



**Entre Doux et Rhône, un écoquartier vivant et innovant**

**Modification n°4 du Plan Local d'urbanisme  
de Tournon-sur-Rhône dans le cadre de  
l'aménagement de la ZAC ITDT  
Pièce n°1 : notice explicative**

Projet

*Mars 2025*

HÔTEL DE VILLE  
2 PLACE AUGUSTE FAURE  
CS 40092  
07300 TOURNON-SUR-RHÔNE

☎ 04 75 08 83 83  
✉ [mairie@tournon-sur-rhone.fr](mailto:mairie@tournon-sur-rhone.fr)

► [tournon-sur-rhone.fr](http://tournon-sur-rhone.fr)

## Table des matières

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PREAMBULE.....                                                                      | 2  |
| 2. MOTIFS .....                                                                        | 2  |
| 3. CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....                                                       | 3  |
| 3.1. LE PROJET CONCERNE PAR LA MODIFICATION DU PLU .....                               | 3  |
| 3.1.1. Principales caractéristiques du site .....                                      | 3  |
| 3.1.2. Le projet de requalification urbaine et environnementale du site ITDT.....      | 5  |
| 3.2. LA CONFORMITE DU PROJET AU PADD.....                                              | 8  |
| 4. LES ADAPTATIONS MISES EN ŒUVRE POUR TENIR COMPTE DE L'EVOLUTION DU PROJET ITDT..... | 9  |
| 4.1. ADAPTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....               | 9  |
| 4.1.1. Localisation de l'OAP concernée .....                                           | 9  |
| 4.1.2. Justifications des évolutions.....                                              | 9  |
| 4.1.3. Principales évolutions de l'OAP.....                                            | 10 |
| 4.2. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE.....                                                  | 13 |
| 4.2.1. Transformation du secteur UPa en UP1.....                                       | 13 |
| 4.2.2. Suppression du secteur UP10.....                                                | 13 |
| 4.2.3. Réduction du secteur UP1 au profit de la zone N .....                           | 13 |
| 4.2.4. Maintien de la zone UB .....                                                    | 13 |
| 4.1. EVOLUTION DES SUPERFICIES .....                                                   | 15 |
| 4.2. EVOLUTION DU REGLEMENT .....                                                      | 16 |
| 4.2.1. Evolution du règlement de la zone UP .....                                      | 16 |
| 5. PROCEDURES .....                                                                    | 29 |

## 1. PREAMBULE

La commune de Tournon-sur-Rhône dispose d'un PLU qui a été approuvé le 28 mars 2018.

Ce dernier a fait l'objet de :

- Une mise à jour n°1 approuvée le 4 mai 2018,
- Une mise à jour n°2 approuvée le 10 septembre 2020,
- Une modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2021,
- Une modification n° 1 approuvée le 07 avril 2022,
- Une modification n° 2 approuvée le 07 avril 2022,
- Une modification n°3 approuvée le 24 juin 2024.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 4 du PLU engagée par la Ville.

## 2. MOTIFS

La modification n°4 est liée à la mise en œuvre de la ZAC ITDT, permettant la requalification urbaine et environnementale du site de l'ancienne usine et ses abords.

Pour rappel, la modification n°1 du PLU de Tournon-sur-Rhône, approuvée par délibération du conseil municipal N°37\_2022\_78 du 07 avril 2022, a notamment permis de définir des orientations d'aménagement pour le secteur UPa qui couvre très largement le périmètre de la future ZAC ITDT.

Dans le cadre des études nécessaires à la mise en œuvre du projet de requalification urbaine et environnementale du site ITDT, une maîtrise d'œuvre urbaine a été retenue par la Ville, comme il en a été fait information au conseil municipal du 16 novembre 2023.

Par ailleurs la ville de Tournon-sur-Rhône, par délibération N° 13.2024.013 du conseil municipal en date du 15 février 2024, a pris l'initiative de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour l'aménagement du site ITDT et d'engager la concertation en conséquence. Un intense travail de conception urbaine, croisée avec la participation active des habitants et les différentes études techniques engagées, a permis d'établir un nouveau plan guide.

Le conseil municipal, réuni le 14 novembre 2024 a, par délibération N° 28.2024.149, tiré le bilan de la concertation.

Ce projet s'inscrit dans les jalons posés par la modification n°1 du PLU, à savoir le développement d'un quartier mixte, organisé autour d'un maillage d'espaces publics de qualité favorisant la perméabilité du quartier vers l'extérieur et la connexion forte avec les lagunes et le grand paysage. Il apporte toutefois des précisions ou des évolutions sur la localisation et l'ambiance attendue des futurs espaces publics, l'organisation de la trame urbaine et des typologies constructives, la programmation urbaine.

Aussi, pour garantir la parfaite cohérence entre la mise en œuvre du projet urbain sous forme de ZAC et le Plan Local d'Urbanisme, il apparaît nécessaire d'engager une procédure de modification du document d'urbanisme communal. Cette modification permettra de tenir compte de l'évolution du projet tel qu'il ressort des dernières études urbaines et techniques et de la concertation.

La présente modification n°4 du PLU apporte donc une rectification au niveau des pièces suivantes :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site ITDT et ses abords ;

- Le règlement de la zone UP, avec le remplacement de la zone UPa par la zone UP1 (dans un souci d'harmonisation des dénominations de zone) et la suppression de la zone UP10 ;
- Le plan de zonage, pour tenir compte des éléments suivants :
  - L'évolution des différentes zones au droit du site ITDT et de ses abords ;
  - L'évolution de la servitude de logement.
- L'évolution des superficies des zones, avec notamment la suppression de la zone UP10, le remplacement de la zone UPa par la zone UP1, et la diminution de celle-ci au bénéfice de la zone N.

### 3. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

#### 3.1. LE PROJET CONCERNE PAR LA MODIFICATION DU PLU

##### 3.1.1. Principales caractéristiques du site

##### **Un site en entrée de cœur de ville et d'agglomération :**

Le site ITDT est implanté au nord de la commune de Tournon-sur-Rhône, au carrefour des vallées du Rhône et du Doux. Il est le passage de très nombreux habitants d'ARCHE Agglo se rendant à Tournon-sur-Rhône, à Tain l'Hermitage ou à Valence.

Longé par la ViaRhôna, il est directement au contact du centre-ville et à proximité de nombreux équipements.

