

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

REVISION ALLEGEE DU PLUI 1 ET 3 POUR LA COMMUNE DE NOAILLAN

**RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :
Révision allégée du PLUi 1 et 3
pour la commune de Noaillan.

Table des matières

A.	PRESENTATION DE LA COMMUNE (source Wikipédia).....	3
B.	PRESENTATION DU MAITRE D’OUVRAGE : (source Wikipédia)	3
C.	PRESENTATION GENERALE DU PROJET	4
D.	CADRE REGLEMENTAIRE	7
E.	OBJET DU DOSSIER	9
F.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	9
G.	BILAN DE L’ENQUETE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
	Participation du public – Déroulement des permanences	10
	Clôture des registres	10
H.	AVIS DES ORGANISMES CONSULTES.....	11
	Chambre des métiers et de l’artisanat de Nouvelle Aquitaine Gironde : favorable.....	11
	Avis INAO révision allégée n°1 et n°3 Noaillan	12
	Avis des Personnes Publiques Associées : favorable	13
	Avis MRAE révision allégée n°1 Noaillan	14
	Avis MRAE révision allégée n°3 Noaillan	15
	Mémoire de réponse de la CDC Sud-Gironde aux recommandations formulées par la MRAE.....	17
I.	CONCLUSIONS.....	23
	Déroulement de l’enquête.....	23
	Observations du public et réponse du pétitionnaire.....	23
	Remarques du commissaire-enquêteur	24
J.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	29
K.	ANNEXES	31
	Annexe 1 : Arrêté de mise à l’enquête publique	31
	Annexe 2 : Décision de désignation par le TA de Bordeaux en date du 28 avril 2025	36
	Annexe 3 : Avis d’enquête publique	37
	Annexe 4 : Délibération du conseil révision allégée PLUI n°1 centre-bourg Noaillan	38
	Annexe 5 : Délibération du conseil révision allégée PLUI n°3 La Saubotte à Noaillan	39
	Annexe 6 : Annexe à la Délibération Bilan de la concertation.....	42
	Annexe 7 : Certificats d’affichage Noaillan	51
	Annexe 8 : Certificats d’affichage CdC Mazères	52
	Annexe 9 : Presse régionale	53
	Annexe 10 : Affichage sur site internet de la mairie de Noaillan	55
	Annexe 11 : Journaux locaux	55
	Annexe 12 : Registres d’Enquête	56
	Annexe 13 : Statistiques de fréquentation du site dédié :	59

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE (source Wikipédia)



NOAILLAN

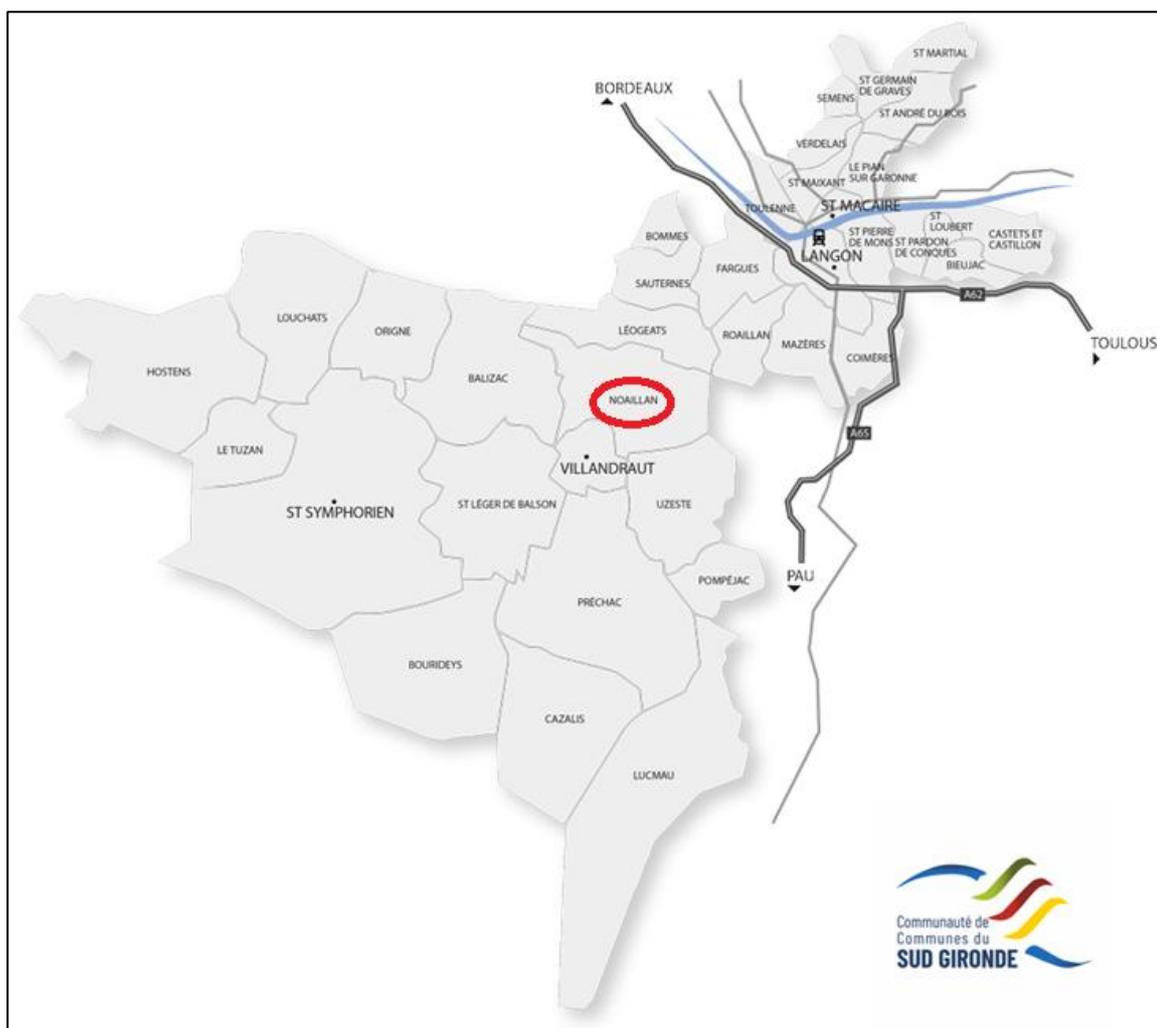


Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Gironde
Arrondissement	Langon
Intercommunalité	Communauté de communes du Sud Gironde
Maire	Bernadette Sore Noël 2020-2026
Code postal	33730
Code commune	33307
Gentilé	Noaillanais
Population municipale	1 698 hab.
Densité	53 hab./km2
Altitude	Min. 17 m Max. 99 m
Superficie	31,8 km2
Type	Commune rurale à habitat dispersé

B. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE : (source Wikipédia)

La communauté de communes du Sud Gironde est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) français, situé dans le département de la Gironde, en région Nouvelle Aquitaine.

Le président en est Jérôme Guillem, maire de Langon (mars 2020)



La communauté de communes est composée des 37 communes suivantes :

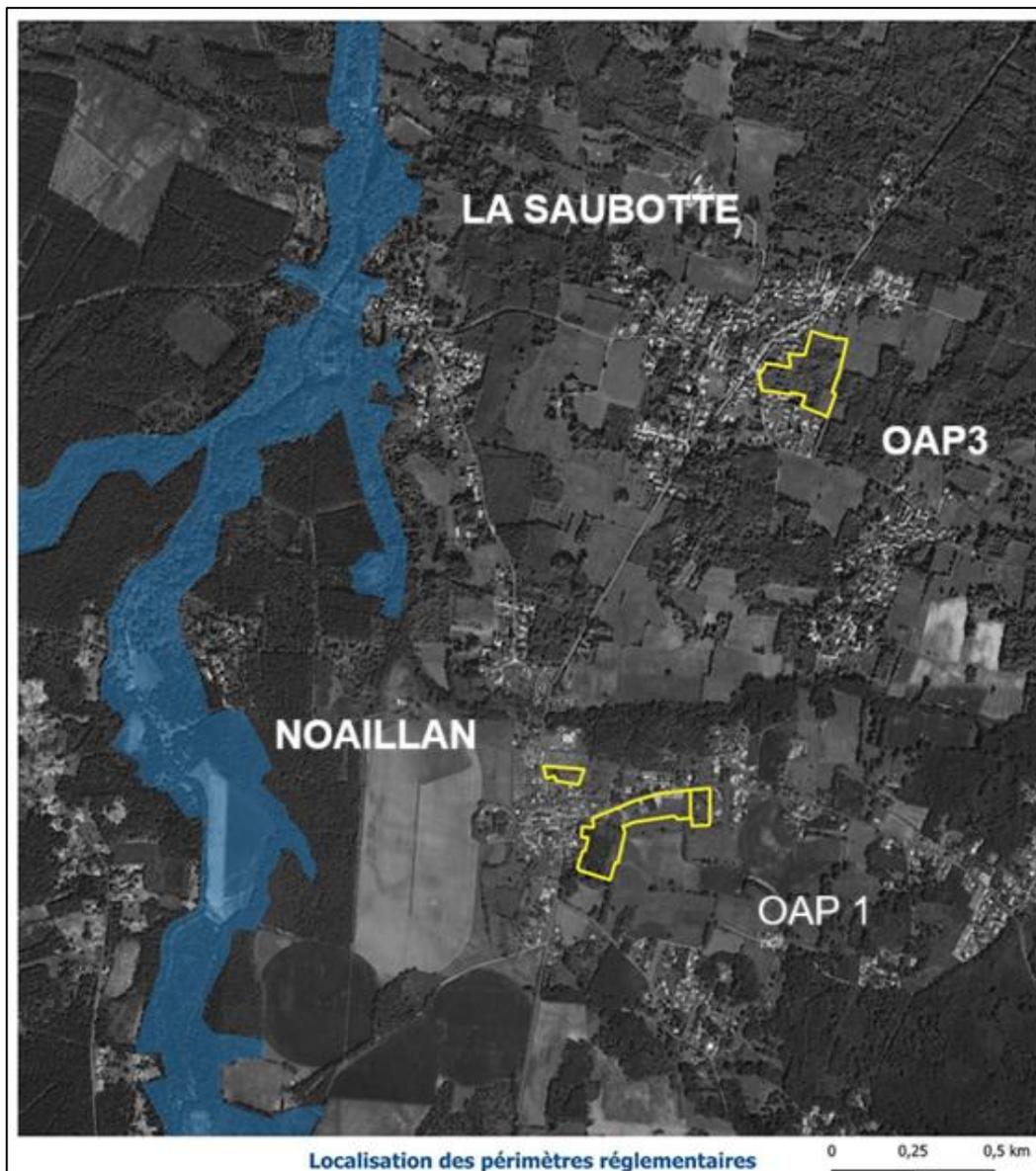
Mazères (siège) Balizac, Bieujac, Bommes, Bourideys, Castets et Castillon, Cazalis, Coimères, Fargues, Hostens, Langon, Léogeats, Louchats, Lucmau, Noailan, Origne, Le Pian-sur-Garonne, Pompéjac, Préchac, Roillan, Saint-André-du-Bois, Saint-Germain-de-Grave, Saint-Léger-de-Balson, Saint-Loubert, Saint-Macaire,

Saint-Maixant, Saint-Martial, Saint-Pardon-de-Conques, Saint-Pierre-de-Mons, Saint-Symphorien, Sauternes, Semens, Toulence, Le Tuzan, Uzeste, Verdelaïs, Villandraut.

La population est de 41155 (Source <https://cdcsudgironde.fr/>)

C. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Préambule : Cette partie reprend des informations extraites des dossiers réalisés par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD GIRONDE.



Révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Sud-Gironde

Les orientations et objectifs fixés par l'OAP 1 couvrant les terrains destinés à l'extension du bourg : L'ouverture à l'urbanisation et la création d'une OAP dans le centre-bourg de Noailan visent à répondre aux besoins locaux en logements : cela permettra de pallier la diminution et le vieillissement de la population observés depuis les années 2010, tout en s'adaptant à la réduction de la taille des ménages. L'objectif est de maintenir la population communale ;

Le parc de logements actuel ne répond plus aux besoins des habitants : composé majoritairement de grandes maisons individuelles (85,9 % des résidences principales comptent 4 pièces ou plus), il n'est pas adapté à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, ni à l'absence de logements collectifs ou de petits logements. Diversifier l'offre est essentiel pour accueillir des jeunes actifs, des familles monoparentales, des couples sans enfants, et répondre aux besoins des seniors ;

Le projet vise à répondre aux enjeux d'accessibilité au logement et à la propriété : le prix médian des maisons, élevé à 1 842 €/m², rend l'accession à la propriété difficile pour de nombreux ménages locaux, notamment les locataires. De plus, avec un seul logement social dans la commune, les besoins pour des typologies T1, T2 et T3 restent insatisfaits ; Noailan doit renforcer son rôle de pôle relais dans le Sud Gironde : grâce à sa position

stratégique et ses 4,2 % de la population intercommunale, la commune peut devenir une alternative aux grands pôles comme Langon en diversifiant son habitat pour accueillir de nouveaux ménages ; Le projet contribue à l'attractivité économique et résidentielle de la commune : en diversifiant l'habitat, Noaillan peut attirer et retenir des familles et des jeunes actifs, freinant la perte d'emplois locaux. Une population stable et diversifiée renforcera également les dynamiques locales, notamment pour les commerces, services et activités.

L'implantation du projet au contact des aménités urbaines

Le site est situé en entrée est du bourg de Noaillan et à proximité des principaux commerces de la commune et des services (bibliothèque, salle des fêtes, école, crèche et city stade).

Le projet permettra de tirer profit du projet d'accueil de nouveaux habitants pour renforcer l'animation du centre-bourg de Noaillan.

La cohérence du développement urbain Ce site de développement a été choisi dans une démarche globale visant à structurer et réorganiser le bourg de Noaillan. Actuellement, ce secteur constitue une coupure dans l'urbanisation. L'objectif principal du projet est de restructurer et de réorganiser l'entrée Est du bourg afin de maîtriser l'urbanisation, qui tend à devenir de plus en plus diffuse.

Commune de Noaillan / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : entre 25 logts / ha et 8 logts/ha
4/ Surface OAP	Surface totale = 4,27 ha Surface à urbaniser = 3,68 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 50 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat collectif, intermédiaire, pavillonnaire, individuel ou mitoyen Équipement public ou d'intérêt collectif
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions s'organisent principalement en R+1, et ponctuellement en R+2 sur les secteurs repérés sur le schéma de l'OAP.
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera par la création de voies nouvelles depuis la Route des Ecoles. Des accès secondaires sont créés depuis la Route de Preignac. Un réseau de voiries internes viendra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8). Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.
9/ Condition d'aménagement	Les haies et boisements existants sont à préserver dans la mesure du possible. Les lisières au contact des espaces naturels et agricoles sont plantées.

Localisation

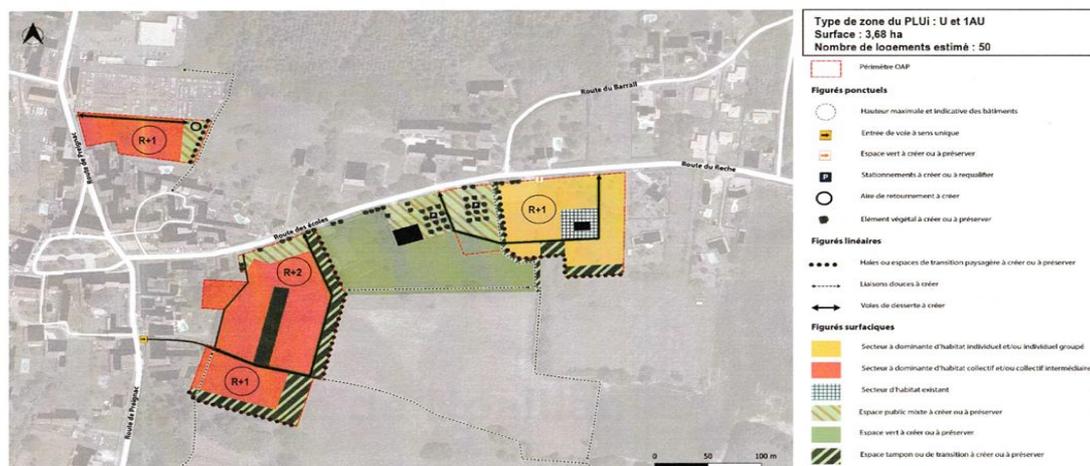


Description du site :

Le secteur se localise dans le centre bourg de la commune, à proximité de la salle des fêtes et au Sud du cimetière. Les opérations correspondent à des extensions du bourg et permettent d'organiser la densification des tissus déjà bâtis (terrains à l'Ouest, au contact du bourg).

Le périmètre s'adosse aux principaux équipements communaux, dont les écoles, la crèche, le centre de loisirs et les équipements du centre-bourg. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit de conserver l'organisation paysagère du site (ouvertures) ainsi que la trame végétale présente en créant des lisières plantées afin d'assurer la bonne insertion des opérations.

Schéma d'aménagement



Révision allégée n°3 du PLU de la Communauté de Communes du Sud-Gironde

Le champ d'application de la procédure de révision allégée est fixé par l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme. Cet article dispose que la procédure de révision allégée s'applique lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

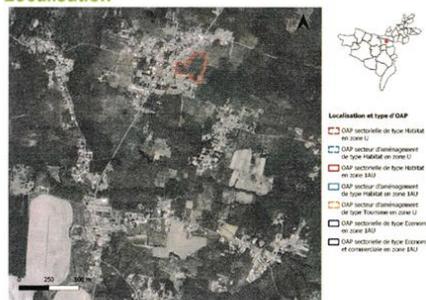
- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisances. Ainsi, la procédure de révision dite « allégée » doit avoir un objet unique et ne doit pas changer les orientations générales du PADD. La présente procédure a uniquement pour objet d'inscrire le projet de développement communal de Noaillan via l'évolution des documents graphiques. Cette évolution ne remet pas en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLUi de 2022. Il s'agit donc d'une procédure de Révision dite « allégée ».

Commune de Noaillan / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : entre 25 logts / ha et 8 logts/ha
4/ Surface OAP	Surface totale = 3,74 ha Surface à urbaniser = 3,72 ha
5/ Nombre de logements	40 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions s'organisent principalement en R+1.
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera par la création de voies nouvelles depuis la Routes de Castigues. Des accès secondaires sont créés depuis la Route de la Saubotte. Un réseau de voiries internes viendra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8). Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, vers la rue des Carrières et la Route de Castigues.
9/ Condition d'aménagement	Les haies et boisements repérés sur le schéma de l'OAP sont à préserver. Des lisières paysagères sont à prévoir pour prévenir les risques de feux de forêt vis-à-vis du massif situé à l'Est du périmètre.

Localisation



Localisation et type d'OAP

- OAP territoriale de type Habitat en zone U
- OAP sectoriel d'aménagement de type Habitat en zone U
- OAP sectoriel de type Habitat en zone SAU
- OAP sectoriel d'aménagement de type Habitat en zone SAU
- OAP sectoriel de type Commerce et commercial en zone SAU

Description du site :

Le secteur est localisé sur le hameau de La Saubotte, à 1 kilomètre au Nord du centre bourg de la commune. Les opérations correspondent à une extension vers l'Est du hameau et elles permettent de mailler deux impasses qui débouchent sur les terrains à urbaniser (Impasse Béguille et du Touille). Le périmètre s'appuie sur le tissu ancien de la Saubotte et bénéficie de la proximité d'un commerce alimentaire (boulangerie). Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit de mettre en valeur la structure urbaine héritée (axes et chemins historiques) et organiser des formes urbaines dialoguant avec le tissu pittoresque du hameau. La lisière Est doit être traitée sous la forme d'un espace tampon vis-à-vis du massif forestier à proximité.

Schéma d'aménagement



Type de zone du PLU : 1AU
Surface : 3,72 ha
Nombre de logements estimé : 40

- Figures ponctuelles
- Périmètre OAP
 - Fonction principale et individuelle des bâtiments
 - Éléments végétal à créer ou à préserver
- Figures linéaires
- Lignes des espaces de transition paysagère à créer ou à préserver
 - Lignes d'axe à créer
 - Vies de desserte à créer
- Figures surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel et ou individuel groupé
 - Secteur à dominante d'habitat collectif et ou collectif intermédiaires
 - Espace public ouvert à créer ou à préserver
 - Espace vert à créer ou à préserver
 - Espace tampon ou de transition à créer ou à préserver

Evaluation environnementale :

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation d'un Plan Local d'Urbanisme (intercommunal ou non) comprend un résumé non technique de l'évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale est une démarche qui consiste à prendre en considération les enjeux environnementaux d'un plan, programme ou projet depuis l'amont de sa conception jusqu'à sa mise en œuvre. En cas de modification du document, l'évaluation environnementale est uniquement complétée sur les points qui concernent cette évolution. En l'occurrence, les besoins en nouveaux logements ont conduit la commune de Noaillan à envisager des zones d'urbanisation sur la commune, encadrées par des Orientations d'Aménagements et de Programmation. Celles-ci s'inscrivent dans les attendus de l'évaluation environnementale du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde qui a été réalisée récemment et reste donc d'actualité. Conformément aux usages et aux exigences réglementaires, une analyse du positionnement et des modalités de ces zones a été effectuées au regard des documents-cadres qui influencent le PLUi. Il s'agit du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et enfin, du Plan Climat Air Énergie Territorial du Sud-Gironde (PCAET) n'avait pas été analysé puisqu'il a été adopté postérieurement à l'évaluation environnementale du PLUi. Outre ce cadrage réglementaire, une analyse de l'état initial de l'environnement du territoire, présente dès l'évaluation environnementale du PLUi, a permis de prioriser les enjeux écologiques comme structurants pour la démarche du projet. Des inventaires naturalistes ont donc été effectués pour alimenter une démarche de comparaison de sites en vue de rechercher le moindre impact environnemental. Ces relevés ont également permis de dimensionner et d'organiser l'OAP de manière à éviter au maximum les impacts. Concernant l'OAP de la Saubotte, les enjeux identifiés concernent principalement les boisements propices aux chauves-souris et à certains insectes qui ont été évitées, ainsi que des espaces favorables à certains oiseaux pour lesquels des mesures de plantation de haies compensatrices ont été proposées. En parallèle, une analyse des incidences sur le réseau Natura 2000, qui regroupe des zones identifiées au niveau européen comme étant particulièrement importantes pour la nature, a été menée. Ainsi, en l'état, sous respect des mesures proposées, le projet de révision allégée n'entraînera pas de conséquence notable sur les enjeux environnementaux

D. CADRE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud Gironde a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 20 décembre 2022. Il est entré en vigueur le 23 janvier 2023.

Une procédure de révision allégée n°1 a été prescrite le 11 avril 2024, pour laquelle le présent document constitue la notice explicative. Celle-ci a vocation à compléter le rapport de présentation du PLUi par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément aux articles R.104-20 et R.151 5 du Code de l'urbanisme.

