

Département de la GIRONDE
Communauté de communes des
Portes de l'Entre-Deux-Mers
Commune de Langoiran

ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant le projet de modification du PLU



RAPPORT et CONCLUSIONS

Commissaire Enquêteur : Pierre THIERCEAULT
Suppléant : Philippe LEHEUP

SOMMAIRE

I RAPPORT

1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique	Page 4
1.2 Présentation de la commune	Page 4
1.3 Cadre juridique de l'enquête	Page 4
1.4 Le dossier	Page 5
1.5 Le diagnostic	Page 5
1.6 L'Environnement	Page 6
1.7 Le Patrimoine	Page 7
1.8 Les risques	Page 7

2. Description du projet

2.1 Le projet de modification du PLU	Page 8
2.2 Les objectifs	Page 8
2.3 Les OAP	Page 10
2.4 Les évolutions	Page 14
2.5 Impact du projet	Page 14
2.6 Gestion de l'eau	Page 15
2.7 Gestion Assainissement	Page 15
2.8 Gestion des eaux pluviales	Page 16
2.9 Changement climatique	Page 16
2.10 Avis de la MRAé	Page 16
2.11 Avis des personnes publiques associées	Page 16

3. Organisation de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur	Page 18
3.2 Réunion d'organisation	Page 18
3.3 Ouverture de l'enquête publique	Page 19
3.4 Information du public et mesures de publicité	Page 19
3.5 Clôture de l'enquête et clôture du registre d'enquête	Page 21
3.6 Procès-verbal des observations	Page 21
3.7 Mémoire en réponse	Page 21

4. Analyse des observations du public

4.1. Synthèse comptable des observations	Page 21
4.2. Analyses du commissaire enquêteur	Page 21
4.3 Contributions du registre	Page 22
4.4 Contributions reçues par mail	Page 38

ANNEXES

Page 53

PIÈCES JOINTES

Page 67

II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - GENERALITES

1.1 OBJET de l'ENQUÊTE

L'enquête publique présentée dans ce rapport a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Langoiran située en Gironde.

La révision du PLU a été décidée par la délibération du Conseil municipal du 16 janvier 2023. La commune de Langoiran dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 septembre 2005, modifié à trois reprises depuis son adoption. Cette commune est également couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine Bordelaise.

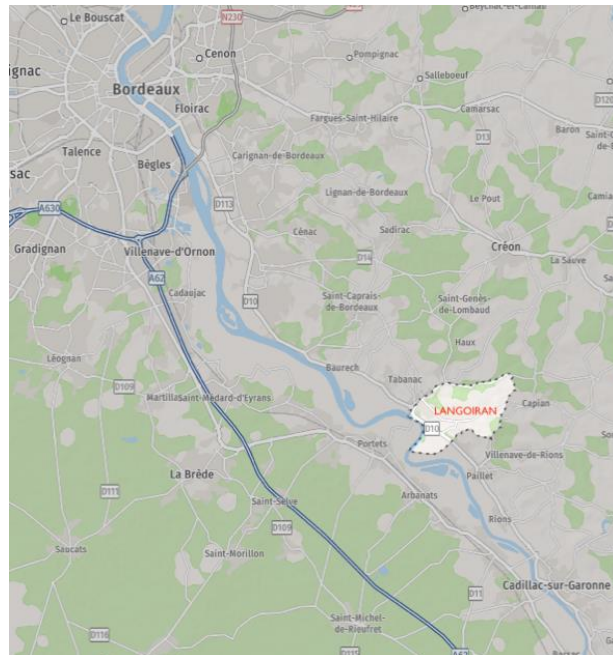
1.2 PRÉSENTATION de la COMMUNE

La commune de Langoiran est une commune rurale située en Sud Gironde, entre la Métropole Bordelaise au Nord et l'agglomération de Podensac au Sud. Elle s'étend sur 10,14 km² et compte 2 210 habitants (en 2022 source INSEE).

Administrativement, Langoiran fait partie de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers. Le Conseil municipal n'a pas validé le transfert de la compétence du PLU à la Communauté de Communes des portes de l'Entre- Deux-Mers.

Le SCoT applicable est le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU) approuvé le 13 février 2014 en cours de révision.

Langoiran appartient également à la partie rurale du pôle d'équilibre territorial (PTER) Cœurs de l'Entre-deux-Mers. Elle est couverte par une zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision.



1.3 CADRE JURIDIQUE

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-31, à L.153-41 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 (ZAN) ;
- Le STRADDET Nouvelle Aquitaine ;
- Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ;
- Le plan local d'urbanisme de la commune ;
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 03 Août 2016 portant réforme des procédures

destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;

- La décision N° E25000197/33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté 2026/001 du 7 janvier 2026 de Monsieur le Maire de Langoiran prescrivant l'enquête publique.

1.4 LE DOSSIER

Le dossier, réalisé par l'agence MÉTAPHORE de Bordeaux, comprend les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- Le projet d'Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- Le Règlement le plan de zonage général échelle 1/ 7500 ;
- Le plan de zonage nord échelle 1/5000 ;
- Le plan de zonage sud échelle 1/5000 ;
- Le plan des servitudes et contraintes échelle 1/7500 ;
- Le plan du réseau d'eau potable échelle 1/7500 ;
- Le plan du réseau d'assainissement collectif échelle 1/5000 ;
- L'avis de la MRAé ;
- Les pièces administratives.

1.5 L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de Langoiran possède une Trame Verte et Bleue (TVB) constituée des continuités écologiques pour la faune et la flore entre les réservoirs de biodiversité la vallée de la Garonne au Sud-Ouest et les espaces de plateau au Nord.

Les rives de la Garonne sont protégées par un site Natura 2000 « Garonne », tandis que l'ensemble de ses affluents (Le Grand Estey, le Gaillardon, l'Artolie,..) constituent des périmètres de ZNIEFF 1.

Outre ces réservoirs de biodiversité majeurs, les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Vallée de la Garonne », le maillage de petits bois des plateaux et les milieux ouverts participent également à la TVB.

1.6 LA PROTECTION DU PATRIMOINE

La commune de Langoiran possède un patrimoine bâti ancien protégé au titre des Sites :

- le Domaine de Bel Air, monument protégé ;
- L'Église Saint-Maurille, église protégée.

Pour le patrimoine archéologique, deux sites sont localisés :

- Le Tertre : vestiges médiévaux et protohistoriques;
- Le Bourg, l'église Saint Romain et le cimetière : vestiges gallo-romains et médiévaux (église et nécropole).

1.7 LES RISQUES

La commune est située en rive droite de la Garonne, son territoire est formé de coteaux qui constituent la bordure sud du plateau de l'Entre-deux-Mers.

La commune est concernée par plusieurs risques majeurs :

- *Risque inondation par crue à débordement des cours d'eau de la Garonne*

Afin de limiter l'exposition d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) a été approuvé le 23/05/2014.

- *Risque inondation par ruissellement,*

Suite aux inondations de 2013 et 2014 plusieurs études ont été réalisées par le CEREMA et le SIETRA.

Ces inondations ont été causées par de violents orages localisés en amont ; elles sont caractérisées par un régime torrentiel, avec un charriage important de matériaux et souvent aggravées par la présence d'embâcles, de fossés sous-dimensionnés.

La cartographie du CEREMA et l'étude du SIETRA obtenues sont présentées à titre d'information mais ne constituent pas une servitude.

- *Risque inondation par remontée de nappe,*

Sur la commune de Langoiran ce phénomène concerne le Palus de la Garonne au sud de la RD 10.

- *Risque mouvements de terrain,*

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

- *Risque par phénomène de retrait-gonflement des argiles,*

Sur la commune de Langoiran, le risque retrait-gonflement des sols argileux est évalué à un niveau d'aléa fort sur la majorité des zones urbanisées à modéré dans la partie du territoire à L'Est et dans le Palu.

Les zones pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation se situent en aléa fort.

- *Risque feux de forêt,*

Le risque feu de forêt n'est pas abordé.

Toutefois le PAC signé le 21 octobre 2025 s'applique dans la commune de Langoiran. Ainsi, l'OAP de Graman devra prévoir un recul de 12 m du massif boisé.

- *Nuisances sonores,*

La carte de bruit stratégique des infrastructures en Gironde, indique que l'avenue du Général de Gaulle (RD 10) est classée en zone de dépassement Lden >68 dB ; cette zone est donc considérée comme soumise à un niveau de bruit dépassant la valeur limite pour les infrastructures et doit être identifiée comme zone à enjeu.

- *Nuisances, risques et pollutions industrielles*.
- La commune est peu exposée à ces nuisances.

2. DESCRIPTION du PROJET

2.1 – LE PROJET DE RÉVISION du PLU

Le projet de révision du PLU présenté dans le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) vise à :

- Dynamiser l'accueil de population en donnant la priorité au renouvellement urbain du centre-ville et du quartier « Pied de Château » ;
- Conforter les activités économiques en s'appuyant sur les activités du bourg et la zone d'activité communale ;
- Préserver l'armature naturelle du territoire, notamment les continuités écologiques ;
- Assurer une gestion économe des ressources, en adaptant le projet urbain aux capacités de production d'eau potable et en orientant le développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif ;
- Renforcer la résilience face au changement climatique notamment en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et en tenant compte des îlots de chaleur.

Objectifs:

Ce projet de révision du PLU prévoit à horizon 2035 :

- une augmentation de la population de 0,5 % à 0,7 % par an en moyenne, soit 100 à 150 habitants supplémentaires pour atteindre 2 349 habitants à échéance du PLU ;
- la création de 90 à 115 logements, dont une vingtaine par reconquête du parc vacant, cinq par changement de destination, et le reste par production de logements neufs ;
- la mobilisation de 4,86 hectares pour atteindre l'objectif de logements neufs, dont 3,42 hectares par densification ;
- la création de trois orientations de programmation et d'aménagement (OAP) sectorielles, dont deux concernent des secteurs à vocation d'habitat et une à vocation commerciale ;
- la délimitation de neufs emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics, de voiries et de liaisons douces ;
- le développement des énergies renouvelables par le recours au photovoltaïque en toiture, dans des secteurs préférentiels identifiés au titre des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR).