Néanmoins, le site et ses abords marquent une rupture avec l'avenue Foch, ses façades urbaines, ses commerces et ses beaux alignements d'arbres. Les abords du site présentent un paysage d'entrée de ville à l'urbanisme plutôt décousu et peu qualitatif.

Le parking de l'Octroi constitue à la fois un atout fort (stationnement, arrêts de bus) mais aussi une coupure importante avec le centre-ville, pourtant accessible très rapidement et de manière sécurisée par la promenade Roche DeFrance.

Le site bénéficie d'une situation de carrefour multimodal en entrée de ville : D86, parking et gare bus de l'Octroi, aire de camping-cars, axe cyclable de la ViaRhôna... La ViaRhôna, constitue un axe cyclable et touristique majeur, mais le parcours le long de l'avenue de Lyon est peu agréable (proximité de la route, absence d'ombre, ...).

## Le périmètre opérationnel :

Le foncier ITDT représente environ 7 ha, dont 4,5 ha sont occupés par les lagunes en zone inondable.

Afin de garantir la connexion du site avec son environnement urbain et naturel et proposer une recomposition d'ensemble de l'entrée nord de Tournon-sur-Rhône, il a paru intéressant d'élargir le périmètre aux espaces suivants :

- L'avenue de Lyon : pour envisager le traitement de l'avenue en cohérence avec l'aménagement du site ;
- Le parking de l'Octroi, qui joue un rôle majeur de rotule entre le site ITDT et le centre-ville ;
- Certains fonciers privés aux abords immédiats du site, dont la mutation, à moyen et long terme, mériterait une attention particulière pour garantir la cohérence avec le projet urbain sur ITDT.

Le périmètre retenu pour la ZAC couvre près de 12 ha.



*Carte du périmètre opérationnel, futur périmètre de la ZAC.*

## L'importance du passé industriel du site :

Le site est fortement marqué par son histoire industrielle et l'installation dès 1862 d'une activité d'impression sur tissus et de teinturerie. L'entreprise a accueilli jusqu'à 500 salariés dans les années 1980. L'activité a cessé en 2008.

Cette occupation industrielle a généré de nombreuses pollutions, au droit des bâtiments, mais aussi sur le secteur dit « des lagunes », au nord des usines, qui jouxte le Doux et le Rhône, et qui servait à évacuer les eaux après traitement des tissus.

Cette pollution a été caractérisée et prise en compte. La Ville de Tournon-sur-Rhône et l'intercommunalité (la Communauté de Communes du Tournonais, puis Hermitage-Tournonais, devenue Arche Agglo) ont signé dès 2011 une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour que ce dernier puisse acquérir, piloter les études et engager les travaux de démolition et de dépollution du site conformément aux statuts de l'établissement.

Les travaux de démolition et de désamiantage ont eu lieu entre 2018 et 2019. Les travaux de dépollution de l'emprise de l'ancienne usine ont démarré en 2021 pour se terminer en décembre 2022. Des études et des sondages se poursuivent en 2024 et 2025 pour affiner le plan de gestion de la partie lagunes.

### **Un contexte environnemental qui conditionne la mise en œuvre du projet**

Le site bénéficie d'une position en interface entre ville et nature. Il propose des vues remarquables sur le grand paysage, proche et lointain.

Le site est notamment caractérisé par :

- Des vues sur les collines de l'Hermitage, sur la Costière Ardéchoise, sur le Vercors, ....
- Des espaces naturels qui présentent un réel potentiel (proximité de l'eau, forte présence du végétal, nombreuse faune à observer, ...) mais qui sont inaccessibles ;
- Une faune locale à préserver, qui a fait l'objet d'une caractérisation spécifique (étude faune flore entre 2023 et 2024) ;
- La présence d'espèces végétales invasives et des espaces dégradés au droit des lagunes.
- La prégnance de l'aléa inondation qui limite fortement l'urbanisation du secteur. Tout le secteur des lagunes est inconstructible du fait d'un aléa inondation fort. La plateforme de l'ancienne usine est en revanche hors aléa inondation (sauf sur quelques secteurs très limités), et donc constructible.

#### **3.1.2. Le projet de requalification urbaine et environnementale du site ITDT**

##### **Le processus de définition du projet :**

Des premières études urbaines engagées entre 2014 et 2020 ont permis de définir les orientations qui sont inscrites dans la modification n°1 du PLU.

A compter de 2023, une ingénierie urbaine et technique a été structurée pour définir plus finement le projet, avec notamment la désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine en novembre.

En février 2024, une phase de concertation, obligatoire dans le cadre d'une ZAC, a été engagée. Les premières orientations urbaines, les premiers travaux de la maîtrise d'œuvre urbaine, ont été confrontés à l'avis des participants à la concertation. Plusieurs formats ont été déployés pour mobiliser le public, réunions, visite de site, ateliers, exposition sur site, cartographie collaborative, concertation sur Internet.

Le bilan de la concertation a été arrêté en novembre 2024. Le plan guide du projet, qui s'appuie sur les orientations politiques données par les élus, la concertation, les différentes études ainsi que les contraintes économiques, permet de disposer d'une vision à terme du projet.

Le travail se poursuit actuellement avec la conception des espaces publics, avant une mise en œuvre opérationnelle attendue en 2026.

##### **Les enjeux du renouvellement du site ITDT :**

- **Préserver**, en tenant compte des écosystèmes déjà en place, de la qualité du « déjà là », et notamment de la halle comme héritage du passé industriel du site, en plantant très généreusement, en favorisant le cycle de l'eau ;
- **Accueillir**, de nouveaux habitants, de nouveaux usages, de nouveaux services, et permettre à tous de s'approprier les qualités du site ;