1 - Cadre réglementaire de la procédure de révision allégée

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ». En outre, une procédure de révision dite « allégée » des documents d'urbanisme a été créée par l'ordonnance du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de révision allégée est fixé par l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme. Cet article dispose que la procédure de révision allégée s'applique lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisances. Ains la procédure de révision dite « allégée » doit avoir un objet unique et ne doit pas changer les orientations générales du PADD. La présente procédure a uniquement pour objet d'inscrire le projet de développement communal de Noaillan via l'évolution des documents graphiques Cette évolution ne remet pas en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de 2022. Il s'agit donc d'une procédure de Révision dite « allégée ».

2 - Modalités de mise en œuvre de la procédure de révision allégée

Sur saisine du Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde, la révision allégée du PLUi est prescrite par délibération du Conseil communautaire.

Celle-ci précise par ailleurs les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation associant pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de révision allégée comprenant le rapport de présentation et les différentes pièces modifiées est ainsi élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées. En vertu de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation est complété par le contenu de l'évaluation environnementale. Le projet de révision allégée est ensuite arrêté par délibération du Conseil communautaire.

L'Autorité Environnementale est sollicitée, afin de disposer de son avis lors de l'examen conjoint et de joindre ce dernier au dossier soumis à enquête publique dans le cadre de la révision allégée n°1.

Le projet fait ensuite l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public et coopération intercommunal compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme, la chambre d'agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité ainsi que le Centre national de la propriété forestière doivent également être consultés sur le projet. Le projet est par la suite soumis à enquête publique.

3 – Information du public en amont de l'enquête publique (annexe 6)

Par délibération du 11 avril 2024 N°DEL24AVR38, la Communauté de Communes du Sud Gironde a prescrit la révision allégée N°1 de son PLUi, sur la commune de Noaillan, concernant le développement d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), dans le centre-bourg. Après avoir mené les études environnementales nécessaires, la Communauté de communes, a fait le constat, partagé avec la commune de Noaillan et les services de l'Etat, que les enjeux environnementaux identifiés dans le centre-bourg empêchaient d'y programmer la totalité des logements nécessaires pour la commune. Afin de trouver une solution alternative, la Communauté de communes a prescrit, par délibération du 17 décembre 2024 N°DEL24DEC14, la révision allégée N°3 du PLUi, sur le quartier de la Saubotte à Noaillan.

L'organisation d'une réunion publique ; La mise à disposition d'un registre papier, accessible en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée.

La participation du public et des partenaires Le public a ainsi pu s'informer et participer à l'élaboration du projet. Les personnes publiques associées ont par ailleurs été invitées à se prononcer dans le cadre d'une réunion de concertation préalable (B).

Le public a pu s'informer sur le site Internet de la Communauté de communes www.cdcsudgironde.fr et celui de la commune de Noaillan www.noaillan.fr où se trouvent les délibérations de prescription. Sur le site de la Communauté de communes, ont également été publiés des informations dans la rubrique Actualités et des informations dans la rubrique urbanisme. Des publications ont également été faites sur les comptes facebook de la Communauté de communes et de la commune de Noaillan. Dès le lendemain de la réunion publique, le support de présentation a été mis à disposition sur le site internet de la commune :

La réunion publique du 16 janvier 2025 a été annoncée (voir II.A) sur les supports de communication de la Communauté de communes et de la commune (site internet et compte facebook). Une information a également été diffusée par la Mairie via l'application « Panneau Pocket ». La réunion était organisée à 18h30, afin de permettre au plus grand nombre d'y participer, à la salle des fêtes de Noaillan. Y étaient représentés la Communauté de communes, la commune et le bureau d'études ID de Ville. 18 personnes ont pu y participer. Les principaux sujets évoqués à cette occasion étaient les suivants : > La problématique de la gestion des eaux pluviales : le fossé en amont du projet présente des problèmes de débordement (mauvais entretien) ce qui produit des débordements localement. Il a été convenu que le projet d'urbanisation sur le bourg prenne en compte cette question lors des étapes opérationnelles ultérieures ; > Les relevés environnementaux réalisés et l'autorisation préalable des propriétaires concernés ; > L'intérêt des participants pour la réalisation de la voie verte sur la route de Castigues ; > Les hauteurs maximales et la qualité architecturale des constructions, et les moyens que la collectivité met en œuvre pour accompagner les opérations. Dès le lendemain de la réunion, le support de présentation a été mis en ligne sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune. Il a également été mis à disposition sous format papier dans le registre de concertation mis à disposition du public en Mairie.

E. OBJET DU DOSSIER

F. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Publicité de l'enquête : La publicité de l'enquête a été réalisée de façon réglementaire :

Publication dans le journal sud-ouest et les échos judiciaires girondins le 30 mai 2025 et le 25 juin 2025
Affichage à la mairie de Noaillan et à la CDC du sud gironde à Mazères
Annonce sur panneau-Pocket de Noaillan, et sur les sites internet de la Cdc et de la commune de Noaillan

Visite des lieux, contacts préalables

Une réunion préalable à l'enquête s'est tenue le 05 mai au bureau de la CDC de Langon, entre madame Laure Lamy de la Chapelle, monsieur Noa Birot, et monsieur Michel Daubriac commissaire-enquêteur afin de présenter le projet et définir les modalités du déroulement de l'enquête.

Le 23 mai le commissaire-enquêteur s'est présenté à la mairie de Noaillan, a rencontré monsieur Moncourt DGS, puis est allé visiter les 2 sites concernés (Noaillan et La Saubotte).

Le 02 juillet le commissaire-enquêteur a fait une visite de la conformité de l'installation du registre à la CDC de Mazères, sans relever d'anomalie.

Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté en date, le commissaire-enquêteur a assuré, dans d'excellentes conditions matérielles quatre permanences dans la mairie de Noaillan 9 Place Général Leclerc 33730 Noaillan où il s'est tenu à la disposition du public :

Lundi 16 juin	de 9h30 à 12h15
Mercredi 25 juin	de 8h45 à 12h15
Mercredi 09 juillet	de 14h15 à 16h45
Mardi 15 juillet	de 08h45 à 12h15

Le registre d'enquête a été ouvert en début d'enquête (le 16/06/25 à 09h30) conjointement par madame la maire de Noaillan et le commissaire-enquêteur et clôturé en fin d'enquête (le 15/07/25 à 12h15) de la même façon.

Permanence à la CDC de Mazères

Un registre ouvert en début d'enquête, a été tenu à la disposition du public du 16 juin au 15 juillet pour recueillir les observations du public.

Registre numérique

Un registre numérique a été mis en place pour recueillir les observations concernant ce projet du 16 juin au 15 juillet à minuit à l'adresse suivante <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>.

Composition des dossiers papier soumis à l'enquête publique : documents présents

Pour chacune des révisions, le dossier était composé des documents suivants :

- Procédure
- Mention des textes qui régissent l'enquête publique
- Rapport de Présentation
- Arrêté de mise à l'enquête publique des projets de révision n°1 et 3 du PLUI
- Extrait du registre des délibérations en date du 04 février 2025
- Avis chambre des métiers et de l'artisanat
- Avis INAO
- Avis Personnes Publiques Associées
- Avis MRAE
- Document schéma d'aménagement
- Bilan de la concertation, Annexe à la délibération
- Copie de l'annonce légale parue le 30 mai 2025 dans les Echos Judiciaires Girondins

G. BILAN DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Participation du public – Déroulement des permanences

Registre Mairie de Noaillan du lundi 16 juin au mardi 15 juillet : 10 observations

1 ^{ère} Permanence	Lundi 16 juin de 9h30 à 12h15	2 personnes, 1 observation
2 ^{ème} Permanence	Mercredi 25 juin de 8h45 à 12h15	1 personne, 1 observation
3 ^{ème} Permanence	Mercredi 09 juillet de 14h15 à 16h45	3 personnes, 3 observations
4 ^{ème} Permanence	Mardi 15 juillet de 08h45 à 12h15	8 personnes, 5 observations.

Registre CDC du sud Gironde Mazères du lundi 16 juin au mardi 15 juillet

Aucune observation

Registre numérique du lundi 16 juin au mardi 15 juillet : 7 observations

Courriels adressés au commissaire-enquêteur :

Aucun courriel n'a été adressé au commissaire-enquêteur.

Courriers adressés au commissaire-enquêteur à la mairie de Noaillan

Aucun courrier postal n'a été adressé au commissaire-enquêteur.

:

Clôture des registres (annexe 12)

- Le registre de Noaillan a été clôturé le 15 juillet
- Le registre de la CDC Mazères a été clôturé le 15 juillet
- Le registre numérique a été clôturé le 15 juillet

H. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES

Chambre des métiers et de l'artisanat de Nouvelle Aquitaine Gironde : favorable



**Chambres
des Métiers
et de l'Artisanat**



CdC du Sud Gironde
COURRIER ARRIVEE
27 MAI 2025
SUIVI PAR :
COPIE A :

Bordeaux, le 12 mai 2025

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Sud-
Gironde
Parc d'Activités du Pays de Langon
21 rue des Accacias
CS 30036 Mazères
33213 Langon Cedex

Objet : Révision allégée n°1 et n°3 du PLUI de la Communauté de Communes du Sud-Gironde, à Noaillan.

Dossier suivi par : Evanguella Montarnier - 05 56 999 118
evanguella.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

Les projets de révision allégée n°1 et n°3 du PLUI de la Communauté de Communes du Sud-Gironde à pour objet l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation pour le développement du bourg de Noaillan et du hameau de la Saubotte, en faisant évoluer l'ensemble des zones d'extensions (AU) à 110 hectares en continuité immédiate des zones urbaines. Les OAP couvrant ces zones d'extension prévoient l'aménagement de transitions paysagères entre espaces agricoles, naturels et à urbaniser.

Le projet de développement de Noaillan s'inscrit ainsi dans les objectifs du PLUI en termes de production de logements et de modération de la consommation d'espaces. Il contribue à l'attractivité économique et résidentielle de la commune. La présente procédure ne modifie pas les dispositions du règlement écrit. Ce sont les dispositions du règlement écrit du PLUI en vigueur qui s'appliquent.

Ce projet de révision allégée n'appelle pas de remarque particulière, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet révision allégée du PLUI de la Communauté de Communes du Sud-Gironde.

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

Nathalie LAPORTE,



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde



**NOUVELLE-AQUITAINE
GIRONDE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE NOUVELLE-AQUITAINE
GIRONDE

46 rue Général de Lamoignon - 33074 Bordeaux cedex | 05 56 999 100 |
www.cma-nouvelleaquitaine.fr - Décret n° 2020-1406 du 18 novembre 2020

Avis INAO révision allégée n°1 et n°3 Noaillan



Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : FOUERE Marie-Armelle
Téléphone : 05 56 01 73 51
Mail : ma.fouere@inao.gouv.fr

V/Réf : Affaire suivie par Laure Lamy de La Chapelle



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur le Président
Communauté de communes du Sud-Gironde
Parc d'activités du Pays de Langon
21 Rue des Acacias
33210 MAZERES

Bordeaux, le 21 mars 2025

**Objet : PLUi révisions allégées n°1 et 3
CC du Sud-Gironde**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 26 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, les projets de révisions allégées n°1 et 3 du PLUi de la Communauté de Communes du Sud-Gironde.

Ces deux révisions allégées concernent la commune de Noaillan située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux », « Crémant de Bordeaux » et « Bordeaux supérieur ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge des Sables des Landes », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Fine Bordeaux », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Volailles des Landes ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les deux projets de révision allégée visent à intégrer des espaces de développement de l'habitat au sein de la commune de Noaillan en créant des secteurs constructibles via l'évolution du zonage et des différentes planches du règlement graphique.

Bien que située en AOC, la commune de Noaillan ne comporte aucune parcelle délimitée dans l'aire de production en AOC.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ces projets dans la mesure où ceux-ci n'ont pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE

Copie : DDTM 33

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes
Site de Bordeaux
Portes de Bègles - 1 quai Wilson
33130 BEGLÈS
Tél : 05 56 01 73 44
www.inao.gouv.fr

Avis des Personnes Publiques Associées : favorable

 PLUI Sud Gironde – Commune de Noaillan

REVISION ALLEGEE DU PLUI SUD GIRONDE

Réunion d'examen conjoint

Compte rendu de la réunion du jeudi 6 mai 2025
Mairie de Noaillan

Participants

- > **Commune de Noaillan :**
 - Bernadette SORE-NOËL, Maire de Noaillan
 - Patrick DECOSTER, Adjoint en charge de l'urbanisme
 - Sébastien MONCOURT, DGS
- > **CDC Sud Gironde :**
 - Olivier DOUENCE, Vice-président en charge de l'urbanisme et de l'habitat
 - Laure LAMY DE LA CHAPELLE, Cheffe du service Urbanisme et Habitat
 - Noa BIROT, Apprenti
- > **Personnes Publiques :**
 - Muriel SAGE-GENIBEL, Chargée de mission, DDTM 33 / SAT / UA SG
 - Sylvie GARRIGOU, CD 33 / DUH
 - Cassandra NOSSEIN, Pôle Territorial Sud Gironde (SCOT)
- > **Groupeur d'études :**
 - Victor GABORIEAU, Urbaniste, id. de Ville (mandataire)

Personnes publiques excusées

- > **Personnes Publiques :**
 - Vincent FERRIER, Sous-préfet de l'arrondissement de Langon
 - Marie-Hélène ARQUEY, Chargée de mission, Chambre d'Agriculture

Toutes les personnes publiques associées avaient été conviées par courriel le 17 mars 2025. Les convocations officielles, accompagnées des dossiers du projet de révision allégée du PLUI pour la commune de Noaillan enregistrés sous clés USB ont été adressées en suivant.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES ETUDES
PHASE 2 ENQUETE ET APPROBATION DU DOSSIER = 40% DATE : 06/05/2025 1 / 4

 PLUI Sud Gironde – Commune de Noaillan

Compte Rendu

Ordre du jour

Dans le cadre des révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sud Gironde, une réunion d'examen conjoint est organisée afin de recueillir les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de développement de la commune de Noaillan et sa déclinaison réglementaire dans les pièces du PLUI.

Remarque :
Ce compte-rendu résume les éléments présentés lors de la réunion d'examen conjoint et fait état des échanges et remarques non-inscrites sur le support de présentation. Ce dernier est annexé au présent procès-verbal.

Introduction de la réunion

Madame le Maire introduit la réunion en remerciant les participants assistants à la réunion et en signalant les personnes publiques associées excusées.

Après cette introduction, Madame LAMY DE LA CHAPELLE rappelle le contexte relatif aux deux procédures de révision allégée menées conjointement. Lors de l'élaboration initiale du PLUI, la zone d'extension urbaine envisagée à la Saubotte a été supprimée. À la suite de l'approbation du PLUI, le Conseil communautaire a décidé de prescrire une révision allégée ayant pour objectif de prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs nouveaux secteurs constructibles, dans le centre de Noaillan.

Le résultat des études écologiques ayant restreint les possibilités de développement dans le centre de la commune, le Conseil communautaire a décidé de prescrire une seconde révision allégée ayant pour objectif de prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs nouveaux secteurs constructibles, dans le bourg secondaire de la Saubotte.

Monsieur GABORIEAU présente l'organisation et le déroulement des études depuis le démarrage des études en février 2024. Il expose ensuite les études urbaines, écologiques et paysagères réalisées qui permettent d'aboutir aux principes de développement proposés, ainsi que leur déclinaison réglementaire dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les personnes publiques ont exprimé leurs avis et remarques tout au long de cette présentation. D'une manière générale, les participants soulignent la qualité des études réalisées qui permettent de poser de bonnes bases pour concevoir les projets de développement de la commune.

Les avis des personnes publiques sont détaillés dans le présent compte-rendu. Les personnes publiques qui n'ont pas participé à l'examen conjoint pourront transmettre par écrit leur avis pendant la durée de l'enquête.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES ETUDES
PHASE 2 ENQUETE ET APPROBATION DU DOSSIER = 40% DATE : 06/05/2025 2 / 4

 PLUI Sud Gironde – Commune de Noaillan

> DDTM de la Gironde

Madame SAGE-GENIBEL émet un avis favorable sur le projet présenté et confirme la légitimité du développement de la commune de Noaillan du fait du statut de la commune au sein de l'armature territoriale de l'intercommunalité.

Cinq points de vigilance sont toutefois soulignés :

- Madame SAGE-GENIBEL relève l'absence, dans les rapports de présentation, de mention des impacts sur la ressource en eau et de la capacité d'assainissement des secteurs de projet.
- Le rapport de présentation de chacune des procédures de révision allégée devra être complété, notamment vis-à-vis de l'alimentation en eau potable de la commune et du règlement des zones à urbaniser qui impose le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- Monsieur DECOSTER précise que le réseau d'assainissement collectif des eaux usées existe sur le bourg et la Saubotte, et que la station d'épuration n'est qu'à 60% de sa capacité maximale (capacité nominale de 1 500 EH).
- Une incohérence est signalée entre les modalités d'ouverture à l'urbanisation indiquées dans les OAP, soit la possibilité de réutiliser l'appartenance en plusieurs phases et le règlement applicable aux zones à urbaniser. Ce dernier indique que « Les zones IAU doivent être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensembles portant sur l'ensemble de la zone concernée. ». L'OAP devra préciser que le projet devra s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global.
- Madame SAGE-GENIBEL relève également une incohérence entre l'emplacement réservé n°1 dédié à la création d'une voirie et le schéma de l'OAP de la Saubotte. La différence entre la localisation de l'emplacement réservé et le schéma d'aménagement porte à confusion sur la desserte du secteur de projet.
- Il est également demandé d'indiquer le numéro des parcelles concernées par un emplacement réservé afin de pallier le manque de lisibilité du règlement graphique édité à l'échelle de la commune (1/10 500ème).
- Concernant la zone de transition avec les espaces agricoles, Madame SAGE-GENIBEL indique que le SCOT du Sud Gironde préconise un retrait des constructions de 20 mètres en limite des espaces agricoles.
- Madame LAMY DE LA CHAPELLE indique que la mise en compatibilité du PLUI avec les prescriptions du SCOT vis-à-vis de la transition avec les espaces agricoles a été prise en compte dans le cadre de la modification n°1 du PLUI du Sud Gironde entrée en vigueur le 28 avril 2025.
- Des précisions sont demandées vis-à-vis de la prise en compte de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021, notamment sur l'inscription du projet de PLUI du Sud Gironde dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols visant à atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.
- Il est demandé de démontrer la poursuite de l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031, par rapport à la période de référence 2011-2021.
- Madame LAMY DE LA CHAPELLE indique que l'intercommunalité a établi un premier rapport triennal sur l'artificialisation des sols permettant d'alimenter le rapport de présentation.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES ETUDES
PHASE 2 ENQUETE ET APPROBATION DU DOSSIER = 40% DATE : 06/05/2025 3 / 4

 PLUI Sud Gironde – Commune de Noaillan

> Pôle Territorial Sud Gironde (SCOT)

Madame NOSSEIN émet un avis favorable sur le projet présenté et les intentions de la commune. L'absence d'objectifs de production de logements locatifs sociaux est cependant relevée.

Madame SAGE-GENIBEL indique la possibilité d'instaurer une servitude consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit (art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Cette servitude d'urbanisme permettrait d'imposer un part de logements locatifs, notamment sociaux, au sein des futures opérations.

Monsieur GABORIEAU précise que l'inscription d'une servitude nécessiterait de modifier la pièce écrite du règlement. De plus, l'obligation de créer des logements locatifs sociaux risque de compromettre la sortie des opérations si aucun bailleur social ne souhaite construire sur la commune.

Madame LAMY DE LA CHAPELLE ajoute que l'éventualité d'imposer des logements sociaux a été envisagée et que la commune y était favorable. Les collectivités ont fait le choix d'y renoncer par principes de réalisme, étant donné la faible probabilité de trouver un partenaire pour développer un projet sur la commune de Noaillan.

> Conseil Départemental de la Gironde

Madame GARRIGOU émet un avis favorable sur le projet présenté et les intentions de la commune. Le projet apparaît vertueux en évitant les secteurs d'intérêt écologique et avec un projet raisonnable pour la commune de Noaillan.

Madame GARRIGOU relève également l'intérêt d'instaurer l'obligation de réaliser une part de logements locatifs sociaux, compte tenu de la situation intéressante de la commune de Noaillan sur le Sud Gironde.

Madame GARRIGOU indique que les services du département peuvent démarcher les bailleurs sociaux qui interviennent en Gironde afin de les mettre en contact avec la collectivité.

Monsieur GABORIEAU préconise de ne pas inscrire de servitude dans le PLUI, laissant ouvert le programme des constructions, sans risquer de bloquer la sortie des opérations.

CONCLUSION

Madame LAMY DE LA CHAPELLE indique que l'avis de l'Autorité Environnementale est attendu pour la fin du mois de mai 2025, et que l'ouverture de l'enquête publique est prévue mi-juin pour une durée d'un mois. Le nombre et lieu des permanences du commissaire enquêteur sera communiqué ultérieurement.

Madame le Maire remercie les participants à cette réunion, et indique qu'un compte rendu sera transmis à tous. Des avis écrits peuvent être transmis pour compléter les avis formulés.

Victor GABORIEAU
Urbaniste
id. de ville, mandataire du groupeur d'études

ÉTAT D'AVANCEMENT DES ETUDES
PHASE 2 ENQUETE ET APPROBATION DU DOSSIER = 40% DATE : 06/05/2025 4 / 4

Avis MRAE révision allégée n°1 Noaillan



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sud-Gironde (33)

n°MRAE 2025ANA56

Dossier PP-2025-17451

Porteur du Plan : Communauté de communes du Sud-Gironde
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 6 mars 2025
Date de consultation de l'Agence régionale de santé : 28 mars 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAE Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

AVIS N°2025ANA56 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 1/6

Le Sud-Gironde est un territoire principalement rural, et plus particulièrement forestier sur sa moitié ouest, dix communes appartenant au parc naturel régional des Landes de Gascogne. La ville-centre, Langon, se situe dans la vallée de la Garonne, notamment marquée par les vignobles des Graves et du Sauternais. Elle accueille aussi les axes de communication structurants (autoroute A62 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse), qui traversent le territoire et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

La révision allégée n°1 porte sur la commune de Noaillan, située à 15 kilomètres au sud-ouest de Langon. Bien qu'identifiée comme l'un des trois pôles relais de l'armature urbaine intercommunale, elle ne dispose dans le PLUi en vigueur d'aucune zone à urbaniser sur son territoire. Le projet de développement initialement envisagé lors de l'élaboration du document d'urbanisme a en effet été abandonné, celui-ci ne répondant ni aux attentes du nouveau conseil municipal, ni à celles des services de l'État selon le dossier. À défaut d'études suffisamment avancées pour intégrer un projet alternatif en 2021, au moment de l'arrêt du PLUi, il a été convenu de reporter l'ouverture de secteurs à urbaniser sur la commune de Noaillan dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.

