



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet de modification n°2

Note de présentation

*Décembre 2019*



# SOMMAIRE

Préambule .....	4
Choix de la procédure .....	4
Objet de la modification.....	5
Localisation des secteurs concernés par la modification (hors règlement).....	6
Présentation détaillée et justifications des modifications apportées.....	7
Modification de l'OAP de la zone AUa « Route de Lamastre » .....	7
Déclassement d'une partie de la zone UE autour du gymnase Longo.....	11
Suppression des emplacements réservés n°1 et 18 ;.....	14
Modification d'un emplacement réservé existant .....	16
Ajout d'un emplacement réservé en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyages .....	18
Suppression d'une trame graphique « espaces cultivés à protéger » .....	20
Autorisation des projets portés par les Cuma en zone Agricole .....	23
Modifications réglementaires ( <i>hors points déjà abordés précédemment pour chaque point de la modification</i> ) .....	24
Tableau des Emplacements réservés .....	30
Ajout d'une servitude d'utilité publique et complément du risque technologique .....	31
Incidences sur l'environnement de la présente modification.....	33
Incidences de la modification sur l'environnement.....	33
Compatibilité de la modification avec les orientations du PADD .....	34
Schéma régional de Cohérence Ecologique. ....	35
Incidences sur le SCoT .....	35
Equilibre en termes de logements : pas de changement par rapport au PLU .....	36
Evolutions du tableau des superficie des zones et des densités constatés .....	38

## 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 arrêté du maire en date du XXX.

## 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.

## Objet de la modification

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

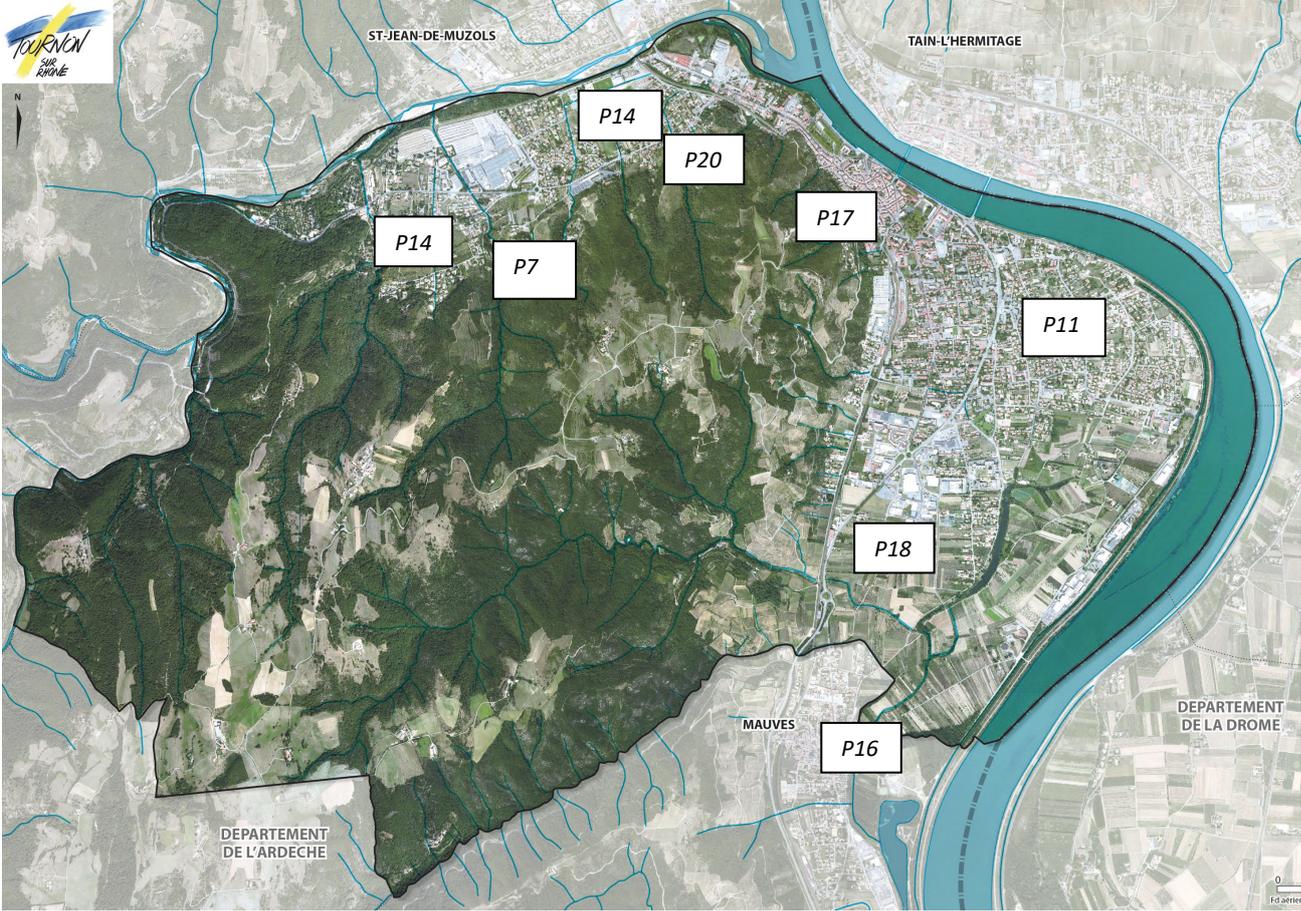
- De définir les règles et les orientations d'aménagement propres à cette zone ;
- De déclasser une partie de la zone UE autour du gymnase Longo et de supprimer l'emplacement réservé n°52
- De supprimer les emplacements réservés n°1 et 18 ;
- De faire évoluer l'emplacement réservé n°5 (destination, bénéficiaire et surface)
- D'ajouter un emplacement réservé pour améliorer l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage
- De supprimer d'une servitude graphique d'espace agricole à protéger, route de Lamastre
- De mettre à jour le règlement (partie écrite) et d'adapter la rédaction de certains articles, nécessaire après plus de 18 mois d'instruction,
- De faire figurer la servitude de restriction d'usage du secteur « ITDT » et l'évolution du « Porter à Connaissance » sur FCA.

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 ;
- Règlement « Document graphique » (pièce 3b), en vue de le remplacer,
- Orientation d'aménagement et de programmation, pièce 3c
- Liste des emplacements réservés (pièce 3d, figurant également au plan de zonage), en vue de la remplacer

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

Localisation des secteurs concernés par la modification (hors règlement)



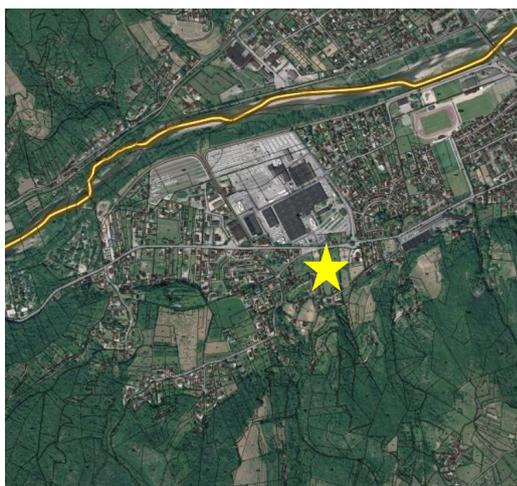
## Présentation détaillée et justifications des modifications apportées

### **Modification de l'OAP de la zone AUa « Route de Lamastre »**

La commune a identifié dans son PLU une importante zone non bâtie située route de Lamastre. Cet espace a toujours été constructible dans les différents documents d'urbanisme de la commune mais sa vocation a évolué entre habitat et activité économique. Le PLU de 2018 a affirmé une vocation à dominante résidentielle mais en ouvrant la possibilité d'aménager, autour du giratoire, un pôle à vocation de services ou de commerces.

La présente modification ne vise pas à remettre en cause les principes d'aménagement de ce secteur mais à procéder à des ajustements, pour tenir compte de l'installation d'une activité commerciale notamment et de la réalisation du bouclage viaire.

