

### CHAPITRE 3 - ZONE UC

Cette zone est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP). Elle comprend un secteur UCa dans lequel la hauteur maximale des constructions est majorée.

La zone UC est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Constructions*

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4 - Les constructions nouvelles à usages industriel, artisanal...
- 1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

##### *Installations classées*

- 1.7 - Les installations classées.

##### *Carrières*

- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.10 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, ...
- 1.11 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.12 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

#### **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Constructions*

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 11.

**ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.5** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**◆ VOIRIE**

**3.7** - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.8** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### **Autres réseaux**

**4.7** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.8** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**4.9** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**6.3** - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement,
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

### **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.4** - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.5** - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m de ses limites.

**ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

**8.2** - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

**ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL****DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7,20 m.

**10.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**10.4** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

**Dans le secteur UCa :**

**10.5** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8,64 m à l'égout du toit.

**10.6** - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Dans le cas d'une construction très longue, la façade peut être divisée en section, par corps de bâtiments, et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elle.

**ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421 – 2 ne peut être exigée en application du présent article.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.1 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

#### **Constructions nouvelles**

11.2 - En cas d'architecture traditionnelle, les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

##### *Couvertures*

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

##### *Façades*

11.4 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.5 - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

##### *Epidermes*

11.7 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, ocre, crème, ivoire.

11.8 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

##### *Couleurs des menuiseries*

11.9 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.10 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

11.11 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

11.12 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.13 - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m..

11.14 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

**ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m2 de construction à usage et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.5** - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement non closes et couvertes devront être traitées à base de revêtement perméables et drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (par exemple de type dalle engazonnée ou matériau de type béton poreux...).

**ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.4** - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert

**Dans le secteur UCa :**

**13.5** – Les plantations à réaliser portées au plan de zonage devront être obligatoirement réalisées, sous la forme d'un espace planté associant arbres de haute tige et arbustes, sur la base de la palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme.

## **PALETTE VEGETALE DESTINEE A L'AMENAGEMENT DE LA BANDE BOISEE PAYSAGERE**

Afin de constituer un accompagnement paysager à l'aménagement du secteur UCa, la bande boisée portée au plan de zonage sera composée d'une association de plantations arborées et arbustives, afin de créer plusieurs plans de végétation ; ces plantations seront implantées de façon aléatoire sans ordonnancement d'alignement, afin de créer une ambiance à port naturel et à caractère champêtre.

L'emprise de la bande paysagère est fixée à l'article UC13 du règlement d'urbanisme.

Compte tenu de la situation en bordure de vallon, la palette décline des essences adaptées aux milieux mésophiles à humides.

### PLANTATIONS ARBOREES

Chêne des marais : *Quercus palustris*

Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*,

Chêne pédonculé : *quercus robur*

Erable champêtre : *Acer campestre*

Charme : *Carpinus betulus*

### PLANTATIONS ARBUSTIVES

Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*

Viornes : *Viburnum lantana*,

Bourdaïne : *Rhamnus frangula*

Sureau : *Sambucus nigra*

Noisetier : *Corylus avellana*

Troène commun : *Ligustrum vulgare*

Cornouiller : *cornus sanguinea*

Fusain : *Euonymu europaeus*

Charme : *Carpinus betulus* (charmille)

# COMMUNE DE LANGOIRAN

## 2ème **MODIFICATION** **SIMPLIFIEE DU PLU**

### 3. EXTRAIT DU ZONAGE



PROJET DE MODIFICATION  
SIMPLIFIEE mis à disposition du  
public du 06/02/20 au 06/03/20

