigné M. Christian MARCHAIS, cadre de banque retraité, comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Langoiran, siège de l'enquête, du mardi 20 septembre au jeudi 20 Octobre inclus à 17 h 00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Langoiran et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit :

Du mardi au vendredi : de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30.

Le dossier sera également consultable par voie informatique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.langoiran.fr> Rubrique « Enquête publique ».

Pendant la durée de l'enquête publique les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou adressées, par voie postale, au commissaire enquêteur à la mairie, 4, place du Docteur-Abaut, 33550 Langoiran, ou elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le public pourra formuler ses observations, par mail, à l'adresse reprise ci-après et dédiée à l'enquête publique enquetepublique@langoiran.fr.

Un accès, gratuit, au dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public, au siège de l'enquête, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recueillir ses observations, propositions à la mairie de Langoiran aux jours et heures ci-après :

- Le mardi 20 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le mercredi 28 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le vendredi 7 octobre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le jeudi 20 octobre de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Langoiran.

Des informations complémentaires pourront également être demandées auprès de Mme MAURY tél. 05 56 67 01 06.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à M. le Maire de Langoiran dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête et tenus à la disposition du public, en mairie et sur le site internet de celle-ci pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 2 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Langoiran.

Mardi 30 août 2022 SUD OUEST

ANNONCES 23

VENTE AUX ENCHÈRES

DU 27 SEPTEMBRE 2022 À 14 H 30

Enregistrement à 14 h

En la Chambre des notaires de la Gironde

6 rue Mably – 33000 BORDEAUX – Enregistrement à 14 heures

Renseignements : 06 15 05 66 43 / 07 61 76 18 99

www.immobilier.notaires.fr

Lot 1 : BORDEAUX (33000) – 99 rue Abbé de l'Épée; Immeuble en pierre composé d'un sous-sol pour 74 m² et d'un rez-de-chaussée pour 129 m². Cour/Jardin. Cadastre section KV n° 202 pour 1a 87ca. DPE : Consommations non exploitables.

MISE À PRIX : 490 000 € (consignation : 98 000 €)

Visites les 31 août, 8 septembre, 16 septembre, 20 septembre de 12 h 30 à 14 heures

M^{re} Daniel CHAMBARIERE, notaire à Bordeaux.

Lot 2 : GRADIGNAN (33170) – 34, rue du Bourdillat. Maison à usage d'habitation de plain-pied, de 232 m² environ de surface habitable, avec jardin d'agrement arboré et garage indépendant. Cadastre section BI n° 124 pour 1 264 m². DPE : D.

MISE À PRIX : 390 000 € (consignation : 78 000 €)

Visites les 1^{er} septembre et 12 septembre de 11 h à 12 heures.

M^{re} Mathieu Massie, notaire à Gradignan.

Lot 3 : BORDEAUX (33000) – 51, rue Lescure. Un immeuble consistant en une maison à usage d'habitation (de 200 m² environ) élevée d'un rez-de-jardin et d'un rez-de-chaussée. Jardin. Cadastre section IW n° 419 pour 3a 02ca. DPE : non soumis

MISE À PRIX : 300 000 € (consignation : 60 000 €)

Visites les 31 août, 8 septembre, 16 septembre, 20 septembre de 9 h 30 à 11 h 30.

M^{re} Olivier LASSERRE, notaire à Bordeaux.

Lot 4 : BORDEAUX (33000) – 53, rue de Lescure. Une maison à usage d'habitation de 137,50 m² env., sur 3 niveaux. Cadastre IW n° 159 pour 1a 08ca. DPE : D

MISE À PRIX : 450 000 € (consignation : 90 000 €)

Visites les 31 août, 8 septembre, 16 septembre, 20 septembre de 9 h 30 à 11 h 30

M^{re} Olivier LASSERRE, notaire à Bordeaux.

Lot 5 : BORDEAUX (33000) – 55, rue de Lescure. Une maison à usage d'habitation de 90 m² habitable environ, élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Cave et cour. Cadastre IW n° 421 pour 97ca. DPE : non soumis.

MISE À PRIX : 250 000 € (consignation : 50 000 €)

Visites les 31 août, 8 septembre, 16 septembre, 20 septembre de 9 h 30 à 11 h 30

M^{re} Olivier LASSERRE, notaire à Bordeaux.

Lot 6 : BORDEAUX (33000) – Résidence senior Les Hespérides – Entrée au 4, rue Beaubadat. Lot n° 2165 : Appartement de type 2 de 44,66 m² Carrez, au 3^e étage du bâtiment B. Et les 836/100 000^{es} des parties communes de l'immeuble. Lot n° 2076 : Cave au 2^e sous-sol du bâtiment B. Et les 10/100 000^{es} des parties communes de l'immeuble. DPE : D. Montant annuel des charges de copropriété :

Enquêtes publiques



LANGOIRAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de modification n° 2
du plan local d'urbanisme

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

Le public est informé que par arrêté municipal numéro 2022/137, M. le Maire de Langoiran a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran.

À cet effet, M^{me} la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux, par décision n° E22000064 / 33 du 14 juin 2022, a désigné M. Christian Marchais, cadre de banque retraité, comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Langoiran, siège de l'enquête, du mardi 20 septembre au jeudi 20 octobre inclus à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Langoiran et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : du mardi au vendredi : de 9 heures à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30.

Le dossier sera également consultable par voie informatique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.langoiran.fr> - Rubrique « Enquête publique ».

Pendant la durée de l'enquête publique les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou adressées, par voie postale, au commissaire-enquêteur à la mairie, 4, place du Docteur-Abaut, 33550 Langoiran, ou elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le public pourra formuler ses observations, par mail, à l'adresse reprise ci-après et dédiée à l'enquête publique : enquete@langoiran.fr. Un accès, gratuit, au dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public, au siège de l'enquête, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recueillir ses observations, propositions à la mairie de Langoiran aux jours et heures ci-après : Le mardi 20 septembre de 9 heures à 12 heures, Le mercredi 28 septembre de 9 heures à 12 heures, Le vendredi 7 octobre de 9 heures à 12 heures, Le jeudi 20 octobre de 14 heures à 17 heures.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Langoiran.

Des informations complémentaires pourront également être demandées auprès de M^{me} MAURY, tél. 05 56 67 01 06. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront transmis à M. le Maire de Langoiran dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête et tenus à la disposition du public, en mairie et sur le site Internet de celle-ci pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification du plan local d'urbanisme n° 2 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal de Langoiran.

