



LANGOIRAN

Site patrimonial remarquable

Transformation de la ZPPAUP en PVAP

Réunion publique Présentation du projet

5 septembre 2023

1. Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic
2. Les 5 objectifs proposés pour le projet du PVAP
3. Le projet du PVAP et les pièces du dossier
4. Point sur la suite de l'étude

1. Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic

Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic

- > La préservation du patrimoine architectural exceptionnel de Langoiran
- > La mise en œuvre de nouveaux projets nécessaires au développement de la commune compatible avec les enjeux patrimoniaux (Graman, résidences...)
- > L'attractivité du bâti ancien du centre bourg tenant compte des contraintes liées aux crues et préservant ses qualités patrimoniales
- > Le maintien du paysage viticole de grande qualité du Haut-Langoiran et l'encadrement des évolutions du palus
- > L'actualisation du règlement actuel de la ZPPAUP et la correction de ses erreurs d'appréciation
- > L'articulation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2. Les 5 objectifs proposés pour le projet du PVAP

Enjeux, objectifs et traduction dans le PVAP

Objectif 1 - Sauvegarder et mettre en valeur le cadre urbain, architectural et paysager exceptionnel de Langoiran

Objectif 2 - Accompagner les évolutions de la trame architecturale et urbaine pour répondre aux enjeux d'habitabilité et du développement durable

Objectif 3 - Poursuivre la mise en valeur des espaces publics structurants

Objectif 4 - Préserver et mettre en valeur les paysages et le site de Langoiran

Objectif 5 - Poursuivre le partage de la connaissance avec les habitants, les professionnels

Les objectifs proposés

Objectif 1 - Sauvegarder et mettre en valeur le cadre urbain, architectural et paysager exceptionnel de Langoiran

- Valeur historique d'intérêt général
- Valeur culturelle et d'usage de qualité de cadre de vie



Traduction dans le PVAP

Objectif 1 - Sauvegarder et mettre en valeur le cadre urbain, architectural et paysager exceptionnel de Langoiran

- Valeur historique d'intérêt général
- Valeur culturelle et d'usage de qualité de cadre de vie
- *Sauvegarder et mettre en valeur les trames urbaines (singularité du tissu, adaptation à la topographie, équilibre pleins/vides...)*
- *Protéger « finement » le bâti par la constitution du fichier immeuble, les deux catégories de protection sur les immeubles bâtis / les catégories sur le non-bâti*
- *Accroître la connaissance et la partager*

Outils propres au PVAP

Plan : légende et catégories de bâti et non bâti / espaces libres

- **Règlement** : règles architecturales, urbaines et paysagères qualitatives
- **Secteurs particuliers avec recommandations ou OAP** / espaces à restructurer...



Les objectifs proposés

Objectif 2 - Accompagner les évolutions de la trame architecturale et urbaine pour répondre aux enjeux d'habitabilité et du développement durable

- Valeur d'usage pour le bien-être et la santé des habitants
- Valeur environnementale d'adaptation au dérèglement climatique



Les objectifs proposés et leur déclinaison dans le PVAP

Objectif 2 - Accompagner les évolutions de la trame architecturale et urbaine pour répondre aux enjeux d'habitabilité et du développement durable

- Valeur d'usage pour le bien-être et la santé des habitants
 - Valeur environnementale d'adaptation au dérèglement climatique
-
- *Conserver les qualités de la trame et du bâti (logements traversants, cour /espace de respiration, les matériaux durables et réutilisables...)*
 - *Permettre au bâti d'évoluer : habiter un centre ancien au XXIe siècle ?*
 - *Protéger et mettre en valeur les espaces de jardins et de cours (espaces de vie liés au logement)*
 - *Bâti ancien/bâti récent et performances énergétiques*
 - *Perméabilité et végétalisation des espaces publics*
 - *Lutte contre les îlots de chaleur urbains*
 - *Intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable/suivant les secteurs et le bâti*