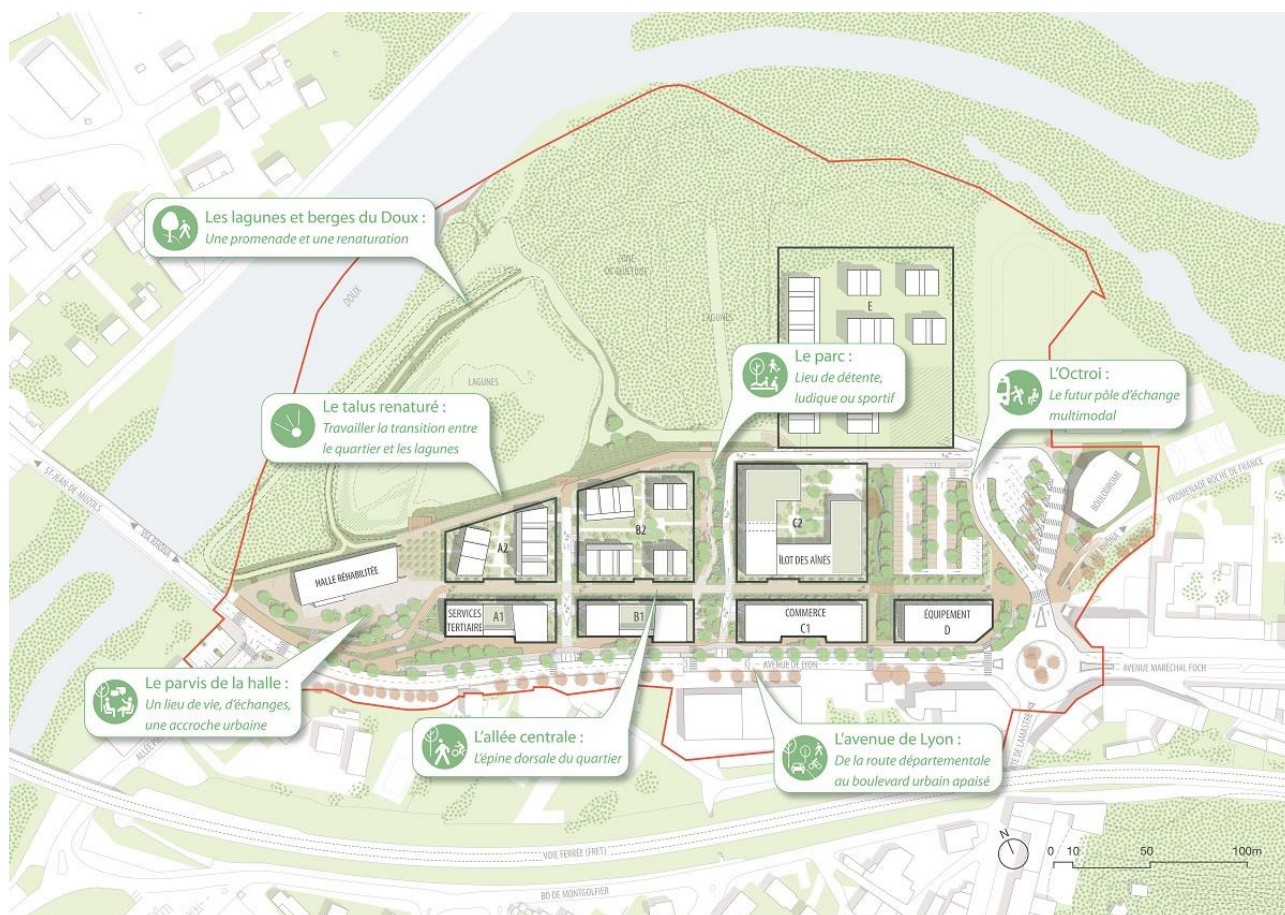


- **Relier**, en recomposant les espaces publics existants, en favorisant et en sécurisant les déplacements doux, en connectant le quartier au centre-ville et au Doux.

### Principes de composition urbaine et paysagère :

Le futur quartier doit se constituer autour d'une **forte porosité du végétal, depuis les berges du Doux jusqu'à l'avenue de Lyon**. La trame urbaine de ce projet se caractérise **par de larges ouvertures végétalisées qui viennent ouvrir le site**, et mailler le quartier par le végétal offrant un support de biodiversité et de gestion raisonnée des eaux pluviales. Différents espaces publics importants structureront le futur quartier :

- **Les abords de la halle** conservée aménagés avec des gradins et un parvis structurant et animé, pour profiter du lieu et créer une accroche en entrée de ville.
- **L'allée centrale**, voie verte pensée comme l'épine dorsale du quartier, mode doux.
- **L'avenue de Lyon** repensée comme une voie urbaine paysagère et apaisée, accueillant la ViaRhôna.
- **Le parc central** créé pour offrir une promenade qui rejoint les lagunes.
- **L'Octroi** restructuré en pôle intermodal rationalisé et sécurisé.
- **Les lagunes et berges du Doux** offrant un espace de renaturation et de valorisation de la faune et flore locale. 5 hectares dont la vocation naturelle est confortée et renforcée, avec un secteur ouvert au public pour la promenade, et une zone de quiétude pour la faune.



**Crédits :** Gautier Conquet AUC, extrait du projet de CPAUPE

### Principes de desserte et circulation :

- **Deux accès VL** sont prévus sur l'avenue de Lyon : une impasse en voirie partagée (20 km/h), et une boucle en sens unique qui rejoint le giratoire de la Paix, en voie partagée aussi.

- 

7



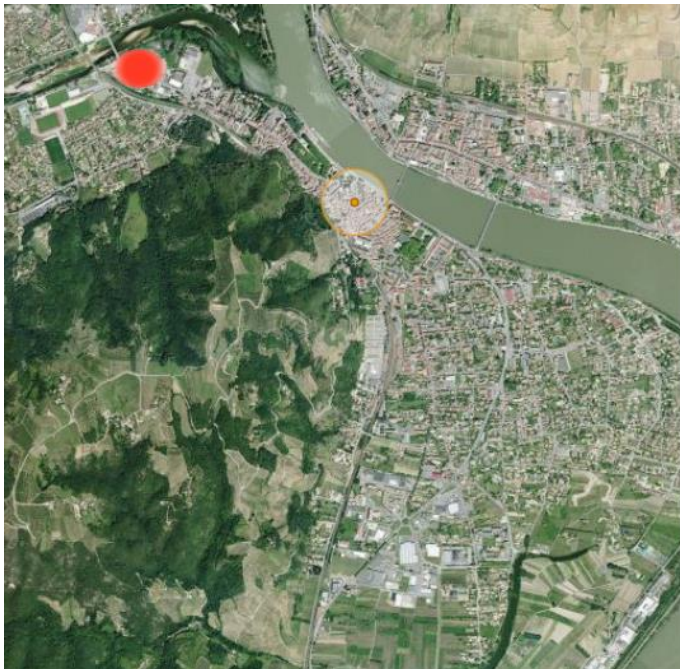
### 3.2. LA CONFORMITE DU PROJET AU PADD