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le

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



BORDEAUX
MÉTROPOLÉ

Bordeaux Métropole
Commune de Bordeaux

AVIS D'ENQUÊTE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Commune de LANGOIRAN

ENQUÊTE PUBLIQUE
du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022

Relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la
commune de Langoiran

PROCES - VERBAL
des observations recueillies

Enquête publique E22000064 / 33.
Christian Marchais
Commissaire-enquêteur

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

- Orales,
- Ecrites et enregistrées dans le registre d'enquête publique,
- Reprises dans les courriers reçus par voie postale ou remis au commissaire-enquêteur,
- Reçues par voie électronique.

Par arrêté municipal N° 2022-137 du 1 Août 2022, Monsieur le Maire de Langoiran a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à **la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Langoiran.

L'enquête s'est déroulée du **Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022** soit pendant une période consécutive de 31 jours et quatre permanences ont été assurées.

Pour conduire cette enquête publique j'ai été désigné par ordonnance E 22000064 / 33 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 14 Juin 2022.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête ont été déposés au siège de l'enquête, à la mairie de Langoiran, aux jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Langoiran : <https://langoiran.fr>. Rubrique « Enquête Publique ».

Le registre a été clôturé par mes soins, le 20 Octobre 2022 à l'issue de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse des observations est établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement. Cet article précise que le commissaire enquêteur doit rencontrer le responsable du projet dans les huit jours de la clôture de l'enquête.

Le présent document dresse la synthèse des observations formulées par :

- Le public,
- Le Commissaire-enquêteur.

RECAPITULATIF GLOBAL DES OBSERVATIONS

Lors de cette enquête et des quatre permanences **10 personnes ont été reçues**. Le détail est repris dans les tableaux suivants :

Dates	Lieux	Horaires	Nombre de personnes reçues
Mardi 20 Septembre	Mairie	9h00 -12h00	0
Mercredi 28 Septembre	Mairie	9h00 -12h00	3
Vendredi 7 Octobre	Mairie	9h00 -12h00	4
Jeudi 20 Octobre	Mairie	14h00 - 17h00	3

Deux courriers ont été remis en mairie en dehors des permanences.

Quatorze observations/demandes de renseignements ont été recensées et le détail est repris ci-après :

7 demandes de renseignements/informations de façon orale , (Madame Pargade - Madame Jobard - Monsieur Hammouchet - Madame Vichery - Monsieur Kergresse - Monsieur et Madame Patrick Grillon)
3 courriers adressés ou remis au commissaire-enquêteur et annexés au registre sous l'observation N°C1 (Monsieur Jean Laveissière-courrier remis au CE), CN°2 (Madame Virginie Pargade-courrier déposé en mairie), CN°3 (Madame Dominique Jobard-courrier déposé en mairie)
2 observations adressées par mail (M N°1 Madame Priscilla Duratti, M N°2 Monsieur Cyril Rouhaut)
2 observations transcrites sur le registre d'enquête (observation N°R1 : Mr Rocher Alain - 31 Avenue Michel Picon Langoiran), RN°2 : Madame Hurmic Fabienne - 82 Avenue du Chêne Vert 33550 Paillet.

Identification des observations :

Les contributions ont été classifiées par les lettres reprises ci-dessous et par numéro d'ordre de réception :

- **Par la lettre C** (Courrier, adressé ou remis au commissaire-enquêteur),
- **Par la lettre M** (Messagerie/e-mail),
- **Par la lettre R** (Contribution issue du Registre papier).

L'ordre dans lequel les thèmes sont exposés n'est pas représentatif de l'importance que leur a accordé le commissaire-enquêteur.

Dans ce support le traitement ne fait, bien évidemment, que reprendre les remarques du public sans émettre de jugement.

Les interrogations du commissaire-enquêteur sont reprises, quant à elles, dans le dernier paragraphe de ce procès-verbal.

Traitement et analyse des observations :

Compte tenu du nombre peu important d'observations, et pour une totale information **certaines d'entre elles sont retranscrites dans leur intégralité.**

Ces dernières sont reprises entre guillemets et en italique., en couleur bleue et en leurs propres termes.

Elles doivent ainsi permettre au responsable du projet et/ou ses conseils d'apporter, s'ils le souhaitent, les réponses les plus complètes et les plus précises possibles aux interrogations du public.

Observations orales - demandes de renseignements :

Ces observations sont reprises à titre d'information. Elles ne demandent pas de réponse de votre part.

Nom de l'intervenant	Observations orales / Demandes de renseignements	Commentaires du Commissaire-enquêteur
28 Septembre 2022 : Madame Pargade Virginie et Madame Jobard Dominique	Désiraient obtenir des informations générales sur l'enquête publique en cours. Des observations liées aux différentes inondations, aléas climatiques seront transmis par écrit avant la clôture de l'enquête.	Deux courriers remis le 18 Octobre et repris sous les observations CN°2 et CN°3.
Mr Hammouchet Amar-Laurent 28 Chemin Sainte Catherine 33550 Langoiran	Souhaitait obtenir des informations sur l'objet de l'enquête. Il souhaitait savoir si des terrains lui appartenant étaient constructibles.	Il lui a été précisé que seules les observations liées à l'objet de l'enquête seraient étudiées et que cette demande devrait être analysée dans le cadre d'une révision du PLU.
7 Octobre 2022 : Madame Vichery Doriane	Désirait obtenir des informations concernant l'objet de l'enquête.	Les réponses lui ont été apportées

Monsieur Kergresse Gwnaël	Est venu demander des éclaircissements sur le fonctionnement et le rôle de l'enquête publique. Remettra des observations/interrogations sur le registre dédié à l'enquête avant la fin de celle-ci.	L'objet de la présente enquête et le fonctionnement d'une enquête publique lui ont été présentés.
20 Octobre 2022 Monsieur et Madame Grillon Patrick 1 la Cote Lestiac sur Garonne	Propriétaires de terrains à Langoiran, ils souhaitent savoir en quoi consistait l'enquête publique et si leurs terrains étaient en zone constructible.	Il leur a été indiqué que l'enquête ne concernait qu'une modification du PLU sur le secteur de Graman.

Observations reçues par courrier ou remises au commissaire-enquêteur :

Observation N°C1 (le 7 Octobre) :

Monsieur Laveissière Jean - 4 impasse Suffren - 33700 Mérignac :

Trois observations sont exposées par Monsieur Laveissière dans le courrier remis (voir en annexe).

Première observation :

« Elle concerne les activités autorisées sous condition dans la nouvelle zone UYa. Si le projet de règlement prévoit pour la zone UY la possibilité d'y accueillir des entrepôts (art. UY2-2), ce qui correspond à mon bâtiment, je demande que me soit confirmé le maintien de cette activité pour la zone UYa et m'inquiète du nouvel article UYa 1-11 qui interdit les dépôts de véhicules accidentés ou **usagés**.