#### **Localisation du secteur :**



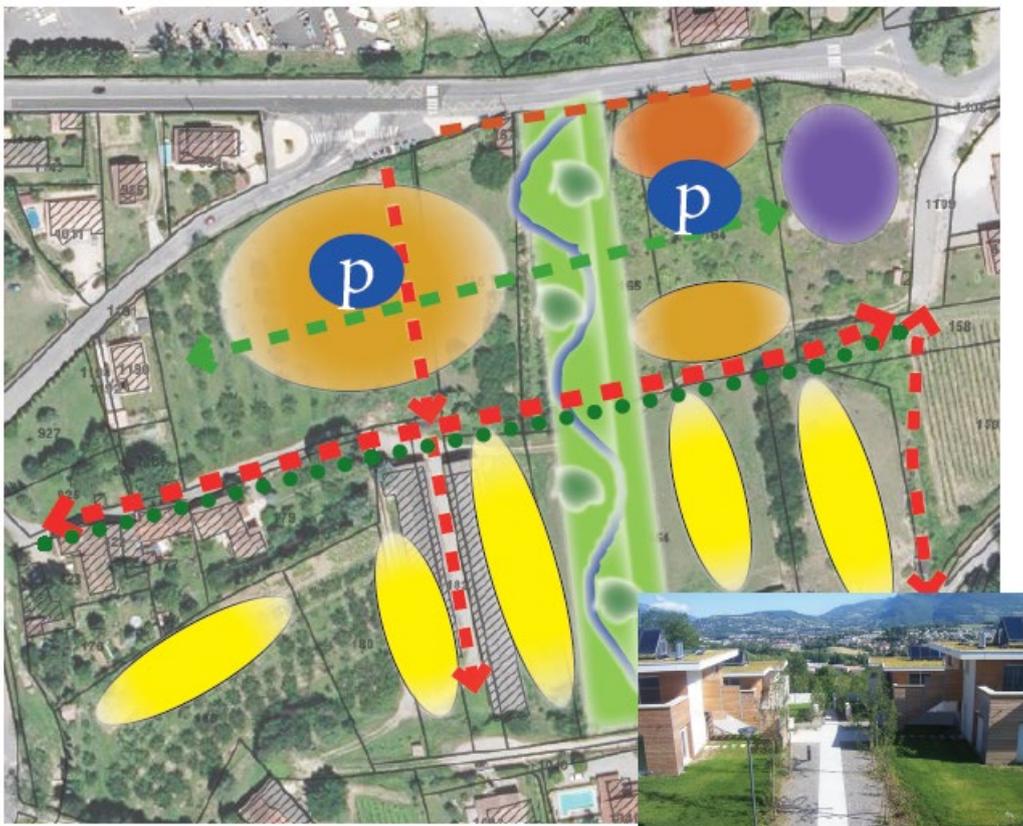
#### **Etat actuel réel**

Depuis l'approbation du PLU, un bâtiment à usage commercial/restauration s'est implanté sur la zone. Leur souhait de conforter sur le long terme cette activité nécessite des stationnements supplémentaires, à l'Ouest du projet.



**OAP actuelle**

3,3 ha  
120 logements env. dont 30 LLS a minima



Les limites de l'OAP actuelle sous de trois ordre et résident

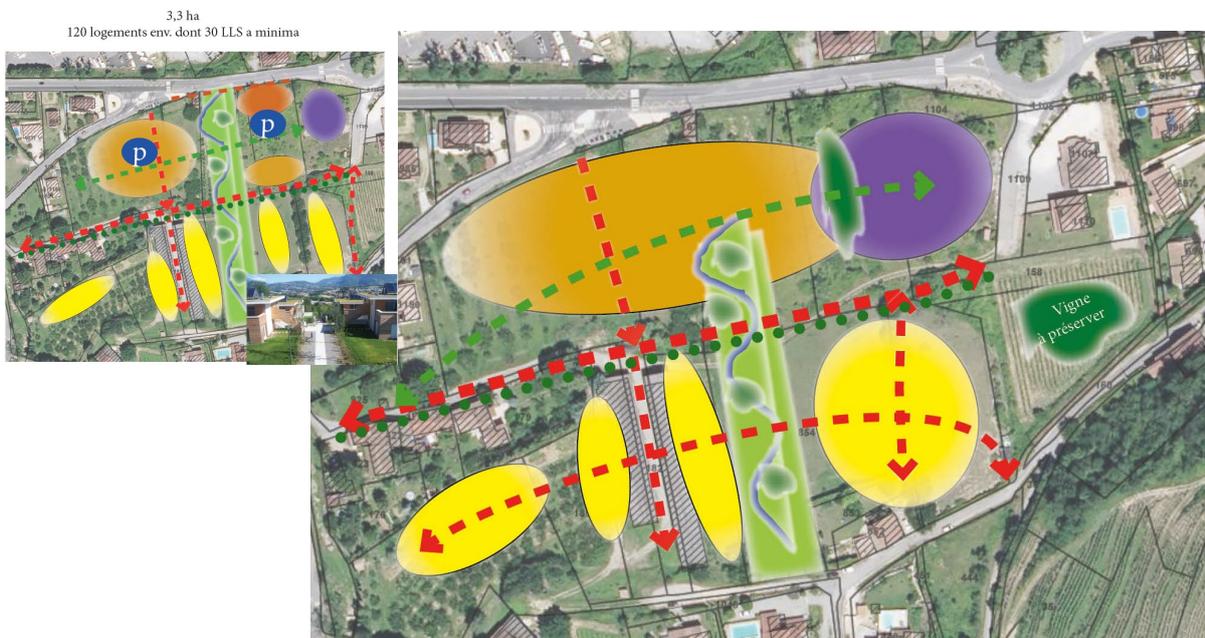
- dans l'affectation d'une zone à de l'habitat, alors qu'elle pourrait accueillir les futurs stationnements du commerce qui s'est installé et qui souhaite se développer. Il convient de légèrement modifier l'organisation de ce secteur et de réduire potentiellement la part dédiée à l'habitat. Selon les cas, compte tenu de la typologie qui était prévue sur le secteur, c'est une diminution de 15 à 20 logements ;
- dans les hauteurs fixées en front de la route de Lamastre : l'un des immeubles devant marquer le front de rue apparait trop haut par rapport aux gabarits constatés sur les

parcelles voisines. Cette diminution de hauteur réduit le potentiel de logements d'environ 5 unités ;

- dans l'exclusion du périmètre d'un terrain situé au Sud, aujourd'hui pour partie planté en vigne, et protégé par la servitude « espace agricole à protéger ». Sa position en fait le lieu adapté pour le tracé de la voirie de l'ensemble du secteur, qui pourra être raccordée au giratoire sur la route de Lamastre, et ainsi assurer un bouclage cohérent. Il convient donc de l'intégrer dans l'OAP, de faire évoluer le zonage de UC vers AUa et de supprimer la servitude. Ces terrains agricoles ne sont pas situés dans l'aire AOP et la surface plantée concernée est de 2500m<sup>2</sup>, soit un potentiel de 5 à 7 logements

Ces évolutions réduiront le potentiel de logements d'une vingtaine d'unités environ, passant de 120 à 100.

### **Proposition d'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation**



#### **Constructions**

-  Petit collectif R+2, Habitat intermédiaire ou individuel dense
-  Habitat intermédiaire individuel dense,
-  Activités économiques commerciales, de services, de bureau ou équipement public

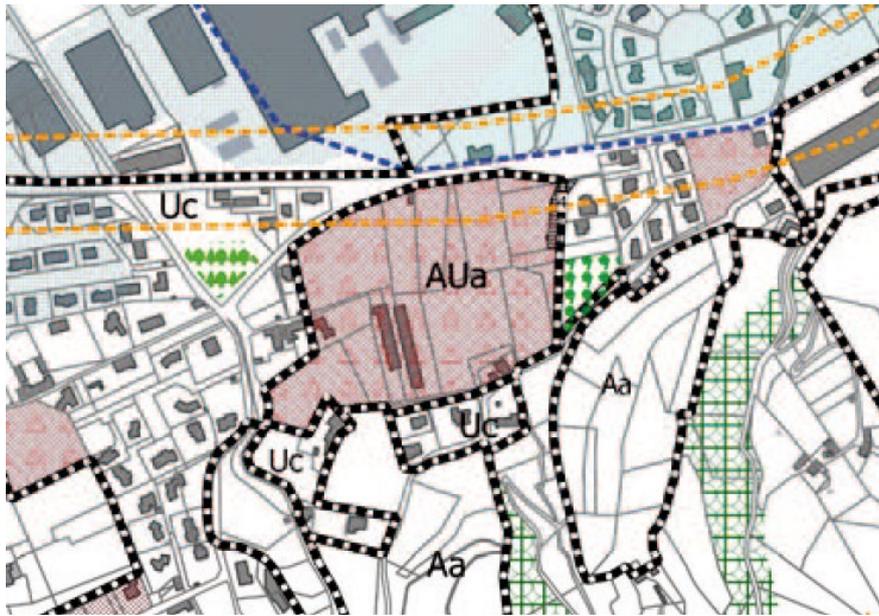
#### **Paysages**

-  Principe d'espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales

#### **Voiries et espaces publics**

-  Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Sécuriser les déplacements doux

**Zonage actuel**



**Zonage modifié**

Le zonage est inchangé.



Vue de la vigne à préserver dans l'opération, depuis le chemin d'Andol

## **Déclassement d'une partie de la zone UE autour du gymnase Longo**

A la date d'approbation du PLU, la commune a inscrit un emplacement réservé à proximité immédiate du gymnase Longo avec pour objectif de renforcer sur le moyen terme ce pôle sportif, davantage dans une logique « Arche Agglo » et le renforcement d'une éventuelle compétence « sports et équipements ». A ce stade, le projet est insuffisamment abouti.

Il avait également été inscrit pendant l'élaboration du PLU devant l'incertitude sur les capacités de mobilisation des locaux de l'ancienne piscine, à des fins d'accueil du public. Le fonctionnement du pôle d'équipements de la vallée du Doux (Parc des Sports, Halles des sports...) est satisfaisant l'offre actuelle à l'échelle de la commune est de bonne qualité.