Les secteurs identifiés sont les gares (routières et ferroviaires), la Sauva, l'ancien hôpital, les ex-tanneries Gay, **la friche ITDT**, un ilot chemin Imbert, le secteur du gymnase Longo. Le potentiel de ces secteurs permet de limiter fortement ceux inscrits sur des terres agricoles ou naturelles. »

## 4. LES ADAPTATIONS MISES EN ŒUVRE POUR TENIR COMPTE DE L'ÉVOLUTION DU PROJET ITDT

### 4.1. ADAPTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 4.1.1. Localisation de l'OAP concernée



Localisation de l'OAP « UP1, ZAC ITDT »

#### 4.1.2. Justifications des évolutions

##### Une programmation précisée

| La programmation avant la modification n°4                                                                                                                                                                       | La programmation après la modification n°4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Logement dont logement intergénérationnel</u> :<br>Nombre de logements non précisés.<br>Servitude de logements : erreur matérielle, la part de logements sociaux est non précisée pour UPa dans le règlement. | <u>Logement et hébergement</u> :<br>Logements : 80 logements sur l'emprise de l'ancienne usine, + 60 supplémentaires en cas de mutation du foncier du commerce de matériaux.<br>Hébergement : un ilot dévolu aux aînés, pour une constructibilité de 4 800 m <sup>2</sup> SdP. Cet ilot pourra accueillir indifféremment un EHPAD ou une résidence sénior. |
| <u>Vocation tertiaire / loisirs</u> :<br>Installation d'un cinéma.<br>Vocation économique autour de l'animation, du ludique, du divertissement                                                                   | <u>Activités économiques et services</u> :<br>Pas de cinéma.<br>2 000 m <sup>2</sup> SdP maximum pour du commerce<br>900 m <sup>2</sup> SdP pour du tertiaire, services                                                                                                                                                                                    |
| <u>Équipement</u> :<br>Afficher une vocation patrimoine / culture / tourisme autour de la halle nord                                                                                                             | <u>Équipement</u> :<br>La halle nord devient un espace public couvert de 1 000 m <sup>2</sup> .<br>Un ilot est dévolu à l'accueil d'un équipement pour une constructibilité de 750 à 1500 m <sup>2</sup> (1 ou 2 niveaux).                                                                                                                                 |

## Une définition plus aboutie des principes d'aménagement

La Ville de Tournon-sur-Rhône, avec l'appui d'ARCHE Agglo, a pu engager depuis 2023 des études permettant d'aboutir :

- A un plan guide, à savoir la composition générale du quartier et notamment la ventilation entre espaces publics et espaces privés qui accueilleront divers types de programmes immobiliers ;
- A un avant-projet des espaces publics, permettant d'une part d'acter les principales caractéristiques des espaces publics (part des différents modes de déplacements, place du végétal, ...), d'autre part d'arrêter les principes de desserte en réseau du futur quartier (eau potable, énergie, gestion des ordures ménagères, gestion des eaux pluviales et usées).
- A un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) qui précise, dans le respect du PLU, les règles de composition des futurs programmes immobiliers.

Ces principes d'aménagement sont détaillés dans le chapitre « 3.1.2 : Le projet de requalification urbaine et environnementale du site ITDT » de la présente notice.

Au regard des éléments précités, il apparaît nécessaire de procéder à une modification de l'OAP, pour que cette dernière corresponde aux principes de composition du projet urbain ITDT tel qu'il sera mis en œuvre à travers la ZAC.

### 4.1.3. Principales évolutions de l'OAP

#### Structuration de l'OAP avant la modification n°4 :

- Une page sur la localisation de l'OAP et le site ;
- Une page qui présente la cartographie de l'OAP, avec sa légende ;
- Une page sur les grandes orientations programmatiques ;
- Une page sur l'insertion dans le grand paysage (localisation des grandes entités paysagères, photos du site) ;
- Deux pages sur la voirie, l'accès et le stationnement ;
- Une page sur l'inscription du projet dans la démarche EcoQuartier.

#### Structuration de l'OAP après la modification n°4 :

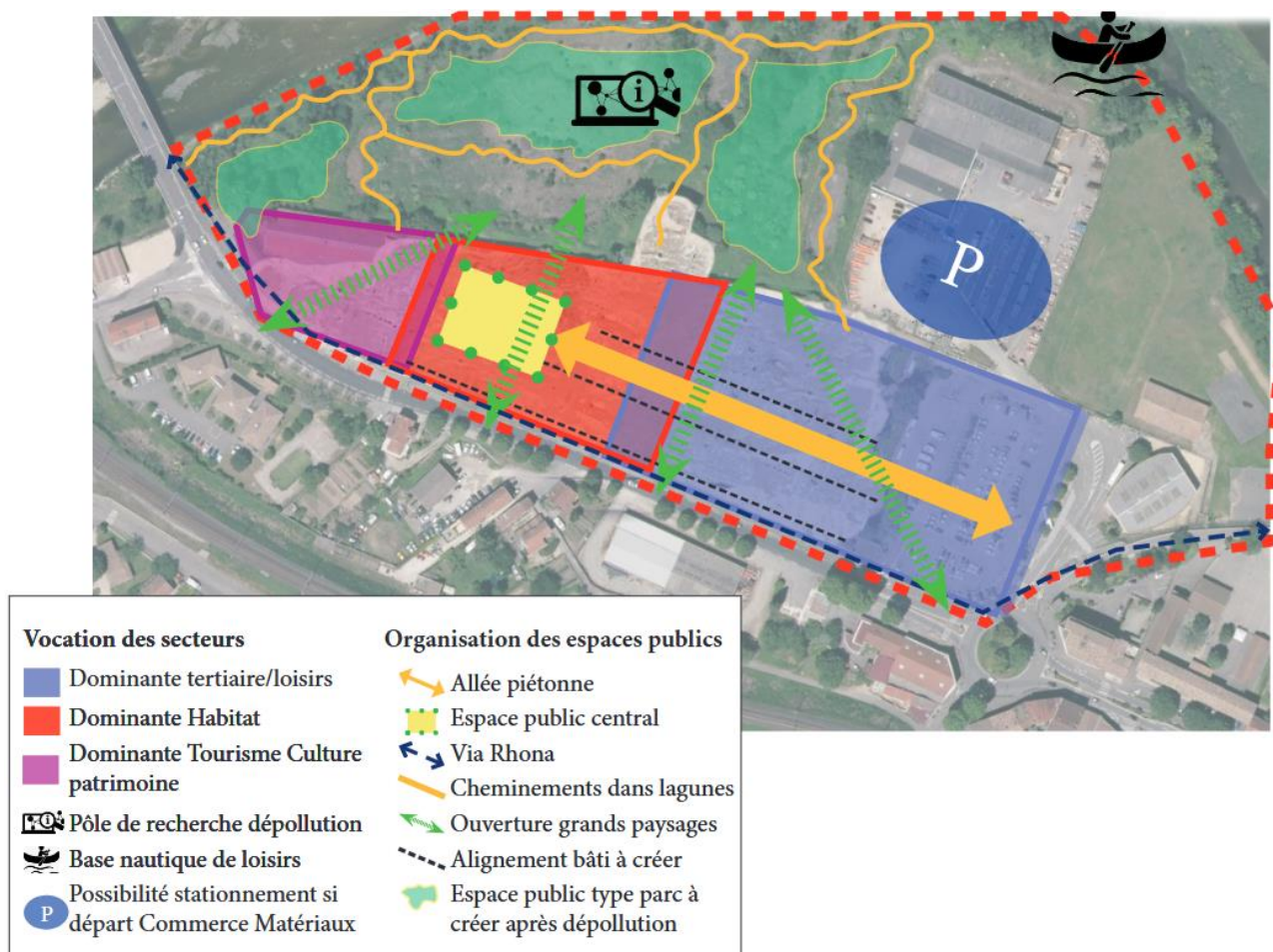
- Une page de présentation du site avec carte du périmètre de l'OAP ;
- Deux pages présentant les grands principes du projet de la ZAC ITDT :
  - Les enjeux de renouvellement urbain et environnemental du site ;
  - Les principes de composition urbaine et paysagère ;
  - Les principes de desserte et de circulation du site ;
  - Les orientations programmatiques.
- Deux cartes pour illustrer l'OAP :



