



PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet de modification n°1

Note de présentation

Novembre 2019

SOMMAIRE

Préambule	4
Choix de la procédure	4
Le déroulement de la procédure de modification du PLU	5
Objet de la modification.....	6
Présentation du site et de ses enjeux	7
Présentation détaillée et justifications des modifications.....	14
La levée du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global instauré au titre de l'article L151-41 Code de l'Urbanisme	14
De définir les règles et les orientations d'aménagement propres à cette zone	15
Incidences sur l'environnement de la présente modification.....	22
Incidences de la modification sur l'environnement	22
Compatibilité de la modification avec les orientations du PADD	24
Schéma régional de Cohérence Ecologique.	24
Incidences sur le SCOT	24
Incidences sur le risque inondation.....	25
Equilibre en termes de logements : pas de changement par rapport au PLU	26
Evolutions du tableau des superficie des zones et des densités constatés	27

Préambule

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Tournon-sur-Rhône a été prescrite en 2016 et approuvée le 28 mars 2018. Ce PLU n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 1 du PLU engagée par la Ville de Tournon-sur-Rhône, par délibération du maire en date du 19 décembre 2019.

Choix de la procédure

Les procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont codifiées aux articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article L153-31 précise :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

L'Article L153-36 complète : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'Article L153-41 ajoute :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Les modifications à apporter au dossier du PLU de Tournon-sur-Rhône rentrent dans ce dernier cas.

Le déroulement de la procédure de modification du PLU

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, l'initiative de l'engagement de la procédure de modification du P.L.U est dévolue au Maire ou au président de l'EPCI si celui-ci est compétent en matière d'urbanisme.

Une délibération de l'organe délibérant n'est pas requise sauf, depuis la loi A.L.U.R, si la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

Le maire établit le projet de modification et le notifie avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (ainsi qu'aux communes couvertes ou concernées par le projet de modification). La maire saisit le Président du tribunal administratif, lequel désigne dans les 15 jours un commissaire enquêteur et un suppléant. Le projet de modification du P.L.U est soumis à enquête publique par arrêté et après association du commissaire enquêteur à la détermination des modalités d'enquête. Les avis émis par les P.P.A doivent être joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête, qui est tenu à sa disposition. Le public peut également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêt d'ouverture de l'enquête. Le public peut également faire part de ses observations orales au commissaire-enquêteur lors des permanences prévues à cet effet.

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête (et les documents annexés) seront mis à disposition puis clos par le commissaire-enquêteur. Celui-ci rencontrera ensuite le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire-enquêteur établira enfin un rapport et consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le projet éventuellement modifié doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Objet de la modification

La présente modification n° 1 du PLU a pour objet :

- De lever la servitude « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global » mise en place sur la zone UPa dut « ITDT », suite à l'adoption d'un projet sur le secteur ;
- De définir les règles et les orientations d'aménagement propres à cette zone ;

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- Rapport de présentation, exposé de choix retenus (pièce 1c), en le complétant par la présente notice explicative,
- Règlement (pièce 3a), en vue de le remplacer,
- Orientation d'aménagement et de programmation, pièce 3c

Conformément au code de l'urbanisme, le PADD (projet d'aménagement et de Développement Durables) n'est pas modifié.

Présentation du site et de ses enjeux

Etat actuel du site

Le terrain est actuellement nu. L'usine ITDT a été quasiment entièrement démolie, seuls subsiste la Halle Nord.

Le site a été désamianté en totalité, conjointement à la démolition. Une étude SSP (sites et sols pollués) sera réalisée début 2020 pour définir plus précisément le plan de gestion.