PLU MODIFIE  
par délibération du Conseil  
Municipal le 15/06/20

Affaire n°19-31e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

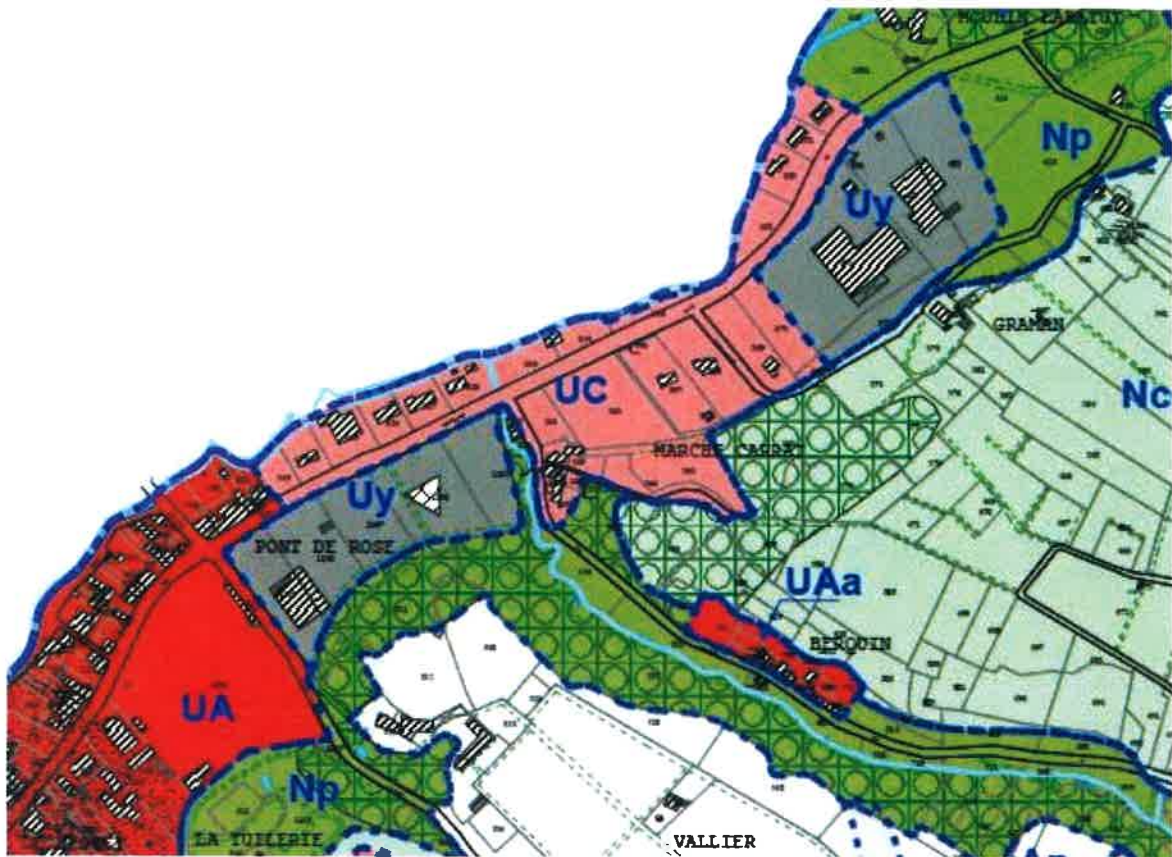
Tél. 05 56 29 10 70

Email :  
contact@agencemetaphore.fr

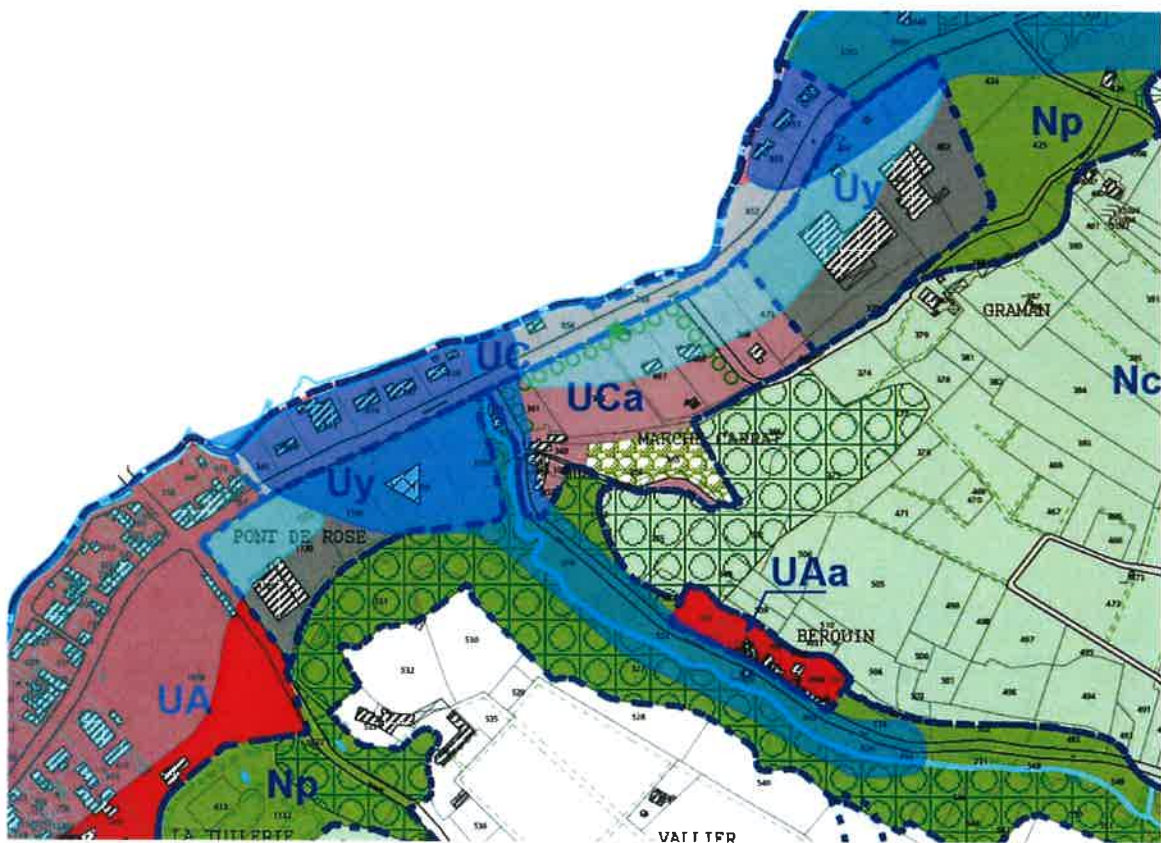




**ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 29/09/2005**



**ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE**



Le Département de la Gironde est classé par arrêté préfectoral du 22/12/2000 en Zone à risque d'exposition au plomb.

## LEGENDE

### ZONAGE



UA (zone)



UAf (secteur de zone)

ZONES URBAINES : Zone "U"

ZONES A URBANISER : Zone "AU"

ZONES NATURELLES : Zone "N"

ZONES AGRICOLES : Zone "A"

### AUTRES INDICATIONS :



Emplacement réservé



Espace boisé classé à conserver au à créer au titre du L. 130-1



Arbre et Entité boisée à protéger article L.123 -1-7 du Code de l'Urbanisme



Plantations à créer



Point de passage obligé



Zone potentiellement soumise à risque où les dispositions prévues par le P.P.R. s'appliquent.



Constructions récentes ne figurant pas sur le plan de cadastre



Zonage de concentration des ruissellements (à titre indicatif)



Zonage de concentration des débordements de cours d'eau (à titre indicatif)