- Une carte sur la vocation principale des secteurs : organisation de la trame d'espaces publics, vocation des futurs ilots ;
  - Une carte sur le traitement des secteurs bâtis : organisation des fronts bâtis, principes d'accès aux ilots, traitement des limites et des cœurs d'îlot, ....
- 3 pages sur les principes de composition par sous-secteurs (les ilots actifs le long de l'avenue de Lyon, les ilots strictement résidentiels côté lagunes, l'îlot des aînés). Il est notamment spécifié la part de pleine terre que chaque îlot devra respecter.
  - Les références au label EcoQuartier sont supprimées. Le projet ITDT fait en effet l'objet d'un engagement dans la labélisation écoquartier (signature de la charte EcoQuartier avec l'Etat, démarrage de la procédure de labélisation). Les engagements du projet à s'inscrire dans une démarche ambitieuse au regard des enjeux environnementaux se traduisent aujourd'hui dans la conception générale du quartier (part du végétal, gestion des eaux pluviales, attention apportée aux écosystèmes en place, coefficient de pleine terre ...) et dans les prescriptions qui seront données aux opérateurs à travers le CPAUPE et les fiches de lot.

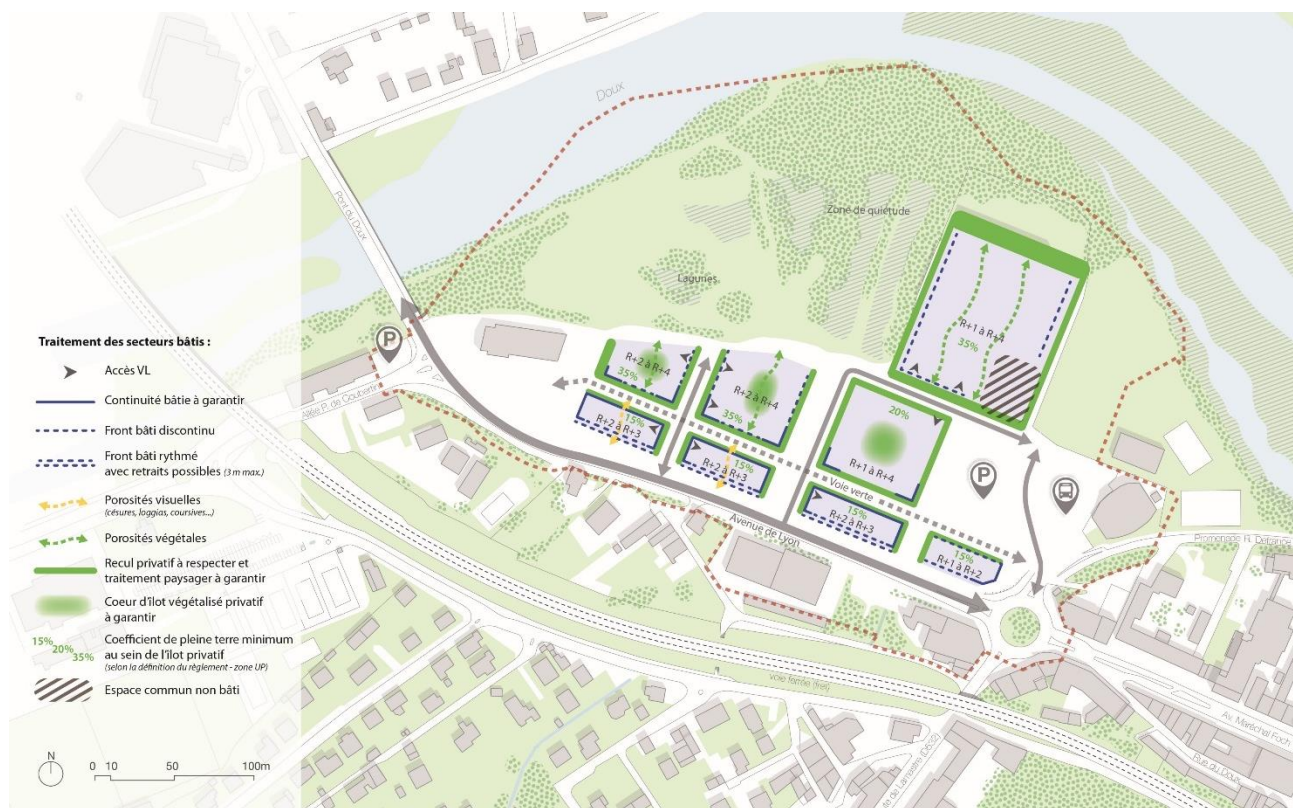
### Evolution des cartes illustrant l'OAP

La carte avant la modification n°4 :





## Les cartes après la modification n°4 :



La nouvelle cartographie de l'OAP tient compte de l'évolution du projet suite au travail croisé entre concertation et études de conception.

