

CHAPITRE 3 - ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC comprend les quartiers d'urbanisation récente de Sougeyrol, Bastide, Sablière, Brugière ouest en limite avec la commune de Saint Maurice d'Ardèche et du Cros de Boutier jusqu'à Saint Cerisse le long de la voie communale. De densité moyenne à faible, cette zone assure la transition des quartiers urbanisés de longue date avec les espaces naturels et agricoles. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu.

La zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics à l'exception des quartiers de Brugière ouest, Les Clapes et Saint Cerisse où la réalisation du réseau d'assainissement est prévu à moyen terme. Les quartiers de Sougeyrol et Sablière, de taille réduite, sont destinés à être assainis de manière autonome.

Une partie de la zone se situe dans le rayon de protection du Château de Vogüé, monument historique, qui constitue une servitude d'utilité publique de type AC1 ; les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins non contigus au bâtiment d'habitation ou isolés ;
- les constructions liées à l'activité d'élevage des animaux ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, si elle sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elle sont liés à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage,
- les piscines et bâtiments liés à leur fonctionnement sous réserve d'être rattachées à une habitation et situés à une distance maximale de 30 mètres de la dite habitation ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre 1 « Dispositions générales ». En outre pour cette zone,

- les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres ;
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements ;
- tout accès direct sur les routes départementales n° 103 et n° 579 est interdit.

ARTICLE UC 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre 1 « Dispositions générales ». De plus dans cette zone :

- il n'est pas prévu de raccorder les quartiers des Sablières et de Sougeyrol au réseau d'assainissement collectif ;
- pour les opérations soumises aux dispositions de la Loi sur l'eau, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, avant rejet.
- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé. Toutefois, dans les secteurs où un assainissement autonome est prévu, de manière définitive au temporaire, suivant la carte de zonage d'assainissement communal, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées à l'alignement des bâtiments existants, toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour préserver la morphologie d'une rue, notamment :
lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
en l'absence de bâtiment mitoyen, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- Si des bâtiments existent dans la bande de recul, l'extension de 30 % de leur surface hors œuvre nette peut être autorisée en alignement du bâti.
- L'espace libre résultant du recul par rapport à l'emprise publique d'origine peut être demandé pour la cession au domaine public dans une limite de 10 pour 100 de la surface du terrain, en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

1 - Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

2 - Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Expression de la hauteur : La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder huit (8) mètres au faîtage de la toiture ; une hauteur de neuf (9) mètres au faîtage de la toiture est autorisée pour les locaux destinés à une activité artisanale..

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : Sur une partie de la zone, toute autorisation de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; les démolitions sont soumises à permis de démolir. D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour des projets d'équipements publics une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion dans le site sera admise.

Pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants.

Façades

- l'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens ou seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- les façades seront parallèles aux voies publiques dans tous les cas et s'implantent suivant l'alignement général ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- la longueur maximale sans décroché sera inférieure à 12 mètres

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit en pierres de calcaire local ou mélangées avec des galets de rivière, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement sont en pierres.
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- les alignements verticaux doivent être respectés ;
- la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur et décroissant du niveau inférieur au niveau supérieur ; une dérogation à cette règle sera acceptée pour l'expression d'une architecture contemporaine ;

Menuiserie

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;
- les écharpes en "Z" sont interdites pour les volets ;
- les menuiseries en P.V.C. sont interdites pour les baies des immeubles antérieurs à l'année 1950.

Ferronnerie

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ; les galbes sont interdits.

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées, soit de murs en pierre identiques à la façade ou en galets de rivière, d'une hauteur de 0,60 m à 1,70 m. maximum, soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier galvanisés ou plastifiés ;
- les murs " bahuts " surmontés d'un grillage sont interdits ;
- les murs de soutènements seront en pierres ;
- les murs et murets en pierres existants sont obligatoirement conservés ou reconstruits à l'identique à l'exception de ceux situés sur l'impact de la construction.

Couleur.

- pour les enduits, les teintes claires, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services
- une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain (construction neuve ou rénovation) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.

Se reporter à l'article 12 du titre 1 « Dispositions générales ». de plus dans cette zone les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour l'ensemble de la zone.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

ZONE UC

quartiers les Granges, Sablière, Brugières, Sougeyrol,
Bastide, Le Cros de Boutier, Champ Redon

MODIFICATIONS PROPOSEES
PAR LA COMMISSION

et approuvées en Conseil Municipal le 28/02/2011

Article UC1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Supprimer la phrase :

. Les abris de jardins non contigus au bâtiment d'habitation ou isolés

Article UC2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES

Rajouter la phrase :

. Rénovation des hangars (ou anciens bâtiments agricoles) existants ne pouvant supporter une charpente classique, pour permettre leur réhabilitation en logements .