Le PLUi fixe un objectif de production de 353 logements au sein des pôles relais du Sud-Gironde, répartis en 237 logements à construire en densification des enveloppes urbaines et 116 logements en extension. Il fixe aussi pour les pôles relais une densité moyenne de 12,3 logements à l'hectare, qui permet de déduire une enveloppe foncière de 9,43 hectares pour les extensions urbaines des communes identifiées comme pôles relais. Au moment de l'arrêt du PLUi, seuls 2,32 hectares de zones à urbaniser AU ont été ouvertes au sein de deux communes parmi les pôles relais : 1,04 hectare à Saint-Symphorien (soit un potentiel de production de 12 logements) et 1,28 hectare à Villandraut (soit un potentiel de production de 16 logements), la commune de Saint-Macaire ne disposant d'aucune possibilité d'extension en raison de contraintes environnementales fortes, notamment le risque inondation.

Les possibilités constructives offertes par le PLUi ne permettent pas d'atteindre l'objectif de production de logements fixé pour les pôles relais. Le projet de développement du bourg de la commune de Noaillan fait ainsi écho à ce besoin, et s'inscrit dans l'optique de renforcer son rôle de pôle relais du Sud-Gironde. Compte tenu de la part totale de logements à produire en extension (116 logements) et des logements d'ores et déjà programmés dans les zones à urbaniser de Saint-Symphorien et de Villandraut, le projet de développement de Noaillan consiste à prendre en charge la production des 88 logements restants à programmer dans les pôles relais.

La révision allégée n°1 a par conséquent été engagée le 11 avril 2024 afin de localiser l'ensemble des logements à construire au sein du centre-bourg de Noaillan, dans un objectif de structuration du bourg, et de développement de l'habitat à proximité des commerces et services communaux.

La révision allégée n°3 du PLUi Sud-Gironde a été prescrite le 17 décembre 2024, afin de compléter le projet esquissé dans le cadre de la révision allégée n°1. En effet, en raison de sensibilités environnementales significatives sur les terrains du centre-bourg ciblés pour accueillir le développement de Noaillan, la collectivité a fait le choix d'éviter l'urbanisation de ces parcelles. Cette décision a nécessité de définir un projet de développement de l'habitat complémentaire à celui du centre-bourg. Après avoir étudié différentes hypothèses, ce projet a été localisé dans le bourg secondaire que constitue le hameau de la Saubotte, objet de la révision allégée n°3 du PLUi, qui donne lieu par ailleurs à un avis spécifique de la MRAE.

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104.11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Objet et justification de la révision allégée n°1

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud-Gironde vise à traduire dans le document d'urbanisme le projet de développement de l'habitat permettant d'atteindre l'objectif de production de logements fixé dans le PLUi pour les pôles relais selon le dossier. Ce projet, localisé sur la commune de Noaillan, consiste également à restructurer son centre-bourg :

- par le classement en zone à urbaniser de 3,68 hectares de terrains actuellement classés en zone agricole ou naturelle en entrée est du bourg ;

AVIS N°2025ANA56 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 3/6

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sud-Gironde.

Le PLUi Sud-Gironde a été approuvé le 20 décembre 2022 et a fait l'objet d'un avis de la MRAE le 26 janvier 2022¹.

La communauté de communes du Sud-Gironde se situe à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux, au sud du département de la Gironde. Elle compte 39 342 habitants (INSEE 2021) répartis sur une surface de 830 km² au sein de 37 communes membres. Le territoire se compose de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 345 habitants, et des bassins de vie de proximité de Saint-Macaire (2 017 habitants), Saint-Symphorien (1 824 habitants) et Noaillan-Villandraut (respectivement 1 674 et 1 131 habitants). Ces bassins de vie constituent les trois pôles relais de l'armature territoriale du Sud-Gironde, polarités de deuxième niveau après le pôle structurant de Langon-Toulouse.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Gironde, porté par le syndicat mixte du SCoT Sud-Gironde à l'échelle de cinq communautés de communes². Approuvé le 18 février 2020, le projet de SCoT Sud-Gironde a fait l'objet d'un avis de la MRAE le 2 octobre 2019³. Un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été approuvé le 1^{er} juillet 2024 à l'échelle du territoire du SCoT ; il a fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 21 décembre 2023⁴.



Figures 1 et 2 : Localisation du territoire de la CC du Sud-Gironde et de la commune de Noaillan (sources : site internet de la CC du Sud-Gironde et Google Maps)

- Avis de la MRAE 2022ANA8 du 26 janvier 2022 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11816_e_plui_sudgironde_avis_ae_collégiale_vf.pdf
- Communauté de communes (communautés de commune rurale de l'Entre-deux-Mers, Convergence Garonne, du Réolais en Sud-Gironde, du Bazadais et du Sud-Gironde).
- Avis de la MRAE 2019ANA197 du 2 octobre 2019 consultable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8584_sco_t_sud_gironde_ae_mrae_signe-1.pdf
- Avis de la MRAE 2023ANA121 du 21 décembre 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14749_e_pcaet_sud_gironde_33_signe.pdf

AVIS N°2025ANA56 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 2/6

- par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation des parcelles du bourg ; l'OAP s'étend sur 4,27 hectares correspondant au secteur agricole ou naturel à urbaniser en entrée est, et à une parcelle classée en zone urbaine dans le bourg.

Les secteurs concernés par la révision allégée n°1 sont localisés dans le centre-bourg de Noaillan, à proximité de la salle des fêtes et adossés aux principaux équipements communaux (écoles, crèche, centre de loisirs...). Ils permettent d'organiser la densification des tissus déjà bâtis à travers une opération de 50 logements.



Figure 3 : Localisation des secteurs constructibles de la révision allégée n°1 du PLUi (source : règlement graphique)

Les révisions allégées n°1 et n°3 du PLUi Sud-Gironde reflètent une stratégie consistant à localiser sur la seule commune de Noaillan l'ensemble des logements restants à programmer dans les pôles relais. Or, le dossier ne propose pas de bilan de la mise en œuvre du PLUi, afin de connaître les éventuels besoins en logements des autres pôles relais, et appréhender si les surfaces ouvertes à l'urbanisation à Saint-Symphorien et Villandraut sont suffisantes. La MRAE rappelle notamment que le rapport de présentation⁵ du PLUi approuvé le 20 décembre 2022 précise que « D'autres communes ont fait le choix de reporter le développement d'une zone AU dans une prochaine évolution du document d'urbanisme [...] ». C'est le cas des communes de Hostens, Noaillan, Le Pian sur Garonne, Villandraut ».

La MRAE s'interroge également sur la faisabilité opérationnelle d'un tel projet, qui consiste à programmer 90 logements en extension de l'urbanisation, en supplément des 50 logements déjà prévus dans le PLUi en densification des enveloppes urbaines de Noaillan. Cette perspective se traduit, sur la durée de mise en œuvre du PLUi, par un rythme de production de l'ordre de 14 nouveaux logements par an, bien supérieur à celui constaté entre 2013 et 2023 (7,6 logements par an).

La MRAE recommande d'évaluer les incidences sur l'armature territoriale du Sud-Gironde d'un projet consistant à programmer sur la commune de Noaillan l'ensemble des logements restants à programmer dans les pôles relais. Il convient de justifier que cette stratégie ne se fait pas au détriment du développement des autres pôles relais de la communauté de communes et qu'elle est cohérente sur la durée de vie du PLUi.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

Le rapport de présentation propose une analyse très fine des évolutions de la tâche urbaine communale et de la morphologie des tissus bâtis caractéristiques de la commune. La collectivité s'est appuyée sur ces constats pour privilégier l'inscription de son projet de développement sur des terrains localisés au sein du bourg ou en continuité immédiate.

5 Rapport de présentation - Pièce 1.3 « Justification des choix », p.220.

AVIS N°2025ANA56 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 4/6

L'analyse du calcul du point mort démontre par ailleurs qu'avec la baisse de la population (- 12 habitants entre 2015 et 2021) et une diminution de la vacance (5,8 % du parc immobilier en 2021 contre 9 % en 2015), le parc de logement est suffisant pour répondre au besoin du maintien de la population existante. Les futurs logements construits ont donc vocation à accueillir les nouvelles populations, et répondre ainsi à l'ambition de la collectivité de conforter le rôle de pôle relais de Noaillan.

Les parcelles ciblées par la collectivité comme supports du développement potentiel du bourg sont localisées en dehors d'espaces naturels protégés (hors site Natura 2000, ZNIEFF ou zone de préemption des espaces naturels sensibles) et de zones exposées au risque inondation.

Le rapport précise que la commune de Noaillan, en raison de sa proximité avec le massif forestier des Landes de Gascogne, est directement concernée par le risque de feux de forêt. Le dossier fait référence au projet de porter à connaissance (PAC) établi par les services de l'Etat pour renforcer la prise en compte du risque incendie dans les communes classées forestières en Gironde, ce qui est le cas de Noaillan. Cependant, il ne précise pas les principes de précaution énoncés dans le PAC, tels que l'instauration d'une bande de largeur 50 mètres, inconstructible et déboisée, en limite des secteurs ouverts à l'urbanisation au contact d'une zone boisée. Les conditions de défense incendie du bourg ne sont pas évaluées dans le dossier.

La MRAe recommande de confirmer que les secteurs d'urbanisation identifiés en centre-bourg sont situés à plus de 50 mètres d'une zone forestière et que la défense incendie est suffisante pour envisager leur constructibilité.

Noaillan dispose d'une station d'épuration dont le fonctionnement est, selon le dossier, correct à excellent. La MRAe relève que les données du portail de l'assainissement font état d'une capacité nominale de 1 200 équivalents-habitants (EH) pour des charges entrantes de l'ordre de 688 EH en 2023 à 781 EH en 2020.

Le rapport de présentation mentionne que la capacité d'accueil du Sud-Gironde est évaluée à 18 400 habitants au regard de la disponibilité en eau, sans préciser en particulier la situation sur Noaillan, ni évaluer les incidences cumulées du projet de développement communal (révisions allégées n°1 et 3) sur les besoins en eau potable.

La MRAe recommande de fournir des éléments plus précis permettant de projeter, à échéance du PLUI, la capacité du territoire de Noaillan et des communes limitrophes à répondre aux besoins en eau des habitants et des activités, au regard notamment des volumes de prélèvement dont dispose le syndicat qui alimente ces communes, et en tenant compte d'une pression sur la ressource en eau accrue par le changement climatique.

Des inventaires naturalistes ont permis d'identifier la présence de zones humides, selon des critères pédologiques et de végétation, et de mettre en évidence les sensibilités écologiques des différentes parcelles envisagées pour accueillir le projet de développement du bourg de Noaillan. Le rapport présente une hiérarchisation des enjeux écologiques en croisant les résultats des inventaires faune, flore et milieux naturels, à travers une restitution particulièrement claire et accessible.

La MRAe relève avec intérêt la cohérence de la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLUI⁶. Celle-ci s'appuie en effet sur l'état initial de l'environnement pour écarter les parcelles ou secteurs présentant des enjeux écologiques forts (présence de zones humides, d'espèces protégées de flore ou de faune, et habitats d'espèces telles que l'Azuré du serpolet, le Damier de la succise ou la Cisticole des joncs).

Le principe d'évitement des secteurs les plus sensibles est complété par des mesures visant à réduire et à compenser l'impact résiduel du classement en zone à urbaniser AU d'un secteur de faible emprise constituant une friche favorable aux lépidoptères (Damier de la succise notamment). Cette mesure consiste à utiliser le foncier communal contigu à ce secteur et aux espaces évités à forts enjeux écologiques, pour mettre en place un plan de gestion, adossé à une obligation réelle environnementale⁷ (ORE), permettant ainsi de garantir le maintien de l'état de conservation des espèces concernées et ne pas porter atteinte à leurs cycles biologiques.

Le rapport propose utilement que ce plan de gestion simplifié puisse définir des indicateurs de suivis pertinents, par exemple sous forme d'inventaires naturalistes réguliers pouvant revêtir une dimension participative. La proximité d'une école constitue en effet une opportunité de sensibilisation environnementale aux enjeux écologiques locaux.

⁶ Rapport de présentation, p.129 à 131.

⁷ L'obligation réelle environnementale (ORE) est un dispositif foncier volontaire permettant aux propriétaires de mettre en place une protection environnementale, via un contrat avec une collectivité ou une personne morale, attachée au bien immobilier pour une durée maximale de 99 ans, visant à conserver, gérer ou restaurer la biodiversité.

La MRAe relève par ailleurs la qualité de l'OAP proposée sur les secteurs urbanisables du centre-bourg. Elle identifie très clairement les spécificités paysagères du site à préserver ou à renforcer, les plantations ou espaces végétalisés à créer (haies, espaces tampons, de transition...) et les principales composantes du projet d'aménagement à mettre en œuvre (typologie d'habitat, espaces publics, liaisons douces, dessertes viaries...).

La démarche ERC mise en œuvre a conduit la collectivité à minimiser l'emprise foncière du projet d'ouverture à l'urbanisation, les terrains ouverts à l'urbanisation ne permettant au final d'envisager la construction que de 50 logements. Cette perspective, inférieure à l'objectif de production de 88 logements, justifie, selon le dossier, la recherche d'alternatives sur d'autres parcelles que celles ciblées dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUI.

Le projet de révision allégée n°1 du PLUI de la communauté de communes du Sud-Gironde n'appelle pas d'autres observations de la part de la MRAe.

À Bordeaux, le 26 mai 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signature
Didier Bureau

Avis MRAE révision allégée n°3 Noaillan



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Sud-Gironde (33)

n°MRAe 2025ANA57

Dossier PP-2025-17452

Porteur du Plan : Communauté de communes du Sud-Gironde
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 6 mars 2025
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 7 mai 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

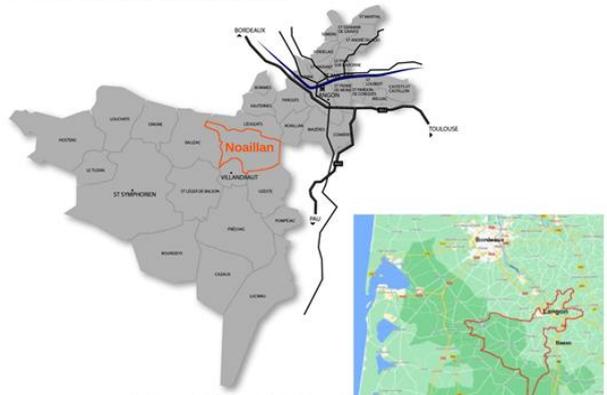
Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Sud-Gironde. Le PLUI Sud-Gironde a été approuvé le 20 décembre 2022 et a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 26 janvier 2022¹.

La communauté de communes du Sud-Gironde se situe à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux, au sud du département de la Gironde. Elle compte 39 342 habitants (INSEE 2021) répartis sur une surface de 830 km² au sein de 37 communes membres. Le territoire se compose de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 345 habitants, et des bassins de vie de proximité de Saint-Macaire (2 017 habitants), Saint-Symphorien (1 824 habitants) et Noaillan-Villandraut (respectivement 1 674 et 1 131 habitants). Ces bassins de vie constituent les trois pôles relais de l'armature territoriale du Sud-Gironde, polarités de deuxième niveau après le pôle structurant de Langon-Toulence.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Gironde, porté par le syndicat mixte du SCoT Sud-Gironde à l'échelle de cinq communautés de communes². Approuvé le 18 février 2020, le projet de SCoT Sud-Gironde a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 2 octobre 2019³. Un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été approuvé le 1^{er} juillet 2024 à l'échelle du territoire du SCoT⁴ ; il a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 21 décembre 2023⁵.



Figures 1 et 2 : Localisation et périmètre du territoire de la CC du Sud-Gironde et de la commune de Noaillan (sources : site internet de la CC du Sud-Gironde et Google Maps)

- 1 Avis de la MRAe 2022ANAB du 26 janvier 2022 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11816_e_plui_sudgironde_avis_ae_collégial_vf.pdf
- 2 Communauté de communes (communautés de commune rurale de l'Entre-deux-Mers, Convergence Garonne, du Réolais et du Sud-Gironde, du Bazadais et du Sud-Gironde).
- 3 Avis de la MRAe 2019ANA197 du 2 octobre 2019 consultable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8584_sco_t_sud_gironde_ae_mrae_signe-1.pdf
- 4 Avis de la MRAe 2023ANA121 du 21 décembre 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14749_e_pcaet_sud_gironde_33_signe.pdf

Le Sud-Gironde est un territoire principalement rural, et plus particulièrement forestier sur sa moitié ouest, dix communes appartenant au parc naturel régional des Landes de Gascogne. La ville-centre, Langon, se situe dans la vallée de la Garonne, notamment marquée par les vignobles des Graves et du Sauternais. Elle accueille aussi les axes de communication structurants (autoroute A62 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse), qui traversent le territoire et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

La révision alléguée n°3 porte sur la commune de Noaillan, située à 15 kilomètres au sud-ouest de Langon. Bien qu'identifiée comme l'un des trois pôles relais de l'armature urbaine intercommunale, elle ne dispose dans le PLUi en vigueur d'aucune zone à urbaniser sur son territoire. Le projet de développement initialement envisagé lors de l'élaboration du document d'urbanisme a en effet été abandonné, celui-ci ne répondant ni aux attentes du nouveau conseil municipal, ni à celles des services de l'État selon le dossier. À défaut d'études suffisamment avancées pour intégrer un projet alternatif en 2021, au moment de l'arrêt du PLUi, il a été convenu de reporter l'ouverture de secteurs à urbaniser sur la commune de Noaillan dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.

Le PLUi fixe un objectif de production de 353 logements au sein des pôles relais du Sud-Gironde, répartis en 237 logements à construire en densification des enveloppes urbaines et 116 logements en extension. Il fixe aussi pour les pôles relais une densité moyenne de 12,3 logements à l'hectare, qui permet de déduire une enveloppe foncière de 9,43 hectares pour les extensions urbaines des communes identifiées comme pôles relais. Au moment de l'arrêt du PLUi, seuls 2,32 hectares de zones à urbaniser AU ont été ouvertes au sein de deux communes parmi les pôles relais : 1,04 hectare à Saint-Symphorien (soit un potentiel de production de 12 logements) et 1,28 hectare à Villandraut (soit un potentiel de production de 16 logements), la commune de Saint-Macaire ne disposant d'aucune possibilité d'extension en raison de contraintes environnementales fortes, notamment le risque inondation.

Les possibilités constructives offertes par le PLUi ne permettent pas d'atteindre l'objectif de production de logements fixé pour les pôles relais. Le projet de développement du bourg de la commune de Noaillan fait ainsi écho à ce besoin, et s'inscrit dans l'optique de renforcer son rôle de pôle relais du Sud-Gironde. Compte tenu de la part totale de logements à produire en extension (116 logements) et des logements d'ores et déjà programmés dans les zones à urbaniser de Saint-Symphorien et de Villandraut, le projet de développement de Noaillan consiste à prendre en charge la production des 88 logements restants à programmer dans les pôles relais.

Une révision alléguée n°1 a par conséquent été engagée le 11 avril 2024 afin de localiser l'ensemble des logements à construire au sein du centre-bourg de Noaillan, dans un objectif de structuration du bourg, et de développement de l'habitat à proximité des commerces et services communaux. En raison de sensibilités environnementales significatives sur les terrains du centre-bourg ciblés pour accueillir le développement de Noaillan, la collectivité a fait le choix d'éviter l'urbanisation sur certains de ces secteurs.

Cette décision a nécessité de définir un projet de développement de l'habitat complémentaire à celui du centre-bourg. Ainsi, la présente révision alléguée n°3 du PLUi Sud-Gironde a été prescrite le 17 décembre 2024 afin de compléter le projet esquissé dans le cadre de la révision alléguée n°1.

Le projet de révision alléguée n°3 du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104.11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Objet et justification de la révision alléguée n°3

La révision alléguée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud-Gironde consiste à traduire, dans le document d'urbanisme, un projet de construction de logements complémentaire à celui programmé dans le cadre de la révision alléguée n°1, ce dernier n'ayant pas permis d'atteindre l'objectif de production du nombre de logements fixé dans le PLUi pour les pôles relais selon le dossier.

La révision alléguée n°3 porte ainsi sur le classement en zone à urbaniser de 3,8 hectares de terrains actuellement classés en zone urbaine, agricole ou naturelle, au sein du hameau de la Saubotte, sur la commune de Noaillan, pour permettre la construction d'une quarantaine de logements. Elle vise également à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone à urbaniser 1AU.

AVIS N°2025ANAS7 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 3/6

Le rapport présente dans un second temps les scénarios alternatifs étudiés pour délimiter de nouvelles zones à urbaniser. Les secteurs ciblés en priorité sont localisés dans le bourg de Noaillan, afin de compléter les zones à urbaniser délimitées dans le cadre de la révision alléguée n°1. Le rapport restitue les principaux enjeux environnementaux, urbains et paysagers relatifs à chaque secteur⁶, qui ont conduit la collectivité à ne renvoyer aucun de ces sites dans une démarche vertueuse d'évitement des incidences de leur ouverture à l'urbanisation.

Les investigations se sont alors portées sur le hameau de la Saubotte, en raison de sa proximité avec le centre-bourg (un kilomètre) et du projet de création de liaisons douces pour aller le hameau aux principaux commerces et services du bourg. Par ailleurs, les parcelles disponibles au sein de « la Saubotte » offrent la possibilité d'étendre le hameau vers l'est, et de rééquilibrer son développement de part et d'autre de la route départementale RD 8, les impasses existantes permettant un maillage viarie interne à l'opération.

La MRAE recommande de préciser l'échéance de réalisation des travaux d'aménagement de la liaison douce entre le hameau de la Saubotte et le centre-bourg, ou de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU de la Saubotte à la réalisation effective de cette infrastructure.

Les parcelles ciblées au sein du hameau sont localisées en dehors d'espaces naturels protégés (hors site Natura 2000, ZNIEFF ou zone de préemption des espaces naturels sensibles) et de zones exposées au risque inondation.

Le rapport précise que la commune de Noaillan, en raison de sa proximité avec le massif forestier des Landes de Gascogne, est directement concernée par le risque de feux de forêt. Le dossier fait référence au projet de porter à connaissance (PAC) établi par les services de l'État pour renforcer la prise en compte du risque incendie dans les communes classées forestières en Gironde, ce qui est le cas de Noaillan. Cependant, il ne précise pas les principes de précaution énoncés dans le PAC, tels que l'instauration d'une bande de largeur 50 mètres, inconstructible et déboisée, en limite des secteurs ouverts à l'urbanisation au contact d'une zone boisée. Or, la MRAE relève que le site de projet ciblé dans le hameau est localisé en lisière d'un espace boisé. Par ailleurs, les conditions de défense incendie du hameau de la Saubotte ne sont pas évaluées dans le dossier.

La MRAE recommande de démontrer que la défense incendie du hameau de la Saubotte est suffisante, et que les modalités de prise en compte du risque incendie de forêt (bande inconstructible en lisière) permettent d'envisager la constructibilité du secteur de projet.