Afin de faciliter la lecture des pièces graphiques, deux cartes sont proposées :

- Une carte traitant de la vocation principale des secteurs. Elle pose la trame des futurs espaces publics

et les destinations des futures constructions.

- Une carte traitant plus particulièrement des secteurs bâtis. Elle précise les principes d'accès aux ilots, le rapport à l'espace public (alignements, reculs), la composition générale des ilots (porosité visuelle, cœurs d'ilots, traitement paysagé des reculs) ainsi que la part de pleine terre minimale à respecter. Cette notion de pleine terre est une donnée majeure du futur projet qui vise à garantir, tant sur l'espace public que privé, la bonne infiltration des eaux pluviales et la garantie de donner les meilleures chances au développement du végétal. Enfin elle traite des hauteurs des futurs bâtiments, en invitant à des épannelages qui ne soient pas uniformes.

---

## **4.2. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE**

---

### **4.2.1. Transformation du secteur UPa en UP1**

A l'exception du secteur UPa, tous les secteurs UP sont caractérisés par un numéro. Par souci d'harmonisation, il est proposé de transformer le secteur UPa en secteur UP1.

Ainsi, les différents secteurs UP sont les suivants :

- UP1 : ZAC ITDT
- UP2 : secteur de la Sauva
- UP3 : secteur des tanneries Gay
- UP 4 : secteur du chemin Imbert
- UP5 : secteur Longo
- UP6 : secteur de la gare routière
- UP 7 : secteur Gourgouillon
- UP9 : secteur de l'ancien hôpital

### **4.2.2. Suppression du secteur UP10**

Le secteur UP10 avait spécifiquement été créée pour accueillir un cinéma sur le site ITDT. Ce secteur est supprimé et intégré à UP1.

### **4.2.3. Réduction du secteur UP1 au profit de la zone N**

Du fait des aléas inondations associés au Doux et au Rhône, l'ensemble du secteur dit « des lagunes » n'est pas constructible. Le projet prévoit sur ce site de plusieurs hectares deux types d'aménagement différents :

- Le maintien d'une zone de quiétude pour la faune, au sein de laquelle les interventions seront extrêmement limitées (maintien de chemins d'accès pour l'entretien des berges du Doux, interventions ponctuelles sur des végétaux invasifs, ...) ;
- L'ouverture d'une zone de promenade sur la partie ouest du site, permettant d'ouvrir le site au public, et de proposer des cheminements depuis le quartier jusqu'aux berges du Doux. Les aménagements seront très légers : confortement des cheminements, plantations d'arbres, mobilier adapté au contexte inondable du site, panneaux explicatifs, ....

En conséquence il est proposé de basculer ces terrains de UP (zone urbaine) en N (zone naturelle).

Cette évolution permet de conforter le caractère écologique des lagunes, est d'en faire un site à protéger au regard de ses qualités paysagères et des milieux et espaces naturels qu'il contient.

### **4.2.4. Maintien de la zone UB**

Au sud de l'avenue de Lyon, une partie du périmètre de ZAC est couverte par la zone UB du PLU. La zone UB est décrite dans le PLU comme « une zone urbaine périphérique du centre-ville, qui correspond aux



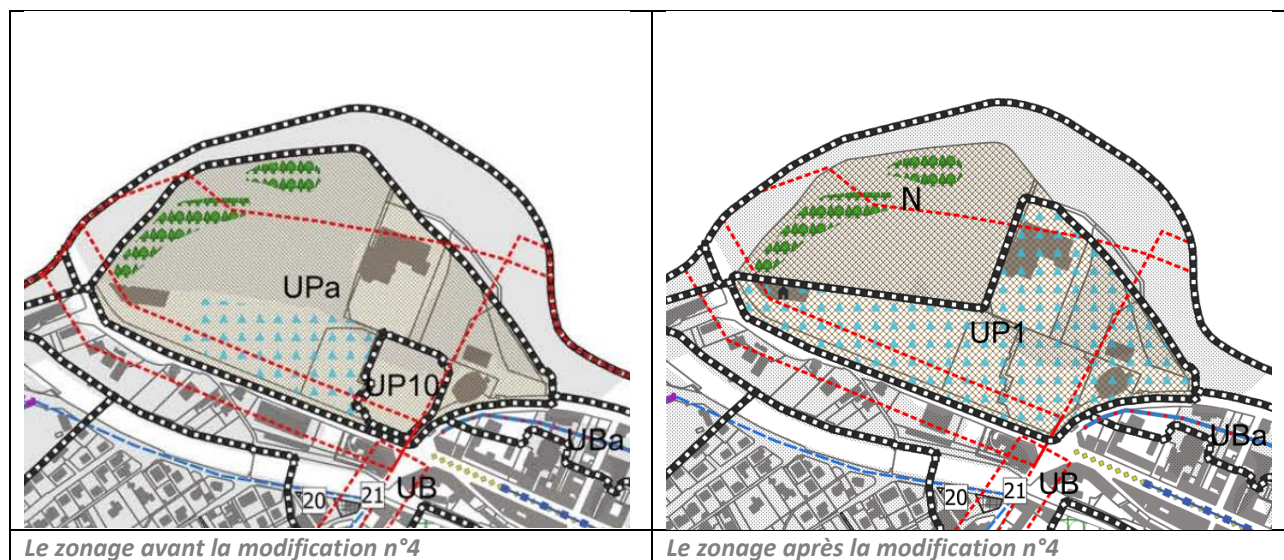
principales artères conduisant au cœur de ville ».

Sur ce secteur de faubourg dont l'évolution est très limitée au regard de l'aléa inondation, il est proposé de maintenir le règlement de la zone UB.

Sur le périmètre de la ZAC, le secteur UPa évolue en secteur UP1, et couvre l'emprise du secteur UP10, supprimé.

La surface de la zone UP1 diminue au profit de la zone N, qui couvre l'ensemble du site des lagunes.

