



## **MODIFICATION N°3 DU PLU**

### **1 – Notice explicative**



Claude BARNERON- Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

janv.-24  
5.23.114



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATIONS DE SECTEURS D'OAP</b>	<b>6</b>
2.1	Modification de l'OAP et du règlement du secteur Uc route de Lamastre/Beauvallon	6
2.2	Modification de l'OAP secteur Uc Longo / rue de Chapotte	11
2.3	Modification de l'OAP et du règlement graphique secteur de la Sauva (UP2)	14
2.4	Modification de l'OAP secteur AUi de Champagne	18
<b>3</b>	<b>MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</b>	<b>22</b>
3.1	Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau du camping	22
3.2	Suppression de l'emplacement réservé n° 7	26
3.3	Ajout d'un « élément de paysage à protéger »	28
3.4	Repérage d'un nouveau bâtiment susceptible de changer de destination	31
3.5	Création d'un sous-secteur de la zone N pour un projet d'implantation de jardins familiaux	34
3.6	Modification du règlement écrit en vue de l'extension du cimetière	37
3.7	Modification du règlement écrit pour limiter les activités potentiellement nuisantes dans les zones à vocation principale d'habitat	39
3.8	Modification du règlement écrit et graphique concernant les linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces est interdit	44
3.9	Autres adaptations du règlement écrit	47
<b>4</b>	<b>INTEGRATION DU NOUVEAU PORTE A CONNAISSANCE DES RISQUES INONDATION</b>	<b>51</b>
4.1	Contexte, objectifs et motivations	51
4.2	Modification des pièces du PLU	51
<b>5</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>52</b>
5.1	Sur la consommation foncière	52
5.2	Sur l'agriculture	52
5.3	Sur les milieux naturels	52
5.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	54
5.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	54
5.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	55
5.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	55
<b>6</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>56</b>
6.1	Pièces écrites modifiées	56
6.2	Pièces graphiques modifiées	56



# 1

## Le document d'urbanisme de la commune

### Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de TOURNON-SUR-RHÔNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2018. Ce PLU a ensuite fait l'objet d'une modification (procédure simplifiée) le 16 décembre 2021 et d'une deuxième modification le 7 avril 2022.

### La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de TOURNON-SUR-RHÔNE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

### La procédure de modification mise en œuvre :

Une 3<sup>ème</sup> procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- Modification de l'OAP<sup>1</sup> et du règlement des secteurs Uc route de Lamastre/Beauvallon et Longo / rue de Chapotte ;
- Modification de l'OAP de la zone UP2 Sauva ;
- Modification de l'OAP et du règlement de la zone AUi Champagne
- Création d'un sous-secteur de la zone N pour un projet d'implantation de jardins familiaux ;
- Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau du camping ;
- Suppression d'un emplacement réservé ;
- Ajout d'une protection sur un espace vert ;
- Repérage d'un ancien bâtiment situé en zone naturelle pour autoriser son changement de destination.
- Modification du règlement écrit afin de :
  - o permettre l'extension du cimetière ;
  - o limiter les activités susceptibles de nuisances dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat ;
  - o apporter quelques améliorations et adaptations du règlement écrit (notamment concernant les annexes, toitures, ...) ;
- Intégration des périmètres de risque inondation du Doux et ses affluents et des nouvelles bandes de précaution à l'arrière des digues du Doux et du Rhône, suite au dernier porté à connaissance de la préfecture ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
  - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
  - ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

<sup>1</sup> OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

## 2 Modifications de secteurs d'OAP

### 2.1 Modification de l'OAP et du règlement du secteur Uc route de Lamastre/Beauvallon

#### 2.1.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un tènement de 3500 m<sup>2</sup> environ situé au sud de la Route de Lamastre, à l'Ouest de la résidence Le Beauvallon.

Ce terrain est classé en zone Uc.

Il s'inscrit sur les pentes douces au pied d'un petit coteau boisé et est environné par un tissu bâti hétéroclite, composé de petits collectifs (en R+3) et de pavillons des années 70/80.





L'OAP actuelle prévoit la possibilité de réaliser 4 à 6 logements dans la partie basse du terrain et demande de ménager un recul de 20 m inconstructible vis-à-vis de l'espace boisé au sud (qui n'est pas protégé dans le PLU).

#### OAP actuelle






#### Constructions

Possibilité de réaliser de 4 à 6 logements respectant les formes suivantes :

-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou r+1+comble maxi
-  Habitat individuel ou individuel dense, R+1 ou r+1+c maxi

#### Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» avec l'aménagement d'une placette
-  Possibilité de bouclages sur des voies privées existantes
-  Maintenir l'accès à la vigne

#### Paysages

Ménager un recul avec les espaces boisés de 20m, inconstructible pour des constructions principales

Un projet est en cours d'étude, qui montre que ce tènement peut être optimisé avec la création de 16 à 18 logements associant :

- des maisons de ville denses, en continuité des habitations existantes au Nord. Ces maisons seront organisées autour de la voie de desserte interne.

- un bâtiment de logements collectifs ou intermédiaires au sud, dans le prolongement des immeubles voisins. Ce bâtiment sera implanté en respectant un recul de 20 m vis-à-vis de l'espace boisé au sud.

Le site sera desservi par une voie de desserte interne depuis l'opération voisine à l'Est. La possibilité d'un bouclage avec l'opération à l'Ouest pourra également être prévue.

Il est donc proposé de modifier l'OAP concernant ce secteur, afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet :

- le nombre de logements attendus sera donc augmenté à 16-18 logements
- le schéma sera adapté, notamment afin de réduire le périmètre de l'espace vert illustrant le recul de 20 m, la représentation actuelle de ce périmètre étant exagérée par rapport à l'emprise réelle du recul demandé.

Par ailleurs, le règlement de la zone UC nécessite quelques adaptations :

> Afin de faciliter la réalisation d'un bâtiment collectif intégrant des espaces de stationnement en rez-de-chaussée ou semi-enterrés, la hauteur maximale admise (10 m au sommet en zone UC) nécessite d'être augmentée à 14 m.

> Le mode de calcul concernant les places de stationnement obligatoires est de 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> pour les logements. Il est proposé de prévoir 1,5 places par logement pour ce secteur.

Il est donc proposé de délimiter un secteur UCb correspondant au périmètre de cette OAP, dans lequel la hauteur maximale et le nombre de places de stationnement seront réglementées comme indiqué ci-dessus.

## 2.1.2 Modification des pièces du PLU



### • Modification des OAP :

L'OAP « Secteur UC route de Lamastre / Beauvallon » est modifiée :




#### OAP actuelle

##### Constructions


Possibilité de réaliser de 4 à 6 logements respectant les formes suivantes :

-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou r+1+comble maxi
-  Habitat individuel ou individuel dense, R+1 ou r+1+c maxi

##### Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» avec l'aménagement d'une placette
-  Possibilité de bouclages sur des voies privées existantes
-  Maintenir l'accès à la vigne

##### Paysages



-  Ménager un recul avec les espaces boisés de 20m, inconstructible pour des constructions principales






#### OAP modifiée

##### Constructions

Possibilité de réaliser de 16 à 18 logements respectant les formes suivantes :

-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou R+1+comble maxi
-  Habitat intermédiaire ou collectif, R+2+attique maxi

##### Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» avec l'aménagement d'une placette
-  Laisser la possibilité d'un bouclage sur la voie privée existante
-  Maintenir l'accès à la vigne

##### Paysages

-  Ménager un recul avec les espaces boisés de 20m, inconstructible pour des constructions principales

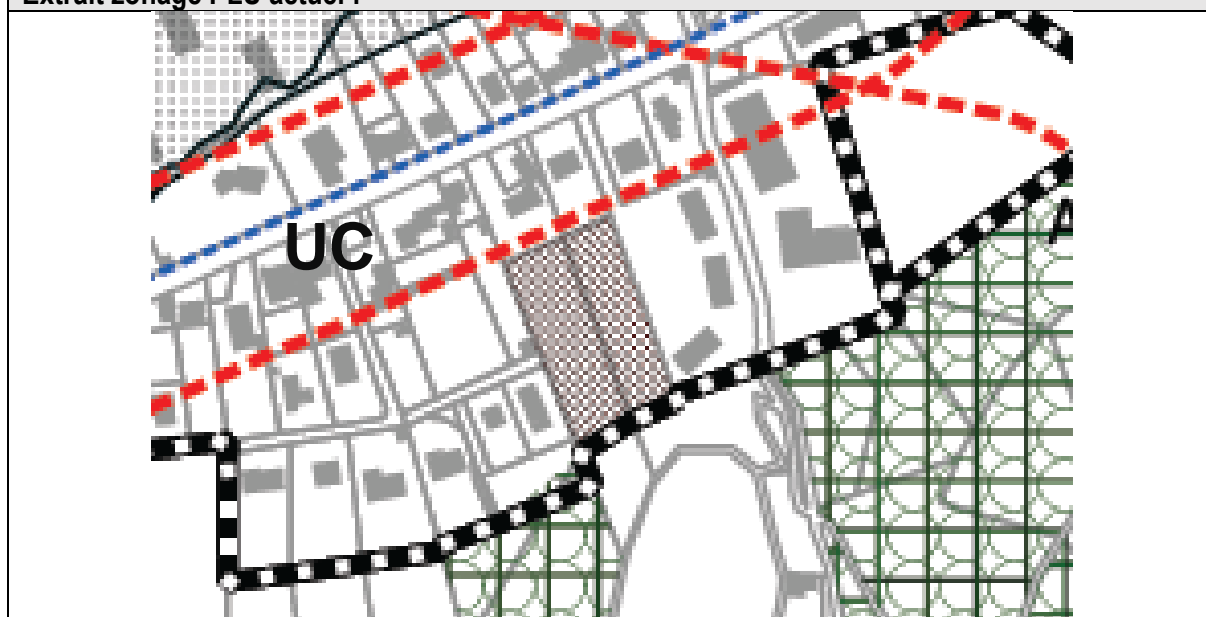




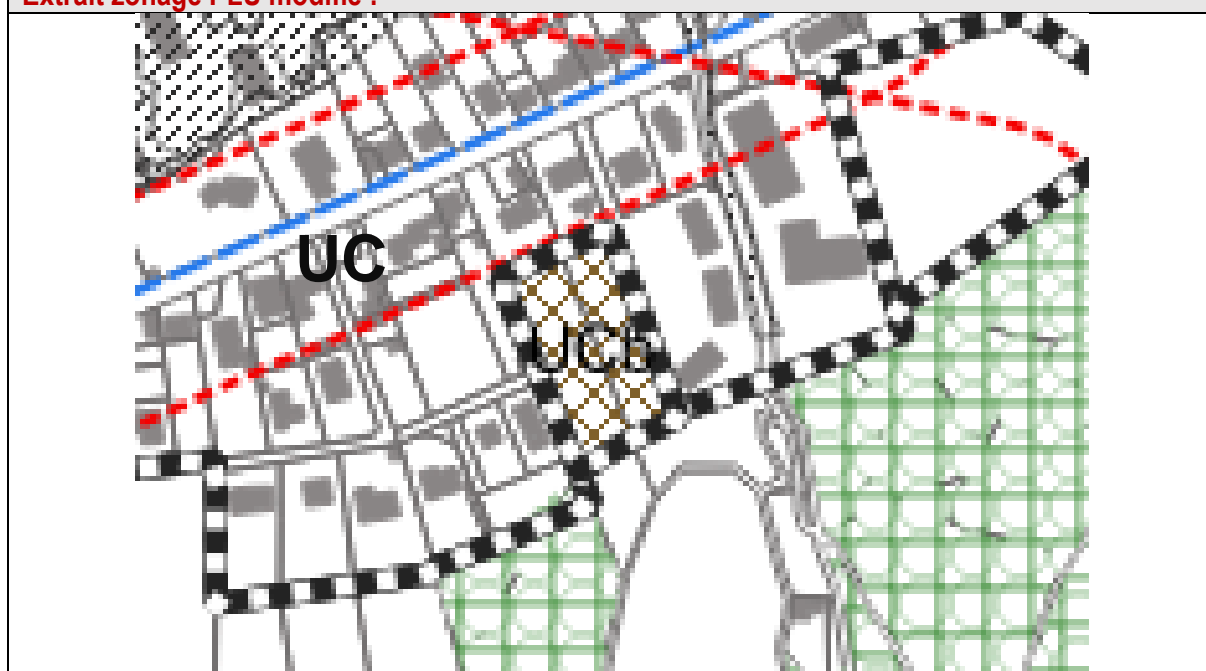
- **Modification du règlement graphique**

> Le plan de zonage est modifié pour délimiter un secteur UCb correspondant au périmètre de l'OAP route de Lamastre/Beauvallon.

**Extrait zonage PLU actuel :**



**Extrait zonage PLU modifié :**



- **Modification du règlement écrit :**

Les articles 10 et 12 du règlement de la zone UC sont modifiés afin d'y intégrer les dispositions spécifiques au secteur UCb en matière de hauteur et de stationnement :

#### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment.

1. Toute construction doit respecter le volume suivant :

- Une hauteur maximale de 10 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit, **sauf en secteur UCb dans lequel la hauteur maximale est portée à 14 m au faîtage et la hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée.**
- En tout point du bâtiment, la hauteur sera inférieure au double du recul par rapport aux limites séparatives
- Sur limites séparatives et dans l'ensemble de la marge de recul définie par l'article UC7.3, la hauteur maximale sera de 4m en tout point de la construction, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative. Cette hauteur est portée à 9 m pour les équipements publics, sur une longueur n'excédant pas 20 m par limite
- Une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'annexes
- Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m peuvent être autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ou en cas d'adossement à un bâtiment existant dépassant cette hauteur.

2. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...)]

#### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public.

Il est exigé :

- pour les logements

Neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, **sauf en secteur UCb dans lequel il est exigé 1,5 place par logement**

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 entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle

En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement

- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **12.2 Stationnement des deux-roues**

Toutes les constructions de quatre logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied permettant le stationnement sécurisé des deux-roues.

## 2.2 Modification de l'OAP et du règlement du secteur Uc Longo / rue de Chapotte

### 2.2.1 Contexte, objectifs et motivations

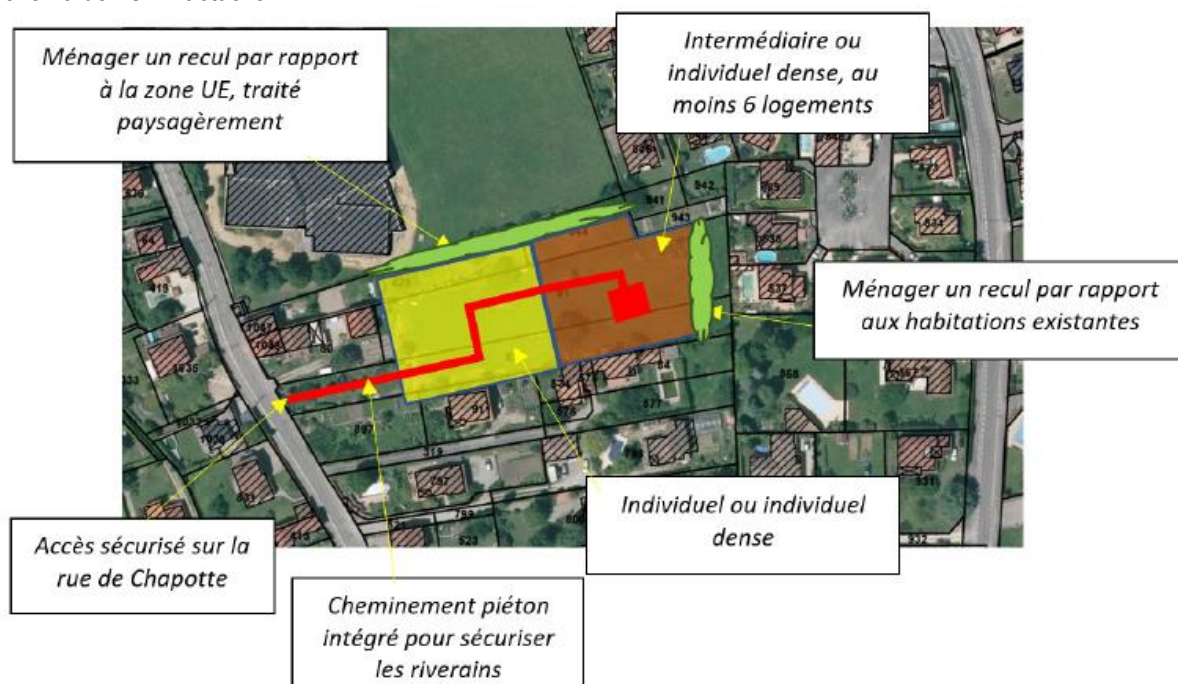
Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un tènement de 5000 m<sup>2</sup> environ situé au sud du gymnase Longo et à l'Est de la rue de Chapotte.

Ce tènement est classé en zone Uc.



L'OAP actuelle impose « une typologie bâtie cohérente avec les constructions voisines, qui n'excédera pas 2 niveaux (R+1) avec de l'individuel dense et du logement intermédiaire, contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés ».

Schéma de l'OAP actuelle :



L'OAP impose également :

- Une fourchette de logements comprise entre 10 et 12 logements, dont moins de la moitié devra être de l'individuel pur ;
- 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).