La consommation d'espace estimée sera de 1,36 hectare afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF définie par le STRADDET Nouvelle Aquitaine.

2.2 - ARTICULATION avec les documents de rang supérieur

2.2-1 Le SCOT

Le projet de PLU est conforme avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui couvre le territoire. Cependant le dossier ne se réfère pas au projet de SCoT révisé, arrêté le 16 avril 2025 et présenté à l'enquête publique; la commission d'enquête a rendu sur ce dossier un avis favorable, assorti de réserves, en novembre 2025.

Le PLU de Langoiran devra être mis en compatibilité avec ce nouveau document dès l'approbation de celui-ci.

2.2-2 Le SDAGE et le SAGE, le PPRi

Le projet de PLU respecte les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Vallée de la Garonne » et « Nappes profondes de la Gironde », et du plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la Garonne approuvé le 23 mai 2014.

2.3 - LES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en matière d'habitat sont générés majoritairement par l'arrivée de nouveaux résidents mais également par de nouveaux besoins tels que la diminution de la taille des ménages, changements d'usage ...

L'estimation des besoins en logements est de 90 à 115 logements selon les hypothèses répartis en renouvellement urbain (15), desserrement des ménages (15), fonction résidence secondaire (10) accroissement démographique (74).

La satisfaction des besoins fonciers nécessaires à la mise en œuvre du projet d'accueil de 3,8 ha à 4,8 ha doit respecter les dispositions du SCOT et de la Loi Climat Résilience.

2.4 – LES OAP, orientations d'aménagement et de programmation

La collectivité choisit de développer trois secteurs à vocation d'habitat :

2.4.1 le Secteur de Graman (Entrée de ville / RD 239 situé en limite de la commune de Le Tourne, est marqué par une mixité fonctionnelle (cave coopérative, centre médical) Ce secteur, , commerces) et s'inscrit dans un environnement naturel fort entre le ruisseau du Grand Estey et des coteaux boisés.

- Gestion des risques :
 - Le site est soumis à un aléa inondation fort (débordement de l'Estey et ruissellement des coteaux). Les constructions nouvelles y sont interdites dans la bande d'aléa fort située le long de la RD 239.
 - Mouvement de terrain : Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT), prescrit sur la commune de Langoiran par arrêté préfectoral du 13 juin 2016
 - Paysage et urbanisme :

- Création d'une bande paysagère de 5 m minimum le long de la route (essences locales, gestion des eaux pluviales et liaison douce).
- Préservation du coteau boisé par un recul des constructions de 25 m.
- Épannelage des hauteurs : constructions limitées à 7 m au faîtage près de la route, et jusqu'à 12 m en fond de zone pour une meilleure intégration visuelle.
- Calendrier : ouverture à l'urbanisation prévue à compter de la 3ème année suivant l'approbation du PLU.

2.4.2 Le secteur de la rue des Érables (Habitat / Plateau de Pomarède)

Ce secteur d'environ 1 hectare est une "dent creuse" destinée à accueillir une extension urbaine résidentielle à environ 500 m du centre-bourg.

- Objectifs de programmation :
 - Densité minimale de 20 logements/ha (soit au moins 20 logements).
 - Diversification des formes urbaines : au moins 25% à 30% du programme doit être de l'habitat individuel dense (maisons de ville accolées, jumelées) ou collectif.
- Environnement et paysage :
 - Maintien d'un tiers de la zone (0,33 ha) en espace naturel boisé non constructible en bas de pente pour favoriser l'infiltration des eaux.
 - Préservation des haies champêtres et des arbres remarquables (notamment un chêne à cavités servant de gîte à la faune).
 - Bandes paysagères de 3 m en périphérie du projet.
- Accès : Desserte unique par la rue des Érables et connexion prévue avec le lotissement voisin à l'Est, sans accès direct depuis la Côte de la Ruasse.
- Calendrier : Ouverture à l'urbanisation à compter de la 6ème année.

2.4.3 Le secteur Pied du Château (Commerce / Route de Cadillac)

Ce projet vise à restructurer une friche commerciale pour y relocaliser et mettre aux normes la boulangerie Contraire ainsi que d'autres activités, tout en sécurisant les flux sur la RD 10.

- Aménagement commercial :
 - Emprise au sol limitée à 15% et hauteur maximale de 8 m au faîtage.
 - Stationnement végétalisé (1 arbre pour 2 places) et obligation de maintenir 50% de pleine terre sur la parcelle.
 - Traitement architectural qualitatif (pierre, tuiles canal) en raison de la proximité du château classé.
- Sécurité et risques :
 - Sécurisation de la traversée piétonne au niveau de la boulangerie.
 - Risque inondation (Garonne) : **Partition de la zone entre un secteur inconstructible (risque fort)** et un secteur constructible où le plancher doit respecter une cote de seuil de 9,15 m NGF.
- Gestion pluviale : Utilisation de revêtements perméables (type evergreen) pour les parkings et maintien des jardins en amont pour l'expansion des eaux de ruissellement.

2.4.4 Dispositions communes

Toutes ces OAP intègrent des principes de gestion intégrée des eaux pluviales (noues, bassins d'infiltration, limitation de l'imperméabilisation) et imposent l'utilisation d'une palette végétale locale pour renforcer les continuités écologiques. Les projets doivent être compatibles avec ces orientations sous peine de refus d'autorisation d'urbanisme.

Gestion du risque inondation au Pied du Château :

La gestion du risque d'inondation dans le secteur du Pied du Château repose sur une approche différenciée selon l'origine du risque, qui est double : les crues de la Garonne et le ruissellement pluvial en provenance des coteaux.

Gestion du risque lié aux crues de la Garonne

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) définit des zones de constructibilité basées sur une cote de référence.

- Partition de la zone : Le secteur est divisé en deux parties selon l'altimétrie du terrain.
 - Secteur de risque fort : Cette zone est déclarée inconstructible. Elle peut néanmoins être aménagée pour les voies de circulation et les espaces de stationnement.
 - Secteur de risque faible à nul : C'est la zone où l'implantation des bâtiments est possible.
- Cote de seuil : Pour toute construction neuve dans le secteur de risque faible, le plancher doit respecter une cote de seuil minimale de 9,15 m NGF (correspondant à la cote de référence de 8,95 m majorée de 20 cm).

Gestion du risque lié au ruissellement des coteaux

Lors d'événements pluvieux intenses, les eaux descendent du plateau et sont collectées par des réseaux parfois canalisés ou souterrains qui peuvent déborder.

- Zones d'expansion : Les espaces encore naturels situés en amont (comme les jardins potagers) doivent rester inconstructibles pour servir d'espaces d'expansion des eaux.
- Entretien : Un entretien et un curage régulier du lit mineur des écoulements sont imposés pour éviter les inondations liées aux embâcles.

Dispositifs de gestion pluviale intégrée

Pour limiter l'aggravation des risques par l'urbanisation, l'OAP impose des règles strictes sur l'imperméabilisation des sols :

- Pleine terre : Un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doit être maintenu en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle.
- Revêtements perméables : Les surfaces de stationnement et de circulation doivent utiliser des matériaux poreux ou des dispositifs type "evergreen" (gazon renforcé).
- Clôtures perméables : Les clôtures ne doivent pas être des murs pleins maçonnés mais des structures perméables pour laisser libre cours à l'écoulement des eaux.

2.5 - LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement du projet de modification du PLU de LANGOIRAN est un document très complet qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Le zonage est précis et cohérent, chaque zone correspond à une fonction urbaine spécifique : centre ancien, habitat pavillonnaire, zones économiques et espaces agricoles et naturels.

Ce zonage présente une forte prise en compte de l'environnement avec la protection des espaces naturels et agricoles, des zones boisées, des éléments paysagers. Il intègre les risques inondations (PPRI Garonne), mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles.

Le projet montre une approche préventive et durable de l'aménagement avec la valorisation du patrimoine.

2.6 - IMPACTS du projet de PLU

2.61 – Portée de l'évolution des règles d'urbanisme

A l'échelle de la commune, les modifications apportées au zonage montrent le maintien sans évolution de surface, des zones Urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N).

2.62 - Au niveau environnemental

Les modifications proposées visent principalement à améliorer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions au sein des quartiers existants ainsi qu'à réduire leur emprise au sol pour renforcer les espaces plantés de pleine terre.

Le PLU affiche la volonté de préserver les zones vitales pour la biodiversité et pour leur valeur paysagère, par une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation. En outre, l'ambition de ce PLU est également de restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement à venir.

Le PLU assure la protection de la TVB par un zonage Np sur la partie ouest de la commune classée SPR (ce zonage est compatible avec le zonage de la ZPPAUP) et par un zonage N sur la partie Est.

Les boisements des vallées de l'Estey, du Gaillardon, de l'Artolie sont préservés par des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation présente la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) visant à préserver la TVB et les composantes de l'environnement sur le territoire communal.

Le projet de révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe ou indirecte temporaire ou permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.

2.7 – GESTION de la RESSOURCE EN EAU

La commune de LANGOIRAN présente une consommation en eau potable supérieure aux autorisations. Cette commune souffre d'un volume de pertes très important ; le Syndicat de l'eau potable n'a pas encore fourni un programme de travaux pour remédier à ces fuites. Le calendrier de réalisation des travaux permettra d'analyser la ressource disponible pour autoriser l'ouverture à l'urbanisation.