Noaillan dispose d'une station d'épuration dont le fonctionnement est, selon le dossier, correct à excellent. La MRAE relève que les données du portail de l'assainissement font état d'une capacité nominale de 1 200 équivalents-habitants (EH) pour des charges entrantes de l'ordre de 688 EH en 2023 à 781 EH en 2020.

Le rapport de présentation mentionne que la capacité d'accueil du Sud-Gironde est évaluée à 18 400 habitants au regard de la disponibilité en eau, sans préciser en particulier la situation sur Noaillan, ni évaluer les incidences cumulées du projet de développement communal (révisions alléguées n°1 et 3) sur les besoins en eau potable.

La MRAE recommande de fournir des éléments plus précis permettant de projeter, à échéance du PLUi, la capacité du territoire de Noaillan et des communes limitrophes à répondre aux besoins en eau des habitants et des activités, au regard notamment des volumes de prélèvement dont dispose le syndicat qui alimente ces communes, et en tenant compte d'une pression sur la ressource en eau accrue par le changement climatique.

Des inventaires naturalistes ont permis de confirmer l'absence de zones humides, selon des critères pédologiques et de végétation, et de mettre en évidence les sensibilités écologiques du secteur envisagé pour accueillir le projet de développement au sein du hameau de la Saubotte. Le rapport présente une hiérarchisation des enjeux écologiques en croisant les résultats des inventaires faune, flore et milieux naturels, à travers une restitution particulièrement claire et accessible.

Le secteur présente des enjeux de niveau fort au niveau de deux petits bois pouvant constituer des gîtes à chauve-souris, et des enjeux de niveau moyen en raison de vieux-chênes pouvant abriter le Grand capricorne et de la présence avérée d'oiseaux tels que la Cisticole des joncs et le Tarier pâle, ou de la présence potentielle du Serin cini, du Chardonneret élégant ou du Verdier d'Europe.

6 Rapport de présentation, p.83 à 88.

AVIS N°2025ANAS7 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 5/6



Figure 3 : Localisation du secteur constructible de la révision alléguée n°3 du PLUi (source : règlement graphique)

Les révisions alléguées n°1 et n°3 du PLUi Sud-Gironde reflètent une stratégie consistant à localiser sur la seule commune de Noaillan l'ensemble des logements restants à programmer dans les pôles relais. Or, le dossier ne propose pas de bilan de la mise en œuvre du PLUi, afin de connaître les éventuels besoins en logements des autres pôles relais, et appréhender si les surfaces ouvertes à l'urbanisation à Saint-Symphorien et Villandraut sont suffisantes. La MRAE rappelle notamment que le rapport de présentation⁵ du PLUi approuvé le 20 décembre 2022 précise que « D'autres communes ont fait le choix de reporter le développement d'une zone AU dans une prochaine évolution du document d'urbanisme [...] ». C'est le cas des communes de Hostens, Noaillan, Le Pin sur Garonne, Villandraut ».

La MRAE s'interroge également sur la faisabilité opérationnelle d'un tel projet, qui consiste à programmer 90 logements en extension de l'urbanisation, en supplément des 50 logements déjà prévus dans le PLUi en densification des enveloppes urbaines de Noaillan. Cette perspective se traduit, sur la durée de mise en œuvre du PLUi, par un rythme de production de l'ordre de 14 nouveaux logements par an, bien supérieur à celui constaté entre 2013 et 2023 (7,6 logements par an).

La MRAE recommande d'évaluer les incidences sur l'armature territoriale du Sud-Gironde d'un projet consistant à programmer sur la commune de Noaillan l'ensemble des logements restants à programmer dans les pôles relais. Il convient de justifier que cette stratégie ne se fait pas au détriment du développement des autres pôles relais de la communauté de communes et qu'elle est cohérente sur la durée de vie du PLUi.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

Les superficies pouvant être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la révision alléguée n°1 du PLUi ne permettant pas de répondre à l'objectif de production de logements fixé pour les pôles relais dans le PLUi, le rapport de présentation de la révision alléguée n°3 présente les différentes solutions alternatives envisagées.

Dans un premier temps, le dossier a recensé les possibilités de densification des enveloppes urbaines existantes sur Noaillan, plutôt que d'envisager la construction de logements en extension. Cette analyse détaillée a permis de cibler 271 unités foncières, soit un potentiel de production de 550 logements au sein des tissus déjà bâtis. La pondération appliquée à ce potentiel fait référence à la vitesse d'activation de ce gisement, que le dossier estime à 1 % par an, sans apporter cependant d'éléments de justification. Le rapport en déduit une pondération globale de 10 % sur la durée du PLUi, soit un potentiel de production de 55 logements en densification des enveloppes urbaines. Cette estimation correspond au potentiel d'ores et déjà retenu pour la commune de Noaillan lors de l'approbation du PLUi (50 logements en densification), et ne permet pas d'envisager de répondre aux besoins de production de logements par la seule densification des tissus urbains. Le rapport précise en outre que la majorité des gisements identifiés se situent au sein de hameaux isolés, distants des aménités du centre-bourg.

5 Rapport de présentation - Pièce 1.3 « Justification des choix », p.220.

AVIS N°2025ANAS7 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 4/6

La démarche ERC mise en œuvre a conduit la collectivité à minimiser l'emprise foncière du projet d'ouverture à l'urbanisation, les boisements, gîtes potentiels à chauve-souris revêtant un enjeu écologique fort, ayant notamment été évités. Les mesures de réduction proposées font l'objet d'une traduction au sein du schéma de principe de l'OAP, à travers l'identification d'arbres à préserver, et de haies, arbres et espaces verts à implanter. Elles consistent à maintenir une trame arborée permettant de conserver sur site des habitats d'alimentation pour les espèces avifaune du cortège des parcs et jardins (Serin Cini, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe).

La MRAE relève par ailleurs la qualité de l'OAP proposée. Elle identifie très clairement les spécificités paysagères du site à préserver ou à renforcer ainsi que les principales composantes du projet d'aménagement à mettre en œuvre (typologie d'habitat, espaces publics, liaisons douces, dessertes viaires...).

Le projet de révision alléguée n°3 du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde n'appelle pas d'autres observations de la part de la MRAE.

À Bordeaux, le 26 mai 2025

Pour la MRAE Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé
Didier Bureau

AVIS N°2025ANAS7 rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine 6/6

Mémoire de réponse de la CDC Sud-Gironde aux recommandations formulées par la MRAE sur les révisions allégées n°1 et n° de Noaillan en date du 12/06/25

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur les projets de révisions allégées n°1 et n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sud-Gironde (33)

Partie 1 : Observations communes aux projets de révisions allégées n°1 et n°3

Observation 1 :

La MRAE recommande d'évaluer les incidences sur l'armature territoriale du Sud-Gironde d'un projet consistant à programmer sur la commune de Noaillan l'ensemble des logements restants à programmer dans les pôles relais. Il convient de justifier que cette stratégie ne se fait pas au détriment du développement des autres pôles relais de la communauté de communes et qu'elle est cohérente sur la durée de vie du PLUi.

L'armature territoriale du Sud Gironde déclinée à travers le PLUi approuvé le 20 décembre 2022 compte quatre communes identifiées comme pôle relais.

Il s'agit des communes de Noaillan, Saint-Macaire, Saint-Symphorien et Villandraut. En 2021, le poids démographique de ces communes à l'échelle de la CC du Sud Gironde est de :

- 4,2% de la population intercommunale pour Noaillan (1662 habitants) ;
- 5,1% de la population intercommunale pour Saint-Macaire (2 017 habitants) ;
- 4,6% de la population intercommunale pour Saint-Symphorien (1 824 habitants) ;
- 2,9% de la population intercommunale pour Villandraut (1 131 habitants).

Le projet de PLUi prévoit la production de 353 logements à l'horizon 2030 sur ce niveau de l'armature territoriale. Le nombre de logements à produire est réparti à l'échelle communale. La page 91 du « livre 3 – Justification des choix » du rapport de présentation présente le nombre de logements à réaliser en réinvestissement par commune, ainsi que la part que représente ces logements dans l'objectif de production attribué à chaque commune.

Pour les pôles relais cela représente :

- 50 logements à produire en réinvestissement pour Noaillan, soit 36% du nombre de logements que la commune doit produire ;
- 79 logements à produire en réinvestissement pour Saint-Macaire, soit 100% du nombre de logements que la commune doit produire ;
- 48 logements à produire en réinvestissement pour Saint-Symphorien, soit 80% du nombre de logements que la commune doit produire ;
- 60 logements à produire en réinvestissement pour Villandraut, soit 79% du nombre de logements que la commune doit produire.

Ainsi, les prévisions de production de logements en extension retenues par le PLUi sont de :

- 88 logements pour Noaillan ;
- 0 logement pour Saint-Macaire ;
- 12 logements pour Saint-Symphorien ;
- 16 logements pour Villandraut.

Le projet de révision allégée n°1 prévoit la réalisation de 50 en extension du bourg de Noaillan. Le projet de révision allégée n°3 prévoit la réalisation des 40 logements restants au sein du quartier de la Saubotte.

Ces deux projets s'inscrivent dans le scénario de production retenu par le PLUi tel qu'approuvé en 2022. Les prévisions en logements à l'échelle de l'ensemble des pôles relais évalués lors de l'élaboration du PLUi, ne sont ainsi pas remis en question par les présentes révisions allégées n°1 et n°3.

De plus, la réalisation de ces projets permet d'équilibrer la part que représente chacun des pôles relais à l'échelle du PLUi.

En 2021, la CC du Sud Gironde compte 39 342 habitants. *Nous avons vu ci-dessus le poids démographique que représente chaque pôle relais à l'échelle intercommunale.*

Le scénario démographique du PLUi approuvé retient l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,1 (page 69 du « livre 3 – Justification des choix » du rapport de présentation).

Les 2 190 logements prévus par le PLUi permettront alors d'atteindre une population de 43 941 habitants à l'horizon 2030 (39 342 population 2021 + 2 190 logements à produire x 2,1 personnes par ménage).

Pour les pôles relais cela représente :

- Pour Noaillan : $1\,662 \text{ population } 2021 + 138 \text{ logements à produire} \times 2,1 \text{ personnes par ménage} = 1\,952$ habitants, soit 4,4 % de la population intercommunale ;
- Pour Saint-Macaire : $2\,017 \text{ population } 2021 + 79 \text{ logements à produire} \times 2,1 \text{ personnes par ménage} = 2\,183$ habitants, soit 5,0 % de la population intercommunale ;
- Pour Saint-Symphorien : $1\,824 \text{ population } 2021 + 60 \text{ logements à produire} \times 2,1 \text{ personnes par ménage} = 1\,950$ habitants, soit 4,4 % de la population intercommunale ;
- Pour Villandraut : $1\,131 \text{ population } 2021 + 76 \text{ logements à produire} \times 2,1 \text{ personnes par ménage} = 1\,291$ habitants, soit 2,9 % de la population intercommunale.

Seule la commune de Villandraut conserve un poids démographique plus faible que les trois autres pôles relais. Cependant cette dernière prévoit déjà une OAP de 16 logements. Par ailleurs, des problématiques liées au risque inondation ont émergé sur cette commune depuis 2023 et rendent peu probable la possibilité de développer de nouvelles zones d'habitat dans la durée de vie du PLUi.

La stratégie de développement de la commune de Noaillan ne se fait donc pas au détriment du développement des autres pôles relais de la Communauté de Communes.

En complément, il est nécessaire de pondérer le potentiel de production de logements en intensification. La recherche de sites alternatifs au développement du centre-bourg a permis de réactualiser ce potentiel. Ainsi, un potentiel de 550 nouveaux logements a été identifié, à temps infini. La vitesse d'activation de ce gisement de production de logements a été estimé à 1% par an, en se basant sur une moyenne nationale. Il est estimé que 55 logements seront réalisés par densification des tissus bâti.

Le scénario de production de logements du PLUi estimait déjà à 50 le nombre de logements potentiellement produits en densification (page 91 du « livre 3 – Justification des choix » du rapport de présentation).

« A noter que le stock foncier identifié détient toutefois une part d'incertitude dans la mesure où ces espaces a priori « mobilisables » peuvent être conservés par leurs propriétaires au lieu d'être mis en vente sur le marché foncier. [...] En effet, la division parcellaire et la construction en dents creuses restent des phénomènes émergents sur le territoire, d'autant plus lorsqu'on s'éloigne du pôle langonnais » (page 89 du « livre 3 – Justification des choix » du rapport de présentation).

Ainsi, l'estimation de production de logements au sein des tissus urbanisés peut éventuellement varier du simple ou double, nécessitant de compenser l'atonie des fonciers déjà bâtis pour assurer le renouvellement de la population communale par l'inscription de secteurs de projet.

Enfin, la structure foncière des OAP est complexe (nombre important de propriétaires). Il est donc peu probable que l'ensemble des opérations se déclenchent en même temps.

Bien que le projet de PLUi approuvé ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, la commune de Noaillan va étudier la possibilité d'inscrire un phasage entre les différents secteurs de projet inscrits au PLUi à travers les procédures de révision à objet unique n°1 et n°3.

Observation 2 :

La MRAe recommande de confirmer que les secteurs d'urbanisation identifiés en centre-bourg sont situés à plus de 50 mètres d'une zone forestière et que la défense incendie est suffisante pour envisager leur constructibilité.

La MRAe recommande de démontrer que la défense incendie du hameau de la Saubotte est suffisante, et que les modalités de prise en compte du risque incendie de forêt (bande inconstructible en lisière) permettent d'envisager la constructibilité du secteur de projet.

Les secteurs de projets en extension du bourg (révision allégée n°1) ne sont pas au contact d'espaces forestiers. Les terrains sont soit au contact d'espaces déjà urbanisés soit de terres agricoles.

La défense incendie des nouveaux secteurs à urbaniser sera parfaitement assurée, l'ensemble des terrains à bâtir sont situés à moins de 200 mètres d'une prise d'eau, permettant aux services de secours de se raccorder rapidement. L'urbanisation pourra également s'accompagner de l'implantation de nouveaux poteaux incendies, en concertation avec le SDIS dans le cadre des permis d'aménager.



Source : GIP ATGeRi - GIP ATGeRi / SDIS 33 - IGN PARIS

Sont présents à proximité des secteurs de projet :

- Une prise d'eau (Bouche Incendie de 100) et un réservoir (bâche plastique privée) au niveau du parking du carrefour, route d'Antonion ;
- Une prise d'eau (Bouche Incendie de 100) au niveau du parking de la bibliothèque, croisement de la RD8 et de la RD221 ;
- Une prise d'eau (Poteau Incendie de 100) au niveau de l'école, RD221.

Concernant le secteur de la Saubotte, le parti d'aménagement prévoit un recul minimal des constructions de 50m par rapport aux boisement existants :



Le découpage de la zone à urbaniser (dite AU) s'est appuyé sur la limite du massif forestier existant à l'est, en ménageant une bande de terrain classée en zone N entre la zone AU et la lisière boisée. Ainsi en frange Est de la zone AU, un espace de transition permet de maintenir de 50 à 100 mètres entre la forêt et les futurs terrains bâtis. Il formera un espace paysager accueillant la création d'un cheminement (liaison douce).

Le secteur est également majoritairement situé à moins de 200 mètres d'une prise d'eau. La totalité du secteur est situé à moins de 400 mètres.



Source : GIP ATGeRI - GIP ATGeRI / SDIS 33 - IGN PARIS

Sont présents à proximité du secteur de projet :

- Une prise d'eau (Poteau Incendie de 100) route de Castigues (au Sud) ;
- Une prise d'eau (Poteau Incendie de 100) au croisement de la route de Prat et de la RD8 (à l'Ouest) ;
- Une prise d'eau (Poteau Incendie de 100) au croisement de la route de l'Arriou et de la RD8 (au Nord).

Observation 3 :

La MRAe recommande de fournir des éléments plus précis permettant de projeter, à échéance du PLUi, la capacité du territoire de Noaillan et des communes limitrophes à répondre aux besoins en eau des habitants et des activités, au regard notamment des volumes de prélèvement dont dispose le syndicat qui alimente ces communes, et en tenant compte d'une pression sur la ressource en eau accrue par le changement climatique.

La commune de Noaillan est rattachée au SIVOM de la région de Castets, du Langonnais et du Sauternais. Le bourg et la Saubotte sont plus précisément desservis par trois captages situés sur la commune de Sauternes.

L'autorisation de prélèvement pour l'ensemble de ces trois captages est de 400 000 m³. En 2024 348 159 m³ ont été prélevés, soit une capacité résiduelle de 51 841 m³.

En appliquant une composition moyenne de 2.1 habitants au 90 logements prévus, on parvient à 189 habitants potentiels, soit un besoin d'environ 9 450m³ d'eau par an, ce qui est parfaitement cohérent avec la capacité du réseau desservant la commune de Noaillan.

Les rapports de présentation seront complétés avec ces éléments.

Partie 2 : Observation spécifique au projet de révision allégée n°3

Observation 4 :

La MRAe recommande de préciser l'échéance de réalisation des travaux d'aménagement de la liaison douce entre le hameau de la Saubotte et le centre-bourg, ou de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU de la Saubotte à la réalisation effective de cette infrastructure.

Les travaux de liaison entre le bourg et la Saubotte par la route de Castigues sont prévus à court ou moyen terme. Les études préalables sont prises en charge par la CC du Sud Gironde.

La réalisation de cette infrastructure ne peut cependant pas constituer une condition à l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser. Il ne s'agit pas d'un équipement de viabilité indispensable à la réalisation de l'opération. De plus, ce projet de liaison douce concerne l'ensemble des habitants de la Saubotte, dépassant le périmètre de la zone AU projeté, et donc la notion d'équipement propre à l'opération

Enfin, il convient de noter que conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur peut freiner le développement de la commune. En effet, la structure foncière des opérations prévues en extension du bourg étant complexe (nombre important de propriétaires), leur réalisation peut s'avérer plus longue et contrainte que le développement de la zone à urbaniser inscrite sur le quartier de la Saubotte.

*Page laissée intentionnellement
vierge*

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. CONCLUSIONS

REVISION ALLEGEE DU PLUI 1 ET 3 POUR LA COMMUNE DE NOAILLAN

Déroulement de l'enquête

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

Les conditions matérielles offertes par la mairie étaient très satisfaisantes et permettaient un déroulement des permanences dans de très bonnes conditions.

La composition des dossiers soumis à l'enquête était conforme aux dispositions réglementaires.

Le dossier ainsi que les registre papier relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Le registre numérique

Le commissaire enquêteur a tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête 3 permanences en présentiel dans la mairie concernée et aucun incident de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête n'a été relevé. Une réponse conforme au cadre légal et, par leurs nombres et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de le rencontrer sans difficulté, la publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, la publicité dans les journaux a été effectuée conformément à la réglementation.

Participation du public

Par commodité les observations numériques seront dénommées NUM et les observations registre de Noaillan seront dénommées NOA

Lors des quatre permanences dans la mairie de Noaillan, et sur le registre numérique

1. 10 observations sur le registre d'enquête de Noaillan
2. 0 observations sur le registre d'enquête de la CDC Mazères (donc sans objet)
3. 7 observations sur le registre numérique
4. 0 observations par courriel (donc sans objet)
5. 0 observations par courriers postal (donc sans objet)

Soit un total provisoire de 17 observations.

Observations du public et réponse du pétitionnaire

Au bilan :

- 2 observations du registre numérique sont identiques (la NUM2 et la NUM3, même personne) et ne **concernent pas le PLUI de Noaillan**
- La NUM4 numérique est un complément à la NUM7 numérique (même personne)
- La NUM5 numérique est un complément à la NOA5 de Noaillan (même personne)
- La NOA6 du registre de Noaillan est un complément à la NUM1 (même personne)
- La NUM6 du registre numérique est un complément à la NOA8 (même personne)

Nous avons donc in fine **11 observations** « à traiter », et, sur ce total des observations :

Révision allégée N°1 du PLUi à Noailan :

10 observations dont :

- **4 défavorables**
 - NUM 1 + NOI 6 : propriétaire de parcelles entrant dans la révision PLUI 1
 - NOA 3 : propriétaire de parcelles entrant dans la révision PLUI 1
 - NUM 6 + NOA 8 : propriétaire de parcelles entrant dans la révision PLUI 1
 - NUM 4 + NUM 7 : propriétaire de parcelles n'entrant plus dans la révision PLUI 1
- **Sans avis**
 - NOA 7 : Observation sur les infrastructures associées à la croissance de la population
 - NOA 9 : Observation sur les infrastructures associées à la croissance de la population
 - NOA 10 : Observation sur les infrastructures associées à la croissance de la population
 - NUM 5 + NOA 5 : Observation sur CAUE
 - NOA 2 : Observation concernant une parcelle hors projet
 - NOA 4 : Observation concernant une parcelle hors projet

Révision allégée N°3 du PLUi à Noailan (La Saubotte) :

1 observations

- **Sans avis :**
 - NOA 1 : Seule observation concernant La Saubotte, et concerne l'évacuation des eaux.

Observations du commissaire-enquêteur :

Les différentes observations du commissaire-enquêteur ont trouvé leurs réponses dans le mémoire en réponse à la MRAe car identiques aux observations MRAe.

Remarques du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a constaté lors des permanences que les personnes avaient globalement une bonne connaissance du projet, ce que semble confirmer un nombre d'accès conséquent du site internet dédié, mais aussi du fait d

Ces habitants sont satisfaits de la qualité de vie dans leur commune et très désireux de la conserver.

Les inquiétudes des habitants étant :

- Une arrivée importante sur un court délai de nouveaux habitants, la MOA a bien précisé que le projet « va s'étaler sur plusieurs années »,
- Les réseaux, (eau, assainissement) cette autre inquiétude est levée par les réponses MOA dans son Mémoire en réponse aux observations de la MRAe, ainsi que dans les réponses aux points de vigilance de la DDTM.

REPONSES DE LA MOA AU PV D'OBSERVATIONS :

Toutes les observations concernant les révisions allégées n°1 et n°3 ont obtenu une réponse argumentée de la part de la MOA.

Les observations hors révisions allégées n°1 et n°3, ont aussi reçu une réponse de la part de la MOA (voir document ci-après).

