

PROJET RELEVANT D'UN EXAMEN AU CAS PAR CAS

Art. R.104-28 du Code de l'urbanisme

Evaluation Environnementale

2EME MODIFICATION DU PLU DE LANGOIRAN

NOTICE DE PRESENTATION

MAIRIE DE LANGOIRAN
PLACE DU DOCTEUR ABAUT
33 550 LANGOIRAN

www.agencemetaphore.fr

contact@agencemetaphore.fr
38, Quai de Bacalan Tél. : 05 56 29 10 70
33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102 - SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

Intitulé de la procédure

2ème modification du PLU de Langoiran

Identification de la personne publique responsable

COMMUNE DE LANGOIRAN

PLACE DU DOCTEUR ABAUT
33 550 LANGOIRAN

A. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Caractéristiques générales du territoire

Nombre d'habitants : (2015) 2 215 habitants

Superficie du territoire concernée : 1 014 ha

La commune de Langoiran est située dans l'unité urbaine de Bordeaux à 25 km au sud-Est de Bordeaux, dans le canton de Cadillac ; à caractère rural et viticole, Langoiran présente une structure de petite ville qui remplit une fonction en matière de bassin de vie (habitat, économie, offre commerciale et de services...).

Son passé prestigieux, lié en partie à son statut de port fluvial, lui a conféré un patrimoine bâti qui a suscité la mise en place d'une ZPPAU(P) devenue AVAP.

La commune revêt encore un caractère rural avec une Surface Agricole Utile de 508 ha au RGA 2010, soit 50% de la surface communale.

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Quelles sont les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure.

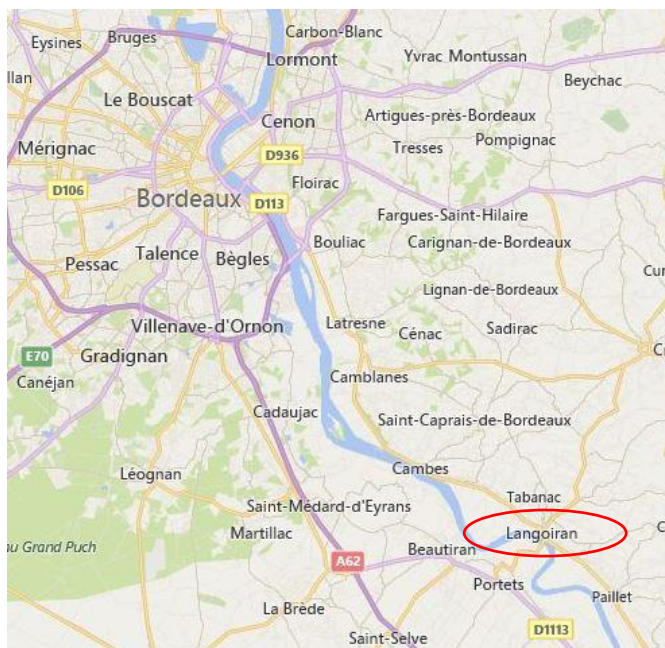
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langoiran a été approuvé le 29 septembre 2005 et a fait depuis cette date l'objet de deux procédures d'évolution, à savoir la 1ère modification (destinée à encadrer les possibilités d'extension des constructions existantes et des annexes dans les zones A et N) approuvée en 2019 et une modification simplifiée (destinée à porter la hauteur des constructions à 9 m en secteur UCa) approuvée en 2020. A l'issue de ces deux procédures, la commune a décidé de procéder à une 2nd modification du P.L.U dans les conditions définies aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'Urbanisme.