En l'état, aucun programme de construction n'est autorisé.

2.8 – GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

La compétence d'assainissement est assurée par le SIAEPA de la région de LANGOIRAN qui a délégué la gestion des équipements et le traitement des eaux usées à la société SUEZ.

Le réseau d'assainissement collectif dessert le centre-ville, le quartier Pomarède et le quartier Pied du Château. Le traitement s'organise sur deux stations. Les STEP disposent de suffisamment de marge de manœuvre au niveau du taux de saturation.

Les hameaux à l'est de la commune sont en assainissement non collectif. C'est le SPANC assuré par le SIAEPA de Langoiran qui contrôle les installations.

2.9 - AVIS DE LA MRAé

Dans son avis du 12 juin 2025, la MRAé précise :

- La projection du besoin en nouveaux logements à l'horizon 2030 doit être rendue cohérente avec les projections de logements en densification et par la réhabilitation de logements vacants, ce qui ne semble pas avoir été suffisamment exploité.
- Le projet actuel conduit à prévoir un nombre important de zones à urbaniser en extension urbaine.
- Le projet de PLU ne prend pas suffisamment en compte le risque feu de forêt.

2.10 – AVIS des PPA

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU de la commune de LANGOIRAN a été transmis aux personnes publiques associées (PPA).

- Le tableau ci-dessous résume les différentes observations des PPA qui ont répondu :

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
CDPENAF Courrier reçu le 7/01/2026	Avis Favorable avec une réserve : Le nécessaire encadrement de l'emprise des piscines.
Conseil Départemental de la Gironde Courrier du 30 décembre 2025	Avis Favorable assorti de réserves : <ul style="list-style-type: none">- Pour les projets de Graman et Pied du Château, attente de précisions à apporter dans les OAP sur les conditions de sécurisation des mobilités douces et de préservation du domaine routier départemental.- Pour la prise en compte des risques des éléments complémentaires doivent être précisés.

<p>Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers</p> <p>Courrier du 5 janvier 2026</p>	<p>Avis favorable sous réserve d'intégration des éléments liés au schéma directeur cyclable.</p>
<p>État</p> <p>Courrier du 29 décembre 2025</p>	<p>Avis Favorable assorti de trois réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'analyse des espaces NAF présentée ne permet pas d'apprécier si l'objectif de réduction de consommation de ces espaces est atteint. -L'articulation avec le document de gestion du Site Patrimonial Remarquable : La commune de Langoiran a lancé la modification de la ZPPAUP ; à ce jour celle-ci n'a pas abouti ; la compatibilité du PLU a été analysé au regard de la ZPPAUP en vigueur. - Ressource en eau : compte tenu des dépassements des autorisations de prélèvements, le syndicat étudie un programme de travaux pour résorber les volumes d'eau perdu. Il faudra mettre en adéquation la capacité de la ressource et l'ouverture de l'urbanisation.
<p>SIETRA</p> <p>Courrier janvier 2026</p>	<p>Parcelle N°3 : présente des enjeux humides forts indiqués dans le rapport de présentation, page 84. Elle borde la limite du PPRi. Il faudrait démontrer davantage le caractère constructible de cette zone et le cheminement de l'eau.</p> <p>L'eau potable :</p> <p>Les prélèvements sont supérieurs à la limite des autorisations préfectorales de prélèvement. L'ouverture à l'urbanisation ne sera envisageable que lorsque la situation sera conforme aux autorisations de prélèvements accordées.</p> <p>Zones inondables :</p> <p>La carte de zonage des risques inondation identifiés par l'étude du SIETRA est présente dans le rapport de présentation mais n'est pas reportée sur le zonage. La prise en compte du risque inondation est limitée.</p>
<p>INAO Q</p> <p>7 janvier 2026</p>	<p>Pas d'opposition à formuler sur ce projet.</p>

<p>SYSDAU Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise</p> <p>Courrier du 22 janvier 2026</p>	<p>Le comité syndical donne un avis favorable au projet.</p>
--	--

3. ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision portant le numéro N° E25000197/33 du 07/11/2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique et Monsieur LEHEUP Philippe a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

3.2 Réunion

Une réunion d'organisation s'est tenue à la mairie de Langoiran le 11 décembre 2025.

Participants :

- M. BORAS Jean François, maire de Langoiran ;
- Mme MAURY Sandra, responsable de l'urbanisme à la commune de Langoiran ;
- M. THIERCEAULT Pierre commissaire enquêteur désigné.

Monsieur le Maire expose la genèse de cette révision ainsi que les objectifs fixés.

Nous arrêtons les modalités de l'enquête publique ainsi que les lieux, dates et heures des permanences.

3.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté N° 2026/001 du 7 janvier 2026 de Monsieur le Maire de Langoiran.

Cet arrêté indique les dates de l'enquête publique, l'objet de l'enquête, l'identité des commissaires enquêteurs, les modalités de consultation des pièces du dossier en mairie ou par internet, les possibilités de faire part d'observations soit sur un registre en mairie, soit par courrier, soit par messagerie, les dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur,

les conditions de communication du dossier, les modalités de clôture du registre et de production du rapport d'enquête, la personne responsable du projet, les mesures de publicité.

3.4 – INFORMATION DU PUBLIC et mesures de publicité

3.41 - Affichage :

L'information de la population a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête apposé sur le panneau d'affichage de la mairie, ainsi que dans les divers lieux habituels, sur le panneau lumineux et sur le site internet de la commune, du 9 janvier au 5 mars 2026 inclus.

L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête. J'ai vérifié la conformité de l'affichage à l'occasion de chacune de mes permanences.

Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur le maire de Langoiran.



Cet avis a été mis en place sous forme d'affiche de format A2 en caractères noirs, sur fond jaune.

3.42 - Insertion dans la presse :

Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, à deux reprises :

- le 15 janvier et le 5 février 2026 pour le journal Le Républicain.
- le 13 janvier et le 4 février 2026 pour le journal Sud-Ouest.

3.43 - Information complémentaire

Les habitants de la commune ont été informés de la tenue de l'enquête publique sur le site internet de la ville ainsi que sur le panneau d'information lumineux.

3.44 - Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment, ainsi que le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Langoiran, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Un ordinateur dédié à l'enquête publique était mis à la disposition du public en mairie.

Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé et coté par mes soins.

Le dossier était, par ailleurs, consultable sur le site Internet de la commune de Langoiran :

<https://langoiran.fr/urbanisme/le-plu>

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu les jours suivants en mairie de Langoiran :

- Vendredi 30 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 5 février 2026 de 14h00 à 17h30
- Lundi 18 février 2026 de 09h00 à 12h30.
- Mardi 3 mars 2026 de 14h00 à 17h30.

Le public pouvait adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à : Monsieur le Commissaire enquêteur en Mairie de Langoiran, par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de révision du PLU de la Commune de Langoiran », à l'adresse e-mail suivante : enquete.publique@langoiran.fr

3.45 Conditions d'accueil du public

Durant les quatre permanences effectuées, l'accueil du public n'a posé aucun problème particulier. Le public disposait d'une salle d'attente avec des chaises. L'accueil situé en rez-de-chaussée ne posait aucun problème d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

3.5 Clôture de l'enquête.

L'enquête a pris fin le 3 mars 2026 à 17 heures 30, heure de fermeture de la mairie. J'ai clos le registre d'enquête le 4 mars 2026.

3.6 Procès-verbal de synthèse des observations

J'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête par un procès verbal de synthèse et j'ai sollicité un mémoire en réponse le 10 mars 2026

3.7 Mémoire en réponse

J'ai reçu le mémoire en réponse de la commune de Langoiran le 27 mars 2026.

4. Analyse des observations du public

4.1 Synthèse comptable des observations

Au cours des quatre permanences, j'ai reçu 20 personnes ; 28 contributions sont relevées dans le registre d'enquête dont 6 sont parvenues par la messagerie électronique et une par le courrier postal.


4.2. Analyses

Les thèmes évoqués concernent principalement le zonage, les OAP, les inondations, la ressource en eau potable et les emplacements réservés.

Plusieurs contributions originales ont également été déposées.

4.3 CONTRIBUTIONS RECUEILLIES dans le registre d'enquête

CONTRIBUTIONS RELEVÉES DANS LE REGISTRE D'ENQUÊTE, REÇUES PAR MAIL OU PAR COURRIER

Nom	Contribution	Thème
M. Mme PHILPEAU Agnès et Jean Luc	<p><i>Demandent la requalification de certaines de leurs parcelles D597, D598, D600, D 601, D 602 actuellement en zone A, en zone constructible.</i></p> 	ZONAGE

Avis du conseil municipal

Cette requête s'inscrit en complète opposition avec le principe établi dans le PADD de "maîtrise du développement urbain" sur les espaces situés en dehors des périmètres du centre-ville et du quartier du Pied du château auxquels il est donné une priorité de renouvellement (cf IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS, page 15 du PADD), pour les motifs suivants :

- Quartiers Est développés majoritairement en linéaire en bord de route, sur des terrains cumulant plusieurs contraintes morphologiques : une nature des sols à dominante argilo-calcaire à faible perméabilité, une topographie fréquemment marquée (secteur de coteaux) ayant tendance à accélérer le ruissellement des eaux ; ces caractéristiques physiques ont de ce fait suscité plusieurs événements d'inondation ;
- Ces quartiers d'habitat diffus, du fait de leur éloignement, ne bénéficient pas d'une desserte par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La gestion des eaux usées s'opère donc en assainissement autonome, sur des terrains présentant une aptitude limitée au regard de leur caractère faiblement perméable, et sont susceptibles de présenter une incidence sur la qualité des eaux, objectif attendu par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Garonne ;
- Souci de limiter le développement d'une urbanisation en milieu diffus, majoritairement connectée et desservie par un réseau de voies dont le gabarit n'est pas appelé à être redimensionné (RD119 et voirie communale),
- Quartiers concernés par la disposition du Scot Bioclimatique approuvé le 11/12/2025 visant à "Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées",

A ces titres, la collectivité fait le choix d'en limiter le développement à l'existant, en évitant toute densification susceptible d'aggraver les deux phénomènes précédemment évoqués : inondation par ruissellement pluvial et inaptitude des sols à l'assainissement individuel ; l'objectif est en outre de donner la priorité au renouvellement des deux secteurs historiques de Langoiran,

En outre, la présente requête se localise en dehors des enveloppes urbaines du Scot Bioclimatique (cf annexe 1 au présent mémoire en réponse)

Pour l'ensemble de ces motifs, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette requête sans remettre en cause un des principes structurant du PADD.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du porteur de projet est cohérente avec les orientations prises dans le PADD.

