



*le clocher*

*le palus de Garonne*

*le méandre de la Garonne*

*le paysage des toits*

# LANGOIRAN

## Site Patrimonial Remarquable - SPR

*les domaines de premier rang*

Réunion publique 1 – Présentation du Diagnostic – 12 octobre 2022

EQUIPE ATELIER LAVIGNE – G.DUHAMEL- HADES

# L'avancement de l'étude

---

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

**1<sup>er</sup> mars 2022** : réunion de démarrage

**14 avril 2022** : 1<sup>er</sup> bilan de la ZPPAUP

**1<sup>er</sup> juin 2022** : bilan de la ZPPAUP et avancement des diagnostics

**6 septembre 2022** : enjeux et orientations pour le PVAP

Phase 2 : Finalisation du projet, documents définitifs et concertation

→ **12 octobre 2022** : 1<sup>ère</sup> réunion sur le règlement + 1<sup>ère</sup> réunion publique

**novembre 2022** : 2<sup>ème</sup> réunion sur le plan et le règlement

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

Fin de phase 2, à prévoir validation du projet de PVAP

# Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ?

---

LOI LCap Article L631-1

Créé par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75](#)

Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

# D'autres Sites Patrimoniaux Remarquables ?

***Saint-Emilion***



***Saint-Macaire***



***Rions***



***Cadillac***



## Qu'est-ce qui est réglementé ?

---

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis, sont soumis à une autorisation préalable avec accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

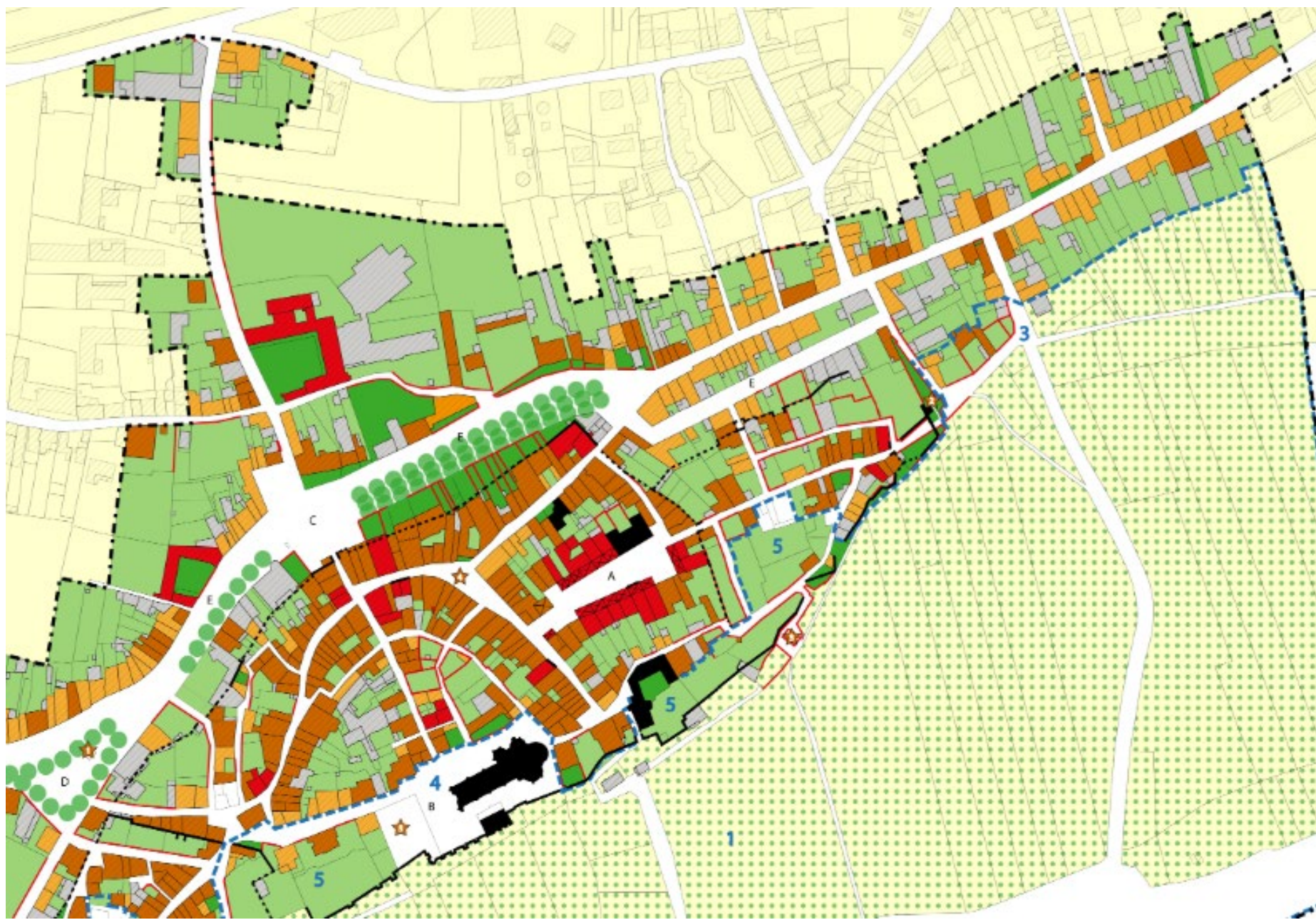
## Qu'est-ce qui est réglementé ?

---

### Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable comporte :

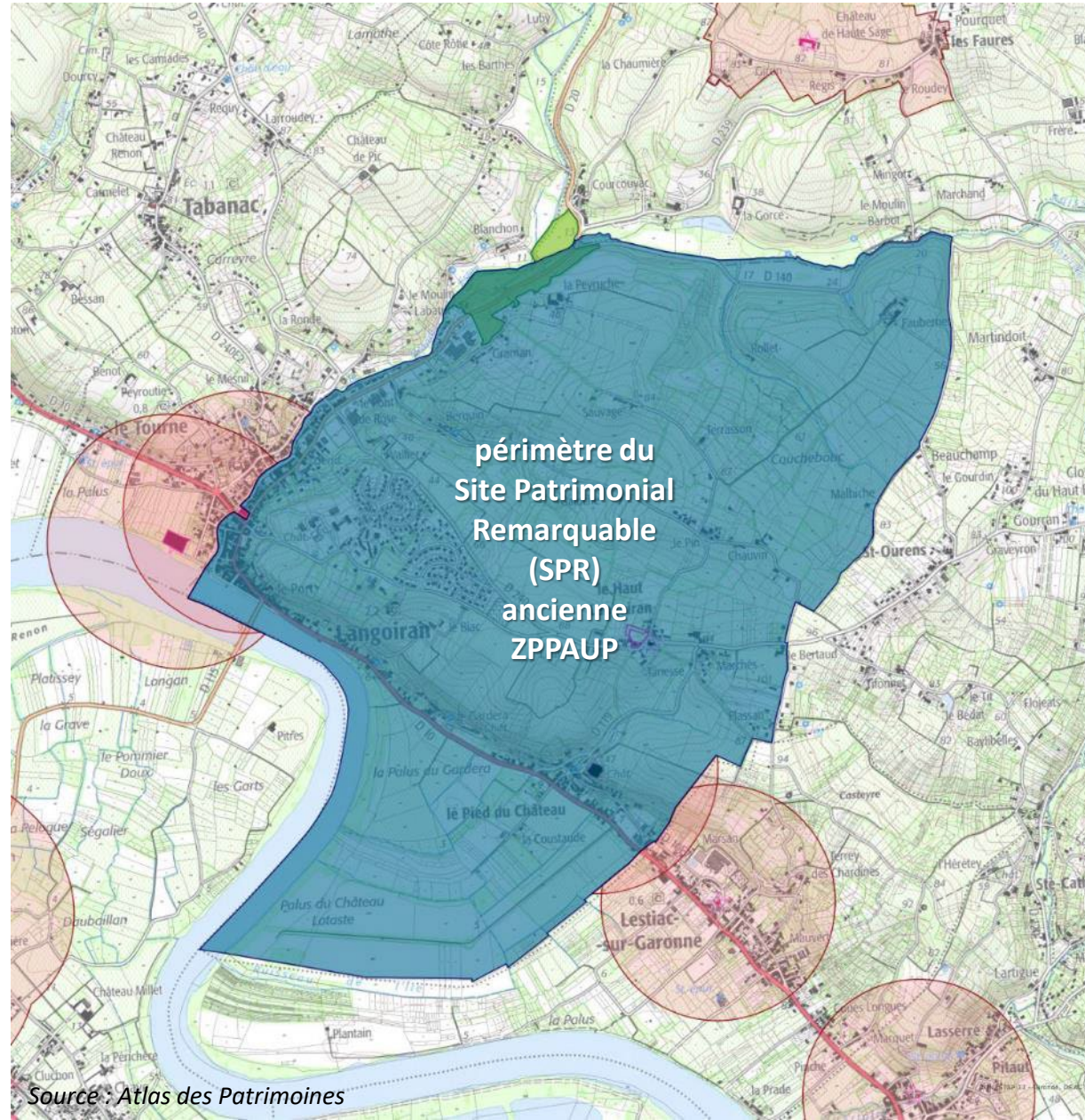
- des **prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes**, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;
- des **règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains** ;
- la **délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- **une typologie des constructions**, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