### **A COMPLETER PAR LES EQUIPEMENTS**

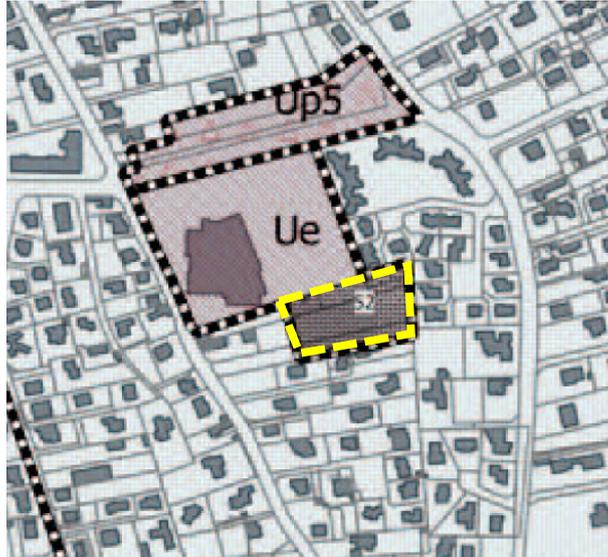
L'emplacement réservé n'a ainsi plus lieu d'être, de même que la zone UE (zone à vocation d'équipement publique) prévue à cet effet.

La modification vise à supprimer l'ER 52 et de reclasser une partie de la zone UC. Cependant, compte tenu de la superficie de la zone reclassée, de sa situation en seconde profondeur et de sa configuration parcellaire, une orientation d'aménagement et de programmation y est adossée.

### **Localisation du secteur :**

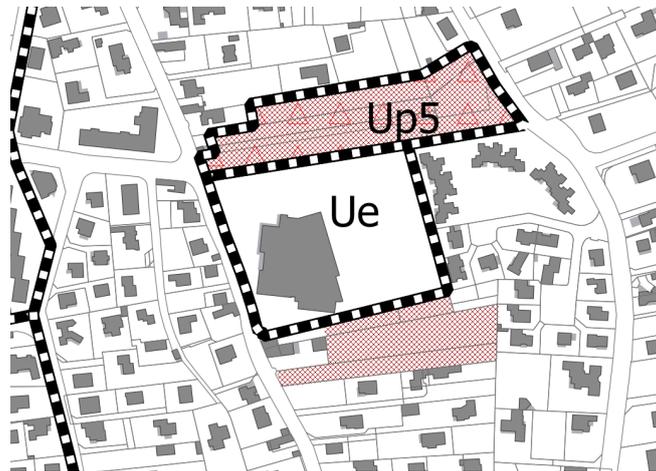


### **Zonage actuel**



*La partie identifiée en jaune est reclassée en zone Uc et l'ER52 est supprimé.*

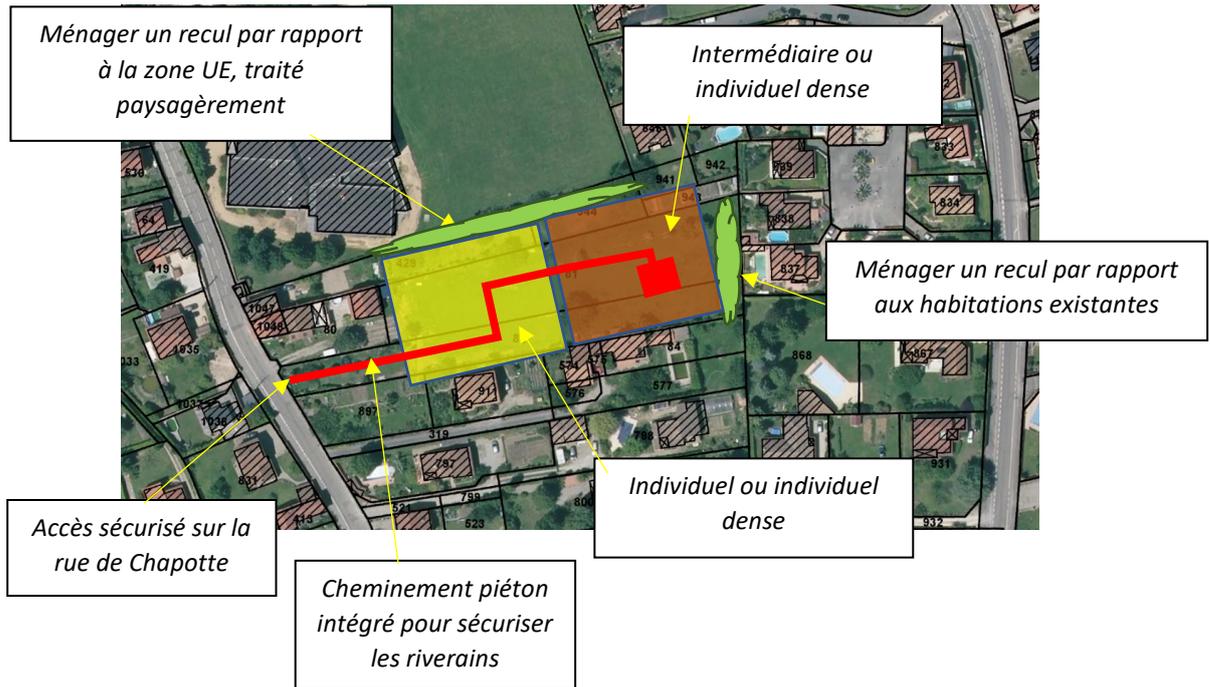
**Zonage modifié**



Une OAP accompagne le reclassement de ce secteur en complétant l'OAP Longo -secteur UP 5 avec comme principaux objectifs :

- Une desserte cohérente de l'ensemble des parcelles situées en seconde profondeur comprenant un espace de retournement suffisamment dimensionné et aménagé sous forme de placette ;
- Une typologie bâtie cohérente avec les constructions voisines ;
- Une fourchette de logements comprise entre 10 et 12 logements ;
- Le respect de la mixité urbaine suivante : a minima 5% des constructions devront être réalisées sous forme d'habitat intermédiaire ou de logements individuels denses : maisons accolées ou en bande.
- Le stationnement doit être entièrement géré sur les parties privées

**Schématiquement, l'OAP reprend ces principes :**

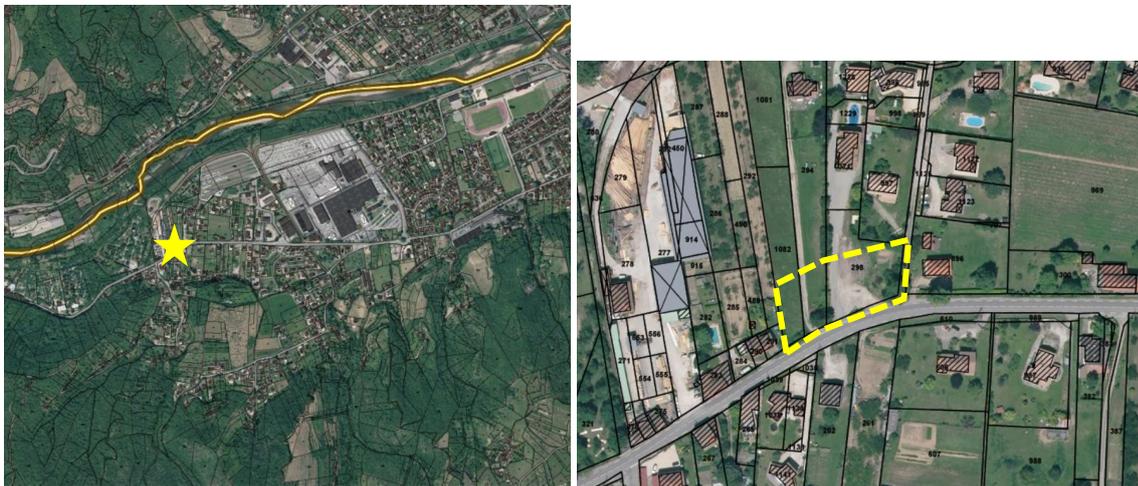


## Suppression des emplacements réservés n°1 et 18 ;

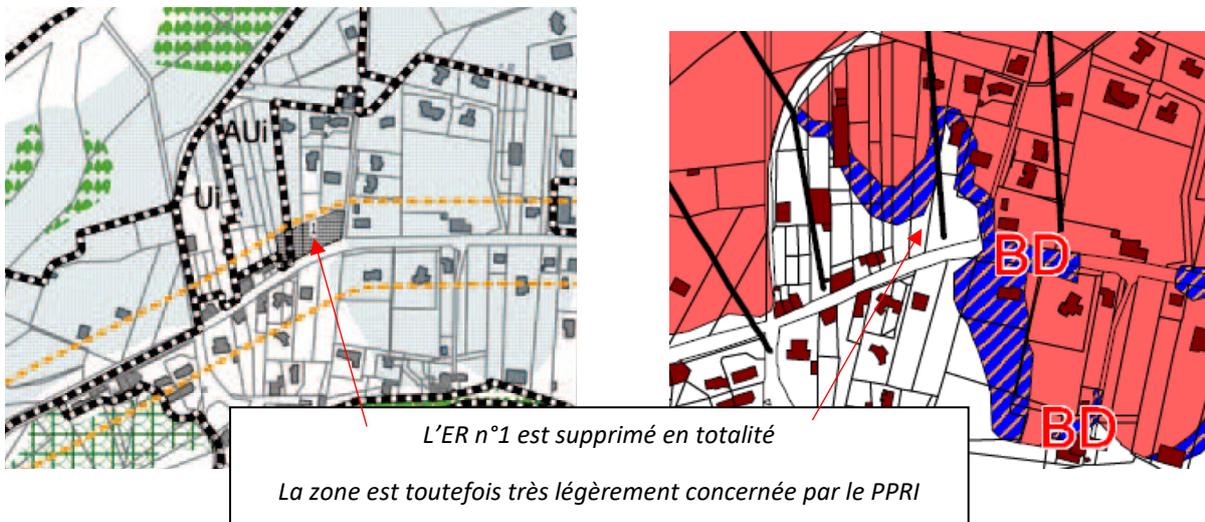
Lors de l'approbation du PLU, la commune avait inscrit, à son bénéfice ou celui d'autre collectivités, plusieurs emplacements réservés permettant la mise en œuvre de projets ou la régularisation de voirie.