J'émet un avis défavorable à cette demande.

Nom	Contribution	
Mme JOBARD Dominique Conseillère municipale d'opposition	<p><u>Première remarque</u> : Elaboration du PLU</p> <p>Je mets en doute la validité du conseil municipal du 3 octobre 2025 : en effet le conseil municipal ayant été ouvert et entamé, le quorum étant atteint à l'ouverture, il aurait dû être convoqué à nouveau dans les modalités règlementaires normales.</p> <p><u>Deuxième remarque</u> : L'eau</p> <p>Je demande que soit réalisé un Schéma directeur des Eaux pluviales.</p> <p><u>Troisième remarque</u> : Les emplacements réservés.</p> <p>Le tableau des emplacements réservés (page 210) est incomplet, les ER n° 3 et 4 sont absents.</p> <p>Les justifications des ER 5 à 8 sont très vagues.</p> <p>Reprendre l'idée présentée par les étudiants Archi/paysage d'une liaison Le Port/ Le tourne</p>	<p>PROCÉDURE</p> <p>EAU</p> <p>EMPLACEMENT RÉSERVÉ</p>

Avis du conseil municipal
Première remarque : Lors de la séance du 29 septembre, le quorum n'était plus atteint au moment de l'examen de la délibération relative à l'arrêt du PLU, par suite du départ de plusieurs conseillers municipaux.

Conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le conseil municipal a donc été reconvoqué à plus de trois jours d'intervalle avec le même ordre du jour.

Lors de cette seconde réunion, le conseil pouvait valablement délibérer sans condition de quorum.

La procédure a donc été respectée

Deuxième remarque : La réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales est effectivement un sujet important pour la commune, notamment au regard des enjeux d'aménagement et de gestion des écoulements.

La municipalité partage la nécessité de disposer d'une vision globale sur cette question, et ce travail devra être engagé.

Toutefois, sa réalisation représente une étude technique lourde, qui nécessite d'être menée dans une temporalité adaptée et en lien avec les partenaires compétents, notamment la Communauté de communes, qui exerce des compétences en matière d'aménagement et de gestion des eaux.

Cette étude n'est pas juridiquement obligatoire préalablement à l'arrêt du PLU, les éléments nécessaires à l'élaboration du document d'urbanisme ayant été intégrés conformément aux exigences réglementaires.

La commune se rapprochera donc de la Communauté de communes afin d'étudier les modalités de mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales dans un cadre cohérent et partagé.

Troisième remarque : la liste des ER reportée sur le plan de zonage a été modifiée à la dernière minute avant l'arrêt du projet en supprimant les deux ER n°3 et 4 ; mais cette suppression n'a pas conduit à la numérotation. Ces deux ER n°3 et 4 ne sont manquants ni sur le zonage ni dans le tableau de la page 210 du RP puisque inexistantes. La liste définitive pourra être renumérotée au moment de l'approbation.

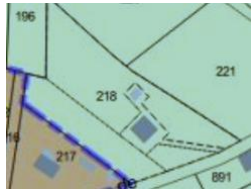
Concernant la justification des ER n°5 et n°8 considérée vague pourra être complétée et précisée comme suit :

ERn°5 : À la suite de l'aménagement des quais, il n'est plus pertinent de maintenir cet emplacement réservé

ERn°8 : Aire de covoiturage

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces éléments de réponse.

Nom	Contribution	
Mme RABHI Laeticia	<p><i>Demande un changement de destination d'un bâtiment agricole avec comme objectif de développer un projet d'agritourisme sur sa parcelle C218.</i></p> 	CHANGEMENT DE DESTINATION

Avis du conseil municipal

Les Changements de destination identifiés sur le plan de zonage, ont fait l'objet d'un avis dans le cadre de la saisine de la CDPENAF

Emet un avis favorable, il conviendra de solliciter la CDPENAF sur ce projet.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable à cette demande.

Nom	Contribution	
M. Mme DELBREL Yannick et Sylvie	S'opposent au règlement d'urbanisme pour la zone UD, qui impose l'interdiction de toutes constructions nouvelles.	RÈGLEMENT d'URBANISME

Avis du conseil municipal

Vocation : Les zones UB et UD couvrent respectivement les noyaux d'habitat ancien et leurs extension contemporaines à dominante pavillonnaire de faible densité, des hameaux non inclus dans le périmètre de la servitude patrimoniale.

Objectifs :

*En cohérence avec le PADD, limiter tout développement et densification de ces hameaux, dans lesquels seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.

*limiter le développement et la densification, au titre des risques Retrait Gonflement des argiles (source BRGM) et mouvement de terrain portés à la connaissance de la commune par le PPRmt¹ en cours d'élaboration, au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme

La requête demandant de réintroduire la constructibilité en zones UD s'inscrit en totale opposition avec le principe du PADD repris en réponse à la demande précédente de M et Mme Philippeau.

Avis du commissaire enquêteur :

S'il y a bien eu une concertation portant sur la justification des règles d'urbanisme, il convenait de manière volontariste et pour une meilleure acceptabilité du projet de compléter les actions par une information destinée spécifiquement aux propriétaires concernés par les mesures nouvelles du projet de PLU.

Nom	Contribution	
Mme MUNIOZ- GARCIA-MARTIN Marcelina	Emet de grosses réserves concernant l'OAP de Graman qui est située dans une zone de fortes inondations. Constate que depuis 50 ans rien n'est fait pour freiner ces inondations.	OAP INONDATIONS

Avis du conseil municipal

Vis-à-vis de cet enjeu, une étude hydraulique a été réalisée pour cerner les secteurs du périmètre d'études qui seraient à éviter au titre d'un risque fort, et c'est sur cette base que l'OAP identifie les espaces inconstructibles et une ligne au-delà de laquelle les constructions doivent se reculer ; cette étude est jointe en annexe 6 du règlement d'urbanisme

Concernant les actions entreprises vis-à-vis de ces phénomènes d'inondation, qu'ils soient liés au débordement du cours d'eau de l'Estey, comme au ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs en amont, elles relèvent désormais de la structure en charge de la compétence GEMAPI², compétence confiée au syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-deux-Mers (SMER-E2M), qui a engagé des études de modélisation des zones inondables;

¹ Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain

² Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

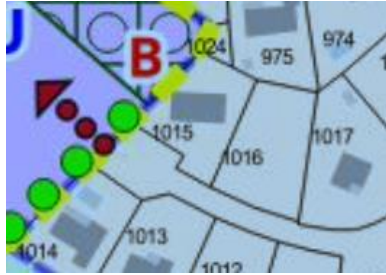
c'est sur cette base que le PLU de Langoiran a été révisé et conduit à reclasser certaines zones constructibles en zones Naturelles afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations au risque mais aussi afin de limiter l'artificialisation des sols.

Avis du commissaire enquêteur :

- Concernant l'OAP de Graman, l'avis du SIESTRA informe que les précautions concernant les inondations sont faibles. La limite de l'aléa fort donnée par l'étude Oteis, où est interdite la construction, est "juste respectée".

Une étude sur ce sujet devra être menée afin de lever toute ambiguïté.

- Je prends acte de la réponse du porteur du projet qui informe que des études sont menées par le Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers.

Nom	Contribution	
M. BOURLAND Alain	<p>1- Pour la parcelle 1016, j'ai déposé un permis d'aménager et le nouveau PLU ne permet plus d'édifier de nouveaux bâtiments. Ce terrain est situé en milieu d'un lotissement, je demande donc la possibilité de construire.</p> <p>2-L'OAP "Bel Air" ne dispose pas d'entrée/sortie sur la route principale. Le flux de véhicules passera donc dans le lotissement actuel.</p> 	<p>RÈGLEMENT d'URBANISME</p> <p>OAP</p>

Avis du conseil municipal


1- Le Permis d'aménager a été délivré ce qui a pour effet de cristalliser les droits à construire pendant 5 ans à compter de la date de délivrance de celui-ci. (Un permis de construire devra être déposé pendant ce délai).

2- Le principe de desserte le plus cohérent a été considéré comme étant celui de connecter cette dent-creuse et délaissé de l'urbanisation des lotissements de Pomarède et Hauts de Pomarède qui l'ont précédé, via deux voies en attente, dont l'impasse des pinsons.

En outre, tout débouché de cette future zone habitée sur la côte de la Ruasse a été considéré comme peu opportun vis-à-vis de la circulation routière, et la desserte des futures constructions plus sécurisée via une voie de lotissement entre la rue des érables et l'impasse des pinsons.

Avis du commissaire enquêteur :

Pris note.