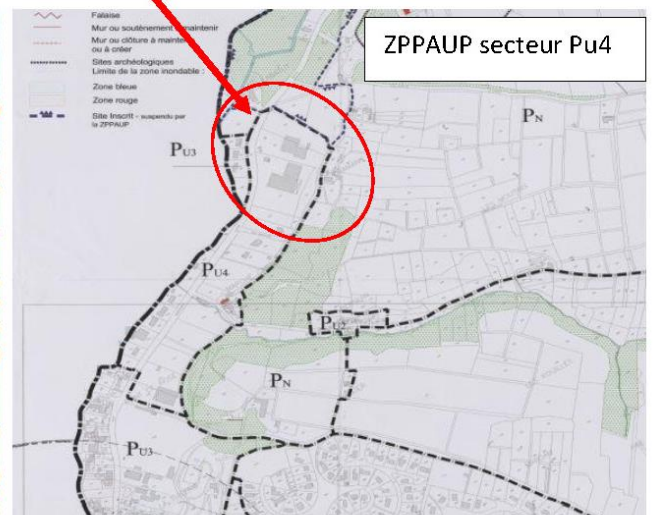
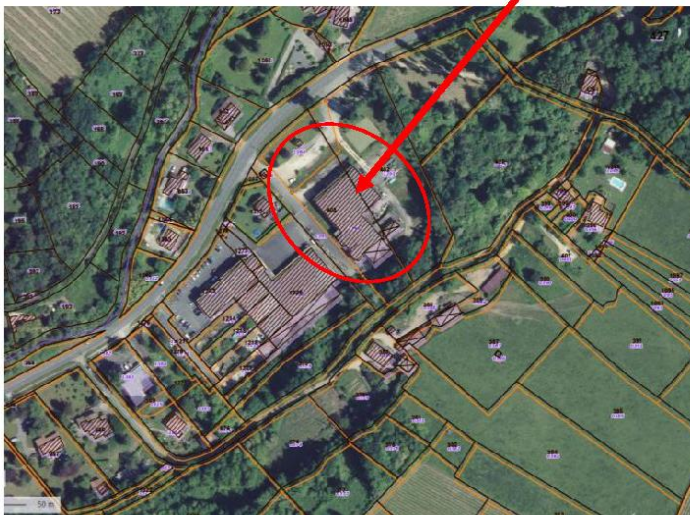
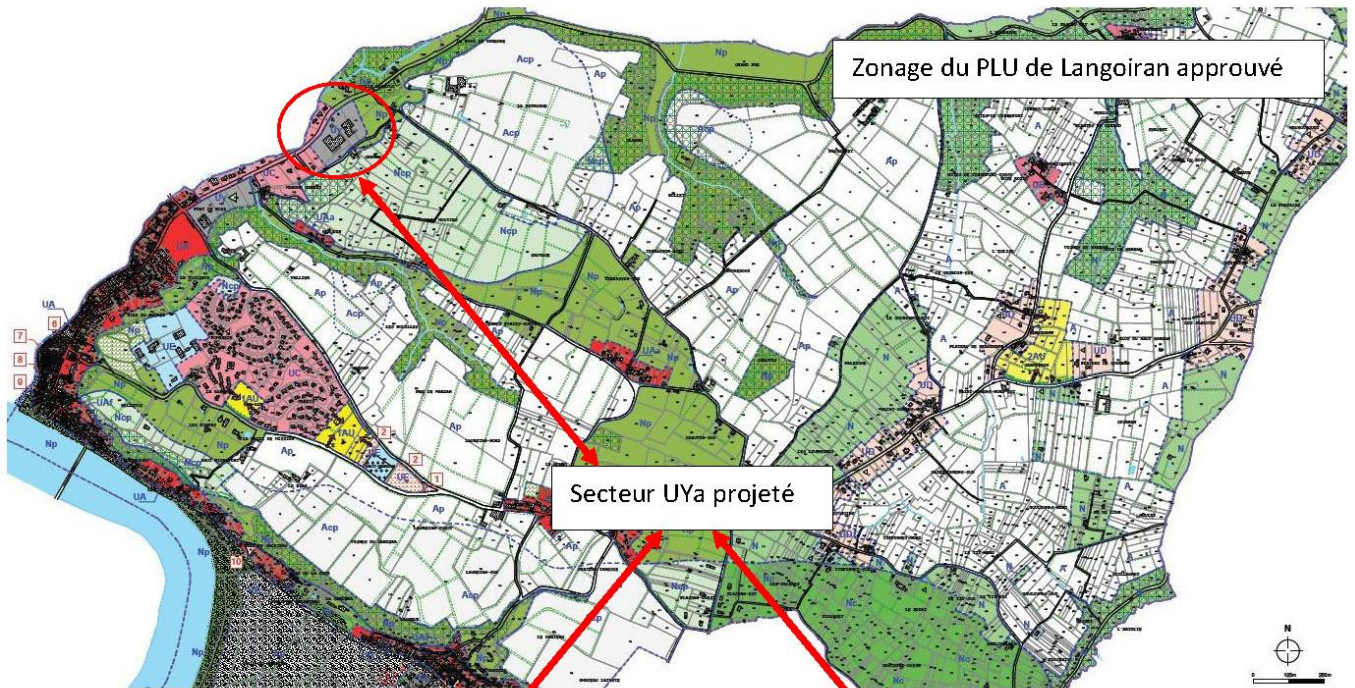
Cette procédure vise à permettre le renouvellement urbain de la zone d'activité de Graman, en partie en friche (vastes bâtiments commerciaux vacants) par l'introduction d'une mixité urbaine et fonctionnelle permettant d'associer activité tertiaire (bureaux, commerces, artisanat) et Habitat (habitat collectif et Résidence Autonomie Personnes Agées).