L'emplacement n°1, situé Route de Lamastre, avait pour objectif de permettre la réalisation d'une aire de retournement pour les bus notamment. Ce projet n'est plus d'actualité sur ce secteur et l'emplacement n'a plus lieu d'être. La présente modification vise donc à le supprimer en totalité (soit 1977m<sup>2</sup>), rendant à nouveau les terrains constructibles dans le respect du règlement de la zone UC.

### Localisation de l'ER n°1



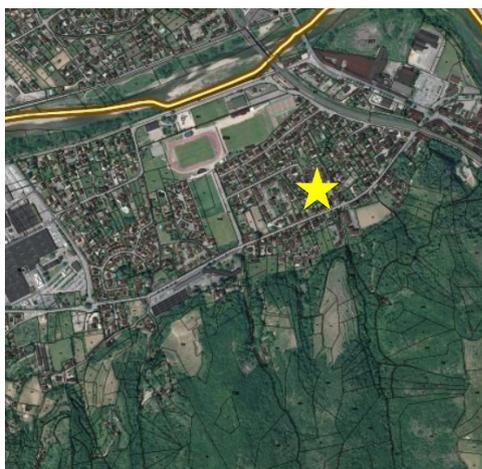
### Plan de zonage actuel et évolution proposée :



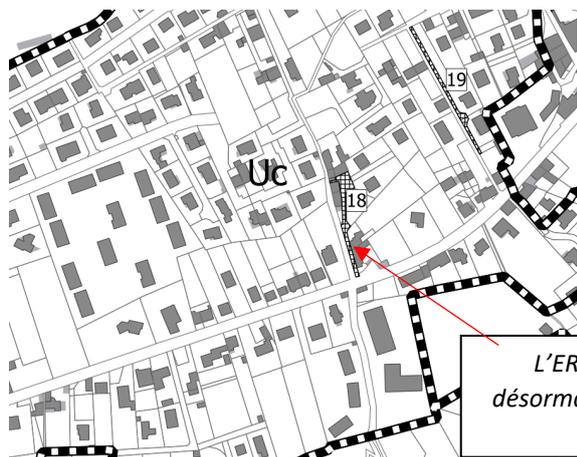
L'emplacement n°18, situé chemin de l'Hermet, qui débouche sur la Route de Lamastre, avait été inscrit pour régulariser de la voirie. Le découpage initial scindait la chaussée en deux, une partie publique puis une partie privée, alors que cette voie ne dessert pas un lotissement, où l'ensemble des riverains sont copropriétaires et responsable de la voirie. Cette situation complexifiait la gestion courante et l'entretien de la voirie. La commune a donc procédé à l'acquisition de la parcelle AI122, d'une surface de 420m<sup>2</sup>.

La modification est donc l'occasion de supprimer l'ER, la voirie étant désormais entièrement publique.

### **Localisation de l'ER n°18**



### **Plan de zonage actuel et évolution proposée :**



L'ER n°18 est supprimé en totalité. C'est désormais de la voirie appartenant au domaine public

## Modification d'un emplacement réservé existant

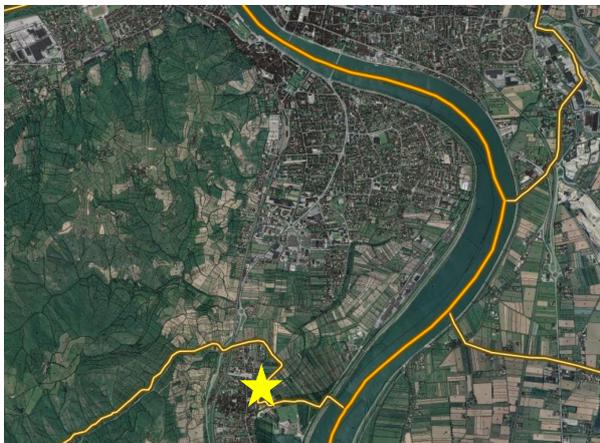
Le PLU approuvé en 2018 reprenait un emplacement réservé déjà inscrit dans le document d'urbanisme précédent. L'ER 5, à destination d'ARCHE Agglo, avait pour vocation la réalisation d'une aire de collecte des Ordures Ménagères et l'accueil de containers. Le dynamisme du centre urbain de Mauves et notamment l'accueil de commerces nécessitent de compléter la destination de l'emplacement réservé par la création d'une aire de stationnement public. L'offre existante à proximité immédiate est aujourd'hui tout juste suffisante et, entre l'attractivité du centre bourg et le pôle sportif et de loisirs

Cette nouvelle destination, qui sera proportionnellement la plus importante en termes de superficie, amène également une modification du destinataire, qui devient la commune de Mauves.

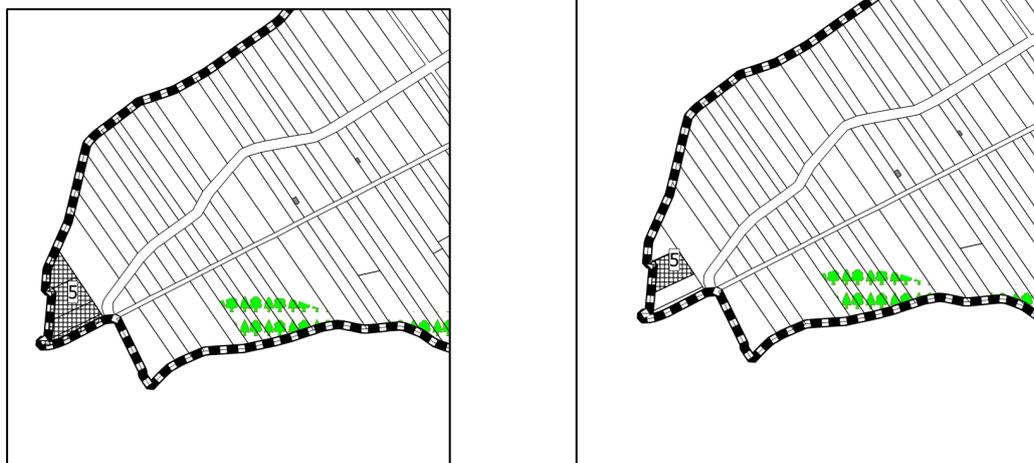
Au-delà de l'évolution de la destination et du destinataire, le périmètre évolue lui aussi à la baisse, la commune de Mauves s'étant déjà rendue par ailleurs propriétaire des parcelles AW432, 433 et 435. Seule la parcelle AW434 reste à acquérir, pour une surface de 722m<sup>2</sup>.

Une fois cette démarche réalisée, un plan d'aménagement définira précisément l'organisation du secteur et la répartition des vocations entre le stationnement et l'espace dédié à la collecte des ordures ménagères.

### Localisation de l'ER n°5



**Plan de zonage actuel et évolution proposée :**



Le secteur est situé dans la zone d'aléas du ruisseau des Aurets et l'aménagement projeté devra en tenir compte :



Ces parcelles sont également concernées par le périmètre de captage éloigné des eaux potables.

## **Ajout d'un emplacement réservé en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage**

Arche Agglo s'est rendu propriétaire du terrain ciblé pour être aménagé en aire d'accueil des gens du voyage. Ce terrain est situé au Sud de la commune et sera desservi par la voie Sud, par le chemin de Champagne.

Pour faciliter l'accès à la zone, il conviendra de réaménager le carrefour entre la voie Sud et le chemin de Champagne et d'élargir ce dernier.

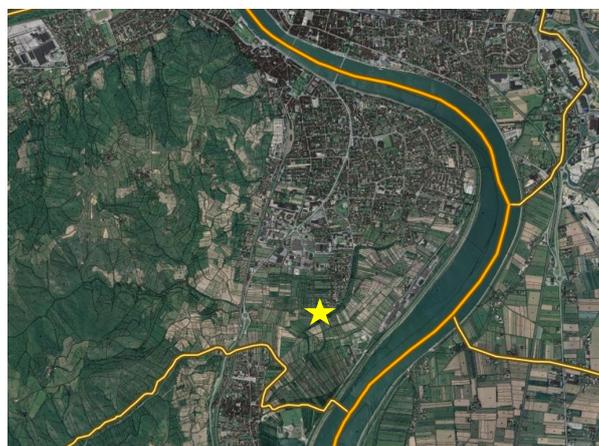
Pour ce faire, un emplacement réservé est inscrit pour procéder aux acquisitions foncières. L'objectif est de bénéficier à terme d'une largeur totale de l'ordre de 10 à 12m, soit un élargissement compris entre 8 et 9m selon les endroits.

