

REVISION DU PLU DE LANGOIRAN

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°2 DU 12/09/2025 PADD/ZONAGE/RU

MAITRE D'OUVRAGE :

MAIRIE DE LANGOIRAN
4 PLACE DU DR ABAUT,
33550 LANGOIRAN



Réunion publique n°2 du 12/09/25

Modes d'information : Site internet, Panneaux municipaux, Panneau lumineux

Nombre de personnes présentes : 25

Objet : présentation du PADD, du pré-zonage et des grands principes du règlement d'urbanisme

Déroulement :

M. Boras accueille les participants et expose les mots d'introduction suivants :

- Rappel du contexte réglementaire et des enjeux de la mise à jour du PLU
- Rappel des autres modalités de concertation qui ont été mises en œuvre au cours de la révision et annoncées lors de la 1^{ère} réunion publique, à savoir :
 - Tenue en mairie d'un registre papier destiné consigner toute observation ou requête,
 - Tenue d'un registre numérique à l'adresse mail (etacivilurbanisme@langoiran.fr)
 - La parution sur le site internet de la mairie du Porter à la Connaissance de l'Etat, diaporama de la 1^{ère} réunion publique et de son compte rendu, du PADD débattu le 17 février 2025, des diagnostics,
- Rappel de la révision de la ZPPAUP transformée en PVAP,
- Les objectifs de la commune vis-à-vis de la révision du PLU, à savoir un développement modéré, un respect du cadre de vie et des paysages, le souhait du conseil municipal de résister à la pression urbaine qui émane de l'agglomération bordelaise en privilégiant en développement do est intégré au quartier et éviter des développements massifs sous forme de lotissement

Sur la base d'un diaporama, agnes Jarillon présente les points suivants :

- Rappel sur le PLU et ses objectifs en tant que document de planification,
- Rappel du contexte règlementaire et législatif dans lequel la révision va être conduite (le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, les Servitudes d'Utilité Publique (PPRI de la Garonne, Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain, la servitude patrimoniale de la ZPPAUP révisée en PVAP),
- Rappel sur les enjeux de la révision qui ont alimenté lez PADD et alimenté une traduction réglementaire dans les pièces réglementaires,
- Présentation du PLU et notamment :
 - Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - Le zonage et les principales règles de densité notamment du PLU, et les principales évolutions introduites à l'occasion de la révision,
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Planning prévisionnel de la mission.

Il est précisé que ce diaporama sera tenu à la disposition du public sur le site de la mairie à l'onglet consacré au PLU.

Les points suivants sont évoqués :

→ Une question est posée sur la signification des carrés marrons, portés sur le schéma du PADD ;

Agnes, jarillon explique qu'il s'agit d'un principe de limitation de la densification de ces quartiers au regard des motif exposés précédemment : non raccordement à l'assainissement collectif, faible aptitude des sols Argilo calcaires à l'infiltration et à l'assainissement autonome, facteur d'aggravation de phénomène d'inondation par ruissellement pluvial. En outre, la zone 2AU de Beauchamp située en dehors des enveloppes urbaines, à ce titre, elle est reclassée en zone A.

→ **Les parcelles viticoles arrachées pourront-elles être bâties en zone constructible ?**

Il est répondu que non, ces parcelles de vigne arrachées constituent un potentiel agricole souvent en aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC), qu'il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation, notamment au regard de leur protection dans le Scot au titre de socle agricole, naturel et Forestier.

→ **Sur le secteur UYA projet Graman**, un débat est engagé sur l'opportunité et la dangerosité de flécher cette zone à de l'habitat alors qu'elle est inondable, il est demandé quelles seraient les moyens d'accéder à la zone en cas d'inondation ?

Il est répondu que dans ce secteur une étude hydraulique a été réalisée en 2021 par le bureau d'études OTEIS qui indique clairement les espaces potentiellement inondables en cas de crue du Grand Estey, la zone d'aléa fort étant mineure sur le site UYa couvert majoritairement par une zone bleue d'aléa faible ; il a donc été tenu compte de cette zone inondable d'aléa fort et introduit un principe d'implantation en dehors de cette zone inondable de faible étendue ;

→ **La même question est soulevée concernant le secteur UCa de la route de Créon entre Intermarché et la pharmacie.**

Il est répondu que sur ce secteur et de façon générale sur tous ceux qui sont indiqués comme inondable par une trame mouchetée bleue sur le plan informatif relatif à la prévention des risques naturels en annexe du plan de zonage, il est désormais indiqué dans le règlement d'urbanisme que :

- « Les constructions nouvelle et extension de construction existante sont autorisées à condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante » ;
- « Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet. »

Concernant la sécurité civile, Monsieur Le maire rappelle que le SDIS service départemental d'incendie et de Secours a été sollicité pour émettre un avis sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur UYa de Graman lors de la modification du PLU ; aucune observation particulière n'a été formulée de leur part en terme de sécurité civile et d'accès au site en cas d'inondation.