Outre l'objectif de requalification urbaine d'une entrée de ville paysagèrement dégradée par la présence de bâtiments en friche, cette démarche est l'opportunité de susciter une offre diversifiée de logements (habitat collectif avec appartements et logement pour personnes âgées) dans le cadre d'une forme urbaine dense (R+2) difficilement réalisable dans les enveloppes urbaines constituées du centre-ville et du plateau, au regard de leur faible capacité d'accueil. Cette adaptation du règlement d'urbanisme vise à promouvoir une densification et une démarche de requalification de l'enveloppe urbaine actuellement constituée.

Il est à noter que le futur secteur UYa se situe en périmètre d'AVAP, qui délimite à cet endroit un secteur Pu4 (cf page suivante), qualifié de « quartier récent dont le bâti n'entre pas dans le champ actuel du patrimoine architectural et urbain, dans lequel la hauteur des constructions nouvelles doit être en cohérence avec la volumétrie des constructions existantes ; les bâtiments seront limités en hauteur à 2 niveaux (R+1), soit 6 m à l'égout de toiture. »

Dans le cas de projet revêtant un intérêt général ou collectif, notamment en matière de diversification de l'offre en habitat, la Commission Locale Patrimoniale du site de Langoiran est habilitée à déroger à certaines dispositions de la ZPPAU(P), dans la mesure où le PLU permet par ailleurs la recevabilité du projet.





Bâtiments vacants à démolir



RD 239, une entrée de ville à requalifier

**Éléments sur le contexte réglementaire du PLU –
Le projet est-il concerné par SCOT, SDAGE, SAGE, ...**

La commune est concernée par les plans et programmes suivants :

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, approuvé
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**, (SDAGE), Adour Garonne 2016-2021, approuvé
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**, (SAGE) « Nappes profondes de la Gironde », mis en œuvre ;
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**, (SAGE) « Vallée de la Garonne », en cours d'élaboration ;
- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** de la région Nouvelle Aquitaine, en cours d'élaboration ;
- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**, en cours d'élaboration ;
- **Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Gironde ;**
- **Schema departmental des carrières,**
- **Schéma Régional Climat Air-Energie (SRCAE) d'Aquitaine, approuvé le 15/11/ 2012 ;**

Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le document en vigueur sur le territoire a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Le PLU de Langoiran approuvé le 29/09/2005 n'a pas fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale.

B. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).

ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Langoiran est concernée par la ZNIEFF de type 2, « coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet » (720012948) ; Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont l'objet vise la restructuration d'une zone économique située au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.
Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Langoiran est concernée par le site Natura 2000 Directive Habitats « La Garonne » (FR7200700) ; qui abrite de nombreuses espèces d'intérêt communautaire, dont la plupart des poissons migrateurs de la façade atlantique (l'esturgeon européen, le saumon atlantique, la grande alose, l'aloise feinte, la lamproie marine et la lamproie fluviatile...). Le fleuve offre également des habitats pour des poissons sédentaires comme la bouvière, le toxostome et la lamproie de planer, le vison d'Europe et la loutre d'Europe se servent, quant à eux de la Garonne comme corridor de déplacement entre leurs habitats d'alimentation et de reproduction situés prioritairement sur les affluents. Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont l'objet vise la restructuration d'une zone économique située au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Ø
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Ø

Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité.	Le SRCE Aquitaine annulé par le TA le 24/12/2015. Le SCOT de l'AMB décline dans son DOO les 2 Orientations B-Structurer le territoire à partir de la trame bleue et C-Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages à partir de la trame verte, traduites dans la carte « la métropole nature » par une attention particulière donnée aux espaces riverains de la Garonne et aux vallons ; Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont l'objet vise la restructuration d'une zone économique située au sein de l'enveloppe urbaine de la commune..
---	--

Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Ø
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Ø
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Zones humides du SAGE Garonne, circonscrites dans la vallée inondable, où aucune construction n'est recensée, Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont l'objet vise la restructuration d'une zone économique située au sein de l'enveloppe urbaine de la commune..
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune est concernée par la présence d'un forage situé au lieu-dit « le port » derrière la mairie de Langoiran, qui fait l'objet d'un périmètre de protection immédiat et rapproché sur la parcelle 215. Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont

	l'objet vise la restructuration d'une zone économique située au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.
Zones de répartition des eaux (ZRE) ¹ Zone sensible aux pollutions Zone vulnérable ²	La commune est classée en : - ZRE - Zone sensible sur 100% de sa surface - Zone vulnérable - Zone à Protéger Pour le Futur Le territoire enregistre un enjeu de gestion de la ressource Eau (quantitative et qualitative) ; bien que la 2ème modification entrainera une légère augmentation des besoins en eau potable au titre de la destination habitat nouvellement introduite dans le secteur UYa, la proportion de ces nouveaux besoins n'est pas de nature à impacter significativement les volumes prélevés dans la ressource en eau. Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification.
Zones d'assainissement non collectif	La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement ; taux de raccordement à l'AC : 67,2 % soit 689 abonnés (source RPQS 2019°) Nombre de logements en ANC : 337 STEP de Le Tourne/Langoiran : 2000 EH, taux moyen de saturation 70%, sensible aux entrées d'eaux parasites, des rendements d'épuration moyens ; Le projet de secteur UYa se situe dans un secteur raccordé au réseau d'AC ; Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification.
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de Schéma Directeur des Eaux Pluviales. La zone est concernée par un phénomène de ruissellement porté à la connaissance de la commune par l'étude CEREMA qui fournit une cartographie indicative de ce phénomène ; la 2nd modification revêt un enjeu vis-à-vis de ce phénomène.
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc...) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	En matière de risques, la commune est concernée par les risques : - <u>Mouvement de terrain (dont cavités souterraines) : PPR en cours ; cartes d'aléa validées par le COPIL de juin 2018 ; secteur UYa hors zone d'aléa ; aucun enjeu.</u> - <u>Retrait-gonflement des argiles : aléa fort</u> (sur les bas de coteaux) ; enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont l'objet est une diversification de la vocation de la zone vers l'habitat. - <u>Sismique</u> : faible ; aucun enjeu. - <u>Un risque site pollué ou potentiellement pollué</u> (ancienne décharge Le Gourdin) ; Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification dont le secteur UYa est éloigné du site du Gourdin. - <u>Inondation</u> : Plan de Prévention des Risques Inondation vallée de la Garonne (Virelade/Le Tourne) approuvé le 23/05/2014, mis en révision ; le secteur UYa est hors zone inondable du PPRI ; aucun enjeu. - <u>Etude CEREMA cartographie informative des risques naturels inondation et mouvement de terrain Vallon de l'Artolie</u> : la zone UYa est partiellement concernée par un phénomène de ruissellement et de débordement des cours d'eau (ruisseau du Grand Estey) en bordure de la RD 239 (Rte de Créon), ce qui constitue un enjeu vis-à-vis de la 2ème modification.
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune est concernée par plusieurs dispositifs de protection : - Restes du château fort, MH classé (19/0/1892) - Eglise du Haut Langoiran, MH classé (01/12/1908) - Maison Bouliac, MH inscrit (29/04/99) - Eglise de Lestiac, périmètre empiétant sur Langoiran - Parc de la Peyruche, site inscrit (2/07/1973) ; Le secteur UYa n'est concerné par aucun de ces périmètres ; Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification.

