

Commune de



MODIFICATION N°5 DU PLU

3 – Règlement écrit modifié
- Pages modifiées

BEAUR

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

juil.-25
5.25.119

Article 11 - Clôtures :

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.

ZONES DE PROTECTION DES CAPTAGES

- ~~Dans les périmètres de protection immédiat (zone 1), les affouillements de sols sont interdits ;~~
- ~~Dans les périmètres de protection éloigné et rapproché (zone 2), les affouillements excédant 2 m de profondeur sont interdits.~~

~~Dans les secteurs concernés toute construction générant des effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Sont interdits : les dépôts, réservoirs et installations, d'hydrocarbures, produits chimiques, produits radioactifs, les rejets d'effluents de toute nature.~~

Dans les périmètres de protection des captages, qui sont reportés à titre d'information dans le règlement graphique, s'appliquent les prescriptions définies dans les arrêtés préfectoraux figurant en annexe au PLU, au titre de servitude d'utilité publique.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions auxquelles font référence sont celles de l'article R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, à savoir :

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- **Pour la destination " exploitation agricole et forestière "** : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- **Pour la destination " habitation "** : logement, hébergement ;
- **Pour la destination " commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- **Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- **Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique de Tournon-sur-Rhône, regroupant l'ensemble des occupations d'une centralité et offrant une mixité des fonctions. Elle présente un habitat dense et continu le long des rues.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les étangs, les carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ;
- Les constructions à usage :
 - o agricole
 - o d'entrepôts
 - o 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
 - o d'activité industrielle
 - o 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
- Le changement de destination vers des destinations autre que les commerces et les activités de service, des locaux situés en rez-de-chaussée dans les rues Thiers, Gabriel Faure, l'avenue Maréchal Foch et la place Jean Jaurès, concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à protection simple ~~préserver~~ ». Le maintien de la destination "Commerces et activités de services" en rez-de-chaussée s'applique également en cas de démolition et reconstruction ~~Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination~~ ;
- Le changement de destination vers des destinations autre que l'artisanat et commerce de détail ou la restauration, des locaux situés en rez-de-chaussée dans la Grande Rue et le quai Farconnet, concernés par la servitude graphique « linéaire commercial à protection renforcée ». Le maintien des sous-destinations "Commerces et activités de services" et "restauration" en rez-de-chaussée s'applique également en cas de démolition et reconstruction
- Les logements d'une surface de plancher de moins de 14 m², neufs ou issus d'une division ;
- 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.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique du centre-ville, qui correspond aux principales artères conduisant au cœur de ville. Sa vocation est mixte mais à dominante habitat. Les densités restent assez importantes mais cohabitent avec un tissu plus aéré.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôt
 - . 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
- Les habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
- Le changement de destination vers des destinations autre que les commerces et les activités de service, des locaux situés en rez-de-chaussée dans l'**avenue du Maréchal Foch, les rues concernées** par la servitude graphique « linéaire commercial à protection simple préserver ». Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination.
- 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.

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, 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 m².
3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.

- En cas de changement de destination sans création ou jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire. Au-delà, une place est demandée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvelle.

Pour les bâtiments autres que le logement

- pour les constructions accueillant des commerces, de la restauration et des services accueillant du public : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux (neufs) : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas de changements de destination : il n'est pas exigé de place de stationnement sans création de surface de plancher, ou si la surface créée est inférieure à 20 % de la surface initiale. Au-delà, une place est demandée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvelle.

12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de 4 logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 500 m ou justifier d'une concession dans un parc de stationnement fermé.

Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. ***Dans la zone UB, hors secteur UBA***, un pourcentage de l'assiette du projet doit être réservé à des espaces non bâties, non compris les aires de stationnement et les accès. Ce pourcentage est le suivant :

- pour les parcelles de moins 500 m², aucune exigence n'est imposée en matière d'espaces non bâties ;
- 20 % dans tous les autres cas, dont les 2/3 doivent être en pleine terre.

Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts

2. ***Dans le secteur UBA***, a minima 25 % des espaces doivent être dédiées à des espaces libres communs dont la moitié en pleine terre, non compris les aires de stationnement et les accès. Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts

3. ***En outre, en zone UB y compris le secteur UBA***, pour les opérations d'ensemble comportant 5 logements ou plus, au moins 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être consacrée à des espaces verts collectifs dont au moins la moitié d'un seul tenant. Les espaces de stationnement collectifs, s'ils sont réalisés avec des matériaux perméables et ombragés avec au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements pourront être intégrés pour 50% de leur surface aux exigences en matière d'espaces verts collectifs.

- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² 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.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 25 % de l'emprise foncière pour les parcelles inférieures à 500 m² et pour les parcelles d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général, et 35 % dans les autres cas, doivent être réservés à des espaces non bâties, non compris les aires de stationnement et les accès, dont les 2/3 doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre.
Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts.
En outre, pour les opérations d'ensemble comportant 5 logements ou plus, au moins 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être consacrée à des espaces verts collectifs dont au moins la moitié d'un seul tenant. Les espaces de stationnement collectifs, s'ils sont réalisés avec des matériaux perméables et ombragés avec au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements pourront être intégrés pour 50% de leur surface aux exigences en matière d'espaces verts collectifs.
2. Le recul entre la voie et la bande de construction principale doit être traitée de manière paysagère.
3. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage
 - Les espaces identifiés au plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
 - Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la dominante viticole doit être préservée.

surface (surface de plancher) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Il est exigé, pour l'ensemble des secteurs sauf UP10 et UP9 :

- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera prévu au minimum deux places pour trois chambres.
- pour les logements neufs : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
- pour les réhabilitations des constructions existantes, avec création de logement : il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.
- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Les bâtiments réhabilités, avec ou sans changement de destination, n'entraînent pas d'obligation de créer des places de stationnement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,50 m de large par 5 m de long.

En UP9 et UP10, les espaces de stationnements devront être localisés conformément aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et calibrés en fonction des besoins.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts et respecter les principes des orientations d'aménagement de chaque secteur.

Les marges de recul définies à l'article 6 doivent être aménagées en espace vert.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbées et les espaces extérieurs devront être le moins imperméable possible (ex : pose de dallages sur sable avec géotextile).

Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la dominante viticole doit être préservée.

Dans la zone UP9, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UP10, où la nature des sols orientera les choix en matière d'espaces verts. Les espaces de stationnement devront cependant être végétalisé à raison d'un arbre à haute tige par tranche entamée de 15 places.

L'espace situé en zone d'aléa « inondation » moyen devra conserver une dominante d'espaces verts et en pas être imperméabilisé à plus de 60 %.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux équipements publics de la commune.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements et services d'intérêt public et général et celle mentionnées à l'article UE2.

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.

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

1. Sont admises les habitations et leurs annexes si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone.
2. Sont autorisés l'ensemble des aménagements permettant la gestion des risques naturels et des eaux pluviales.
3. 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.
4. 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.
- 4.5. Dans le secteur du Parc des Sports, qui est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, toute opération d'aménagement ou de construction devra participer à une réduction de la vulnérabilité dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain conformément au "secteur sportif" impacté par un sur-aléa, comme indiqué dans les dispositions générales du règlement écrit..

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, dont la hauteur n'est pas limitée ;
- Si un bâtiment atteint à la date d'approbation du PLU une hauteur supérieure à 10 m, sa réhabilitation ou son extension est autorisée sous réserve de ne pas excéder d'un mètre la hauteur du bâtiment initial.

Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations, cheminées, etc.) peuvent déroger à ces règles de hauteur.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.

Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

11.2 Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages sont interdits dans les espaces "non aedificandi" situés en retrait des voies publiques ou des limites séparatives de parcelle, tels qu'ils sont définis aux articles Ui6 et Ui7. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense et persistant.

11.3 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur, mur-bahut de 1m maximum compris, **sauf en cas d'exigence particulière liée à la sécurité.**

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,



**PRÉFÈTE
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service
urbanisme
et territoires

Prévention des Risques

Direction
départementale
des territoires
ARDECHE

COMMUNE DE TOURNON-SUR-RHÔNE

Aléa du Rhône

Porter à connaissance complémentaire

Version du 30/12/2024

Direction départementale de territoires - 2, place Simone Veil BP613 - 0700 Privas Cedex - Tél : 04.75.65.50.00 - Fax : 04.75.64.59.44
Adresse internet des services de l'Etat en Ardèche : www.ardeche.gouv.fr

