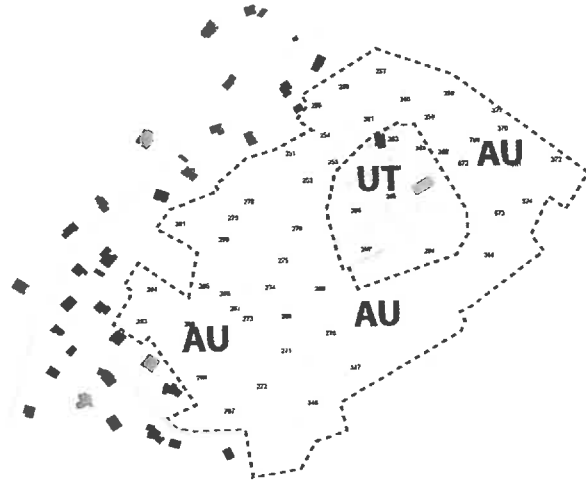
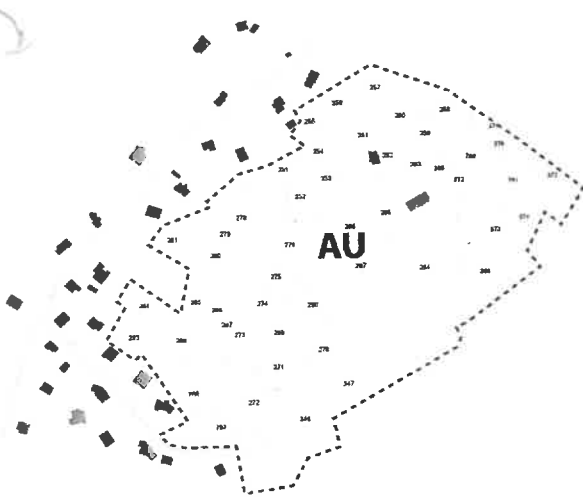
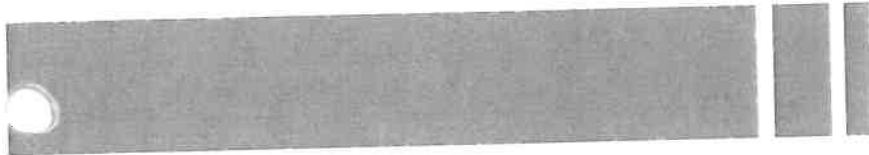




MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOGÜÉ

Commune de Vogüé
Zone AU des Clapes



29 avril 2009

Vu pour annexé à la délibération du 29 avril 2009

Le Maire

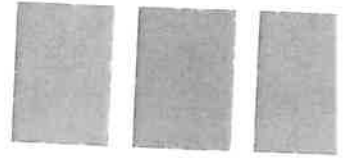
Geneviève LAURENT



I.A.T.E.

Bureau d'étude urbanisme et environnement
Route de Montélimar 07 203 AUBENAS cedex
Tel : 04 75.89.93.64
Fax : 04.75.89.93.69





1- Rappel 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 (PADD) 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.

2- Introduction générale

La commune de Vogüé a engagé une procédure de modification de son plan local d'urbanisme telle qu'elle est prévue par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Cette procédure a pour objectif d'autoriser la réalisation d'un parc résidentiel de loisir (PRL) sur une partie de la zone AU des Clapes qui supporte déjà une structure d'accueil touristique.

Le zonage « constructible » ne sera pas étendu afin de ne pas réduire d'espaces boisés, de zone agricole ou naturelle et de rester dans le cadre d'une simple procédure de modification du PLU.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle ou forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