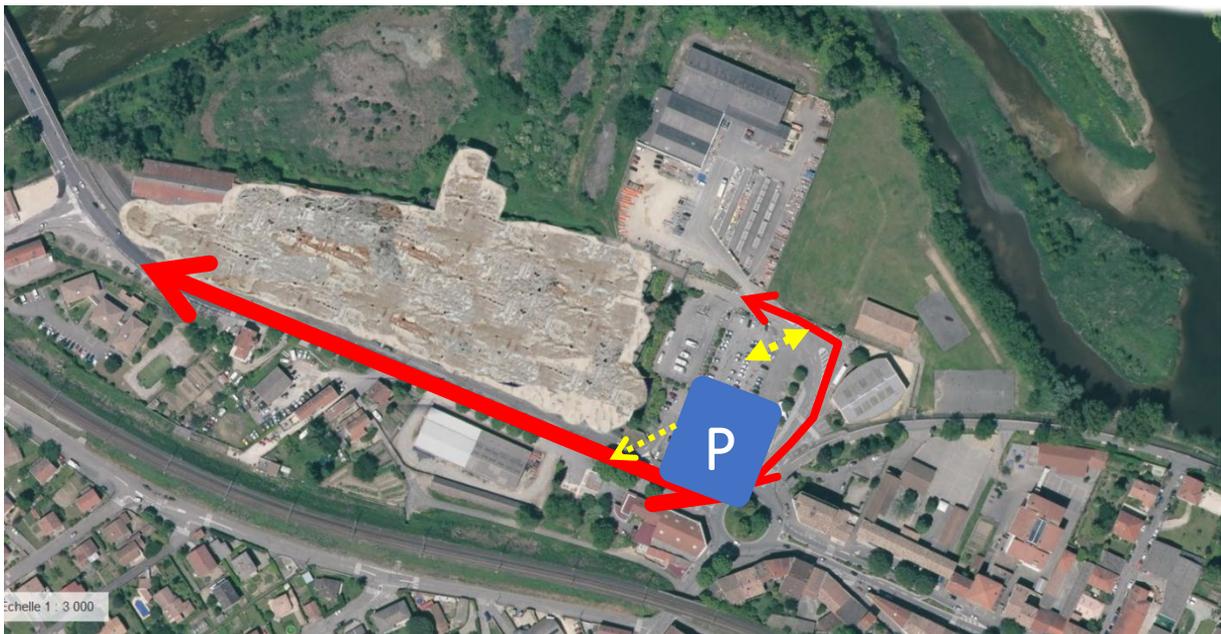


Voirie

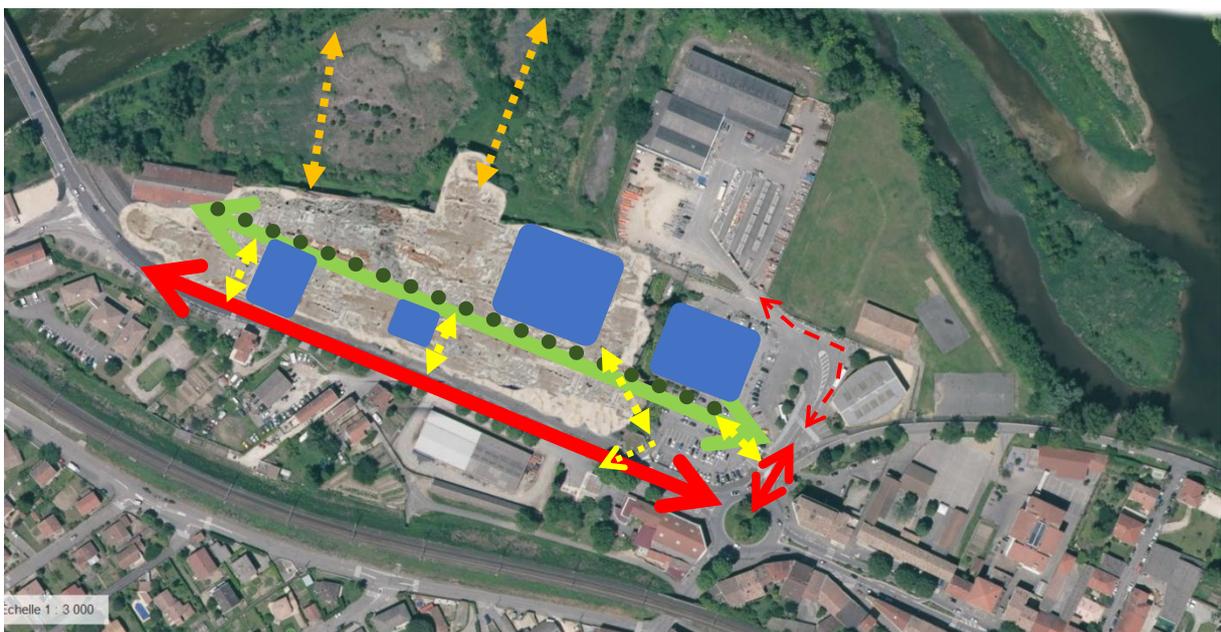
L'objectif est de limiter au maximum la présence de la voiture sur le secteur. Il sera desservi par le chemin de la Baume ainsi que deux entrées de parkings maximum sur l'avenue de Lyon. Afin d'encadrer l'impact visuel des voitures, le stationnement sera mutualisé.

La voie de desserte interne au secteur constituera un axe principal piéton et cycle. Il sera aménagé en conséquence et bâti autour de la ViaRhona, qui traversera le secteur pour rejoindre la promenade Roche De France.

Situation existante



Situation projetée



Dans le fonctionnement proposé, la zone ne sera pas traversée par un flux automobile. Seuls les parkings seront accessibles pour les voitures. De petites poches mutualisées permettront d'offrir plus de 250 places de stationnements sur le secteur, soit 100 de plus qu'aujourd'hui.

La rue de la Baume sera, pour sa grande majorité, dédiée à la desserte de la gare routière et du commerce de matériaux. Le flux principal sera orienté directement sur le parking de l'Octroi.

Les enjeux paysagers



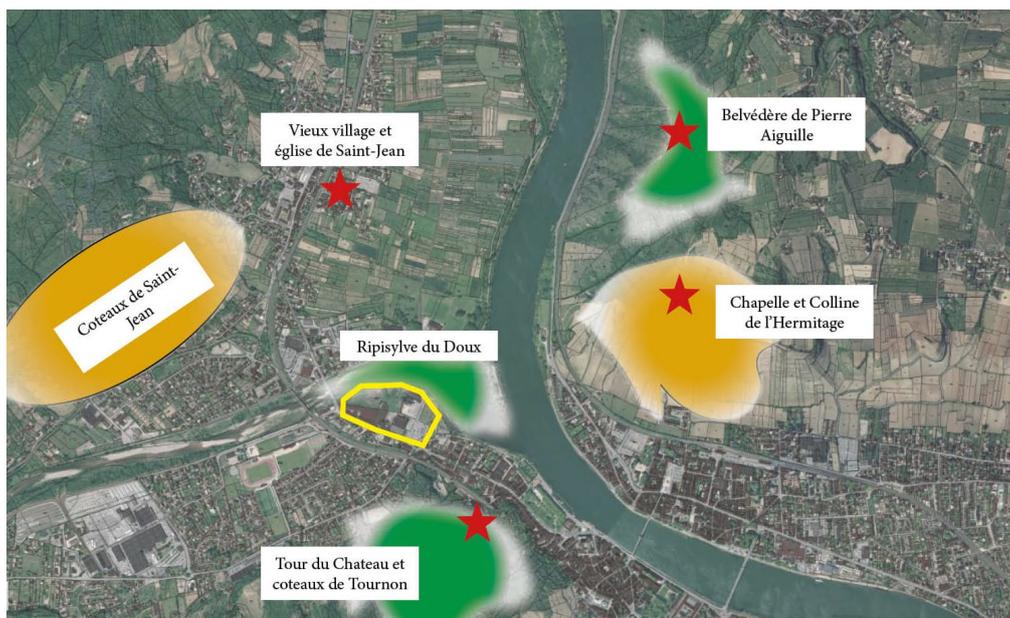
Les lagunes sont un élément paysager fort du site. Elles ont conservé un aspect très naturel et forment une ripisylve de qualité de long du Doux. Inondable, cette partie restera inconstructible mais constituera tout de même un axe central du parti d'aménagement, sous forme d'un espace public paysager.

Les vues offertes depuis Saint-Jean de Muzols sur le site mais aussi au-delà, sur les hauteurs de Tournon, nécessitent des règles spécifiques pour éviter de les remettre en cause. Ainsi, les hauteurs maximales devront être proches de celles des anciens bâtiments industriels, dont les plus hauts montaient à 12m. Une attention particulière sera portée à la vue de la Tour.