La zone UB est maintenue, qui couvre le sud de la ZAC, est maintenue.



Par souci de simplification la servitude logement est généralisée à toute le secteur UP1, à l'instar des autres secteurs UP du PLU de Tournon-sur-Rhône.

## 4.1. EVOLUTION DES SUPERFICIES

L'évolution du plan de zonage impacte les surfaces des zones ou secteurs concernés. Le présent tableau en rend compte :

| ETAT ACTUEL |                                                                                  |                             | ETAT APRES MODIFICATION n°4 |                             |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ZONE ▼      | DESCRIPTION ▼                                                                    | SURFACE EN M <sup>2</sup> ▼ | ZONE ▼                      | SURFACE EN M <sup>2</sup> ▼ |
| A           | Zone agricole                                                                    | 3 362 014                   | A                           | 3 362 014                   |
| Aa          | Zone agricole protégée                                                           | 2 109 244                   | Aa                          | 2 109 244                   |
| Am          | Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité                                | 9 472                       | Am                          | 9 472                       |
| N           | Zone naturelle                                                                   | 10 690 067                  | N                           | 10 734 387                  |
| Na          | Secteur de la zone naturelle où les constructions agricoles sont autorisées      | 2 636                       | Na                          | 2 636                       |
| Ne          | Zone naturelle dédiée à la station d'épuration et à la déchetterie               | 31 550                      | Ne                          | 31 550                      |
| Nj          | Secteur de jardins partagés                                                      | 1 034                       | Nj                          | 1 034                       |
| NI          | Zone naturelle avec activités de loisirs                                         | 228 158                     | NI                          | 228 158                     |
| UA          | Zone urbaine centrale                                                            | 190 452                     | UA                          | 190 452                     |
| UB          | Zone urbaine de densification                                                    | 477 890                     | UB                          | 477 890                     |
| UBa         | Zone urbaine de densification secondaire                                         | 482 019                     | UBa                         | 482 019                     |
| UC          | Zone urbaine résidentielle                                                       | 2 250 591                   | UC                          | 2 250 591                   |
| UCb         | Zone urbaine résidentielle avec dispositions spécifiques (hauteur-stationnement) | 9 037                       | UCb                         | 9 037                       |
| UE          | Zone urbaine à vocation d'équipements et de services                             | 205 170                     | UE                          | 205 170                     |
| UH          | Zone de hameau rural                                                             | 48 791                      | UH                          | 48 791                      |
| UI          | Zone urbaine à vocation d'activités                                              | 696 770                     | UI                          | 696 770                     |
| UPa         | Secteur de projet urbain                                                         | 102 402                     | UP1                         | 66 345                      |
| UP2         | Secteur de projet urbain                                                         | 65 946                      | UP2                         | 65 946                      |
| UP3         | Secteur de projet urbain                                                         | 5 954                       | UP3                         | 5 954                       |
| UP4         | Secteur de projet urbain                                                         | 14 040                      | UP4                         | 14 040                      |
| UP5         | Secteur de projet urbain                                                         | 9 765                       | UP5                         | 9 765                       |
| UP6         | Secteur de projet urbain                                                         | 6 003                       | UP6                         | 6 003                       |
| UP7         | Secteur de projet urbain                                                         | 5 499                       | UP7                         | 5 499                       |
| UP9         | Secteur de projet urbain                                                         | 6 744                       | UP9                         | 6 744                       |
| UP10        | Secteur de projet urbain                                                         | 8 263                       | supprimé                    |                             |
| Ut          | Zone d'hébergement touristique type camping                                      | 116 673                     | Ut                          | 116 673                     |
| Uv          | Zone d'accueil des gens du voyage                                                | 3 397                       | Uv                          | 3 397                       |
| AUa         | Zone à urbaniser à dominante d'habitat                                           | 40 337                      | AUa                         | 40 337                      |
| AUi         | Zone à urbaniser à vocation principale d'activités                               | 139 773                     | AUi                         | 139 773                     |
| 1AU         | Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat non ouverte à l'urbanisation    | 17 570                      | 1AU                         | 17 570                      |
| 2AU         | Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement non ouverte à l'urbanisation | 22 007                      | 2AU                         | 22 007                      |

La modification n°4 du PLU permet de faire évoluer 4,4 ha de zone urbaine (UP) vers la zone N. Cette évolution correspond au secteur des lagunes, dont le statut d'espace naturel est ainsi conforté (voir « 4.2.3. Réduction du secteur UP1 au profit de la zone N).



## 4.2. EVOLUTION DU REGLEMENT

### 4.2.1. Evolution du règlement de la zone UP

Il est proposé de :

- Mettre ~~en rouge barré~~ les suppressions par rapport au règlement avant la modification n°4.
- De surligner en **jaune fluo** les ajouts liés à la modification n°4.
- De rajouter des notes en *italique encadré* pour expliquer les évolutions les plus importantes du règlement.

Dans un souci d'harmonisation, la pagination suivante a été retenue pour tout le règlement UP :

ARTICLE UP1 \_\_\_\_\_

1.1. \_\_\_\_\_

1.2. \_\_\_\_\_

Etc...

Toute mention ou règlement associé à la zone UP10 est supprimé du fait de la disparition de ce zonage.

Le secteur UPa devient UP1.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| Le règlement Avant / Après la modification et donc le suivant : |
|-----------------------------------------------------------------|

### **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP**

La zone UP est une zone de projets urbains, à dominante d'habitat. Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques correspondant à chaque fois à une situation particulière, encadrée par un règlement adapté et une orientation d'aménagement. L'objectif est de permettre un renouvellement urbain progressif et de limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles ou naturelles.

La zone UP comporte 8 secteurs :

- UP1 : secteur de la ZAC ITDT
- UP2 : secteur de la Sauva
- UP3 : secteur des tanneries Gay
- UP 4 : secteur du chemin Imbert
- UP5 : secteur Longo
- UP6 : secteur de la gare routière
- UP 7 : secteur Gourgouillon
- UP9 : secteur de l'ancien hôpital

Dans l'ensemble de la zone UP, toute opération d'aménagement et de construction devra respecter les conditions d'urbanisation, le nombre de logements et la vocation des constructions précisées par les orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur.

