

Département de la GIRONDE
Communauté de Communes des
Portes de l'Entre-Deux-Mers
Commune de LANGOIRAN

ENQUETE PUBLIQUE

Concernant le projet de révision du PLU

AVIS- CONCLUSIONS

Enquête publique du 30 janvier 2026 au 3 mars 2026

Commissaire Enquêteur : Pierre THIERCEAULT
Suppléant : Philippe LEHEUP

1 – GENERALITES SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique réalisée porte sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de LANGOIRAN.

Située à environ 25 km au Sud-est de Bordeaux, d'une superficie de 10,14 km², cette commune compte 2 210 habitants.

Elle appartient à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et fait également partie du pôle d'équilibre territorial (PETR) Cœur de l'Entre-Deux-Mers.

LANGOIRAN appartient à la partie rurale du PETR avec de vastes espaces agro-viticoles et naturels.

Cette commune est également couverte par une zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP) actuellement en révision.

LE CADRE JURIDIQUE

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'Environnement,
- le Code général des collectivités territoriales,
- la délibération du Conseil Municipal de la commune de Langoiran en date du 1 avril 2023 prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme,
- la délibération du Conseil Municipal de la commune de Langoiran en date du 3 octobre 2025 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation,
- la décision N° E25000113/33 du 18 juillet 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux me désignant comme commissaire enquêteur et Monsieur Philippe LEHEUP comme suppléant,
- l'arrêté de Monsieur le Maire de LANGOIRAN en date du 7 janvier 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de LANGOIRAN.

SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

J'atteste que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux règles imposées en matière de publicité en application de l'arrêté municipal :

- Dans la presse par une parution dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête et au cours des huit premiers jours de celle-ci ;
- Par affichage dans les lieux stratégiques de la commune ;
- Sur le site Internet de la commune : <https://www/mairie.de.langoiran.fr> ;
- Sur le panneau lumineux extérieur ;

- L'affichage a fait l'objet d'un contrôle ponctuel par le commissaire enquêteur ;
- L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté communal et les lois et règlements susvisés ; la durée de l'enquête publique a été de 33 jours consécutifs ;
- Quatre permanences ont été tenues en mairie de LANGOIRAN ;
- Le registre d'enquête a été tenu à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête dans la mairie aux heures d'ouverture de celle-ci et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- Le registre a été clos à l'issue de l'enquête publique ;
- Un ordinateur dédié était mis à la disposition du public à la mairie de Langoiran.

Cet ensemble de mesures a permis à la population de LANGOIRAN d'être informée de la Révision du PLU de leur commune.

En conclusion, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont respecté scrupuleusement les règles régissant le droit des enquêtes publiques, les dispositions législatives et réglementaires. Aucun aléa indépendant de l'enquête n'a empêché le public de participer dans de bonnes conditions.

SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

J'estime que :

- Le public a pu bénéficier de bonnes conditions matérielles pour prendre connaissance du dossier ;
- Les permanences au nombre de 4 se sont déroulées dans un climat serein ;
- Le public a eu suffisamment de temps pour formuler ses observations, questions, critiques, suggestions ou contre-proposition ;
- Il a eu également la possibilité de s'exprimer par voie électronique, à l'adresse indiquée dans l'arrêté municipal. Cette adresse est restée opérationnelle durant toute la durée de l'enquête 24H sur 24, 7 jours sur 7.

Je constate que,

- Au cours des quatre permanences, j'ai reçu 20 personnes ; 28 contributions sont relevées dans le registre d'enquête dont 7 sont parvenues par la messagerie électronique et une par le courrier postal.
- Les thèmes évoqués concernent principalement le Zonage, les OAP, les Inondations, la ressource en eau potable et les emplacements réservés.
- Je note également plusieurs contributions originales proposant des évolutions du projet.

SUR L'ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

LE DOSSIER

La composition du dossier soumis à l'enquête publique était complète et conforme aux dispositions réglementaires en la matière et dans l'ensemble d'une lecture aisée.

Durant l'enquête, le public n'a pas émis d'observations sur la présentation du dossier.

SUR LES OBJECTIFS de la REVISION

1-Protection, mise en valeur des espaces naturels, agricoles du paysage et prise en compte des risques naturels

Je constate :

- Le PLU affiche la volonté de préserver la Trame Verte et Bleue par un zonage Np sur la partie Ouest de la commune et par un zonage N sur la partie Est ;
- Le PLU identifie correctement les éléments de paysage et de végétation à protéger, à mettre en valeur ;
- La protection des espaces agricoles et viticoles est assurée par une zone Ap sur la partie du territoire couvert par le SPR et par un classement A pour la partie Est ;
- Le PLU participe à la limitation du mitage des terres agricoles par l'étalement urbain ;
- Le secteur viticole, en difficulté, est accompagné par une diversification économique comme l'œnotourisme ou le changement d'usage comme l'habitat ou l'activité commerciale ;
- La prise en compte des risques naturels est globalement bien appréhendée.