Les objectifs proposés et leur déclinaison dans le PVAP

Objectif 2 - Accompagner les évolutions de la trame architecturale et urbaine pour répondre aux enjeux d'habitabilité et du développement durable

- Valeur d'usage pour le bien-être et la santé des habitants
- Valeur environnementale d'adaptation au dérèglement climatique

Outils propres au PVAP

Plan : légendes catégories de bâti et espaces libres protégés

- Deux niveaux de valeur de bâti
- Protection des accès et des logements en rdc (les plus accessibles aujourd'hui pour un PMR)
- Protection des jardins privés comme continuité verte ou ponctuations en pas japonais, espaces perméables et plantés
- Sur l'espace public, protection et projet des alignements plantés, espaces de jardins, espaces partagés, gestion de l'eau

Règlement : modalités d'évolution, accessibilités, qualités...

- Règlement : règles urbaines, règles architecturales et paysagères qualitatives, règles de performance énergétiques et environnementales
- Règlement : règles urbaines et architecturales sur l'insertion du bâti neuf

NB : des règles à décliner par secteurs

Les objectifs proposés

Objectif 3 - Poursuivre la mise en valeur des espaces publics structurants

- Valeur historique comme témoins de la vie de la cité
- Valeur d'usage pour le bien-être et la santé des habitants
- Valeur environnementale d'adaptation au dérèglement climatique



Les objectifs proposés

Objectif 3 - Poursuivre la mise en valeur des espaces publics structurants

- Valeur historique comme témoins de la vie de la cité
 - Valeur d'usage pour le bien-être et la santé des habitants
 - Valeur environnementale d'adaptation au dérèglement climatique
- *Le plan d'aménagement et d'embellissement des espaces publics*
- *Les règles et recommandations sur les espaces publics*

Outils propres au PVAP

- **Plan** : des retranscriptions du projet d'ensemble, légende, séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, arbre remarquable, place, cour ou autre espace libre à dominante minérale...
- **Règlement écrit/recommandations**



Les objectifs proposés

Objectif 4 - Préserver et mettre en valeur les paysages et le site de Langoiran

- Valeur paysagère et pittoresque (fronts rocheux, palus...)
- Valeur environnementale et agricole



Les objectifs proposés

Objectif 4 - Préserver et mettre en valeur les paysages et le site de Langoiran

- Valeur paysagère et pittoresque (fronts rocheux, palus...)
- Valeur environnementale et agricole
- *Le report du tracé des fronts rocheux*
- *Les points de vue principaux*
- *L'identification et la qualification des espaces agricoles et naturels*
- *Le lien avec le PLU, PPRMT pour leur gestion*
- *Les quartiers récents à intégrer*

Outils propres au PVAP

- **Plan : légendes catégories de bâti et non bâti protégés**
 - Protection des fronts rocheux, une légende spécifique
 - Repérage des cônes de vues
 - Légende sur les espaces cultivés à adapter
- **Règlement : règles architecturales et paysagères qualitatives**