Un projet est en cours sur ce secteur, qui montre que ce tènement peut être optimisé avec la création de 22 à 24 logements collectifs implantés dans la partie nord de la parcelle, contre l'espace public Longo, permettant de dégager un espace vert non bâti au sud et à l'est, en limite avec les habitations individuelles avoisinantes.

Il est donc proposé de modifier l'OAP, afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet, notamment :

- le nombre de logements attendus sera augmenté à 22-24 logements
- le schéma sera adapté au projet.

Par ailleurs, le règlement de la zone UC nécessite quelques adaptations :

> Afin de faciliter la réalisation de bâtiments collectifs intégrant des espaces de stationnement en rez-de-chaussée ou semi-enterrés, la hauteur maximale admise (10 m au sommet en zone UC) nécessite d'être augmentée à 14 m.

> Le mode de calcul concernant les places de stationnement obligatoires est de 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> pour les logements. Il est proposé de prévoir 1,5 places par logement pour ce secteur.

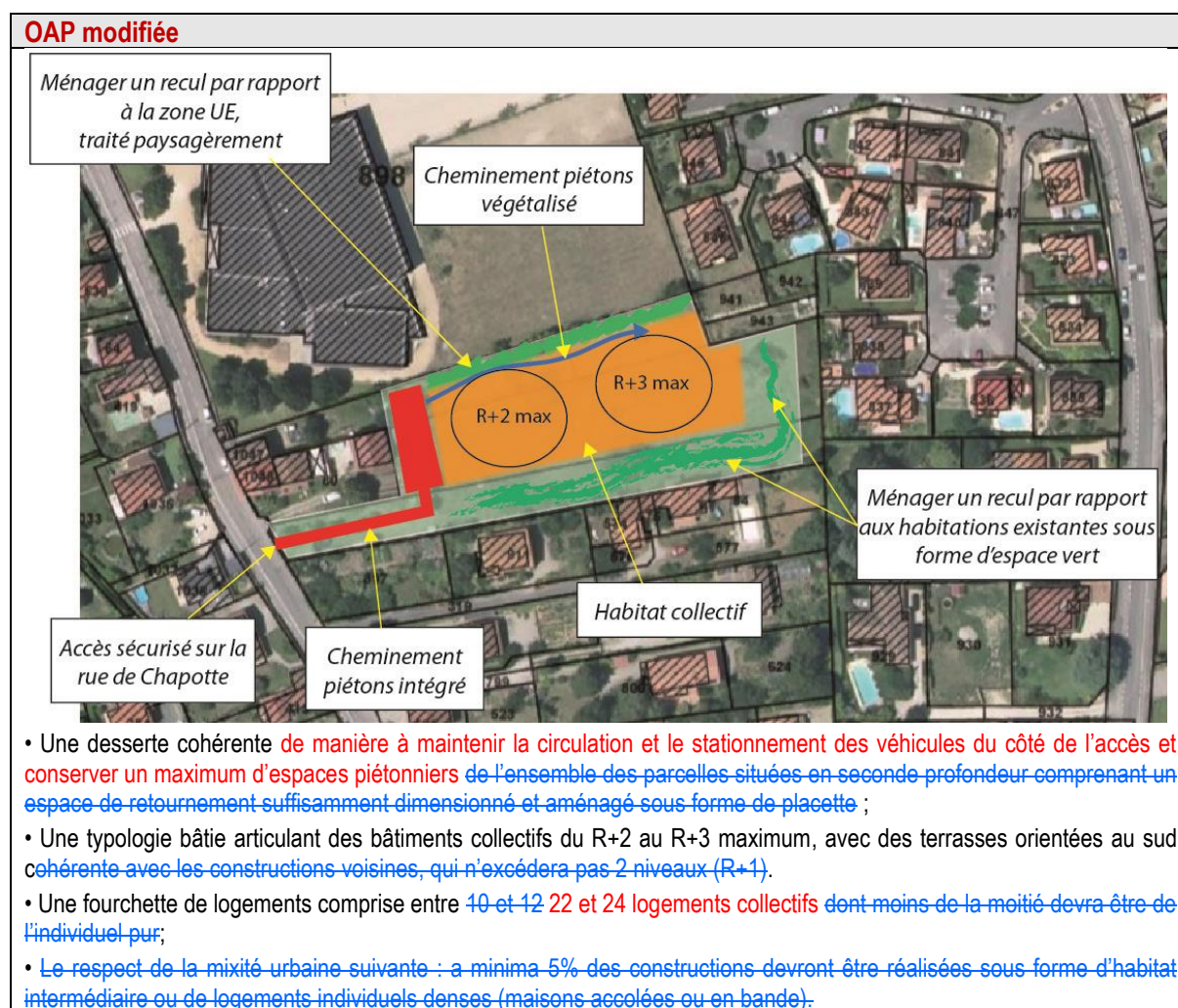
Il est donc proposé, comme pour le secteur « route de Lamastre/Beauvallon », de classer ce secteur d'OAP « Longo / rue de Chapotte » en secteur UCb, dans lequel la hauteur maximale et le nombre de places de stationnement seront réglementées comme indiqué ci-dessus.

Nota : pour le « secteur Longo/rue de Chapotte », le règlement de la zone UC impose un minimum de 10 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent. Cette disposition reste inchangée.

## 2.2.2 Modification des pièces du PLU

### • Modification des OAP :

L'OAP « Secteur Uc Longo / rue de Chapotte » est modifiée :



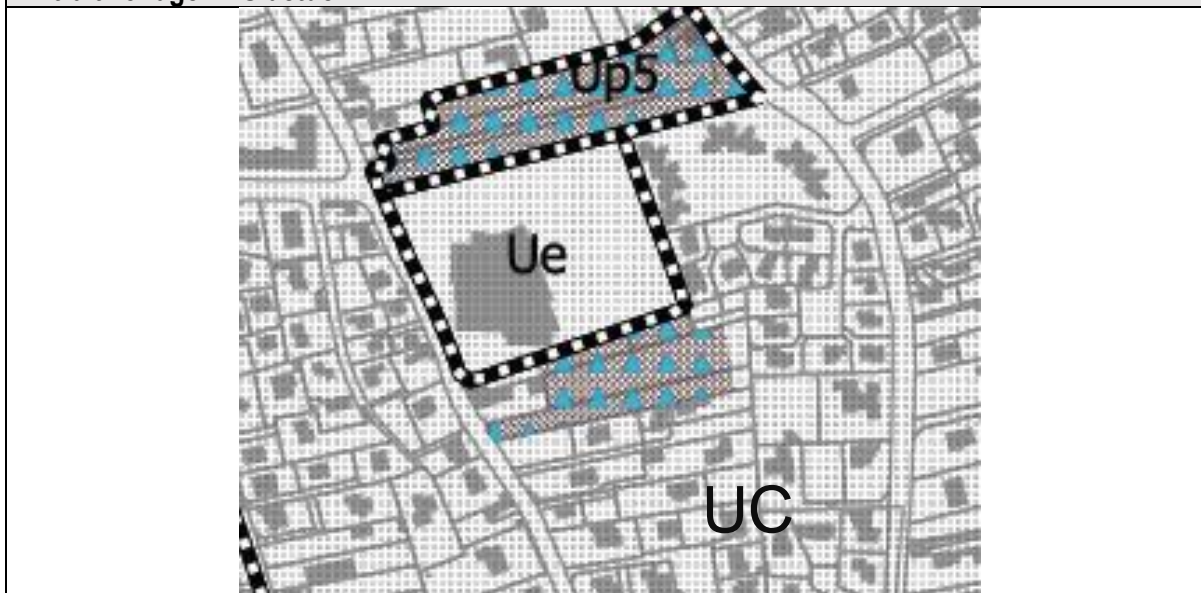


~~Le stationnement résidentiel doit être entièrement géré sur les parties privatives, seul l'accueil des visiteurs peut être réalisé sur domaine public.~~

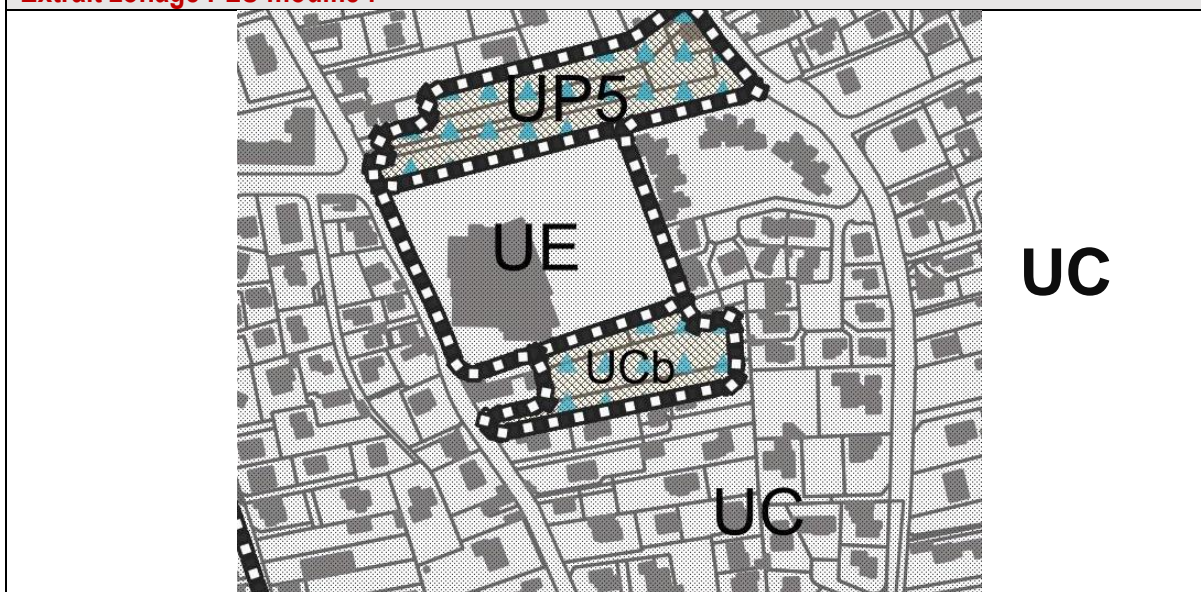
- **Modification du règlement graphique**

> Le plan de zonage est modifié pour délimiter un secteur UCb correspondant au périmètre de l'OAP « Longo/rue de Chapotte ».

**Extrait zonage PLU actuel :**



**Extrait zonage PLU modifié :**



- **Modification du règlement écrit :**

Les articles 10 et 12 du règlement de la zone UC sont modifiés afin d'y intégrer les dispositions spécifiques au secteur UCb en matière de hauteur et de stationnement, comme exposé concernant le secteur « Secteur UC route de Lamastre / Beauvallon » : voir les modifications apportées en page 7 de la présente notice.

## 2.3 Modification de l'OAP et du règlement graphique secteur de la Sauva (UP2)

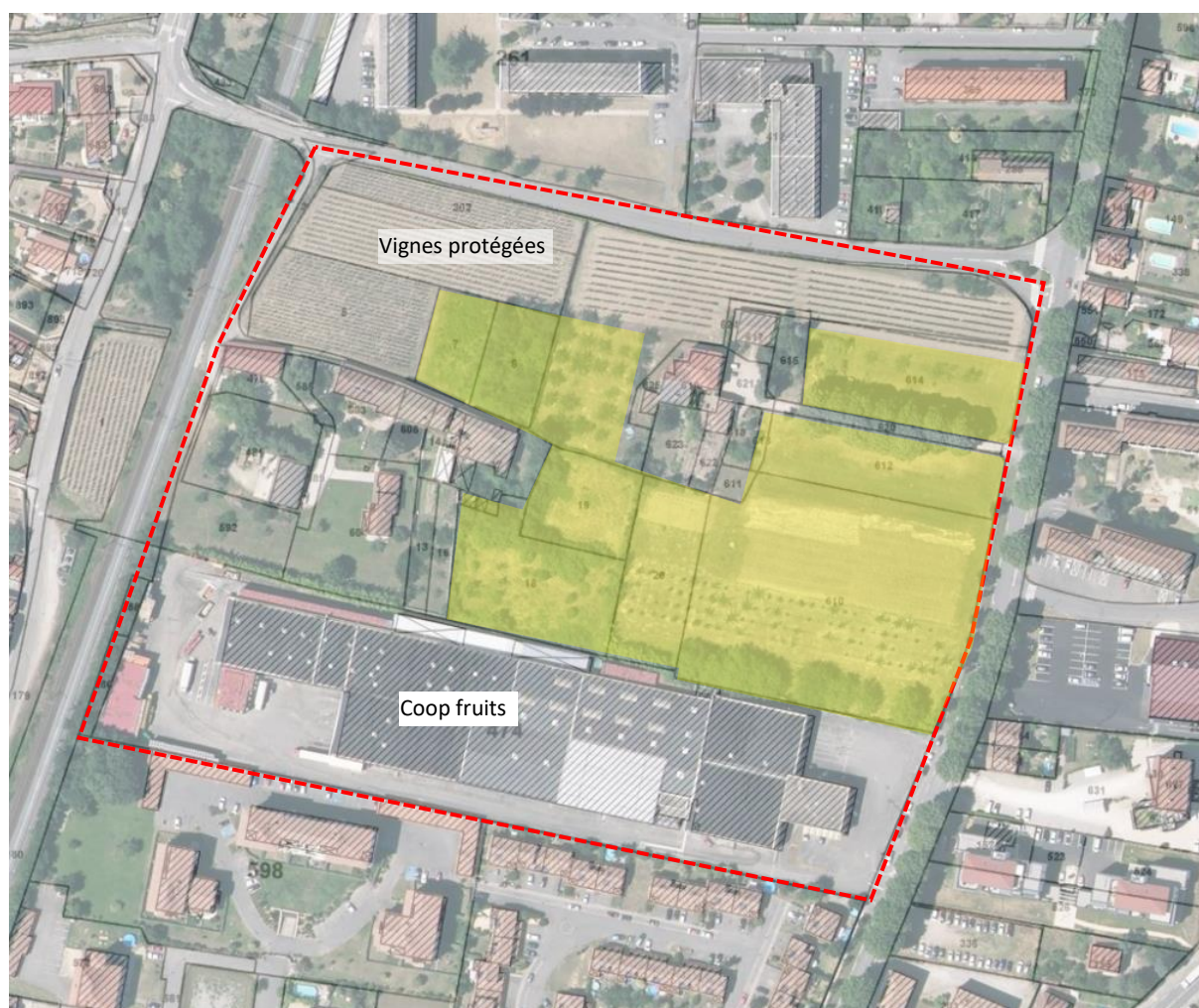
### 2.3.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un tènement classé en zone UP2 et situé dans l'espace urbain de la plaine du Rhône, entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue de la Sauva au Nord et l'avenue du 8 mai 1945 à l'Est.

La partie Nord du secteur est occupée par des vignes protégées au titre de L'article L.151-23 2° comme espace agricole à préserver et qui sont donc inconstructibles.

La partie sud est occupée par une coopérative fruitière toujours en activité.

Quelques habitations anciennes et leurs dépendances sont également implantées au cœur de cette zone.



Les terrains non bâtis et constructibles (en jaune) représentent une surface totale d'environ 2 ha théoriquement mobilisables, mais certains font l'objet d'une importante rétention foncière.



**OAP actuelle**

Sauva 1

**L'orientation d'aménagement****1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;**

Annonçant les faubourgs puis le centre-ville cette opération devra marquer l'entrée sud de Tournon-sur-Rhône.

Un alignement végétal composé d'arbres à haute tige devra accompagner l'avenue du 8 Mai, interrompu uniquement par deux mails arborés et structurés par un front bâti.

Les hauteurs seront progressives en allant vers l'Ouest, pour ne pas fermer la vue sur les coteaux viticoles de Tournon ni cacher la bâtisse de caractère visible dans le périmètre.

**2° La mixité fonctionnelle et sociale ;**

L'opération, qui permet de mobiliser 1,5 ha, devra comprendre entre 60 à 70 logements, soit une densité de l'ordre de 40 lgt/ha.

15 logements locatifs sociaux à minima devront être intégrés à l'opération. Si l'opération est réalisée en 2 tranches, chaque tranche devra produire une partie des LLS. La partie Nord devra en comporter au moins 5 et la partie Sud au moins 10.

Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue du 8 mai pourront être affectés à de l'activité.

**3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;**

Les alignements d'arbres sont le support de voiries où la gestion des eaux pluviales doit se faire au maximum par infiltration. Des noues seront prévues sur au moins un côté.

Afin de ne pas compromettre l'exploitation viticole et de mettre en place une ZNT (Zone de Non Traitement), il est demandé la création d'une bande tampon d'une largeur minimum de 10m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10m/haie/habitation ou jardins

**4° Les besoins en matière de stationnement ;**

L'opération devra offrir à minima 1 place par logement construit. Les places visiteurs pourront être situées en longitudinal sur les mails.

**5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'opération sera desservie par deux accès sur l'avenue du 8 Mai.

Le mail nord sera en impasse.

Celui au sud pourra être soit en impasse, si la variante retenue est celle d'un bâtiment signal en fond de mail, soit, de manière préférentielle, raccordé au hameau et au chemin de la Sauva

Le règlement du secteur UP2 impose en outre :

- Une servitude de logements : le secteur devra comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5% de PLAI. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation.