Révisions allégées N°1 et N°3 du PLUi à Noaillan

DATE	N°	NOM / CONTACT	AVIS	OBSERVATION	REPONSE
OBSERVATIONS REGISTRE NUMERIQUE					
7 juillet 2025 - 20:49	NUM 1	Fiat Jean-Luc	Défavorable	Je n'ai jamais été informé, je ne réside pas à Noaillan, que des parcelles m'appartenant étaient concernées par la révision du plui, je viens de l'apprendre par hasard. L'une d'entre elles est plantée de pommiers en pleine production. J'avais fait une proposition en mairie il y a 3 ans et j'attends toujours la réponse. J'ai demandé un rendez-vous en mairie il y a un an et j'attends toujours que l'on me rappelle.	Voir la réponse à l'observation N°6 du registre papier
11 juillet 2025 - 08:49	NUM 2	Rapin Sylvie	Favorable	Dans le cadre de l'enquête publique je porte à votre connaissance ma demande de rajout de deux séchoirs dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Ces deux séchoirs sont sur le commune de castets et Castillon - lieu dit mazerac - références cadastrales : Zh 245 ZH 209 Ces deux séchoirs sont à proximité d à habitation et connectés à tous les réseaux - eau électricité - Ils ont tous deux des accès à la voie publique. Pouvez-vous nous indiquer la procédure à suivre pour si ils apparaissent dans la prochaine modification du plui à venir .	L'observation ne concerne pas la commune de Noaillan. Mme Rapin a toutefois été informée que le bâtiment situé sur la parcelle ZH245 se situe en zone constructible et n'a pas besoin d'être identifié pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination
11 juillet 2025 - 15:31	NUM 3	Rapin Sylvie	Favorable	Dans le cadre de l' enquête publique je porte à votre connaissance ma demande de rajout de deux séchoirs dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Ces deux séchoirs sont sur le commune de castets et Castillon - lieu dit mazerac - références cadastrales: Zh 245 ZH 209 Ces deux séchoirs sont à proximité d à habitation et connectés à tous les réseaux - eau électricité - Ils ont tous deux des accès à la voie publique . Pouvez vous nous indiquer la procédure à suivre pour si ils apparaissent dans la prochaine modification du plui à venir .	Voir réponse ci-dessus
13 juillet 2025 - 21:05	NUM 4	BERNARD BOIREAU et LAURENT PERSAN	Défavorable	<p>A Monsieur le commissaire enquêteur, Nous sommes propriétaire (Bernard Boireau et Laurent Persan) via la SCI BP 14 et le GFA du Château de Budos de plusieurs parcelles formant un ensemble entre le cimetière et les écoles. L'accès se fait par la route des écoles. Un plan (ci-joint) nous a été présenté en mairie courant 2024 pour la mise en place d'un lotissement sur ces parcelles. Nous avons fait part du fait que nous n'étions pas vendeur. Les choses en sont restées là. Ces parcelles qui semblaient constructibles aux yeux des élus prennent dans l'étude un fort enjeu environnemental. Nous nous étonnons de la coïncidence entre notre refus de vendre et le changement de statut de ces parcelles dans l'étude finale.</p> <p>De notre côté, nous souhaiterions construire une maison d'habitation. Une partie petite de ces parcelles est constructible. Le reste est en zone N. Cette zone N fait une encoche au niveau de nos parcelles alors que de part et d'autre tout est urbanisable.</p>	<p>Les terrains situés entre le cimetière et l'école ont effectivement été étudiés, dans le cadre de la révision allégée N°1, pour un projet de développement de l'habitat à Noaillan. Ces terrains étaient intégrés dans le périmètre d'étude initial et ont donc fait l'objet de l'étude écologique décrite à partir de la page 98 du rapport de présentation.</p> <p>Cette étude a démontré la présence d'une zone humide sur ces parcelles (page 106). C'est pourquoi elles ont été classées en tant que zone à enjeux écologique fort (page128).</p> <p>Au regard des enjeux écologiques, le projet initial a été réinterrogé afin d'étudier les moyens de sa réalisation à l'échelle de la commune. En application de la séquence éviter-réduire-compenser, les terrains ont été retirés du périmètre de projet (page 129).</p>
					

15 juillet 2025 - 12:54	NUM 5	Bruno Aries	Ne se prononce pas	sauvegardons les arbres, ils deviennent de plus en plus indispensables. Un architecte devra superviser les construction. Le CAUE sera t'il impliqué?	Le CAUE a accompagné le projet dès son origine en rédigeant une lettre-cadre visant à définir les grands axes de la mission du bureau d'études. Les demandes de permis de construire, pour les projets dont la surface de plancher est supérieure à 150m2, devront recourir à un architecte, comme le prévoit le code de l'urbanisme.
15 juillet 2025 - 16:31	NUM 6	Christophe Perrotin	Défavorable	Je viens compléter mes observations déposées ce matin auprès du commissaire enquêteur. Je ne souhaite pas vendre mon terrain ni même une partie et je ne suis pas favorable à ce projet.	Voir la réponse à l'observation N°8 du registre papier
15 juillet 2025 - 22:10	NUM 7	BERNARD BOIREAU et LAURENT PERSAN	Défavorable	<p>Monsieur le commissaire enquêteur, Suite à notre entrevue de ce matin, je dépose un nouveau document pour vous permettre d'identifier nos parcelles. Je rappelle que la mairie est au courant depuis longtemps de notre projet</p> 	Voir la réponse à l'observation N°4.

OBSERVATIONS REGISTRE PAPIER NOAILLAN

16/06/25	NOA 1	m. FAUQUE et m. MILON Serge	Ne se prononce pas	Quelle gestion des eaux pluviales à La Saubotte ?	Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (page 104 du rapport de présentation).
25/06/25	NOA 2	Thierry MORELLO	Ne se prononce pas	<p>Demande de reclassification du terrain VN103 au lieu dit « Mouniot » 79 à 35 ca. Nous souhaiterions avoir un CU sur ce terrain. Est-il possible de l'intégrer au PLU allégé n°1. Pouvez-vous nous donner les démarches à faire en ce sens en cas de refus.</p>	<p>Nous ne retrouvons pas de parcelle VN103. Concernant la parcelle VD103, située au Mouniot, elle est actuellement classée en zone N, et majoritairement couverte par un réservoir de biodiversité complémentaire. Le secteur est éloigné du périmètre d'étude de la révision allégée N°1, c'est pourquoi la demande ne peut pas être traitée dans ce cadre. Il est possible d'adresser un courrier au Président de la CdC. La demande sera étudiée à l'occasion d'une future procédure d'évolution du PLU. Toutefois, en raison de l'éloignement de la parcelle par rapport à l'enveloppe urbaine, un passage en constructible semble peu probable.</p>
09/07/25	NOA 3	Julien CHAGNEAU	Défavorable	<p>Propriétaire (5 rue de Villandraut) des parcelles E005 et E006 dans Noaillan dont une partie du jardin clôturé. (Ce propriétaire n'est pas d'accord pour céder ses parcelles). A l'arrière de ses parcelles, il est prévu des projets R+2, qui apporteront des nuisances sonores et visuelles. Ce monsieur désire connaître la méthodologie de l'étude environnementale (voire contacter le cabinet environnemental qui a procédé à l'étude). La partie E005 est d'environ 980m2 dont 220 m2 de jardin clôturé.</p>	<p>Chaque propriétaire de parcelles concernées par les OAP est tout à fait libre de vendre ou non à un éventuel futur porteur de projet. Les révisions allégées mises en oeuvre ne contraignent en rien les propriétaires à vendre leurs terrains. La préconisation de R+2 sur ce secteur, s'appuie sur l'analyse du tissu bâti existant à proximité, afin de favoriser une cohérence des formes urbaines. La commune sera attentive, lors de l'instruction du permis d'aménager, puis des permis de construire, aux mesures mises en place pour éviter tout risque de nuisance entre les différentes constructions. L'étude écologique menée par le bureau d'études Eliomys, ainsi que la méthode utilisée sont détaillées dans le rapport de présentation à compter de la page 98.</p>

09/07/25	NOA 4	BERGES Nicolas		<p>Reclamation concerne parcelle section VH N°53 commune de Noaillan chemin de la fontaine de peyrenat. Nous avons acheté cete parcelle VH N°53 en 2019 alors que cette dernière était classée en "terrain à bâtir". Cette parcelle a été déclassée en décembre 2022 et ce malgré le fait qu'elle se situe entre plusieurs maisons , qu'elle soit accessible par un chemin communal goudronné et qu'elle soit longée par le tout à l'égout, l'eau, le gaz, ainsi que l'électricité. compte tenu de ces éléments nous sollicitons votre examen afin d'envisager dans le prochain PLU 2025 que cette parcelle puisse retrouver son ancien statut de "terrain à bâtir".</p>	<p>La parcelle VH53 est actuellement classée en zone N. Le secteur est éloigné du périmètre d'étude de la révision allégée N°1, c'est pourquoi la demande ne peut pas être traitée dans ce cadre. Il est possible d'adresser un courrier au Président de la CdC. La demande sera étudiée à l'occasion d'une future procédure d'évolution du PLUi.</p>
09/07/25	NOA 5	Bruno ARIES	Ne se prononce pas	<p>J'appréhende le « mitage » du territoire par des lotissements et des constructions médiocres, qui transforment notre pays en « France moche ».</p>	<p>La commune sera attentive, lors de l'instruction du permis d'aménager, puis des permis de construire, à la qualité des projets et à leur insertion paysagère.</p>
15/07/25	NOA 6	FIAT Jean-Luc		<p>Concerné par la parcelle 28 et 36. La parcelle 36 est plantée de pommiers (40 ans). Je souhaiterais que la parcelle 36 reste non constructible et je propose d'échanger la 36 avec la 48 et éventuellement la 51. En cas d'impossibilité, pourrais-je moi-même construire sur la parcelle 36.</p>	<p>Les parcelles situées au Sud de la salle des fêtes ne sont délibérément pas dans le périmètre, afin de maintenir l'ouverture paysagère existante (E48 et E51). Concernant la parcelle E36, elle se situe bien dans le périmètre de l'OAP. Elle ne pourra toutefois pas recevoir de construction dans la mesure où elle se situe au niveau d'une "bande tampon ou de transition à créer ou à préserver".</p>
15/07/25	NOA 7	m.et mme Ogee Jérôme et Lisa	Ne se prononce pas	<p>Comprend les raisons du projet n° 1 et n°3, mais suis inquiet du nombre de maisons ou appartements à construire sans services et emplois. Cela met une pression sur les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, de transport. Qui n'ont pas été dimensionnés. Le manque de services est un problème pour animer un bourg et créer de l'emploi. Avis sur le projet réservé. Les autres communes qui ont proposé de reporter leurs révisions du PLUi n'ont pas encore eu le temps de le faire et Noaillan ne devrait pas absorber toute la charge du secteur sud-gironde. Je suis étonné d'avoir eu écho du projet que maintenant Je comprends que la publicité a été amenée dans sud-ouest, mais je n'avais rien vu passer sur panneau pocket, le site internet de la mairie etc...jusqu'au mois de juin 2025.</p>	<p>La commune de Noaillan est classée en tant que pôle relais dans l'armature urbaine du PLUi, en raison de sa démographie mais également des services déjà existants (école, crèche, centre de loisirs, bibliothèque, commerces, etc). C'est donc une commune qui a vocation à accueillir de nouveaux logements en ce sens. La capacité des réseaux à accueillir ces nouveaux logements a été étudiée. Conformément au mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, le rapport de présentation sera complété concernant la capacité du réseau d'adduction en eau potable. Aucune commune n'a proposé de reporter son développement. Certaines d'entre elles, comme Noaillan, y ont été contraintes en raison de l'impossibilité de parvenir à un projet adaptés, dans les délais prévus pour l'approbation du PLUi. Il n'est pas question que Noaillan absorbe la totalité des logements restants. D'autres projets sont en cours, en particulier à Hostens. Les logements prévus dans le cadre de ces révisions sont calibrés à l'échelle de la commune, et non celle du Sud Gironde. Au delà de la communication réglementaire sur l'enquête, la CdC et la commune ont communiqué sur les réseaux habituels. L'information a été communiquée sur panneau pocket et sur le compte Facebook de la commune à compter du 16 juin.</p>
15/07/25	NOA 8	M.PERROTI N	Défavorable	<p>Parcelle 0007, 0008, 0009, 0010, 0023. Pourquoi du R+2 à Noaillan alors qu'il s'agit d'un bourg et une commune agréable sans R+2 ? Il existe déjà des villes avec ce type de construction (Langon, Bordeaux)</p> <p>Y aurait-il une taxe foncière sur terrain constructible non bâti ?</p> <p>Pourquoi ne pas utiliser les zones secondaires à disposition et ne pas entasser les gens ?</p> <p>Quel est le périmètre ou la zone d'habitat d'un papillon bleu du serpolet ?</p>	<p>La préconisation de R+2 sur ce secteur, s'appuie sur l'analyse du tissu bâti existant à proximité, afin de favoriser une cohérence des formes urbaines. Il n'existe pas de taxe foncière sur terrain constructible non bâti à Noaillan. Il n'est pas prévu de l'instaurer. Le projet de révision N°1 du PLUi vise à densifier le bourg de Noaillan, à éviter l'étalement urbaine, et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier. Le rapport de présentation précise page 122, la cartographie des points d'observation de l'azuré du serpolet et du damier de la succise.</p>

15/07/25	NOA 9	m. et mme Coste	Ne se prononce pas	La création de logements n'est pas dans l'absolu une mauvaise chose. Cependant il faut que ce projet s'accompagne d'infrastructures en rapport. Cela comprend les routes mais aussi l'assainissement. N'oublions pas les écoles ou les commerces, les médecins. Il ne faut pas créer une ville dortoir ou toute l'activité soit déportée à Langon ou une autre ville.	La création des logements va s'étaler sur plusieurs années. Les équipements sur la commune de Noaillan sont déjà existants et s'adapteront au fur et à mesure aux besoins. Le réseau d'assainissement est géré en régie par la commune de Noaillan. Le réseau est en bon état et en mesure d'accueillir les nouveaux logements prévus.
15/07/25	NOA 10	m. et mme Aristizabal	Ne se prononce pas	Ce projet interroge par l'impact important que ces implantations aura sur les infrastructures (services, école, santé) et surtout la capacité de la population à se déplacer pour avoir accès à l'emploi.	Voir la réponse à l'observation ci-dessus.
OBSERVATIONS REGISTRE PAPIER CDC MAZERES					
AUCUNE OBSERVATION SUR CE REGISTRE PENDANT LA TOTALITE DE L'ENQUETE					

J. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de l'enquête le commissaire-enquêteur a pu faire les constats suivants :

Après avoir été désigné par le tribunal administratif de Bordeaux par décision n° E25000060/33 du 28/04/2025

Après que l'enquête publique ait été prescrite par l'arrêté de la communauté de communes du Sud-Gironde n° ART2025MAI73 du 27 mai 2025.

Après avoir assisté à une présentation des révisions allégées n°1 et n°3 du PLUI par le service urbanisme de la CDC Sud-Gironde,

Après avoir fixé les dates de l'enquête publique et des permanences avec le service urbanisme de la CDC Sud-Gironde,

Après avoir constaté que l'enquête s'était déroulée dans de bonnes conditions

Après avoir remis le PV d'observations du public le 16 juillet 2025,

Après avoir reçu du porteur de projet, les éléments de réponse au PV d'observations du public,

Après avoir rédigé son rapport d'enquête, considère que le porteur de projet a clairement répondu aux observations du public.

Estime que :

- Le dossier soumis à l'enquête était complet, conforme aux textes en vigueur et accessible pour le public,
- Les termes de l'arrêté définissant l'organisation de l'enquête ont été scrupuleusement respectés,
- La publicité par voie d'affichage a été faite par les services de la CDC et municipaux et maintenue pendant la durée de l'enquête sur les panneaux administratifs, sur les sites numériques de la CDC et de la mairie de Noaillan.
Le président de la CDC a établi un certificat attestant de ces affichages réglementaires
Le maire a établi un certificat attestant de ces affichages réglementaires (annexes 7 et 8)
- La publicité dans deux journaux régionaux a été effective en date du Le 20 mai 2025 dans les Echos Judiciaires. et Sud-ouest et du 17 juin 2025 dans les Echos Judiciaires et Sud-ouest (voir annexe 9)
- Le dossier papier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie pendant la durée légale de l'enquête du 16 juin 2025 au 15 juillet 2025 inclus et au siège de la communauté de commune à Mazères, ainsi que sur le site internet dédié.
- Le dossier papier mis à disposition du public était clair et compréhensible.
- Le public a donc eu la possibilité, pendant toute cette durée, de se renseigner sur le dossier, de rencontrer le commissaire enquêteur et de consigner toute observation tant sur le registre d'enquête que par courrier adressé à la mairie de Noaillan, que sur le registre ouvert à la CDC de Mazères, et sur le site internet dédié.
- Les quatre permanences en mairie de Noaillan se sont tenues dans de bonnes conditions d'organisation, le public a eu la possibilité de venir consulter le dossier et de consigner ses questionnements sur le registre prévu à cet effet (annexe 12)
- Le site numérique dédié a comptabilisé 368 accès durant la durée de l'enquête et 571 téléchargements de fichiers entre le 16 juin 2025 et le 15 juillet 2025 (annexe 13)
- Les recommandations MRAe ont reçu des réponses via un mémoire en date du 12 juin 2026 rédigé par le service urbanisme de la CDC Sud-Gironde.
- Les points de vigilance exprimés par les PPA ont obtenu des réponses par le service urbanisme de la CDC Sud-Gironde.

Considérant que :

- Le commissaire-enquêteur a constaté 4 observations avec avis défavorables de personnes touchées par l'inclusion ou l'exclusion de leurs parcelles dans le projet (révision allégée n°1) qui ont obtenu une réponse de la maîtrise d'ouvrage.
- Le commissaire-enquêteur n'a constaté aucun avis défavorable sur le projet de révision allégée n°3
- Les délibérations du conseil de communauté ont été unanimes (41/41) pour la révision allégée n°1 et pour la révision allégée n°3.
- Les avis des organismes sollicités :
 - INAO avis favorable,
 - CMA avis favorable,
 - Personnes Publiques Associées :
 - Pole territorial sud gironde (SCOT), avis favorable
 - Conseil départemental (CG33), avis favorable
 - DDTM, avis favorable
- La MRAe qui relève la qualité de l'OAP proposée tant sur le projet de révision allégée n°1 que sur le projet de révision allégée n°3, a émis un certain nombre de recommandations prises en compte par la maîtrise d'ouvrage, qui leur a apporté des réponses argumentées.

Au terme de cette enquête de 30 jours consécutifs :

Après avoir été à disposition du public lors de quatre permanences dans la mairie de la commune de Noaillan, après avoir

Le commissaire-enquêteur considère être en mesure d'émettre les conclusions et avis suivants sur les attendus du projet soumis à enquête :

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la Révision allégée 1 et 3 du PLUi pour la commune de Noaillan

Assorti des recommandations suivantes :

- Contact et Information des propriétaires ayant des parcelles impliquées avant délibération finale (*voir Observations du public et réponse du pétitionnaire*).
- Application des recommandations MRAe.
- Prise en compte des points de vigilance émis par les PPA.
- Intégration des riverains dans la réflexion en amont des différentes avancées du projet.
- Information des habitants de la commune sur l'avancée de la liaison douce reliant La Saubotte à Noaillan centre.

Fait à Fargues le 05 août 2025
Le commissaire enquêteur

Michel Daubriac



K. ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté de mise à l'enquête publique des projets de révisions allégées n° 1 et 3 du plan local d'urbanisme intercommunal

ART2025MAI73

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 033-202403974-20250527-ART2025MAI73-AR



ARRÊTÉ

DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DES PROJETS DE REVISIONS ALLEGÉES N° 1 ET 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Jérôme Guillem, Président de la Communauté de communes du Sud-Gironde,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-41 et suivants ;
- Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 ;
- Vu la délibération de la Communauté de Communes approuvant le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » en date du 13 octobre 2014 ; modifiée par la délibération n° DEL2015MAR522 en date du 23 mars 2015 ;
- Vu l'arrêté de la Préfète du 15 avril 2016 décidant du transfert à la Communauté de Communes de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Vu l'arrêté de la Préfète du 28 décembre 2017 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté de Communes ;
- Vu la délibération n° DEL22DEC11 du 20 décembre 2022 approuvant le PLUI du Sud Gironde ;
- Vu la délibération N°DEL24AVR33 en date du 11 avril 2024 prescrivant la révision allégée N°1
- Vu la délibération N°DEL2024DEC14 en date du 17 décembre 2024 prescrivant la révision allégée N°3
- Vu la délibération N°DEL2025FEV22 du 4 février 2025 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de révision allégée n°1 ;
- Vu la délibération N°DEL2025FEV23 du 4 février 2025 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de révision allégée N°3 ;
- Vu la décision du 28 avril 2025 du Tribunal Administratif de Bordeaux décidant de désigner M. Michel DAUBRIAC en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Gérard DURAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Vu Le procès-verbal de la réunion d'examen conjointe avec les personnes publiques associées qui s'est tenue le 5 mai 2025 ;
- Vu l'avis de l'Autorité environnementale.
- Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

Considérant qu'il est nécessaire de définir les modalités de déroulement de l'enquête publique portant sur les projets de révisions allégées N°1 et 3 du plan local d'urbanisme intercommunal,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, les projets, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront approuvés par délibérations de l'organe délibérant de la Communauté de communes du Sud Gironde concernant le PLUI ;

ARRETE

Article 1 : Objet et dates de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur les projets de révisions allégées n°1 et n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal se déroulera du 16 juin au 15 juillet 2025 inclus.

Il est précisé que le projet de révision allégée n°1 PLUI du Sud Gironde a pour objectif de prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs secteurs constructibles, dans le centre de Noaillan, via l'élaboration d'une ou plusieurs Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il est précisé que le projet de révision allégée n°3 PLUI du Sud Gironde a pour objectif de prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs nouveaux secteurs constructibles, dans le bourg secondaire de la Saubotte à Noaillan, via l'élaboration d'une ou plusieurs OAP:

Communauté de Communes du Sud Gironde

Parc d'activité du Pays de Langon - 21 rue des Acacias - CS 30036 Mazères - 33213 LANGON Cédex
05 56 83 81 10 - contact@cdcsudgironde.fr - cdcsudgironde.fr

ART2025MAI73

Envoyé en préfecture le 28/05/2025

Reçu en préfecture le 28/05/2025

Publié le

ID : 033-202043974-20250527-ART2025MAI73-AR



Article 2 : Commission d'enquête

Le Tribunal administratif de Bordeaux, par décision n°E25000060/33 a désigné :

- Monsieur Michel DAUBRIAC en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Monsieur Gérard DURAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales les jours suivants :

DATE	HORAIRES	LIEU	ADRESSE
Lundi 16 juin	De 9h30 à 12h15	Mairie de Noaillan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noaillan
Mercredi 25 juin	De 8h45 à 12h15	Mairie de Noaillan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noaillan
Mercredi 09 juillet	De 14h15 à 16h45	Mairie de Noaillan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noaillan
Mardi 15 juillet	De 08h45 à 12h15	Mairie de Noaillan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noaillan

Article 4 : Contenu et consultation du dossier

Les dossiers d'enquête publique sont constitués de versions papier et d'une version dématérialisée.

Ils comprennent :

- Les projets de révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal décrit dans une notice de présentation ;
- Le dossier comporte une évaluation environnementale ainsi qu'un résumé non technique, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et qui est joint au dossier. Il comporte également le mémoire en réponse de la Communauté de communes ;
- Les pièces du PLUI modifiées ;
- Le dossier administratif comportant les pièces énoncées à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement (dont le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et le bilan de la concertation préalable), ainsi que les registres d'enquête papier et électronique.

Un accès au dossier complet en version papier sera disponible aux jours et aux heures d'ouverture habituels au siège de l'enquête, établi au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde, Parc d'activités du Pays de Langon, 21 rue des Acacias, 33210 Mazères.

