



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Laurent Fidèle
Délégué territorial Aquitaine-Poitou-Charentes

Monsieur le Maire

Dossier suivi par : *V.Pothet*
Tél : 05 56 01 10 11
Mail : v.pothet@inao.gouv.fr
INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr

Mairie de Langoiran
4, Place du Docteur Abaut
33550 LANGOIRAN

Bègles, le 5 janvier 2026

**Objet : Projet de révision du PLU
Commune de Langoiran**

Monsieur le Maire,

Par courrier du lundi 6 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du plan local d'urbanisme sur la commune de Langoiran.

La commune de Langoiran se situe dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Cadillac », « Cadillac-Côtes de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Fine de Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

L'aire parcellaire délimitée en AOC représente une superficie de 618 hectares en AOC dont 558 ha en AOC « Cadillac », « Cadillac Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux » et « Côtes de Bordeaux », pour une superficie totale de la commune de 1017 hectares. En 2022, environ 398 hectares étaient plantés en vignes répartis entre 29 exploitations dont 18 ayant leur siège sur la commune.

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

Dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune souhaite intégrer des principes de développement durable. Outre les objectifs économiques à conforter, la préservation des espaces naturels sensibles, des paysages et des ressources en tenant compte du patrimoine bâti et urbain, la commune souhaite protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers en proposant une dynamique autour d'un tourisme vert tout en préservant son patrimoine agronomique.

Le rapport de présentation met en lumière des perspectives de développement à destination de l'habitat pour l'accueil de 110 à 150 nouveaux habitants à l'horizon de 2035 induisant un besoin en logement de 90 à 115 logements majoritairement en renouvellement urbain (remobilisation de 20 logements vacants) et de 65 à 90 logements neufs créés dans les enveloppes urbaines existantes.

Au total, les surfaces concernées par le projet affectent les espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 1,34 ha.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision du PLU conduisent à restituer en zone agricole A la zone 2AU de Beauchamp (à l'est de la commune) classée en future zone constructible au PLU de 2022, espace de 5 hectares délimité en AOC.

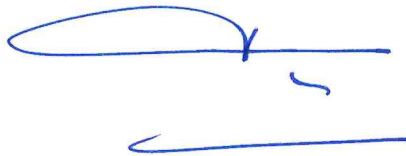
Il n'existe pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat en zone agricole dans le projet de PLU.

Le règlement graphique identifie 1 bâtiment situé dans la zone N susceptible de changer de destination (château Gardéra destiné à accueillir et héberger du public mineur ou majeur dans le cadre de la protection de l'enfance). La commune souhaite anticiper un éventuel changement de destination dans le cas d'une revente du lieu. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ce bâtiment nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact du projet sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'opposition à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

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

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



Copie : DDTM 33