¹ Zones où sont constatées une insuffisance, autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins. Elles sont définies afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau.

² Zones désignées comme vulnérables à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole ; ces zones concernent les eaux atteintes ou menacées par la pollution, les eaux souterraines et les eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc...)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	3 zones archéologiques sensibles : - Zone I – périphérie du site « Au Castéra », - Zone II – « Pied du château », - Zone III – Bourg de Langoiran, embouchure du Gaillardon, Le secteur UYa n'est concerné par aucun de ces périmètres ; Aucun enjeu vis-à-vis de la 2ème modification.
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	ZPPAUP créée le 3 juin 2005- transformée en AVAP- la protection cible l'ensemble urbain, les édifices phares du Haut et Bas Langoiran et des éléments bâtis des quartiers anciens des hameaux, mais également l'ensemble paysager de la vallée et ses coteaux viticoles, les parcs des châteaux et les jardins. Le secteur UYa est concerné par le secteur Pu4 de la ZPPAUP, compte tenu de sa localisation en entrée de ville le long de la RD 239 et au pied du coteau boisé, la 2ème modification revêt un enjeu en termes de paysage urbain et naturel (cf photos page précédente), auquel la reconstruction immobilière devra répondre par une certaine qualité de traitement.

Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes ;

1. Prise en compte de l'enjeu Patrimoine (AVAP)
2- prise en compte de l'enjeu « ruissellement et débordement de cours d'eau » (Etude CEREMA)
2- prise en compte du risque « retrait-gonflement des argiles » (zone d'aléa fort –source BRGM)

C. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Afin de caractériser les incidences, veuillez-vous appuyer sur les critères suivants : la nature, la probabilité et le degré des incidences, leur caractère positif ou négatif, leur caractère cumulatif, leur étendue géographique, leur caractère réversible.

Caractériser les incidences de la modification du PLU sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Absence d'incidence au regard du fait que le secteur UYa délimité par la modification concerne un espace déjà bâti et artificialisé, sur lequel l'adaptation du règlement vise à optimiser son utilisation dans une démarche de renouvellement urbain. Cette procédure n'induit aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (NAF).
Natura 2000	Absence d'incidence au regard de l'éloignement du secteur UYa du site Natura 2000 (non consommation d'habitat naturel d'enjeu patrimonial) et du raccordement au réseau d'assainissement collectif le long de la RD 239 (lien biologique et fonctionnel du ruisseau du Grand Estey avec le site N 2000 de la Garonne).
Espèces protégées	Ø
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Ø
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Absence d'incidence sur la mise en œuvre des 2 Orientations du DOO du Scot de l'AMB relatives à la trame verte et bleue : - B-Structurer le territoire à partir de la trame bleue ; - C-Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages à partir de la trame verte au regard de la faible augmentation de constructibilité ouverte par la 2ème modification et située en continuité directe avec la trame bâtie existante.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Ø

Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Ø
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR	Absence d'incidence compte tenu du fait que la constructibilité ouverte se limite à des espaces déjà artificialisés.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Absence d'incidence au regard de l'éloignement du secteur UYa et de son raccordement à l'assainissement collectif.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Incidence non significative compte tenu de la faible augmentation potentielle des besoins en eau potable induits par la modification .
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Incidence non significative compte tenu de la faible augmentation des rejets d'effluents induits par la modification.
Gestion des eaux pluviales (gestion qualitative et quantitative)	Incidence potentielle mais non significative vis-à-vis du phénomène de ruissellement porté à la connaissance de la commune par l'étude CEREMA, qui ne porte que sur la partie basse de la zone UYa le long de la Route de Créon ; plusieurs mesures sont d'ores et déjà à décliner dans la démarche : 1/une mesure d'évitement des espaces concernés par l'aléa situés le long de la route de Créon, qui pourront accueillir un traitement paysager en réponse à l'enjeu de qualité d'entrée de ville ; 2/une mesure d'évitement du coteau boisé en fond de zone afin de préserver la fonction stabilisante du couvert boisé ; 3/une mesure de limitation de l'emprise au sol des constructions, de limitation de l'imperméabilisation des sols (traitement des circulations, des espaces de stationnement, maintien d'une proportion d'Espace de Pleine Terre) à même de participer à la régulation pluviale.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Incidences non significatives compte tenu de la faible augmentation des rejets d'effluents induits par la modification et du raccordement au réseau d'assainissement collectif le long de la RD 239.
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Ø
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Parmi tous les risques présents sur le territoire, seuls deux présentent une Incidence potentielle mais non significative au regard de mesures à traduire dans la 2 ^{ème} modification : - le phénomène « retrait-gonflement des argiles », au titre d'un aléa fort (zone rouge) ; une information sera introduite en chapeau de zone afin d'avertir les constructeurs : « Le secteur UYa est concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr ». - un phénomène de concentration des ruissellements et de débordement de cours d'eau, porté à la connaissance de la commune par 'étude CEREMA ; sa cartographie devra être jointe en annexe du rapport de présentation et reportée à titre indicatif sur le plan de zonage afin d'attirer l'attention des porteurs de projet. En outre, le projet intégrera les 3 mesures déjà citée à l'item Gestion des eaux pluviales : 1/une mesure d'évitement de la bande de terrain concernée par l'aléa situés le long de la route de Créon, qui pourra accueillir un traitement paysager en réponse à l'enjeu de qualité d'entrée de ville ;