Le dossier sera également mis à disposition aux jours et heures d'ouverture habituels, en mairie de Noaillan, 9 place du Général Leclerc, 33730 Noaillan.

Aussi, les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés au siège de la communauté de commune du Sud Gironde ainsi qu'à la mairie de Noaillan pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique unique sera également consultable sous format dématérialisé, pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la Communauté de communes du Sud Gironde : <https://www.cdcsudgironde.fr/>. Un registre dématérialisé sera mis à disposition à l'adresse <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Un accès gratuit au dossier d'enquête est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique au siège de la Communauté de communes, situé 21 rue des acacias à Mazères (33210) aux horaires habituels d'ouverture.

Communauté de Communes du Sud Gironde

Parc d'activité du Pays de Langon - 21 rue des Acacias - CS 30036 Mazères - 33213 LANGON Cédex
05 56 63 81 10 - contact@cdcsudgironde.fr - cdcsudgironde.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet :

- Aux jours et heures habituelles d'ouverture du siège de la Communauté de communes du Sud Gironde, soit les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredi de 9h à 12h00 et de 14h00 à 17h.
- Aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie de Noaillan soit :
 - Lundi 09h30 – 12h15 / 14h15 – 18h45
 - Mardi 08h45 – 12h15
 - Mercredi 08h45 – 12h15 / 14h15 – 16h45
 - Jeudi 08h45 – 12h15
 - Vendredi 08h45 – 12h15 / 13h45–16h15
- Sur le registre dématérialisé, en ligne sur internet 24h/24h à l'adresse suivante :
<https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Le public pourra également adresser ses observations, propositions et contre-propositions, pendant l'enquête :

- Par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, situé au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde (21 rue des acacias 33210 Mazères).
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : pluicdcsudgironde@democratie-active.fr

En outre, les observations écrites et orales du public seront également reçues par le commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures sont fixés à l'article 3 du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Il est précisé que les observations et propositions du public transmises par voie postale au commissaire enquêteur sont consultables au siège de l'enquête, celles transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

Article 5 : Clôture de l'enquête, consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1er, les deux registres d'enquête seront mis à la disposition du commissaire enquêteur puis clos et signés par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le Président de la Communauté de communes. Il dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L 123-9 du Code de l'environnement, l'accomplissement des formalités prévues ci-dessus est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Le commissaire enquêteur établit un rapport unique, relatant le déroulement de l'enquête, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles de la Communauté de communes et examine les observations recueillies. Il établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Président de la Communauté de communes du Sud Gironde, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde ainsi qu'à la mairie de Noaillan, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Bordeaux ainsi qu'au Préfet de la Gironde.

Communauté de Communes du Sud Gironde

Parc d'activité du Pays de Langon - 21 rue des Acacias - CS 30036 Mazères - 33213 LANGON Cédex
05 56 63 81 10 - contact@cdcsudgironde.fr - cdcsudgironde.fr

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du Code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du Code de l'environnement.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde situé 21 rue des acacias 33210 Mazères.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également publiés, pendant un an, sur site internet de la Communauté de communes du Sud Gironde : <https://www.cdcsudgironde.fr/> dans la rubrique : « Urbanisme Habitat » puis « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal » .

Article 6 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête et identité de la personne responsable

A l'issue de l'enquête publique, les projets de révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront approuvés par délibérations du conseil communautaire, après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde est responsable de la procédure d'élaboration des projets de révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Toute information peut lui être demandée sur la présente enquête publique. Toute information relative au contenu du projet soumis à enquête publique peut être demandée à Laure LAMY DE LA CHAPELLE, Cheffe de service urbanisme et habitat de la Communauté de communes du Sud Gironde par courriel : urbanisme@cdcsudgironde.fr ou par téléphone 05.40.34.50.01 (du lundi, au vendredi de 9h à 12h00 et de 14h00 à 17h).

Article 7 : Communication du dossier d'enquête publique

Les dossiers d'enquête publique sont communicables à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant celle-ci.

Il est, en outre, consultable, sur le site internet : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Article 8 : Publicité de l'arrêté et de l'avis de mise à l'enquête publique

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde et en mairie de Noaillan

Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde en mairie de Noaillan.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de communes du Sud Gironde <https://www.cdcsudgironde.fr/> dans les rubriques : « Urbanisme Habitat » et « Le PLU Intercommunal ».

Communauté de Communes du Sud Gironde

Parc d'activité du Pays de Langon - 21 rue des Acacias - CS 30036 Mazères - 33213 LANGON Cédex
05 56 63 81 10 - contact@cdcsudgironde.fr - cdcsudgironde.fr

ART2025MAI73

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 033-2020043974-20250527-ART2025MAI73-AR



Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat du Président de la Communauté de communes du Sud Gironde.

Un exemplaire des journaux sera annexé au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en, ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9 : Caractère exécutoire et voies et délai de recours

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Gironde et à Monsieur le commissaire enquêteur.

Il sera inscrit au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes du Sud Gironde.

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La présente décision fera l'objet d'une prochaine information au Conseil Communautaire.

Fait à Mazères, le 27 mai 2025

Le Président de la CdC du Sud Gironde
Jérôme GUILLEM
Signé électroniquement

Communauté de Communes du Sud Gironde

Parc d'activité du Pays de Langon - 21 rue des Acacias - CS 30036 Mazères - 33213 LANGON Cédex
05 56 63 81 10 - contact@cdcsudgironde.fr - cdcsudgironde.fr

Signé électroniquement par : Jérôme Guillem
Date de signature : 27/05/2025
Qualité : Paraphr. Président CdC Sud Gironde

Annexe 2 : Décision de désignation par le TA de Bordeaux en date du 28 avril 2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

28/04/2025

N° E25000060 /33

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation de commissaire du 28/04/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 25/04/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

révisions allégées du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde concernant la commune de Noaillan ;

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 Michel DAUBRIAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Gérard DURAND 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 président de la communauté de communes du Sud Gironde, à Monsieur Michel Daubriac, à Monsieur Gérard Durand et à la commune de Noaillan.

Fait à Bordeaux, le 28/04/2025

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



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du 16 juin au jour 15 juillet 2025 inclus, soit 30 jours consécutifs, sur les projets de révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Le siège principal de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde situé 21 rue des acacias à Mazères (33210).

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Noailhan et au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde, aux jours et heures habituels d'ouverture. De plus, un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Sud-Gironde. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/plu/cdc-sud-gironde-web/>.

Pendant l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public pourront être :

- Portées sur les registres déposés dans les lieux identifiés d'enquête publique, aux heures d'ouverture habituels de ceux-ci ;
- Adressées par courrier au commissaire enquêteur au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) ;
- Portées sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/plu/cdc-sud-gironde-web/> ou par courrier électronique à l'adresse : plu/cdc-sud-gironde@democratie-active.fr

Les évaluations environnementales des projets de révisions allégées n°1 et n°3 du PLUI, leur résumé non technique, les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que les mémoires en réponse de la Communauté de communes et les bilans de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Les informations sur ce dossier peuvent être demandées à Madame Laura LAMY DE LA CHAPELLE, Cheffe de service urbanisme et habitat de la Communauté de communes du Sud Gironde par courriel urbanisme@cdcsudgironde.fr ou par téléphone 05.40.34.30.01 (du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 14h à 17h).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de Communes : <https://www.cdc-sud-gironde.fr/>.

Le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Michel DAUBRIAC, cadre supérieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Gérard DURAND, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra le public :

	HORAIRES	LIEU	ADRESSE
Lundi 16 juin	De 9h30 à 12h15	Mairie de Noailhan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noailhan
Mercredi 25 juin	De 8h45 à 12h15	Mairie de Noailhan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noailhan
Mercredi 09 juillet	De 14h15 à 16h45	Mairie de Noailhan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noailhan
Mardi 15 juillet	De 08h45 à 12h15	Mairie de Noailhan	9 Place Général Leclerc, 33730 Noailhan

Le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde est responsable des procédures de révisions allégées N°1 et N°3 du PLUI.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) et sur le site internet de la Communauté de communes (<https://www.cdc-sud-gironde.fr/>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le conseil communautaire se prononcera par délibérations sur l'approbation des révisions allégées n°1 et n°3 du PLUI. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets des révisions allégées n°1 et n°3 du PLUI en vue de leur approbation.

Annexe 4 : Délibération du conseil de communauté sur la révision allégée PLUI n°1 centre-bourg Noaillan

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Arrondissement de LANGON
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU SUD GIRONDE

NOMBRE DE CONSEILLERS	
Exercice :	58
Présents :	34
Pouvoirs :	7
Absents :	24

N° DEL2025FEV22

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
EN SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 04 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **quatre** du mois de **février** à 18H15, le Conseil de Communauté du Sud Gironde, dûment convoqué par Monsieur le président de la communauté de communes du Sud Gironde, s'est réuni à Mazères, Salle du siège administratif de la CdC,
Sous la présidence de Jérôme GUILLEM, président de la CdC.
Secrétaire de séance : Patrick Breteau, vice-président de la CdC
Date de la convocation de la séance : mercredi 29 janvier 2025

Nombre d'annexes :

PRESENTS : Jérôme GUILLEM, Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde, PALLAS Nicole, BIRAC Frédéric, MORLET Mireille, LAULAN Didier, DUCOS Michèle, RONCOLI Robert, BURLET Sandrine, DUPIOL Jacqueline, DUTILH Anne-Laure, FAUCHE Chantal, GUILLEM Jérôme, LAMARQUE Jean-Jacques, PHARAON Chantale, DUBOIS Marina, VIGUIE Marc, DECOSTER Patrick, MORTAGNE Michel, PATROUILLEAU Maryse, TAUZIN Jean-François, OPILLARD Romain, BARBE Bernard, GERBEAU Cédric, BERNADET Alain, PERON Antoine, BLANGERO Gilbert, LABAYLE Patrick, GALISSAIRES Martine, GARDERE Bruno, MAROT Yann, LARTIGAU David, DAIRE Christian, BOUCAU Jean René, DOUENCE Eric, BRETEAU Patrick.

ABSENTS EXCUSES : LAURANS Bernard, SAINT BLANCARD Martine, LASSALLE Jean Claude, MAURIAC Régis, DARTIALH Jean-Louis, SOUBIRAN Nadège, SENDRES Didier, STRADY Guillaume, ESTENAVES Michel, ARMAND Michel, DEDIEU Vincent, DOUENCE Olivier, CHAUSSIE Denis, RODRIGUEZ Laëtitia, LASSARADE Florence, LE LAGADEC Magali, RIBAUVILLE Corinne.

POUVOIR : BLE David à BURLET Sandrine, DORAY Christophe à GUILLEM Jérôme, LECOEUVRE Axelle à BERNADET Alain, BENICH Christiane à GARDERE Bruno, NOEL Bernadette à DECOSTER Patrick, GUAGNI LE MOING Pascale à LABAYLE Patrick, SÉSÉ Dominique à DAIRE Christian.

OBJET DE LA DELIBERATION : Bilan de la concertation et arrêt de la procédure de révision allégée n°1 du PLUI pour le centre-bourg de Noaillan.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;

Vu les articles L 103-2 à L 103-4 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé par délibération du Conseil communautaire du 20 décembre 2022

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024, prescrivant la révision allégée N°1 du PLUi, concernant le centre-bourg de la commune de Noaillan

Vu le bilan de la concertation commun aux révisions allégées 1 et 3, annexé à la présente délibération,

Vu le dossier de projet de révision allégée N°1 annexé à la présente délibération,

Vu la conférence intercommunale des maires tenue le 28 janvier 2025,

Considérant que la procédure de révision allégée N°1 ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la Communauté de communes, de la commune, et des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L 132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme, avant sa mise à l'enquête publique

Considérant que la concertation afférente à la procédure de révision allégée s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du 11 avril 2024,

Considérant que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision allégée N°1 pour le centre-bourg de Noaillan,

Monsieur le Président rappelle que par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024, la Communauté de Communes du Sud Gironde a prescrit la révision allégée N°1 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, concernant le centre-bourg de la commune de Noaillan.



Pour rappel, l'objectif de la procédure de révision allégée N°1 est d'ouvrir un secteur constructible sur la commune de Noaillan. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, un projet de développement de l'habitat sur la commune de Noaillan, situé dans un quartier périphérique a été abandonné. Celui-ci ne répondait pas aux attentes du nouveau Conseil municipal, ni à celles des services de l'Etat. Faute d'études suffisamment avancées pour intégrer un projet alternatif, et afin de ne pas retarder l'arrêt du PLUi, il a été convenu de ne pas ouvrir de secteur à construire dans l'immédiat, et de travailler en parallèle sur un projet à intégrer dans le PLUi par le biais d'une révision ultérieure. La commune est identifiée en tant que pôle relais dans l'armature urbaine de la Communauté de communes. Elle a donc vocation à se développer et à accueillir de nouveaux logements. Le projet de révision du PLUi doit viser à développer de l'habitat dans le centre-bourg de la commune. La révision allégée N°1 a donc pour objectif de prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs nouveaux secteurs constructibles, dans le centre de Noaillan, via l'élaboration d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les modalités de la concertation publique étaient les suivantes :

- La publication d'articles sur le site internet de la Communauté de communes et celui de la commune de Noaillan ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée.

La population a pu de manière continue, suivre l'évolution du projet, prendre connaissance des éléments du dossier à l'occasion d'une réunion publique, puis via les éléments mis à disposition sur les sites internet et en Mairie. Elle a également été en mesure de faire part de ses observations par la mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie.

Un bilan de la concertation détaillé, commun aux procédures de révisions allégées N°1 et 3 est annexé à la présente délibération.

Il est donc proposé au Conseil communautaire de :

- Tirer le bilan de la concertation pour la procédure de révision allégée N°1 du PLUi ;
- Arrêter le dossier de révision allégée N°1, tel que présenté en annexe de la présente délibération ;

Le projet sera également communiqué pour avis aux personnes publiques associées.

La présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes concernées durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme.

Le conseil communautaire, Monsieur le Président entendu, après en avoir délibéré, à l'unanimité, DECIDE de tirer le bilan de la concertation, tel que présenté en annexe de la présente délibération ; ARRETE le dossier de révision allégée N°1, tel que présenté en annexe de la présente délibération.

Votants :	41	Pour :	41	Contre :		Abstention :		Nul :	
-----------	----	--------	----	----------	--	--------------	--	-------	--

Pour extrait certifié conforme

Signé électroniquement par : Jérôme Guillem
Date de signature : 20/02/2025
Qualité : Parapheur Président CdC Sud Gironde
Signé électroniquement
Le président de séance, GUILLEM Jérôme,
Président de la CdC

Signé électroniquement par : Patrick Breteau
Date de signature : 20/02/2025
Qualité : Parapheur CG Sud Gironde - secrétaire de séance
Signé électroniquement
Le secrétaire de séance, BRETEAU Patrick,
Vice-président de la CdC

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Arrondissement de LANGON
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU SUD GIRONDE

NOMBRE DE CONSEILLERS	
Exercice :	58
Présents :	34
Pouvoirs :	7
Absents :	24

N° DEL2025FEV23

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
EN SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 04 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **quatre** du mois de **février** à 18H15, le Conseil de Communauté du Sud Gironde, dûment convoqué par Monsieur le président de la communauté de communes du Sud Gironde, s'est réuni à Mazères, Salle du siège administratif de la Cdc,
Sous la présidence de Jérôme GUILLEM, président de la Cdc.
Secrétaire de séance : Patrick Breteau, vice-président de la Cdc
Date de la convocation de la séance : mercredi 29 janvier 2025

Nombre d'annexes :

Présents : Jérôme GUILLEM, Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde, PALLAS Nicole, BIRAC Frédéric, MORLET Mireille, LAULAN Didier, DUCOS Michèle, RONCOLI Robert, BURLET Sandrine, DUPIDL Jacqueline, DUTILH Anne-Laure, FAUCHE Chantal, GUILLEM Jérôme, LAMARQUE Jean-Jacques, PHARADN Chantale, DUBOIS Marina, VIGUIE Marc, DECOSTER Patrick, MORTAGNE Michel, PATROUILLEAU Maryse, TALZIN Jean-François, OPILLARD Romain, BARBE Bernard, GERBEAU Cédric, BERNADET Alain, PERON Antoine, BLANGERO Gilbert, LABAYLE Patrick, GALISSAIRES Martine, GARDERE Bruno, MAROT Yann, LARTIGAU David, DAIRE Christian, BOUCAU Jean René, DOUENCE Eric, BRETEAU Patrick.

Assés excusés : LAURANS Bernard, SAINT BLANCARD Martine, LASSALLE Jean Claude, MAURIAC Régis, DARTIALH Jean-louis, SOUBIRAN Nadège, SENDRES Didier, STRADY Guillaume, ESTENAVES Michel, ARMAND Michel, DEDIEU Vincent, DOUENCE Olivier, CHAUSSIE Denis, RODRIGUEZ Laëtitia, LASSARADE Florence, LE LAGADEC Magali, RIBAUVILLE Corinne.

Pouvoir : BLE David à BURLET Sandrine, DORAY Christophe à GUILLEM Jérôme, LECOEVRE Avelle à BERNADET Alain, BENICH Christiane à GARDERE Bruno, NOEL Bernadette à DECOSTER Patrick, GUAGNI LE MOING Pascale à LABAYLE Patrick, SÉSÉ Dominique à DAIRE Christian.

OBJET DE LA DELIBERATION : Bilan de la concertation et arrêt de la procédure de révision allégée n°3 du PLUI pour le quartier La Saubotte à Noaillan

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;

Vu les articles L 103-2 à L 103-4 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé par délibération du Conseil communautaire du 20 décembre 2022

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2024, prescrivant la révision allégée N°3 du PLUi, concernant le quartier de la Saubotte à Noaillan

Vu le bilan de la concertation commun aux révisions allégées 1 et 3, annexé à la présente délibération,

Vu le dossier de projet de révision allégée N°3 annexé à la présente délibération,

Vu la conférence intercommunale des maires tenue le 28 janvier 2025,

Considérant que la procédure de révision allégée N°3 ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la Communauté de communes, de la commune, et des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L 132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme, avant sa mise à l'enquête publique

Considérant que la concertation afférente à la procédure de révision allégée s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du 17 décembre 2024,

Considérant que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision allégée N°3 pour le centre-bourg de Noaillan,

Monsieur le Président rappelle que par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2024, la Communauté de Communes du Sud Gironde a prescrit la révision allégée N°3 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, concernant le quartier de la Saubotte à Noaillan

Pour rappel, le travail réalisé par le bureau d'études ID de Ville, dans le cadre de la procédure de révision allégée N°1 dans le centre-bourg de Noaillan, complété par les diagnostics écologiques du cabinet Eliomys, a démontré que certains des terrains identifiés pour le développement du centre de

Envoyé en préfecture le 20/02/2025
Reçu en préfecture le 20/02/2025
Publié le 
ID : 033-200043974-20250204-DEL2025FEV23-DE

N° DEL2025FEV23

Envoyé en préfecture le 20/02/2025

Reçu en préfecture le 20/02/2025

Publié le 20/02/2025
ID : 035-200043974-20250204-DEL2025FEV23-DE

S'LO

Noaillan n'étaient pas adaptés, en raison de problématiques environnementales, et toute atteinte à l'environnement, il a été proposé d'envisager un projet complémentaire de développement de l'habitat. Après avoir étudié différentes hypothèses, il a été démontré que la solution la plus cohérente est de prévoir un développement de l'habitat dans le bourg secondaire de la Saubotte. Ce projet complémentaire ne pouvait pas être développé dans le cadre de la procédure de révision alléguée N°1, qui a pour objet unique la création d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) dans le centre-bourg de Noaillan, d'où la prescription d'une procédure de révision alléguée N°3 pour le quartier de la Saubotte. Cette révision a pour objectif prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs nouveaux secteurs constructibles, dans le bourg secondaire de la Saubotte à Noaillan, via l'élaboration d'une ou plusieurs OAP.

Les modalités de la concertation publique définies dans la délibération de prescription de la révision alléguée N°3 étaient les suivantes :

- La publication d'articles sur le site internet de la Communauté de communes et celui de la commune de Noaillan ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée.

La population a pu de manière continue, suivre l'évolution du projet, prendre connaissance des éléments du dossier à l'occasion d'une réunion publique, puis via les éléments mis à disposition sur les sites internet et en Mairie. Elle a également été en mesure de faire part de ses observations par la mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie.

Un bilan de la concertation détaillé, commun aux procédures de révisions alléguées N°1 et 3 est annexé à la présente délibération.

Il est donc proposé au Conseil communautaire de :

- Tirer le bilan de la concertation pour la procédure de révision alléguée N°3 du PLUi ;
- Arrêter le dossier de révision alléguée N°3, tel que présenté en annexe de la présente délibération ;

Le projet sera également communiqué pour avis aux personnes publiques associées.

La présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes concernées durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme.

Le conseil communautaire, Monsieur le Président entendu, après en avoir délibéré, à l'unanimité, DECIDE de tirer le bilan de la concertation, tel que présenté en annexe de la présente délibération ; ARRETE le dossier de révision alléguée N°3, tel que présenté en annexe de la présente délibération.

Votants : 41	Pour : 41	Contre :	Abstention :	Nul :
--------------	-----------	----------	--------------	-------

Pour extrait certifié conforme, signé électroniquement par : Jérôme Guillem

Date de signature : 20/02/2025

Qualité : Parapheur Président Cdc Sud Gronde

Signé électroniquement

Le président de séance, GUILLEM Jérôme,
Président de la Cdc

Signé électroniquement par : Patrick Breteau

Date de signature : 20/02/2025

Qualité : Parapheur CC Sud Gronde - secrétaire de séance

Signé électroniquement

Le secrétaire de séance, BRETEAU Patrick,
Vice-président de la Cdc

Annexe 6 : Annexe à la Délibération Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 24/02/2025
Reçu en préfecture le 24/02/2025
Publié le 
ID : 033-200043974-20250204-DEL25FEV23ANXE-DE

ANNEXE A LA DELIBERATION

BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération du 11 avril 2024 N°DEL24AVR38, la Communauté de Communes du Sud Gironde a prescrit la révision alléguée N°1 de son PLUI, sur la commune de Noaillan, concernant le développement d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), dans le centre-bourg. Après avoir mené les études environnementales nécessaires, la Communauté de communes, a fait le constat, partagé avec la commune de Noaillan et les services de l'Etat, que les enjeux environnementaux identifiés dans le centre-bourg empêchaient d'y programmer la totalité des logements nécessaires pour la commune.

Afin de trouver une solution alternative, la Communauté de communes a prescrit, par délibération du 17 décembre 2024 N°DEL24DEC14, la révision alléguée N°3 du PLUI, sur le quartier de la Saubotte à Noaillan.

Le présent document présente le bilan des modalités de concertation prévue pour ces deux procédures parallèles.

1 - Les modalités de la concertation

Les délibérations N°DEL24AVR38 et N°DEL24DEC14 ont défini exactement les mêmes modalités de concertation, à savoir :

- La publication d'articles sur le site internet de la Communauté de communes et celui de la commune de Noaillan, le compte facebook de la Communauté de communes et celui de la commune de Noaillan ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée.

