

MONSIEUR JEAN-FRANCOIS BORAS
MAIRE
HOTEL DE VILLE
4 PLACE DU DOCTEUR ABAUT
33550 LANGOIRAN

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-CB-L- n°2025-380
Affaire suivie par Christine Bouillaud
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25159
c.bouillaud@gironde.fr
Objet : Avis du Département sur le projet arrêté du PLU de Langoiran
Vos réf. Mail en date du 6 octobre 2025
Annexe : Cartes Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain

Bordeaux, le
30 DEC. 2025

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 6 Octobre 2025, le Département a été sollicité, en qualité de personne publique associée, pour donner un avis sur le PLU de votre Commune, arrêté par délibération le 29 Septembre 2025.

De nombreux éléments de ce projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire, tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet promeut des objectifs ambitieux de préservation de son patrimoine naturel : la Trame Verte et Bleue est protégée, les zones humides constructibles dans le précédent document d'urbanisme ont été reclassées en zone N, les réservoirs de biodiversité ainsi que les espaces boisés sont protégés ;
- Les enjeux paysagers sont bien pris en compte : protection du paysage des coteaux, encadrement de l'évolution architecturale, palette végétale en cohérence avec l'identité paysagère, mesure de traitement des clôtures, protection des haies et alignements végétaux, limitation de l'urbanisation le long des voies fermant les points de vue ;
- Le projet recentre son développement en intensification de son tissu urbain avec une limitation stricte de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et envisage sur les zones de projet une diversification de son offre en logements ;
- Le projet promeut une protection de son espace agricole, en sanctuarisant notamment les terres avec une forte valeur agronomique, malgré la déprise agricole actuelle.

Pour autant, les **réserves** suivantes peuvent être émises sur votre projet :

- En ce qui concerne les **zones de projet de « Graman » et « Pied du château »**, l'**avis est réservé dans l'attente de précisions à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les conditions de sécurisation**, notamment des mobilités douces, et de préservation du domaine routier départemental.
- En ce qui concerne la **prise en compte des risques**, des éléments complémentaires doivent être précisés dans le projet de PLU au vue de l'exposition du territoire à de multiples risques.

Ces derniers interrogent sur l'aggravation de la vulnérabilité du territoire, et notamment de la RD10, occasionnée par le projet envisagé dans l'OAP « Pied du château ».

Par ailleurs, des recommandations sont aussi formulées dans l'avis détaillé concernant la prise en compte du Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement.

Au vu de ces éléments, j'émets un **avis favorable avec réserves** sur le projet de PLU arrêté et vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
par délégation et intérim,

*Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
le Directeur Général des Services*

Stéphane CORBIN
2003 11 18

DETAILS DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLU DE LANGOIRAN

DETAILS DES RESERVES

✓ Concernant la sécurisation des accès sur les routes départementales

Sur le secteur de Graman, zone de mixité fonctionnelle le long de la RD 239 (route de Créon), l'OAP n'indique pas si le projet comporte des modifications d'accès routiers sur la RD. Il sera impératif de consulter la MDIM Graves/Entre Deux Mers sur le schéma global des circulations qui sera proposé pour la zone, d'autant que le trafic est amené à s'intensifier et posera donc des questions de sécurité, d'entretien de la voirie et de conflits d'usages.

Sur le secteur « Pied du Château », zone à caractère commercial en agglomération, l'OAP devra intégrer les éléments suivants nécessaires à la sécurisation des accès et à la préservation du domaine routier départemental :

- Aménagements cyclables : le schéma d'aménagement et les descriptifs n'indiquent pas clairement la présence d'aménagements cyclables à venir, alors que la zone de l'OAP borde la RD10 et que cet itinéraire est visible sur la planche "Schéma des circulations douces".
- Le passage piétons devra être mis aux normes à l'accessibilité PMR.
- Entrées et sorties véhicules sur la RD10 : le Département préconise une seule entrée sur la RD10 (plutôt que les deux proposées) pour éviter les conflits et risques d'accidents. Il est également nécessaire que le positionnement de cette entrée ne soit pas en conflit avec le passage piétons (un recul de 5m minimum est requis), et ne débouche pas sur la zone inscrite inondable pour éviter toute difficulté de desserte de cette zone. La sortie devra se faire par la voie communale.
- **Il sera nécessaire que l'urbanisation de la zone ne vienne pas endommager le soutènement de la chaussée de la RD et sa structure, au regard du caractère inondable du secteur.**

Par ailleurs, les projets de « Crédit d'une place publique et d'un arrêt de bus » au profit de la Commune (ER n°2) et de « Crédit d'une piste cyclable » (ER n°9 au profit de la CDC) devront, après acquisitions foncières, faire l'objet d'études de secteurs en lien avec l'OAP et en associant la MDIM Graves Entre Deux Mers.