La carte ci-dessous présente les enjeux en matière de grand paysage que le projet doit intégrer :

- Préserver les vues sur les coteaux viticoles voisins : coteau de Saint-Jean-de-Muzols, colline de l'Hermitage
- Conserver depuis l'autre rive du Doux les vues sur les collines tournonaises et les tours du château
- Intégrer TEL QUELLES les berges du Doux au projet, en conservant la ripisylve.



Formes urbaines

Les enjeux sont nombreux et peuvent parfois sembler difficilement conciliable : densifier un espace urbain contraint, préserver des espaces publics généreux, offrir une diversité des fonctions, réduire à la place de la voiture, garantir des conditions d'exploitations des équipements et des commerces, ne pas fermer les vues sur le grand paysager, créer des liens avec l'espace « lagune »...

Sur un espace qui reste finalement assez restreint 32 000m² « constructibles », parking de l'Octroi compris, il sera nécessaire de faire cohabiter plusieurs fonctions (équipements publics, habitat, tertiaire, commerce...) dans des densités suffisantes tout en conservant un espace ouvert, accessible aux Tournonnais et aux habitants du territoire.

L'espace autour de la Halle Nord sera une porte d'entrée du territoire, à des fins patrimoniales, culturelles



Typologie de logements

Dans leur très grande majorité, les logements seront collectifs. En effet, l'objectif de densité (près de 80 logements/ha) n'est pas atteignable avec de la maison individuelle et difficilement avec de l'intermédiaire.



Les gabarits proposés dans la zone seront comparables au projet présenté ci-dessus

Une place importante sera donnée à l'intergénérationnel et à la mixité sociale. La place du logement sénior sera importante et la part de logements sociaux sera d'au minimum 25%.

Le contexte topographique

La ville du Tournon-sur-Rhône s'est construite sur une bande étroite de la vallée du Rhône, très légèrement en surplomb du fleuve.

Le site d'étude, la friche d'une usine d'impression textile, est localisé à une altitude moyenne de 186 m, et le terrain est très légèrement pentu (différence de moins de 2m sur la dalle) mais surtout constitué de deux « terrasses », les « lagunes (altitude moyenne de 119m) et le site de l'ancienne usine et le parking de l'Octroi, en parti sur du remblai (altitude moyenne de 122m). Cette différence explique en grande partie le fait que la dalle de l'ex-ITDT soit hors d'eau au regard de l'aléa inondation.

L'emprise de l'avenue de Lyon, au sud-ouest, constitue également une rupture topographique : la voie domine le site de 2m.

Cette topographie plane permet de définir des hauteurs maximales communes et n'entraîne pas la nécessité de gérer par sous-secteur.

Hydrologie, Captage des AEP et gestion des eaux pluviales :

Le site se trouve au confluent de deux nappes, celle du Rhône et celle du Doux. AU droit du site, les nappes sont présentes à une très faible profondeur sous la surface du sol, entre 2 et 5m. Cela concerna essentiellement la partie dite des lagunes.

Sous la dalle de l'ex ITDT, surélevée de 2 à 3 m par rapport aux lagunes, la nappe est présente entre 7 et 9m. Cas hauteurs sont influencées par le niveau des cours d'eau, en particulier en période de crue, et par la présence de plusieurs systèmes de pompage (puits privés, captage en eau potable

Le projet n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à l'échelle du secteur, indépendamment du reste des zones urbaines. La nature et le dimensionnement des ouvrages mis en place (noues, bassin de rétention, raccordement au réseau s'il existe...) devront être adaptés à la nature du sous-sol et à la pente naturelle. Les lagunes pourront, selon le plan de gestion proposé, s'intégrer dans partiellement dans le dispositif de gestion des eaux pluviales.



Des systèmes alternatifs de gestions des eaux pluviales seront proposés et intégrés aux espaces publics internes

Enjeux environnementaux liés :

- Préserver la qualité de la ressource en eau souterraine des risques de pollutions, tout particulièrement sur la partie Nord Est (en raison du caractère perméable des sols des lagunes).
- Adapter la gestion des eaux pluviales aux potentiels d'infiltration des sols selon les différents secteurs du site.
- Canaliser et stocker les eaux pluviales en partie sud du site, avant rejet vers les exutoires

L'Etude complémentaire « Site et sols Pollués » devra également s'attacher à bien effectuer les sondages sur le site (profondeurs des venues d'eau, préciser les perméabilités,...) pour à la fois mesurer les risques de migrations des polluants

Espaces naturels

Les espaces favorables à la biodiversité sont l'espace des lagunes, qui ne bénéficie de plus aucun entretien depuis plusieurs années. Ces parcelles sont en cours d'enfrichement très fort en raison de l'arrêt des pratiques de gestion. La ronce, l'églantier, des jeunes pousses d'arbres sont en cours de recolonisation de ces espaces fermant peu à peu ces espaces anciennement ouverts, qui servaient de bassin de décantation des eaux usées de l'usine.

Le classement en zone d'aléa très fort ne permet en aucun cas la construction sur ces secteurs. Il conviendra toutefois d'autoriser tous les dispositifs permettant une étude et une dépollution du site, afin de retrouver à moyen terme un usage public de promenade et de découverte des milieux.



Des aménagements légers seront autorisés sur le secteur des lagunes afin que les Tournonais puissent se réappropriier un grand espace (plus de 3ha) et renouer avec les berges du Doux.

Il faudra au préalable dépolluer ces espaces et notamment les ex-bassins de décantation.

Présentation détaillée et justifications des modifications apportées

La levée du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global instauré au titre de l'article L151-41 Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et **pour une durée au plus de cinq ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Au moment de l'approbation du PLU, la ville et l'Agglo n'avaient pas encore finalisé de projet sur le secteur ITDT. Depuis, les bâtiments de l'ancienne usine ont tous été démolis, sauf celui de la Halle Nord, et le site désamianté.