Mon hangar abritant des véhicules de collection, je demande que ce membre de phrase soit précisé afin, évidemment, de tenir compte de cet existant ».

Réponse de la collectivité :

Seconde observation :

« Elle a trait aux possibilités de constructions nouvelles.

L'emprise au sol est réduite à 30%, au lieu des 70% antérieurs, ce qui constitue une réduction **très (et sans doute trop) importante**.

Mais de plus, rien n'est dit concernant la situation, qui est la mienne, où un bâtiment existe déjà sur le terrain.

Ce pourcentage dit-il s'appliquer à la totalité de la parcelle, bâtiment compris, ou seulement au terrain restant non construit ? Une précision dans le texte serait la bienvenue ».

Réponse de la collectivité :

Troisième observation :

« Elle concerne l'article UY7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

Les auteurs du projet de modification N°2 pourraient saisir cette occasion pour mettre les dispositions applicables à la zone UY, comme UYa, **en cohérence** avec les autres zones.

L'article UY7 exige que des constructions qu'elles soient implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Or mon terrain est particulièrement étroit, ce qui fait que, si on enlève 3m de chaque côté, je ne peux construire qu'un modeste couloir !

Aussi bien, je demande que soit ajoutée la même disposition que celle qui est prévue pour les autres zones (UA7 point 3, UB7 point 3, UC7 point 2, UD7 point 2, UE7 point 2, 1AU7 point 2) et qui permet "des implantations différentes justifiées...par la configuration du terrain". Rien ne justifie en effet cette distorsion entre zones. »

Réponse de la collectivité :

Observation N°C2 (le 18 Octobre) :

Madame Pargade Virginie :

Dans son courrier, de 4 pages (en annexe), Madame Pargade fait quelques remarques, aborde plusieurs sujets et pose plusieurs questions :

"Hauteur des bâtiments : La zone UYa se trouve dans la ZPPAUP qui n'autorise les constructions qu'à hauteur de 6m. Toute construction supérieure à cette hauteur sera rejetée par les architectes des bâtiments de France.

Pollution lumineuse : Il conviendrait que la réglementation en vigueur relative aux enseignes lumineuses soit respectée et éteintes la nuit à des fins écologiques. Ce n'est pas le cas sur le centre médical (opticien/pharmacie).

Pollution des sols : Les sols de la zone UYa sont souillés. Faire apparaître une étude des sols après destruction et dépollution du site aux futures demandes de permis de construire.

La démarche de renouvellement urbain pourrait très bien se défendre en réhabilitant le bâtiment à des fins d'espace commercial et professionnel de coworking.

Il est inconcevable qu'un projet d'habitat dans cette zone ait été envisagé et voté en conseil municipal.

Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales :

Le chemin existant entre Inter marché et le centre médical est boueux en temps de pluie, sous les eaux en cas d'inondation, mal entretenu. Celui projeté le long de la RD 239 s'avère dangereux (trop près de la route et vitesse excessive des automobilistes). En cas d'inondation il serait impraticable et détruit à chaque crue.

Zone d'aménagement paysager : La zone prévue se trouve trop petite pour cacher les bâtiments et avoir une fonction de retenue d'eau.

Madame Pargade fait également référence à un avis de la CDC de 2019 lié à une précédente enquête.

L'étude CEREMA : fait référence aux crues de 2003, 2013, 2014, mais il faut rajouter Mai 2020 et Juin 2021 car pour ces deux dernières la route était coupée à la circulation. La résidence des personnes âgées sera enclavée entre la route RD 239 et les coteaux.

En cas d'inondation comment serait organisée une évacuation des résidents car aucune issue ou de secours n'est prévue ?

Dans la mesure où le bâtiment de cellier de Graman est submergé jusqu'à un mètre d'eau, comment imaginer la construction de logement collectif et résidence personnes âgées avec autant de risque ?

La commune détient des terrains plus sécurisés sur les hauteurs (Pomarède), pourquoi ne pas réhabiliter les logements vétustes ?"

Réponse de la collectivité :

Observation N°C3 (le 18 Octobre) :

Madame Jobard Dominique :

(Courrier de 8 pages en annexe)

Madame Jobard traite plusieurs thèmes et réalise certains constats repris dans un paragraphe intitulé : les points noirs du dossier.

“Inondations et ruissellements : *Les trois épisodes d’inondations (Juillet 2014/ Mai 2020/ Juin 2021) montrent qu’un risque avéré existe”.*

Il est fait référence à :

“Un extrait du rapport du CEREMA (partie A page 22) qui analyse les causes de l’inondation coulée de boue, accumulation de grands volumes de matériaux, entraînant des hauteurs d’eau supérieures à 1m avec une habitation impactée et les bâtiments de Brico Marché également sinistrés.

Les aménagements de protection existants sont également abordés : la retenue d’eau de 2 hectares créée il y a 35 ans peut représenter un risque d’inondation en cas de rupture partielle ou totale de la digue.

Extrait du rapport partie B page 25 : sur l’arrière de l’Intermarché qui borde la RD 239, au lieudit Graman, des glissements de terrain se sont produits en bordure d’un chemin rural. La stabilité de la voie communale semble à remettre en cause.

Les dégradations au lieudit Berquin sont aussi mises en exergue. Au débouché du vallon Rouille de Terrefor, la crue du cours d’eau et les coulées de boues ont endommagées une maison (photos annexées).

Les pluies et ruissellements venant des affluents du Grand Estey produisent la submersion de la RD 239, toujours au même endroit à savoir début du chemin Berquin jusqu’à la zone de Graman (impossibilité pour les services de secours de rejoindre la RD10 en direction de Langon ou Bordeaux (photos jointes))”.

Selon Madame Pargade et même si la construction des logements est prévue en retrait et en hauteur par rapport à la RD230 :

- “Les risques inondations, ruissellement des eaux pluviales, débordement des affluents et du Grand Estey, mouvements de terrain et gonflements des argiles ne semblent pas avoir suffisamment été étudiés,*
- L’absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales rend difficile tout calcul sérieux des risques,*
- PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain) : L’élaboration du PPRMT (Arrêté signé le 13 Juin 2016 par le Préfet de la Gironde) n’est toujours pas finalisé,*
- En cas d’événements pluvieux extrêmes, tout accès aux futures habitations serait impossible. Il s’agit donc d’une réelle inquiétude, car il n’y a aucune alternative d’entrée-sortie autre que la route inondable,*
- Le projet de modification n’est nullement approprié dans ce secteur. Il est en contradiction avec le PADD qui préconise la redynamisation du centre bourg et non une continuation du développement de la commune en périphérie.*

Deux autres sujets sont également abordés :

- Le droit de passage concernant les vigneron est également souligné. Un tracé extrêmement précis des voies d’accès aux futures constructions devra être fait,*
- La vitesse des véhicules pénétrant dans la commune est également soulignée,*

Une révision compète du PLU aurait été préférable en associant la population aux orientations d’aménagement de la commune”.