Il a été choisi d'inscrire l'entièreté de l'emplacement réservé à l'Est de la voie. L'élargissement se fera ainsi en zone AU.

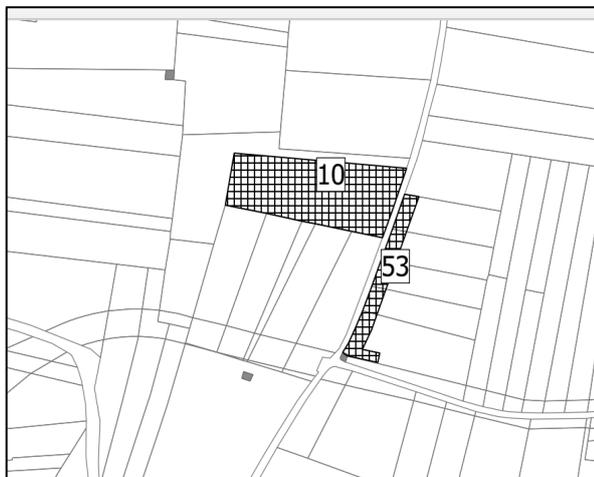
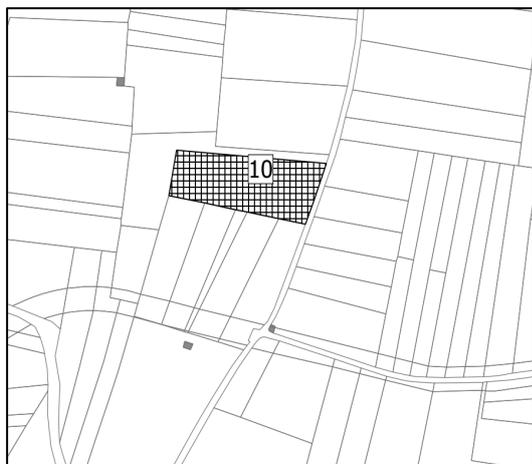
En effet, à l'Ouest, le terrain est situé en zone A, dans l'aire AOC (en marron sur la photo ci-dessous) et planté actuellement. Il y a donc lieu de le préserver et d'aménager l'accès de l'autre côté du chemin de Champagne.



### **Localisation du projet**



**Situation existante et projetée**



La surface inscrite en emplacement réservé est de 884m<sup>2</sup>, à destination d'ARCHE Agglo, compétente en la matière.

## **Suppression d'une trame graphique « espaces cultivés à protéger »**

L'un des principes forts lors qui a guidé l'élaboration du PLU lors sa révision était la préservation du potentiel agronomique du territoire et la valorisation de la viticulture comme secteur d'activité économique à part entière. De nombreux terrains plantés en vignes, classés auparavant en zone U, ont été déclassés en zone agricole ou naturelle pour affirmer durablement leur vocation agricole.

Lorsque les terrains agricoles étaient situés dans le tissu urbain, il a été fait un choix différent à travers la mise en place d'une trame graphique au plan de zonage. Cela concerne :

- Les parcelles plantées, classées AOC, mais situées entièrement en zone urbanisée
- Des parcelles non plantées dans l'aire AOC mais situées dans des franges urbaines ou des dents creuses.

Or, la servitude renvoie à des espaces cultivés qu'il faut préserver. Sur un secteur, même s'il figure dans l'air AOC, on ne constate aujourd'hui plus d'utilisation agricole. Un travail historique permet de vérifier qu'il faut remonter près de vingt ans en arrière pour retrouver trace, par photographie aérienne, d'une plantation de vignes.

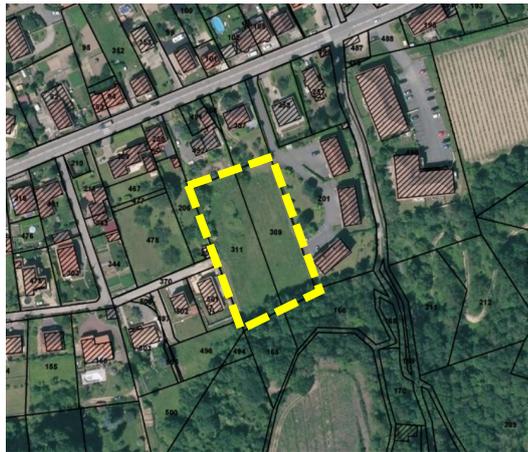
Le recours à ce type de trame graphique peut être indicatif ou devenir contraignant en liant cette trame à l'article L151-23 du code de l'urbanisme

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

A l'heure actuelle, certains terrains sont uniquement identifiés dans le PLU mais pas protégés. Il s'agit des espaces non bâtis en zones urbaines, classés en AOC, plantés de vignes ou non.

### **Localisation des parcelles concernées par la trame à supprimer**



### **Présence de la vigne :**

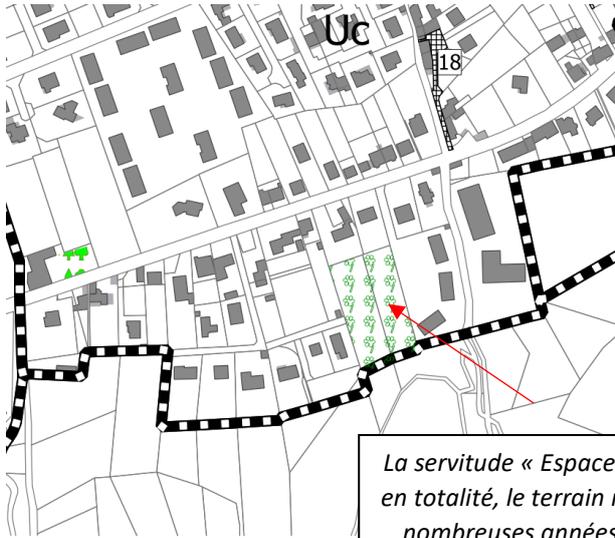
Les terrains sont classés en zone AOP Saint-Joseph. S'ils ont très probablement été plantés dans les années 80 ou 90, les photos aériennes de l'IGN attestent que, depuis 2002 à minima, le terrain a une vocation de pâtures ou de prairie de fauche.



*Photo aérienne de 2002, où l'on constate déjà l'absence de pieds de vignes plantés sur ces parcelles*

Les nombreuses constructions qui ont progressivement vu le jour à proximité immédiate rendent difficile l'exploitation mécanisée de ce terrain. La cohabitation entre habitations et viticulture est également désormais problématique et il y a peu de chances que ces parcelles soient à nouveau plantées.

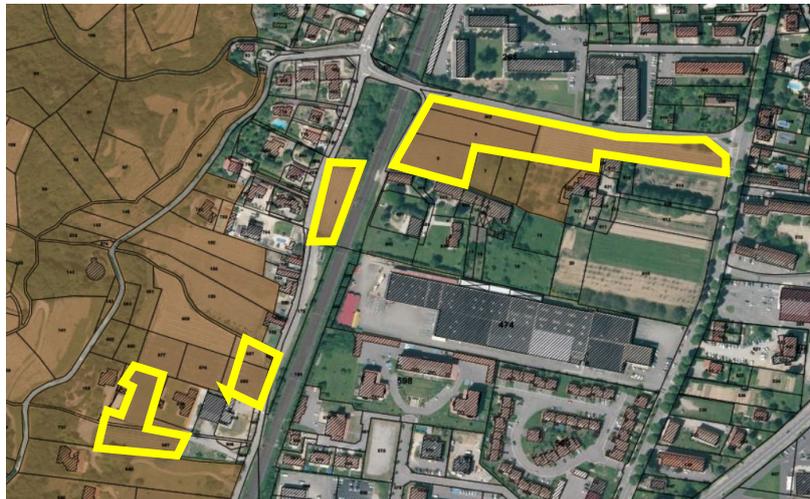
**Plan de zonage actuel et évolution proposée :**



*La servitude « Espaces Cultivés à Protéger » est supprimée en totalité, le terrain n'accueillant plus de vignes depuis de nombreuses années. Le secteur redevient constructible dans le respect des règles de la zone Uc.*

La surface de la servitude en question est de 3 545m<sup>2</sup>, soit un potentiel de 5 à 8 logements.

Parallèlement, la protection est renforcée sur les vignes plantés en AOC située en zone U du PLU. La trame graphique devient ainsi une servitude « espaces agricoles à protéger » au titre de l'article L151-23 et est complétée dans le règlement aux article 2, 9 et 13.