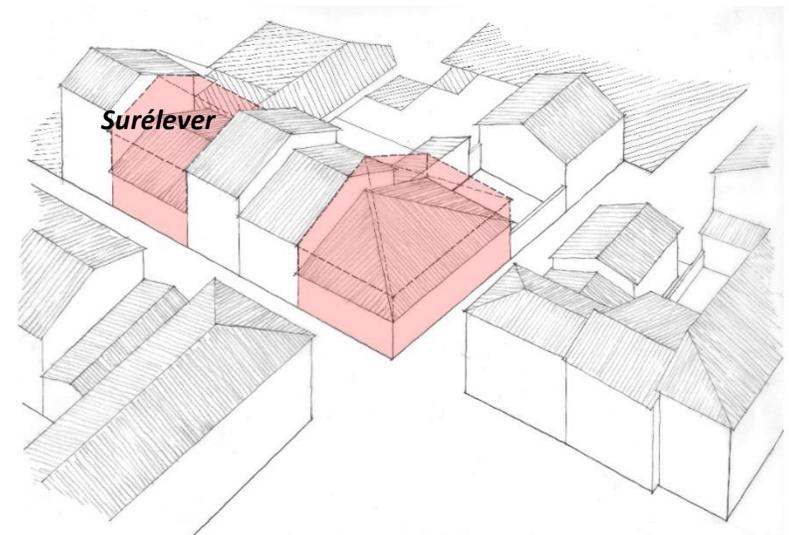
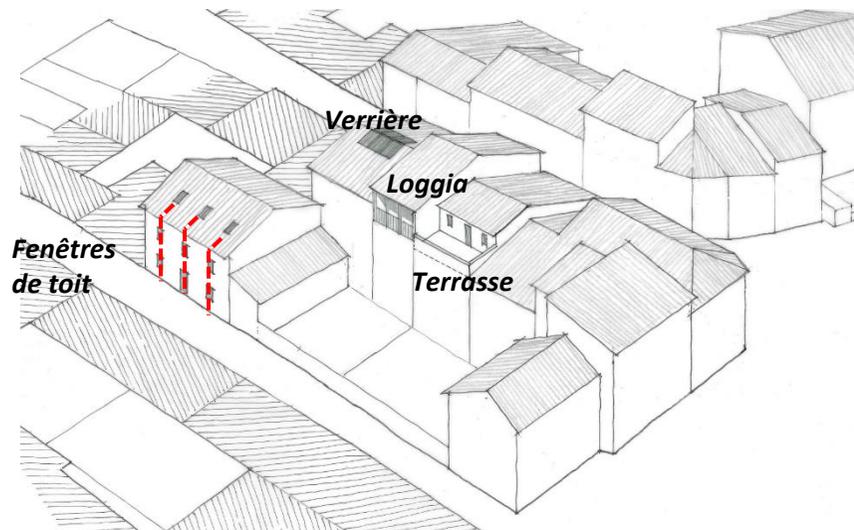
Les objectifs proposés

Objectif 5 - Poursuivre le partage de la connaissance avec les habitants, les professionnels

- Valeur d'usage et valeur d'image
- Enjeu d'effectivité de la règle comprise et portée par les pétitionnaires

Outils propres au PVAP

- Règlement et prescriptions du PVAP : matériaux, niveau de détail tenable
- La pédagogie, la sensibilisation, la connaissance : besoin de fiches techniques, de recommandations– un document illustré (diagnostics sous forme de fiches pour illustrer le vocabulaire, les techniques de l'art de bâtir, un glossaire)
- Un enjeu, poursuivre la médiation, avec les professionnels, artisans, pétitionnaire...
- Un relais dans le bulletin municipal, le site de la commune ?



3. Le projet du PVAP et les pièces du dossier

Les pièces écrites et graphiques du PVAP

- 1 - Le rapport de présentation
- 2 - Le règlement écrit
- 3 - Le document graphique



1 - Le rapport de présentation :

- Bilan de la ZPPAUP
- Diagnostic architectural, urbain et paysager
- Enjeux et objectifs du projet de PVAP
- Présentation des pièces du dossier
- Justification des règles écrites et graphiques
- Le PVAP et les autres outils d'urbanisme/opérationnels
- Etat initial de l'environnement – incidence du PVAP sur l'environnement

Les grands chapitres

INTRODUCTION

Présentation de la commune

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DE LA ZPPAUP

- 1.1 Bilan de la ZPPAUP
- 1.2 Les questions posées pour la révision
- 1.3 L'articulation avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 1.4 L'articulation avec les servitudes et autres documents

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

- 2.1 Les étapes de l'histoire urbaine
- 2.2 Langoiran entre plateau viticole, palus et confluence : les valeurs paysagères
- 2.3 La trame urbaine héritée et ses évolutions
- 2.4 L'héritage architectural

PARTIE 3 : LES ENJEUX PATRIMONIAUX

3.1 Enjeux, objectifs et traduction dans le PVAP

PARTIE 4 : LE PROJET DE PVAP

- 4.1 Les outils réglementaires du projet de PVAP
- 4.2 Incidence du PVAP sur l'environnement

ANNEXE 1 : ETUDE DOCUMENTAIRE ET HISTORIQUE

ANNEXE 2 : LE FICHER IMMEUBLE

L'ensemble du PVAP comprend 5 secteurs :

Secteur 1 : Le centre bourg et port, Pied du château

Secteur 2 : les hameaux : le Haut-Langoiran, le Pin, Berquin.