Toutefois, le risque feux de forêt n'est pas abordé.

2 – Fonctionnement urbain

Je note :

- La priorité est donnée au renouvellement du centre-ville et du quartier « Pied du Château » ;
- Afin de limiter l'étalement urbain, des seuils urbains sont clairement définis ;
- Toutes les zones constitutives de la capacité d'accueil sont desservies par le réseau d'assainissement collectif ;
- Le PLU tend vers un équilibre social de l'habitat ;
- Le projet respecte les règles de la mise en œuvre de la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers ;

- Le réseau d'assainissement collectif présente les capacités pour accueillir le projet de la commune ;
- Pour la ressource en eau potable, le projet doit se réaliser dans le respect des arrêtés préfectoraux, ce qui n'est pas le cas.
- Ce projet est conforme aux objectifs du SCoT de l'agglomération Bordelaise.

Je constate :

- Un dépassement de la consommation de l'eau potable autorisée dû à un réseau présentant un taux important de fuites ;
- Le PLU ne présente pas de réseau de mobilités douces.

3 - Les OAP

Secteur de GRAMAN

Les orientations en matière de principe de précaution concernant les inondations sont faibles. Le secteur est concerné par le risque « mouvement de terrain » Les aléas glissements de terrain et chutes de bloc n'apparaissent pas sur le schéma. Ce secteur n'est pas socialement accepté.

Secteur RUE des ERABLES

Le terrain naturel est pentu (pente moyenne 15%) et classé en risque retrait/gonflement des argiles.

La solution pour limiter l'impact des eaux les eaux pluviales mériterait d'être développée.

La zone paysagère imposée ne correspond pas à la zone d'enjeu fort diagnostiquée.

SECTEUR PIED du CHATEAU

Le secteur à urbaniser est situé en grande partie en zone de PPRi rouge ; pour la zone bleue, le plan du rapport de présentation donne des relevés terrains bien inférieurs aux côtes, seuils et références indiqués.

Les dispositions du site patrimonial remarquable ne permettent pas de réaliser des constructions dans le cône de vue du château.

4 - Sécurité

Pour les zones inondables

La prise en compte du PPRi de la Garonne est correcte ; toutefois la carte de zonage du risque inondation identifiée par l'étude du SIETRA n'est pas reportée sur le zonage pour les zones Uy, Uca, et Uya qui longent la route de Créon.

La prise en compte du risque inondation est donc limitée.

Remontée de nappes

Le risque remontée de nappes est abordé correctement.

Retrait Gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque modéré à fort selon les secteurs. Ce risque est abordé correctement.

Eboulement et effondrement de cavités

Un porté à connaissance a été transmis à la collectivité le 10 juillet 2025. La traduction des zones d'aléas dans la cartographie est correcte.

Les équipements publics

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision entraîneront une évolution mesurée de la pression démographique sur les équipements collectifs et notamment l'école, pression nécessaire à la stabilisation de ces effectifs.

Les espaces agricoles et viticoles

La commune de Langoiran est caractérisée par la présence d'un terroir viticole classé AOC qui subit une crise économique impliquant des campagnes d'arrachage. La préservation de ce patrimoine est assurée par une zone Ap ou A.

Les pistes d'accompagnement pour ce secteur s'orientent vers la diversification économique comme l'oenotourisme, le changement de destination de patrimoine bâti agricole vers d'autres usages comme l'habitat ou l'activité commerciale.

Assainissement eaux usées

Toutes les zones constitutives de la capacité d'accueil sont desservies par le réseau d'assainissement collectif de traitement des eaux usées. Deux stations d'épuration, Le TOURNE et Lestiac-sur-Garonne, traitent les effluents de LANGOIRAN et présentent des capacités suffisantes pour accueillir le projet de modification du PLU de LANGOIRAN.

AVIS des PPA

Les avis des PPA qui ont répondu sont favorables avec toutefois des réserves qui concernent principalement :

- l'eau potable et ses prélèvements qui dépassent l'autorisation préfectorale ;
- les projets d'OAP : un en limite du PPI, un en zone rouge PPI et dans la zone d'interdiction de construction du ZPPAP ;
- la sécurisation des accès sur les routes départementales ;
- la prise en compte des risques inondations et ruissèlements ;

Je note l'avis très restrictif du Préfet de Gironde sur 3 points :

- La consommation des espaces naturel, agricole et forestier ;
- L'articulation avec le document de gestion du site Patrimonial Remarquable ;
- La ressource en eau.

AVIS de la MRAé

- Sous-estimation de la consommation d'espaces NAF.
- Incertitude sur la capacité d'accueil alors que le dossier n'est pas conclusif sur le

caractère suffisant de la ressource en eau.

- Le dossier entend justifier le choix communal de développer l'urbanisation dans des secteurs exposés à des risques.

