Sysdau

Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise

Comité syndical du Sysdau du vendredi 18 mars 2021 à 14 heures 30
Présentiel et visio-conférence Teams

Délibération n° 18/03/22/06
Avis sur la compatibilité du projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Langoiran - Communauté de communes Portes de l'Entre-deux-Mers avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Mesdames, Messieurs,

Compatibilité du projet de modification n° 2 du PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT

Les objectifs du projet de modification

La zone UY « Graman », destinée aux activités économiques, évolue en zone « UYa », permettant l'accueil d'une diversité plus large de fonctions, dont l'habitat. De plus, une fine bande d'espaces boisés classés (EBC) est ajoutée le long du côteau. Il est également ajouté au rapport de présentation la volonté de prioriser la requalification des sites d'activités existants plutôt que leur extension. Le développement économique est à considérer à l'échelle de la Communauté de Communes.

Les dispositions du projet de modification au regard des différents axes du D2O

Les dispositions inscrites dans la modification n° 2 du PLU de Langoiran sont en cohérence avec les orientations du SCoT

La modification n° 2 du PLU priorise l'amélioration et la requalification des sites économiques existants, plutôt que l'extension, ce qui est cohérent avec les obligations nationales de limitation de l'artificialisation des sols et de diminution de la consommation des espaces naturels.

Hangar G2 - Quai Armand Lalande - BP 88 - 33041 Bordeaux cedex
Tél. : 05 56 11 06 60 - e-mail : sysdau@sysdau.fr - web : www.sysdau.fr

Situation de la zone UYa Graman au sein du tissu urbain de la commune de Langoiran et au regard du plan de zonage du SCoT

Extrait du plan de zonage du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Légende

Cours d'eau

Limite communale

Réduire la consomation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines du SCoT (E1)

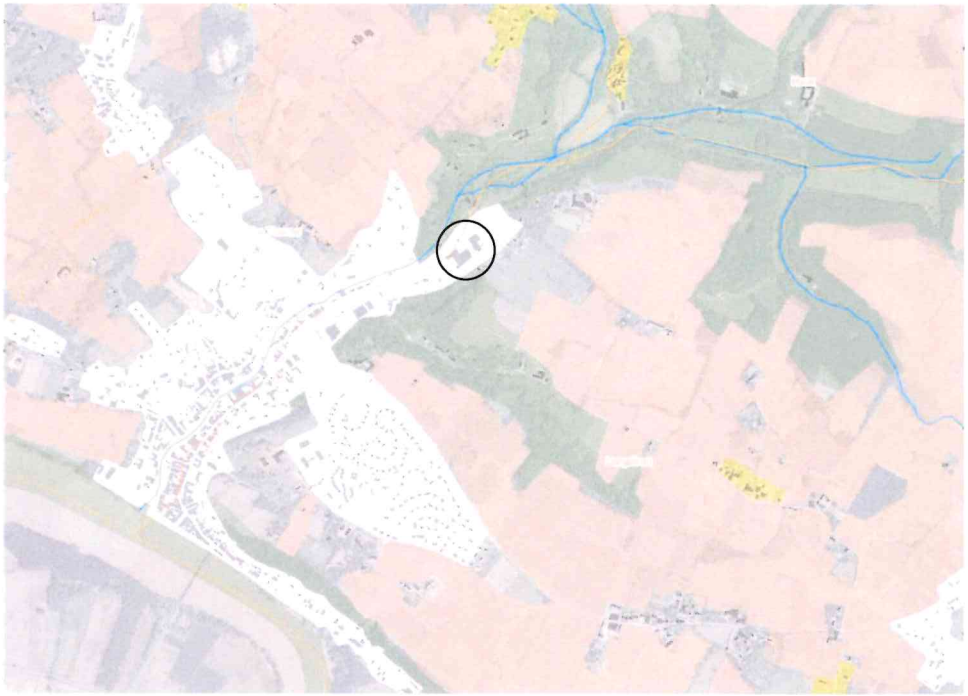
Encadrer l'évolution des secteurs de construction isolés

Protéger le socle agricole, naturel et forestier A)

Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)

Protéger les espaces agricoles naturels et forestiers majeurs (A4)

Préserver et valoriser les terroirs viticoles



Hangar G2 - Quai Armand Lalande - BP 88 - 33041 Bordeaux cedex
Tél. : 05 56 11 06 60 - e-mail : sysdau@sysdau.fr - web : www.sysdau.fr

2. Synthèse

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.

Après en avoir délibéré, les propositions du rapporteur, mises aux voix, sont adoptées par le Comité syndical.