# L'exemple du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Macaire



# Un Site Patrimonial Remarquable qui remplace la ZPPAUP de 2005

(Zone de Protection de Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)



Source : Atlas des Patrimoines



## Pourquoi une révision du règlement existant ?

---

Dans le cadre de la revitalisation de la ville engagée depuis 2014, la commune de Langoiran souhaite :

- **répondre au mieux à sa préoccupation de protection du cadre urbain**, du bâti ancien et paysager tout en redynamisant son centre bourg et son territoire ;
- **actualiser le règlement** pour tenir compte des évolutions urbaines, techniques et architecturales ;
- **insuffler une nouvelle attractivité** et de favoriser le renouvellement de ses secteurs ;
- **mettre en adéquation ses projets d'aménagements futurs** avec la valorisation de son bâti ;
- faire du **document de gestion un véritable outil de projet.**

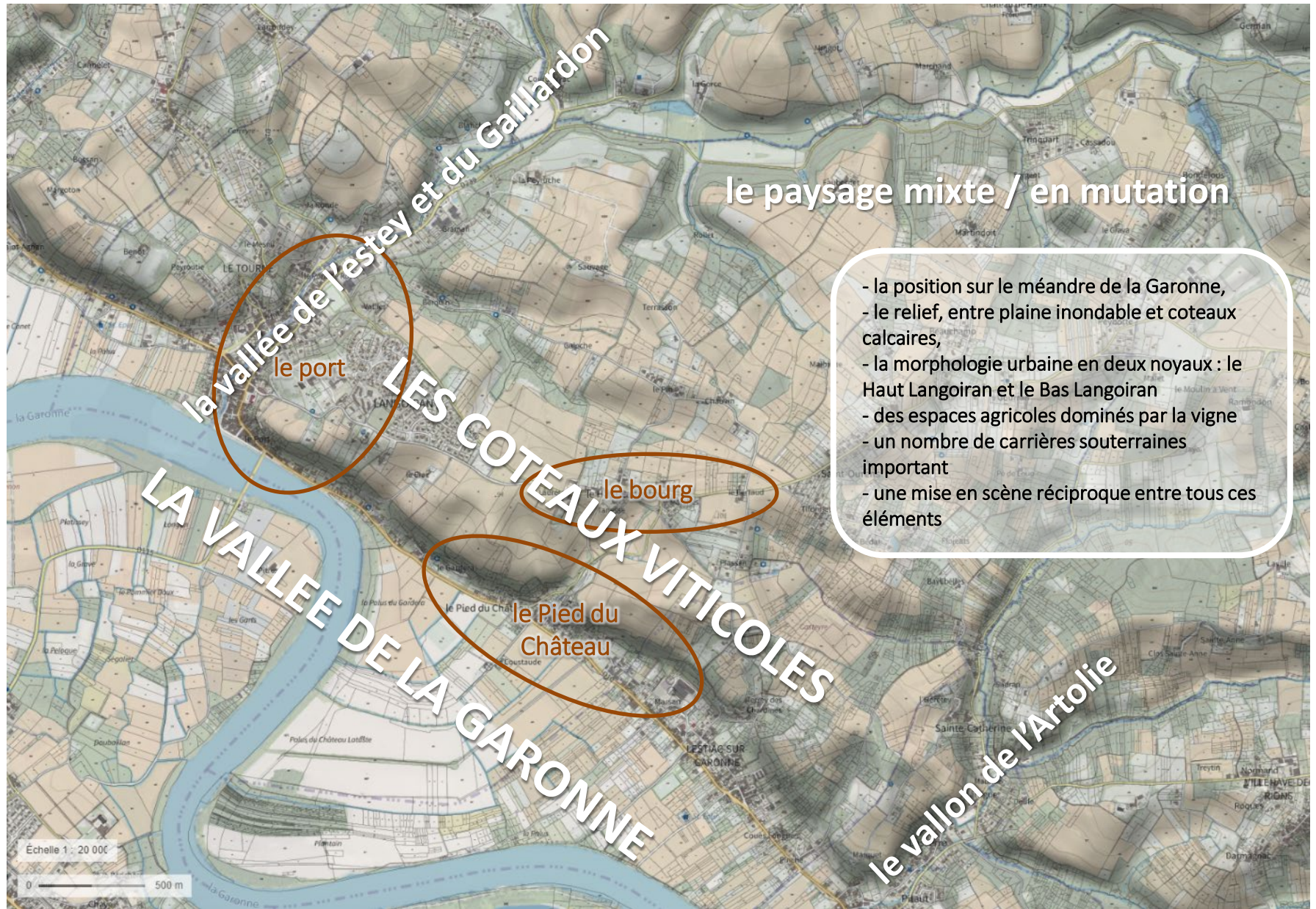
# Le Site Patrimonial Remarquable de Langoiran



*Jacques Rouaux*

# Les objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

## Les caractères spécifiques de Langoiran



# Les objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

---

**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 de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

---

**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

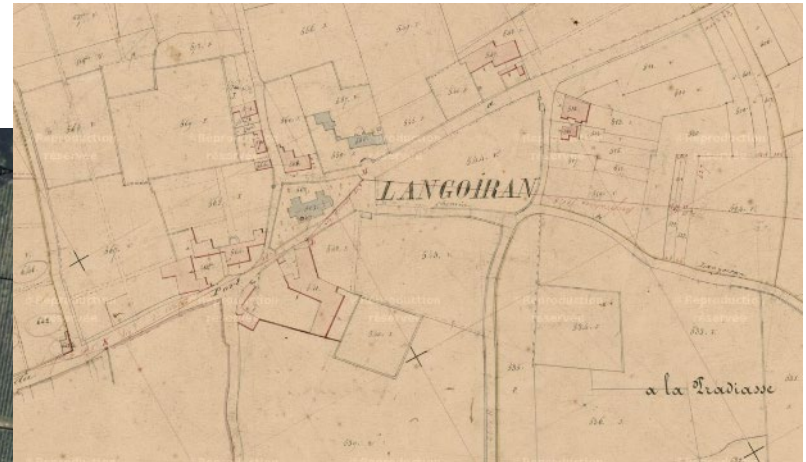
## **Objectif 1 - Sauvegarder et mettre en valeur le cadre urbain, architectural et paysager exceptionnel de Langoiran**