OBSERVATIONS du PUBLIC

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans mon rapport.

Les thèmes qui ressortent sont le zonage, les aléas inondation et ruissellement, les OAP et les emplacements réservés. Je relève également des propositions intéressantes et constructives.

Certaines personnes ont déclaré avoir découvert le projet à l'occasion de la parution des avis de parution de l'enquête publique alors que leurs biens étaient directement frappés par des mesures contraignantes. Les personnes n'ont pas pu bénéficier d'une possibilité de faire connaître leur point de vue au porteur de projet.

2 - CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

Après avoir

- constaté le niveau d'information à destination du public,
- pris possession et connaissance du dossier d'enquête et noté sa complétude,
- rencontré et interrogé les services de la commune de LANGOIRAN,
- assuré quatre permanences, et vérifié lors de chacune d'elle l'affichage,
- permis au public de s'exprimer et d'obtenir toutes les précisions et explications complémentaires,
- transmis au maître d'ouvrage le PV de synthèse le 17 mars 2026 et reçu par mail le 27 mars 2025 sa réponse,

Mon avis se fonde sur les points suivants :

1. Sur le déroulement de l'enquête publique

J'estime que les actions de communication réalisées à l'égard du public, constituaient une réponse conforme au cadre légal et que, par leurs nombres et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de me rencontrer sans difficulté, que la publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, que la publicité dans les journaux a été effectuée conformément à la réglementation.

Je considère que les conditions matérielles offertes par la Mairie de LANGOIRAN étaient très satisfaisantes et permettaient un déroulement des permanences dans de bonnes conditions et que le dossier ainsi que le registre relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la Mairie, que ce même dossier était consultable et téléchargeable en ligne.

J'ai tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête 4 permanences en présentiel et aucun incident de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête n'a été relevé.

J'estime que la composition du dossier soumis à l'enquête était globalement conforme aux dispositions réglementaires. Durant l'enquête, le public n'a pas émis d'observations sur la présentation du dossier.

2. Sur la participation du public

Je note, que le public s'est intéressé à cette enquête publique.

3. Sur les incidences sur l'environnement

Le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidences significatives sur l'état de conservation du site Natura 2000 ; ce projet assure la protection de la Trame Verte et Bleue.

4. Sur l'avis de l'Autorité environnementale et des PPA

Je note les réserves émises par les PPA, réserves qui devront être levées pour l'approbation de ce projet.

Ainsi, compte-tenu :

- Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par le projet soumis à l'enquête publique, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur le projet.
- Que celui-ci consiste en la révision du PLU de la commune de LANGOIRAN dans un contexte où la commune souhaite structurer le développement urbain et valoriser le cadre de vie.
- Que le projet mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation (conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement).
- Que 20 citoyens sont venus lors de mes permanences (dont certains plusieurs fois) à la Mairie de LANGOIRAN. Je constate que 28 observations ont été enregistrées dans le registre d'enquête.
- Que les personnes publiques associées (PPA) ayant répondu, ont rendu un avis favorable au projet avec des réserves.

Je note

- En choisissant l'adaptation du PLU à l'évolution des secteurs à urbaniser, la commune de LANGOIRAN se rapproche des objectifs du SCOT actuel mais devra confirmer ses choix dès la validation du SCOT révisé.
- En se concentrant sur l'urbanisation des secteurs au contact du bourg, le choix de la commune est bien de limiter l'étalement urbain et le mitage ;

- La volonté de ne pas faire évoluer en termes d'urbanisation, les autres secteurs présentant des contraintes en termes de capacité de réseaux et de services est clairement exprimé.

Je constate cependant :

- Que la problématique de la ressource de l'eau potable est un point bloquant qui ne permettra pas, dans l'immédiat, d'atteindre les objectifs de croissance souhaités ;
- Que des points d'incertitudes subsistent sur l'analyse des enjeux forts identifiés qui n'est pas cohérente avec le plan de zonage ;
- Que le choix de développement de l'urbanisation dans des secteurs à risques ou en limite proche, ne semble pas pertinent avec l'aggravation probable de ces risques inondation par le changement climatique.

Je soussigné Pierre THIERCEAULT, commissaire enquêteur

UN AVIS FAVORABLE

à la révision du PLU de la commune de LANGOIRAN telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique

Avec deux réserves :

- revoir et affiner le zonage des OAP afin de sécuriser ces emplacements et lever les incertitudes liées au PPRI.
- au regard de la gestion critique de la ressource en eau potable, il convient de constituer un groupe de travail avec le SIAEPA de Langoiran afin de produire un plan d'action pour régler la problématique des fuites importantes du réseau d'eau potable.

Et je formule une recommandation :

- ouvrir un chantier en vue de la création d'un schéma directeur eaux pluviales.

Bordeaux le 3 avril 2026

Pierre THIERCEAULT

Commissaire Enquêteur