*Localisation de vignes AOC au Sud de la commune, située en zone U*

## **Autorisation des projets portés par les Cuma en zone Agricole**

Créé par décret du 28 décembre 2015, le nouvel article R151-23 du Code de l'urbanisme stipule que  
« peuvent être autorisées en zone A :

*- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime »*

Cette nouvelle possibilité réglementaire ouvre la porte aux projets portés par les Cuma, en les autorisant à construire en zone Agricole un hangar ou tout autre installation nécessaire à l'activité agricole (exploitation, stockage et entretien de matériel). La commune souhaite profiter de cette procédure de Modification afin d'y intégrer la possibilité pour les Cuma de construire en zone Agricole.

Cela implique une reprise de l'article A 2 du Règlement du PLU et figure dans le tableau des modifications réglementaires (point suivant de la modification).

Compte tenu de la spécificité du sujet abordé et de sa nouveauté, la présente note de présentation en a fait, à titre informatif, un paragraphe spécifique.

**Modifications réglementaires** (hors points déjà abordés précédemment pour chaque point de la modification)

Dans l'ensemble des zones :

- Clôture : indiquer que les murs devront être enduits et que les clôtures de type brise vue sont interdites
- Introduire une dérogation aux règles PLU pour les équipements publics ou ouvrages techniques de faible emprise (<30m<sup>2</sup>)
- Préciser que les débords de toitures (jusqu'à 50 cm) et les balcons (jusqu'à 80cm) ne sont pas soumis au recul de l'article 6, sauf si des motifs de sécurité ou de circulation l'interdisent.
- Autoriser l'isolation par l'extérieur à l'intérieur des marges de recul obligatoires
- Supprimer l'interdiction des murs gouttereaux sur limite
- Berges de cours d'eau : imposer un recul de sécurité sur toutes les zones

Zone	Article	Actuel	Modification	Justifications
Ensemble des zones	6 et 7		Complété par Les constructions devront respecter un recul de 3m par rapport aux berges des cours d'eau	Eviter les constructions trop proches des cours d'eau, préjudiciables à leur bon entretien
Ensemble des zones U	11	Les murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. Sont admis sur limites les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.	<del>Les murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. Sont admis sur limites les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan</del>	L'interdiction était trop restrictive et bloquait de nombreux petits aménagements, ce qui était contraire à l'objectif d'une optimisation des parcelles, de plus en plus petites
Ensemble des zones U et AU	3		Paragraphe eaux pluviales complété par : Les constructions devront intégrer un dispositif de stockage avec débit de fuite, avec accord du gestionnaire des réseaux	Souhait d'améliorer la gestion des eaux pluviales
Dans les zones UB, UC, UH, AUa	12		Complété par EN cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires EN cas d'extension de la construction avec création de	

			logements : une place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement	
Dans les zones UA et UB	12		Les tuiles de couleur noire sont interdites	Volonté de préserver la cohérence bâtie dans et à proximité du centre ancien
UA	1	Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services dans la Grand Rue, rue Gabriel Faure, Place Jean Jaurès, Quai Farconnet, place Rampon et Rue Thiers	Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services dans les parties de la Grand Rue, rue Gabriel Faure, Place Jean Jaurès, Quai Farconnet, place Rampon et Rue Thiers concernées par la servitude graphique « interdiction de changement de destination »	La servitude graphique ne concerne pas forcément la totalité des voies citées
	6.2	Aucune construction nouvelle, aucune extension de constructions existantes ne pourra être autorisée si les conditions d'une continuité visuelle du bâti sur l'alignement indiqué –au sens défini précédemment –ne sont pas réunies. La construction de bâtiments en deuxième profondeur (au-delà de 20m) est donc autorisée sous réserve d'une construction implantée en premier rang assurant la continuité du bâti.	Aucune construction nouvelle, <del>aucune extension de constructions existantes</del> ne pourra être autorisée si les conditions d'une continuité visuelle du bâti sur l'alignement indiqué –au sens défini précédemment –ne sont pas réunies. La construction de bâtiments en deuxième profondeur (au-delà de 20m) est donc autorisée sous réserve d'une construction implantée en premier rang assurant la continuité du bâti.	Les constructions existantes sont trop pénalisées par cette règle et il s'agit de leur laisser une marge de manœuvre d'évolution
	6.5	Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 5 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 3,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.	Les saillies ( <del>débords de toitures,</del> balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que <del>sur les voies d'une largeur supérieure à 5 m.</del> Elles ne peuvent être si elles sont situées à plus de 3,50 m au-dessus du sol et <del>ont moins</del> de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.	Les débords de toiture n'étaient pas expressément cités et cela peut bloquer certains projets, notamment en centre ancien. La référence à la largeur de voirie est également supprimée et l'aspect « sécurité »

				guidera l'instruction
		Outre l'implantation sur au moins une limite latérale, la façade principale occupera au minimum les deux tiers du linéaire de la parcelle sur rue concernée, sauf pour les parcelles d'une largeur inférieure à 9m, où seul le recul de 3m par rapport à une limite séparative latérale est exigé.	Outre l'implantation sur au moins une limite latérale, la façade principale occupera au minimum les deux tiers du linéaire de la parcelle sur rue concernée, sauf pour les parcelles d'une largeur inférieure à 9m, où <del>seul</del> <b>un</b> recul de 3m <b>minimum</b> par rapport à une limite séparative latérale est exigé.	La rédaction de la règle était imprécise
	<b>7.4</b>	Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles UA7.1, ou UA7.2, des extensions sont néanmoins possibles sur limites séparatives sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment principal.	Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles UA7.1, ou UA7.2, des extensions sont néanmoins possibles sur limites séparatives sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment principal, <b>sur une longueur maximale de 10m</b>	L'introduction d'un garde-fou permet d'éviter des situations de voisinage complexes à gérer.
<b>UB</b>	<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services les avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services <b>sur les parties des</b> avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945 <b>concernées par la servitude graphique « interdiction de changement de destination »</b></li> </ul>	La servitude graphique ne concerne pas forcément la totalité des voies citées
	<b>6.3</b>	Les constructions s'implanteront: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'«alignement obligatoire»</li> <li>Sur alignement dans le respect de l'article UB10 ou avec un recul d'au minimum 3m</li> </ul>	Les constructions s'implanteront: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'«alignement obligatoire»</li> <li>Sur alignement ou avec un recul d'au minimum 3m, <b>dans le respect de l'article UB10</b></li> </ul>	Le renvoi à l'article UB10 concerne les deux points cités, et doit donc figurer en fin de phrase pour éviter la confusion
	<b>6.6</b>	Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 5 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 3,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.	Les saillies ( <b>débords de toitures,</b> balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que <b>sur les voies d'une largeur supérieure à 5 m.</b> <del>Elles ne peuvent être si elles</del> <b>sont</b> situées à plus de 3,50 m au-dessus du sol et <b>ont moins</b> de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.	Les débords de toiture n'étaient pas expressément cités et cela peut bloquer certains projets. Le respect des conditions de sécurité guidera l'instruction

	<b>10.2</b>	Dans les 15 premiers mètres constructibles (alignement ou servitude graphique): 14m en cas d'adossement à un bâtiment existant atteignant cette hauteur, 12m dans les autres cas. Si le bâtiment principal s'étend au-delà cette bande, la hauteur maximale de 12m pourra être atteinte jusqu'à 10m au-delà de cette bande ; dans tous les cas, la longueur de façade atteignant 12m est limitée 17m sur limite séparative	Dans les 15 premiers mètres constructibles (alignement ou servitude graphique): 14m en cas d'adossement à un bâtiment existant atteignant cette hauteur, 12m dans les autres cas. Si le bâtiment principal s'étend au-delà cette bande, la hauteur maximale de 12m <b>sur limite séparative</b> pourra être atteinte jusqu'à 10m au-delà de cette bande ; dans tous les cas, la longueur <b>du bâtiment</b> atteignant 12m est limitée 17m sur limite séparative	Pour éviter toute interprétation, un complément de rédaction était nécessaire. La construction sur limite à une hauteur maximale de 12m est bien possible, mais encadrée au-delà de la bande de construction principale.
<b>Uc</b>	<b>2</b>	Si le (...) proportions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uc route de Lamastre: minimum 20% de locatifs sociaux, soit en PLUS, soit en PSLA.</li> <li>• Uc Chemin de Cardinal: minimum 20% de locatifs sociaux, soit en PLUS, soit en PSLA</li> </ul>	Si le (...) proportions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uc route de Lamastre: minimum 20% <del>locatifs sociaux</del> <b>logements abordables</b>, soit en PLUS, soit en PSLA.</li> <li>• Uc Chemin de Cardinal: minimum 20% de <del>locatifs sociaux</del> <b>logements abordables</b>, soit en PLUS, soit en PSLA</li> <li>• <b>Uc Longo/Rue de Chapotte: minimum 10% de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA</b></li> </ul>	Les obligations de réalisation de logements renvoient à la fois à du locatif (PLUS, PLAi...) mais aussi à du PSLA. Il convient donc de généraliser les obligations sous le terme « abordable »
	<b>6.1</b>	La façade de la construction donnant sur rue peut s'implanter -avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer -entre 0 et 3m si la hauteur n'excède pas 4m	La façade de la construction donnant sur rue peut s'implanter -avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer -entre 0 et 3m si la hauteur n'excède pas 4m <b>et 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b>	Si la densification est souhaitée en autorisant la construction proche de la voie, le paysage urbain dominant doit être préservé et les reculs aérés conservés
	<b>7</b>		Complété par <b>14) les annexes (bâtiments disjoints de la construction principale, d'une SP de moins de 30m<sup>2</sup>) peuvent s'implanter sur à l'alignement ou en retrait, sous réserve de ne pas remettre au cause la sécurité de la circulation (visibilité...)</b>	Introduction de davantage de souplesse pour les annexes dans leur implantation
	<b>9</b>	Si une extension est projetée alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.	Si une <b>extension ou une annexe sont projetées</b> alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.	Les annexes n'étaient pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol « dérogatoire ». La modification les rend possible, dans les mêmes