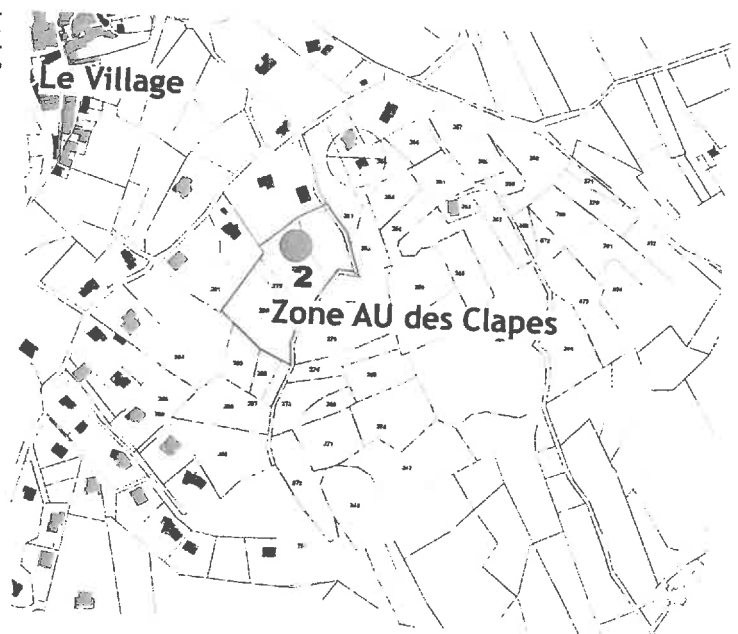
3- Etat des lieux

Localisation de la zone AU des Clapes et état des lieux :

Une zone à urbaniser (AU) a été délimitée au niveau du quartier des Clapes, dans le plan local d'urbanisme de Vogüé, approuvé le 13 octobre 2003.

La quatrième orientation d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relative à la zone AU de la Clape est :

«Intégrer le «camping» en zone constructible pour assurer son évolution».