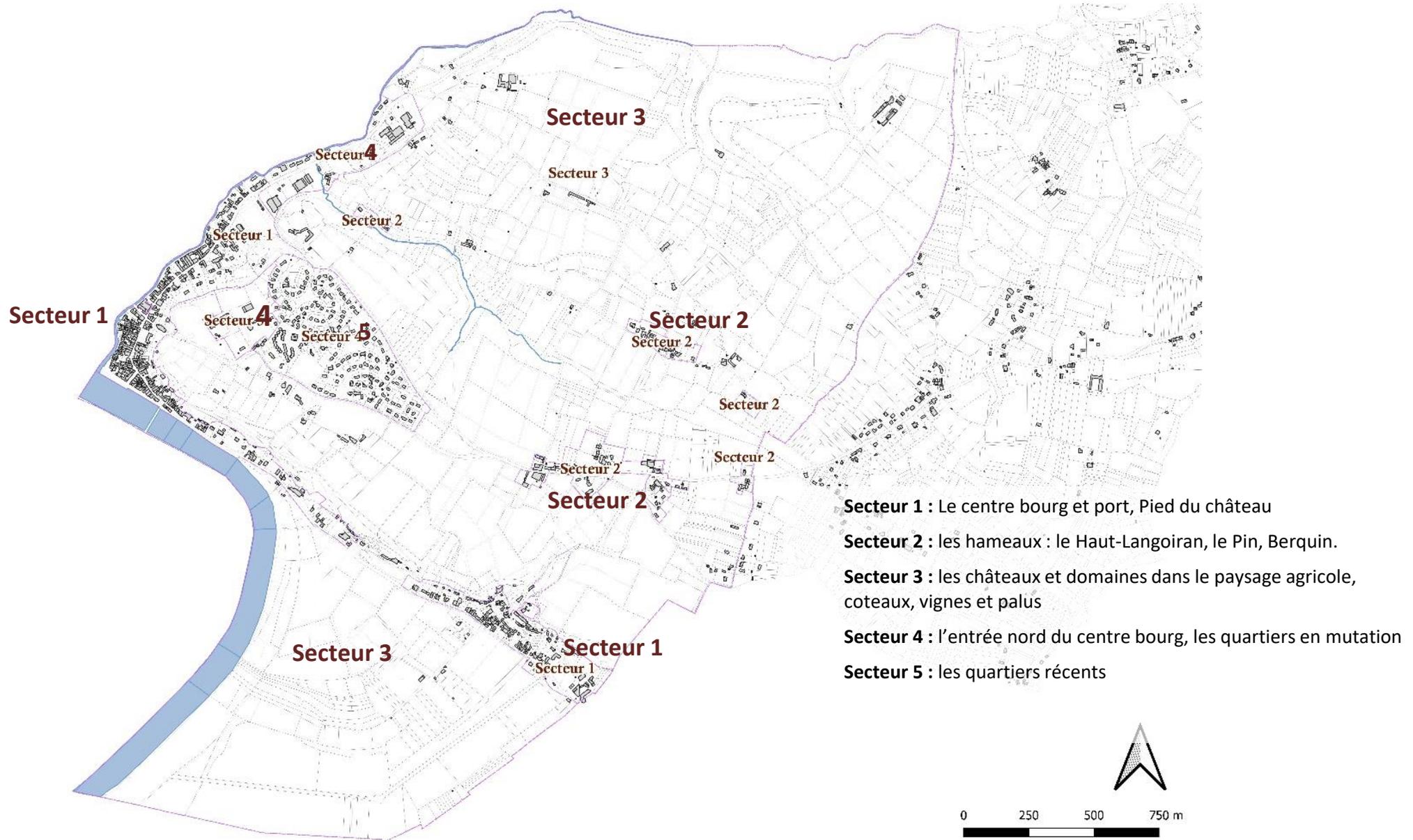
Secteur 3 : les châteaux et domaines dans le paysage agricole, coteaux, vignes et palus