---



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

## Le bourg



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

## Le pied du Château





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

---

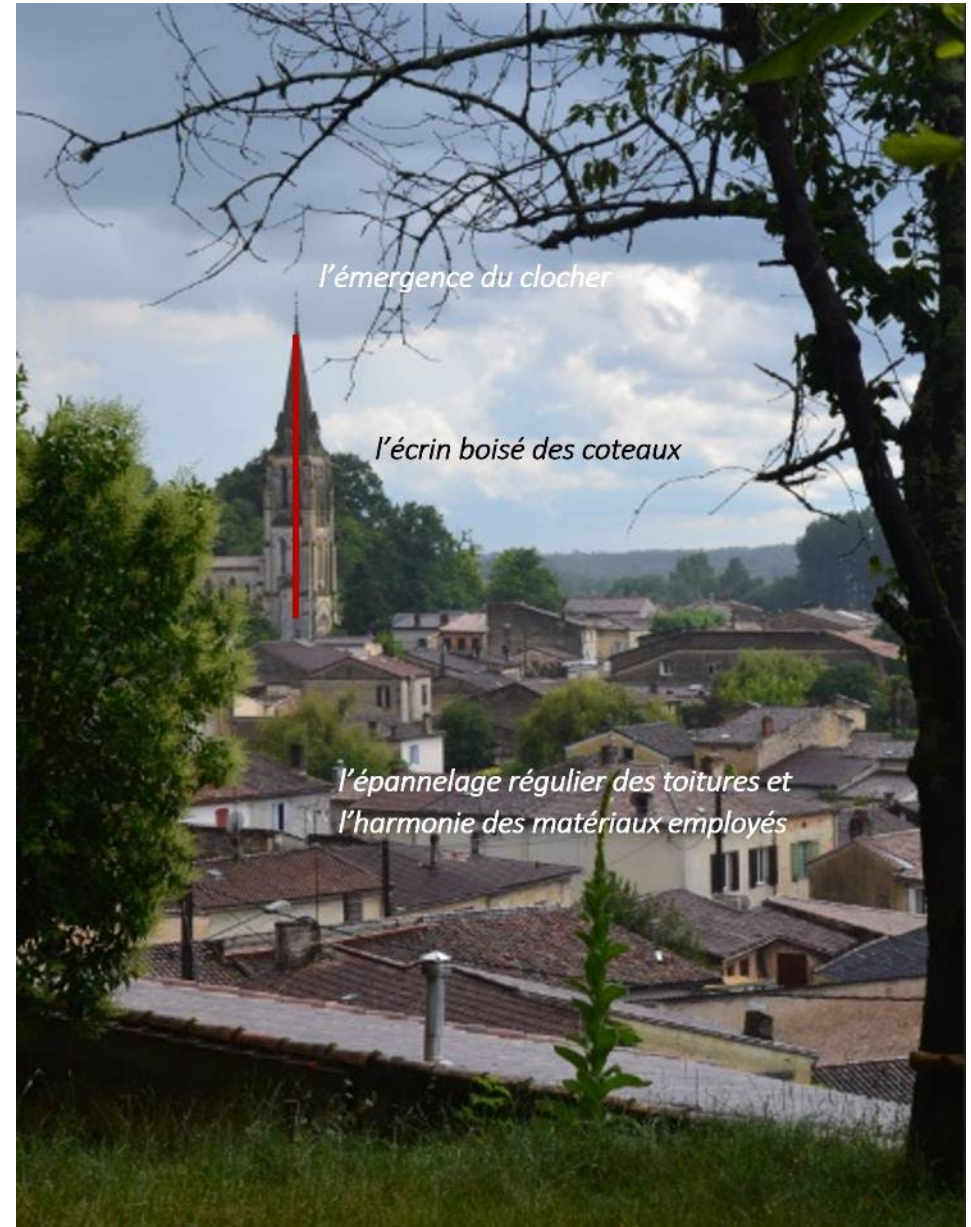
## Les éléments régulateurs du paysage urbain





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

## L'inscription dans le paysage



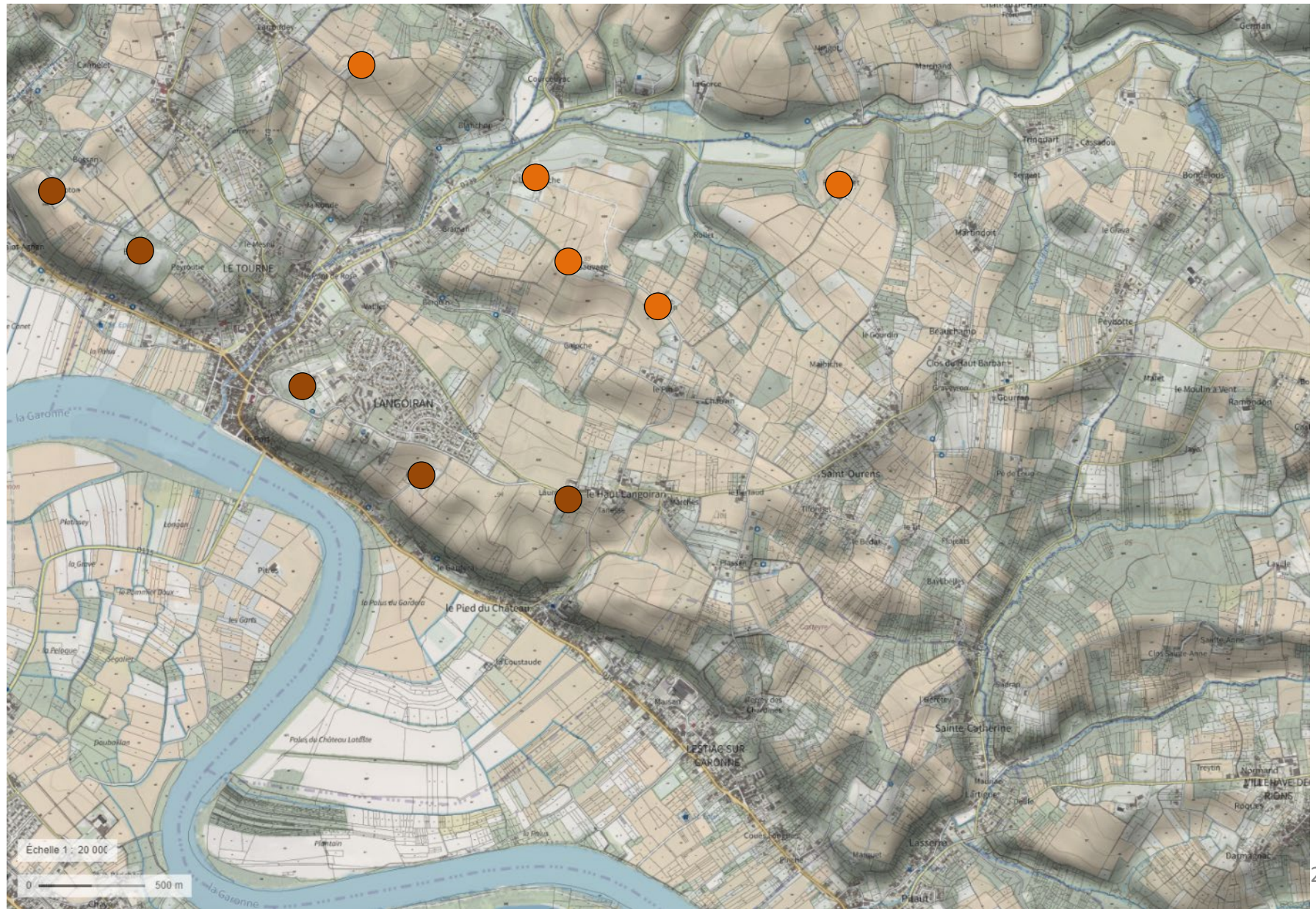
# Objectif 1 - Sauvegarder et mettre en valeur le cadre urbain, architectural et paysager exceptionnel de Langoiran