Réponse de la collectivité :

Observations reçues par messagerie :

Observation N°M1 (du 28 Septembre) :

Mme Priscilla Duratti

(Message annexé)

Madame Duratti souhaite mettre en exergue quelques réflexions et il faudrait selon elle :

- *“Refaire vivre le centre bourg et favoriser l’installation de **commerces**, car il y a des boutiques inoccupées, tout en créant des places de parking,*
- *Favoriser l’installation d’**artisans** afin de diversifier l’offre en évitant si possible les doublons,*
- ***Rénover** les logements vides dans le centre bourg, avec des normes écologiques,*
- *Pourquoi ne pas **créer** une maison des associations ? un autre lieu sportif (salle de danse etc.) ? un restaurant (autre qu’une pizzeria) ?”*
-

Concernant le secteur de Graman elle indique que :

- *“Pour la circulation : les voitures arrivent très vite sur la commune, il n’y a rien qui les ralentit, sauf un radar dissuasif qui indique la vitesse. Il faudrait donc déjà s’occuper de « casser la vitesse » des véhicules.*
- *Pour l’accès à cet espace, rien n’est fait pour les piétons, les vélos et la zone entre Intermarché et le cellier Graman n’a pas été réfléchi en termes de circulation dans son ensemble,*
- *Il faudrait créer déjà un espace de circulation pour les piétons et les vélos qui partirait du rond-point d’Intermarché au centre médical,*
- *Il faut surtout s’occuper de l’entretien des cours d’eau qui sont en face du parking du vétérinaire qui est insuffisant ; il s’est fait inonder et le terrain ne peut pas tout absorber,*
- *C’est une zone inondable, il vaudrait mieux mettre le tout sur une butte, comme le centre médical et pas comme le vétérinaire,”*

Réponse de la collectivité :

Observation N°M2 (du 13 Octobre) :

Cyril Rouhaut Président



(Message joint)

Dans le message adressé, Monsieur Rouhaut attire l’attention de la collectivité sur un point précis traité lors de la vente du Cellier de Graman à la commune en 2018.

Il est fait référence à une servitude qui existerait sur les parcelles A1391 et A1393 et qui permettrait aux vignerons de passer pour vider les remorques de vendange.

Extrait de son message :

“Il est donc important, dans les futurs projets de cette zone, de garder à l’esprit que cette zone doit rester une zone de passage, et ne doit pas être construite, comme il a été convenu”.

Réponse de la collectivité :

Observations transcrites sur le registre :

Observation N°R1 (le 7 Octobre) :

Monsieur Rocher Alain – 31 Avenue de Picon 33550 Langoiran :

Monsieur Rocher souhaite attirer l’attention de la collectivité sur ce dossier car selon lui les risques réels d’inondations et de glissement de terrain ne sont pas pris en compte.

Réponse de la collectivité :

Observation N°R2 (le 20 Octobre) :**Madame Hurmic Fabienne** – 82 Avenue du chêne vert 33550 Paillet :

Madame Hurmic précise que la zone de Graman est concernée par la descente des eaux pluviales des coteaux mais également par les crues de l'Estey.

Il est, selon elle, dangereux de densifier cette zone par des habitats collectifs et/ou individuels.

Elle pose la question suivante :

“Comment évacuer les habitants d'EHPAD ou autre lorsque ces événements vont se reproduire ?”

Réponse de la collectivité :

“Question du commissaire-enquêteur :**Question N°1 :**

L'étude **CEREMA**, réalisée suite à l'orage du 25 Juillet 2014, a mis en évidence un phénomène de concentration des débordements des cours d'eau et de concentration des ruissellements.

Dans le rapport de présentation de décembre 2021, il est indiqué que ces constats appellent des **investigations complémentaires** qui relèvent de la compétence du **GEMAPI** (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

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.

Ces études ont-elles été réalisées et quelles en sont les conclusions ?

Si elles n'ont pas été engagées quelles en sont les raisons ?

Réponse de la collectivité :

Christian Marchais
Commissaire-enquêteur



Remis à Monsieur le Maire de Langoiran :

Le 25 Octobre 2022

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le

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

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE



LANGOIRAN

ANNEXE 9

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

Secrétariats Urbanisme -
Elections - Etat Civil
Mme MAURY Sandra

Tel : 05.56.67.77.56
etacivilurbanisme@langoiran.fr

Mairie

4, Place du Docteur Abaut
33550 LANGOIRAN
Tel : 05.56.67.01.06
Fax : 05.56.67.56.74

<http://www.langoiran.fr>

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-François BORAS, Maire de la Commune de Langoiran certifie avoir procédé du 20 Septembre au 20 Octobre 2022 et sans interruption à l'affichage de l'arrêté n°2022/137 et de l'avis d'enquête publique aux lieux habituels (Mairie, Eglise du Haut, le Pied du Château, Stade, RPA, St Catherine, Stade, Haut Pommarède, Le Pin) portant sur la modification n°2 du PLU de Langoiran.

Fait à Langoiran,
Le 21 Octobre 2022



Jean-François BORAS,
Le Maire



LANGOIRAN

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

ANNEXE 10
MEMORE EN REPONSE DE LA
COLLECTIVITE

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le

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

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

OBJET :

Enquête publique
Procès-verbal
Modification n°2 du PLU

Langoiran,
Le 09 Novembre 2022

M. Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

46 Avenue de Lestrille

33370 ARTIGUES PRES
BORDEAUX

Secrétariats Urbanisme -
Elections - Etat Civil
Mme MAURY Sandra

Tel : 05.56.67.77.56
etacivilurbanisme@langoiran.fr

Mairie

4, Place du Docteur Abaut
33550 LANGOIRAN
Tel : 05.56.67.01.06
Fax : 05.56.67.56.74

<http://www.langoiran.fr>

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint votre procès-verbal des observations recueillies lors de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU complété par nos soins.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes salutations distinguées.



Le Maire,
Jean-François BORAS

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Commune de LANGOIRAN

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022

Relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la
commune de Langoiran

PROCES - VERBAL
des observations recueillies

Enquête publique E22000064 / 33.
Christian Marchais
Commissaire-enquêteur

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

- Orales,
- Ecrites et enregistrées dans le registre d'enquête publique,
- Reprises dans les courriers reçus par voie postale ou remis au commissaire-enquêteur,
- Reçues par voie électronique.

Par arrêté municipal N° 2022-137 du 1 Août 2022, Monsieur le Maire de Langoiran a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la **modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Langoiran.