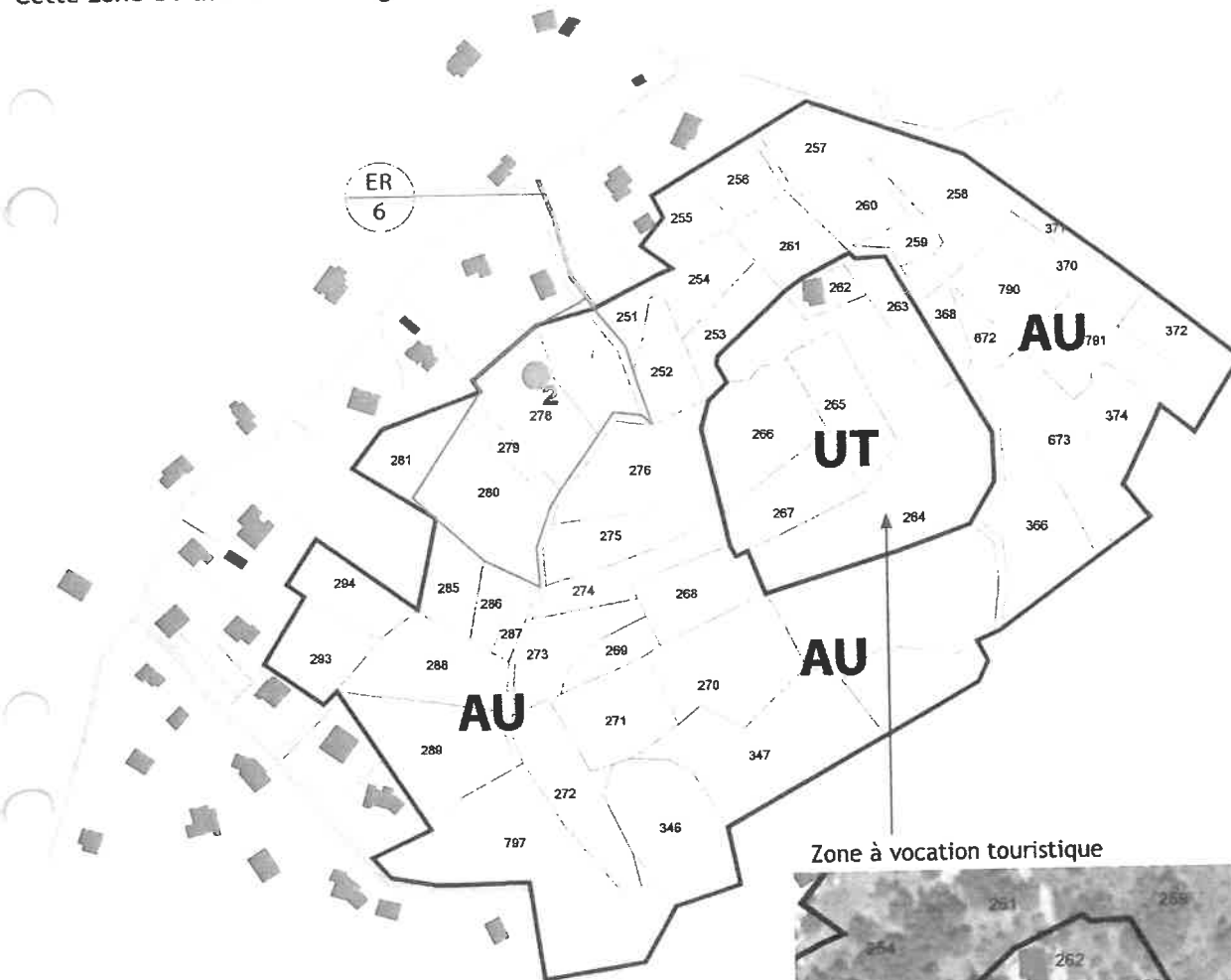


4- Exposé des motifs

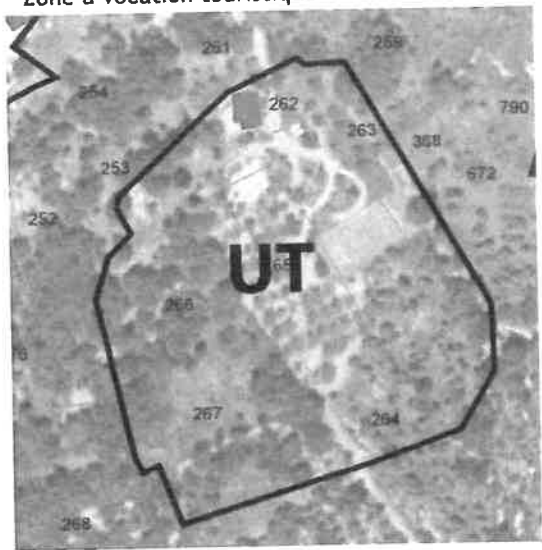
Les orientations d'aménagement du PADD stipulent qu'il est nécessaire d'intégrer le «camping» en zone constructible pour assurer son évolution.

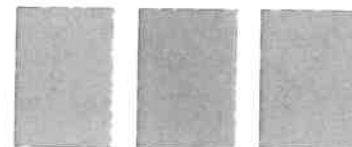
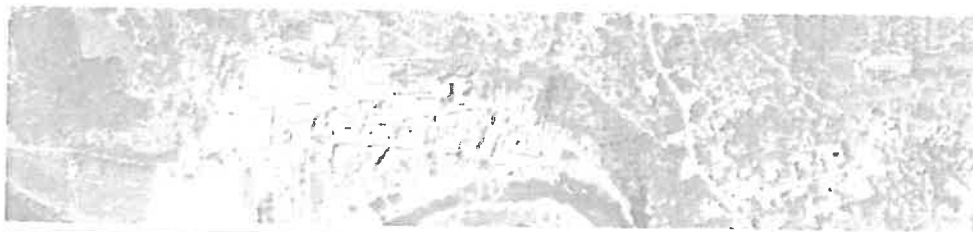
Pour cela, il est nécessaire de définir une zone UT, sur l'emprise du complexe existant, où les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés.

Cette zone UT aura ainsi un règlement adapté.