Les élus ont également validé une programmation et des objectifs de l'aménagement du site ITDT qui sont les suivants :

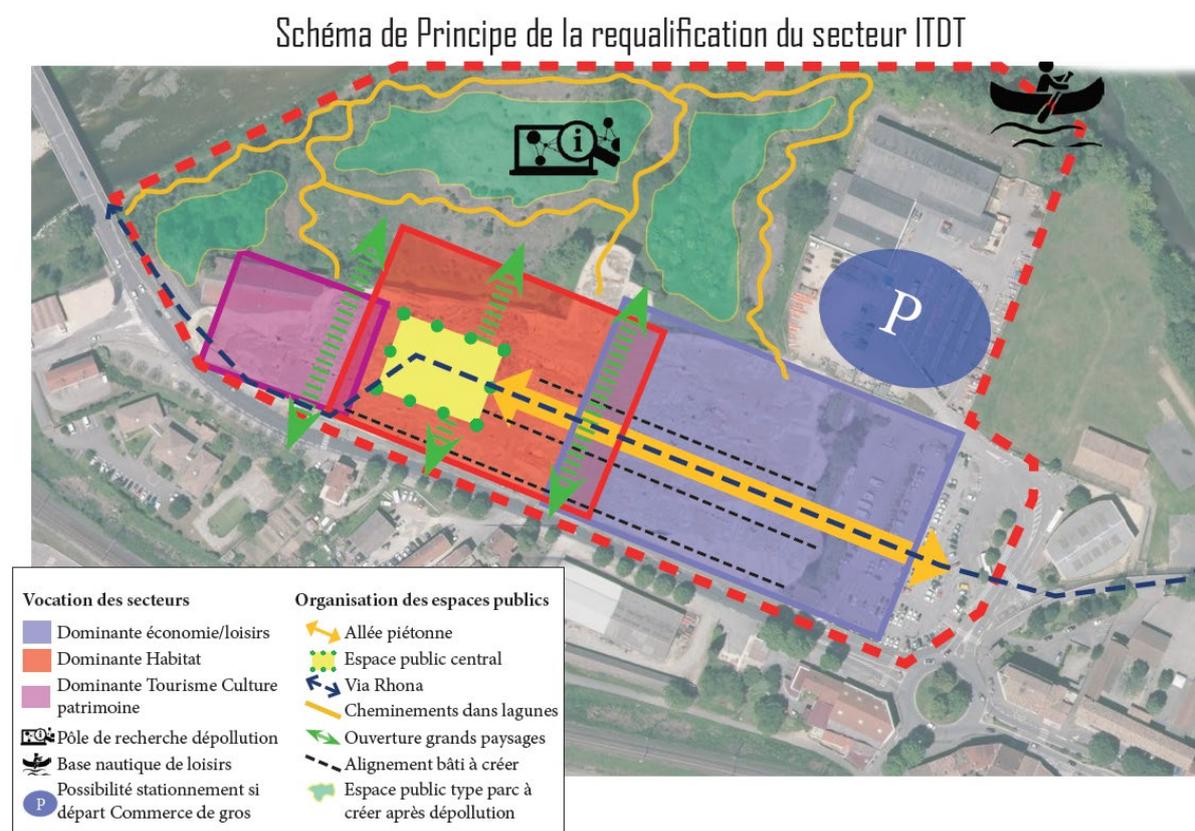
- Installer un équipement vitrine, moteur de l'opération, visible depuis le giratoire de l'Octroi
- Conserver un axe central à vocation piétonne et cycliste, support de la ViaRhona, qui traverse l'ensemble du secteur.
- Réduire la place de la voiture au minimum et limiter les parties circulables aux seuls accès des stationnements
- Encadrer la partie dévolue au logement (environ 70 maximum) et la localiser principalement sur le centre du quartier, en travaillant sur l'intergénérationnel ;
- Proposer une vocation économique en lien avec l'animation, le ludique, le divertissement en lien avec le cinéma afin de créer une synergie entre les activités et d'éviter une cohabitation difficile à gérer sur le long terme avec Point P
- Aménager espace public central, fédérateur, porte d'entrée du quartier et cœur de l'aménagement
- Affirmer une connexion forte avec les lagunes, les espaces naturels et les grands paysages environnants (confluence Rhône Doux, Hermitage...) ainsi qu'une perméabilité du quartier vis-à-vis de l'extérieur
- Afficher une vocation patrimoine/culture/tourisme sur le Nord du tènement, autour du bâtiment de la Halle Nord.
- Intégrer le commerce de matériaux « Point P » à long terme, comme réserve de stationnement et lien direct avec le Doux
- Permettre l'installation d'un pôle recherche/formation/installation de Start Up travaillant dans la dépollution des sols et la requalification des friches industrielles

Ces orientations étant définies, le périmètre d'attente n'a plus lieu d'être et la servitude peut être levée.

De définir les règles et les orientations d'aménagement propres à cette zone

A la date d'approbation du PLU, il n'a pas été prévu d'Orientation d'aménagement et de programmation, ni de règles spécifiques à ce secteur, par définition « gelé » pendant 5 ans maximum. L'adoption d'un projet global, résumé dans le paragraphe précédent dans ses grands principes, se traduit également par un schéma d'aménagement, repris dans les OAP, et par la mise en œuvre de règles adaptés, concernant notamment la mixité fonctionnelle, la gestion du stationnement et les formes urbaines.

Le schéma d'organisation de la zone est le suivant : (version plus détaillée dans le document OAP)



Présentation des évolutions du règlement :

La zone UPa n'était pas réglementée du fait de la servitude L151-41. Sa levée l'intègre de fait dans la réglementation générale de la zone UP, avec toutefois l'introduction des particularités suivantes :

Article 1

Même si le PPRI n'a pas encore été approuvé, la trame de l'aléa est intégrée et des interdictions nombreuses en découleront.

Les grandes surfaces commerciales seront également interdites pour éviter une concurrence avec le centre-ville et la zone commerciale Sud de Champagne. Le commerce n'est pas interdit, mais les grandes surfaces de vente le sont. Par contre, les activités de loisirs sont quant à elles autorisées.

Des cônes de vues seront également à préserver, conformément aux dispositions des OAP. Il est en effet essentiel de préserver, depuis l'avenue de Lyon, des perméabilités visuels vers les repères paysagers proches : collines de l'Hermitage, belvédère de Pierre Aiguille, coteaux de Saint-Jean de-Muzols, ripisylve du Doux...