La Présidente
Christine Bost

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
GIRONDE

REÇU
Le 16 FEV. 2022

Monsieur le Maire
4 Place du Docteur Abaut
33550 LANGOIRAN

Bordeaux, le 14 février 2022

Direction

Objet
Modification n°2 PLU

Dossier suivi par :
Bruno COULON

Référence
SM/MP/22/020

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis de notre Compagnie, la modification N°2 du PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre car il n'y a aucun impact, ni d'incidence sur l'agriculture.

En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet tel que présenté.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Thierry MAZET

Chambre d'Agriculture
Siège social
17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX

Tél. 05 56 79 64 12

Email : territoires@gironde.chambagri.fr

www.gironde.chambagri.fr

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DES PORTES DE
L'ENTRE-DEUX-MERS

REÇU
Le 08 AVR. 2022

Monsieur le Maire
Mairie de Langoiran
4, Place du Docteur Abaut
33550 LANGOIRAN

Latresne, le 24 mars 2022

Réf : 45 – 22 LF/JS/SR/HM
Dossier suivi par Molinier Hugo
Mail : planpaysage@cdc-portesentredeuxmers.fr

Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Langoiran

Monsieur le Maire,

Dans un courrier reçu le 09 février dernier, vous nous sollicitez sur le projet de modification du Plan local d'Urbanisme de votre commune en qualité de Personne Publique Associée. A la lecture du dossier transmis, la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers émet l'avis suivant sur les modifications qui portent sur un projet d'évolution réglementaire et d'inscription d'une OAP (Orientations d'aménagement et de programmation).

Concernant la mixité fonctionnelle portée dans cette modification, nous attirons votre attention sur la nécessité de maintenir la capacité d'accueil d'activités à vocation économique sur le site. En effet, la stratégie de développement économique du territoire connait ses propres contraintes avec une potentialité foncière limitée. Nous avons pris note de la volonté de moins densifier la zone UYa mais les hauteurs permises pourraient permettre demain une mixité d'usage dans les bâtiments.

La protection et la valorisation des paysages est une priorité de la Communauté de communes avec l'adoption des objectifs de qualité paysagère du Plan Paysage en novembre dernier. La prise en compte de l'environnement direct et notamment des coteaux est un des éléments positifs du dossier de modification.
La définition d'une OAP sur un secteur à fort enjeu représente une bonne solution même si elle aurait pu faire l'objet de plus de précisions. La création d'une nouvelle bande paysagère en lieu et place de l'espace existant en entrée de commune est une bonne idée pour accompagner l'effet pincement entre les deux coteaux. Cette bande paysagère devrait être réalisée en amont du projet pour en favoriser l'intégration.
Nous trouvons pertinent que l'OAP intègre un cheminement doux et des éléments de topographie pour réaliser un projet en lien avec le profil du terrain. La question des accès et un cheminement plus déconnecté de la RD auraient été un plus.

.../...

51 chemin du Port de l'Homme - 33360 Latresne - Tél. : 05 56 20 83 60 - Fax : 05 56 21 72 64
Courriel : accueil@cdc-portesentredeuxmers.fr - Site internet : http://www.cdc-portesentredeuxmers.fr

On aurait pu intégrer à ce document un tableau récapitulant l'ensemble des dispositions qu'elles soient réglementaires ou résumant « l'esprit » du projet.

Le dossier est relativement complet sur le thème du risque inondation en intégrant l'étude CEREMA. Cette étude relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et des ruissellements. Il est indiqué dans le document que « *Les constats présentés dans cette étude appellent des investigations complémentaires qui n'ont pas encore été menées et relèvent de la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)* ». De ce fait, le SIETRA devrait être associé à minima à la présentation de cette modification et notamment dans l'accompagnement du futur pétitionnaire.

Nous notons les mesures de limitation et de renforcement de la perméabilité du secteur, néanmoins nous attirons l'attention de la commune sur le fait que ce secteur est l'un de ceux qui concentrent le plus fortement les ruissellements. De ce fait, 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. Un chapitre sur des préconisations concernant la gestion des eaux pluviales auraient pu être intégré à l'OAP, montrant ainsi l'importance de cette problématique pour les futurs pétitionnaires.

En conclusion, nous donnons un avis favorable avec quelques observations et conseils pour les futurs pétitionnaires à cette modification n°2 de la commune de Langoiran.