Secteur 4 : l'entrée nord du centre bourg, les quartiers en mutation

Secteur 5 : les quartiers récents



Règlement écrit et graphique : les 5 secteurs



3 - Le document graphique constitué de 11 planches allant de l'échelle 1/1000^e au 1/4000^e.



3 - Le document graphique extrait secteur 1, centre bourg, le port



Les catégories d'immeubles bâtis et d'espaces libres dans le PVAP (légende type)

I – 2 – Limites du site patrimonial remarquable et du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine	IV – Immeubles non protégés
<p> Limite de site patrimonial remarquable</p> <p> Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable¹</p> <p> Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation²</p>	<p> Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère</p> <p> Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère</p>
II – Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques³	V – Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction
<p> Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques⁴</p>	<p> Immeuble bâti ou non bâti à requalifier⁸</p>
III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur	<p> Espace vert à créer ou à requalifier⁹</p>
<p> Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades⁵, toiture, etc.)</p>	<p> Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier¹⁰</p>
<p> Mur de soutènement, rempart, mur de clôture</p>	<p> Emplacements réservés</p>
<p> Élément extérieur particulier⁶ (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)</p>	<p> Limite imposée d'implantation de construction</p>
<p> Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine</p>	<p> Limite maximale d'implantation de construction</p>
<p> Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)</p>	<p> Hauteur imposée de façade¹¹</p>
<p> Espace boisé classé⁷</p>	<p> Hauteur maximale de façade</p>
<p> Parc ou jardin de pleine terre</p>	<p> Hauteur maximale de faitage ou de construction</p>
<p> Espace libre à dominante végétale</p>	<p> Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur¹²</p>
<p> Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</p>	<p> Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer</p>
<p> Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)</p>	
<p> Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)</p>	

Extrait de la légende du PVAP (article D. 631-14 du Code du patrimoine)

- Les immeubles bâtis et les espaces libres sont repérés sur le plan de PVAP en fonction de leur type et de leurs enjeux de conservation, restauration ou de remplacement
- Le règlement précise pour chaque type d'immeuble ou d'espace la conduite à tenir
- Le plan et le règlement sont précis, mais ne pouvant être un document normatif absolu, le règlement est établi dans le sens d'une capacité d'appréciation

2 - Le règlement écrit

- constitué de 7 livrets
- chapitre I règles générales, 1 livret pour chaque secteur, 1 livret pour les annexes

Chapitre I – Dispositions et règles générales

Chapitre II – Dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP

Par secteurs, les règles particulières par catégorie

Chapitre I – Dispositions et règles générales

1. Champs d'application territorial
2. Structure du règlement : document écrit et graphique
3. Division du territoire en secteurs
4. Portée juridique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
5. Classification des immeubles bâtis ou non bâtis : légende du document graphique
6. Régime des autorisations de travaux
7. Emplacements réservés
8. Adaptations mineures, médiation, rôle de la CLSPR
9. Règles générales

LANGOIRAN
GIRONDE

Site Patrimonial Remarquable

PVAP

Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Pièce n°2 - Règlement écrit
Chapitre I - Dispositions et règles générales

Document pour arrêter le :

Ville de LANGOIRAN

DRAC Nouvelle-Aquitaine
Ministère de la culture
BORDEAUX

Atelier Lavigne
Mandataire
Architecture et Patrimoines
Architectes associés SARL
PAU