## Les hameaux (exemple : Le Pin)



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

## Les grands domaines



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

## Les grands domaines



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

## La trame urbaine héritée et ses évolutions

### Les quartiers pavillonnaires



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

---

## Les quartiers pavillonnaires



*L'équilibre du bâti et du végétal*

*L'harmonie des formes et des teintes*

*L'inscription des constructions dans la pente*



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

## Les Monuments Historiques

*Cinéma Le Splendid*



*Maison Rateau*



*Château de Langoiran*



*Eglise du Haut-Langoiran*



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

---

## Les ponts et ouvrages liés à l'eau



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

## Types architecturaux Langoirannais

*Anciens entrepôts et maison à vins XVIIe s. Vaste façade sur l'Estey sans modénature, murs en moellons, arcade en pierre en rdc*



*Ancienne ferme du XVIIIe s. bâti longiligne en cœur d'îlot avec retours encadrant une cour sur l'Estey, symétrie centrale*



*Maison de ville du XVIIIe s. de deux travées, baies surbaissées, appuis moulurés, façade enduite*



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

## Le reflet des activités agricoles

*Vaste chai, à l'échelle du vignoble, façade pignon sur rue, trois travées sur deux niveaux, richement orné,*



*Chai avec façade pignon sur rue et chevrons moulurés, appareil en pierre de taille*



*Chai avec mur gouttereau aveugle, appareil en pierre de taille, sans modénature*



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

## L'art de bâtir

Baie à lancette composée de quadrilobe et trilobes, et maçonneries, XIVe s. (en place ?)



Décors XVIIe s., arcade en pierre, baie avec fronton et ailerons



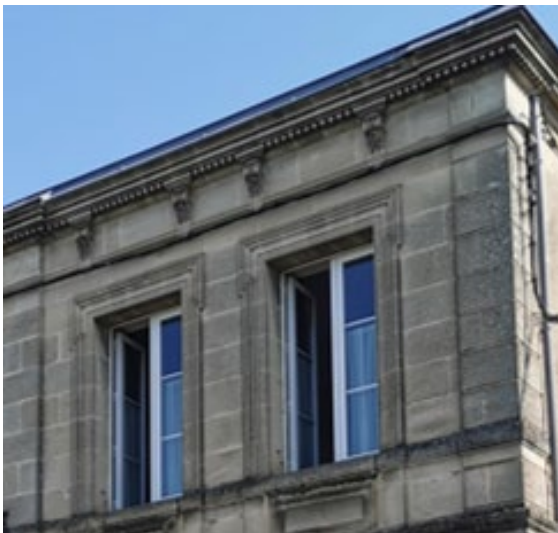
Décors XVIIIe s., portail surbaissé avec corniche, bossage à refend



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

## L'art de bâtir

*Décors début et mi-XIXe s., corniche de baie ou encadrements de baie moulurés, tables, corniche à modillons ou à denticules*



*Décors XIX/XXe s., chaînages et chambranles en pierre de taille, bandeaux, baies aveugles*



*Décors XXe s., motifs floraux sculptés dans la pierre de taille, corniches et pilastres régissant sur la façade*



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

---

## Les menuiseries et portes

*Porte à deux vantaux XVIIIe s.*



*Portes XIXe s.*



*Portes XXe s.*



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

## Les menuiseries de fenêtres

*Fenêtres à croisée en bois et à petits carreaux.*



*Fenêtre à grands carreaux et contrevents à persiennes*



*Baie vitrée avec imposte à petits bois*



*Fenêtre à petits carreaux et à espagnolette, contrevents pleins*





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

## Les enduits pour protéger et colorer les façades

*Maisons patriciennes du XIXe s., situés dans le bourg, façades en pierre de taille enduites*



*Bâti modeste, enduit fin sur murs de moellons.*



*Enduit sur appareil en pierre de taille sur bâti modeste XIXe s.*



*Bâti modeste, enduits cimentés colorés, ocre jaune et ocre rouge, du XXe couvrant les deux niveaux, faisant office de décor*



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

## Les garde-corps et clôtures

*Balcons en métal et en pierre*



*Grilles sur espaces libres*



*Portails complexe et simple*



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

## Les devantures commerciales, un dispositif ancien sur la traversée du bourg

*Devanture en feuillure (XVIII/XIXe s.)*



*Devanture en applique (XIX/XXe s.),*



*Devantures actuelles composée sans tenir compte de l'ordonnance de la façade*



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

## Les ensembles urbains et paysagers

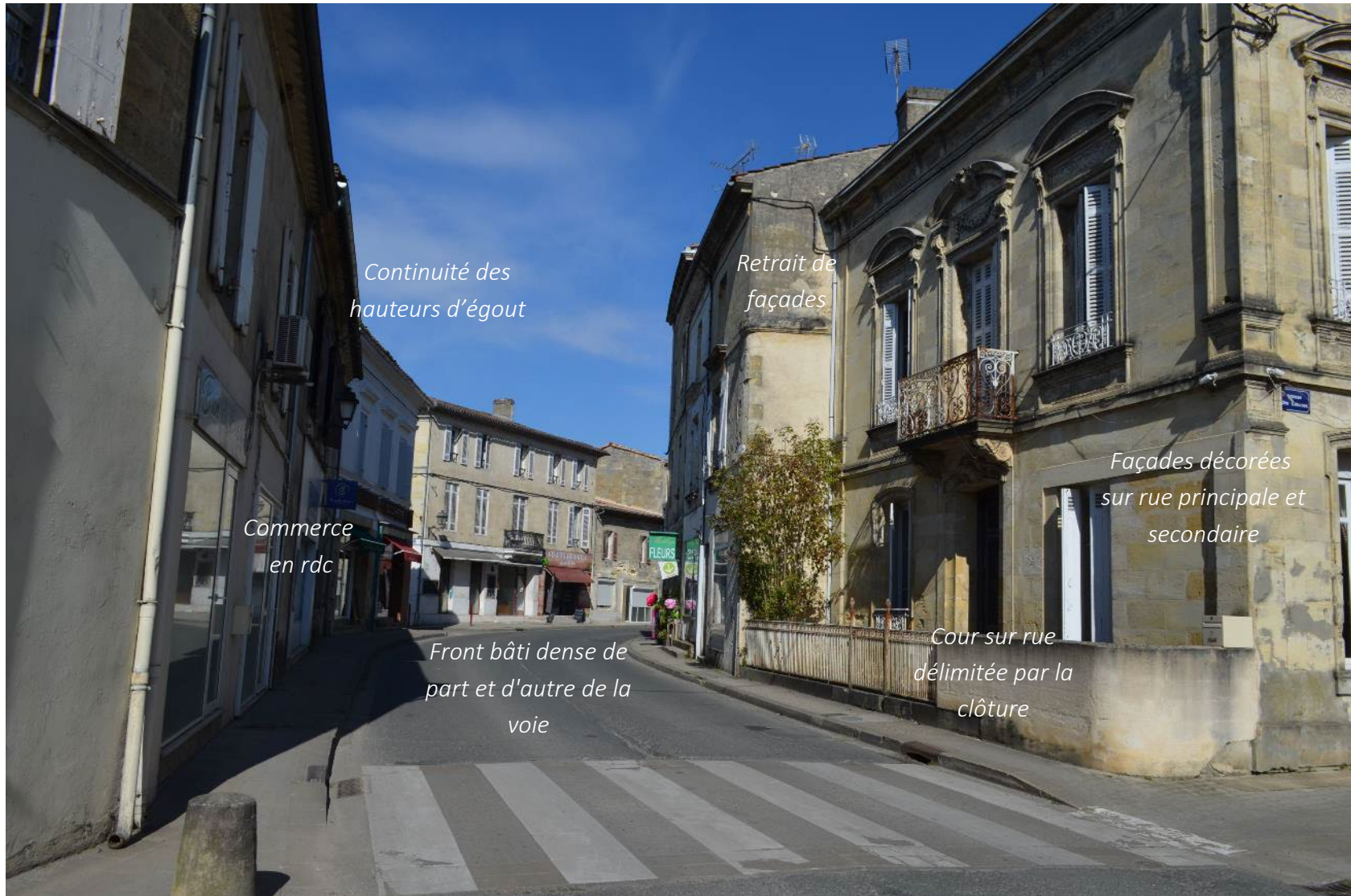
Rue principale du bourg au nord - Avenue Michel Picon



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

## Les ensembles urbains et paysagers

Rue principale du bourg au sud - Avenue du Général de Gaulle



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

---

## Les ensembles urbains et paysagers

Quai sur Garonne - Allée Aristide Briand



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

---

## Les ensembles urbains et paysagers

Ruelle sur coteau - Impasse Bellevue



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

## La valeur des espaces libres privés dans le tissu urbain (les cours et jardins)

*Jardin sur l'Estey, une respiration vers la rivière*



*Jardins en terrasse*





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

## La valeur des espaces libres privés dans le tissu urbain (les cours et jardins)

*Cour intérieure de l'ancien relais de poste, ouvert sur la rue*



*Avant-cour créant un espace de transition avec la voie publique*



*Courettes sur un ancien passage, servant à entreposer les poubelles*



# Les objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

---

**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

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

---

Tenir compte des capacités d'évolution du bâti



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

---

Réinvestir les arrières ?