Article 2

Afin de bien respecter la mise en œuvre du plan guide dans son organisation générale, il sera opéré un renvoi aux orientations d'aménagement, qui fixent schématiquement les vocations de chaque secteur à l'intérieur de la zone UPa,

La difficulté principale de l'urbanisation de ce secteur réside dans la mise en œuvre du plan de gestion, c'est-à-dire du niveau et des process de dépollution en fonction de l'usage des sols et de la vocation des constructions. Afin de ne pas bloquer le démarrage du projet et car certains secteurs seront plus rapidement mobilisables que d'autres, aucune surface minimale d'urbanisation n'est demandée. Elle se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone nécessaires aux constructions projetées.

La zone d'aléa très fort est inconstructible. Seront néanmoins autorisés les dispositifs, temporaires par définition, permettant de travailler à la dépollution des sols de cette partie.

Article 4

Le souhait d'aménager ce quartier, ancienne friche industrielle, s'inscrit dans une logique de développement durable et d'innovation environnementale, L'objectif est de tendre vers une démarche de type « écoquartier ». Compte tenu de la spécificité du site, avec notamment plus de 3ha qui ne seront pas urbanisés, le règlement ouvre la possibilité d'avoir recours à de procédés de gestions des eaux pluviales alternatifs, en lien avec la mise en valeur des lagunes, sous réserve d'accord préalable du gestionnaire.

Les alinéas traitant des eaux usées et des eaux pluviales seront précisés en conséquence, uniquement pour la zone UPa.

Article 6 :

Des dispositions particulières par rapport à l'avenue de Lyon seront introduites. L'objectif, à moyen terme, est de retraiter qualitativement cette voirie structurante, en y intégrant des modes doux et des abords végétalisés. Il est ainsi souhaitable de préserver une certaine largeur en évitant des constructions trop proches de la voie, ce qui hypothèquerait les possibilités d'élargissement, avec peut-être à terme une voie dédiée aux transports en commun.

Il est ainsi demandé de respecter le front urbain matérialisé aux OAP tout en étant distant d'au minimum 12m par rapport à l'axe de la RD86 (axe de la chaussée roulante).

Sur la voirie interne qui sera créée, il sera demandé de s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 2m.

Article 7

Une plus grande souplesse est introduite dans le règlement de la zone UPa. La construction sur limite n'est pas interdite.

Article 10 :

Le règlement général de la zone UP est bien adapté au projet d'aménagement de la zone. La seule modification concerne les hauteurs maximales des clôtures : afin de ne pas fabriquer des espaces privatifs qui nuiraient au caractère ouvert du secteur, les murs bahuts des clôtures sont limités à 50cm, avec une hauteur totale maximale de 1,6m.

LA hauteur maximale autorisée de 14m sera appliquée à tous les bâtiments, y compris les équipements publics. Cette hauteur permet à la fois une densification raisonnable (du R+2 à R+3 pour les logements), sans pénaliser la vue sur les grands paysages, notamment depuis Sain-Jean de Muzols sur les tours du château.

Article 11 :

La référence au portail en recul de 5m est supprimée pour la zone UPa.

Article 12 :

L'organisation générale de la zone est basée sur la mutualisation des espaces de stationnement, car les activités et les équipements projetés ont des temporalités différentes. Afin d'offrir le plus d'espaces publics possibles aux piétons et aux cyclistes et d'éviter des emprises de stationnements maximalistes vides sur des temps trop longs, les normes de stationnements sont fortement réduites pour chaque autorisation individuelle et les parkings seront gérés collectivement, par poche.

La localisation des espaces de stationnement, ainsi le nombre indicatif de places de chacune d'entre elles, est présentée dans les OAP.

Article 13

Compte tenu de la spécificité du site (imperméabilisation et pollution qui reste à définir sur le secteur), fixer des exigences d'espaces verts trop important pourraient s'avérer contre-productif voire bloquant. Il en est de même pour l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

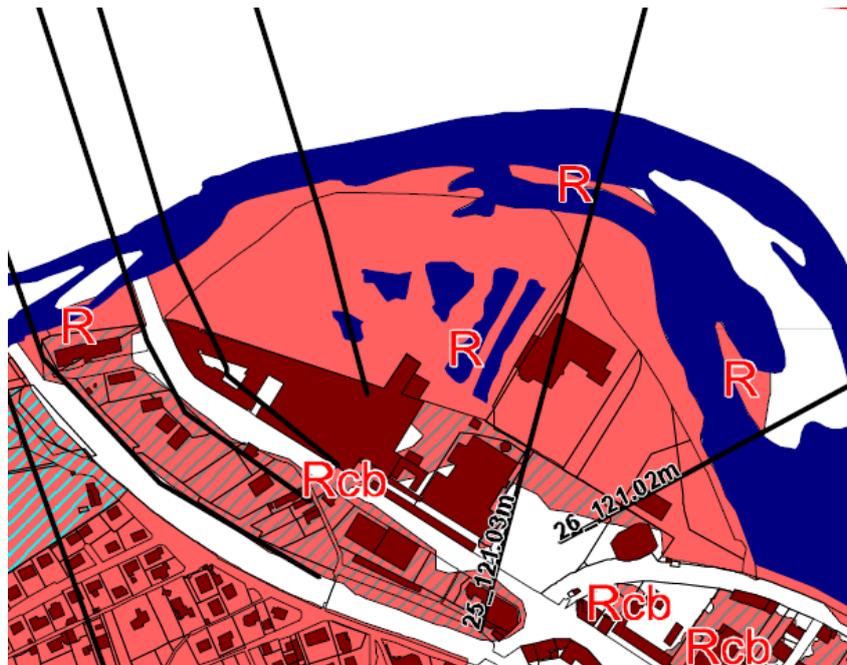
Les espaces publics devront bien entendu être végétalisés mais la gestion globale des espaces verts, publics et privés, sera précisée une fois la pollution clairement caractérisée.

Pour rappel, plus de 50% de la zone restera inconstructible et sera aménagée à moyen terme sous forme de parc public (partie dite des « lagunes »).

