



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

Monsieur le Maire
Mairie de LANGOIRAN
5 place du Docteur-Abaut
33550 Langoiran

Latresne, le 05 janvier 2026

Réf : XXX – 26 LF/JS/SR/HM

Dossier suivi par Molinier Hugo

Mail : h.molinier@cdc-portesentredeuxmers.fr

Objet : AVIS PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire,

Nous avons bien pris connaissance de votre demande d'avis en date du 6 octobre dernier concernant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de votre commune en application de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme.

À la lecture des divers documents composant ce dossier, la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers formule les remarques suivantes dans les domaines liés à ses compétences ou les politiques qu'elle met en œuvre.

Cohérence Territoriale

Ce projet de nouveau PLU de la commune était une nécessité pour répondre aux enjeux actuels du territoire en actualisant un Plan Local d'urbanisme de 2005. L'effort porté sur l'intégration des trams multifonctionnels en dépassant les limites administratives de la commune et la prise en compte de l'identité paysagère locale, de la préservation des formes urbaines anciennes encore présente sur le Haut-Langoiran ainsi qu'une protection renforcée des éléments constitutifs des « motifs paysagers » de l'Entre-deux-Mers sont à saluer.

La commune de Langoiran est l'unique commune du territoire couverte par un dispositif de protection et de valorisation du patrimoine. Pour remplacer l'AVAP, une procédure d'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est en cours sur les 2/3 de la commune. La relation entre le PLU et ce dispositif en cours reste une question centrale à la lecture de ce projet de révision. Des éléments se référant au futur PVAP sont inscrit dans les parties réglementaires du projet et même si l'on ressent que les objectifs du PVAP sont inscrit au sein du PADD de la commune, il aurait été pertinent de retrouver de manière clair l'articulation entre les deux documents et les imbrications des éléments du PVAP dans ce projet de révision.

BAURECH – CAMBES – CAMBLANES-ET-MEYNAC – CENAC – LATRESNE – LANGOIRAN – LE TOURNE –
LIGNAN DE BORDEAUX – QUINSAC – SAINT-CAPRAIS DE BORDEAUX – TABANAC

Intégration des objectifs du Plan Paysage

Le projet de PLU met en avant une volonté forte de protéger les covisibilités et intègre la question des clôtures comme un enjeu important, cependant le règlement écrit des zones UA, UB et UC renvoie cette réglementation des clôtures aux futures dispositions du PVAP.

La Communauté de communes qui a élaboré un guide des clôtures pour accompagner les communes et les pétitionnaires sur cet enjeu majeur de la cohérence territoriale pourrait être associée à l'élaboration du règlement dans le futur PVAP dans ce cadre.

Concernant la zone UD, on remarque que règlement est en phase avec le guide des clôtures précité et ce guide pourrait être annexé au PLU ou mis en avant sur le site internet de la commune pour en faciliter l'appropriation par les pétitionnaires.

Enfin, il est crucial de rester vigilant concernant les clôtures en limite de zones naturelles et agricoles, notamment en zone U. Bien que le règlement interdise déjà les murs pleins, il est important de renforcer cette interdiction pour garantir la qualité du cadre de vie dans l'esprit de l'article L 372-1 du code de l'environnement.

Nouveau élément lié à cette révision, l'usage du L151-19 du code de l'urbanisme sur les sujets des parcs arborés comme sur Pommarède sous forme d'aplat et ne désignant pas des arbres de manière précise rappelle la nécessaire clarification entre cet outil et l'Espace Boisé Classé (EBC). L'EBC permet de garantir le caractère boisé de l'espace et on l'utilise généralement de manière à couvrir une zone alors que la protection des éléments paysagers au titre du code de l'urbanisme permet de protéger des sujets spécifiques et donc s'apprécie en donnant un repère dans la partie graphique du règlement accompagné si possible d'un répertoire des arbres visés. On note donc dans ce projet de révision une utilisation de ces deux outils qui mériteraient d'être affinée (liée sûrement à la réutilisation des EBC du précédent PLU sans actualisation).

Concernant la végétalisation des espaces publics, l'OAP Gramont propose une approche intéressante pour le traitement de la bande paysagère le long de la RD 239, avec des coupes types et des essences végétales adaptées. Cette méthodologie pourrait utilement inspirer les autres OAP.

Attractivité - Développement économique

L'OAP du Pied-du-Château qui vise à conforter la vocation commerciale du hameau est l'outil pertinent pour travailler cette zone et notamment l'espace de stationnement existant qui est à aménager. Pour autant, il est dommage que cet outil reste trop centré uniquement sur l'aménagement de cet espace de stationnement sans pour autant définir les contours clairs d'un futur projet. La révision du PLU aurait pu être l'occasion d'une réflexion élargie aux espaces publics et au bâti ancien environnant, notamment au droit de la RD10 si des mutations des cellules commerciales s'opèrent. Tout l'enjeu des futurs aménagements résidant dans la constitution d'un caractère urbain de cet espace, valorisant la co-visibilité avec le château et le patrimoine bâti historique, ce qui permettrait d'apporter les premières réponses pour pacifier cette séquence de la RD10.