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

---

### La valeur des toits



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

## La valeur des toits

*Tuiles canal*



*Tuiles romanes*



*Tuiles de Marseille*



*Ardoise*



*Lucarne en pierre*



*Souches*



*Epis de faitage*



*Lambrequins*



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

---

### Le motif de la galerie du XIXe

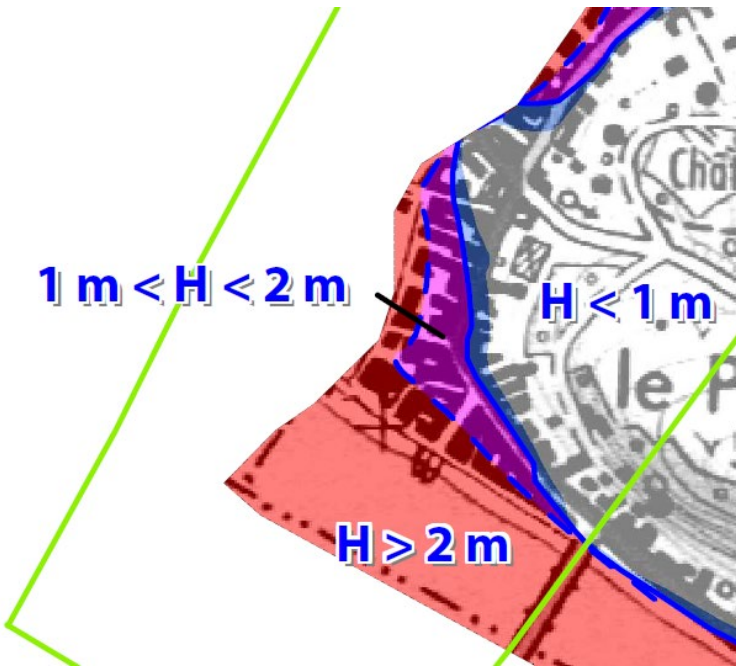


*Galerie en métal sur cour intérieure au Pied-du-château*



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

## L'adaptation aux crues





# Les objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

---

**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 espaces publics du bourg

*Le réaménagement des quais et des venelles en cours*



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

## Les espaces publics du bourg

Des points durs à travailler dans l'avenir ?



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

Les liens piétons au long de l'estey ?



Échelle 1 : 5 500

0 — 100 m

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

## Les « motifs » d'espaces publics

*Le quai*



*La place de la Mairie*



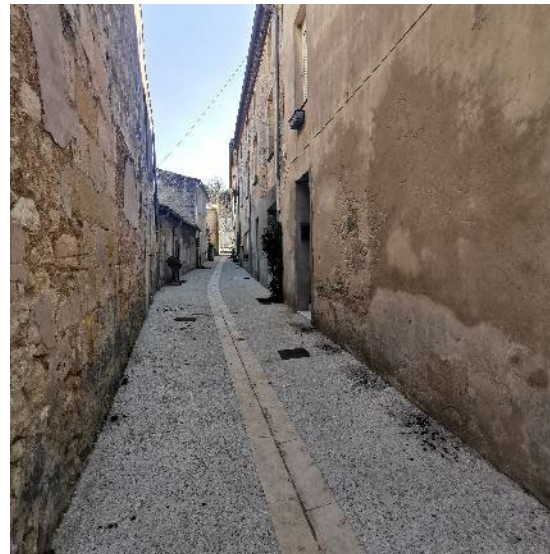
*La place de la Chapelle*



*La rue principale*



*La venelle*



*La berge de l'Estey*



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

## La présence de l'eau dans l'espace public

*Fontaine d'eau courante*



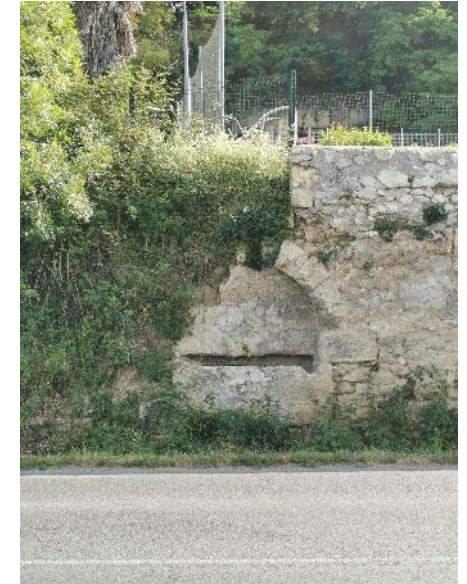
*Lavoir au pied du château*



*Lavoir au bourg*



*Fontaine sur la route de Cadillac*



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

---

## La gestion de l'eau : les sols perméables

*Sol en terre battue dans une ruelle*



*Berge en terre et enherbé de l'Estey*



*Quai enherbé*



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

## La présence des murs comme éléments structurants des espaces

*Des murs bahuts et grilles en ferronnerie*



*Des murs en pierre dans la continuité du bâti*



*Des murs bas en pierre entre palus et ville*





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

## La place de l'arbre

*Alignement d'arbres sur le quai*



*Jardin longeant la Garonne*



*Arbre place de la Chapelle*



*Mail sur la place de l'église Saint-Pierre-ès-Liens, aligné avec le réseau viaire*