Nos services restent à votre disposition pour toute demande de renseignement complémentaire ou pour approfondir certains points de cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Lionel FAYE

Maire de Quinsac

Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers - 33360 LATRESNE -

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
NOUVELLE-AQUITAINE
GIRONDE

REÇU
Le 22 AVR. 2022

Bordeaux, le 15 Avril 2022

Monsieur le Maire
Mairie
4 place du Docteur Abaut
33350 LANGOIRAN

Objet : Modification n°2 du PLU de Langoiran

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr

Monsieur le Maire,

Le projet de modification n°2 du PLU de Langoiran porte l'adaptation du PLU dans la requalification d une zone d'activité Uy en Uya, au lieu dit Graman, et en la modification du règlement afin de permettre un projet de renouvellement urbain en vue de construire un programme mixte associant Habitat collectif, Résidence autonomie pour personnes âgées et bâtiments d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat...). La modification introduit la prise en compte des risques naturels (inondation) et les prescriptions de la ZPPAUP (zone Pu4).

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

Des **mesures de protection notamment contre le bruit**, avec un niveau d'affaiblissement acoustique des façades adéquat, sont alors à envisager afin de permettre une cohabitation possible (à introduire dans l'article UY2 comme spécificité du secteur UYa/2.7).

La **limitation de l'emprise au sol** de 70% à 30% pour le secteur UYa (9.2) n'est pas justifiée d'autant que les contraintes d'implantation liées à la zone inondable et aux contraintes paysagères réduisent drastiquement les possibilités de construire.

De même, 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 RD239 et les zones inondables. Cette exigence revient, au niveau de la parcelle, à une quasi non constructibilité et invite à maintenir le bâti existant.

Les prescriptions portées à l'article UY12/12.5 sont généreuses mais font abstraction de la grande imperméabilisation actuelle des parcelles.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
NOUVELLE-AQUITAINE
GIRONDE

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 naturelles et paysagères.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sincères salutations.

La Présidente,

Nathalie LAPORTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité – Fraternité
CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NOUVELLE AQUITAINE - GIRONDE
46 rue du Général de Larminat • 33074 BORDEAUX CEDEX •
05 56 999 100 • economie33@cm-bordeaux.fr
• www.artisans-gironde.fr•
Décret n° 2016 -166 du 18 février 2016.

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial

REÇU
Le 06 AVR. 2022

N/Réf. : ddtm/sat-MSG/CG-UASG/2022-001

Libourne, le 30 mars 2022

Affaire suivie par :
Muriel SAGE-GENIBEL
Unité Aménagement du Sud Gironde
Tél : 06 26 94 77 49
Mél : muriel.sage-genibel@gironde.gouv.fr

Le Chef d'Unité

à

Monsieur le Maire de Langoiran

Objet : Avis sur projet de Modification n°2 du PLU
PJ : Avis Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 09 février 2022, vous avez sollicité l'avis de notre service sur le projet de la modification n°2 du PLU de Langoiran.

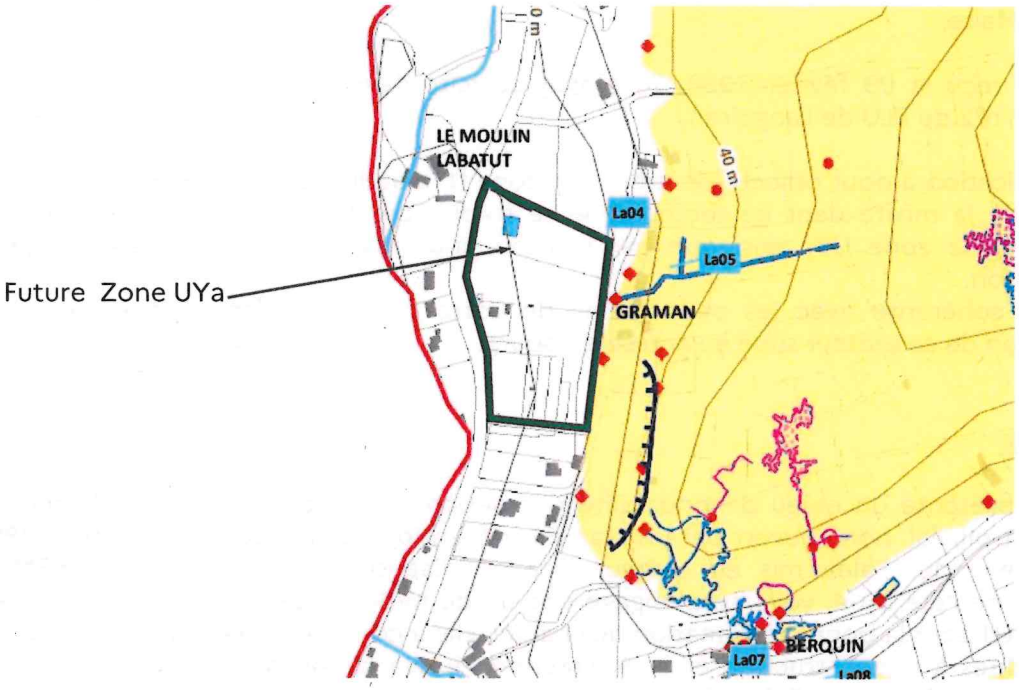
Cette modification a pour objectif de créer une zone UYa au lieu-dit « Graman » dans la zone UY afin d'apporter de la mixité dans ce secteur. Elle se traduit par la modification du règlement (écrit et graphique) de la zone UY, ainsi que par la production d'une orientation d'aménagement et de programmation.
Elle s'avère cohérente avec les orientations de votre PADD qui font apparaître un objectif de requalification de ce secteur situé en entrée de bourg.