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur au minimum 4 000 m<sup>2</sup> et qui s'articuleront chacune autour de la voirie interne créée pour l'opération et précisée dans les orientations d'aménagement. Un secteur matérialisé dans l'OAP n'est pas tenu à cette surface minimale et pourra être urbanisé sous réserve d'une desserte par les voiries et les réseaux suffisante

- Le respect d'une bande tampon de 10 m avec la vigne complétée par une haie.

La mise en œuvre opérationnelle de ce secteur s'avère compliquée par la multiplicité des propriétaires, l'enclavement d'une partie des terrains et la rétention foncière.

Pour faciliter sa mise en œuvre opérationnelle, il est nécessaire de pouvoir commencer l'urbanisation du secteur sans imposer de bouclage préalable avec l'avenue du 8 mai 1945. En effet le chemin communal qui dessert le site à l'Ouest et qui rejoint la rue de la Sauva au Nord permet un accès aux terrains disponibles les plus à l'ouest.

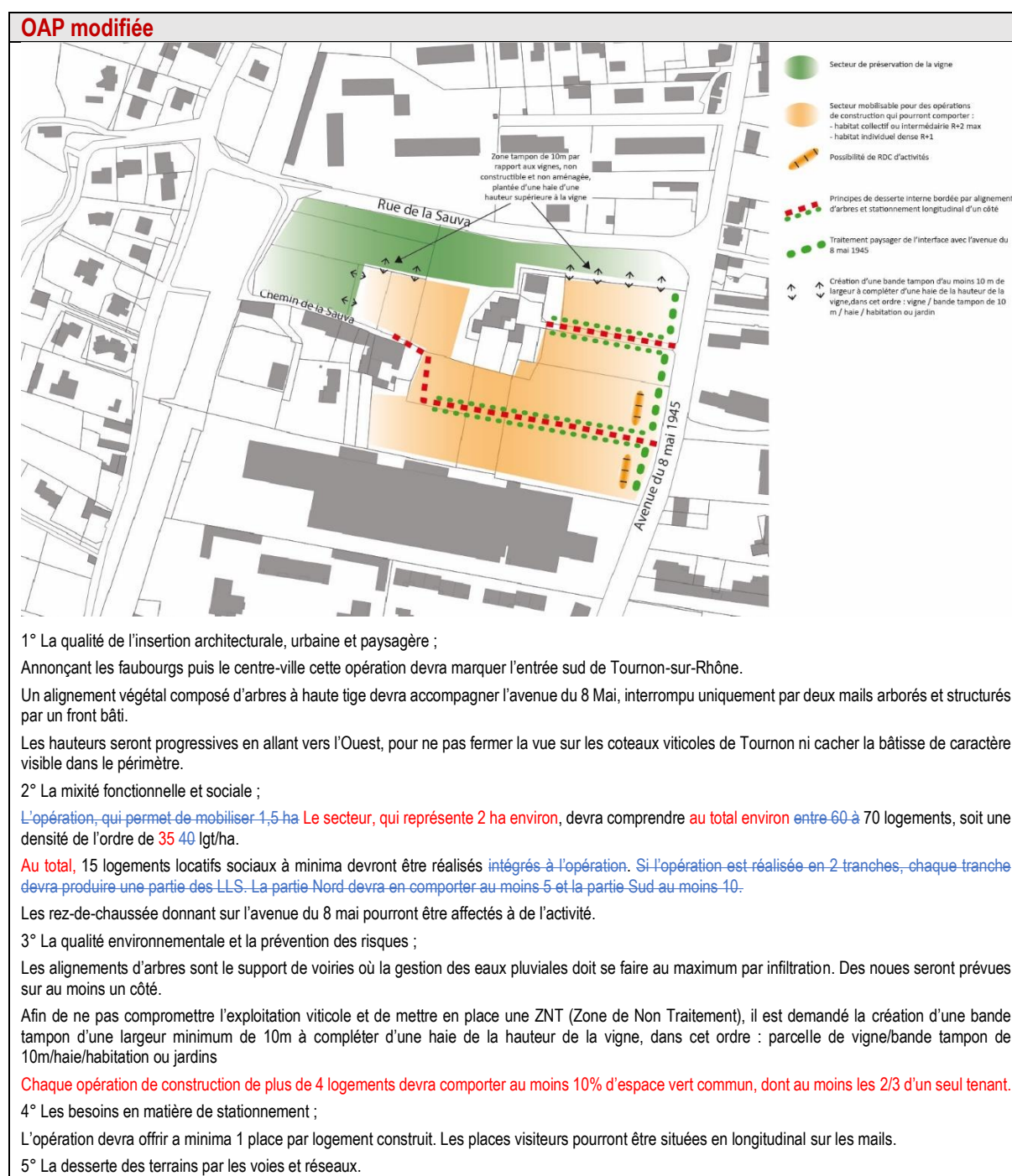
Par ailleurs le positionnement prévisionnel des typologies d'habitat et d'une placette est très aléatoire à ce stade et ne présente pas d'intérêt particulier.

Il est donc proposé d'adapter à la marge l'OAP existante en :

- n'imposant pas d'accès obligatoire sur l'avenue du 8 mai 1945 pour toutes les opérations ;
- en simplifiant le schéma des typologies d'habitat ;

## 2.3.2 Modification des pièces du PLU

### • Modification des OAP :





~~L'opération sera desservie par~~ La desserte du secteur sera assurée au fur et à mesure des besoins des opérations et pourra comporter :

- au plus deux accès sur l'avenue du 8 Mai.
- un accès depuis le chemin de la Sauva à l'ouest.

Le mail nord sera en impasse.

Celui au sud pourra être soit en impasse, ~~si la variante retenue est celle d'un bâtiment signal en fond de mail~~, soit, de manière préférentielle, raccordé au hameau et au chemin de la Sauva

## 2.4 Modification de l'OAP secteur AUi de Champagne

### 2.4.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone AUi de Champagne est une zone à urbaniser constructible sous condition et réservée aux activités économiques. Elle correspond à l'extension vers le sud de la ZAE<sup>2</sup> intercommunale existante, positionnée à l'entrée sud de la ville, à l'Est de la RD 86.



La Communauté d'agglomération ARCHE AGGLO a engagé les études nécessaires à l'aménagement de cette zone AUi, puisque la zone d'activités actuelle est arrivée à saturation. Ces études techniques et environnementales, ainsi que les récentes évolutions de la cartographie des risques inondation, ont permis de définir des principes d'aménagement répondant aux diverses contraintes techniques et aux enjeux environnementaux.

L'OAP concernant cette zone AUi dans le PLU actuel doit donc être adaptée à ces principes. Il s'agit essentiellement de revoir les « espaces paysagers assurant la gestion des eaux pluviales » qui figurent dans l'OAP actuelle et dont le positionnement n'est pas compatible avec la topographie du terrain et la nature du sol.

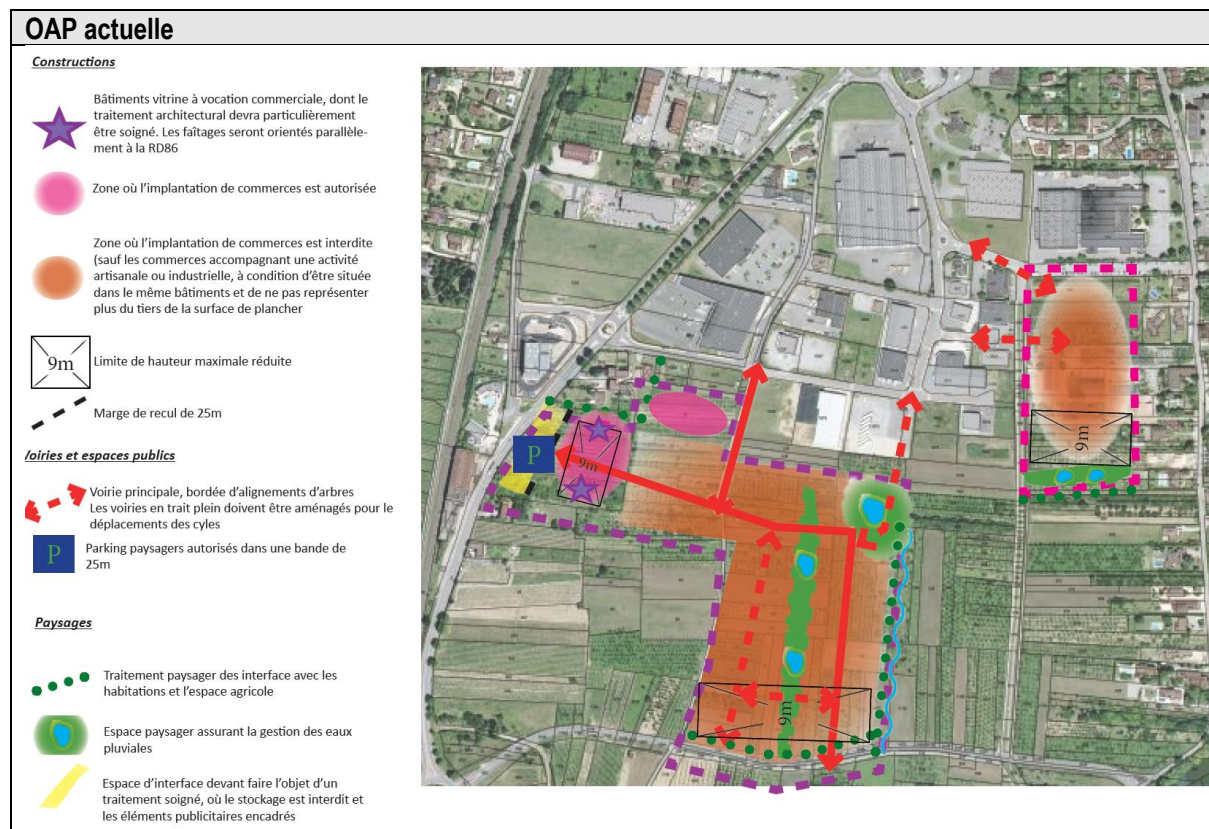
Il est également prévu, afin de limiter les nuisances potentielles pour les 2 habitations jouxtant la future zone côté nord-ouest, d'imposer une bande tampon au droit de ces habitations, au-delà de laquelle s'appliquera la règle de recul vis-à-vis des limites séparatives externes définie à l'article AUi7 du règlement. L'OAP de la zone de Champagne sera donc complétée par un schéma délimitant cette bande tampon et le règlement de la zone AUi7 sera également complété afin de faire référence à ce schéma.

<sup>2</sup> ZAE : zone d'activités économiques

Il est par ailleurs proposé de supprimer l'emplacement réservé n°53 situé dans la partie sud-ouest de la zone AUi. Cette réserve a pour objet l'élargissement du chemin de Champagne (côté Est) pour la desserte de l'aire d'accueil des gens du voyage. Or, l'amélioration de la desserte est finalement prévue côté Ouest, cet emplacement réservé n'est donc pas nécessaire.

## 2.4.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**







**OAP modifiée****Constructions**

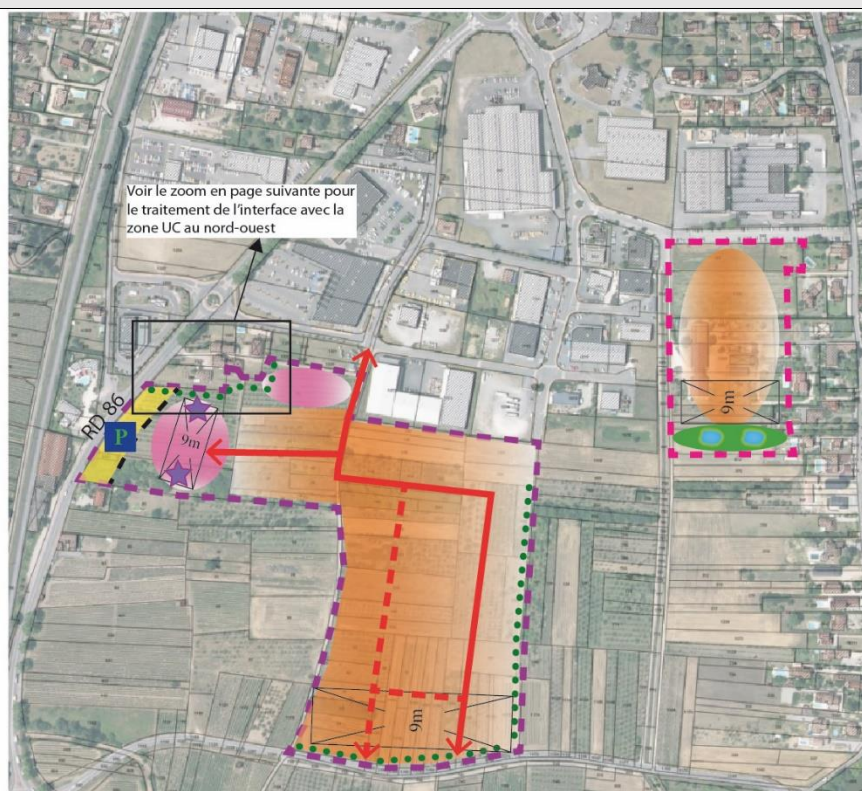
-  Bâtiments vitrine à vocation commerciale, dont le traitement architectural devra particulièrement être soigné. Les faîtages seront orientés parallèlement à la RD86
-  Zone où l'implantation de commerces est autorisée
-  Zone où l'implantation de commerces est interdite (sauf les commerces accompagnant une activité artisanale ou industrielle, à condition d'être situés dans le même bâtiment et de ne pas représenter plus du tiers de la surface de plancher)
-  Limite de hauteur maximale réduite
-  Marge de recul de 25m par rapport à la RD86




**Voiries et espaces publics**

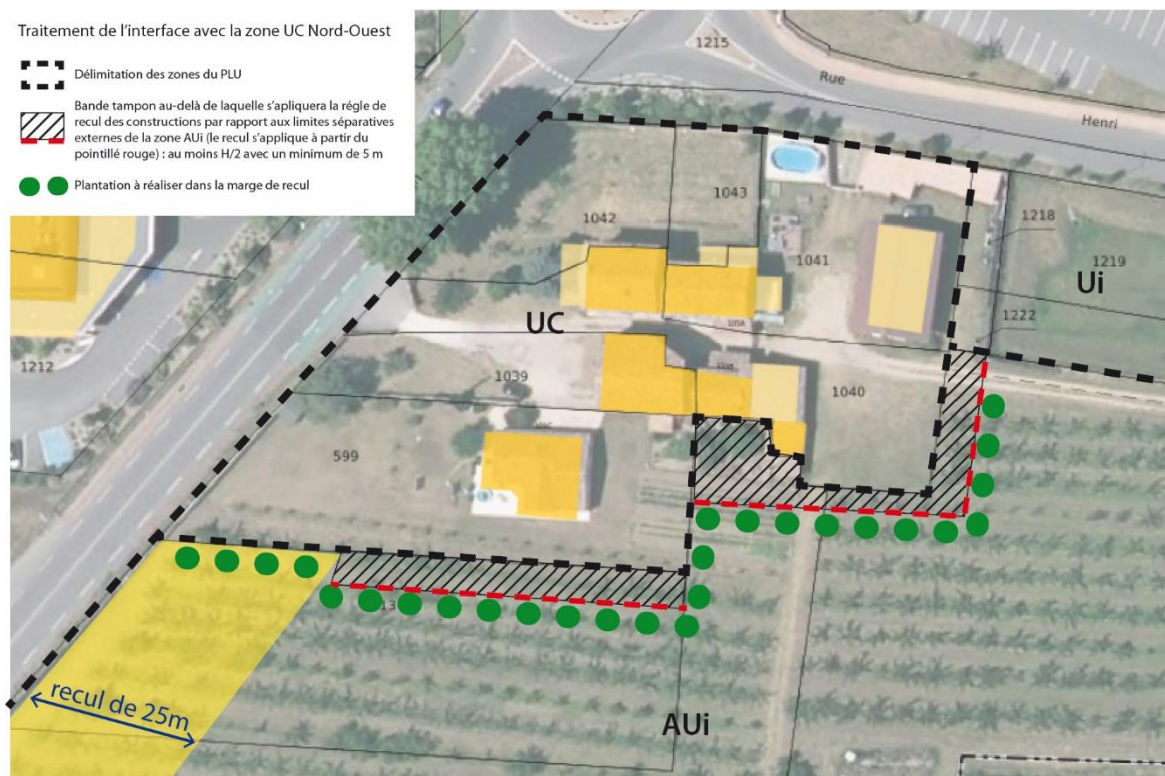
-  Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres  
Les voiries en trait plein doivent être aménagées pour les déplacements des cycles  
Les eaux pluviales de la voirie seront gérées en priorité par des noues paysagères
-  Parking paysagers autorisés dans la bande de 25m

**Paysages**

-  Traitement paysager des interfaces avec les habitations et l'espace agricole
-  Espace d'interface devant faire l'objet d'un traitement soigné, où le stockage est interdit et les éléments publicitaires encadrés
-  Espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales

**Traitement de l'interface avec la zone UC Nord-Ouest**

-  Délimitation des zones du PLU
-  Bande tampon au-delà de laquelle s'appliquera la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives externes de la zone AUj (le recul s'applique à partir du pointillé rouge) : au moins H/2 avec un minimum de 5 m
-  Plantation à réaliser dans la marge de recul



- **Modification du règlement :**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