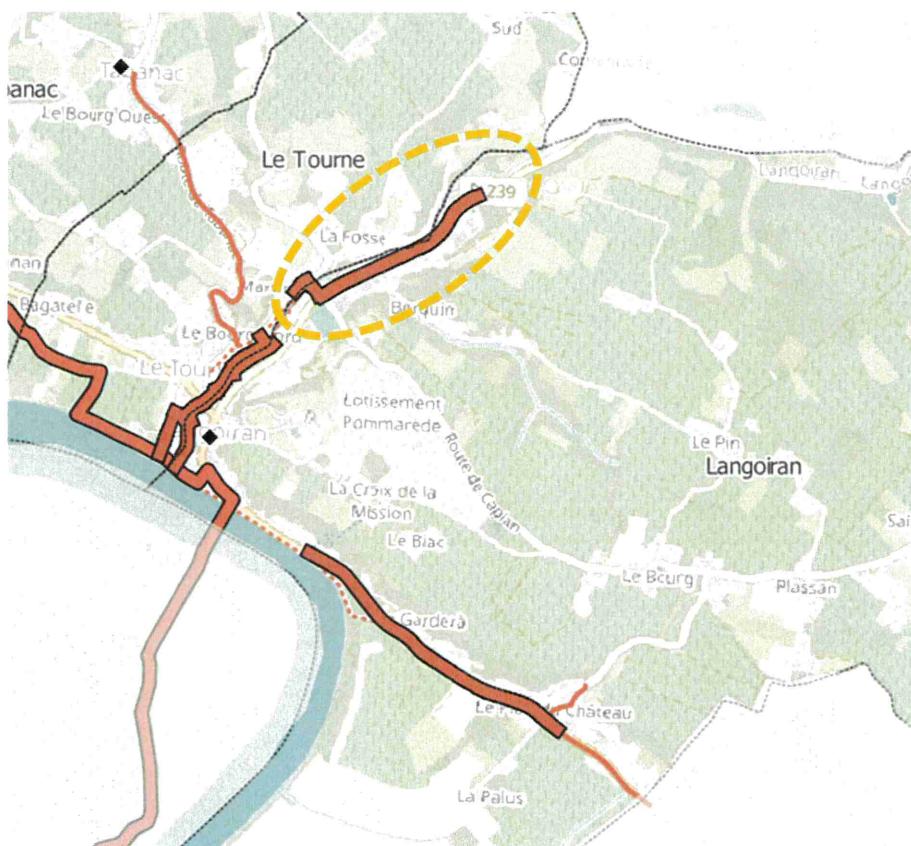
Concernant les autres OAP, une remarque sur la mixité de fonctionnalité envisagée dans l'OAP Gramont qui aurait mérité des précisions pour concilier attractivité économique et qualité paysagère.

Intégration des objectifs du PCAET

Le PLU intègre des dispositions louables pour répondre aux objectifs du PCAET, comme l'obligation de toitures végétalisées ou dédiées aux énergies renouvelables (50% de la surface). Cependant, le règlement pourrait gagner en clarté pour éviter toute confusion entre ces deux options. Une vigilance particulière devra être portée dans le secteur agricole, afin d'affirmer la volonté de limiter les dispositifs photovoltaïques au sol sur ces espaces et de prioriser ceux en toiture sur le bâti, conformément à la volonté communale et aux objectifs du PCAET du territoire.

Mobilités

L'intégration du Schéma Directeur Cyclable (SDC) est un atout, notamment avec les emplacements réservés entre le Pied-du-Château et le bourg. Cependant, un axe considéré comme prioritaire n'apparaît pas au sein du document à savoir la connexion entre le Tourne, la zone commerciale de Langoiran et la future OAP Gramont. Il serait nécessaire d'indiquer un emplacement réservé pour cet itinéraire comme indiqué dans le SDC ci-dessous.



BAURECH – CAMBES – CAMBLANES-ET-MEYNAC – CENAC – LATRESNE – LANGOIRAN – LE TOURNE –
LIGNAN DE BORDEAUX – QUINSAC – SAINT-CAPRAIS DE BORDEAUX - TABANAC

En conclusion, ce projet de révision permet de répondre aux objectifs de la commune de Langoiran, ainsi qu'à ceux de l'intercommunalité à travers ses différentes politiques paysagères, de développement économique et de résilience territoriale. La relation entre ce projet de révision et celui en cours du PVAP reste le point à éclaircir de ce projet pour en mesurer les incidences sur le territoire.

Ce projet reçoit donc un avis favorable sous réserve d'intégration des éléments liés au schéma directeur cyclable. Nous réaffirmons notre volonté de participer à l'élaboration des objectifs du PVAP et de continuer à accompagner la commune pour assurer la mise en œuvre de l'animation des objectifs soutenus dans ce document.

Nous vous prions d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Lionel FAYE



Maire de Quinsac