Nom	Contribution	
Mme MARTINEZ Valentine	<p>Demande à changer le zonage (A) des parcelles D 269 et D 268 afin de les rendre constructibles.</p> 	ZONAGE

Avis du conseil municipal

Les deux parcelles D 269 et D 268 se situent dans le secteur Est du territoire communal, vis-à-vis duquel le PADD décline un principe de " maîtrise du développement urbain" pour les motifs déjà exposés en réponse à M et Mme Philippeau, à savoir :

*Souci de donner la priorité de confortement par renouvellement urbain aux quartiers historiques du centre - ville et du quartier Pied du château, en cohérence avec les objectifs du Scot Bioclimatique,

*Souci de limiter tout développement urbain dans des quartiers d'habitat diffus qui du fait de leur éloignement, ne bénéficient pas d'une desserte par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La gestion des eaux usées s'opère donc en assainissement autonome, sur des terrains présentant une aptitude limitée au regard de leur caractère faiblement perméable, et sont susceptibles de présenter une incidence sur la qualité des eaux, objectif attendu par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Garonne ;

*Souci de limiter le développement d'une urbanisation en milieu diffus, majoritairement connectée et desservie par un réseau de voies dont le gabarit n'est pas appelé à être redimensionné (RD119 et voirie communale);

En outre, ces deux parcelles se situent en dehors des "Enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées" de l'atlas des Centralités et mobilités du Scot Bioclimatique (cf annexe 1 au présent mémoire en réponse)

Pour l'ensemble de ces motifs, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette requête sans remettre en cause un des principes structurant du PADD.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du porteur de projet est cohérente avec les orientations prises dans le PADD.

Avis défavorable à cette requête.

Nom	Contribution	
M. CARTEAU Roger	1- Demande la mise en place d'emplacements réservés pour les postes de relevages du réseau d'assainissement collectif (Pied du Château et Agnet). 2- Mise en place d'emplacement réservé pour le service de l'eau à proximité du réservoir "la Croix de Mission" en prévision d'un forage de secours et de l'usine de potabilité de secours.	EMPLACEMENT RÉSERVÉ EAU POTABLE

Avis du conseil municipal

1- Nonobstant l'opportunité de ces aménagements et de la désignation du bénéficiaire (commune ? CDC PE2M? Syndicat des eaux de Langoiran...), il est difficile de générer une nouvelle servitude vis-à-vis du/des propriétaires de ces terrains postérieurement à l'EP, et qui donc n'ont pu en être informés dans le cadre de l'EP. Cela pourrait fonder légitimement un recours du/des propriétaires des terrains frappés d'un ER introduit postérieurement à l'EP.

2- Même réponse.

Avis du commissaire enquêteur :

Contribution intéressante qui pourra être étudiée dans la prochaine révision du PLU.

Nom	Contribution	
Mme CHATELIER Anne	1-Constata qu'actuellement les prélèvements d'eau potable sont excédentaires par rapport à l'autorisation préfectorale. Qu'en sera-t-il avec les projets immobiliers et une augmentation de la population de 10% ? 2-Dans un contexte de changement climatique, comment le PLU peut-il envisager des constructions dans les zones rouges et bleues au niveau inondation ? 3-A ce jour, pas d'étude de ruissellement des eaux pour aménager le territoire.	EAU POTABLE OAP RUISSELLEMENT

Avis du conseil municipal

1-Cet enjeu a été abordé et traité dans le rapport de présentation (paragraphe 5.3.1.3 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif),

En synthèse, il est évoqué les points suivants :

La gestion de la ressource en eau potable est une compétence gérée par le SIAEPA de Langoiran, qui couvre 5 communes ; dans le dernier Rapport Pluriannuel sur la Qualité du Service (RPQS) disponible établi en 2022, des capacités résiduelles de production sont estimées, et rappelées ci-après :

À partir des valeurs de la capacité réglementaire des 3 forages, soit 2650 m³ par jour pour l'ensemble Langoiran/Paillet et 160 m³ par jour pour la zone de Villenave-de-rions en pointe et en moyenne (calculées sur l'autorisation annuelle), on peut calculer la marge de production par rapport à la consommation, à savoir :

CAPACITE RESIDUELLE DE PRODUCTION

	Secteur Langoiran-Paillet		Secteur Villenave	
	2020	2021	2020	2021
Production moyenne théorique	1 610 m3/j	1 610 m3/j	95 m3/j	95 m3/j
Production maximale théorique	2 650 m3/j	2 650 m3/j	160 m3/j	160 m3/j
Production moyenne réelle	1 658 m3/j	1 684 m3/j	89 m3/j	67 m3/j
Production de pointe réelle	2 188 m3/j	2 100 m3/j	75 m3/j	103 m3/j
Marge disponible / moyenne	-48 m3/j	-74 m3/j	6 m3/j	28 m3/j
Coefficient d'utilisation moyenne	103,0%	104,6%	93,7%	70,5%
Marge disponible / pointe	462 m3/j	550 m3/j	85 m3/j	57 m3/j
Coefficient d'utilisation pointe	82,6%	79,2%	46,9%	64,4%

Source: RPOG 2022

Ce tableau montre :

- Que le forage de Langoiran est trop sollicité par rapport à son autorisation administrative. Il faut que le syndicat engage un programme de lutte contre les fuites ;
- Que les forages sont utilisés en pointe à environ 80% de leur capacité, ce qui laisse une petite marge pour de nouvelles consommations, dont un développement de l'urbanisation ;
- Que toutes les économies d'eau, dont la diminution des fuites, peuvent permettre de regagner de la marge de consommation.

Face à cet enjeu, le syndicat étudie un programme de travaux de lutte contre les fuites sur son réseau ; la résorption de ces volumes d'eau perdue serait en capacité de couvrir le volume de dépassement vis-à-vis de l'autorisation préfectorale de prélèvement ainsi que les besoins supplémentaires des 90 logements programmés dans le PLU de Langoiran.

En outre, afin de promouvoir une gestion économe de l'eau, le PLU met en œuvre :

- Une palette végétale jointe en annexe du règlement d'urbanisme, qui fait le choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.
- Une disposition visant à favoriser dans la zone AU, le recours à la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des espaces verts collectifs de l'opération d'aménagement (article AU3.4)

2- Les possibles constructions situées en zone rouge ou bleue du PPRI seront instruites à l'aune du PPRI qui en tout état de cause s'appliquera en tant que servitude d'Utilité Publique (SUP); les projets de construction en zone rouge seront déboutés (zone rouge inconstructible) et ceux en zone bleue seront soumis à conditions fixées dans le règlement du PPRI.

3- A ce jour, la commune n'est effectivement pas couverte par un Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales

Avis du commissaire enquêteur :

La ressource en eau potable est un sujet majeur pour la commune de LANGOIRAN ; à ce jour aucun programme de travaux n'est avancé. Le préfet de Gironde a mis en demeure le Syndicat des eaux de LANGOIRAN pour dépassement des autorisations de prélèvement.

Face à cette situation, je considère ce point comme un point bloquant.

La création d'un schéma directeur des eaux pluviales devra être abordé par la municipalité.

Nom	Contribution	
M. GOLFIER Mme GOUZY	<i>Demandent la possibilité de créer une zone constructible sur leurs parcelles 781, 640 et 780 en alignement des parcelles 1025 et 1004, espace formant une dent creuse.</i>	ZONAGE

Avis du conseil municipal

La requête de M. GOLFIER et Mme GOUZY relève de la même réponse que celle formulée en réponse à celles de M et Mme Philippeau et de Mme Martinez.

Le secteur Est de la commune, au titre de nombreux motifs, revêt de trop nombreuses contraintes de développement (absence de desserte par l'assainissement collectif dans un contexte d'inaptitude à l'assainissement autonome, aléa retrait gonflement des argiles, faible perméabilité des terrains favorisant les phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial, risque mouvement de terrain (PPRmt),...); la requête s'avère en outre située en dehors des périmètres d'Enveloppe urbaine et de secteur de construction isolées dans le Scot Bioclimatique (cf *(cf annexe 1 au présent mémoire en réponse)*)

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du porteur de projet est cohérente avec les orientations prises dans le PADD.

J'émet un avis défavorable à cette demande.

Nom	Contribution	
M. ROSSINI	<p>1- Je suis propriétaire de la parcelle n°589, parcelle incluse dans l'OAP rue des Erables. Le projet de PLU prévoit un changement de zonage qui a pour effet de réduire d'environ d'un tiers la constructibilité de cette parcelle au motif de la création d'un espace paysager. Outre que cette justification ne semble pas répondre à la situation réelle du terrain, elle stoppe immédiatement le projet d'OAP dans la mesure où les promoteurs contactés se désistent du projet qui a perdu toute attractivité économique avec une telle réduction de surface possible.</p> <p>Je sollicite le maintien de la constructibilité de la totalité de la parcelle, à défaut une révision de zonage moins significative et disproportionnée de ses droits à construire.</p> <p>2 - Je suis propriétaire du terrain E 66, lieu-dit Le Galetau lequel est grevé d'un emplacement réservé. Je constate que cette situation de classement est excessive car il dure depuis plus de trente ans sans qu'aucun projet précis ni programmation opérationnelle n'ait été engagée durant cette période.</p> <p>Je demande donc la levée de cet emplacement réservé.</p>	<p>OAP</p> <p>EMPLACEMENT RÉSERVÉ</p>

Avis du conseil municipal

1-La zone 1 AU de la rue des érables (parcelle 589) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dispositif obligatoire qui a pour objet de définir des principes d'aménagement sur des zones d'enjeu dans le projet communal.

Les OAP sont codifiées aux articles L. 151-6, L151-6-1, L151-6-2 et 151-7 du code de l'urbanisme, qui fixe, de façon non limitative, les dispositions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes, du patrimoine, à la lutte contre l'insalubrité, au renouvellement urbain, au développement de la commune ../ ../ à la mixité fonctionnelle (notamment commerciale, ../ ../ à protéger les franges urbaines et rurales en limite d'un espace agricole par la mise en œuvre d' espace de transition végétalisé non artificialisé..