Article UC11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façades :

Modifier les phrases :

- Les façades devront s'implanter suivant l'alignement moyen des constructions existantes. Supprimer « seront parallèles aux voies publiques dans tous les cas»**
- la longueur maximale de façade sans décroché ne devra pas dépasser 12 mètres, les décrochés seront d'au moins 1.50 mètres.**

Article UC11 : (suite)

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toiture :

Rajouter la phrase :

- la rénovation des toitures des hangars sera autorisée, en toitures terrasses ou constituées de matériaux légers (type Eternit rouge tuile ou flammé) avec une pente adaptée.

Murs :

Supprimer la phrase :

- les murs de soutènement sont en pierres.

Rajouter :

Les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale et sur 50 % de la surface totale de façade pour les hangars agricoles existants.

Menuiseries :

Supprimer la phrase :

- les écharpes en « Z » sont interdites pour les volets

Ouvrages annexes :

Rajouter :

- les clôtures seront constituées, soit...ou en parpaings crépis à l'identique des bâtiments existants... soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle.

Supprimer :

- les murs « bahuts » surmontés d'un grillage sont interdits.

- les murs de soutènement seront en pierres.

Ouvrages annexes :

Rajouter :

- les clôtures seront constituées, soit...**ou en parpaings crépis à l'identique des bâtiments** existants...soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle.

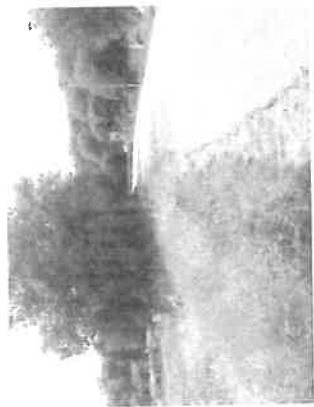
Supprimer :

- les murs « bahuts » surmontés d'un grillage sont interdits.

- les murs de soutènement seront en pierres.

COMMUNE DE VOGÜE

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU



EXTENSION DE LA ZONE UC
DE CHAMP REDON ET
DE LA ZONE UB DE BAUSSON

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Villeneuve de Berg
COMMUNE : Vogüé

Dossier de présentation

EXTENSION DE LA ZONE UC
DE CHAMP REDON ET
DE LA ZONE UB DE BAUSSON



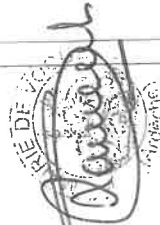
Reçu à la
Préfecture de l'Ardèche

14 DEC. 2007

Vu pour être annexé à la
délibération du 03 décembre 2007

Le Maire

Geneviève LAURENT



1 / RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet, d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

2 / INTRODUCTION GENERALE

La prescription de la révision simplifiée du PLU :

La commune de Vogué a décidé, par délibération du conseil municipal du 08 janvier 2007, de prescrire une procédure de révision simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU), telle qu'elle est prévue par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

La municipalité a ainsi décidé d'engager cette procédure afin de permettre un ajustement :

- De la zone constructible (UC) au niveau du quartier de Champ Redon, situé en bordure de la RD 103 en direction de la commune de Saint Germain.
- De la zone constructible (UB) au niveau du quartier de Bausson.

Ces ajustements du zonage représentent des superficies minimales, ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comportant pas de graves risques de nuisances.

La présente révision simplifiée a ainsi pour objectif d'étendre :

- La zone UC au détriment de la zone A sur une superficie de 6340 m².
- La zone UB au détriment de la zone A sur une superficie de 2880 m².

3 / LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Le rapport de présentation :

Le présent dossier de présentation sera intégré au rapport de présentation afin d'explicitier les modifications du plan local d'urbanisme suite à la procédure de révision simplifiée.

Le zonage du territoire :

La zone UC est étendue au détriment de la zone A sur une superficie de 6340 m² au niveau du lieu-dit « Champ Redon » sur les parcelles cadastrées 314 - 315 - 318 - 319 - 320 - 321.

La nouvelle zone UC se limitera au nord par la RD 103 et au sud par l'emprise de la voie de chemin de fer.

La zone UB est étendue au détriment de la zone A sur une superficie de 2880 m² à l'est du quartier de Bausson sur la parcelle cadastrée 676.

La zone tampon située entre les zones UB et UC sera classée en zone naturelle (N) et correspond à l'emprise de la voie SNCF.