Zone à vocation touristique





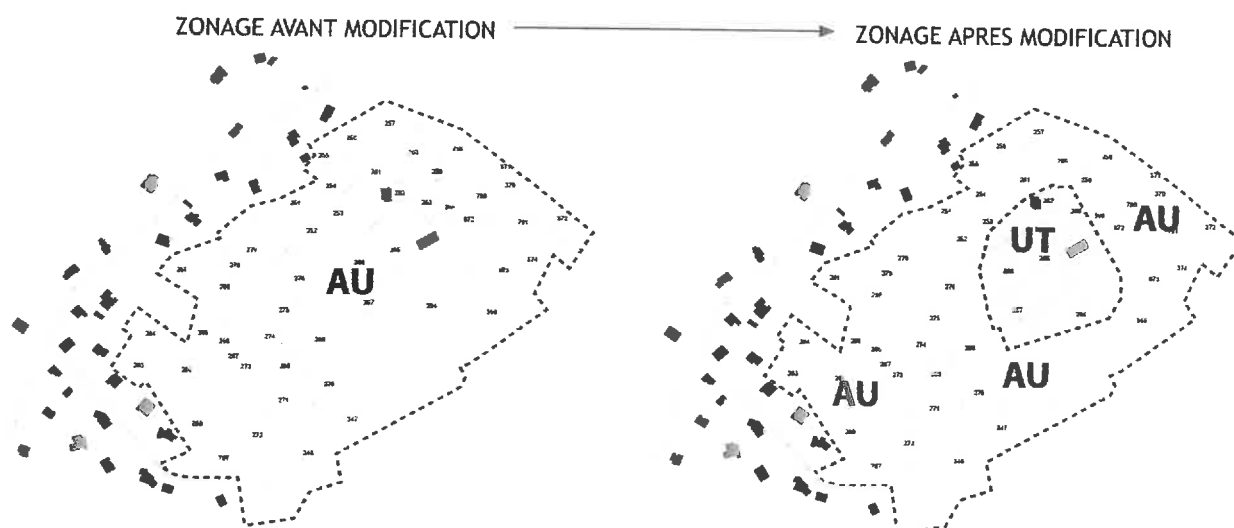
5- Les documents modifiés du PLU

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées au document. Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du PLU.

Le zonage du territoire :

Une zone UT sera tracée sur l'emprise de la structure touristique existante, où les parcs résidentiels de loisir seront autorisés.



Voir le zonage modifié ci-après.

Le règlement :

Un nouveau règlement sera rédigé pour la zone UT et intégré dans le document global.

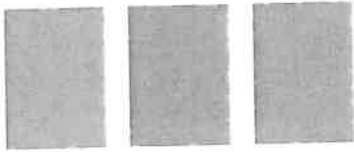
Voir la rédaction complète du règlement de la zone UT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

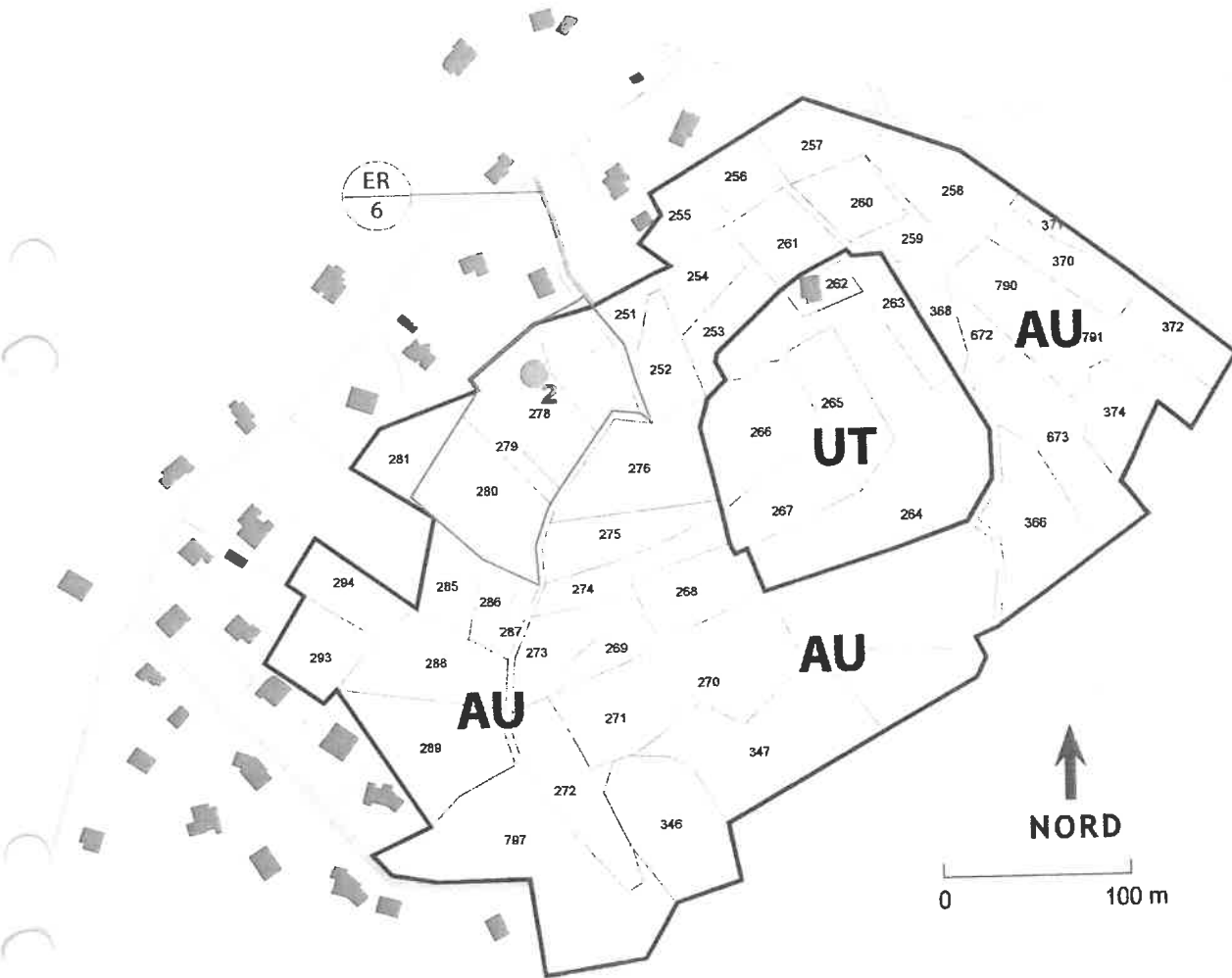
Le PADD ne sera pas modifié. La présente procédure ne porte effectivement pas atteinte à son « économie générale » mais, au contraire, elle « renforce » les grands objectifs définis.