*Mail sur la place de la Mairie, aligné avec le front bâti*

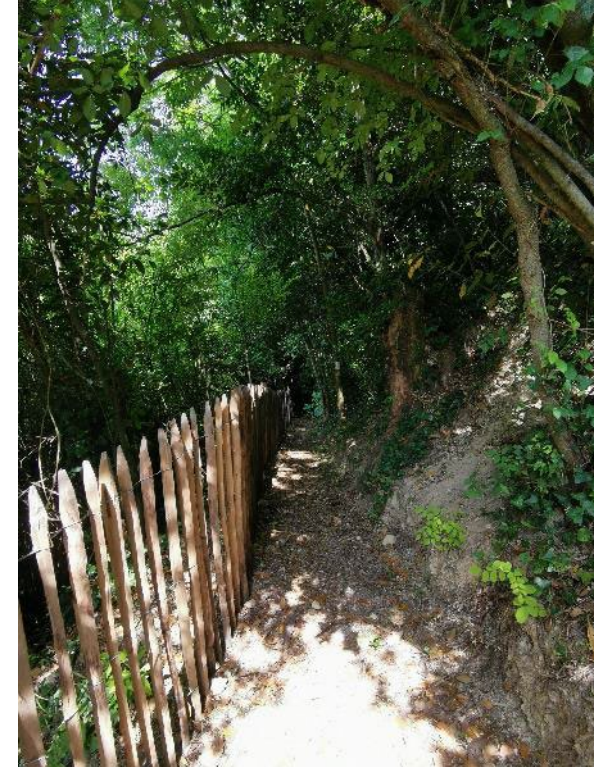


## La place de l'arbre

*Les rives ripisylves de l'Estey*



*Chemin sur le coteau au Pied-du-château*



# Les objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

---

**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

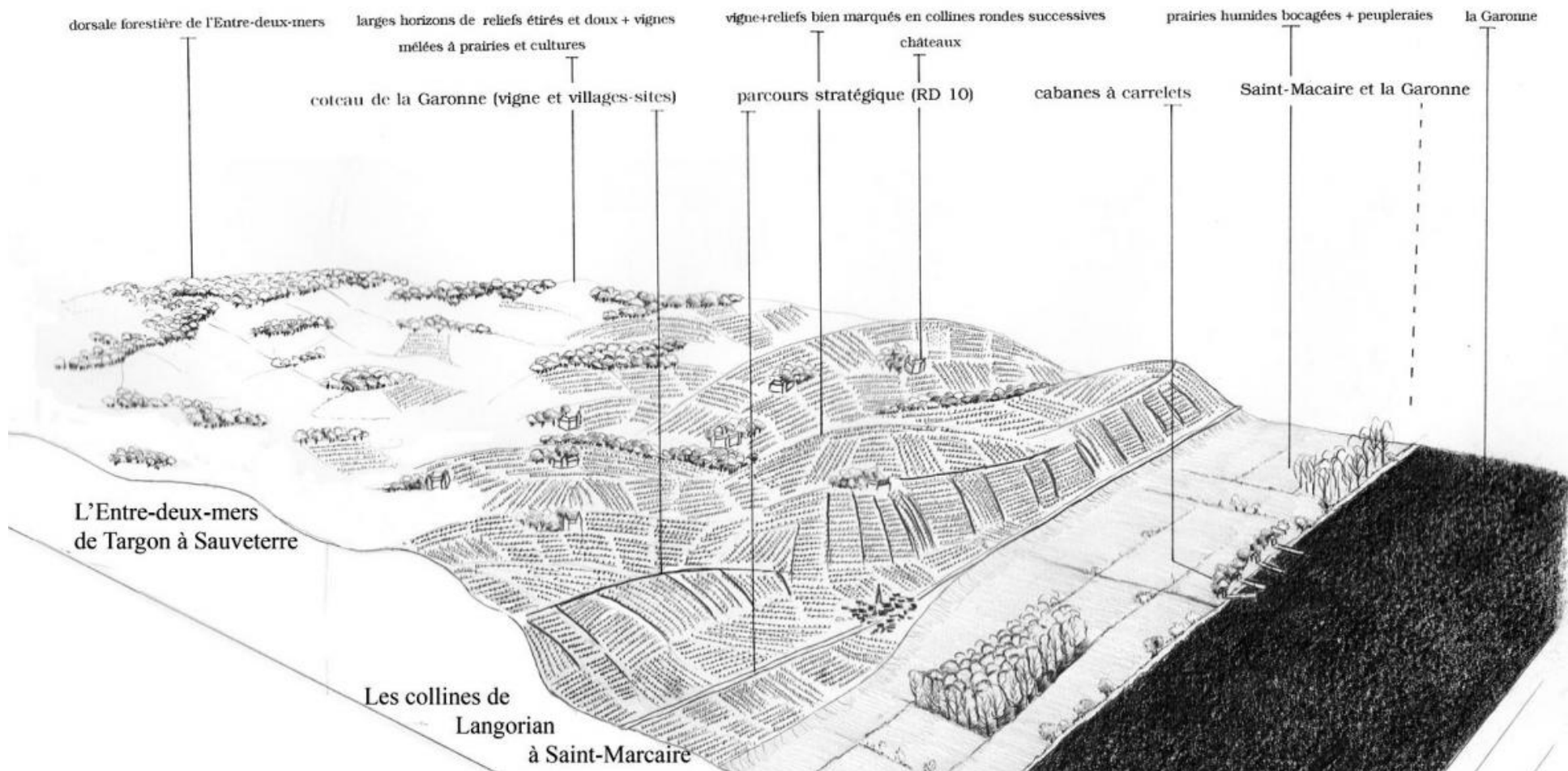
**Objectif 3** - Poursuivre la mise en valeur des espaces publics structurants

**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

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

## Entre coteaux viticoles et Garonne



Source : Atlas des paysages de la Gironde

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

### Les plus belles vues

Le site du Haut Langoiran est surtout visible depuis la plaine de la Garonne.

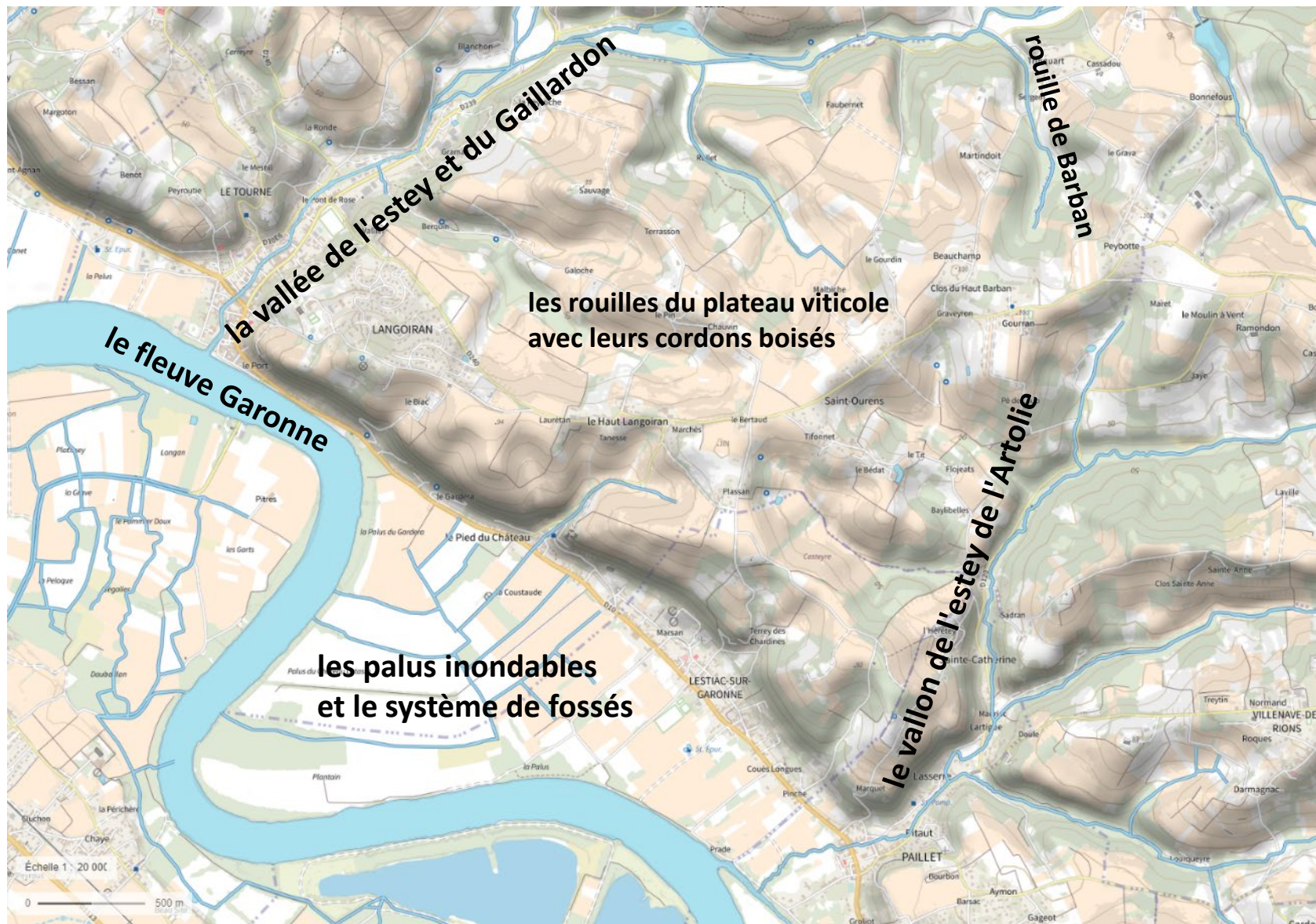
Les vues sur le bourg de Langoiran sont situées en bordure de la Garonne et en entrée de ville.