Volet risques

Ce secteur présente un enjeu d'inondabilité par débordement du cours d'eau Grand Estey et par ruissellement pluvial, non couvert par un plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Afin de mieux appréhender l'aléa mis en exergue par un diagnostic réalisé par le CEREMA, suite aux évènements de l'été 2014, vous avez engagé une étude hydraulique. Cette dernière devra figurer en annexe du PLU pour la bonne information de chacun. Elle a conduit à caractériser l'aléa, à identifier des zones interdites à la construction et à réglementer l'implantation des constructions par le biais en particulier d'une côte de seuil de référence.
Sur ce dernier point, l'écriture réglementaire s'inspire des PPR et génère une complexité qui s'avère superflue au regard des caractéristiques de la zone. L'option consistant à proposer une côte 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.
Au-delà de cette recommandation, la prise en compte du risque inondation paraît adaptée à ce stade.
L'occasion est donnée de préciser que les autorisations d'urbanisme qui seront demain déposées devront démontrer à travers un dossier loi sur l'eau que les nouvelles constructions projetées ne viennent pas amplifier les débordements connus et donc impacter plus fortement les constructions existantes. La future zone Uya, constituant aujourd'hui une friche urbaine déjà largement bâtie à reconvertir, le fait d'imposer une transparence à l'eau des futures constructions en zone d'aléas faible -option également envisageable– ne se justifie pas nécessairement.

Par ailleurs, les nouveaux éléments de connaissance obtenus à travers l'étude hydraulique réalisée seront précieux dans l'application du principe de précaution en matière d'autorisation d'urbanisme (R 111-2 du code de l'urbanisme) au-delà de la seule zone UYa.

Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT), prescrit sur la commune de Langoiran par arrêté préfectoral du 13 juin 2016, est en cours d'élaboration. Le recensement des évènements sur la commune de Langoiran a d'ores et déjà identifié les parcelles situées dans la future zone UYa comme concernées par des aléas de glissement et chutes de blocs (aléas faible et moyen pour le risque talus et falaise). Le dossier évoque la démarche, mais ne retient aucun enjeu en la matière. Les travaux d'élaboration du PPRMT ne permettent pas aujourd'hui de préjuger de futures dispositions réglementaires applicables sur cette zone. Néanmoins, un événement relatif à un glissement de terrain (repéré La04) a été recensé en limite de la future zone UYa (*cf.* illustration ci-dessous ; cartographie disponible sur le site de la préfecture de la Gironde). 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.



Extrait cartographie disponible sur le site de la préfecture de la Gironde

<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u>

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP proposée sur le secteur de « Graman » vise plusieurs objectifs : prise en compte du risque inondation ; protection du paysage ; amélioration de l'intégration des futures constructions dans le site. Cela se traduit essentiellement par un recul des constructions, par la réalisation d'une bande paysagère en secteur inondable et un épannelage des constructions par rapport au terrain naturel.

Lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, le contenu des OAP est opposable en termes de compatibilité. Cette souplesse dans l'instruction pourrait conduire à des distances de recul plus

réduites. Afin de pallier à cette éventualité, 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 5 m en limite est.
En ce qui concerne la protection du coteau boisé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme délimitée au règlement graphique, 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.
L'orientation prévue en matière d'épannelage des hauteurs des bâtiments est actuellement incompatible avec les dispositions de la ZPPAUP en vigueur sur le secteur (à savoir 6 m à l'égout). La commune a engagé la transformation de cette ZPPAUP, permettant de reconsidérer les hauteurs, de modifier les dispositions de son règlement et ainsi mettre en adéquation les deux plans. À terme, les deux documents devront être cohérents, à défaut la règle la plus contraignante s'appliquera pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Règlement écrit
L'élargissement des destinations des constructions de la zone UYa participera à la requalification de cette zone industrielle dont une partie est actuellement désaffectée. Outre les destinations autorisées en zone UY, le projet de modification introduit les destinations habitation et hébergement hôtelier pour apporter de la mixité sur le secteur et interdit les nouvelles constructions industrielles. 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.
Un PLU ne réglemente pas les enseignes et pré-enseignes. L'article 11.9 n'a pas de portée juridique et mérite d'être supprimé.