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Concernant les principes d'aménagement développés dans l'OAP de ce secteur, ils s'appuient dans un 1er temps sur une analyse sommaire du site (page 14) afin d'en dégager les principaux enjeux, à savoir dans ce cas précis :

*Un enjeu de confortement de la centralité et de comblement d'une dent-creuse dans le quartier Pomarède,

*Un enjeu de fonctionnement urbain : bouclage avec un environnement déjà urbanisé (lotissements Pomarède et Hauts de Pomarède à l'Est, ex-maison de retraite Pomarède en renouvellement urbain à l'Ouest), et présence au sud d'une voie de liaison intercommunale (côte de la Ruasse) vis-à-vis de laquelle les débouchés individuels directs ne sont pas recommandés ;

*Un enjeu de paysage : caractère naturel et champêtre (haie sur talus) qui confère aux lieux une qualité d'ambiance, comme points d'appui du traitement des interfaces de l'aménagement avec son environnement ;

*Un enjeu de stabilité des sols : La parcelle développe une déclivité depuis le point haut en bordure de la côte de la Ruasse (85 m NGF) et le bas de pente (70 m NGF), soit une pente moyenne de 15%, à prendre en considération notamment en matière de gestion pluviale vis-à-vis des parcelles en aval, au nord ;

*Des enjeux biologiques faibles à moyens, notamment en termes de continuités écologiques.

A la lumière de ces éléments d'analyse, le parti d'aménagement décline (en page 16) comme principe structurant de l'aménagement le maintien d'une proportion d'1/3 de la zone en point bas en pied de pente, en zone naturelle boisée inconstructible (0,33 ha) en vue de maintenir la capacité naturelle d'infiltration des sols vis -à-vis des écoulements pluviaux de ruissellement que va occasionner l'aménagement de la partie "haute" de la zone le long de la cote de la Ruasse; cette disposition est une mesure d'évitement/réduction de tout phénomène d'inondation par ruissellement des riverains situés en contre bas, phénomène récurrent sur la commune de Langoiran constituée de sols faiblement infiltrants (zone d'aléa fort Retrait-gonflement des Argiles).

Cette mesure s'avère être un préalable à l'aménagement de la dernière dent-creuse et espace de nature sur le plateau de Pomarède, d'autres mesures de développement durable venant compléter ce principe de précaution (bandes paysagères périphériques Est, Ouest, sud susceptible d'améliorer la capacité d'infiltration des sols nonobstant l'ouverture à l'urbanisation de la zone).

Avis du conseil municipal

2-Parcelle E66 à Galeteau identifiée au titre de l'Emplacement Réservé (ER) n°8 : une aire de covoiturage.

Un Emplacement Réservé est un dispositif de gestion foncière qui permet à une collectivité de réserver un espace en vue de la réalisation d'un projet public (de voirie, d'équipements et- ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.). Tout autre projet est de non recevable.

La création d'un emplacement réservé ne vaut pas transfert de propriété au profit du bénéficiaire de la réserve : ce dernier pose une option sur un bien qu'il envisage d'acquérir.

Afin de compenser cette option, le propriétaire du bien réservé dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé, de procéder à l'acquisition ou de supprimer la réserve.

Avis du commissaire enquêteur :

- Pour la parcelle 589, si l'enjeu de paysage est conforme au PADD, la surface retenue (30%) me paraît excessive.

Je suis favorable à une diminution de cette zone.

- *Pour la parcelle E 66, classée en Emplacement Réservé depuis 30 ans sans aucun projet arrêté, je suis favorable à la levée de cet emplacement réservé.*

Nom	Contribution	*
M. Mme BOURDEAU	<i>Évoquent un refus pour l'installation de panneaux photovoltaïques en surexposition. Demande pourquoi.</i>	PROTECTION MONUMENTS

Avis du conseil municipal

Le refus émane des Bâtiments de France qui estime que les panneaux photovoltaïques sont visibles de l'espace public. La réglementation de la ZPPAUP en vigueur en interdit dans ces conditions la construction.

Avis du commissaire enquêteur :

A ma connaissance les panneaux photovoltaïques installés sur la maison des époux BOURDEAU ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Un recours doit être engagé avec l'appui des services urbanisme de la commune.

Nom	Contribution	
M. ROCHER Alain Antoine	<p>1 - <u>Servitude fluviale</u> : rendre les quais à la commune</p> <p><i>La servitude du service de la navigation ne correspond plus à rien puisqu'elle avait été créée pour faire accoster les bateaux du XIXE siècle.</i></p> <p><i>VNF n'a pas été associé comme PPA.</i></p> <p>2 - <u>Emplacements réservés</u></p> <p><i>Il semble souhaitable que la parcelle 544 soit réservée en vue d'une extension future du cimetière.</i></p> <p><i>Je propose la création d'un emplacement réservé sur la parcelle 142 ; ancien chai sur les quais pour établir une modeste déclinaison des "Maisons Garonne" proposées par la DREAL.</i></p> <p>3 - <u>Le patrimoine</u></p> <p><i>Lorsque la ZPPAUP a été créée, un document décrivait chaque immeuble à titre d'inventaire. Je souhaite que ce document précieux soit explicitement référencé dans les annexes du PLU.</i></p> <p><i>Le 3 mars, M. Rocher dépose des documents concernant la servitude VNF ainsi qu'un projet d'aménagement pour permettre un accostage des bateaux à Langoiran ainsi qu'un projet d'aménagement au Pied du Château pour éviter à la boulangerie</i></p>	<p>DOMAINE PUBLICQUE FLUVIAL</p> <p>EMPLACEMENT RESERVE</p>

	<i>Contraire de construire en dur sur le parking qu'elle avait créé par remblayage.</i>	OAP
--	---	-----

Avis du conseil municipal

1-Les VNF ne sont pas listées dans le code de l'urbanisme comme PPA ou PPC.

2-Favorable au classement de la Parcelle A544 en ER pour l'extension du cimetière ; la commune prend acte de cet avis.

3-Désignation de la Parcelle 142 en ER en vue d'un projet de "Maisons Garonne» ; réponse identique à la requête de M. Roger CARTEAU :

Nonobstant l'opportunité de cet aménagement et de la désignation d'un bénéficiaire (commune ? CDC PE2M? VNF...), il est difficile de générer une nouvelle servitude vis-à-vis du/des propriétaires de ce terrain postérieurement à l'EP, et qui donc n'ont pu en être informés dans le cadre de l'EP. Cela pourrait fonder légitimement un recours du/des propriétaires des terrains frappés d'un ER introduit postérieurement à l'EP.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces réponses.

<i>Nom</i>	<i>Contribution</i>	
<i>Mme Le CHATELER Anne</i>	<i>Après avoir découvert plusieurs espèces animales je demande que des inventaires écologiques visant à caractériser les habitats naturels sur une période favorable à l'observation de la biodiversité soient menés sur la parcelle A 1467 actuellement libre à la nature faune et flore.</i>	ENVIRONNEMENT

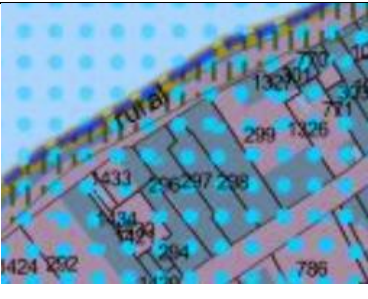
Avis du conseil municipal

Avis favorable.

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable à cette requête.

<i>Nom</i>	<i>Contribution</i>	
<i>M. BABIN Charly</i>	<i>Demande le changement de destination du bâtiment 298, situé au 50 avenue Michel Picon, pour une transformation en habitation.</i>	CHANGEMENT DE DESTINATION

			
--	---	--	--

Avis du conseil municipal


Les bâtiments situés en zone urbaine ne nécessitent pas une désignation sur le plan de zonage pour faire l'objet d'un changement de destination contrairement aux bâtiments situés en zone Agricole ou en zone Naturelle.

Toutefois, le changement de destination d'un bâtiment situé en zone urbaine reste soumis à Permis de construire ou Déclaration Préalable.

A cette fin, se reporter aux pages 5 à 9 du règlement d'urbanisme et au règlement du PPRI.

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable à cette demande.

Nom	Contribution	
M. DAUCE Gérard	<p><i>Je présente l'imbroglie visant mes parcelles A 364, 1322 et 1469 depuis leur classement dans la ZPPAUP à la même époque que la transformation du POS en PLU en espace boisé alors même que l'EBP figurant au POS était supprimé sur ces mêmes parcelles classées UC (PLU du 29 septembre 2005).</i></p> 	ZONAGE

Avis du conseil municipal

Cet ensemble parcellaire a fait l'objet d'un reclassement en zone Np et disposition de protection au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) lors de la procédure de 2ème modification simplifiée approuvée le 20/07/2020.

Les justifications qui ont conduit à ce choix sont les suivantes :

Protection au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) du coteau boisé développé à l'Est du chemin de Moutins et classé en secteur Pn de la ZPPAUP, Cette disposition vise à mettre le zonage du PLU en cohérence avec les dispositions de la ZPPAUP qui déclinent à la fois une protection au titre d'un secteur Pn («Paysage protégé à valeur esthétique et culturelle, formé de coteaux et vallonnements, en partie couverts de vignobles, accompagnant les châteaux et demeures anciennes») et d'une disposition « d'Espaces boisés à valeur paysagère majeurs ».

La position du conseil municipal demeure la même, et reconduit ce classement dans le cadre de la révision du PLU ; un classement en Espace Boisé Classé à conserver (EBC), en cohérence avec le reste du coteau boisé a été envisagé, mais a été prise en considération la possibilité pour le propriétaire d'une plus grande souplesse qu'apporte la loi Paysage , dans l'éventuel besoin d'y réaliser une annexe au logement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces explications et y souscris pleinement.