Les perspectives urbaines lointaines soient peu nombreuses. Par contre, la topographie de la commune permet de percevoir la presque totalité des collines plantées de vignes depuis les nombreux points hauts présents sur le site. De plus, les coteaux ouvrent des vues en Balcon sur la Garonne. On observe également des vues rasant sur la vallée de la Garonne.



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

## Le réseau hydrographique



Source : IGN

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

---

### La vallée de la Garonne

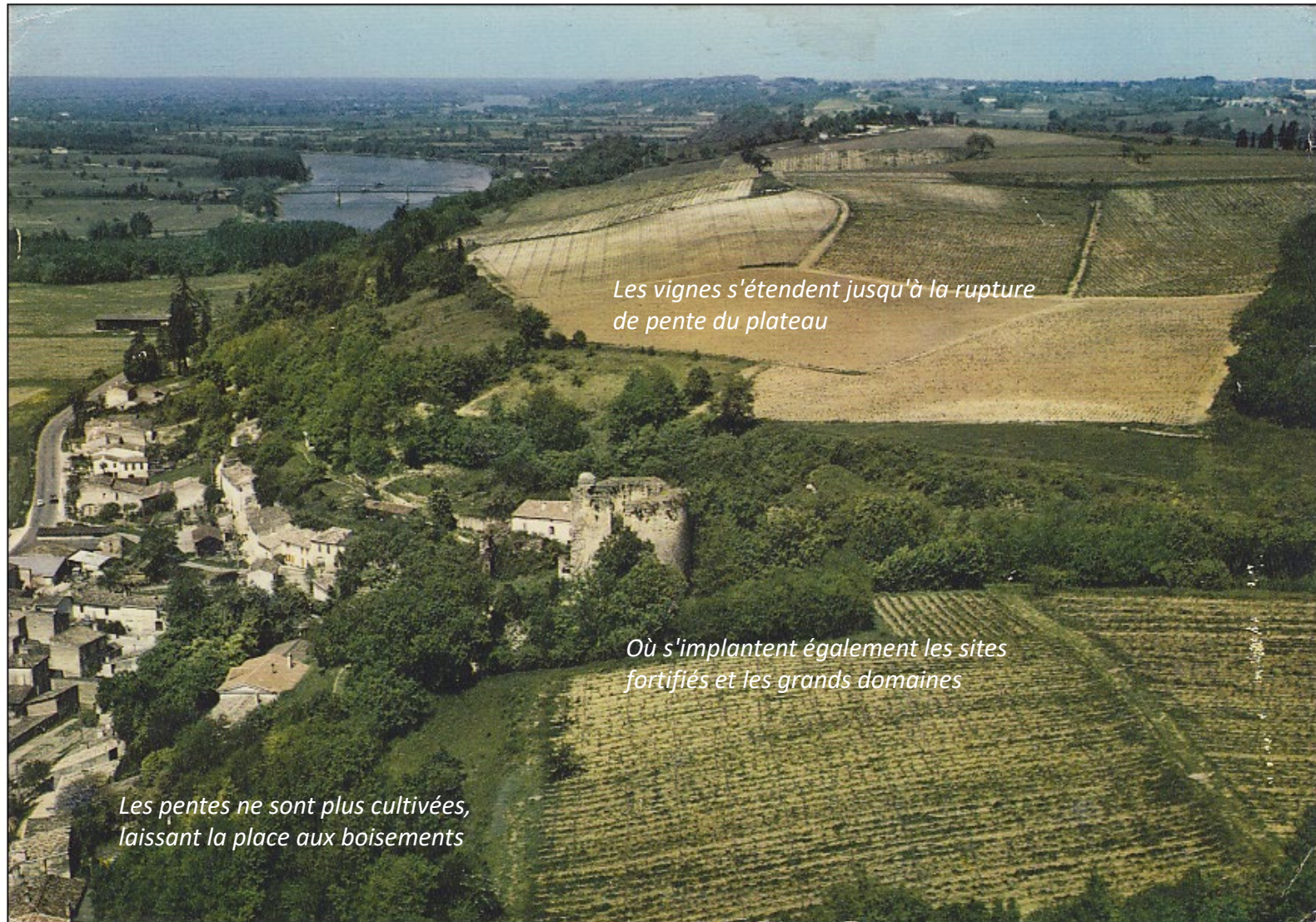


*La marque des peupleraies*

*Les haies étagent les points de vue et les effets de profondeur*

*L'ouverture des vignes et des cultures de palus*

## Les coteaux boisés



*Les vignes s'étendent jusqu'à la rupture de pente du plateau*

*Où s'implantent également les sites fortifiés et les grands domaines*

*Les pentes ne sont plus cultivées, laissant la place aux boisements*



## Des coteaux boisés hérités d'une déprise viticole



Source : AD33



## Une déprise progressive au début du XXe siècle



Source : Delcampe

---

## Les coteaux boisés

*Les boisements ferment le point de vue depuis le palus*

*Quelques fronts rocheux sont encore apparents*

*Les constructions se concentrent dans le bas de pente,  
sur la première terrasse de la plaine alluviale*



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

## Le plateau viticole



### Le petit patrimoine dans les vignes



*Le patrimoine vernaculaire bâti  
au milieu des vignes*

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

## Les domaines de première ligne

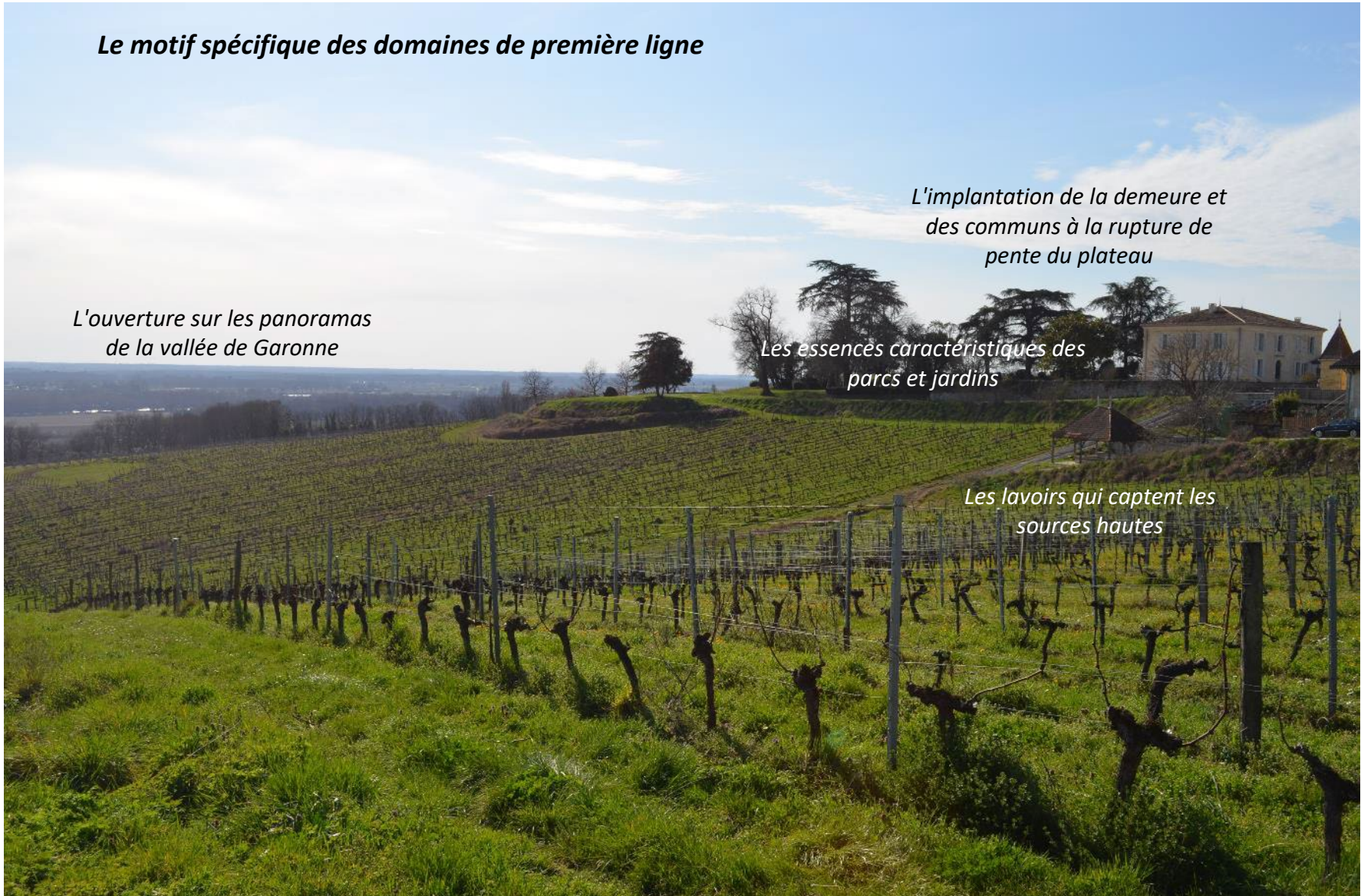
*Le motif spécifique des domaines de première ligne*