Situation au regard du PPRI : un risque modifié, la nécessité de réhausser une partie du site

La zone UPa est fortement impactée par le projet de zonage du PPRI :

- La zone Rouge R quasi inconstructible
- La zone Rouge Rcb, qui autorise certaines constructions sous conditions
- Une partie du secteur n'est touchée par aucun zonage



Conformément au règlement du PPRI, la zone R n'a pas vocation à accueillir de constructions. L'objectifs d'aménagement s'inscrit dans deux temporalités distinctes :

- A court et moyens termes, permettre la dépollution du site des « lagunes » : plusieurs process devront probablement être mis en œuvre et, si la construction fixe est interdite, l'accès au site et les aménagements permettant de réaliser ce travail de remédiation des sols devront être autorisés ;
- A plus long terme, rendre ce site à nouveau accessible aux Tournonais(es) sous forme de parc, où cohabiteraient espaces de sensibilisation à l'environnement et à la nature, zones préservées, aires de jeux, secteurs de sensibilisation à la dépollution, cheminements...

Le décret PPRI de juillet 2019 entraîne des modifications sur les différents périmètres inondables. Les digues du Doux, qui à Tournon-sur-Rhône s'arrêtent en amont du pont, se traduisent par un risque accru en aval de ces équipements. Une cartographie provisoire a été transmise et a servi de base à l'aménagement de la zone. A titre préventif, la partie Nord-Ouest, autour de la halle nord, sera surélevée d'au minimum 50cm

A l'heure actuelle, le commerce de matériaux Point P n'a pas vocation à déménager. L'aménagement prévu intègre cela. Dans tous les cas, il est situé en zone R et n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. La conservation des bâtiments existants ainsi qu'une capacité de stationnement supplémentaire (renforcement du covoiturage et du P+R) sont les seules pistes envisagées.

Ci-dessous le nouveau plan d'aléas issu du décret de juillet 20219.

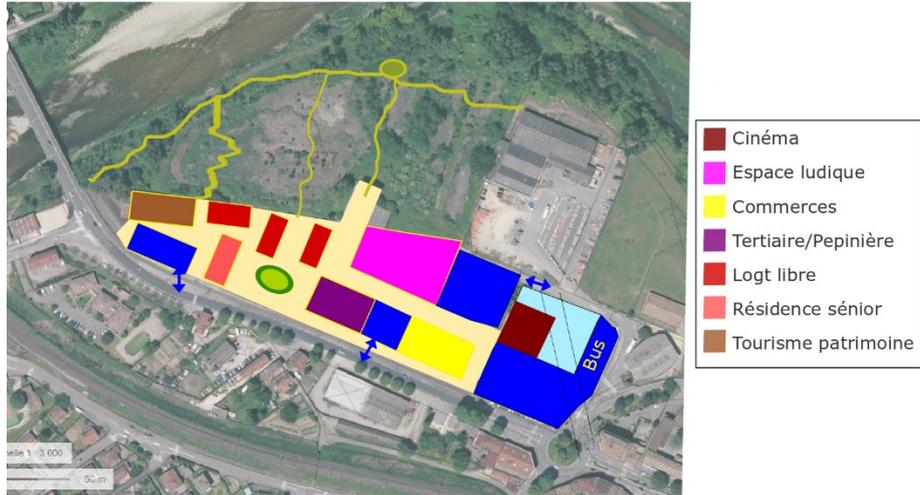


Les zones d'aléas faibles et modérés sont constructibles MAIS sous conditions. Les rez-de-chaussée devront notamment être construits au-dessus de la cote de référence et les entrées sorties des parkings devront être situés en-dehors des zones d'aléas forts et très forts.

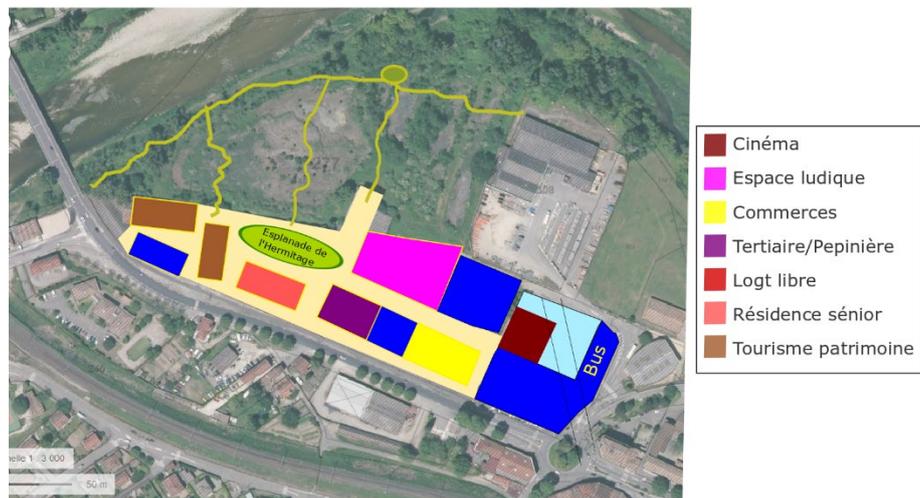
La connaissance définitive du risque sera connue très prochainement et cela permettra d'affiner les mesures du plan de gestion à mettre en œuvre pour accompagner la dépollution du site.

Illustrations d'aménagements possibles

Version 1



Version 2



Incidences sur l'environnement de la présente modification

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification n°1 du PLU de Tournon-sur-Rhône ne procède à aucune extension des zones urbaines ou à urbaniser.

Les zones AU strictes figurant dans le PLU ne sont quant à elles pas ouvertes à l'urbanisation, le potentiel actuel étant encore jugé comme suffisant à l'heure actuelle.