L'enquête s'est déroulée du **Mardi 20 Septembre au Jeudi 20 Octobre 2022** soit pendant une période consécutive de 31 jours et quatre permanences ont été assurées.

Pour conduire cette enquête publique j'ai été désigné par ordonnance E 22000064 / 33 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 14 Juin 2022.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête ont été déposés au siège de l'enquête, à la mairie de Langoiran, aux jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Langoiran : <https://langoiran.fr>. Rubrique « Enquête Publique ».

Le registre a été clôturé par mes soins, le 20 Octobre 2022 à l'issue de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse des observations est établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement. Cet article précise que le commissaire enquêteur doit rencontrer le responsable du projet dans les huit jours de la clôture de l'enquête.

Le présent document dresse la synthèse des observations formulées par :

- Le public,
- Le Commissaire-enquêteur.

RECAPITULATIF GLOBAL DES OBSERVATIONS

Lors de cette enquête et des quatre permanences **10 personnes ont été reçues**. Le détail est repris dans les tableaux suivants :

Dates	Lieux	Horaires	Nombre de personnes reçues
Mardi 20 Septembre	Mairie	9h00 -12h00	0
Mercredi 28 Septembre	Mairie	9h00 -12h00	3
Vendredi 7 Octobre	Mairie	9h00 -12h00	4
Jeudi 20 Octobre	Mairie	14h00 - 17h00	3

Deux courriers ont été remis en mairie en dehors des permanences.

Quatorze observations/demandes de renseignements ont été recensées et le détail est repris ci-après :

7 demandes de renseignements/informations de façon orale, (Madame Pargade - Madame Jobard - Monsieur Hammouchet - Madame Vichery - Monsieur Kergresse - Monsieur et Madame Patrick Grillon)

3 courriers adressés ou remis au commissaire-enquêteur et annexés au registre sous l'observation **N°C1** (Monsieur Jean Laveissière-courrier remis au CE), **CN°2** (Madame Virginie Pargade-courrier déposé en mairie), **CN°3** (Madame Dominique Jobard-courrier déposé en mairie)

2 observations adressées par mail (**M N°1** Madame Priscilla Duratti, **M N°2** Monsieur Cyril Rouhaut)

2 observations transcrites sur le registre d'enquête (observation **N°R1** : Mr **Rocher Alain** - 31 Avenue Michel Picon Langoiran), **RN°2** : Madame Hurmic Fabienne - 82 Avenue du Chêne Vert 33550 Paillet.

Identification des observations :

Les contributions ont été classifiées par les lettres reprises ci-dessous et par numéro d'ordre de réception :

- **Par la lettre C** (Courrier, adressé ou remis au commissaire-enquêteur),
- **Par la lettre M** (Messagerie/e-mail),
- **Par la lettre R** (Contribution issue du Registre papier).

L'ordre dans lequel les thèmes sont exposés n'est pas représentatif de l'importance que leur a accordé le commissaire-enquêteur.

Dans ce support le traitement ne fait, bien évidemment, que reprendre les remarques du public sans émettre de jugement.

Les interrogations du commissaire-enquêteur sont reprises, quant à elles, dans le dernier paragraphe de ce procès-verbal.

Traitement et analyse des observations :

Compte tenu du nombre peu important d'observations, et pour une totale information **certaines d'entre elles sont retranscrites dans leur intégralité.**

Ces dernières sont reprises entre guillemets et en italique., en couleur bleue et en leurs propres termes.

Elles doivent ainsi permettre au responsable du projet et/ou ses conseils d'apporter, s'ils le souhaitent, les réponses les plus complètes et les plus précises possibles aux interrogations du public.

Observations orales - demandes de renseignements :

Ces observations sont reprises à titre d'information. Elles ne demandent pas de réponse de votre part.

Nom de l'intervenant	Observations orales / Demandes de renseignements	Commentaires du Commissaire-enquêteur
28 Septembre 2022 : Madame Pargade Virginie et Madame Jobard Dominique	Désiraient obtenir des informations générales sur l'enquête publique en cours. Des observations liées aux différentes inondations, aléas climatiques seront transmis par écrit avant la clôture de l'enquête.	Deux courriers remis le 18 Octobre et repris sous les observations CN°2 et CN°3.
Mr Hammouchet Amar-Laurent 28 Chemin Sainte Catherine 33550 Langoiran	Souhaitait obtenir des informations sur l'objet de l'enquête. Il souhaitait savoir si des terrains lui appartenant étaient constructibles.	Il lui a été précisé que seules les observations liées à l'objet de l'enquête seraient étudiées et que cette demande devrait être analysée dans le cadre d'une révision du PLU.
7 Octobre 2022 : Madame Vichery Doriane	Désirait obtenir des informations concernant l'objet de l'enquête.	Les réponses lui ont été apportées

Monsieur Kergresse Gwnaël	Est venu demander des éclaircissements sur le fonctionnement et le rôle de l'enquête publique. Remettra des observations/interrogations sur le registre dédié à l'enquête avant la fin de celle-ci.	L'objet de la présente enquête et le fonctionnement d'une enquête publique lui ont été présentés.
20 Octobre 2022 Monsieur et Madame Grillon Patrick 1 la Cote Lestiac sur Garonne	Propriétaires de terrains à Langoiran, ils souhaitent savoir en quoi consistait l'enquête publique et si leurs terrains étaient en zone constructible.	Il leur a été indiqué que l'enquête ne concernait qu'une modification du PLU sur le secteur de Graman.

Observations reçues par courrier ou remises au commissaire-enquêteur :

Observation N°C1 (le 7 Octobre) :

Monsieur Laveissière Jean - 4 impasse Suffren - 33700 Mérignac :

Trois observations sont exposées par Monsieur Laveissière dans le courrier remis (voir en annexe).

Première observation :

« Elle concerne les activités autorisées sous condition dans la nouvelle zone UYa. Si le projet de règlement prévoit pour la zone UY la possibilité d'y accueillir des entrepôts (art. UY2-2), ce qui correspond à mon bâtiment, je demande que me soit confirmé le maintien de cette activité pour la zone UYa et m'inquiète du nouvel article UYa 1-11 qui interdit les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Mon hangar abritant des véhicules de collection, je demande que ce membre de phrase soit précisé afin, évidemment, de tenir compte de cet existant ».

Réponse de la collectivité :

L'article UYa1-11 vise les activités de casse auto, ce qui ne semble pas être l'activité de M. Laveissière. En tout état de cause, une précision en ce sens pourra être apportée au règlement d'urbanisme.

Seconde observation :

« Elle a trait aux possibilités de constructions nouvelles.

L'emprise au sol est réduite à 30%, au lieu des 70% antérieurs, ce qui constitue une réduction très (et sans doute trop) importante.