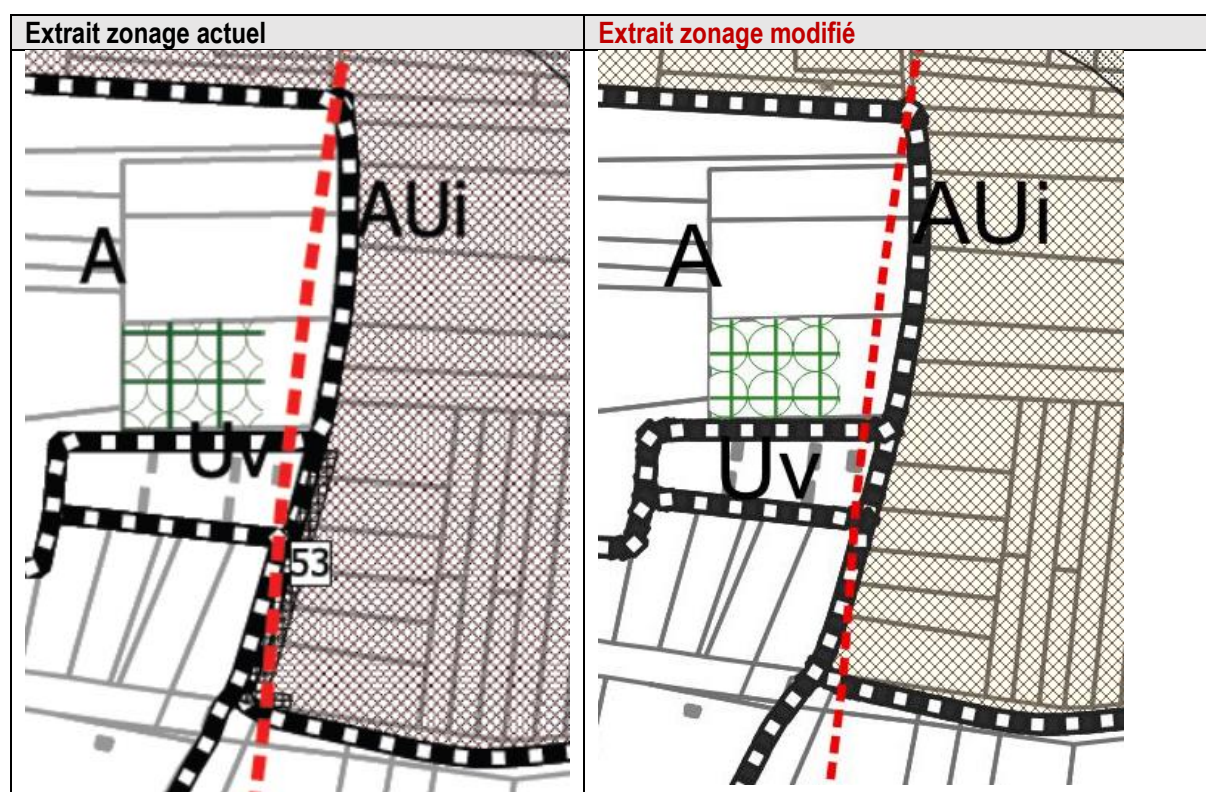
Modification de l'article 7 du règlement de la zone AUi :

**ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
2. Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait est au minimum de 4 m.
3. En limite de zone AUi, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m. **En limite avec la zone UC au nord-ouest de la zone de Champagne, se reporter au schéma figurant dans l'OAP de la zone AUi qui définit une bande tampon au-delà de laquelle s'applique le recul défini ci-dessus.**
4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

- **Modification du règlement graphique :**

Le plan de zonage est modifié afin de supprimer l'emplacement réservé °53.





# 3

## Modifications diverses du règlement écrit et graphique

### 3.1 Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau du camping

#### 3.1.1 Contexte, objectifs et motivations

Le camping de Tournon est situé dans le centre-ville, au bord du Rhône. Il est clôturé et délimité au sud-ouest par la Promenade Roche DeFrance, au sud par le quai Farconnet et au nord par le Rhône.

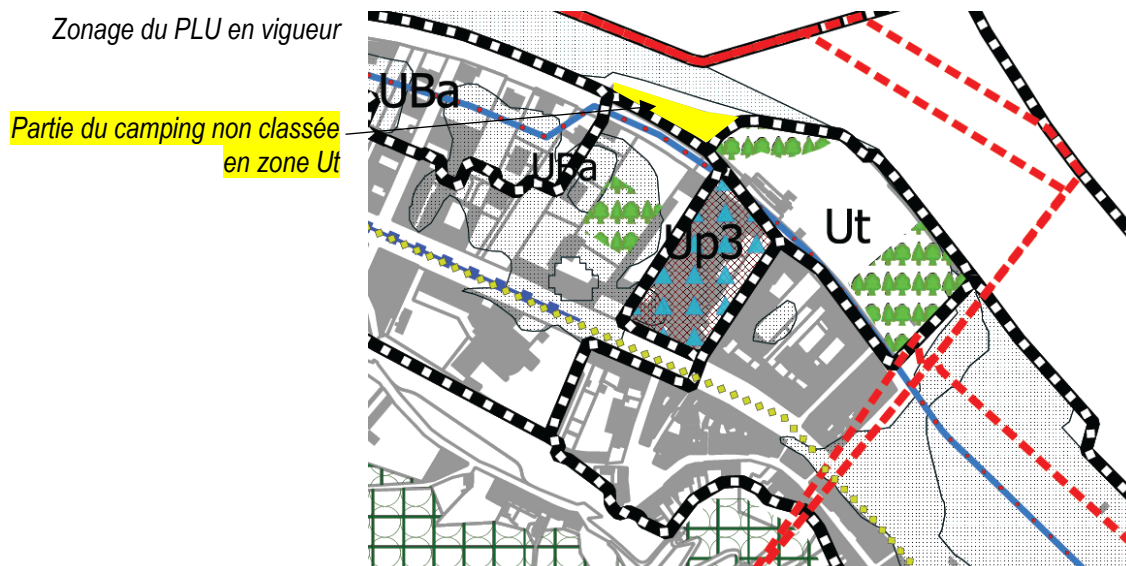
Dans le PLU, le camping est pour l'essentiel classé en zone Ut « destinée à recevoir des activités et équipements touristiques », dont le règlement autorise, entre autres, l'aménagement de terrains de camping.

Cependant, 3 parcelles à l'extrémité nord-ouest du camping (soit 1400 m<sup>2</sup> environ) sont classées en zone N, comme le Rhône.

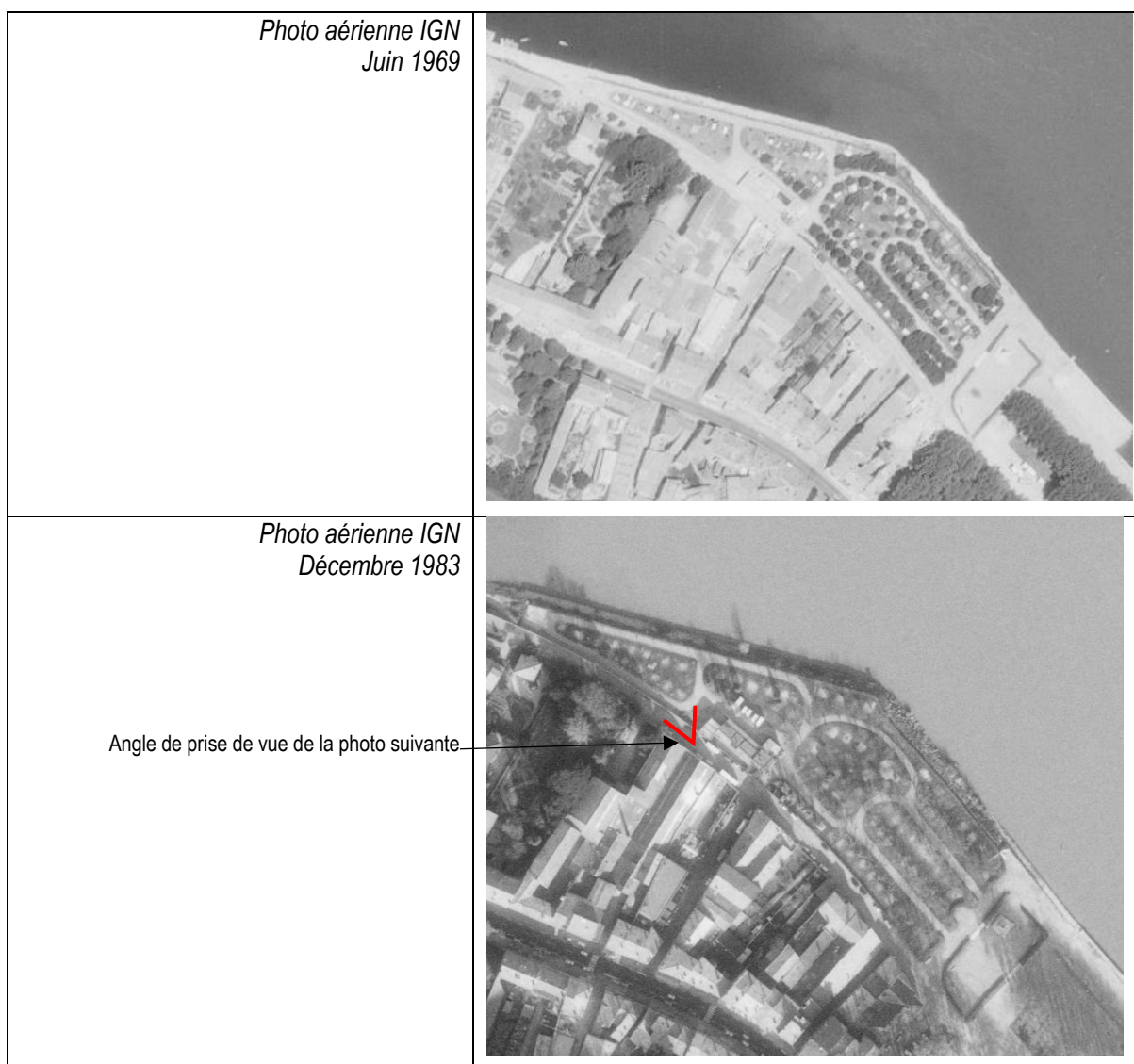
*Plan de situation du camping*



*Extrait photo aérienne IGN*



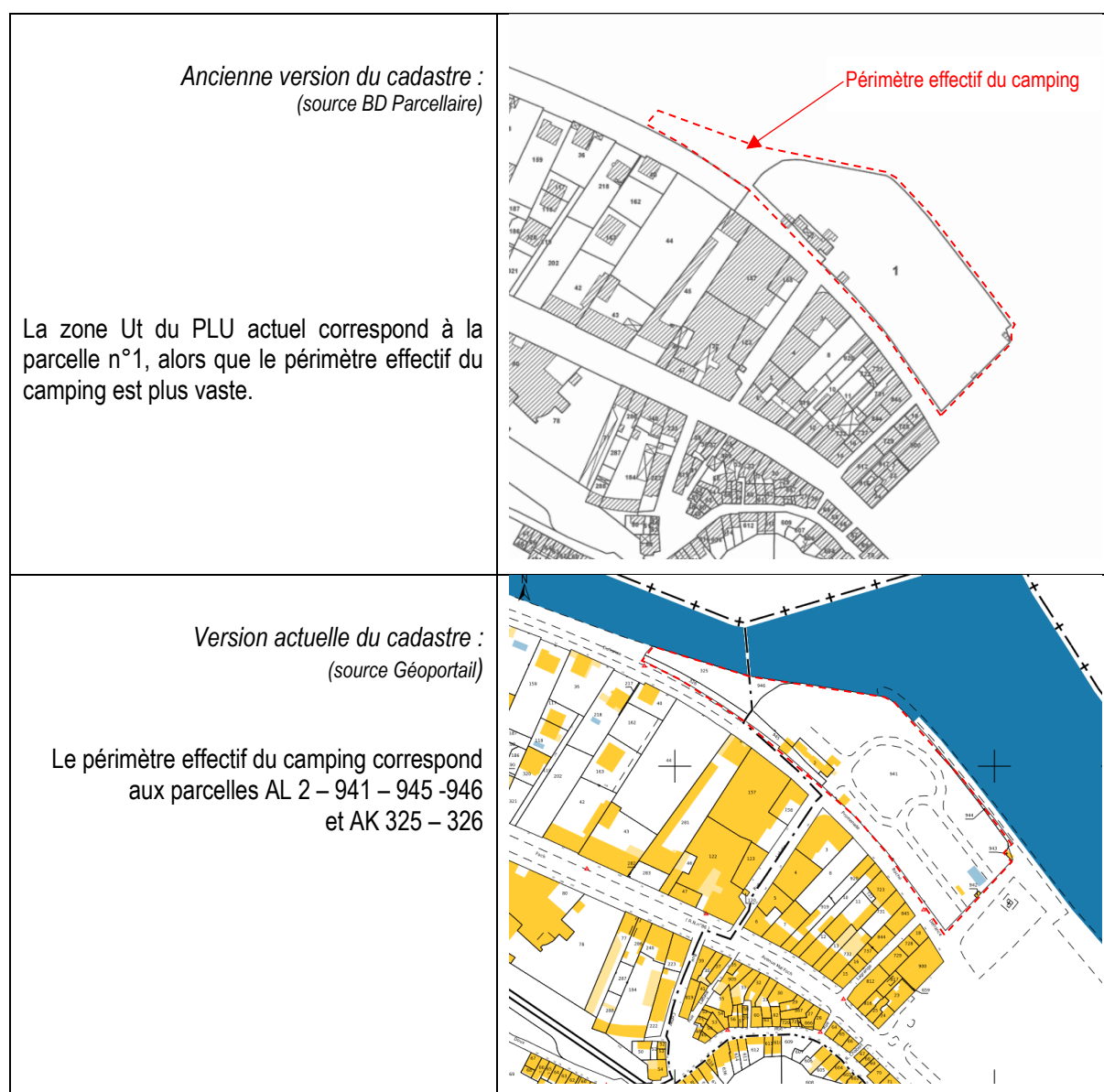
Il est à noter que ce camping a été créé à la fin des années 1960 et que son périmètre est resté inchangé jusqu'à aujourd'hui. La pointe nord-ouest, classée aujourd'hui en zone N, a toujours fait partie du camping, comme le montrent les anciennes photos aériennes :



Et comme le confirme la photo suivante, la pointe nord-ouest du camping est aménagée de la même manière que le reste du camping, son classement en zone N n'est donc pas justifié.



Cette erreur de délimitation de la zone Ut est probablement dû à l'ancienne version du cadastre, qui au niveau du camping ne délimitait qu'une seule parcelle, qui correspond au contour de la zone Ut. Cette « pointe » n'était à l'époque pas cadastrée.





Il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle en intégrant à la zone Ut les 3 parcelles du camping les plus à l'ouest (AK 325 et 326 et AL 946), qui avaient été omises par erreur lors de la délimitation de cette zone Ut.

Ces 3 parcelles représentent au total 1464 m<sup>2</sup>, qui sont partie intégrante du camping aménagé depuis plus de 50 ans.

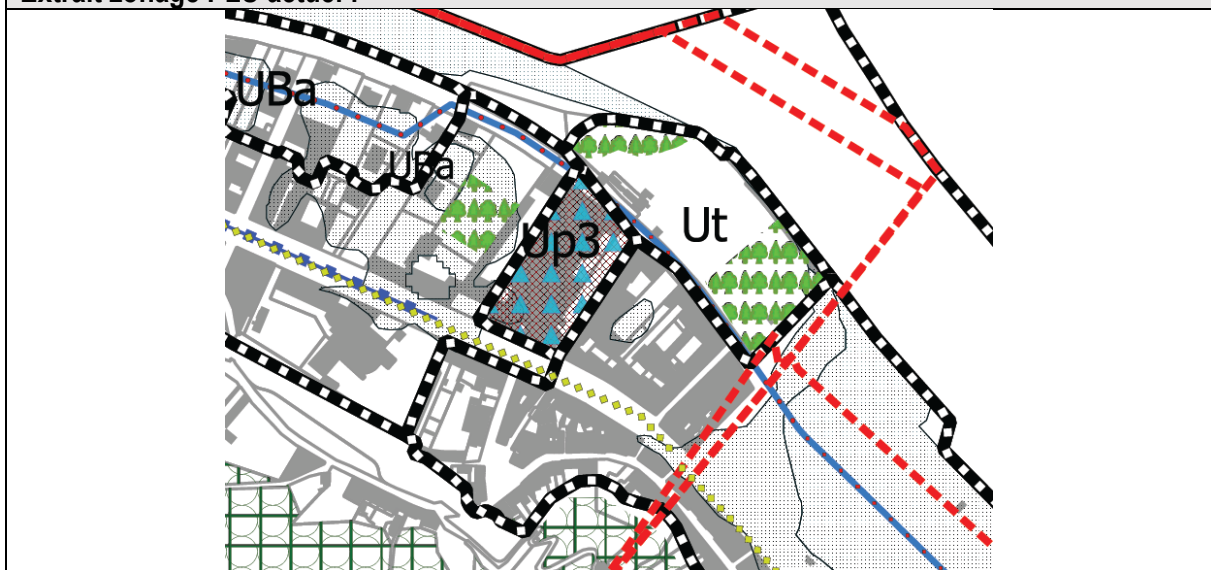
Pour information, la partie du camping actuellement classée en zone Ut représente 1,11 ha.