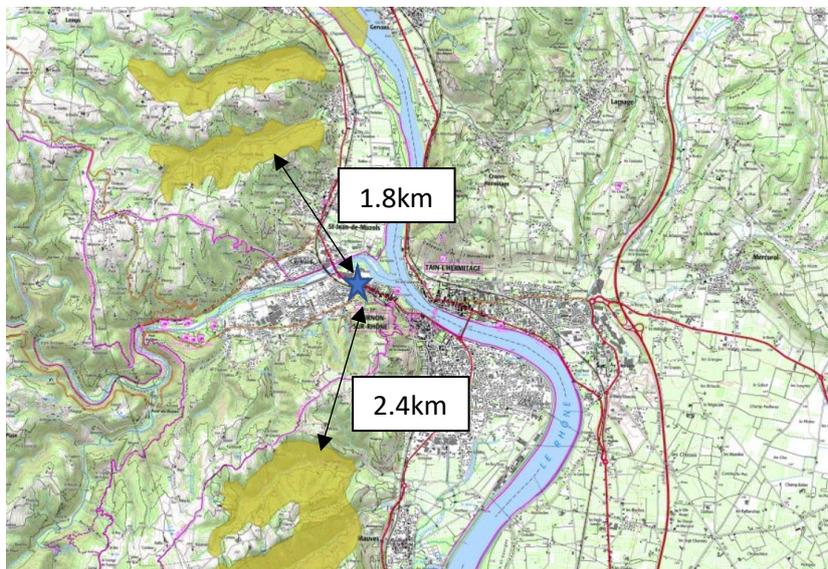
Incidences de la modification sur l'environnement

S'agissant d'une modification, l'évaluation environnementale du projet n'est pas automatique. Cependant, la commune compte sur son territoire le site Natura 2000 « FR8201663 - Affluents rive droite du Rhône ». Le site du projet n'est toutefois pas en contact avec cette zone protégée.

Ce périmètre multisite protège de nombreux petits affluents du Rhône notamment sur les coteaux. Les parties aval, dans la plaine, ne sont ainsi pas intégrées dans le périmètre.

A Tournon-sur-Rhône, il est localisé au sud de la commune, intégrant les ruisseaux de Lay et des Adrets (ce dernier périmètre est également à cheval sur la commune de Mauves), et est situé à près de 2.5km du projet ITDT.

Ce Natura 2000 est également présent au nord, sur la commune de Saint-Jean-de-Muzols, accompagnant le ruisseau de la Thuilière. Il est distant de 1,8km du site, en aval. La requalification de la friche sera sans incidence sur ce site, étant étendu que la partie naturelle de la zone UPa ne sera pas urbanisée et sera dépolluée.



Le site est toutefois situé à proximité immédiate des ZNIEEF de type I « Basse Vallée du Doux » et de type II Gorges du Doux et du Duzon. Cet inventaire permet surtout de démontrer que les eaux de bonne qualité du Doux, en période de fortes pollutions du fleuve, peuvent constituer un précieux refuge. La richesse des milieux aquatiques est surtout révélée par la diversité des libellules, avec

vingt-huit espèces recensées. La ripisylve, constituée de vieux arbres (aulnes, frênes...) riches en cavités, permettent la nidification nombreuses espèces d'oiseaux.

L'urbanisation du site ITDT ne devrait pas avoir d'impact sur la ZNIEFF pour les raisons suivantes :

- sa localisation, à l'extrême aval de la ZNIEFF,
- les travaux actuels de dragage et de dévasage de l'embouchure du Doux par la CNR permettent de faciliter la migration des poissons en cas de pollution du Rhône ;
- l'espace naturel dit des « lagunes » sera dépollué et restera inconstructible ;
- la ripisylve du Doux est protégé dans le PLU au titre des « espaces paysagers à protéger » de l'article L151-23.

La révision du PLU approuvée en 2018 et notamment le rapport de présentation, volet « analyse des incidences du projet sur l'environnement » n'avait pas fait apparaître d'incidence notable sur l'environnement, hormis la consommation d'espace agricole sur le Sud de la commune. Au regard des modifications présentées, le projet ne semble pas avoir d'impact direct sur les espaces sensibles ou protégés. Toutefois, la commune a tout de même souhaité faire une demande au « cas par cas » auprès de la MRAE de la région Auvergne Rhône Alpes. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Tableau de synthèse des incidences sur l'environnement

Impact sur les surfaces agricoles	Aucun
Impact sur les surfaces boisées	Aucun
Impact sur les espaces d'inventaires	Aucun
Proximité avec Natura 2000	Aucun projet concerné par la modification n'est situé à proximité du Natura 2000
Quel est l'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ?	Aucun, le projet n'ouvre aucune zone à l'urbanisation
La consommation d'espace est-elle aggravée ?	La modification ne concerne que des zones U et AU. Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation ou de modification de zonage au détriment des zones A ou N.
Des continuités écologiques sont-elles remises en cause ?	Le PLU approuvé avait bien identifié les différents corridors et réservoirs et les avait protégés. La modification ne les remet pas en cause.
Quels impacts paysagers ? des perspectives sont-elles remises en cause ?	La levée de la servitude d'attente de projet global sur le site ITDT est accompagnée d'une OAP où la perméabilité visuelle est au cœur de l'aménagement.
Y-a-t-il une augmentation des risques auxquels la population va être exposée ?	NON Sur ITDT, l'aménagement sera affiné avec la mise en œuvre du plan de gestion qui se traduira automatiquement par de la dépollution
Incidences sur les captages d'eau potable	Non concerné
Le projet développé permet-il de limiter les déplacements motorisés ?	

Compatibilité de la modification avec les orientations du PADD

À partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les principales incidences du projet de PADD ont été définies. Les grandes orientations du PADD ont été analysées au regard des différents enjeux environnementaux (consommation d'espace, risques naturels, milieu naturel, ressource en eau, espaces agricoles, risques technologiques et pollution des sols, nuisances acoustiques, qualité de l'air, maîtrise de l'énergie, émissions de gaz à effet de serre, patrimoine et paysage...) identifiés sur le territoire.

La modification du PLU n'impacte pas le PADD et ne s'inscrit pas en contradiction avec les orientations du PADD. Elle ne modifie en rien l'équilibre du document d'urbanisme.

Schéma régional de Cohérence Ecologique.

La modification concerne des zones urbaines ou à urbaniser déjà présentes dans le PLU approuvé. Ce dernier a été réalisé en prenant en compte l'ensemble des dispositions figurant au SRCE. Les modifications apportées au PLU sont ainsi sans effets sur les corridors et les réservoirs biologiques identifiés dans le document régional.