Mais de plus, rien n'est dit concernant la situation, qui est la mienne, où un bâtiment existe déjà sur le terrain.

Ce pourcentage dit-il s'appliquer à la totalité de la parcelle, bâtiment compris, ou seulement au terrain restant non construit ? Une précision dans le texte serait la bienvenue ».

Réponse de la collectivité :

L'objectif de la réduction de l'emprise au sol vise à limiter le phénomène d'imperméabilisation des sols qu'engendre la constructibilité, et qui s'avère être un facteur d'aggravation du phénomène d'inondation par ruissellement mis en exergue par l'étude CEREMA. Cette mesure de limitation de l'emprise au sol vise donc à une meilleure prise en compte du risque naturel porté de la commune par les services de l'Etat.

Cette limitation doit être maintenue et s'appliquer à toute la zone, les terrains à bâtir comme les terrains déjà bâtis. Les modalités d'application de la règle de l'emprise au sol seront précisées.

Troisième observation :

« Elle concerne l'article UY7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

Les auteurs du projet de modification N°2 pourraient saisir cette occasion pour mettre les dispositions applicables à la zone UY, comme UYa, **en cohérence** avec les autres zones.

L'article UY7 exige que des constructions qu'elles soient implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Or mon terrain est particulièrement étroit, ce qui fait que, si on enlève 3m de chaque côté, je ne peux construire qu'un modeste couloir !

Aussi bien, je demande que soit ajoutée la même disposition que celle qui est prévue pour les autres zones (UA7 point 3, UB7 point 3, UC7 point 2, UD7 point 2, UE7 point 2, 1AU7 point 2) et qui permet "des implantations différentes justifiées...par la configuration du terrain". Rien ne justifie en effet cette distorsion entre zones. »

Réponse de la collectivité :

La règle est définie pour chaque zone en fonction des enjeux en présence, et par conséquent ces enjeux peuvent différer d'une zone à l'autre : l'article 7 - *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* peut répondre à de multiples enjeux : de paysage, de tranquillité du voisinage, de propagation du risque incendie, d'accessibilité aux engins de secours, d'accessibilité en vue de l'entretien des limites séparatives, de prospect des bâtiments vis-à-vis des tiers riverains...

L'objectif du règlement d'urbanisme n'est pas d'écrire la même règle partout sous couvert « *de mettre les dispositions en cohérence* » ; Dans le cas du secteur UYa de Graman, l'objectif recherché est de faire évoluer cette zone vers une plus grande mixité fonctionnelle (notamment vers du tertiaire et de l'habitat...), vers des tissus urbains moins denses (d'où la réduction de l'emprise au sol), et une plus grande attention à la qualité paysagère notamment entre les unités foncières en évitant de construire sur les limites séparatives. Cela permet de redonner plus de caractère aéré, d'éviter les effets d'ombres portées des constructions entre elles ; Ainsi, ménager de chaque côté d'une limite séparative, 3 m de recul pour l'implantation des constructions, cela conduit à un espace libre inconstructible de 6 m qui peut être végétalisé et susciter une meilleure qualité d'ambiance entre les constructions et les utilisateurs. En outre, cela permet également de limiter l'artificialisation des sols par leur imperméabilisation.

Observation N°C2 (le 18 Octobre) :**Madame Pargade Virginie :**

Dans son courrier, de 4 pages (en annexe), Madame Pargade fait quelques remarques, aborde plusieurs sujets et pose plusieurs questions :

"Hauteur des bâtiments : La zone UYa se trouve dans la ZPPAUP qui n'autorise les constructions qu'à hauteur de 6m. Toute construction supérieure à cette hauteur sera rejetée par les architectes des bâtiments de France.

Pollution lumineuse : Il conviendrait que la réglementation en vigueur relative aux enseignes lumineuses soit respectée et éteintes la nuit à des fins écologiques. Ce n'est pas le cas sur le centre médical (opticien/pharmacie).

Pollution des sols : Les sols de la zone UYa sont souillés. Faire apparaître une étude des sols après destruction et dépollution du site aux futures demandes de permis de construire.

La démarche de renouvellement urbain pourrait très bien se défendre en réhabilitant le bâtiment à des fins d'espace commercial et professionnel de coworking.

Il est inconcevable qu'un projet d'habitat dans cette zone ait été envisagé et voté en conseil municipal.

Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales :

Le chemin existant entre Inter marché et le centre médical est boueux en temps de pluie, sous les eaux en cas d'inondation, mal entretenu. Celui projeté le long de la RD 239 s'avère dangereux (trop près de la route et vitesse excessive des automobilistes). En cas d'inondation il serait impraticable et détruit à chaque crue.

Zone d'aménagement paysager : La zone prévue se trouve trop petite pour cacher les bâtiments et avoir une fonction de retenue d'eau.

Madame Pargade fait également référence à un avis de la CDC de 2019 lié à une précédente enquête.

L'étude CEREMA : fait référence aux crues de 2003, 2013, 2014, mais il faut rajouter Mai 2020 et Juin 2021 car pour ces deux dernières la route était coupée à la circulation. La résidence des personnes âgées sera enclavée entre la route RD 239 et les coteaux.

En cas d'inondation comment serait organisée une évacuation des résidents car aucune issue ou de secours n'est prévue ?

Dans la mesure où le bâtiment de cellier de Graman est submergé jusqu'à un mètre d'eau, comment imaginer la construction de logement collectif et résidence personnes âgées avec autant de risque ?

La commune détient des terrains plus sécurisés sur les hauteurs (Pomarède), pourquoi ne pas réhabiliter les logements vétustes ?

Réponse de la collectivité :

Hauteur des bâtiments : l'UDAP s'est prononcé à ce sujet, la hauteur maximale sera limitée à 12 m au faitage, et 9 m à l'égout.

Pollution lumineuse : cette dimension n'est pas réglementable dans un PLU, mais dans un souci de modération énergétique, il est vrai que l'intensité lumineuse à caractère commercial devrait être maîtrisée.

Pollution des sols : cet aspect n'est pas réglementable dans le PLU ; toutefois, l'information sera communiquée aux futurs porteurs de projet.

Opportunité de faire muter la zone vers une vocation Habitat : ce choix s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, qui prend en compte toutes les dimensions nécessaires, à savoir les risques naturels, la qualité environnementale et paysagère, la mise en relation piétonne avec le reste des espaces du centre-ville, .. Aucune des Personnes Publiques Associées appelées à émettre un avis n'a remis en cause le bien-fondé de cette démarche.

Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales :

Le chemin projeté le long de la RD 239 est une liaison qui s'avère nécessaire, son traitement prendra en compte les aléas mis en évidence par Mme Pargade, à savoir la dangerosité de la circulation routière et la prise en compte du risque inondation.