				conditions que les extensions.
UC	7		Complété par 14) les annexes (bâtiments disjoints de la construction principale, d'une SP de moins de 30m <sup>2</sup> ) peuvent s'implanter sur limite séparative ou en retrait	Introduction de davantage de souplesse pour les annexes dans leur implantation
	10.1	Toute construction doit respecter le volume suivant : - Une hauteur de 10m maximum	Toute construction doit respecter le volume suivant : - Une hauteur de 10m maximum au faitage, 8m à la gouttière	Ajout d'une précision concernant le mode de calcul des hauteurs maximales
	10.2	Inexistant	La hauteur des annexes (bâtiment disjoint de la construction principale) est limitée à 3.5m et 3m sur limites séparatives	La précision sur les annexes n'existait pas
UP	2.3	Si le secteur est concerné (...)	Si le secteur est concerné (...) • UPa: minimum 25% de logements abordables dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS. Le PSLA ne pourra pas représenter plus du tiers de logements créés	L'ouverture à l'urbanisation nécessite de préciser les objectifs de réalisation des logements abordables
	2.4		Ajoute de Hébergement hôtelier	Même si cette sous rubrique fait partie de la destination « Commerce et activité de service » (R. 151-27 du CU), il convient de le préciser dans l'article 2 pour éviter toute ambiguïté
Ui	2		Complété par Logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées	
Ut	2.3	Les abris pour animaux parkés, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 30 m <sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.	Supprimé	La zone n'étant pas dédiée au développement de l'agriculture, cette autorisation n'as pas lieu d'être en zone Ut

UV	6	Il est exigé un retrait minimal de 0,5 m à compter de l'alignement de la voie.	Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum d'un mètre	
AUa	6.1	Les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter : -soit à l'alignement des voies actuelles ou futures, -soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.	Les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter : -soit à l'alignement des voies actuelles ou futures, -soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Cette distance pourra être de 3m dans les voiries internes à la zone	Cette disposition vise à économiser le foncier, dans un secteur où l'on ne constate pas de recul généralisé à 5m qui mérite d'être pérennisé

## Tableau des Emplacements réservés modifié

Numéro	Objet	Surface en m <sup>2</sup>	Destinataire
<del>1</del>	<del>Aire de retournement</del>	<del>1977</del>	<del>Commune de Tournon</del>
2	Aménagement ouvrage chemin Saint Vincent	50	Commune de Tournon
3	Chemin de Chabot élargissement	944	Commune de Tournon
4	Voie de desserte du quartier le Buisson - la Garde - 10m	647	Commune de Tournon
5	Collecte des ordures - containers Stationnement	722	Commune de Mauves
6	Stationnement public	8176	Commune de Tournon
7	Aménagement entrée Sud de la RD86 -	3569	Commune de Tournon
8	Aménagement de sécurité	96	Commune de Tournon
9	Emplacement pour les ordures ménagères -	107	CA ARCHE
10	Aire accueil gens du voyages	3263	CA ARCHE
11	Aire de retournement chemin de Dalicieux	268	Commune de Tournon
12	Plate forme de retournement chemin de Cettier	345	Commune de Tournon
13	Prolongement de la rue René Cassin jusqu'au chemin du Marquis (voie douce) - 14m	1224	Commune de Tournon
14	Aménagement d'une voirie (12m) desserte quartiers Sud	2772	Commune de Tournon
15	Aire de Retournement	277	Commune de Tournon
16	Régularisation cadastrale de voirie	725	Commune de Tournon
17	Régularisation de voirie	1020	Commune de Tournon
<del>18</del>	<del>Régularisation cadastrale chemin de l'Hermet -</del>	<del>416</del>	<del>Commune de Tournon</del>
19	Elargissement passage de la Terrasse -	320	Commune de Tournon
20	Réaménagement du carrefour Montgolfier/obersvance -	20	Commune de Tournon
21	Boulevard de Montgolfier aménagement avec la RD 532	392	Commune de Tournon
22	Chemin de Chabetout - création d'un dégagement entre le chemin et la voie publique -	134	Commune de Tournon
23	Route de Plats élargissement	220	Commune de Tournon
24	Chemin de la Grange de Vaures élargissement	133	Commune de Tournon
25	Liaison douce rue Mistral et avenue de Nimes -	113	Commune de Tournon
25	Extension STEP et déchetterie	3974	CA ARCHE
26	Voirie - liaison avec la gare -	519	Commune de Tournon
27	Aménagement du carrefour Avenue de Nimes/avenue Bel Horizon -	258	Commune de Tournon
28	Elargissement rue des Roses -	51	Commune de Tournon
29	Bassin de gestion des eaux pluviales	3378	Commune de Tournon
30	Chemin de la Grange de Vaures élargissement	591	Commune de Tournon
31	Carrefour	783	Commune de Tournon
32	Chemin des Crêtes - élargissement - 5m	11405	Commune de Tournon
33	Chemin de Chapotte - élargissement - total 12m	8082	Commune de Tournon
34	Aménagement piéton 3m	406	Commune de Tournon
35	Voie de liaison entre le chemin des Iles Feray et le chemin de la digue du Rhône - 12m	448	Commune de Tournon
36	Liaison piétonne le long de l'étang des Goules - 5m	320	Commune de Tournon
37	Chemin des Rivoires - élargissement - 10m	2814	Commune de Tournon
38	Chemin rural de Champagne - élargissement	2428	CA ARCHE
39	Avenue Hélène de Tournon Sud - élargissement - 12m	2351	Commune de Tournon
40	Elargissement du chemin des Iles Feray jusqu'à la voie Sud - 2m de part et d'autres	254	Commune de Tournon
41	Elargissement chemin des champs	162	Commune de Tournon
42	Elargissement chemin des champs	194	Commune de Tournon
43	Route panoramique élargissement des virages -	1238	Commune de Tournon
44	Chemin de Chapon sécurisation du virage	306	Commune de Tournon
45	Route de Plats élargissement	116	Commune de Tournon
46	Elargissement Chemin de Pierres de 3m	136	Commune de Tournon
47	Route de Plats élargissement	4436	Commune de Tournon
48	Elargissement virage chemin de Meyras	596	Commune de Tournon
49	Chemin de Blanc élargissement	1146	Commune de Tournon
50	Aire de retournement	186	Commune de Tournon
51	Aire de retournement	618	Commune de Tournon
<del>52</del>	<del>Extension des équipements sportifs</del>	<del>4700</del>	<del>CA ARCHE</del>
<b>53</b>	<b>Elargissement du chemin de Champagne</b>	<b>884</b>	<b>CA ARCHE</b>

## Ajout d'une servitude d'utilité publique et complément du risque technologique

### *Servitude d'utilité publique*

En 2018, postérieurement à l'approbation du PLU, un arrêté préfectoral portant institution de servitudes d'utilité publique sur l'ancien site industriel exploité par la société Impression et teinture de Tournon (ITDT)

Il s'agit du n°07-2018-05-17-006.

Cet arrêté précise les restrictions d'usage mises en place sur le site et les conditions pour en sortir. Cet arrêté figurera dans les Servitudes d'Utilité Publiques.



## Risque technologique

Par courrier en date du 22 octobre 2019, la préfecture de l'Ardèche, par un nouvel élément du « Porter à Connaissance », précise le risque technologique sur l'Usine Fabrication Chimique Ardéchoises, située aux Îles Feray, et notamment les nouveaux périmètres applicables.



Conformément à la demande de Services de l'Etat, ils seront intégrés dans le PLU dans le cadre de la présente modification.