Le règlement :

Le règlement de la zone UC, dans sa rédaction avant révision simplifiée, interdit les accès directs sur la RD 103.

Or l'extension de la zone UC de Champ Redon nécessite la création d'un nouvel accès sur cette voie départementale.

Suite à visite de terrain avec les services responsables, l'accès à cette zone UC pourra être accordé sous réserve de :

- Prévoir l'accès sur l'extrémité nord ouest de la zone étendue (parcelle 321) afin de s'éloigner au maximum de la courbe marquée en direction de Saint Germain.
- Dégager la visibilité vers le village par une suppression des éléments végétaux gênants.

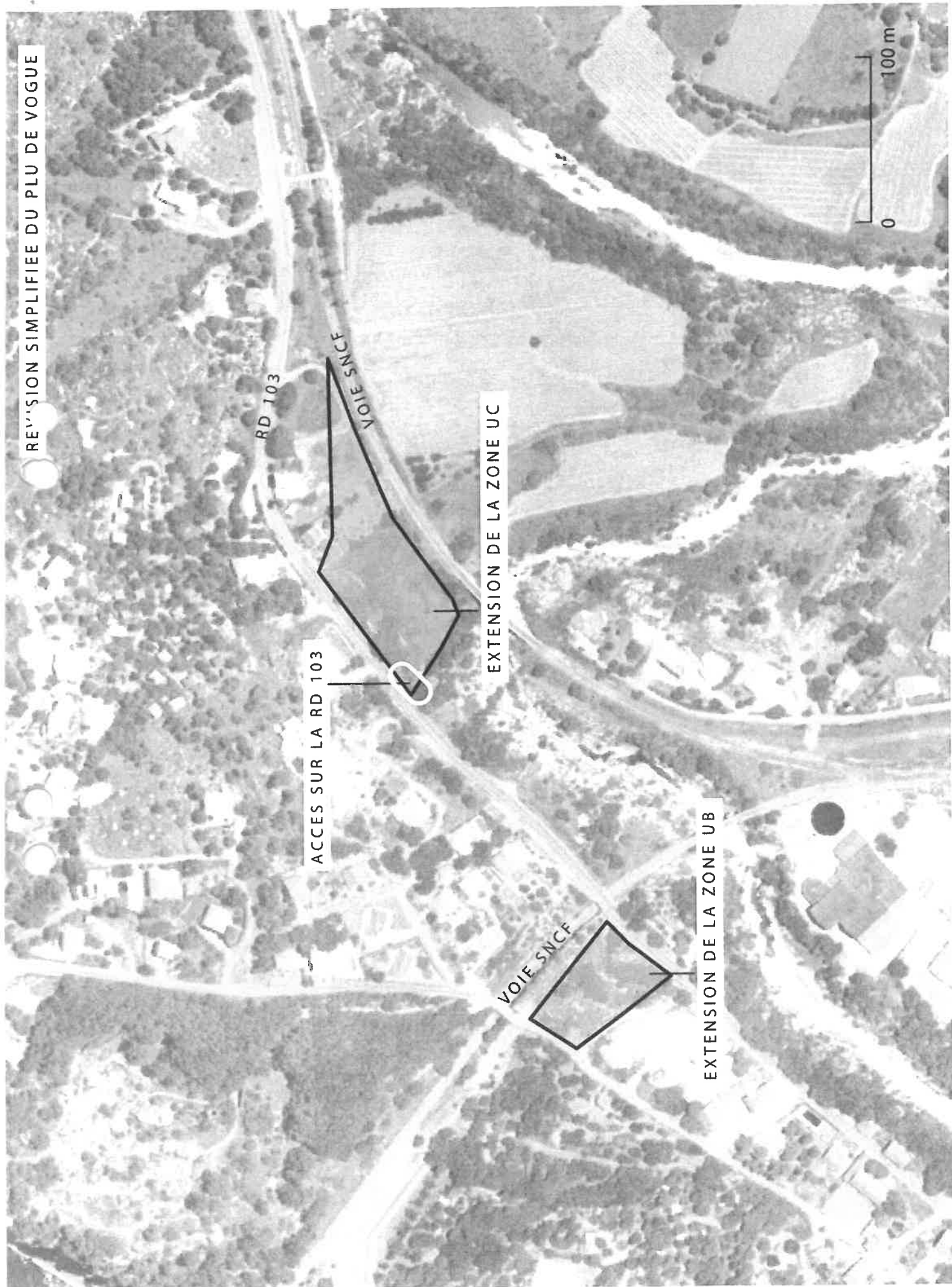
Ainsi le règlement de la zone UC sera rédigé de la sorte :

Article UC3 (page 28) :

Se reporter à l'article 7 du titre 1 - Dispositions générales. En outre pour cette

zone :

- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.
- Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements.
- Tout accès direct sur les routes départementales n° 103 et 579 sera interdit, sauf accord du service gestionnaire.