Les annexes :

Les annexes ne seront pas modifiées suite à la procédure de modification du PLU.



Zonage du territoire après modification





Réglement de la zone UT

Il s'agit d'une zone équipée destinée à accueillir des structures d'accueil touristique.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- agricole
- industriel
- d'entrepôt commercial
- artisanal

Les installations classées soumises à autorisation.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules.

Les carrières.

Les campings (sauf Parcs résidentiels de loisirs).

Article UT-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions à usage d'accueil touristique sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitat sous réserve d'être compatibles et nécessaires à l'activité touristique.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT-3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UT-4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public, suffisamment dimensionné et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ou être traitées par un système d'assainissement individuel adapté à la nature géologique du sol.

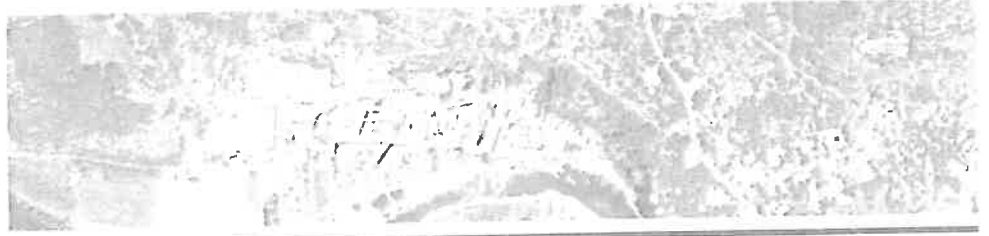
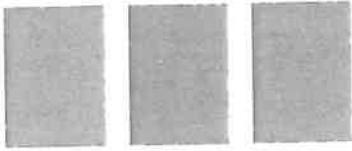
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article UT-5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.



Article UT-6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de voie, sous réserve de ne pas provoquer de risques au niveau sécurité et visibilité.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UT-7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à cinq mètres.

Article UT-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UT-10 -- Hauteur

La hauteur maximale calculée au point le plus haut (depuis le sol naturel) est limitée à 8 mètres.

Article UT-11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants.

Les couleurs des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,5 m.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Article UT-12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Pour chaque construction à usage d'habitat, deux emplacements de stationnement devront être assurés.

Article UT-13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UT-14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.