Guillaume Duhamel
Urbaniste
Monprimblanc

Hadès
Bureau d'Investigations
Archéologiques
Agence Atlantique BORDEAUX



Chapitre II – Dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP

Par secteurs, les règles particulières par catégorie

Secteur 1 : Centre bourg et port, Pied du château

- 1 Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées
- 2 Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés
- 3 Les immeubles bâtis neuf
- 4 Les murs de clôtures et soutènement
- 5 Architecture des immeubles bâtis sur une séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- 6 Les éléments extérieurs particuliers
- 7 Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- 8 les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou requalifier
- 9 les plantations, arbres remarquables ou ordonnances végétales d'ensemble, les espaces boisés classés
- 10 Les espaces publics
- 11 Les cours d'eau
- 12 Les séquences naturelles –fronts de taille apparents
- 13 Les points de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur



Chapitre II – Dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP Par secteurs, les règles particulières par catégorie

Secteur 2 : les Hameaux : le Haut-Langoiran, le Pin, Berquin

- 1 Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées
- 2 Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés
- 3 Les immeubles bâtis neuf
- 4 Les murs de clôtures et soutènement
- 5 Les éléments extérieurs particuliers
- 6 Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- 7 les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou requalifier
- 8 les plantations, arbres remarquables ou ordonnances végétales d'ensemble, les espaces boisés classés
- 9 Les espaces publics
- 10 Les points de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur



Chapitre II – Dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP

Par secteurs, les règles particulières par catégorie

Secteur 3 : les châteaux et domaines dans le paysage agricole, coteaux, vignes et palus

- 1 Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées
- 2 Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés
- 3 Les immeubles bâtis neuf
- 4 Les murs de clôtures et soutènement
- 5 Architecture des immeubles bâtis sur une séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- 6 Les éléments extérieurs particuliers
- 7 Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- 8 les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou requalifier
- 9 les plantations, arbres remarquables ou ordonnances végétales d'ensemble, les espaces boisés classés
- 10 Les espaces publics
- 11 Les cours d'eau
- 12 Les séquences naturelles –fronts de taille apparents
- 13 Les points de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur



Chapitre II – Dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP **Par secteurs, les règles particulières par catégorie**

Secteur 4 : les quartiers récents

- 1 Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées
- 2 Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés
- 3 Les immeubles bâtis neuf
- 4 Les murs de clôtures et soutènement
- 5 Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- 6 les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou requalifier
- 7 les plantations, arbres remarquables ou ordonnances végétales d'ensemble, les espaces boisés classés
- 8 Les espaces publics
- 9 Les immeubles non bâtis ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- 10 Les points de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur



Chapitre II – Dispositions particulières applicables à la zone couverte par le PVAP Par secteurs, les règles particulières par catégorie

Secteur 5 : l'entrée nord du centre bourg, les quartiers en mutation

- 1 Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés
- 2 Les immeubles bâtis neuf
- 3 Les murs de clôtures et soutènement
- 4 Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- 5 les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou requalifier
- 6 les plantations, arbres remarquables ou ordonnances végétales d'ensemble, les espaces boisés classés
- 7 Les espaces publics
- 8 Les cours d'eau
- 9 Les immeubles non bâtis ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