Par ailleurs, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 de votre PLU, assorti de réserves qui figurent dans l'avis dont la copie est jointe au présent courrier.

Le service émet ainsi un avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Langoiran, sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-avant et dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde.

Après son approbation, la modification n°2 du PLU devra être versée au géoportail de l'urbanisme.
À titre d'information, à compter du 01/01/2023, les conditions de publications évoluent : les documents d'urbanisme et leurs évolutions ne seront exécutoires qu'à la double condition de transmission à la préfecture et de publication sur le géoportail de l'urbanisme.

Les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Thomas CHOREN

Copie : Sous-Préfecture de Langon

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Gironde

Affaire suivie par :
Cécile GAYDON
UDAP de la Gironde
Tél : 05 56 00 87 10
Mél : udap.gironde@culture.gouv.fr

BORDEAUX, le 30 MARS 2022

Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde

à

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde
Service Urbanisme, Aménagement et transport
Unité planification
Cité Administrative – BP 90
33090 BORDEAUX Cedex

Objet : Commune de LANGOIRAN
Avis des services de l'État sur le projet de modification n° 2 du PLU

Nous avons reçu le 9 février 2022 par la Mairie, le projet de modification n° 2 du PLU de Langoiran. Afin que vous puissiez rédiger l'avis général des services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Cette procédure de modification a pour objectif 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 décline le reclassement de la zone UY de Graman en secteur UYa, la modification du règlement d'urbanisme et l'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1. Concernant le reclassement de la zone UY de Graman en secteur UYa

Le changement de zonage n'appelle pas d'observation particulière de la part de l'UDAP.

2. Concernant la modification du règlement d'urbanisme

L'article 11.9 du règlement prévoit de réglementer les enseignes et pré-enseignes. Il est rappelé que le règlement du SPR (ZPPAUP) encadre déjà les projets d'enseignes et que les pré-enseignes sont quant à elles interdites dans le périmètre du SPR.

Concernant l'article 11.8 relatif aux clôtures, il convient de privilégier l'installation de grillage simple torsion et non les panneaux grillagés à mailles soudées de type industriel et banalisant les paysages.

Concernant l'article 11.2 relatif aux couvertures, il convient de supprimer la fin de la phrase du deuxième paragraphe :
« Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre ~~mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment~~. »
En effet, cette fin de phrase n'est plus adaptée aux caractéristiques de la zone.

3. Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Graman

Afin de prendre en compte l'enjeu de paysage urbain en bordure de la RD 239, l'OAP prévoit :
– une première frange de 15 à 50 m de profondeur, alignée sur les bâtiments actuels, une hauteur maximale de 7 m au faîtage, de façon à n'y admettre que des volumes bâtis de hauteur et gabarit modérés ;
– puis au-delà, dans une deuxième bande jusqu'à la limite d'implantation des constructions en recul de 25 m de la limite séparative arrière, une hauteur admise jusqu'à 15 m au faîtage.

Afin d'accompagner la modification du PLU et plus précisément pour permettre l'implantation d'immeubles de logements et une densité adéquate avec le programme envisagé, une hauteur d'égout supérieure à celle actuellement encadrée par le règlement de la ZPPAUP (6 m) est à envisager. Cependant, une hauteur de faîtage à 12 m, tel que mentionné dans le PLU en vigueur, est en cohérence avec le contexte paysager de la zone et est par conséquent à maintenir. Notons également que le terrain est en pente et qu'une hauteur de faîtage à 15 m dépasserait le niveau du coteau situé à l'Est de la parcelle.

Aussi, il convient d'avoir une hauteur maximale de 12 m au faîtage et de 9 m à l'égout.
Dans le cadre d'un toit terrasse, la hauteur maximale sera de 10 m à l'acrotère, et les édicules situés sur le toit et abritant les éléments techniques pourront atteindre une hauteur maximale de 12 m.

De plus, afin d'assurer une cohérence paysage le long de la RD 219, il convient d'épaissir à l'Ouest la zone d'aménagement paysager.

Aussi, je vous informe émettre un **avis favorable** sur ce projet de modification n° 2 du PLU, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-avant.

L'architecte des Bâtiments de France

Gerhard SCHELLER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
UDAP 33
54, rue Magendie
33074 BORDEAUX CEDEX
05 56 00 87 10
Département de la Gironde