## 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.

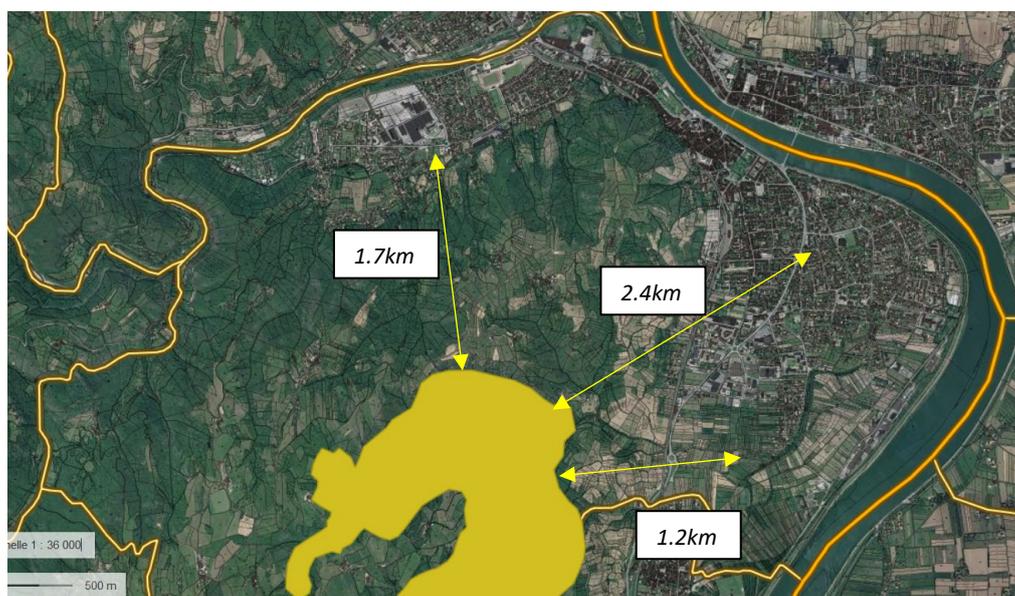
Les zones AU strictes figurant dans le PLU ne sont quant à elles pas ouvertes à l'urbanisation, le potentiel actuel étant encore jugé comme suffisant à l'heure actuelle.

### **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 »

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).



*Localisation du Natura 2000 au sud de la commune,  
avec quelques repères de distances par rapport à des évolutions du PLU*

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. 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 ?	Les principaux points de la modification ne concernent que des zones U et AU. En zone naturelle ou agricole, on note l'élargissement de l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage qui est limité à 4m. Le règlement de la zone A n'évolue pas, sauf pour intégrer les CUMA aux porteurs de projets potentiels.
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 ?	Pas d'impact sur les autres secteurs
Y-a-t-il une augmentation des risques auxquels la population va être exposée ?	NON
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.



## **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.

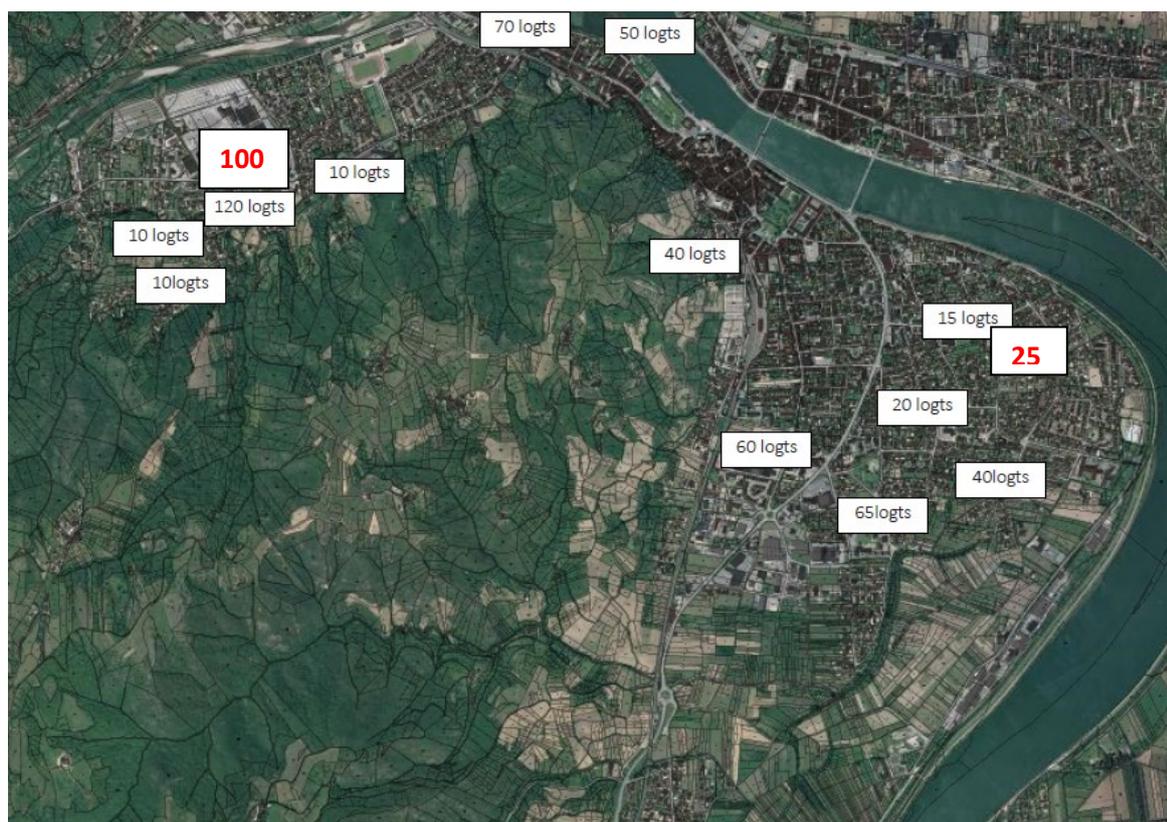
En outre, on note trois principales évolutions dans la modification avec un impact sur le logement sont les suivantes :

- Le reclassement d'une partie de la zone Ue de Longo entraîne la possibilité de réaliser 10 logements supplémentaires par rapport au PLU actuel
- La suppression de l'espace agricole à protéger offre un potentiel de 6 à 8 logements supplémentaires
- La modification de l'OAP de la zone AUa de la route de Lamastre se traduit par une réduction du nombre de logements, passant de 120 à 100 logements, afin de mieux s'intégrer dans le tissu environnant proche.

Au final, le nombre de logements affichés dans le PLU n'évolue pas : les 18 logements supplémentaires autorisés sont compensés par des objectifs moindres sur la zone AUa « Route de Lamastre ».

Les zones constructibles ne sont pas modifiées dans la présente procédure de modification, mais la suppression de la servitude « espaces agricoles à préserver » et le reclassement de la zone UE de Longo et Uc offrent un potentiel supplémentaire de 8000m<sup>2</sup>. Cela n'entraîne toutefois pas de changement dans la densité moyenne de la commune, en raison des évolutions connues sur le plan guide d'ITDT : près de 2ha étaient consacrés à du logement sur les versions initiales alors que l'OAP proposées cible désormais 1ha.

### **Répartition des logements dans les secteurs de projets (en rouge le nouveau chiffre)**

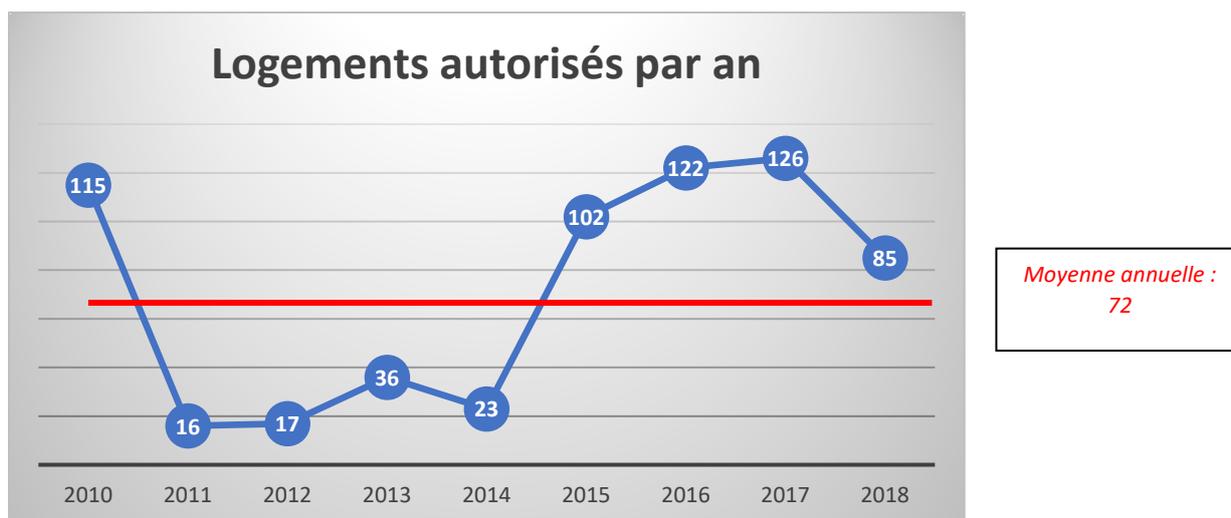


Le nombre de logements sociaux, de la même façon, n'évolue pas. Il reste proportionnel à la production totale, qui reste inchangée

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 :

- 20 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.

### **Evolution du tableau des superficie des zones et des densités constatés**

On note très peu de changements dans les surfaces de zones. En effet, la seule évolution concerne le secteur autour du Gymnase Longo, où 5 400m<sup>2</sup> de zone UE sont reclassés en zone UC

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

Suite à la modification et après 18 mois de mise en œuvre, le potentiel foncier est de

- Densification : 5.5 ha disponibles (dont 2.5ha de dents creuses de plus de 3000m<sup>2</sup>)
- 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 3000m<sup>2</sup>**