Zone d'aménagement paysager :

L'objectif de cet aménagement n'est pas de retenir les eaux, mais de permettre leur infiltration par le maintien de surfaces naturelles enherbées non imperméabilisées, assimilable à une fonction de « noue », technique de régulation pluviale.

L'étude CEREMA : les événements 2021/2022 ont été portés à la connaissance du BE OTEIS qui a conduit une étude de risque complémentaire à l'étude CEREMA, apportant ainsi de nouveaux éléments de connaissance du phénomène. En cas d'inondation l'étude indique bien que la zone dédiée à une vocation habitat serait en aléa faible (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau de moins de 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Concernant les hauteurs de Pomarède, Pourquoi ne pas rénover les logements vétustes :

→ A COMPLETER

La commune n'est pas propriétaire de ces terrains et de ces logements. ENEAL, propriétaire de ces logements nous a informés d'une possible démolition de ce site.

Observation N°C3 (le 18 Octobre) :

Madame Jobard Dominique :

(Courrier de 8 pages en annexe)

Madame Jobard traite plusieurs thèmes et réalise certains constats repris dans un paragraphe intitulé : les points noirs du dossier.

"Inondations et ruissellements : Les trois épisodes d'inondations (Juillet 2014/ Mai 2020/ Juin 2021) montrent qu'un risque avéré existe".

Il est fait référence à :

"Un extrait du rapport du CEREMA (partie A page 22) qui analyse les causes de l'inondation coulée de boue, accumulation de grands volumes de matériaux, entraînant des hauteurs d'eau supérieures à 1m avec une habitation impactée et les bâtiments de Brico Marché également sinistrés.

Les aménagements de protection existants sont également abordés : la retenue d'eau de 2 hectares créée il y a 35 ans peut représenter un risque d'inondation en cas de rupture partielle ou totale de la digue.

Extrait du rapport partie B page 25 : sur l'arrière de l'Intermarché qui borde la RD 239, au lieudit Graman, des glissements de terrain se sont produits en bordure d'un chemin rural. La stabilité de la voie communale semble à remettre en cause.

Les dégradations au lieudit Berquin sont aussi mises en exergue. Au débouché du vallon Rouille de Terrefor, la crue du cours d'eau et les coulées de boues ont endommagées une maison (photos annexées).

Les pluies et ruissellements venant des affluents du Grand Estey produisent la submersion de la RD 239, toujours au même endroit à savoir début du chemin Berquin jusqu'à la zone de Graman (impossibilité pour les services de secours de rejoindre la RD10 en direction de Langon ou Bordeaux (photos jointes)).

Selon Madame Pargade et même si la construction des logements est prévue en retrait et en hauteur par rapport à la RD230 :

- *"Les risques inondations, ruissellement des eaux pluviales, débordement des affluents et du Grand Estey, mouvements de terrain et gonflements des argiles ne semblent pas avoir suffisamment été étudiés,*
- *L'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales rend difficile tout calcul sérieux des risques,*
- *PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain) : L'élaboration du PPRMT (Arrêté signé le 13 Juin 2016 par le Préfet de la Gironde) n'est toujours pas finalisé,*
- *En cas d'événements pluvieux extrêmes, tout accès aux futures habitations serait impossible. Il s'agit donc d'une réelle inquiétude, car il n'y a aucune alternative d'entrée-sortie autre que la route inondable,*
- *Le projet de modification n'est nullement approprié dans ce secteur. Il est en contradiction avec le PADD qui préconise la redynamisation du centre bourg et non une continuation du développement de la commune en périphérie.*

Deux autres sujets sont également abordés :

- *Le droit de passage concernant les vigneron est également souligné. Un tracé extrêmement précis des voies d'accès aux futures constructions devra être fait,*
- *La vitesse des véhicules pénétrant dans la commune est également soulignée,*

Une révision complète du PLU aurait été préférable en associant la population aux orientations d'aménagement de la commune".

Réponse de la collectivité :

Concernant la prise en compte du risque inondation, une étude spécifique du site a été conduite par le BE OTEIS, qui permet mieux qu'une étude « généraliste » d'évaluer l'aléa, et de définir des mesures d'accompagnement adaptées aux caractéristiques des lieux ; dans le cadre de la compétence GEMAPI, cette approche pourra être complétée, et dans le cadre de la révision générale prochaine du PLU, un Schéma Directeur des EP pourra également être conduit parallèlement comme le recommande Mme Pargade. Concernant le PPRMT, son engagement depuis maintenant presque 6 ans et son échéance différée ne doivent pas conduire la commune à suspendre toute démarche d'aménagement de son territoire.

Concernant l'exposition de nouvelles populations à un risque : l'étude d'OTEIS indique clairement que le risque est évalué à un niveau « faible » (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau inférieure à 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Concernant la compatibilité du projet avec la redynamisation du centre-bourg : Mme Pargade n'ignore pas que le centre-bourg pâtit de nombreux freins à sa redynamisation tant en tant que zone d'habitat que zone commerciale et de services, au regard notamment du risque inondation et du PPRI qui condamne certains bâtiments à ne pouvoir changer de destination ou être réhabilités... des pistes pour faire évoluer cette réglementation sont en cours de négociation, mais la commune se doit de mobiliser d'autres pistes pour mettre en œuvre sa politique de l'habitat, notamment vis-à-vis des personnes âgées et de jeunes ménages.

Concernant le droit de passage de certains vigneron : Les droits de passage et servitudes sont prévus par l'acte notarié du 09 Novembre 2018 entre la Mairie de Langoiran et SAS BERTICOT GRAMAN.

Concernant la vitesse des véhicules : il est juste qu'elle est excessive au droit de la zone de Graman, et un aménagement de ce secteur en lui conférant un caractère de plus grande « urbanité » à travers le traitement d'une bande paysagère le long de la voie, d'un cheminement piéton paysagé et sécurisé, d'un traitement de la chaussée (dans le cadre de la compétence du CD33), sont autant d'éléments permettant de réguler le comportement des automobilistes.

Concernant la révision du PLU : cette révision est légalement possible.

Observations reçues par messagerie :

Observation N°M1 (du 28 Septembre) :

Mme Priscilla Duratti

(Message annexé)

Madame Duratti souhaite mettre en exergue quelques réflexions et il faudrait selon elle :

- "Refaire vivre le centre bourg et favoriser l'installation de **commerces**, car il y a des boutiques inoccupées, tout en créant des places de parking,
- Favoriser l'installation d'**artisans** afin de diversifier l'offre en évitant si possible les doublons,
- **Rénover** les logements vides dans le centre bourg, avec des normes écologiques,
- Pourquoi ne pas **créer** une maison des associations ? un autre lieu sportif (salle de danse etc.) ? un restaurant (autre qu'une pizzeria) ?"