*L'ouverture sur les panoramas  
de la vallée de Garonne*

*L'implantation de la demeure et  
des communs à la rupture de  
pente du plateau*

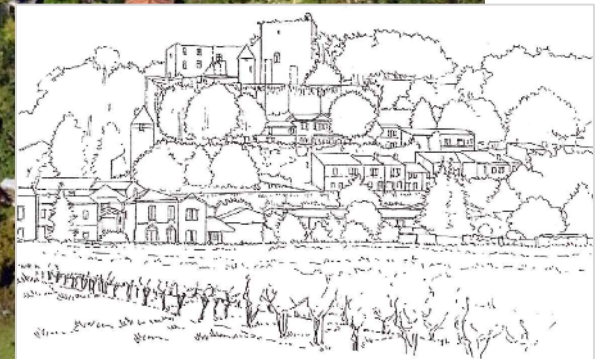
*Les essences caractéristiques des  
parcs et jardins*

*Les lavoirs qui captent les  
sources hautes*



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

## Le château fort sur la vallée de Garonne



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

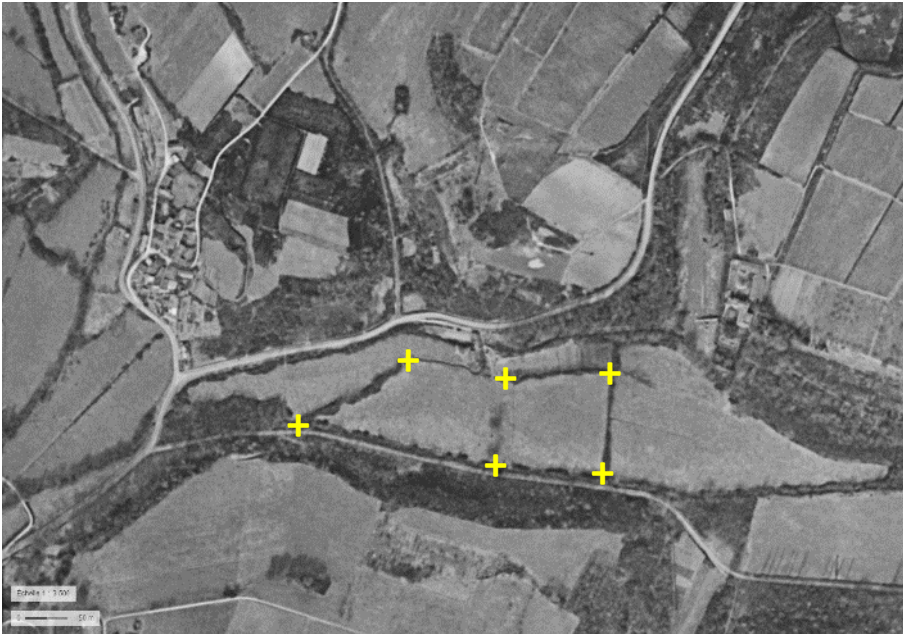
### La vallée de l'estey et du Gaillardon



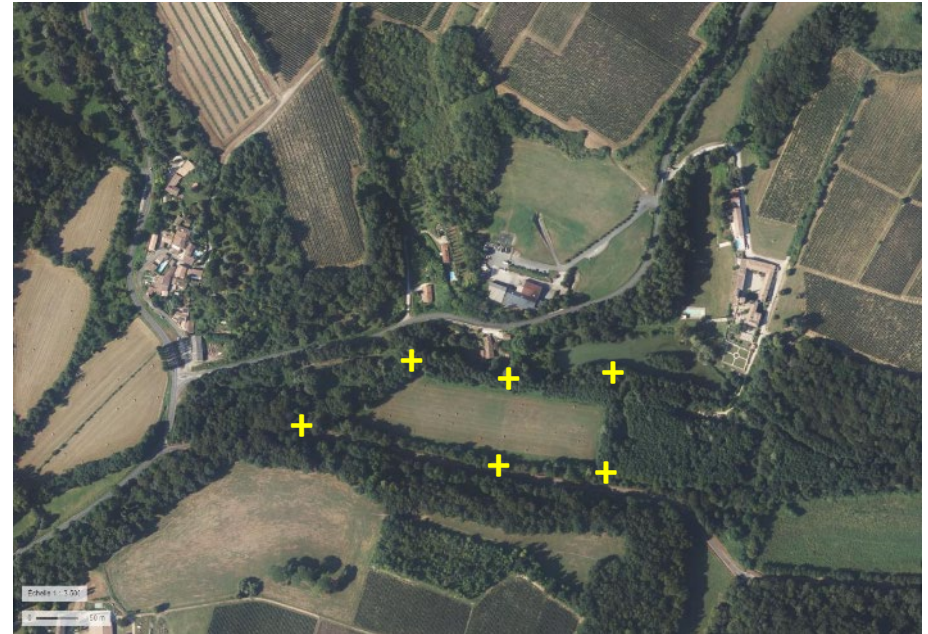
# Objectif 4 - Préserver et mettre en valeur les paysages et le site de Langoiran

## Une fermeture progressive des fonds de vallons

Années 1960



Aujourd'hui





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

---

### Le patrimoine bâti lié à l'eau



Source : Fédération des Moulins de France

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

---

Le paysage mixte et en mutation : l'intégration paysagère des nouveaux quartiers



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

---

Le paysage mixte et en mutation : l'intégration des nouvelles constructions dans les hameaux



# Les objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran

---

**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

- Réunions publiques
- Fiches techniques illustrées associées au règlement
- Exposition pour accompagner l'enquête publique
- Information

# L'avancement de l'étude

---

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

**1<sup>er</sup> mars 2022** : réunion de démarrage

**14 avril 2022** : 1<sup>er</sup> bilan de la ZPPAUP

**1<sup>er</sup> juin 2022** : bilan de la ZPPAUP et avancement des diagnostics

**6 septembre 2022** : enjeux et orientations pour le PVAP

Phase 2 : Finalisation du projet, documents définitifs et concertation

→ **12 octobre 2022** : 1<sup>ère</sup> réunion sur le règlement + 1<sup>ère</sup> réunion publique

**novembre 2022** : 2<sup>ème</sup> réunion sur le plan et le règlement

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

Fin de phase 2, à prévoir validation du projet de PVAP