

Affaire suivie par :

Muriel SAGE-GENIBEL

Service d'Accompagnement Territorial

Unité Aménagement du Sud Gironde

Tél : 06 26 94 77 49

Mél : muriel.sage-genibel@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **29 DEC. 2025**

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Langoiran

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Langoiran

P.J : Note technique de synthèse des services de l'État

Par courriel reçu dans mes services le 06 octobre 2025, vous m'avez adressé, pour avis de l'État, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran, arrêté par délibération du conseil communautaire du 03 octobre 2025. La collectivité est couverte par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

Au regard des objectifs affichés par la communauté de communes et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Au préalable, je souhaite souligner la volonté communale d'élaborer un projet prenant en compte les risques naturels et les enjeux environnementaux présent sur le territoire.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans la note technique de synthèse jointe au présent courrier:

1 – la consommation des espaces naturel, agricole et forestier

L'analyse de la consommation des espaces NAF présentée ne permet pas d'apprécier si l'objectif de réduction de consommation de ces espaces est atteint. Il s'agira de compléter le dossier comme indiqué dans la note technique de synthèse ci-jointe.

2 – l’articulation avec le document de gestion du Site Patrimonial Remarquable

Actuellement, le document de gestion du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran est la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). En 2022, la collectivité a lancé la modification de cette ZPPAUP en plan de valorisation de l’architecture et du patrimoine (PVAP). À ce jour, la procédure n’ayant pas été menée à son terme, la compatibilité du PLU a été analysée au regard de la ZPPAUP en vigueur. Pour rappel, le site patrimonial remarquable constitue une servitude d’utilité publique (SUP) patrimoniale. Cet examen a mis en évidence des contradictions entre les deux documents. Le PLU devra donc prendre en considération les points soulevés dont le détail est précisé dans la note technique de synthèse.

3 – la ressource en eau

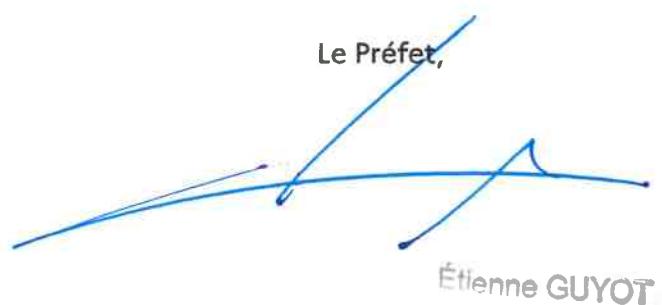
Le projet porté par la collectivité doit s’opérer dans le respect des arrêtés préfectoraux en ce qui concerne l’approvisionnement en eau potable. Le syndicat d’eau potable alimentant la commune a reçu une mise en demeure pour dépassement des autorisations de prélèvements. Face à cette problématique, le syndicat étudie un programme de travaux contre les fuites sur son réseau. La résorption de ces volumes d’eau perdue seraient en capacité de couvrir le volume de dépassement de prélèvement ainsi que les besoins supplémentaires des logements programmés dans le PLU de Langoiran. Le dossier devra être complété par la nature des études et/ou des travaux envisagés, ainsi que le calendrier de réalisation permettant de lever la mise en demeure et l’accueil de nouveaux branchements. Il s’agira de mettre en adéquation la capacité de la ressource et l’ouverture de l’urbanisation au regard de l’échéancier des travaux.

En conclusion, ces trois points sont des réserves importantes sur votre document arrêté, sur lesquelles je serai particulièrement attentif quant aux suites données. Ils constituent des points de blocage.

Vous pouvez poursuivre la procédure d'élaboration de votre document sans nouvel arrêt, à condition, de modifier votre projet, après enquête publique, pour lever ces points bloquants indiqués dans mon avis .

Je pourrai me voir obligé de demander le retrait total ou partiel de votre document approuvé, au titre du contrôle de légalité, si vous ne donnez pas suite à mes réserves.

Le sous-préfet de Langon et les services de la DDTM restent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments et les précisions qui vous seraient utiles



Le Préfet,
Etienne GUYOT

A handwritten signature in blue ink, consisting of two curved lines that meet in the middle. The text "Le Préfet," is written above the signature, and "Etienne GUYOT" is written below it.

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Langon