Incidences sur le SCoT

Compte tenu du caractère des changements apportés, les orientations fondamentales du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain ne sont pas remises en cause par le projet de modification. Aucune modification majeure n'est apportée au rapport de présentation et à la partie d'aménagement retenue par la commune, de telle sorte que la présente modification n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

- L'ouverture de la zone UPa était annoncée : le périmètre d'attente permettait d'affiner un projet global pour le secteur. La partie inondable du site, qui correspond à l'une des zones humides identifiées par le Scot, restera à vocation naturelle ;
- Il n'est pas proposé de consommation foncière supplémentaire, l'enveloppe urbaine n'est pas modifiée
- Les continuités écologiques ne sont pas concernées par les changements, ni les réservoirs de biodiversité



Incidences sur le risque inondation



L'aménagement retenu interdira toute construction avec fondation dans les zones d'aléas fort et très fort (marron et violet foncé sur le plan ci-dessous). Ces nouvelles zones sont issues d'une modélisation qui intègre les digues du Doux dans les simulations d'écoulement des eaux. Les lagunes d'ITDT, immédiatement à l'aval des digues, sont donc largement impactées par le risque inondation et classées en zone d'aléas très fort. Ce classement interdit bien évidemment toute construction « en dur », les fondations, les occupations humaines permanentes (logements...) et à risque (zone de stationnement...).

Equilibre en termes de logements : pas de changement par rapport au PLU

La commune est concernée à la fois par un Scot et un PLH. Le schéma de cohérence territoriale a été approuvé préalablement à l'approbation du PLU (25 octobre 2016, entré en application le 17 janvier 2017) et son élaboration s'est menée dans le respect des orientations et des objectifs de ce document de planification supracommunal.

La présente modification ne fait pas évoluer les objectifs fixés dans le PLU approuvé en 2018.

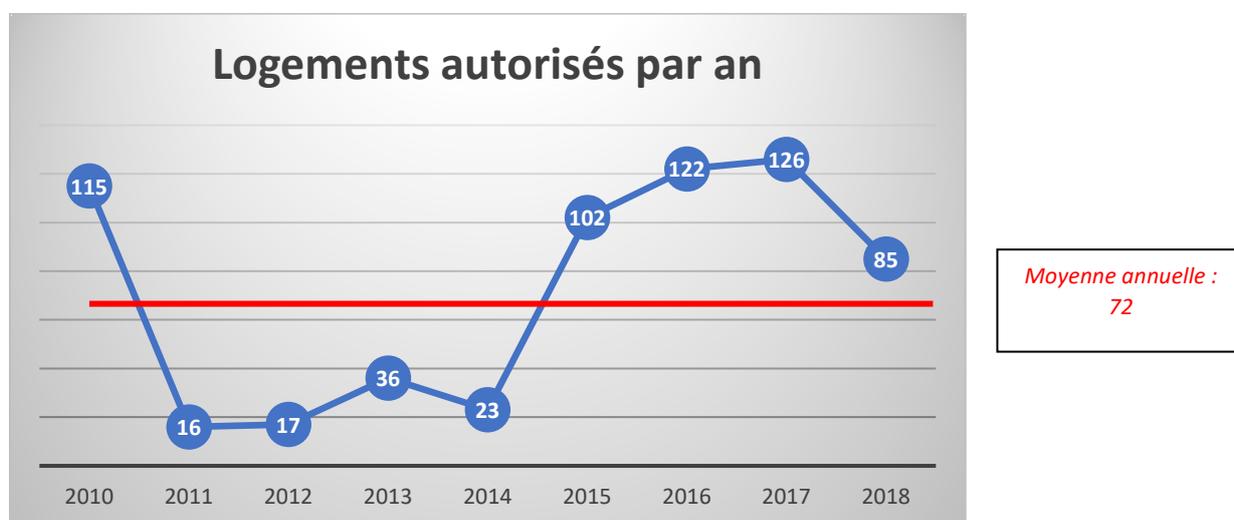
En effet, la levée du périmètre d'attente sur ITDT ne modifie pas le volume global de logements prévus sur le secteur, qui restera autour de 70 à 80 logements. La principale évolution sur ce projet est la réduction de l'espace dédié au logement, presque divisé par 2. Cela se traduit par une nette augmentation de la densité, passant de 45 logements/ha et 80.

Le nombre de logements sociaux, de la même façon, n'évolue pas. Il reste proportionnel à la production totale.

De manière globale, le PLU permet la création d'au maximum 700 logements. Après un an de mise en œuvre (chiffre printemps 2019), ce sont environ 85 logements qui ont été construits :

- 25 dans le cadre d'une opération groupée (UP8)
- Une soixantaine dans différentes petites opérations diffuses.

Le potentiel restant disponible est donc compris entre 600 et 620 logements. Le PLH autorise à Tournon-sur-Rhône, pour les six prochaines années, un maximum de 366 logements, soit 61 unités annuelles (ce qui est en-deçà du rythme constaté ces dernières années, voir graphique ci-après).



Projeté à 10 ans (le PLH a été approuvé 6 février 2019), la commune de Tournon-sur-Rhône peut produire jusqu'à 610 logements. Ce chiffre correspond au potentiel qui reste identifié sur la commune.

Evolutions du tableau des superficie des zones et des densités constatés

La modification n°1 du PLU n'entraîne aucune modification des surfaces. La zone UPa, concernée par le périmètre d'attente du projet global, n'évolue pas au plan de zonage.

Le rapport de présentation du PLU approuvé faisait état des chiffres suivants pour

- Densification : 7ha disponibles
- Zones de projets urbains et densification économique : 14ha
- Extension à vocation d'habitat : 3.5ha

Par l'addition des modifications n°1 et 2 et après 18 mois de mise en œuvre, le potentiel foncier est de :

- Densification : 5.5 ha disponibles (dont 3ha de dents creuses de plus de 3000m², encadrés par des OAP)
- Zones de projets urbains : 9.5 ha (réduction de la part logement ITDT, exclusion de la zone économique de Saint-Vincent et UP8 des Poulenards)
- Extension à vocation d'habitat : 4ha

SOIT UN TOTAL DE 19HA

POUR 620 LOGEMENTS, SOIT 33 logts/ha en moyenne

Et 39 logts/ha dans les zones encadrées et/ou de plus de 3000m²

En conclusion, les tomes 3 et 4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 28 mars 2018, qui portent sur les justifications et l'incidence du plan sur l'environnement, restent donc cohérents et leurs conclusions ne sont pas affectées par la présente modification.

Sur la zone UPa, la densité sera de l'ordre de 70 à 80 logements /ha