2 - La participation du public et des partenaires

Le public a ainsi pu s'informer (A) et participer (B) à l'élaboration du projet. Les personnes publiques associées ont par ailleurs été invitées à se prononcer dans le cadre d'une réunion de concertation préalable (B).

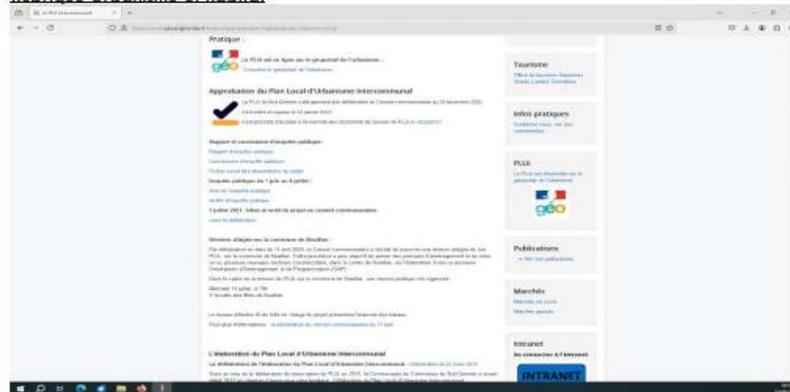
A - S'informer

Le public a pu s'informer sur le site Internet de la Communauté de communes www.cdcsudgironde.fr et celui de la commune de Noaillan www.noaillan.fr où se trouvent les délibérations de prescription. Sur le site de la Communauté de communes, ont également été publiés des informations dans la rubrique Actualités et des informations dans la rubrique urbanisme.

Des publications ont également été faites sur les comptes facebook de la Communauté de communes et de la commune de Noaillan.

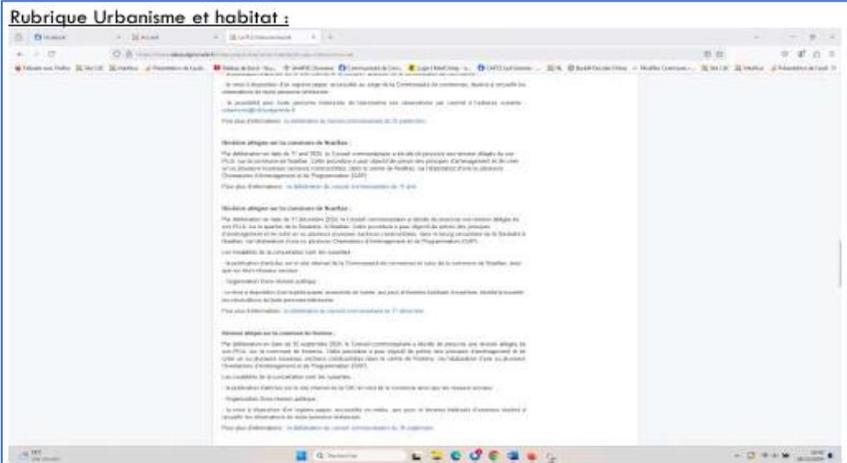
➤ Communications diffusées sur le site internet de la Communauté de communes :

Rubrique Urbanisme et habitat

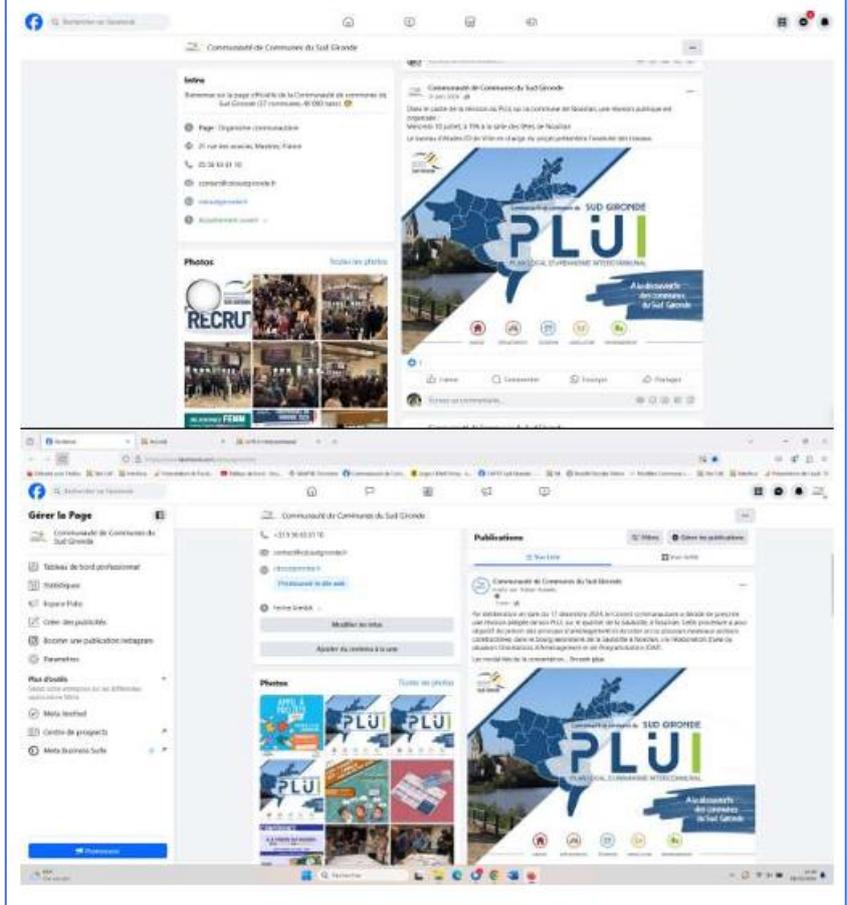


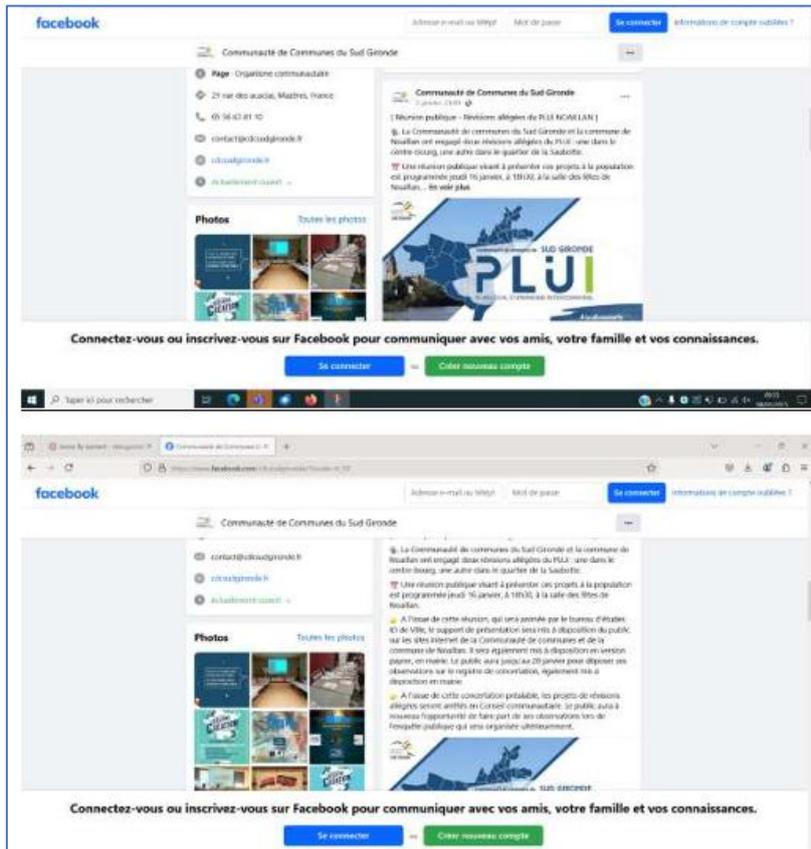
Rubrique Actualités (page d'accueil) :





➤ **Communications diffusées sur le compte facebook de la Communauté de communes :**





➤ Communications diffusées sur le site internet de la commune de Noailan :

Information publiée le 29 mai 2024



Dès le lendemain de la réunion publique, le support de présentation a été mis à disposition sur le site internet de la commune :



➤ Communications diffusées sur le compte facebook de la commune de Noaillan :

Post publié le 29 mai 2024 :



Post publié le 18 décembre 2024 :



Post du 8 janvier 2025 :

Publication de Commune de Noaillan

Commune de Noaillan
Publié par Sébastien Moncourt
- Hier, à 09:39

[RÉUNION PUBLIQUE RÉVISIONS ALLÉGÉES PLUI]

La Communauté de communes du Sud Gironde et la commune de Noaillan ont engagé deux révisions allégées du PLUI : une dans le centre-bourg, une autre dans le quartier de la Saubotte. Une réunion publique visant à présenter ces projets à la population est programmée :

Le jeudi 16 janvier, à 18h30, à la salle des fêtes de Noaillan

À l'issue de cette réunion, qui sera animée par le bureau d'études ID de Ville, le support de présentation sera mis à disposition du public sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune de Noaillan, il sera également mis à disposition en version papier, en mairie. Le public aura jusqu'au 28 janvier pour déposer ses observations sur le registre de concertation, également mis à disposition en mairie.

À l'issue de cette concertation préalable, les projets de révisions allégées seront arrêtés en Conseil communautaire. Le public aura à nouveau l'opportunité de faire part de ses observations lors de l'enquête publique qui sera organisée ultérieurement.

[Voir les statistiques et les publicités](#) [Booster la publication](#)

1 partage

➤ Communications diffusées par la commune de Noaillan sur l'application « PanneauPocket » :

En outre, la commune de Noaillan a publié plusieurs informations relatives aux procédures de révisions allégées sur l'application « Panneau Pocket »

le 29 mai 2024 :

The screenshot shows the PanneauPocket application interface. On the left, there is a list of publications with columns for 'Titre', 'Source', 'Type', 'Statut', 'Date', 'Publication', 'Statut', and 'Actions'. The main content area displays a detailed view of a publication titled 'REVISIONS ALLÉGÉES DU PLUI'. The article text includes information about the revision process, the date of the public meeting (January 16, 2025), and the location (Noaillan). The interface also shows navigation options like 'Accueil', 'Ajouter', and 'Rechercher'.

Post publié le 18 décembre 2024 :

Commune de Noaillan
Publié par Sébastien Moncourt
- À l'instant

Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil communautaire a décidé de prescrire une révision allégée de son PLUI, sur le quartier de la Saubotte, à Noaillan. Cette procédure a pour objectif de prévoir des principes d'aménagement et de créer un ou plusieurs nouveaux secteurs constructibles, dans le bourg secondaire de la Saubotte à Noaillan, via l'élaboration d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- La publication d'articles sur le site internet de la Communauté de communes et celui de la commune de Noaillan, ainsi que sur leurs réseaux sociaux ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée.

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
EN SAISON ORDINAIRE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

N° DEL2024DEC14

REPUBLICQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Arrondissement de LANGON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD GIRONDE

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUI SUR LA COMMUNE DE NOAILLAN

WJ l'ordonnance n° 2022-12 du 6 janvier 2022 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
WJ le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-3 et suivants, L. 153-4 et suivants, L. 153-5 et suivants et R. 153-3 et suivants ;
WJ les articles L. 153-2 à L. 153-4 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;



Publication du 8 janvier 2025 :



B - Participer

a) La réunion de concertation préalable avec les personnes publiques associées

La Communauté de communes, en partenariat avec la commune de Noaillan et le bureau d'études ID de Ville a organisé une réunion de concertation préalable à l'attention des personnes publiques associées (PPA), le 5 décembre 2024.

Y étaient représentées : la Communauté de communes, la commune de Noaillan, le bureau d'études ID de Ville, les services de l'Etat, le département de la Gironde, le SCoT Sud Gironde et le CAUE de la Gironde.

Cette réunion a permis de présenter l'avancée des travaux, et la nécessité de rechercher des solutions alternatives au développement du centre-bourg en travaillant sur un projet complémentaire sur le quartier de la Saubotte (enjeux environnementaux contraignants identifiés dans le centre-bourg).

La présentation projetée avait été envoyée à l'ensemble des personnes invitées, le 27 novembre 2024, afin qu'elles puissent en prendre connaissance en amont.

Un compte-rendu a été adressé à toutes les personnes publiques associées, y compris celles qui n'avaient pas pu participer à la réunion, le 9 décembre 2024.

b) La réunion publique

La réunion publique du 16 janvier 2025 a été annoncée (voir II.A) sur les supports de communication de la Communauté de communes et de la commune (site internet et compte facebook). Une information a également été diffusée par la Mairie via l'application « PanneauPocket ».

La réunion était organisée à 18h30, afin de permettre au plus grand nombre d'y participer, à

la salle des fêtes de Noaillan.

Y étaient représentés la Communauté de communes, la communes et le bureau d'études ID de Ville.

18 personnes ont pu y participer. Les principaux sujets évoqués à cette occasion étaient les suivants :

> La problématique de la gestion des eaux pluviales : le fossé en amont du projet présente des problèmes de débordement (mauvais entretien) ce qui produit des débordements localement. Il a été convenu que le projet d'urbanisation sur le bourg prenne en compte cette question lors des étapes opérationnelles ultérieures ;

> Les relevés environnementaux réalisés et l'autorisation préalable des propriétaires concernés ;

> L'intérêt des participants pour la réalisation de la voie verte sur la route de Castigues ;

> Les hauteurs maximales et la qualité architecturale des constructions, et les moyens que la collectivité met en œuvre pour accompagner les opérations.

Dès le lendemain de la réunion, le support de présentation a été mis en ligne sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune. Il a également été mis à disposition sous format papier dans le registre de concertation mis à disposition du public en Mairie.

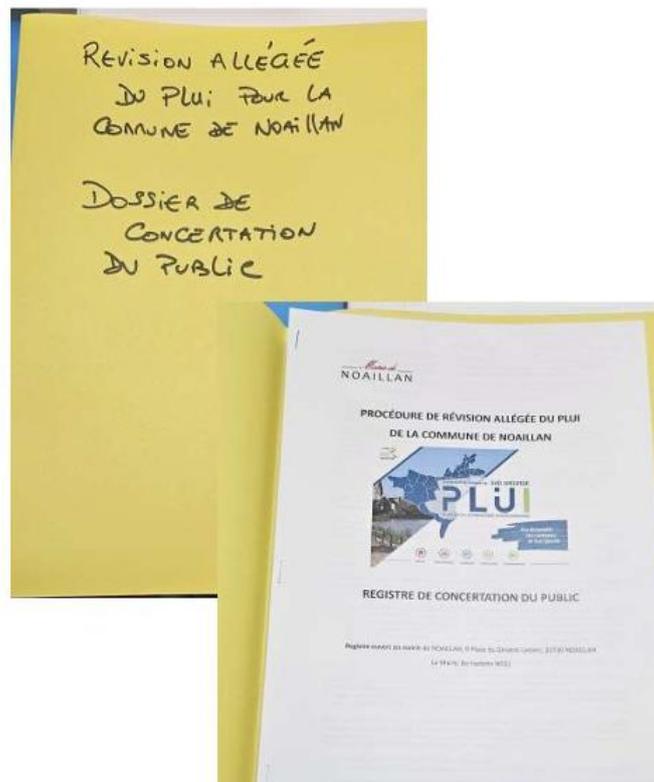


c) le registre papier

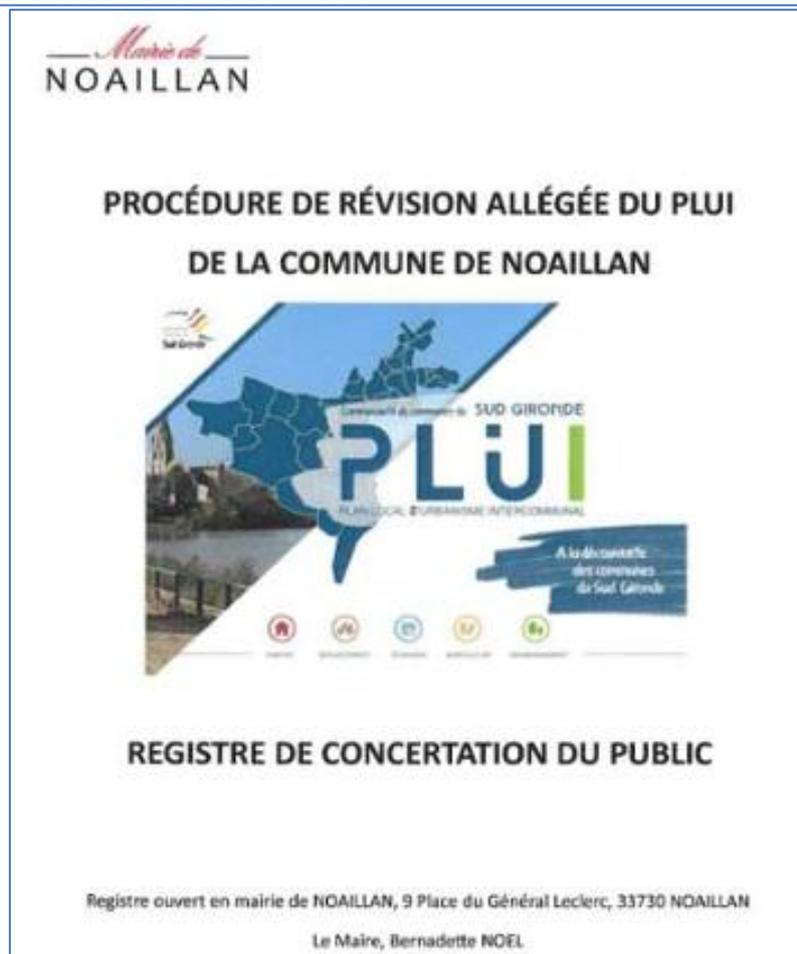
Comme prévu dans les modalités de la concertation, un registre papier a été mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouverture. Ce registre contenait les délibérations de prescription N° DEL24AVR38 et N°DEL24DEC14.

Les études environnementales menées sur le secteur du centre-bourg et sur le secteur de la Saubotte étaient également mis à disposition. Enfin, une version papier de la présentation diffusée lors de la réunion publique du 16 janvier a également été jointe au registre dès le lendemain.

DOSSIER CONCERTATION DU PUBLIC EN MAIRIE



Le registre de la concertation a été clos le 28 janvier 2025. Malgré les informations communiquées sur sa mise à disposition, le public ne s'est pas saisi de cet outil. En effet, le registre ne contient aucune observation ou contribution :



SIGNATURE			
OBSERVATIONS PROPOSITIONS			
NOM PRENOM COORDONNÉES			
DATE			

Conclusion :

La concertation a bien été menée selon les modalités prévues dans les délibérations de prescription des révisions allégées 1 et 3 du PLUi à Noaillan. Elle a même dépassé les modalités prévues : publications sur l'application « PanneauPocket » et organisation d'une réunion de concertation préalable avec les personnes publiques associées.

En ce qui concerne la participation de la population, elle s'est bien saisie de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 24/02/2025
Reçu en préfecture le 24/02/2025
Publié le 
ID : 033-200043974-20250204-DEL25FEV23ANXE-DE

organisée le 16 janvier 2025, qui a permis d'améliorer le dossier et de répondre aux interrogations des habitants. Le public ne s'est en revanche pas approprié le registre de la concertation mis à disposition en mairie qui est demeuré vide.

Annexe 7 : Certificats d'affichage Noailan



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Madame Le Maire de Noailan certifie que le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique du 28 mai 2025 au 15 juillet 2025 inclus sur la :

« Révision allégée du PLUi 1 et 3 pour la commune de Noailan ».

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Noailan à l'emplacement habituellement réservé à cet effet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Noailan le 16 juillet 2025

Le Maire
Bernadette NOEL



Mairie de Noailan
05 56 25 35 08 - contact@noailan.fr
9 Place du Général Leclerc 33170 Noailan



noailan.fr

Annexe 8 : Certificats d'affichage CdC Mazères



Certificat d'affichage

Avis d'Enquête Publique sur le projet de révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Je soussigné (e), M Jérôme GUILLEM, président de la Communauté de Communes du Sud Gironde, atteste par le présent certificat, que l'Avis d'Enquête Publique sur le projet de révisions allégées n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la CdC du Sud Gironde, a été affiché à compter du 30 mai 2025 jusqu'au 15 juillet 2025 inclus, au siège de la Communauté de Communes du Sud Gironde – Parc d'activités du Pays de Langon - 21 rue des Acacias – 33210 Mazères.

Fait à Mazères, le 16 juillet 2025.

Le Président de la Communauté de
Communes du Sud Gironde
Communauté de Communes
du Sud Gironde
Parc d'Activités du Pays de Langon
21 Rue des Acacias
CS 30034 - Mazères
33131 LAIGON Cedex

Annexe 9 : Presse régionale

1ère Parution : 20 mai 2025 Sud-ouest et Echos judiciaires de la Gironde

SUD OUEST **Vendredi 30 mai 2025**

22 **Annonces**

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



Communauté de Communes du Sud Gironde

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté, le président de la communauté de communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du 16 juin au 15 juillet 2025 inclus**, soit 30 jours consécutifs, sur les projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Le siège principal de l'enquête a été fixé au siège de la communauté de communes du Sud Gironde situé 21 rue des acacias à Mazères (33210).

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Noailan et au siège de la communauté de communes du Sud Gironde, aux jours et heures habituels d'ouverture. De plus, un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Sud-Gironde. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Pendant l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public pourront être portées sur les registres déposés dans les lieux identifiés d'enquête publique, aux heures d'ouverture habituels de ceux-ci ; adressées par courrier aux commissaires enquêteurs au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) ; portées sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/> ou par courrier électronique à l'adresse : pluicdcsudgironde@democratie-active.fr

L'évaluation environnementale des projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI, leur résumé non technique, les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que les mémoires en réponses de la part de la communauté de communes, et les bilans de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Les informations sur ce dossier peuvent être demandées à Madame Laure LAMY DE LA CHAPELLE, cheffe de service urbanisme et habitat de la Communauté de communes du Sud Gironde par courriel urbanisme@cdcsudgironde.fr ou par téléphone 05.40.34.50.01 (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la communauté de communes : <https://www.cdcsudgironde.fr/>

Le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné **M. Michel DAUBRIAC**, cadre supérieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et **M. Gérard DURAND**, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la Mairie de Noailan, 9 place du Général Leclerc : **lundi 16 juin, de 9 h 30 à 12 h 15 ; mercredi 25 juin, de 8 h 45 à 12 h 15 ; mercredi 9 juillet de 14 h 15 à 16 h 45 ; mardi 15 juillet, de 8 h 45 à 12 h 15**.

Le président de la communauté de communes du Sud Gironde est responsable des procédures de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public au siège de la communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) et sur le site internet de la communauté de communes (<https://www.cdcsudgironde.fr/>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le conseil communautaire se prononcera par délibérations sur l'approbation des projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI en vue de leur approbation.