Annexes réglementaires

Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier

Liste des limites imposées d'implantation de construction

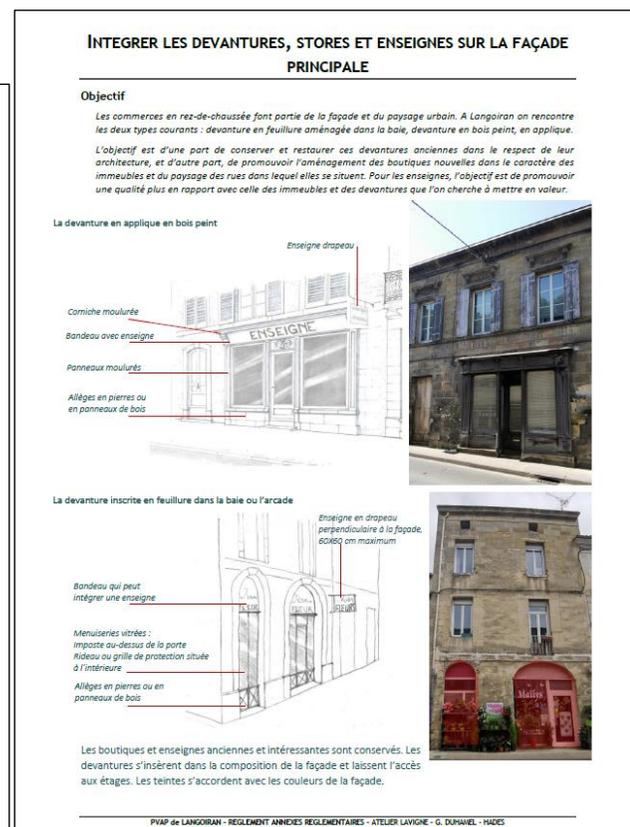
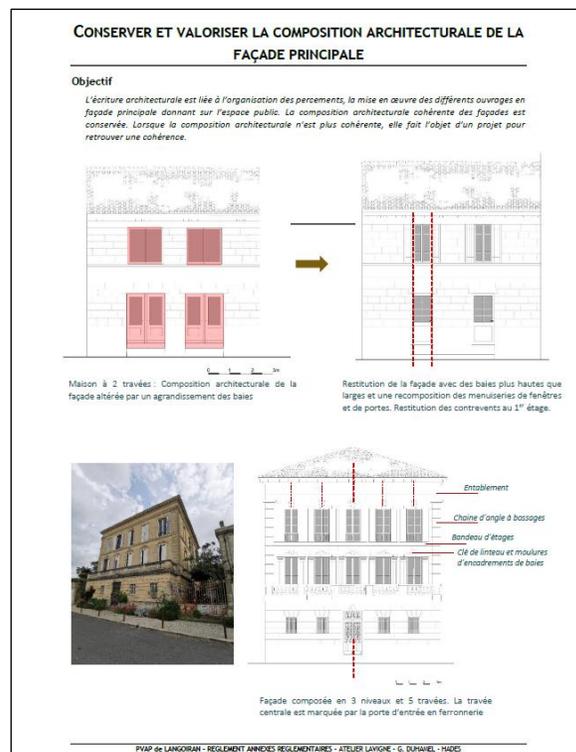
Liste des points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur

Liste des emplacements réservés

Liste des éléments extérieurs particuliers (étoile sur le document graphique)
(portail, puits, fontaine, statue...)

Glossaire

Fiches techniques



21 / 27

COLORER LA FAÇADE PRINCIPALE : PALETTE VISUELLE

Objectif

L'objectif est de valoriser l'architecture de Langoiran par la coloration des façades, en reprenant les palettes colorées de l'architecture traditionnelle.

Maçonneries, enduits

RAL 1013 Blanc perlé	RAL 1014 Ivoire	RAL 1015 Ivoire clair	RAL 7030 Gris pierre
-------------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------

Menuiseries

Fenêtres, portes vitrées

RAL 1013 Blanc perlé	RAL 1015 Ivoire clair	RAL 7035 Gris clair	RAL 7042 Gris moyen Signalisation A	RAL 5024 Bleu pastel	RAL 6019 Vert pastel	RAL 6021 Vert pâte	RAL 3015 Rose clair
-------------------------	--------------------------	------------------------	---	-------------------------	-------------------------	-----------------------	------------------------

Portes et contrevents

RAL 7035 Gris clair	RAL 7042 Gris moyen	RAL 8001 Marron ocre	RAL 6011 Vert réséda	RAL 5023 Bleu distant	RAL 5024 Bleu pastel	RAL 3004 Rouge-pourpre	RAL 3011 Rouge-brun
------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------	------------------------