### 3.1.2 Modification des pièces du PLU

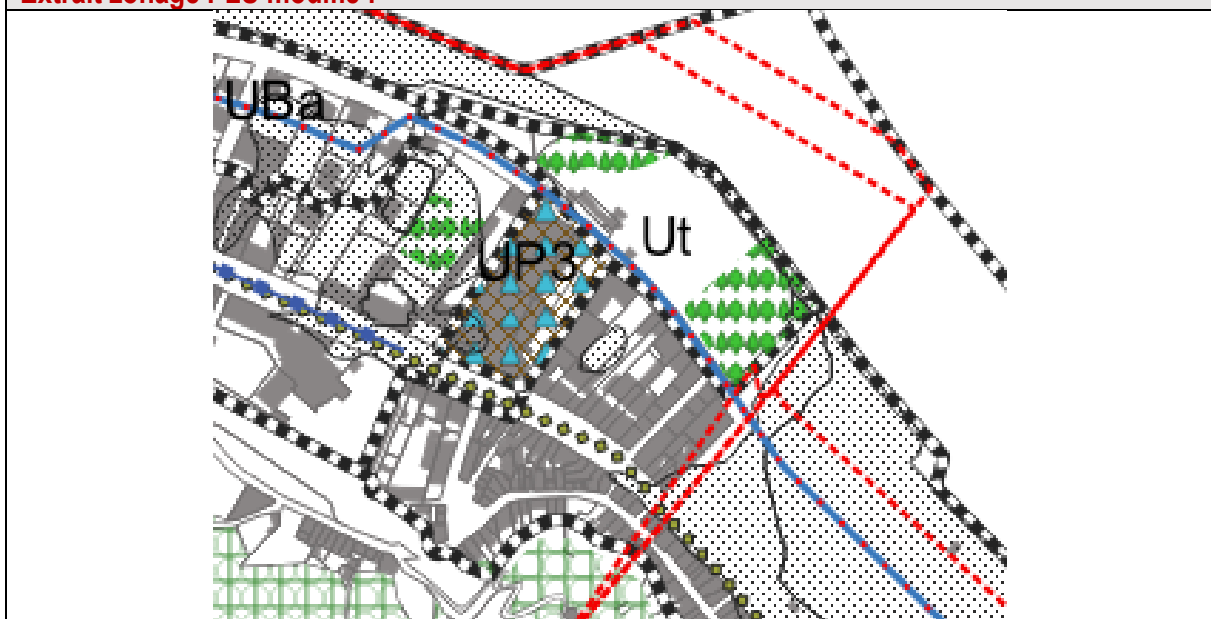
- **Modification du règlement graphique**

> Le plan de zonage est modifié pour étendre le périmètre de la zone Ut sur les parcelles AK 325 et 326 et AL 946.

**Extrait zonage PLU actuel :**



**Extrait zonage PLU modifié :**



## 3.2 Suppression de l'emplacement réservé n° 7

### 3.2.1 Contexte, objectifs et motivations

L'emplacement réservé n°7 concerne le site d'une ancienne coopérative agricole comportant des constructions à l'abandon.



Vue vers le sud depuis la RD 86 des anciens bâtiments

Ce site de 3500 m<sup>2</sup> environ est situé à l'entrée sud de la ville, entre la RD 86 et la voie ferrée. Il est classé en zone Ui, réservée aux activités économiques.



Cet emplacement est réservé dans le PLU pour « l'aménagement entrée sud de la RD 86 ».

Or, ni la commune, ni le département n'ont de projet d'aménagement sur ce secteur.

En outre, un projet de reprise et réhabilitation de ces bâtiments a été porté à la connaissance de la commune. Ce projet permettrait, d'une part d'accueillir une entreprise sur un terrain déjà artificialisé et donc sans consommation nouvelle d'espace et d'autre part d'améliorer la qualité paysagère et architecturale de cette entrée de ville.

Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°7.

A cette occasion, il est apparu que, dans le règlement graphique actuel, le secteur concerné par l'emplacement réservé n°7 est par erreur également concerné par la trame « Secteur soumis à orientation d'aménagement » de la Zone AU voisine. Il s'agit bien d'une erreur matérielle puisque cette parcelle, séparée de la zone AU par la RD86, ne fait pas l'objet de cette orientation d'aménagement.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur en ajustant la trame « Secteur soumis à orientation d'aménagement » à la seule zone AU.

### 3.2.2 Modification des pièces du PLU

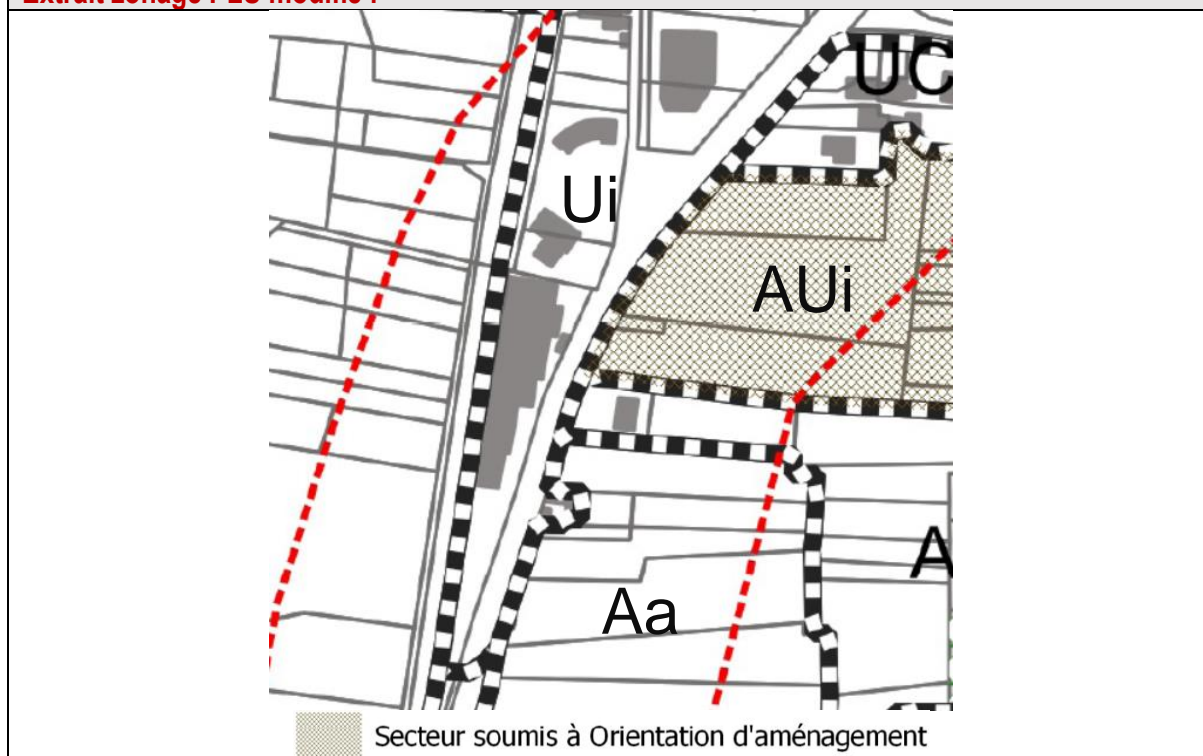
- **Modification du règlement graphique**

L'emplacement réservé n°7 est supprimé du plan de zonage et de la légende du plan de zonage et la trame « secteur soumis à orientation d'aménagement » est réduite à la seule zone AUi.

**Extrait zonage PLU actuel :**



**Extrait zonage PLU modifié :**





## 3.3 Ajout d'un « élément de paysage à protéger »

### 3.3.1 Contexte, objectifs et motivations

Au nord du rond-point qui marque l'entrée du cœur de ville Sud sur la RD 86, un espace vert en partie arboré assure une transition qualitative entre le rond-point très routier et les 1ères constructions au nord.



La parcelle concernée (AO 127) appartient à l'état, car elle était liée à la RD 86, ancienne route nationale.

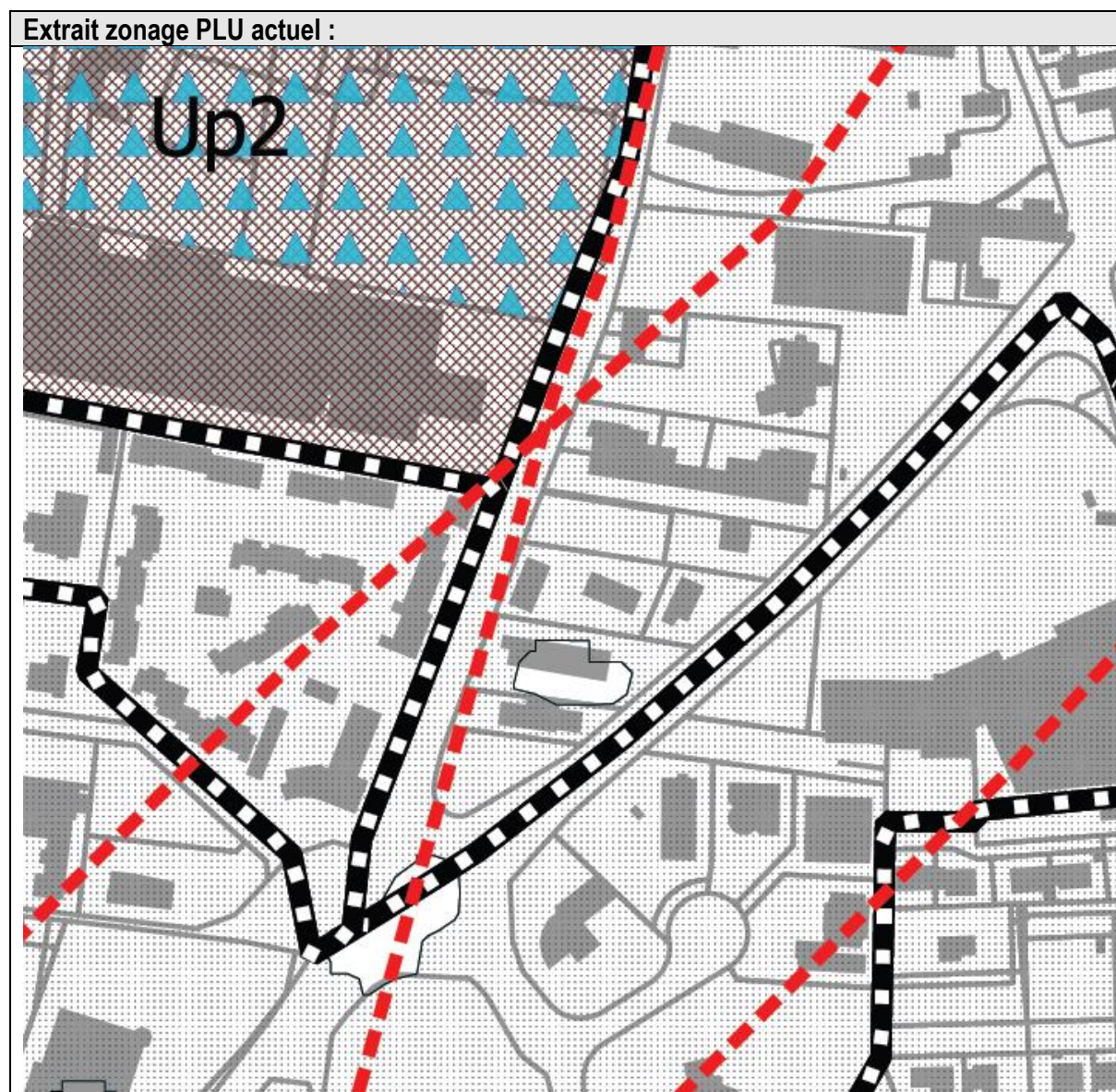
L'état souhaite aujourd'hui céder cette parcelle, qui est classée en zone Ub dans le PLU.

La commune souhaite que cet espace vert, qui valorise cette entrée de ville et contribue à la réduction des îlots de chaleur urbaine, conserve ce caractère d'espace vert et propose donc de le protéger dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'espace paysager à protéger, comme c'est déjà le cas pour d'autres boisements ou parcs urbains.

### 3.3.2 Modification des pièces du PLU

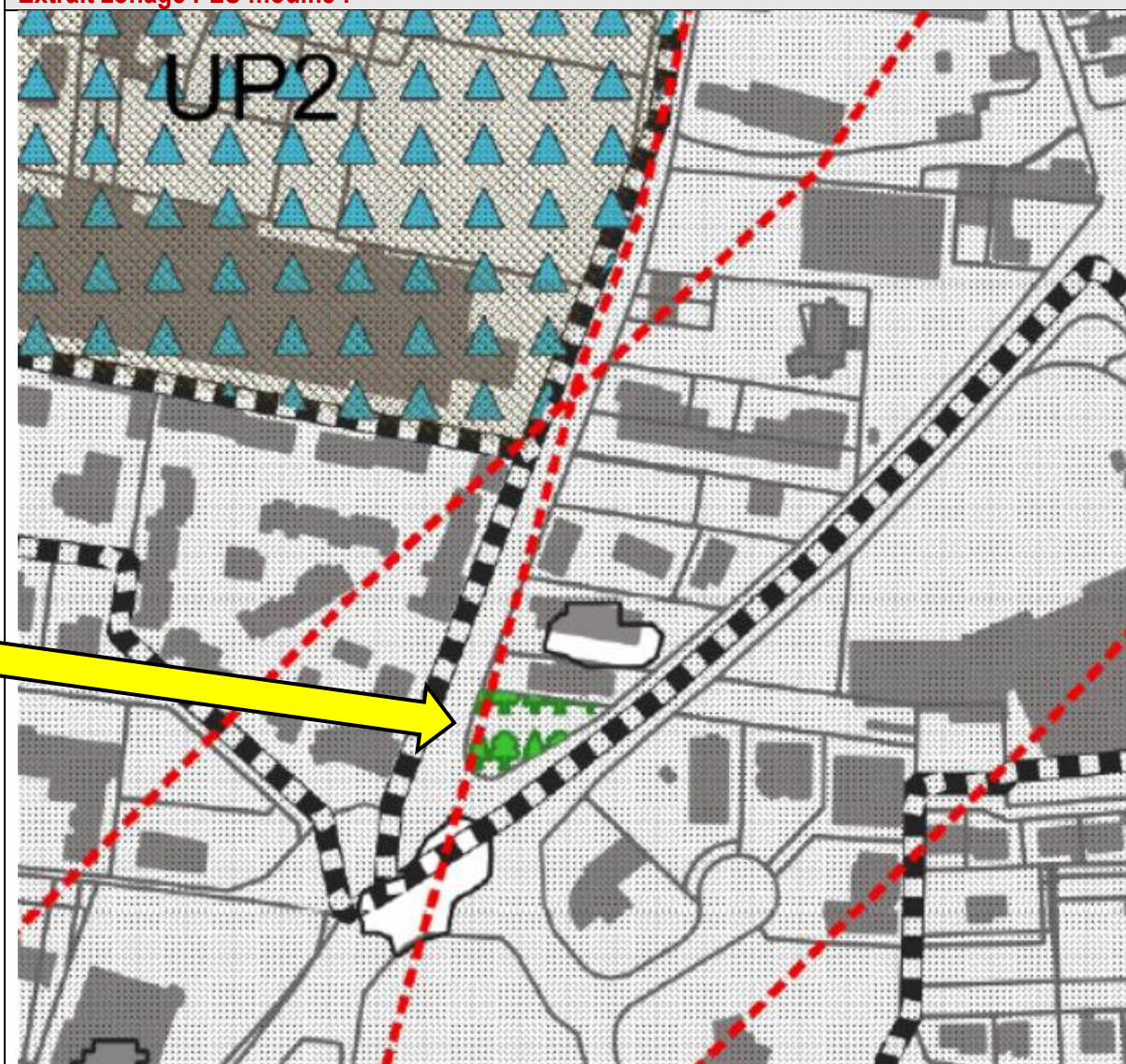
- Modification du règlement graphique

Une trame « Espaces paysagers à protéger » est ajoutée sur la parcelle AO127.