•

Concernant le secteur de Graman elle indique que :

- "Pour la circulation : les voitures arrivent très vite sur la commune, il n'y a rien qui les ralentit, sauf un radar dissuasif qui indique la vitesse. Il faudrait donc déjà s'occuper de « casser la vitesse » des véhicules.

- Pour l'accès à cet espace, rien n'est fait pour les piétons, les vélos et la zone entre Intermarché et le cellier Graman n'a pas été réfléchi en termes de circulation dans son ensemble,
- Il faudrait créer déjà un espace de circulation pour les piétons et les vélos qui partirait du rond-point d'Intermarché au centre médical,
- Il faut surtout s'occuper de l'entretien des cours d'eau qui sont en face du parking du vétérinaire qui est insuffisant ; il s'est fait inonder et le terrain ne peut pas tout absorber,
- C'est une zone inondable, il vaudrait mieux mettre le tout sur une butte, comme le centre médical et pas comme le vétérinaire,"

Réponse de la collectivité :

Refaire vivre le centre bourg est un des objectifs de la politique urbaine de la commune depuis de nombreuses années, vis-à-vis duquel de nombreuses actions ont déjà été entreprises (requalification du centre Bourg en plusieurs phases passées et à venir selon un plan pluriannuel pour aménagement de mise en valeur, requalification des quais...)

Concernant la circulation et la vitesse des véhicules, la réponse est la même que celle développée en réponse à Mme Pargade.

Concernant le liaisonnement piéton entre le centre bourg et le secteur de Graman, le projet de modification aborde et développe ce volet dans le cadre de l'OAP.

Concernant l'entretien des cours d'eau (Estey) : En application des articles L 215.14 et suivants du Code de l'Environnement et de l'article 114 du Code Rural l'obligation d'entretien des cours d'eau (lit et berges) incombe aux propriétaires riverains. L'entretien des cours d'eau n'est pas réglementé dans le PLU.

Observation N°M2 (du 13 Octobre) :

Cyril Rouhaut Président



(Message joint)

Dans le message adressé, Monsieur Rouhaut attire l'attention de la collectivité sur un point précis traité lors de la vente du Cellier de Graman à la commune en 2018.

Il est fait référence à une servitude qui existerait sur les parcelles A1391 et A1393 et qui permettrait aux vignerons de passer pour vider les remorques de vendange.

Extrait de son message :

"Il est donc important, dans les futurs projets de cette zone, de garder à l'esprit que cette zone doit rester une zone de passage, et ne doit pas être construite, comme il a été convenu".

Réponse de la collectivité :

Concernant le droit de passage de certains vignerons : Les droits de passage et servitudes sont prévus par l'acte notarié du 09 Novembre 2018 entre la Mairie de Langoiran et SAS BERTICOT GRAMAN.

Observations transcrites sur le registre :

Observation N°R1 (le 7 Octobre) :

Monsieur Rocher Alain – 31 Avenue de Picon 33550 Langoiran :

Monsieur Rocher souhaite attirer l'attention de la collectivité sur ce dossier car selon lui les risques réels d'inondations et de glissement de terrain ne sont pas pris en compte.

Réponse de la collectivité :

Concernant la prise en compte du risque inondation, une étude spécifique du site a été conduite par le BE OTEIS, qui permet mieux qu'une étude « généraliste » d'évaluer l'aléa, et de définir des mesures

d'accompagnement adaptées aux caractéristiques des lieux ; dans le cadre de la compétence GEMAPI, cette approche pourra être complétée, et dans le cadre de la révision générale prochaine du PLU, un Schéma Directeur des EP pourra également être conduit parallèlement

Observation N°R2 (le 20 Octobre) :

Madame Hurmic Fabienne – 82 Avenue du chêne vert 33550 Paillet :

Madame Hurmic précise que la zone de Graman est concernée par la descente des eaux pluviales des coteaux mais également par les crues de l'Estey.

Il est, selon elle, dangereux de densifier cette zone par des habitats collectifs et/ou individuels.

Elle pose la question suivante :

"Comment évacuer les habitants d'EHPAD ou autre lorsque ces événements vont se reproduire ?"

Réponse de la collectivité :

Concernant la prise en compte du risque inondation, une étude spécifique du site a été conduite par le BE OTEIS, qui permet mieux qu'une étude « généraliste » d'évaluer l'aléa, et de définir des mesures d'accompagnement adaptées aux caractéristiques des lieux ; dans le cadre de la compétence GEMAPI, cette approche pourra être complétée, et dans le cadre de la révision générale prochaine du PLU, un Schéma Directeur des EP pourra également être conduit parallèlement.

Concernant l'exposition de nouvelles populations à un risque : l'étude d'OTEIS indique clairement que le risque est évalué à un niveau « faible » (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau inférieure à 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

"Question du commissaire-enquêteur :

Question N°1 :

L'étude **CEREMA**, réalisée suite à l'orage du 25 Juillet 2014, a mis en évidence un phénomène de concentration des débordements des cours d'eau et de concentration des ruissellements.

Dans le rapport de présentation de décembre 2021, il est indiqué que ces constats appellent des **investigations complémentaires** qui relèvent de la compétence du **GEMAPI** (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

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.

Ces études ont-elles été réalisées et quelles en sont les conclusions ?

Si elles n'ont pas été engagées quelles en sont les raisons ?

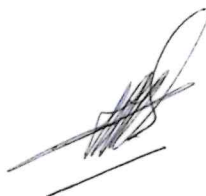
Réponse de la collectivité :

En juin 2021, le bureau d'étude OTEIS a réalisé une étude hydraulique qui complète celle de CEREMA sur le site de Graman. Concernant l'exposition de nouvelles populations à un risque : l'étude d'OTEIS indique clairement que le risque est évalué à un niveau « faible » (à savoir moins d'1 m d'eau et une vitesse d'eau inférieure à 0,5 m/s), niveau de risque qui n'implique aucune nécessité « d'évacuation de populations ». En outre, le règlement d'urbanisme, sur les recommandations de l'étude OTEIS fixe un niveau de plancher devant se situer à une cote de seuil équivalente au Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm.

Actuellement, le SIETRA réalise une étude de vulnérabilité aux inondations sur l'ensemble des secteurs à enjeux de son périmètre et notamment du Grand Estey qui concerne Langoiran. Les résultats permettront de connaître

et quantifier les risques et établir une stratégie de réduction de ces risques. Ces conclusions nous seront adressées prochainement dès la clôture de ce rapport. Cette étude vient en complément de celle menée par le bureau d'étude OTEIS.

Christian Marchais
Commissaire-enquêteur



Remis à Monsieur le Maire de Langoiran :
Le 25 Octobre 2022