ECHOS
JUDICIAIRES - GIRONDINS

Annonce légale

DATE DE PARUTION 20-06-2025 RÉFÉRENCE L25EJ27470
DÉPARTEMENT DE PARUTION 33 CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE
SUPPORT Echos-Judiciaires.com

 Lien de publication
<https://www.echos-judiciaires.com/annonces-legales/L25EJ27470/>



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du 16 juin au 15 juillet 2025 inclus**, soit 30 jours consécutifs, sur les **projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**.

Le siège principal de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde situé 21 rue des acacias à Mazères (33210).

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Noailan et au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde, aux jours et heures habituels d'ouverture. De plus, un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Sud-Gironde. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Pendant l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public pourront être portées sur les registres déposés dans les lieux identifiés d'enquête publique, aux heures d'ouverture habituels de ceux-ci ; adressées par courrier aux commissaires enquêteurs au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) ; portées sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/> ou par courrier électronique à l'adresse : pluicdcsudgironde@democratie-active.fr

L'évaluation environnementale des projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI, leur résumé non technique, les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que les mémoires en réponses de la part de la Communauté de communes, et les bilans de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Les informations sur ce dossier peuvent être demandées à Madame Laure LAMY DE LA CHAPELLE, Cheffe de service urbanisme et habitat de la Communauté de communes du Sud Gironde par courriel urbanisme@cdcsudgironde.fr ou par téléphone 05.40.34.50.01 (du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 14h à 17h)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la Communauté de Communes : <https://www.cdcsudgironde.fr/>

Le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Michel DAUBRIAC, cadre supérieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Gérard DURAND, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la Mairie de Noailan, 9 place du Général Leclerc : **lundi 16 juin, de 9h30 à 12h15 ; mercredi 25 juin, de 8h45 à 12h15 ; mercredi 9 juillet de 14h15 à 16h45 ; mardi 15 juillet, de 8h45 à 12h15**.

Le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde est responsable des procédures de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) et sur le site internet de la communauté de communes (<https://www.cdcsudgironde.fr/>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le conseil communautaire se prononcera par délibérations sur l'approbation des projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI en vue de leur approbation.

SUD OUEST Mardi 17 juin 2025



Communauté de Communes du Sud Gironde AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté, le président de la communauté de communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du 16 juin au 15 juillet 2025 inclus, soit 30 jours consécutifs, sur les projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Le siège principal de l'enquête a été fixé au siège de la communauté de communes du Sud Gironde situé 21 rue des acacias à Mazères (33210).

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Noailhan et au siège de la communauté de communes du Sud Gironde, aux jours et heures habituels d'ouverture. De plus, un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Sud-Gironde. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Pendant l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public pourront être portées sur les registres déposés dans les lieux identifiés d'enquête publique, aux heures d'ouverture habituels de ceux-ci ; adressées par courrier aux commissaires enquêteurs au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) ; portées sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/> ou par courrier électronique à l'adresse : pluicdcsudgironde@democratie-active.fr

L'évaluation environnementale des projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI, leur résumé non technique, les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que les mémoires en réponses de la part de la communauté de communes, et les bilans de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Les informations sur ce dossier peuvent être demandées à M^{me} Laure LAMY DE LA CHAPELLE, cheffe de service urbanisme et habitat de la communauté de communes du Sud Gironde par courriel urbanisme@cdcsudgironde.fr ou par téléphone 05.40.34.50.01 (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la communauté de communes : <https://www.cdcsudgironde.fr/>

Le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Michel DAUBRIAC, cadre supérieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Gérard DURAND, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la Mairie de Noailhan, 9 place du Général Leclerc : **lundi 16 juin, de 9 h 30 à 12 h 15 ; mercredi 25 juin, de 8 h 45 à 12 h 15 ; mercredi 9 juillet de 14 h 15 à 16 h 45 ; mardi 15 juillet, de 8 h 45 à 12 h 15.** Le président de la communauté de communes du Sud Gironde est responsable des procédures de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public au siège de la communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) et sur le site internet de la communauté de communes (<https://www.cdcsudgironde.fr/>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le conseil communautaire se prononcera par délibérations sur l'approbation des projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets de révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI en vue de leur approbation.

ECHOS

JUDICIAIRES - GIRONDE

Annonce légale

DATE DE PARUTION 30-05-2025
DEPARTEMENT DE PARUTION 33
SUPPORT Echos-Judiciaires.com

REFERENCE L256327469

CATEGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE



Lien de publication

<https://www.echos-judiciaires.com/annonces/legales/256327469/>



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du 16 juin au 15 juillet 2025 inclus, soit 30 jours consécutifs, sur les projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Le siège principal de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde situé 21 rue des acacias à Mazères (33210).

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Noailhan et au siège de la Communauté de communes du Sud Gironde, aux jours et heures habituels d'ouverture. De plus, un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Sud-Gironde. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>

Pendant l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public pourront être portées sur les registres déposés dans les lieux identifiés d'enquête publique, aux heures d'ouverture habituels de ceux-ci ; adressées par courrier aux commissaires enquêteurs au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) ; portées sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/> ou par courrier électronique à l'adresse : pluicdcsudgironde@democratie-active.fr

L'évaluation environnementale des projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI, leur résumé non technique, les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que les mémoires en réponses de la part de la Communauté de communes, et les bilans de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Les informations sur ce dossier peuvent être demandées à Madame Laure LAMY DE LA CHAPELLE, Cheffe de service urbanisme et habitat de la Communauté de communes du Sud Gironde par courriel urbanisme@cdcsudgironde.fr ou par téléphone 05 40 34 50 01 (du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 14h à 17h)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la Communauté de Communes : <https://www.cdcsudgironde.fr/>

Le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Michel DAUBRIAC, cadre supérieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Gérard DURAND, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la Mairie de Noailhan, 9 place du Général Leclerc : **lundi 16 juin, de 9h30 à 12h15 ; mercredi 25 juin, de 8h45 à 12h15 ; mercredi 9 juillet de 14h15 à 16h45 ; mardi 15 juillet, de 8h45 à 12h15.**

Le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde est responsable des procédures de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public au siège de la Communauté de communes (21 rue des acacias 33210 Mazères) et sur le site Internet de la communauté de communes (<https://www.cdcsudgironde.fr/>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le conseil communautaire se prononcera par délibérations sur l'approbation des projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets de révisions allégées N°1 et N° 3 du PLUI en vue de leur approbation.

Annexe 10 : Affichage sur site internet de la mairie de Noaillan

ACCUEIL LA COMMUNE MAIRIE SOCIAL URBANISME ECOLE ASSOCIATIONS CDC INFO TOURISTIQUE DÉMARCHES ADMINISTRATIVES



Enquête publique concernant le PLUi de Noaillan

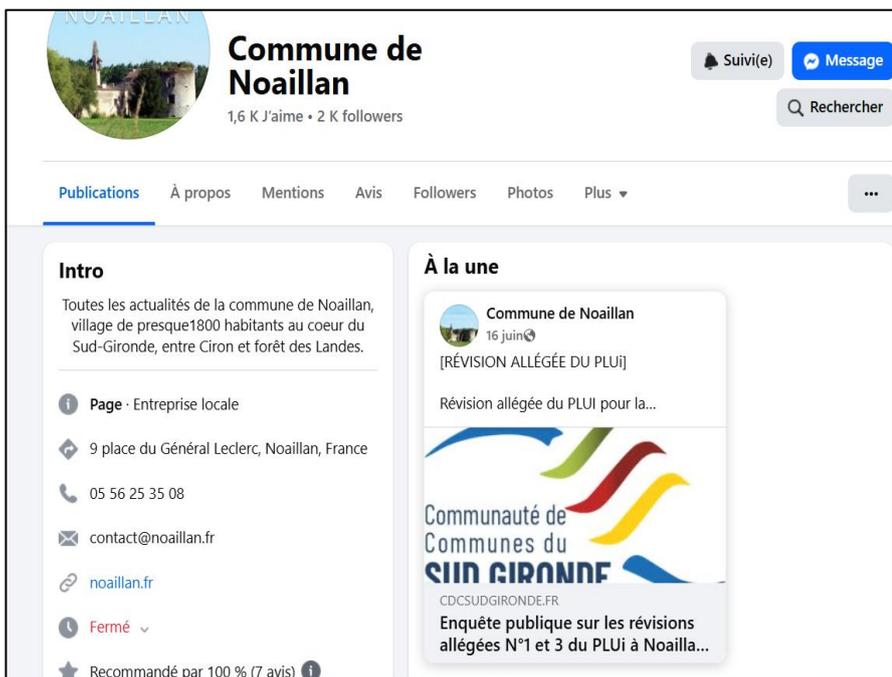
L'enquête publique sur les révisions allégées N°1 et 3 du PLUi à Noaillan, aura lieu du 16 juin au 15 juillet, selon les modalités décrites dans l'avis accessible ci-dessous.

Voir l'avis d'enquête publique <cdcsudgironde.fr/wp-content/uploads/2025/05/avis-EP-revisions-allegees-1-et-3-PLUi.pdf>

Le dossier d'enquête est accessible en ligne dès l'ouverture de l'enquête à l'adresse suivante : www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/

Annexe 11 : Journaux locaux

Facebook et Panneau pocket commune de NOAILLAN



Commune de Noaillan
1,6 K J'aime • 2 K followers

Publications À propos Mentions Avis Followers Photos Plus

Intro
Toutes les actualités de la commune de Noaillan, village de presque 1800 habitants au cœur du Sud-Gironde, entre Ciron et forêt des Landes.

Page · Entreprise locale
9 place du Général Leclerc, Noaillan, France
05 56 25 35 08
contact@noaillan.fr
noaillan.fr
Fermé

Recommandé par 100 % (7 avis)

À la une
Commune de Noaillan
16 juin
[RÉVISION ALLÉGÉE DU PLUI]
Révision allégée du PLUI pour la...
Communauté de Communes du SUD GIRONDE
CDCSUDGIRONDE.FR
Enquête publique sur les révisions allégées N°1 et 3 du PLUi à Noailla...



10:33 2/8

Noaillan
33730
Info modifiée le 25/06/2025

enquêteur M. Michel DAUBRIAC reçoit le public à la mairie de Noaillan lors de ses permanences :

Lundi 16 juin de 9h30 à 12h15
Mercredi 25 juin de 8h45 à 12h15
Mercredi 09 juillet de 14h15 à 16h45
Mardi 15 juillet de 08h45 à 12h15

Une consultation dématérialisée des dossiers et un registre d'observations dématérialisé sont disponibles à cette adresse :
<https://cdcsudgironde.fr/actualites/enquete-publique-sur-les-revisions-allegees-n1-et-3-du-plui-a-noaillan/>

RECHERCHE FAVORIS AGENDA AUTRES

Annexe 12 : Registres d'Enquête

Registre numérique

Export des observations de l'enquête publique du 16/07/2025 10:07

Observation n° 1 du 7 juillet 2025 - 20:49
Défavorable
 Auteur : Jean-Luc Fiat

Je n'ai jamais été informé, je ne réside pas à Noailan, que des parcelles m'appartenant étaient concernées par la révision du plui, je viens de l'apprendre par hasard. L'une d'entre elles est plantée de pommiers en pleine production. J'avais fait une proposition en mairie il y a 3 ans et j'attends toujours la réponse. J'ai demandé un rendez-vous en mairie il y a un an et j'attends toujours que l'on me rappelle.

Observation n° 2 du 11 juillet 2025 - 08:49
Favorable
 Auteur : Sylvie Rapin

Dans le cadre de l'enquête publique je porte à votre connaissance ma demande de rajout de deux séchoirs dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Ces deux séchoirs sont sur le commune de castets et Castillon - lieu dit mazerac - références cadastrales: Zh 245 ZH 209

Ces deux séchoirs sont à proximité d'habitation et connectés à tous les réseaux - eau électricité - Ils ont tous deux des accès à la voie publique .
 Pouvez vous nous indiquer la procédure à suivre pour si ils apparaissent dans la prochaine modification du plui à venir .

Observation n° 3 du 11 juillet 2025 - 15:31
Favorable
 Auteur : Sylvie Rapin

Dans le cadre de l'enquête publique je porte à votre connaissance ma demande de rajout de deux séchoirs dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Ces deux séchoirs sont sur le commune de castets et Castillon - lieu dit mazerac - références cadastrales: Zh 245 ZH 209

Ces deux séchoirs sont à proximité d'habitation et connectés à tous les réseaux - eau électricité - Ils ont tous deux des accès à la voie publique .
 Pouvez vous nous indiquer la procédure à suivre pour si ils apparaissent dans la prochaine modification du plui à venir .

Observation n° 4 du 13 juillet 2025 - 21:05

Page 1/2

Défavorable
 Auteur : BERNARD BOIREAU

A Monsieur le commissaire enquêteur,
 Nous sommes propriétaire (Bernard Boireau et Laurent Persan) via la SCI BP 14 et le GFA du Château de Budos de plusieurs parcelles formant un ensemble entre le cimetière et les écoles. L'accès se fait par la route des écoles.
 Un plan (ci-joint) nous a été présenté en mairie courant 2024 pour la mise en place d'un lotissement sur ces parcelles. Nous avons fait part du fait que nous n'étions pas vendeur. Les choses en sont restées là. Ces parcelles qui semblaient constructibles aux yeux des élus prennent dans l'étude un fort enjeux environnemental. Nous nous étonnons de la coïncidence entre notre refus de vendre et le changement de statut de ces parcelles dans l'étude finale.
 De notre côté, nous souhaiterions construire une maison d'habitation. Une partie petite de ces parcelles est constructible. Le reste est en zone N. Cette zone N fait une encoche au niveau de nos parcelles alors que de part et d'autre tout est urbanisable.
 Nous aimerions que nos parcelles soient ajoutées à la zone constructible ou à minima les parcelles 1601, 1307, 1308, 1309, 1310.
 Bernard Boireau et Laurent Persan

Observation n° 5 du 15 juillet 2025 - 12:54
Ne se prononce pas
 Auteur : Bruno Aries

sauvegardons les arbres ,ils deviennent de plus en plus indispensables. Un architecte devra superviser les construction. Le CAUE sera t'il impliqué?

Observation n° 6 du 15 juillet 2025 - 16:31
Défavorable
 Auteur : Christophe Perrotin

Je viens compléter mes observations déposées ce matin auprès du commissaire enquêteur. Je ne souhaite pas vendre mon terrain ni même une partie et je ne suis pas favorable à ce projet.

Observation n° 7 du 15 juillet 2025 - 22:10
Défavorable
 Auteur : LAURENT PERSAN

Monsieur le commissaire enquêteur,
 Suite à notre entrevue de ce matin, je dépose un nouveau document pour vous permettre d'identifier nos parcelles.
 Je rappelle que la mairie est au courant depuis longtemps de notre projet.

Page 2/2

Registre mairie de Noailan

Lundi 16 Juin 09h30

Ouverture Enquête à NOAILLAN
 REVISION ALLÉGÉE PLUI 1 et PLUI 3
 Le Commissaire Enquêteur
 Michel DUBREUIL

La Mairie de Noailan
 Dimanche 16 Juin

	date	Nom Prénom	
PERTANANCE 1 16/06 11h30	16/06 11h30	MILLON Serge	
1 16/06 09h30	16/06	FALQUE Véron	Quelles sont les axes financiers à envisager
			FIN PERTANANCE 12h15
PERTANANCE 2 16/06 08h45	25/06	MORELLO Thierry	Demande de rectification du terrain N°14 103 lieu dit "Noaillet" 79x35 cm. Nous souhaiterions avoir un CV sur ce terrain et un plan de l'ensemble à au PLU allégé N°1. Tournez vous vers l'ancien les services à faire en ce sens - en cas de refus.

date	NOM Prénom	
09/07 14h15	CHAGNEAU Julien 078603 93-38 AVIS DEFAUSOING	Propriétaire des parcelles E 05 et E 06 dans Noailan dont une partie du jardin clôturé. Ce propriétaire n'est pas d'accord pour céder ses parcelles. ① A l'améric de ses parcelles il est prévu des projets R+2 qui affecteraient des plusieurs zones et vitelles ③ Je souhaite connaître la méthodologie de l'étude environnementale (voire contacter le cabinet environnemental qui a procédé à l'étude La partie de E 05 est d'environ 380 m ² dont 220 m ² de jardins clôturés.
09/07 14h15	BÉAUBÉ Nicolas 064082 2040	Reclamation Concession parcelle section VH n°33 Commune NoAILLAN chemin de la Fontaine de l'aparcement Nous avons acheté cette parcelle

		<p>VH n°53 en 1983 alors que cette dernière était classée en "habitat à bâtir". Cette parcelle a été déclassée en décembre 2022 et ce malgré le fait qu'elle se situe entre les deux zones qui elle soit accessible par un chemin communal goudronné et qu'elle soit longeée par le "trou" et le "haut" d'un des gaz arrivant à l'électricité. Compte-tenu de ce classement, nous sollicitons votre opinion afin d'envisager dans le prochain PLU local que cette parcelle puisse retrouver son statut de "habitat à bâtir".</p> <p style="text-align: right;">F</p>
3/07	ARIÈS Bruno 11, route du Barrail de Boucy Noailles	<p>J'appréhende le mitage du territoire par des lotissements et des constructions médiocres, qui transforment notre pays en "France Noche".</p> <p style="text-align: right;">Bruno Ariès</p>
FIN DE PERMANENCE 16h45		3

DEBUT DE PERMANENCE 08h45		
15/07	<p>N° F.A.T. Jean-Luc 059 @ yohann.g 0766230716</p>	<p>Concerné par la parcelle 28 et 36. La parcelle 36 est bâtie de nombreux (40 ans). Je souhaiterais que la parcelle 36 reste non constructible et je propose d'échanger la 36 avec la 48 et éventuellement la 54. En cas d'impossibilité pourrais-je moi-même construire sur la parcelle 36.</p>
15/07	<p>M. BERT Jeanne + Lisa</p>	<p>Comprend la révision du projet n°1 et n°3, mais sans impact du nombre de maisons ou appartements à construire, sans études et copies. Cela est une question sur les besoins d'eau, d'électricité, d'assainissement, de transport, qui n'ont pas été démontrés. Le manque de services est un problème pour attirer un bon job et créer de l'emploi. Avec un projet donc sérieux ou projet. Les autres communes qui ont proposé de reporter leur révision de PLU n'ont que deux en la zone de la zone et Noailles se demandent pourquoi toute la charge de travail sur Grande.</p>

	<p>N° OGGEE (suite)</p>	<p>(Suite) Ses études d'urbanisme du projet que maintenant, mais je comprends que la parcelle n'est approuvée dans Sud-Grande mais je n'ai rien vu par ailleurs. Je pense, le site internet de la mairie, etc jusqu'au mois de juin 2025.</p>
15/07	<p>N° PERRONIN Zéline de Villandrac Noailles</p>	<p>Parcelles 0002, 0005, 0009 "0010, 0023" - Pourquoi de A+2 à Noailles alors qu'il s'agit d'un bourg et une commune agricole zone A+2 ? Il existe déjà des villes avec ce type de construction (Lyon, Bordeaux...) - Y a-t-il une taxe foncière sur terrain constructible non bâti ? - Pourquoi ne pas utiliser les zones secondaires à disposition et ne pas enfiler les gens ? - Quel est le périmètre de la zone d'habitat d'un quartier bien de ce type ?</p> <p style="text-align: right;">Zéline Perronin</p>

15/07	<p>N° M. CORTE</p>	<p>La situation de logement est pas dans l'habitat, mais dans le bourg. Cependant il faut que le projet s'accompagne d'un plan de services et de transports. La zone de la zone, mais aussi l'assainissement. L'habitat par les routes et les communications n'est pas fait par une ville d'habitat au bord de la route est depuis si longtemps une ville elle.</p>
15/07	<p>N° M. ANSIZANNE</p>	<p>Le projet intègre pas les implantations avec les infrastructures (services, école, santé) et surtout la capacité de la population à se déplacer pour avoir accès à l'emploi.</p>

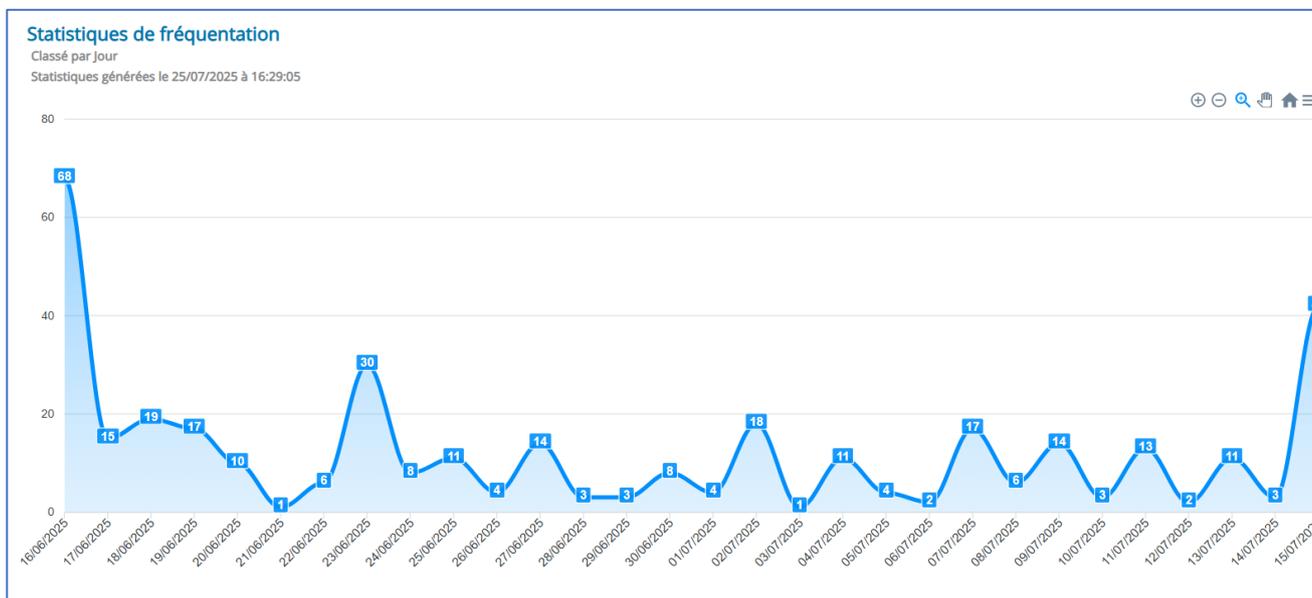
Registre CDC Sud-Gironde à Mazères

Aucune observation relevée sur ce registre pendant toute la durée de l'enquête.



Annexe 13 : Statistiques de fréquentation du site dédié :
https://www.democratie-active.fr/ Registre n°853 : Révisions allégées N°1 et N°3 du PLUi à
Noaillan

368 accès entre le 16/06 et le 15/07 (durée de l'enquête)



571 fichiers téléchargés entre le 16/06 et le 15/07 (durée de l'enquête)