→ **Une question porte sur le projet commercial au pied du château : quelle prise en compte du risque, inondation par rapport aux écoulements ruissellement pluviales du coteau ?**

Il est indiqué que sur la base du relevé topographique réalisé par le géomètre, la zone inondable liée à la crue de la Garonne, traduite en zone rouge et bleue sur le plan du PPRI, a été affinée et permet de dégager clairement la partie sur laquelle un projet de construction pourrait être implanté et la partie rouge sur laquelle il est exclu de réaliser toute nouvelle construction.

Concernant la prise en compte du phénomène de ruissellement pluvial issu des coteaux, le P.L.U met en œuvre une mesure d'accompagnement pour que les zones d'expansion des eaux situées en amont, notamment une série d'espaces en herbe et de jardins en pleine terre, (illustré par une diapo dans le diaporama projeté), seront protégés de toute constructibilité afin de leur conserver leur fonction de zone d'infiltration des eaux de ruissellement.

En outre, le règlement du PLU exigea la production d'une étude hydraulique spécifique comme celle qui a été demandée sur le secteur UYa de Graman.

→ **Une précision sur le programme de logement du projet Pichet, route de Créon est demandée**

Réponse : 19 logements : 13 Maison individuelle et 7 logements collectifs.

→ **Des Question portent sur la dangerosité des infrastructures de circulation**, sur les aménagements prévus pour améliorer les conditions de circulation (en question, la circulation de transit par flux des camions)

Réponse : Une étude d'aménagement est en cours sur l'avenue Picon, avec une mise en sécurité des circulations sur les trottoirs, notamment.

Monsieur le maire précise que ces aménagements pourront se faire sur la voirie communale, mais la commune n'ayant aucune compétence pour intervenir sur la voie départementale sur laquelle le conseil départemental de la Gironde est compétent. Des conventions avec le conseil départemental sont nécessaires.

- **Une question est posée sur l'amélioration de la circulation piétonne jusqu'au site de Graman, qui n'est pas très confortable pour les piétons, qu'est-il prévu en la matière ?**

Monsieur le maire répond qu'un schéma directeur des circulations piétonne et cyclable est à l'étude par la CdC, Portes de l'entre-deux, ce tronçon fait partie du programme d'aménagement.

- **Une question est portée sur la résorption des logements vacants, qu'est-il prévu en la matière ?**

Monsieur le maire, rappelle que le conseil municipal a voté une taxe sur les logements vacants et les commerces vacants, mais cette démarche n'a eu qu'un faible effet.

- **Concernant la question du stationnement et son amélioration notamment dans la partie avenue du Général De Gaulle, qu'est-il prévu en la matière ?**

Sur la base d'une étude du CAE, des espaces de stationnement ont été aménagés, notamment au presbytère, place de la chapelle, mais des phénomènes de changement de destination de garage en logement vient réduire l'offre en stationnement dans l'hyper centre ; pour lutter contre ce phénomène, une réglementation visant à freiner ces changements de destination pourrait être mise en œuvre dans la révision.

- **Une question posée sur le devenir du stade qui est classé en zone UA et pas UE ?**

Monsieur le maire répond que ce stade a été donné à la commune dans le cadre d'une convention pour maintenir cet espace en équipement public à destination des jeunes, il n'y a donc pas de possibilité de voir muter cet espace pour autre chose qu'un lieu à caractère sportif et de loisirs.

- **La question d'une co-construction avec les habitants est soulevée, elle est jugée insuffisante par rapport aux intentions initiales...**

Les moyens de saisine de la collectivité pour lui faire remonter tout questionnement d'intérêt personnel, mais également d'intérêt général sur le devenir de la commune, ont été mis à la disposition du public et rappelé en début de réunion, sans susciter de la part du public ni mobilisation ni sollicitation, puisque rien n'a jamais été consigné sur le registre papier, ni sur le registre numérique, mis tous deux à disposition depuis fin 2023.

- **Il est souligné que aucune communication n'a été faite pour cette réunion publique du 5 septembre.**

Sandra Maury répond que cette réunion a été annoncée sur le site de la mairie depuis le mois de Août 2025, sur le panneau lumineux et sur les panneaux municipaux.

L'ordre du jour est-on épuisé la réunion est levée.

Diffusion du compte-rendu à la charge du maitre d'ouvrage

Fait à Bordeaux, le 15/09/2023

Agnès JARILLON

Urbaniste DESS – qualifiée O.P.Q.U. n°203