✓ Concernant la prise en compte des risques :

Les risques inondation et ruissellement concernent notamment le Grand Estey situé en limite ouest de l'OAP Graman. Ils ont fait l'objet d'études hydrauliques précises, à la fois de la part du CEREMA suite aux orages de juillet 2014, mais aussi, dans le cadre de l'exercice local de la compétence GEMAPI par le SIETRA, de la part du bureau d'études OTEIS, ce qui a permis d'identifier dans le PLU des zones d'aléa fort et plus faible, dans lesquelles pour l'aléa fort, les constructions sont interdites. Il conviendrait cependant de retenir également qu'avec l'augmentation du dérèglement climatique en cours, les zones à plus faible aléa risquent d'être affectées elles-mêmes par des événements de plus en plus fréquents et intenses à terme.

Dans le secteur « Pied du château », le projet d'aménagement est situé à l'extrême limite de la zone rouge du PPRi. Dans la zone bleue de ce périmètre il semble peu avisé d'envisager un projet de construction, la zone est également fortement impactée par le retrait gonflement des argiles, ainsi que par les remontées de nappes. La présence au droit de ce secteur, de l'exutoire de plusieurs flux de ruissellements provenant des coteaux, rend encore plus vulnérable aux inondations ce secteur.

Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe, les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté. Sur les

secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa, il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation...).

Enfin, le territoire de Langoiran renferme de vastes carrières souterraines. Un zonage réglementaire est en cours de réalisation dans le cadre d'un PPRMT ([Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain](#)). La phase ALEAS (carrières souterraines et falaises) est actée, les documents officiels doivent donc être annexés au PLU (Cf. cartes jointes).

DETAILS DES RECOMMANDATIONS

✓ Concernant la prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées :

La Commune de Langoiran est concernée par une boucle du schéma communautaire inscrit au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) et aménagée en 2021 (Cf. plan ci-joint ci-dessous) dans le cadre d'une délégation de compétence à la Communauté de Communes Des Portes de l'Entre-deux-Mers. Le PLU doit donc identifier les itinéraires inscrits au PDIPR dans ses documents, notamment cartographiques.



Ces cheminements sont protégés et opposables au tiers, une vigilance accrue doit être apportée au principe de maintien de leur continuité :

- les passages en propriétés privées peuvent faire l'objet sur l'assiette de passage, d'un emplacement réservé. Ceci ayant pour objectif de pérenniser les continuités d'itinéraires.
- la préservation des chemins ruraux doivent être garantie.

Sur votre cartographie, reprise ci-dessous, le tracé correspond bien au PDIPR mais il est incomplet. Il est indiqué comme compatible avec le SCOT et comme l'un des axes d'appui de la politique communale en matière de mobilités actives. Il aurait été intéressant de préciser que cet itinéraire est balisé pour les usages pédestres et VTT, en conformité avec les autorisations de passage avec les propriétaires et d'ajouter le tracé de la boucle de randonnée.



✓ **Concernant la prise en compte de l'eau dans l'aménagement**

En ce qui concerne la ressource en eau potable, les données présentées par le PLU s'appuient sur le rapport sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'eau potable de la commune de Langoiran de 2021. Ce dernier signale d'une part, un dépassement des volumes autorisés sur le forage « Bourg » de Langoiran situé dans la nappe de l'Eocène Centre classée déficitaire par le SAGE Nappes Profondes de Gironde, mais d'autre part, un taux de rendement du réseau d'eau potable très faible (autour de 60%) et inférieur aux seuils réglementaires en milieu rural (de 67,2% minimum requis), pour lequel le SIAPEA de Langoiran, syndicat d'eau dont dépend la commune, avait été mis en demeure de mettre en œuvre des travaux afin de résorber ces fuites importantes sur le réseau d'eau potable.

Or, le PLU s'appuie sur la réalisation de ces travaux pour estimer, par le gain obtenu en terme de capacité de ressource disponible, la réalisation de 90 logements supplémentaires possibles. Cependant, aucun élément récent précisé par le PLU ne permet de savoir si ces travaux ont bien été réalisés, la fin du contrat en cours avec l'exploitant du service public de distribution d'eau ayant par ailleurs été signalé au 31 décembre 2024. Il conviendrait que la commune se rapproche de son Syndicat d'eau potable pour préciser ces éléments dans le PLU.

Une analyse de l'impact du PLU sur la disponibilité de la ressource en eau actuelle et future, basée sur les consommations et prélèvements des 5 dernières années, ainsi que la prise en compte de données plus récentes incluant la révision des arrêtés d'autorisation de volume prélevable global par le SIAPEA datant de fin 2022, auraient été souhaitables.

Enfin, 4 secteurs urbanisés sont identifiés comme mal défendus par le réseau DFCI sans les assortir de programme de travaux, notamment la mise en place de bâches alimentées par des eaux non conventionnelles.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le projet de PLU ne soumet pas son projet de développement à l'analyse quantitative et qualitative des capacités résiduelles des deux stations d'épuration, tant pour les eaux usées domestiques que pour les activités professionnelles raccordées actuelles et futures.

Par ailleurs, pour l'assainissement non collectif, le PLU gagnerait à identifier le taux de conformité des installations et à prévoir des règles plus strictes en faveur de la mise en conformité de l'existant et de l'exigence préalable de la faisabilité de l'installation autonome validée par le SPANC avant tout projet d'extension ou de changement de destination (les constructions neuves étant desservies par le réseau collectif).

ANNEXE