Nom	Contribution	
Mme AKTOUCHE	<i>Demande le changement de destination de nos anciens chais de notre propriété Château Sauvage ; en effet nous avons déjà utilisé une partie de nos bâtis pour créer une activité de gîte œnotourisme qui fonctionne les mois d'été. L'aggravation de notre situation économique nous amène à repenser la gestion de notre propriété. Nous demandons donc le changement de destination pour les deux chais vacants.</i>	CHANGEMENT de DESTINATION

Avis du conseil municipal

Les Changements de destination ont fait l'objet d'un avis dans le cadre de la saisine de la CDPENAF.
Emet un avis favorable, il conviendra de solliciter la CDPENAF sur ce projet.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable à cette requête.

nouvelles marges de manœuvre, dont le modeste développement de l'urbanisation envisagé dans le cadre de la révision du PLU ;

* toutes les économies d'eau, dont la diminution des fuites, peuvent permettre de regagner de la marge de consommation.

Face à cet enjeu, le syndicat étudie un programme de travaux de lutte contre les fuites sur son réseau ; la résorption de ces volumes d'eau perdue aurait la capacité de couvrir le volume de dépassement vis-à-vis de l'autorisation préfectorale de prélèvement ainsi que les besoins supplémentaires des 90 logements programmés dans le PLU de Langoiran.

3- Assainissement : en matière d'assainissement collectif, Le réseau renvoie les eaux usées collectées vers les STEP de Le Tourne et Lestiac, qui reçoivent en outre les eaux usées des communes de Paillet et Tabanac.

La STEP de Le Tourne, d'une capacité de 3 000 EH, a fait l'objet de travaux d'extension en 2019,

La STEP Lestiac d'une capacité de 2 000 EH, collecte le secteur du Pied du château à Langoiran.

La STEP de Le Tourne atteint un taux de saturation de l'ordre de 49% celle de Lestiac présente de 54%, ce qui laisse de la place pour de nouveaux abonnés.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces réponses.

Nom	Contribution	
Mme CEREZA Cécile	<i>Demande de classer en zone constructible des parcelles n° 177 et 1050 situées route de Capian car elles présentent un potentiel d'intégration dans une zone destinée à l'urbanisation.</i>	ZONAGE

Avis du conseil municipal

La requête de Mme CEREZA relève de la même réponse que celle formulée en réponse à celles de M et Mme Philippeau et de Mme Martinez.

Le secteur Est de la commune, au titre de nombreux motifs, revêt de trop nombreuses contraintes de développement (absence de desserte par l'assainissement collectif dans un contexte d'inaptitude à l'assainissement autonome, aléa retrait gonflement des argiles, faible perméabilité des terrains favorisant les phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial, risque mouvement de terrain (PPRmt)...); la requête s'avère en outre située en dehors des périmètres d'Enveloppe urbaine et de secteur de construction isolées dans le Scot Bioclimatique (cf (cf annexe 1 au présent mémoire en réponse)

Avis du commissaire enquêteur :

Avis défavorable à cette requête.

Nom	Contribution	
M. DE SOISSAN Joseph	<i>Le tracé du PPRi au niveau de l'OAP "Pied du Château" est très approximatif, voire faux. Il en résulte que l'intégralité du terrain serait en zone PPRi rouge ou bleu mais également la route d'accès au nord de la parcelle (D10). Combiné à l'aléa ruissellement</i>	PPRi

	<p>engendrant des hauteurs d'eau jusqu'à 1,5 au-dessus du sol (CEREMA). La zone UAb proposée doit être classée Ap ou Np.</p> <p>Il serait plus prudent d'envisager un autre site pour le projet d'OAP (extension de la boulangerie Contraire), par exemple la parcelle OE 2 0141.</p>	OAP
--	---	-----

Avis du conseil municipal

Concernant la prise en compte du risque inondation, il est convenu que le risque est double, à la fois par crue de la Garonne et par ruissellement des eaux de pluie en provenance du coteau lors d'événements intenses.

Concernant l'inondation par crue de la Garonne : Le PPRI indique que le site est concerné par une zone blanche et une zone bleue, dont le contour exact est à préciser sur la base de la cote de référence de 8,95 m NGF, majorée de +20 cm. Sur la base du relevé topographique conduit par un géomètre, la zone blanche et la zone bleue présentant l'altitude à la cote de seuil (8,95+20 cm) ont été précisées, permettant ainsi de cerner précisément l'assiette foncière mobilisable pour un projet d'aménagement.

A ce titre, on ne peut dire que " Le tracé du PPRI au niveau de l'OAP "Pied du Château" est très approximatif, voire faux." comme cela est avancé dans la requête de M.de Soissan.

Concernant l'inondation par ruissellement pluvial : Les éléments de connaissance du fonctionnement hydraulique suivants sont établis :

*Les eaux de ruissellement en provenance du coteau sont collectées et canalisées à ciel ouvert entre le pont sur la RD 119 et la place André Sabouriaud, puis en souterrain entre le pont sur la place André Sabouriaud jusqu'à la RD 10). Cette collecte des eaux pluviales étant ponctuellement associée avec la collecte d'eaux issues de sources au niveau des 2 lavoirs du quartier.

*La gestion des eaux (issues du ruissellement et des exurgences en pied de coteau) a généré à plusieurs reprises des inondations, en partie liées à un déficit d'entretien et présence d'embâcle dans le lit mineur de ces écoulements.

*Bien que cet écoulement ne soit pas recensé dans la carte des cours d'eau établie par la DDTM, cela ne signifie pas qu'il ne puisse être qualifié de cours d'eau, cette qualification s'appuyant sur la présence des 3 critères : une source, un écoulement et un fond de vallée.

*L'étude CEREMA a identifié une zone de concentration des écoulements, qui couvre une partie de la zone de projet de l'OAP ;

Face à cette mise à plat de la problématique Inondation, le projet communal s'appuie sur les dispositions suivantes pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement :

1-Mesures vis-à-vis de l'inondation par crue de la Garonne : sur la base du relevé topographique du 08/04/2024, partition de la zone en 2 secteurs :

*un secteur de risque fort inconstructible mais aménageable pour les voies de circulation et les espaces de stationnement

*un secteur de risque faible (porté en bleu sur le schéma d'aménagement), à nul (en blanc sur le schéma d'aménagement) pouvant accueillir le projet de constructions ;

*dans le secteur de risque faible, les constructions neuves devront respecter la cote de seuil de 8,95 m NGF majorée de + 20 cm, soit 9,15 m NGF.

2-Mesures vis-à-vis de l'inondation par ruissellement pluvial des coteaux :

*Entretien et curetage régulier du lit mineur des écoulements en provenance du plateau,

*Maintien inconstructible par un classement en zone N, des espaces encore naturels (jardins) constitutifs du lit majeur des écoulements, situés en amont de la zone à aménager, indiqués sur l'extrait de photo aérienne suivant :



C'est au titre de l'ensemble de ces mesures que la commune maintient ce projet d'aménagement et le classement UAb qui le permet. La proposition de relocalisation du projet sur la parcelle E 141 n'est pas pertinente. Cette parcelle appartient à une exploitation agricole en activité. Des projets de réalisation de nouveaux bâtiments agricoles sont annoncés dans le zonage UAc (cf annexe 2 au présent mémoire en réponse).

Avis du conseil municipal

Concernant l'OAP du secteur de Graman, les observations sur la présence d'anciennes carrières, les écoulements d'eaux pluviales, ainsi que les questions de sécurité routière sont entendus.

L'inscription de ce secteur en OAP dans le PLU ne vaut pas autorisation de construire. Les projets devront faire l'objet d'études techniques préalables, notamment sur la stabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et les conditions d'accès et de sécurité.

Le PLU fixe un cadre d'aménagement, mais chaque opération devra démontrer sa faisabilité et respecter les prescriptions réglementaires, notamment en matière de risques, de voirie et de réseaux.

Ces éléments seront examinés avec attention lors des phases opérationnelles le cas échéant et en lien avec les services compétents.

Par ailleurs, concernant le cheminement piéton le long de la route de Créon, la commune est consciente des difficultés de circulation et de sécurité sur ce secteur.

Des améliorations sont envisagées, notamment en matière de revêtement, d'éclairage et de sécurisation, dès lors que les capacités budgétaires de la commune le permettront, La commune réalisera ces aménagements de manière progressive, en fonction des priorités et des possibilités financières.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces réponses.

Nom	Contribution	
Mme FORGERIT	<p><i>J'ai des craintes sur le projet d'OAP zone de Graman le long de la route de Créon. En effet, un chemin de randonnée se trouve à l'arrière de la zone retenue ; ce chemin se trouve au-dessus de carrières souterraines ; je crains des éboulements liés aux travaux de constructions en contrebas.</i></p> <p><i>Par ailleurs, par fortes pluies, les pluies déferlent par ce chemin et le ruisseau de la Rouille déborde.</i></p> <p><i>La route de Créon est dangereuse, l'accès aux écoles n'est pas sécurisé, il faut passer par le parking d'Intermarché pour rejoindre le bourg.</i></p>	<p>CARRIÈRES</p> <p>RUISSELLEMENT</p> <p>SÉCURITÉ</p>

Avis du conseil municipal

Concernant l'OAP du secteur de Graman, les observations sur la présence d'anciennes carrières, les écoulements d'eaux pluviales, ainsi que les questions de sécurité routière sont entendus.

L'inscription de ce secteur en OAP dans le PLU ne vaut pas autorisation de construire. Les projets devront faire l'objet d'études techniques préalables, notamment sur la stabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et les conditions d'accès et de sécurité.