	2/une mesure d'évitement du coteau boisé (par 1 classement EBC) en fond de zone afin de préserver la fonction stabilisante du couvert boisé ; 3/une mesure de limitation de l'emprise au sol des constructions, de limitation de l'imperméabilisation des sols (traitement des circulations, des espaces de stationnement, maintien d'une proportion d'Espace de Pleine Terre) à même de participer à la régulation pluviale.
Sites classés, sites inscrits	Absence d'incidence au regard de l'éloignement du secteur UYa vis-à-vis du site inscrit « Parc de la Peyruche ».
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres).	Absence d'incidence ; aucune zone sensible du point(de vue de l'archéologie n'est recensée sur le secteur UYa.
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur).	Incidence positive ; Le secteur UYa est concerné par le secteur Pu4 de la ZPPAUP, qui est défini comme « <i>quartiers récents dont le bâti n'entre pas dans le champ du patrimoine architectural et urbain mais qui s'inscrivent dans la ZPPAUP pour assurer l'harmonie paysagère générale. Les prescriptions sont donc minimales</i> ». Le projet de 2ème modification, en introduisant une mixité fonctionnelle vers l'habitat, et des formes urbaines plus denses que le pavillonnaire, va permettre de conférer à ce secteur en déshérence (hangars vacants) une revalorisation à même d'améliorer significativement la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville de Langoiran par la route de Créon. La plus-value urbaine et paysagère pourra se traduire dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduite dans le règlement et le zonage, en concertation avec l'UDAP.

D. CONCLUSION

Le projet de 2ème modification du PLU de Langoiran, de par :

- la nature de l'adaptation apportée au règlement du PLU (création d'un secteur UYa de renouvellement urbain sur friche artisanale),
- la prise en compte des enjeux de risque naturel (ruissellement /débordement des cours d'eau) et de paysage, tels que présentés précédemment,
- D'éloignement vis-à-vis des zones à enjeux environnementaux,

est limité dans ses incidences sur l'environnement et la santé humaine.

E. ANNEXE

Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat pour la 2ème modification simplifiée approuvée le 20/07/2020, il a été communiqué à la commune de Langoiran une cartographie informative des zones de concentration des ruissellements et de débordement des cours d'eau (cf page suivante), présentée comme suit :

« L'étude CEREMA réalisée suite à l'orage du 25 juillet 2014, a mis en évidence un phénomène de de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements. 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).

Dans l'attente, la modification simplifiée du PLU doit permettre de mieux partager les éléments actuellement connus sur ce risque et leurs conséquences. A ce titre, la cartographie du risque est jointe page ci-après et le zonage modifié du secteur UCa fait apparaître les secteurs impactés.

La trame ainsi obtenue ne constitue pas une servitude. Il s'agit d'informer et prévenir les futurs pétitionnaires. En effet, au regard du niveau de connaissance actuel, un principe de précaution (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme) pourrait s'appliquer dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme à venir et entraîner d'éventuels refus ou prescriptions particulières. »

ETUDE CEREMA