Extrait zonage PLU modifié :



## 3.4 Repérage d'un nouveau bâtiment susceptible de changer de destination

### 3.4.1 Contexte, objectifs et motivations

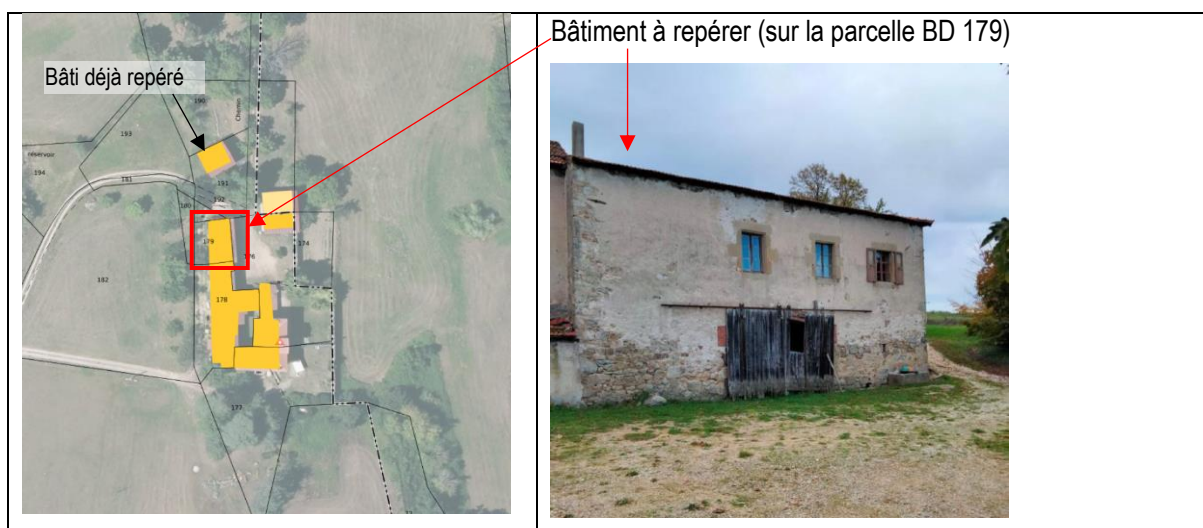
Dans le PLU actuel, deux bâtiments, situés en zone agricole Am pour l'un et en zone naturelle N pour l'autre, sont désignés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile et le règlement écrit de la zone A prévoit que sont autorisés :

«En secteur Am : Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.».

Il faut rappeler que l'article L.151-11 du code de l'urbanisme précise que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale nature, site et paysage (CDNPS).

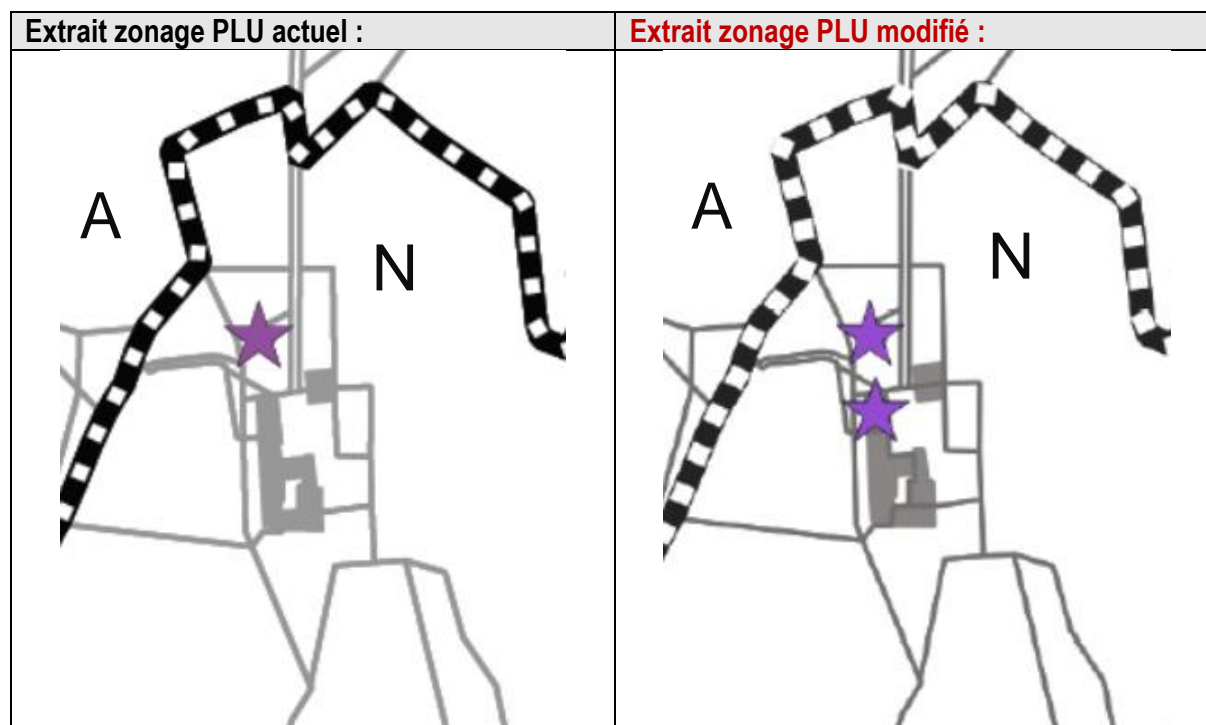
A l'occasion de la présente procédure de modification du PLU, il est proposé de désigner un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : il s'agit d'une ancienne grange située en zone naturelle chemin de Racamier. Cette grange est située dans le prolongement d'un ensemble bâti habité. Il est également proche d'un autre bâtiment déjà repéré pour le changement de destination. Il est desservi par l'ensemble des réseaux qui alimentent les bâtiments voisins. L'assainissement devra être assuré par un dispositif non collectif.



Il conviendra également de compléter le règlement de la zone N, afin d'y autoriser, comme pour les bâtiments repérés en zone A : «Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.»

### 3.4.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement graphique**



★ Bâtiment pouvant changer de destination

- **Modification du règlement écrit**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification de l'article 2 du règlement de la zone N :

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans l'ensemble de la zone N**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône.
4. Les aménagements permettant la découverte des milieux naturels s'ils n'entraînent pas de constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur.
5. Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum.
6. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
7. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et la hauteur du bâtiment existant) des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
8. Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 3,50 m à l'égout du toit de hauteur et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont localisées à une distance de moins de 25 m de la construction principale.



9. Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale.
10. Les serres à usages agricoles.
11. La réhabilitation des bâtiments existants dans le volume existant et sans changement de destination, dans un objectif de conservation du patrimoine.
12. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
- o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - o Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées
13. Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site
- Dans le secteur NI**
- 13 14. Les installations, aménagements, et mobiliers strictement nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.
- Dans le secteur Ne**
- 14 15. Les installations, aménagements, et constructions strictement nécessaires au fonctionnement des équipements publics situés dans le secteur, la station d'épuration et la déchetterie.

## 3.5 Création d'un sous-secteur de la zone N pour un projet d'implantation de jardins familiaux

### 3.5.1 Contexte, objectifs et motivations



Pour répondre à de nombreuses demandes des riverains de la rue du Doux, la commune souhaite utiliser une parcelle communale pour y proposer des jardins partagés.

Il s'agit d'une parcelle qui forme une terrasse d'environ 1000m<sup>2</sup> en contre-haut de la rue du Doux et de la voie ferrée, au pied des pentes abruptes du massif.

Elle est délimitée par des murets et accessible directement depuis la rue.

L'accès depuis la rue du Doux



Parcelle

Rue du Doux



Cette parcelle est classée en zone N dans le PLU actuel. Il s'agissait probablement d'un ancien jardin potager / fruitier, abandonné depuis de nombreuses années et aujourd'hui en friche.

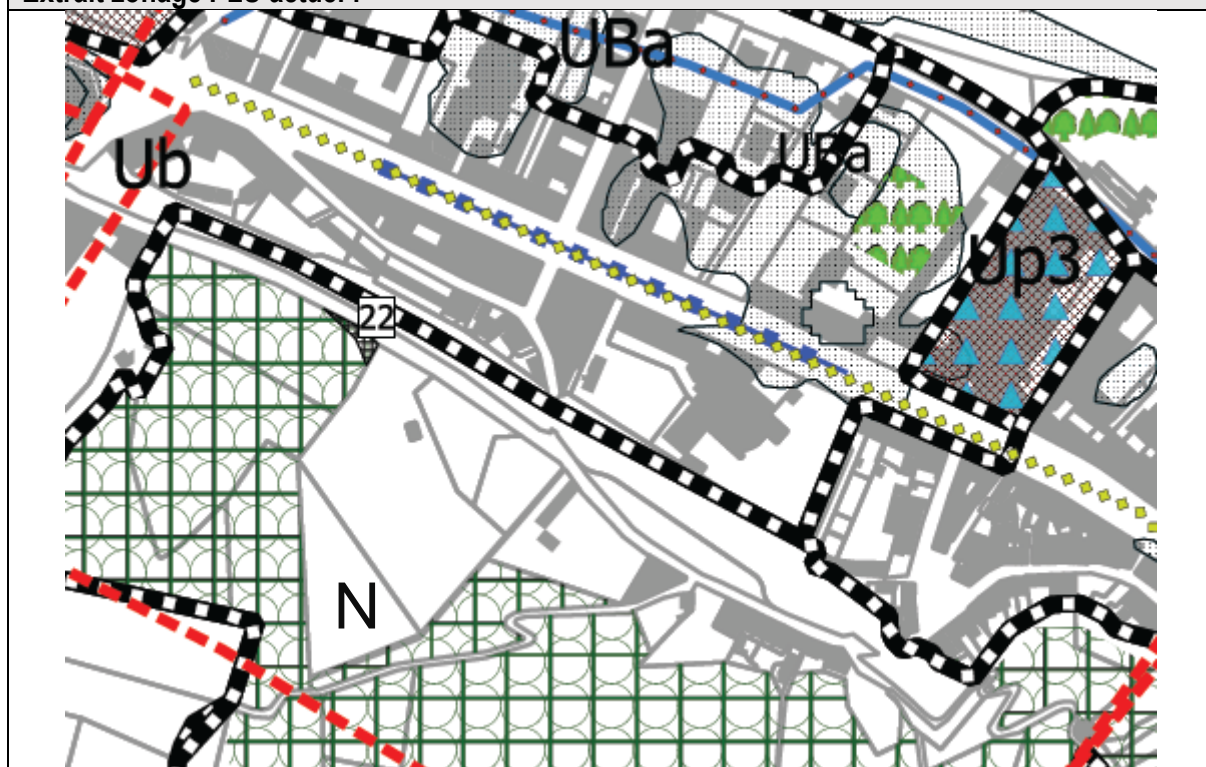
Il est proposé de délimiter un sous-secteur Nj correspondant à cette parcelle, dans lequel les abris de jardins seront autorisés dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 3.5.2 Modification des pièces du PLU

- Modification du règlement graphique

Délimitation d'un secteur Nj :

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :





- **Modification du règlement écrit**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification de l'article 2 du règlement de la zone N :

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone N**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône.
4. Les aménagements permettant la découverte des milieux naturels s'ils n'entraînent pas de constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur.
5. Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum.
6. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
7. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et la hauteur du bâtiment existant) des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
8. Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 3,50 m à l'égout du toit de hauteur et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont localisées à une distance de moins de 25 m de la construction principale.
9. Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale.
10. Les serres à usages agricoles.
11. La réhabilitation des bâtiments existants dans le volume existant et sans changement de destination, dans un objectif de conservation du patrimoine.
12. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
  - o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - o Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées
13. Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site

**Dans le secteur NI**

- ~~13~~ 14. Les installations, aménagements, et mobiliers strictement nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

**Dans le secteur Ne**

- ~~14~~ 15. Les installations, aménagements, et constructions strictement nécessaires au fonctionnement des équipements publics situés dans le secteur, la station d'épuration et la déchetterie.

**Dans le secteur Nj**

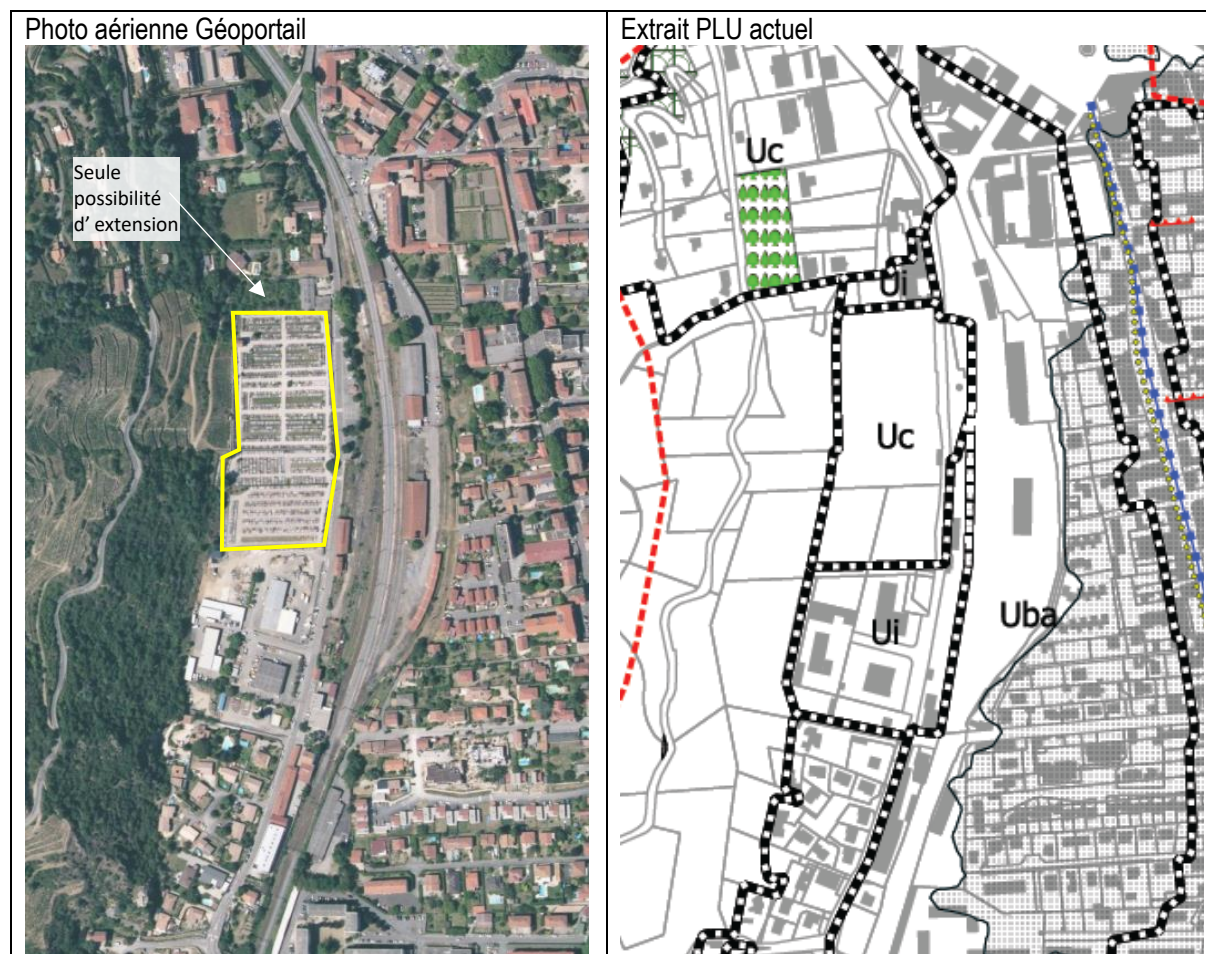
16. Les abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur au sommet.

## 3.6 Modification du règlement écrit en vue de l'extension du cimetière

### 3.6.1 Contexte, objectifs et motivations

Le cimetière de Tournon s'étend au sud du centre-ville, entre le relief à l'Ouest, la rue du Repos à l'Est et des activités économiques au sud.

Le cimetière est classé en zone UC au PLU. La seule possibilité d'extension pour ce cimetière est située côté nord, sur un terrain classé en zone Ui, comme le montre les cartographies suivantes :



Le règlement de la zone Ui n'interdit pas les équipements publics mais restreint les constructions à celles compatibles avec la vocation d'activités économiques de la zone. Il est donc proposé d'adapter l'article 2 du règlement de la zone Ui afin de pouvoir y autoriser sans ambiguïté l'extension du cimetière.

## 3.6.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement écrit**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification de l'article 2 du règlement de la zone Ui :

**ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes (loges de gardien) si elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité.
- Logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.
- **L'extension du cimetière existant et les constructions et installations liées à cet équipement.**
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
- Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.

## 3.7 Modification du règlement écrit pour limiter les activités potentiellement nuisantes dans les zones à vocation principale d'habitat

### 3.7.1 Contexte, objectifs et motivations

Le PADD prévoit « la possibilité d'implanter des activités dans le tissu urbain : dans le respect de l'identité des quartiers et sous réserve d'être compatibles avec leur caractère résidentiel ».

Le règlement des zones à vocation principale d'habitat admet donc des constructions à usage économique, cependant les règles concernant ces constructions à destination d'activité économique méritent des ajustements.

En effet, quelques incohérences sont à rectifier et des règles à harmoniser, notamment en interdisant les constructions industrielles et d'entrepôt dans les différentes zones à vocation principale d'habitat et en y limitant les constructions à usage artisanal à 200 m<sup>2</sup>, tout en maintenant la condition de leur compatibilité avec l'habitat ;

Seules les installations classées (ICPE) soumises à déclaration seront par ailleurs admises dans ces zones.