RD 103

VOIE SNCF

ACCES SUR LA RD 103

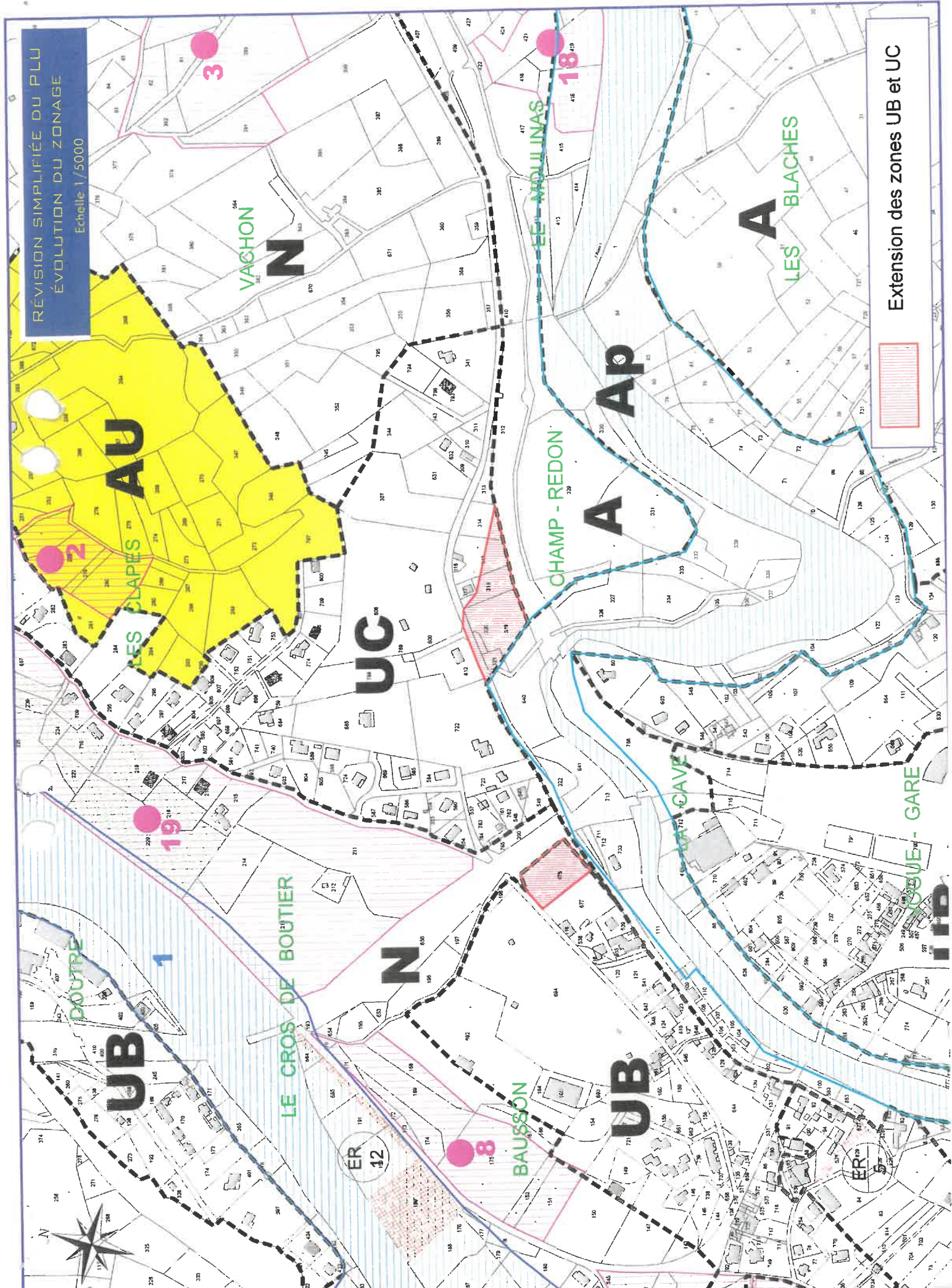
EXTENSION DE LA ZONE UC

VOIE SNCF

EXTENSION DE LA ZONE UB

0 100 m

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU
EVOLUTION DU ZONAGE
Echelle 1/5000



Extension des zones UB et UC