Le PLU fixe un cadre d'aménagement, mais chaque opération devra démontrer sa faisabilité et respecter les prescriptions réglementaires, notamment en matière de risques, de voirie et de réseaux.

Ces éléments seront examinés avec attention lors des phases opérationnelles le cas échéant et en lien avec les services compétents.

Par ailleurs, concernant le cheminement piéton le long de la route de Créon, la commune est consciente des difficultés de circulation et de sécurité sur ce secteur.

Des améliorations sont envisagées, notamment en matière de revêtement, d'éclairage et de sécurisation, dès lors que les capacités budgétaires de la commune le permettront, La commune réalisera ces aménagements de manière progressive, en fonction des priorités et des possibilités financières.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces éléments.

Nom	Contribution	
M. DE SOISSAN Joseph	<p><i>Incohérence zonage Stade et Dojo</i></p> <p><i>Le stade et le dojo sont actuellement situés en zone UA ; lors de la réunion publique, j'avais fait la remarque de les classer en zone UE (secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service publique)</i></p> <p><i>Si la CDC décide de vendre le stade, un lotissement pourrait y être créé.</i></p>	<p>ZONAGE</p>

Avis du conseil municipal

Avis favorable et remarque pertinente

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable.

Nom	Contribution	
M. RIVET Jules	<p><i>Non prise en compte des problèmes liés au bruit.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation du PLU (page 118) indique qu'il n'y a pas de problème de bruit sur la commune.</i></p> <p><i>Pourtant sur la carte de bruit stratégique des infrastructures en Gironde, il est bien indiqué que l'avenue du Général de Gaulle (RD 10) est classée en zone de dépassement Lden >68 dB ; cette zone est donc considérée comme soumise à un niveau de bruit dépassant la valeur limite pour les infrastructures et doit être identifiée comme zone à enjeu.</i></p> <p><i>Je demande que la rubrique "Bruit » soit revue et le PLU révisé en conséquence.</i></p>	BRUIT

Avis du conseil municipal

Avis favorable

Avis du commissaire enquêteur :

Remarque pertinente. Avis favorable à cette requête.

Ce rapport ainsi que les dossiers et le registre d'enquête sont remis à Madame le Maire le 7 avril 2026

Pierre THIERCEAULT

BORDEAUX le 3 avril 2026



ANNEXES

Annexe n° 1 : Arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique.

Annexe n° 2 : Décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur.

Annexe n° 3 : Attestations de parution n°1


Annexe n° 4 : Attestations de parution n°2

Annexe n° 5 : Certificat d'affichage.

ANNEXE 1

③

Envoyé en préfecture le 09/01/2025
Reçu en préfecture le 09/01/2025
Publié le 09/01/2025
ID : 030-213302268-20240107-AR2025001-AU



LANGOIRAN

ARRETE N° 2026/001

**PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE LA REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANGOIRAN.**

Pierre THIERCEAULT
Commissaire Enquêteur

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et suivants L. 132-3, L. 151-2 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Langoiran approuvé le 29 Septembre 2005.

Vu la délibération n°2023-01-04 du conseil municipal en date du 16 janvier 2023 décidant de prescrire la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal en date du 17 février 2025 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération n°2025-09-36 du conseil municipal en date du 03 octobre 2025 ayant arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale du 29 décembre 2025 sur l'évaluation environnementale ;

Vu la décision n° E25000197/33 en date du 07 novembre 2025 du président du tribunal administratif de Bordeaux désignant Monsieur Pierre THIERCEAULT, Officier de l'armée de la terre, retraité, en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique et de Monsieur Philippe LEHEUP, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local de l'urbanisme de la commune de Langoiran pour une durée de 1 mois à compter du vendredi 30 janvier au mardi 03 mars 2026 à 17H30.

ARTICLE 2 :

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera la révision du plan local de l'urbanisme arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 :

Afin de conduire l'enquête, le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Pierre THIERCEAULT, Officier de l'armée de la terre, retraité, en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique et de Monsieur Philippe LEHEUP, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4 :

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra :

- Demander des informations sur le projet,
- Obtenir sur sa demande et à ses frais, communication du dossier mis à l'enquête publique auprès de Mme MAURY, Service urbanisme.

ARTICLE 5 :

Le dossier complet du projet de révision du plan local d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis des personnes publiques associées) seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Langoiran : <https://langoiran.fr>. Rubrique : Révision PLU « Enquête Publique ».

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par Monsieur Pierre THIERCEAULT, commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Langoiran et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique accessible à la Mairie de Langoiran.

Des informations relatives à l'organisation de l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la Mairie de Langoiran <https://langoiran.fr>.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de la révision du PLU et consigner ses observations soit :

- Sur le registre d'enquête,
- Les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Langoiran 4 Place du Docteur Abaut 33550 LANGOIRAN,
- Les adresser par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : commissairepublique@langoiran.fr jusqu'au 03 mars 2026 à 17h30.

Les observations y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais. Ces observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête publique.

ARTICLE 6 :

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de Langoiran aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 30 janvier de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 05 février de 14h00 à 17h30,
- Le mercredi 18 février de 9h00 à 12h30,
- Le mardi 03 mars de 14h00 à 17h30.

ARTICLE 7 :

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les informations relatives à l'environnement se trouvent dans le rapport de présentation du dossier du projet de révision du plan local d'urbanisme et sont consultables selon les mêmes dispositions que pour l'ensemble du dossier (article 5).

ARTICLE 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie de Langoiran et sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information au public et à proximité des lieux concernés par le projet de révision du plan local d'urbanisme, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces formalités d'affichage seront justifiées par un certificat du Maire. Cet avis au public sera consultable sur le site internet de la commune de Langoiran. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé en mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au Maire, responsable du projet.

Le Maire disposera de 15 jours à la date de remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier de l'enquête, accompagné du ou des pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 10 :

A partir de la remise du rapport et des conclusions par le commissaire-enquêteur, le public pourra les consulter en Mairie de Langoiran durant les heures d'ouverture, à savoir le :

- Mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Le Maire publiera le rapport et les conclusions de commissaire-enquêteur sur le site internet de la commune de Langoiran et de la Communauté des Communes des portes de l'Entre deux Mers et les tiendra à la disposition du public pendant 1 an à partir de la clôture de l'enquête publique à la Mairie de Langoiran.

ARTICLE 11 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde,
- Monsieur le Sous-Préfet de la Gironde,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Fait à LANGOIRAN,
Le 07 janvier 2026

Le Maire,
Jean-François BORAS



ANNEXE 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

07/11/2025

N° E25000197 /33

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation de commissaire du 07/11/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 07/11/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Langoiran demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

révision du plan local d'urbanisme de la commune de Langoiran :

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Pierre THIERCEAULT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Philippe LEHEUP est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Langoiran, à Monsieur Pierre Thierceault et à Monsieur Philippe Leheup.

Fait à Bordeaux, le 07/11/2025

le président,

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques

Xavier BESSE des LARZES

GIL CORNEVAUX

ANNEXE 3

MEDIALEX

10, Rue de Breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
Locataire - gérant du fonds de Nacre Formautés
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

Pierre THIERCEAULT
Commissaire Enquêteur

annonces legales@medialex.fr <https://www.medialex.fr>

De la part de : Marine DECEROIT	DESTINATAIRE : COMMUNE DE LANGOIRAN
Date et heure d'envoi : 09/01/2026 13:42:41	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74388026

ATTESTATION DE PARUTION
(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent **David CANTARERO**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME
COMMUNE de LANGOIRAN**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

SUD-OUEST	GIRONDE	Le 13/01/2026
LE REPUBLICAIN	GIRONDE	Le 15/01/2026

David CANTARERO
Représentant permanent de Médialex

Cetle attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ANNEXE 4

<h1>MEDIALEX</h1>		Pierre THIERCEAULT Commissaire enquêteur 
<small>10, Rue de Broël - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009</small>		
annonces.legales@medialex.fr		https://www.medialex.fr
De la part de : Marine DECEROIT		DESTINATAIRE : COMMUNE DE LANGOIRAN
Date et heure d'envoi : 09/01/2026 13:56:40	Votre référence :	
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74388035	
<h2>ATTESTATION DE PARUTION</h2> <p>(sous réserve d'incidents techniques)</p>		
Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires		SAS au capital 480 000€, représentée par son
représentant permanent David CANTARERO		, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :
ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE de LANGOIRAN		
Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :		
SUD-OUEST	GIRONDE	Le 04/02/2026
LE REPUBLICAIN	GIRONDE	Le 05/02/2026
David CANTARERO Représentant permanent de Médialex 		
<small>Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.</small>		

ANNEXE 5

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE - RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LANGOIRAN

Secrétariats Urbanisme -
Elections - Etat Civil
Mme MAURY Sandra

Tel : 05.56.67.77.56
etacivilurbanisme@langoiran.fr

Mairie

4, Place du Docteur About
33550 LANGOIRAN
Tel : 05.56.67.01.06
Fax : 05.56.67.56.74

<http://www.langoiran.fr>

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-François BORAS, Maire de la Commune de Langoiran, certifie avoir procédé du 09 janvier au 05 mars 2026 et sans interruption à l'affichage de l'arrêté n°2026/001 et de l'avis d'enquête publique aux lieux habituels (Mairie, Eglise du Haut, le Pied du Château, Stade, RPA, Ste Catherine, Stade, Haut Pommarède, Le Pin) et sur les secteurs de Gramman, Ecoles, et lieu-dit « Le Maret » portant sur la révision du PLU de Langoiran.

Fait à Langoiran,
Le 05 mars 2026


Jean-François BORAS,
Le Maire



PIECES JOINTES

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.

- le registre d'enquête
- le dossier d'enquête