Règlement actuel concernant les activités économiques		
Zone	Article 1 : Interdit :	Article 2 : Autorise sous condition :
<b>UA</b>	Les constructions à usage : - agricole - d'entrepôts - d'activité industrielle - d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2	- Les ICPE si compatibles avec la proximité immédiate d'habitations - Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m <sup>2</sup> et s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations. - La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités de commerce, de services s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations
<b>UB</b>	Les exploitations agricoles nouvelles	- Les ICPE à usage industriel ou artisanal si compatibles avec la proximité immédiate d'habitations - La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations
<b>UC</b>	Les constructions à usage : - agricole - d'entrepôts - d'activité industrielle	- Les ICPE à usage industriel ou artisanal si compatibles avec la proximité immédiate d'habitations
<b>UP</b>	Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit	- Artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200 m <sup>2</sup> et soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Bureaux ; - Commerces de détail, limité à 250 m <sup>2</sup> ; - Hôtel et autres hébergement touristique
<b>UH</b>	Les constructions à usage : - agricole sauf celles mentionnées à l'article 2 - d'entrepôts - d'activité industrielle - de commerce sauf celles mentionnées à l'article 2	- Les ICPE si compatibles avec la proximité immédiate d'habitations - Les commerces d'une surface de vente inférieure à 150 m <sup>2</sup> ; - L'extension des bâtiments agricoles existants ; - La construction de bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations présentes dans la zone ;

<b>AUa</b>	Les constructions à usage : - agricole - d'entrepôts - d'activité industrielle Les ICPE, sauf celles mentionnées à l'article 2	Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1  <i>Nota : aucune ICPE n'est mentionnée à l'article 2</i>
------------	--	--

Il est donc proposé d'apporter les ajustements suivants, qui visent à mieux encadrer les activités économiques autorisées dans les zones à vocation principale d'habitat, afin d'éviter celles pas ou peu compatibles avec l'habitat et d'harmoniser la règle dans les différentes zones :

- autoriser uniquement les ICPE soumises à déclaration (en conservant la condition de leur compatibilité avec l'habitat), dans toutes les zones listées ci-dessus ;
- interdire les constructions à usage industriel dans la zone UB,
- limiter à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher les constructions à usage artisanal (en conservant la condition de leur compatibilité avec l'habitat), dans les zones UB, UC, UH et AUa,
- interdire les constructions à usage d'entrepôt en zone UB.

### 3.7.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement écrit**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UA :

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les constructions à usage :
  - . agricole
  - . d'entrepôts
  - . de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2
  - . d'activité industrielle
  - . d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2

**- Les constructions soumises au régime des installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2**

[...]

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions soumises au régime des installations classées **soumises à déclaration**, si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
2. Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
3. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités de commerce, de services s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.

[...]



## Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UB :

**ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles nouvelles
  - Les constructions à usage :
    - . d'entrepôts
    - . d'activité industrielle
    - . d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
  - Les constructions soumises au régime des installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2
- [...]

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions soumises au régime des installations classées **soumises à déclaration, à usage industriel ou artisanal** si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
  2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations **et, pour les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.**
- [...]

## Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UC :

**ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- [...]
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
  - Les constructions à usage :
    - . agricole
    - . d'entrepôts
    - . de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2
    - . d'activité industrielle
    - . d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
- [...]

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UC1.

- [...]
5. Les constructions soumises au régime des installations classées **soumises à déclaration, à usage industriel ou artisanal** si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
  6. Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et si elles restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- [...]

## Modification de l'article 2 du règlement de la zone UP :

### ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UP 2.

[...]

### ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Les extensions et aménagements (avec ou sans changement de destination) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs dépendances incorporées ou non au bâtiment..

[...]

4. Hors UP10, Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.3. ci-avant, sont admis :

- Logements et hébergement ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Bureaux ;
- Commerces de détail, limité à 250 m<sup>2</sup> ;
- Artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ;
- Equipements publics ;
- Habitation ;
- Hôtel et autres hébergement touristique ;
- En UP9, les logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.
- **Les constructions soumises au régime des installations classées soumises à déclaration, si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.**

[...]

## Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UH :

### ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.

- Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts

. de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2

- . d'activité industrielle
- . de commerce sauf ceux mentionnés à l'article UH2
- . **d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2**

[...]

### ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UH1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement **soumises à déclaration** uniquement si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations ;
- **Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et si elles restent compatibles avec la proximité d'habitations**
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- L'extension des bâtiments agricoles existants ;
- La construction de bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations présentes dans la zone ;
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

**Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone AUa :****ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

[...]

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.

3. Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts
- . d'activité industrielle
- . d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2

[...]

**ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et si elles restent compatibles avec la proximité d'habitations

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations

[...]



## 3.8 Modification du règlement écrit et graphique concernant les linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces est interdit

### 3.8.1 Contexte, objectifs et motivations

Sur le règlement graphique sont identifiés les linéaires commerciaux à préserver, pour lesquels le changement de destination des commerces et services est interdit pour d'autres destinations. Ces linéaires préservés sont situés en zones UA ou UB du PLU.

Les linéaires commerciaux ainsi protégés sont situés sur la Grand Rue, la rue Gabriel Faure, la place Jean Jaurès, le quai Farconnet, la place Rampon et la rue Thiers.

Seule la partie nord de la rue Gabriel Faure est concernée par ce dispositif. Il est proposé de le prolonger au sud jusqu'à la place Jean Jaurès, afin de favoriser le maintien des activités sur ce secteur du centre ancien.

Par ailleurs, dans le règlement écrit, la formulation de l'interdiction de changement de destination nécessitait d'être précisée, ce qui a été fait lors de la modification n°2 du PLU approuvée le 7 avril 2022, cependant cette nouvelle formulation n'est pas suffisamment claire et peut aboutir à différentes interprétations de la règle.

Il est donc proposé d'adapter à nouveau cette formulation figurant à l'article 1 des zones UA et UB :

Formulation 2018	<p>Article UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>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</p> <p>Article UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>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</p>
Formulation après modification 2022	<p>Article UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à du « commerce de détail et d'artisanat », de la « restauration » et de l' « hôtellerie » vers de l'habitat 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 « linéaire commercial à préserver » matérialisée au plan de zonage». Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination</p> <p>Article UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Le changement de destination rez-de-chaussée affectés à du « commerce de détail et d'artisanat », de la « restauration » et de l' « hôtellerie » vers de l'habitat dans les parties des avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945 concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver ».</p> <p>Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination.</p>
Proposition de modification 2023	<p>Article UA1 et UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Le changement de destination vers des destinations autre que les commerces et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des locaux situés dans les rues concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver » . Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination</p>

### 3.8.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement écrit**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

Modification de l'article 1 du règlement de la zone UA :

#### Article UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le changement de destination **vers des destinations autre que les commerces et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** des **locaux situés** ~~rez-de-chaussée affectés à du « commerce de détail et d'artisanat », de la « restauration » et de l'« hôtellerie »~~ **vers de l'habitat** dans les **rues** ~~parties de la Grand Rue, rue Gabriel Faure, Place Jean Jaurès, Quai Farconnet, place Rampon et Rue Thiers~~ concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver » ~~matérialisée au plan de zonage~~. Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination:

Modification de l'article 1 du règlement de la zone UB:

#### Article UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

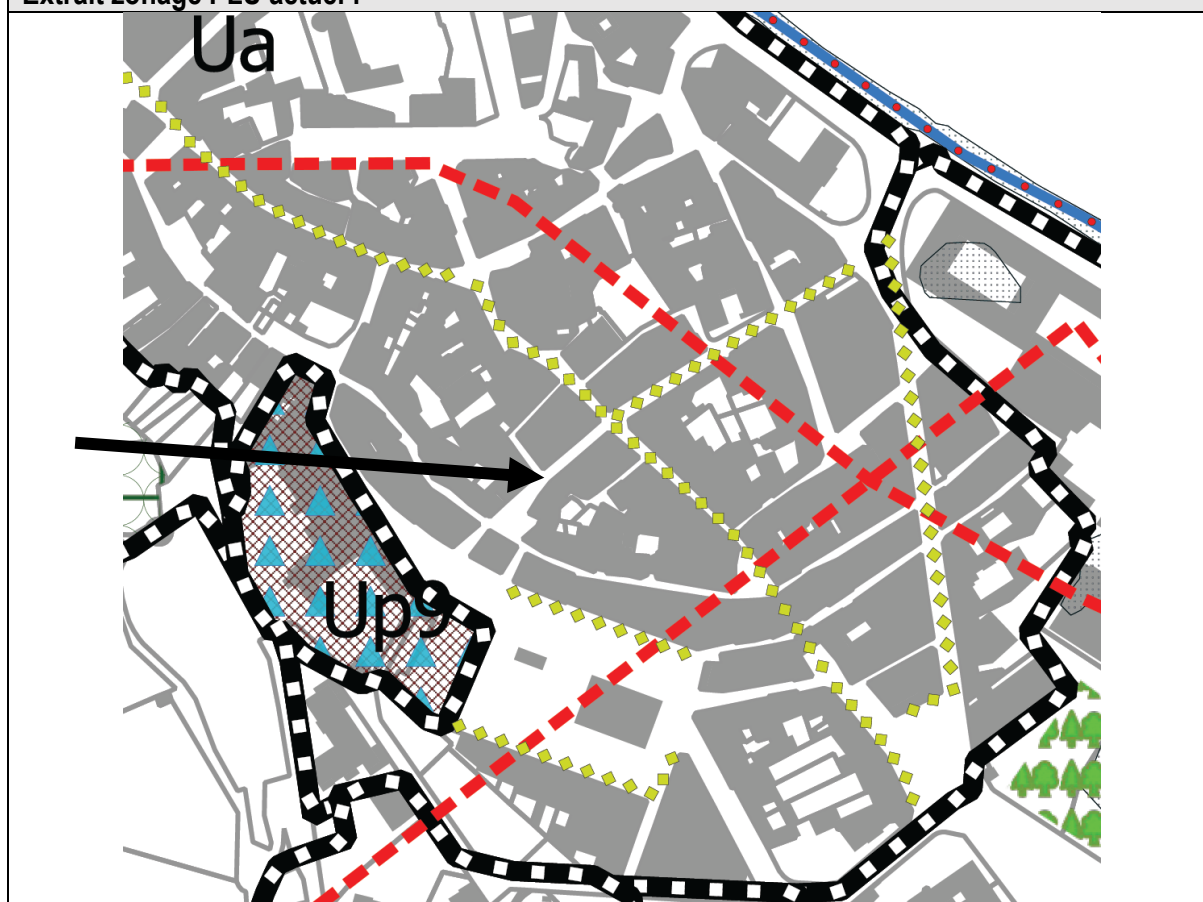
Le changement de destination **vers des destinations autre que les commerces et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** des **locaux situés** ~~rez-de-chaussée affectés à du « commerce de détail et d'artisanat », de la « restauration » et de l'« hôtellerie »~~ **vers de l'habitat** dans les ~~parties des avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945~~ **dans les rues** concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver ».

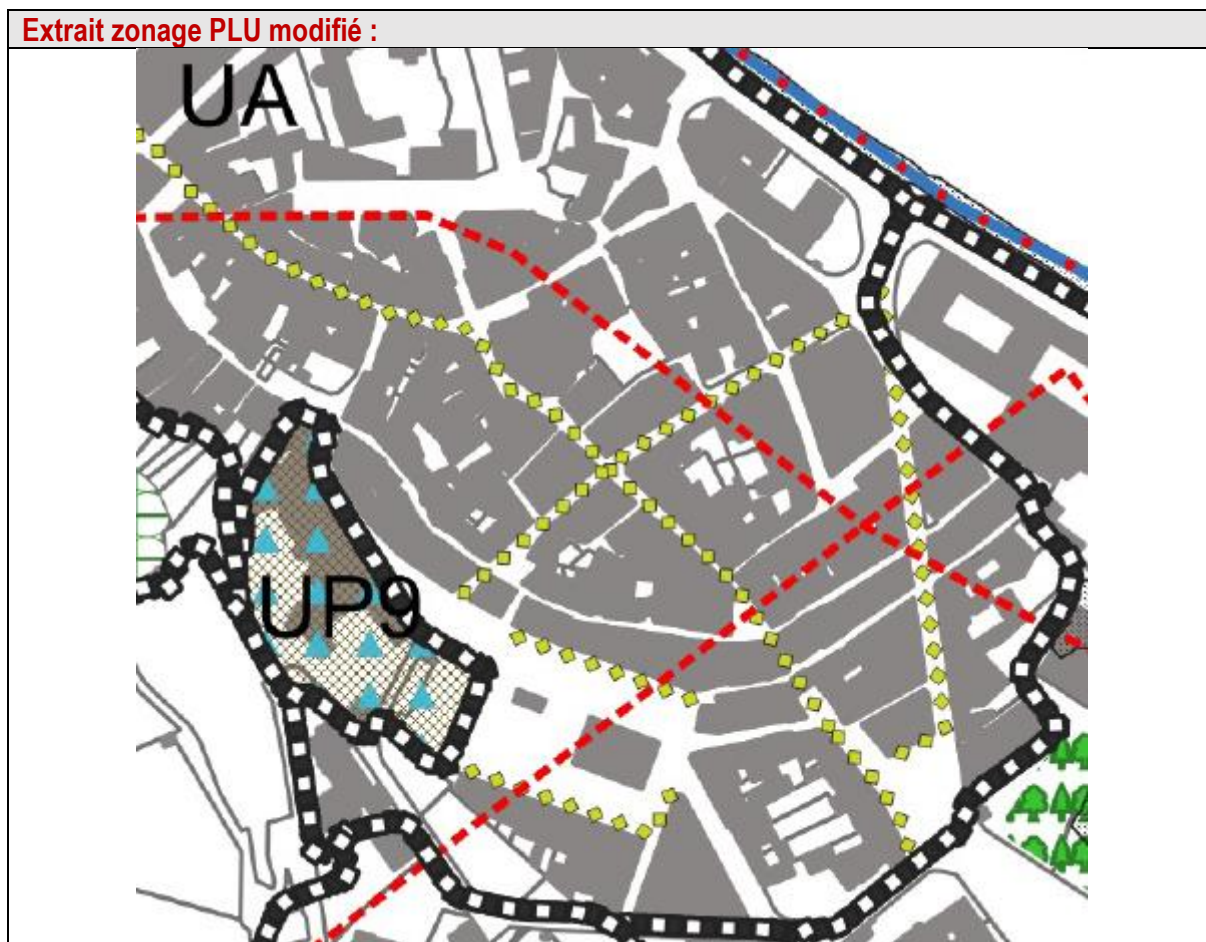
Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination.

- **Modification du règlement graphique**

Extension du linéaire commercial préservé sur la partie sud de la rue Gabriel Faure : ◆◆◆◆◆◆◆◆

Extrait zonage PLU actuel :



**Extrait zonage PLU modifié :**



## 3.9 Autres adaptations du règlement écrit

### 3.9.1 Contexte, objectifs et motivations

✓ **Augmenter la hauteur maximale de 3 m à 3,5 m pour les annexes en limite séparative dans les zones UB et UC.**

Dans ces 2 zones, la hauteur des annexes est limitée uniquement en cas d'implantation en limite séparative au-delà des 15 premiers mètres de la parcelle par rapport à la voie.

Cet assouplissement très limité de la règle de hauteur des annexes en limite séparative permettra de mieux tenir compte des contraintes techniques souvent rencontrées pour leur implantation. En outre, cette hauteur maximale en limite sera cohérente avec la hauteur maximale à l'égout fixée pour toutes les annexes qui est de 3,5 m.

Les articles UB 10 et UC 7 du règlement sont concernés et seront donc modifiés dans ce sens.

Le règlement de la zone UB comprend en outre une définition des annexes qui peut porter à confusion avec la définition figurant dans les dispositions générales. Cette mention sera donc supprimée.

✓ **Autoriser les toitures plates pour les constructions en R + 2 ou plus dans les zones UB et UC.**

Il s'agit ainsi d'optimiser l'utilisation des terrains en autorisant les toits plats pour les constructions à usage d'habitat au-delà du R+2, ce qui permettra de réaliser un étage supplémentaire, notamment sous forme d'attique. Le règlement de la zone UA, qui correspond au centre ancien où les constructions sont traditionnellement pourvues d'un toit en pente, ne sera pas concerné par cette modification, afin de ne pas compromettre l'unité architecturale de ce secteur.

Il peut être noté que les toitures plates ne sont pas interdites dans les zones UP et AUa.

Les articles UB 11 et UC 11 du règlement sont concernés et seront donc modifiés dans ce sens.

✓ **Préciser l'application de la règle de hauteur maximale en cas de toiture plate dans les zones UC et UP.**

Les toitures plates sont possibles en zone UC et UP, or dans ces zones, le règlement limite la hauteur à l'égout du toit. Pour tenir compte des constructions à toit plat, il conviendra donc d'ajouter que la règle concerne aussi la hauteur à l'acrotère.

✓ **Préciser l'application de la règle limitant la longueur de bâti autorisé en limite séparative en zones UB et UC :**

Dans ces secteurs, l'article 7 du règlement autorise l'implantation des constructions en limite séparative à certaines conditions et notamment dans la limite d'une longueur maximale de bâti de 12 m par limite.

Il est proposé de préciser que les annexes ne sont pas à compatibiliser pour l'application de cette longueur maximale en limite.

## 3.9.2 Modification des pièces du PLU

### • Modification du règlement écrit

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

Modification de l'article 7 du règlement de la zone UB :

#### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Dans la zone UB, hors secteur UBa

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

[...]

Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

[...]

##### Dans la zone UBa

Les constructions s'implanteront :

8. Pour les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire » : sur au moins une limite séparative, dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'indication graphique.

[...]

9. A une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ( $d = H/2$  mini 3m).

10. Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 m, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative ~~latérale~~ **(les annexes ne sont pas compatibles)**.

11. Sur limite séparative latérale, à une hauteur supérieure à 4 m en cas d'adossement à un bâtiment préexistant ou en cas de projet groupé.