Ferronneries

RAL 6009 Vert sapin	RAL 6012 Vert noir	RAL 9004 Noir de sécurité	RAL 5 Noir foncé
------------------------	-----------------------	------------------------------	---------------------

Volets en bois implantés en feuillure



24 / 27

MODIFIER, SURELEVER, ETENDRE LES IMMEUBLES BATIS POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU REMPLACES

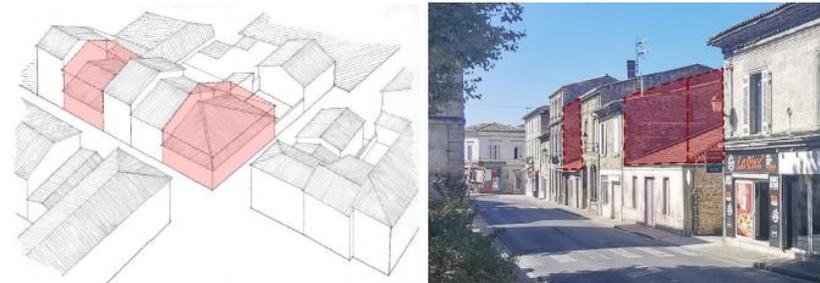
Objectif

L'amélioration d'un immeuble bâti pouvant être conservé, dans la mesure où sa qualité architecturale d'origine n'oblige pas à une conservation stricte, peut nécessiter des modifications plus ou moins importantes, et dans certains cas par le moyen de surélévation, extension, voire réduction de hauteur ou écrêtement.

Ces interventions amènent une nouvelle forme architecturale.

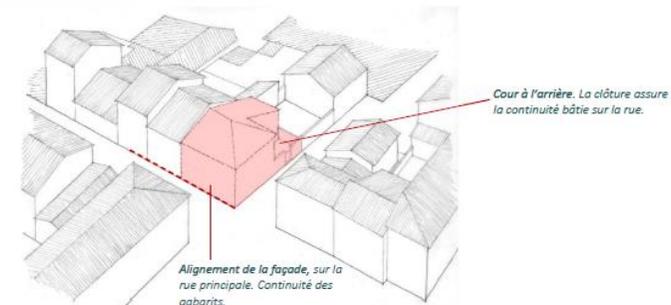
Dans ces cas, l'objectif premier est d'assurer les logiques d'organisation urbaines héritées, la cohérence et l'harmonisation du paysage urbain dans le caractère des hameaux, quel que soit le parti architectural proposé.

Surélever



Surélévation d'un étage qui s'inscrit dans un plan de façade inférieure : la volumétrie est simple, la hauteur est réglée sur les hauteurs d'égouts des immeubles mitoyens.

Reconstruire et former une cour sur l'arrière



Le bâtiment sans intérêt patrimonial, peut être démolé et reconstruit afin de mieux s'insérer dans la trame urbaine et dégager des espaces libres ou des cours sur l'arrière. Le nouveau volume reprend le gabarit des bâtiments mitoyens et s'aligne sur la rue principale. Si le volume s'implante en retrait de la rue, c'est la clôture de la cour qui assure la continuité du bâti.

4. Point sur la suite de l'étude

Rappel des phases d'étude et procédure

Phase 1 : diagnostic architectural, patrimonial et proposition d'orientation

Phase 2 : Finalisation du projet, documents définitifs et concertation

Rédaction des pièces du dossier, règlement écrit, document graphique



Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

Fin de phase 2, validation du projet de PVAP – 5 septembre 2023

Phase PROCEDURE

Arrêt du projet en Conseil municipal

18 septembre 2023

Passage en CRPA

4^{ème} trimestre 2023 – 1^{er} trimestre 2024 ?

Consultation des personnes publiques et associées

Enquête publique – 1 mois env

2^{ème} trimestre 2024

Rapport du commissaire enquêteur

Préparation du dossier pour approbation



Merci de votre attention