##### Dans l'ensemble de la zone UB

12. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

13. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (pylônes, candélabres, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement, etc.). Ceux-ci doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et à l'aménagement général de la zone.

14. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites aux articles Ub 7.1. et Ub 7.8, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

15. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

16. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

Modification de l'article 10 du règlement de la zone UB :

#### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

##### En zone UB hors secteur UBa :

1. La hauteur maximale des constructions est de 14 m, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.

##### 2. Par rapport aux limites séparatives

. Sur limite :

> Dans les 15 premiers mètres constructibles (alignement ou servitude graphique) :

- 12 m maximum dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative ;

- En cas d'adossement à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 m, la hauteur maximale de la nouvelle construction est fixée par le bâtiment le plus haut sur lequel elle s'adosse. Si celle-ci est supérieure aux dispositions de l'article 10.1 (soit 14 m), cette hauteur constituera par dérogation la hauteur maximale pour l'ensemble de la construction ;

- Si le bâtiment principal s'étend au-delà cette bande, la hauteur maximale de 12 m sur limite pourra être atteinte jusqu'à 10 m au-delà de cette bande ; dans tous les cas, la longueur du bâtiment atteignant 12 m de hauteur est limitée 17 m sur limite séparative ;

[...]

> Au-delà ou sur limite séparative arrière : 4 m maximum sur une longueur ne pouvant excéder 12 m par limite séparative latérale et ~~3 m~~ 3,5 m pour les bâtiments annexes. Les parcelles situées à l'angle de deux voies ne disposent pas de limite séparative arrière.

. En cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieur au triple de ce recul (recul supérieur ou égal à H/3).

#### En zone UBa

La hauteur maximale est de 10 m en tout point du bâtiment, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.

#### Dans toute la zone UB

Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

Les constructions à usage d'annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur à l'égout du toit.

### Modification de l'article 7 du règlement de la zone UC :

#### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative (**les annexes ne sont pas compatibles**). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aménagements d'intérêt général.

2. Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m sont autorisées :

- si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ;

- en cas d'adossement à un bâtiment existant ;

- pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, pour lesquelles la hauteur maximale sur limite est de 7m.

3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

5. Les annexes (~~bâtiments disjoints de la construction principale, d'une surface de plancher de moins de 30 m<sup>2</sup>~~) peuvent s'implanter sur limite, à condition que la hauteur mesurée en limite n'excède pas ~~3 m~~ 3,5m, ou en retrait.

6. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

7. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés..

### Modification de l'article 10 du règlement de la zone UC :

#### ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment.**

1. Toute construction doit respecter le volume suivant :

- Une hauteur maximale de 10 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit **ou à l'acrotère** ;

- En tout point du bâtiment, la hauteur sera inférieure au double du recul par rapport aux limites séparatives ;

- Sur limites séparatives et dans l'ensemble de la marge de recul définie par l'article UC7.3, la hauteur maximale sera de 4m en tout point de la construction, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative. Cette hauteur est portée à 9 m pour les équipements publics, sur une longueur n'excédant pas 20 m par limite ;

- Une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'annexes ;

[...]

- Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m peuvent être autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ou en cas d'adossement à un bâtiment existant dépassant cette hauteur.



2. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

#### Modification de l'article 10 du règlement de la zone UP :

##### ARTICLE UP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf disposition contraire mentionnée dans l'orientation d'aménagement de chaque secteur, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 14 m en tout point du bâtiment et 12 m à l'égout du toit **ou à l'acrotère.**
2. En UP3, il est possible d'atteindre cette hauteur maximale sur limite séparative en cas d'adossement à une construction existante à la date d'approbation du PLU ou édifiée concomitamment.
3. En UP9, la hauteur maximale est portée à 16 m au point le plus haut.
4. Les constructions devront en outre respecter le nombre de niveaux indiqués dans les orientations d'aménagement de chaque secteur.
5. La hauteur maximale des bâtiments à usage d'équipement public est limitée à 16 m.
6. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).
7. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, sauf en UP10, où elles sont limitées à 1,50 m, dont un mur-bahut qui ne pourra excéder 0,60 m.
8. Dans le secteur UP10, le niveau fini de rez-de-chaussée devra être situé au-dessus des cotes de crues de références.

#### Modification de l'article 11 du règlement des zones UB et UC :

##### ARTICLE UB 11 et UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]

##### 11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 45 %. Les toitures végétalisées ou plates sont admises si elles n'excèdent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction. **Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sans limite d'emprise pour les constructions à usage principal d'habitation dont la hauteur est d'au moins R+2.** Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.

La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Les toitures plates non végétalisées ou monopente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m².

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public.

# 4

## Intégration du nouveau porté à connaissance des risques inondation

### 4.1 Contexte, objectifs et motivations

Pour rappel, dans le PLU actuel, le risque inondation est pris en compte de la manière suivante :

- Règlement écrit :
  - une carte d'aléa est annexée en fin de règlement.
  - les règles applicables dans les différentes zones d'aléa figurent dans les dispositions générales.
  - le règlement de chacune des zones renvoie à ces règles pour les secteurs concernés par un risque inondation.
- Règlement graphique (plan de zonage) : le périmètre global soumis à risque inondation est reporté.

A la suite des études hydrauliques les plus récentes menées dans le cadre de la préparation du futur Plan de prévention des risques inondation, les aléas inondation ont été précisés.

Le service risque de la DDT a donc transmis à la commune le 13/02/2023 un nouveau porté à connaissance de ces risques et de leur prise en compte. Il convient donc d'intégrer ces nouveaux éléments dans le PLU.

### 4.2 Modification des pièces du PLU

Pour intégrer les nouveaux éléments de connaissance du risque, il est donc nécessaire :

- 1 - de remplacer la carte d'aléa par :
  - les deux cartes d'aléa et leurs modalités d'application pour le Doux et ses affluents, tenant compte du PAC du 13 février 2023;
  - la carte d'aléa et ses modalités d'application pour le Rhône, tenant compte du PAC du 13 février 2023 (bandes de précaution), et des évolutions concernant la zone de Champagne;
- 2 – de remplacer dans les dispositions générales du règlement les règles applicables dans les différentes zones d'aléa par celles rectifiées pour tenir compte des évolutions des cartes, ainsi que de l'évolution des doctrines.
- 3 - d'actualiser la trame identifiant la zone inondable sur le règlement graphique pour prendre en compte les nouvelles limites de l'aléa.

# 5

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 5.1 Sur la consommation foncière

Aucune des évolutions apportées au PLU n'engendre de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier :

✓ Les seuls ajustements du zonage touchant une zone naturelle sont :

- la rectification d'une erreur matérielle concernant le camping existant, dont une petite partie était classée par erreur en zone N et qui est intégrée à la zone UT. La zone N ainsi reclassée en zone UT faisant déjà partie du périmètre clôturé et aménagé du camping, il n'y a donc aucune consommation d'espace.

- la délimitation d'un secteur Nj sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> environ . Cette modification n'engendre pas de consommation d'espace puisqu'elle vise à l'implantation de jardins partagés et que seuls les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> au maximum y seront admis.

✓ Aucune évolution du zonage ne concerne une zone agricole.

✓ Les évolutions apportées aux OAP concernent uniquement des zones constructibles et, soit vont dans le sens d'une densification des secteurs concernés (augmentation du nombre de logements attendus), soit sont sans conséquence sur les possibilités de construction.

✓ Le repérage d'un ancien bâtiment situé en zone naturelle en vue d'autoriser son changement de destination permettra la création d'un logement dans un bâti existant, sans consommation foncière et sans impact sur les espaces naturels étant donné que ce bâtiment est situé au sein d'un ensemble bâti ancien.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.**

### 5.2 Sur l'agriculture

Aucune des évolutions proposées ne concerne une zone agricole du PLU, ni des espaces cultivés protégés à l'intérieur de la zone urbaine.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.**

### 5.3 Sur les milieux naturels

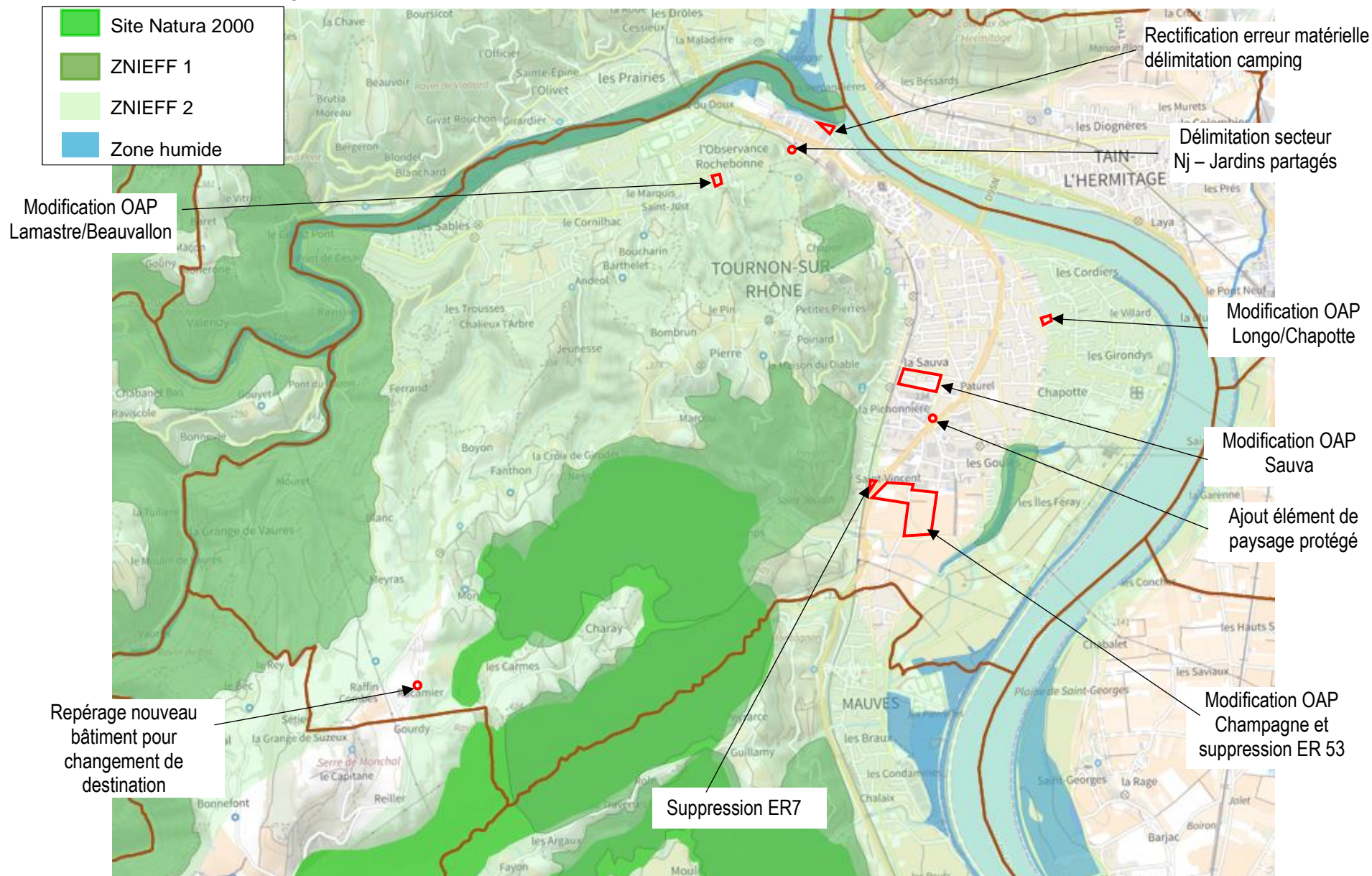
✓ Les seuls ajustements du règlement graphique concernant une zone naturelle sont :

- la rectification d'une erreur matérielle concernant le camping existant. Le secteur de zone N ainsi reclassé en zone UT fait déjà partie du périmètre clôturé et aménagé du camping, il n'y a donc aucune incidence sur les milieux naturels.

- la délimitation d'un secteur Nj sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> environ située au pied du massif à proximité de la voie ferrée. Cette modification vise à l'implantation de jardins partagés et seuls les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> au maximum y seront admis. La parcelle concernée est un ancien espace jardiné en friche et clôturé.

- le repérage d'un bâtiment situé en zone N afin de permettre son changement de destination. Le bâtiment concerné s'inscrit dans un ensemble bâti ancien dont une partie est habitée. Il est situé en dehors de tout secteur à enjeu écologique particulier (hors ZNIEFF de type 1 et hors site Natura 2000).



**Cartographie des espaces naturels identifiés et localisation des secteurs concernés par la modification du PLU :**

✓ Les évolutions apportées aux OAP concernent uniquement des zones constructibles situées en dehors de secteurs à enjeu écologique et, soit vont dans le sens d'une densification des secteurs concernés (augmentation du nombre de logements attendus), soit sont sans conséquence sur les possibilités de construction.

**Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.**

## 5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les secteurs concernés par la modification du PLU sont situés en dehors de tout périmètre de protection de la ressource en eau et la modification ne concerne aucun cours d'eau.

Les modifications envisagées dans les OAP n'augmentent pas notablement les besoins en matière d'eau potable : le nombre de logements attendus est augmenté au total de seulement 24 logements, ce qui au regard du PADD qui fixait un objectif de l'ordre de 700 à 725 logements, reste très limité. En outre, le PLU comporte une zone 1AU (zone à urbaniser inconstructible) sur laquelle 40 logements étaient pressentis. Or du fait du nouveau porté à connaissance concernant le risque inondation, cette zone 1AU ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation et ces 40 logements pressentis ne seront donc pas réalisés. Au final, le nombre de logements prévus par le PLU sera donc réduit d'une quinzaine de logements. Les besoins en matière d'eau potable ne sont donc pas augmentés.

Les autres modifications sont sans conséquence sur les possibilités de construction par rapport au PLU actuel et n'augmenteront donc pas les possibilités d'imperméabilisation par rapport au PLU actuel.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.**

## 5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

✓ L'intégration du nouveau porté à connaissance des risques inondation vise à adapter la prise en compte des risques suite au résultat des dernières études hydrauliques réalisées dans le cadre de la préparation d'un PPR inondation. La modification contribuera ainsi à une meilleure prise en compte de ce risque inondation.

Les autres points de la modification ne sont pas de nature à augmenter les risques.

✓ La modification de l'OAP Lamastre Beauvallon vise à une optimisation de l'utilisation du tènement concerné, sans que l'augmentation du nombre de logements (+12 au maximum) par rapport à ce qui était attendu soit de nature à remettre en cause les conditions de circulation dans le secteur .

✓ La modification de l'OAP Longo-Rue de Chapotte vise également à une optimisation du terrain en prévoyant des logements collectifs plutôt que des logements individuels, ce qui permettra, par une implantation au nord (côté espace public) des futurs bâtiments, de préserver un espace vert non bâti conséquent au sud et à l'est, favorisant l'intégration paysagère et urbaine de l'opération future. L'augmentation du nombre de logements (+12 au maximum) par rapport à ce qui était attendu n'est pas non plus de nature à remettre en cause les conditions de circulation dans le secteur.

✓ L'adaptation de l'OAP de la zone AU<sub>i</sub> de Champagne ajoute une bande tampon entre les habitations existantes au nord-ouest et la future zone d'activités, en vue de limiter les nuisances potentielles, notamment visuelles, pour ces habitations.

✓ L'adaptation du règlement écrit en vue d'harmoniser des règles concernant les activités économiques dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat a pour objectif un meilleur encadrement de ces activités afin de limiter les risques de nuisance pour le voisinage.

✓ L'adaptation du règlement écrit en vue de permettre les toits plats pour les bâtiments d'habitation à partir du R+2 en zones UB et UC facilitera l'aménagement d'un étage supplémentaire, notamment sous forme d'attique et ainsi permettra de limiter l'emprise au sol de ce type de construction. S'agissant de zones mixtes où sont déjà implantés de immeubles à toit plats, cette mesure est plutôt favorable.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Les dispositions du règlement en matière d'intégration architecturale et paysagère des constructions ne sont pas modifiées sauf en ce qui concerne les toits plats qui seront autorisés uniquement pour les bâtiments d'habitat d'au moins R+2 en zones UB et UC. Il est à noter que les zones UB et UC sont des zones urbaines mixtes, où des immeubles à toit plats sont déjà implantés. Quelques secteurs des zones UB et UC sont situés dans les périmètres de protection de monuments historiques, dans lesquels l'avis de l'ABF s'imposera en cas de covisibilité.

✓ La protection d'un espace vert arboré au nord du rond-point d'entrée sud permettra de préserver cet espace vert de transition en entrée de ville.

✓ Le repérage d'un bâtiment ancien en vue de son changement de destination favorisera la réhabilitation de ce patrimoine bâti qui ne peut plus être utilisé pour l'agriculture.

Les autres points de la modification ne sont pas de nature à entraîner des conséquences sur la patrimoine paysager et bâti.

**Le projet de modification aura donc une incidence neutre à positive sur le patrimoine paysager et bâti.**

## 5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

**Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie.**

# 6

## LES PIÈCES MODIFIÉES

### 6.1 Pièces écrites modifiées

**1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

**2. Orientations d'aménagement et de programmation** : des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont modifiées et seront donc à substituer aux OAP actuelles. Elles constituent la pièce n°2 du présent dossier de modification

**2. Règlement écrit** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.

### 6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.