*Il est proposé de rajouter la liste des secteurs dans la présentation de la zone UP.*

*La règle qui précise que toute opération en zone UP doit respecter les conditions précisées dans les OAP, est mise en propos introductif, et retirer des différents articles où elle apparaît à plusieurs reprises, dans un objectif de simplification de la lecture du document.*

## **ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

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

1.2. 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.

1.3. Les constructions autres que les équipements publics ou celles permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.

~~4. Dans le secteur UP10, les constructions à usages d'habitations.~~

*La zone UP10 est supprimée.*

## **ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.4. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- ~~— Dans l'ensemble de la zone, toute opération d'aménagement et de construction devra respecter les conditions d'urbanisation précisées par les orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur ;~~
- ~~— Respecter le nombre de logements et la vocation des constructions indiqués par les orientations d'aménagement de chaque secteur ;~~

*Comme précisé plus avant, il est proposé de renvoyer en introduction du règlement de la zone UP cette référence aux règles des OAP.*

- Si le secteur est concerné par une servitude de logements instaurée par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la part affectée au logement locatif social exprimée dans l'OAP est un minimum, arrondi à l'entier supérieur. Elle sera réalisée en PLAi ou en PLUS et se ~~décliner~~ **déclinera** ainsi :

- **UP1 : minimum 20 % de logement sociaux.**

*La zone UPa, devenue UP1 est couverte par une servitude de logements mais le % de logements sociaux ne figuraient pas au règlement, ce qui constituait une erreur matérielle. Il est fixé une règle de 20% minimum de logements sociaux pour le futur quartier ITDT.*

- UP2 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation.
  - UP3 : 10 logements locatifs sociaux, dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS.
  - UP4 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation.
  - UP5 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS.
- Dans les différents secteurs UP, les constructions doivent en outre s'intégrer dans une opération d'aménagement ~~portant sur~~ **aux conditions suivantes** :
    - Dans les secteurs ~~UP10~~ **UP1** et UP7, il n'est pas fixé de superficie minimale. L'urbanisation pourra avoir lieu sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux ;
    - Des surfaces d'au minimum 4 000 m<sup>2</sup> pour le secteur UP2, qui s'articuleront chacune autour de la voirie interne créée pour l'opération et précisée dans les orientations d'aménagement du secteur. Un secteur matérialisé dans l'OAP correspondante n'est pas tenu à cette surface minimale et pourra être urbanisé sous réserve d'une desserte par les voiries et les réseaux suffisante ;
    - La totalité de la zone ou deux tranches maximales pour le secteur UP3, qui développeront à minima chacune 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - Des surfaces d'au minimum 4 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UP4 ;
    - Sur le secteur UP5, l'urbanisation pourra être réalisée d'un seul tenant ou en fonction du découpage par sous-secteur indiquée dans les orientations d'aménagement, en respectant les fourchettes hautes et basses de logements ;
    - La totalité du secteur en UP6 ;
    - La totalité de la zone ou deux tranches maximum sur le secteur UP9.

2.4. ~~Hors UP10~~, Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.3, sont admis :

- Logements et hébergement, **et notamment, pour les zones UP1 et UP9 les logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées ;**
- Commerces de détail, ~~limité à 250~~
  - **Limités à 250m<sup>2</sup> pour les zones UP2 à UP9,**
  - **Limités à 2 000 m<sup>2</sup> pour la zone UP1 ;**



Au sein de la ZAC ITDT, il est prévu du commerce dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> de SdP. Entendu qu'il est souhaité que seul des commerces complémentaires au centre-ville soient installés, sur des surfaces qui ne seraient pas disponibles dans le tissu ancien, le règlement modifié rend possible la réalisation de tout le programme de l'OAP sur une seule opération au sein de la zone UP1, de manière à favoriser les grandes cellules commerciales. Dans les autres secteurs la règle reste inchangée.

- 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 ;
- Hôtels et autres hébergement touristique **sauf en zone UP1** ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- **En UP1, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;**
- **En UP1, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;**
- **En UP1, les salles d'arts et de spectacles ;**
- **En UP1, les équipements sportifs ;**
- **En UP1, les autres équipements recevant du public ;**
- Bureaux ;

Pour mémoire la rédaction du règlement avant modification était la suivante :

- 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.

La modification n°4 propose de mettre les destinations dans l'ordre prévu par le code de l'urbanisme. La destination habitation, redondante avec logement et hébergement, a été supprimée.

Les occupations et utilisations du sol prévues dans la zone UP1 sont précisées.

L'hôtellerie et l'hébergement, possibles en UP ne sont pas admis en UP1.

Les destinations prévues pour les autres secteurs UP n'ont pas été modifiées.

~~5. En UP10 uniquement, les cinémas et constructions, installations et aménagements nécessaires à son fonctionnement.~~

*Suppression de la zone UP10 prévue pour l'implantation d'un cinéma au sein du projet ITDT.*

2.5. Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

2.6. Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux.

2.7. Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement.

2.8. En ~~UPa~~ **UP1**, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2.3, les stationnements ouverts au public ~~sont autorisés s'ils sont compatibles avec le plan de travaux de dépollution.~~

*La compatibilité avec le plan de travaux de dépollution est valable pour l'ensemble des occupations et utilisations du sol, pas seulement pour le stationnement. C'est d'ailleurs l'objet de la servitude de restriction d'usage qui couvre le site ITDT, et qui est annexée au PLU. Il est proposé de supprimer cette phrase.*

2.9. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.

2.10. 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.

2.11. Les équipements publics ainsi que les constructions ou aménagements permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.

### **ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

~~Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations et indications précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur.~~

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé où n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Pour toute nouvelle construction, ou changement de destination, l'accès automobile (portail, garage) devra être aménagé, en forme de trapèze de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique, conformément aux prescriptions émises par le gestionnaire de la voirie. La suppression des trapèzes existants est interdite.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### **Voirie :**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et respecter la hiérarchie proposée dans les orientations d'aménagement du secteur. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Elles devront dans la mesure du possible être évitées et a minima être prolongée par des cheminement piétons et cyclistes.

Les cheminements piétons et cycles devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie, annexé au présent PLU.

### **ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### **4.2. Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau

publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.3. Eaux pluviales

~~Sauf en UP10, où la nature des sols orientera le dispositif retenu, les~~ Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- Par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- En cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
  - Au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
  - Dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### 4.4. Électricité et télécommunication

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

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

### **ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque des implantations sont imposés à l'alignement, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement.

6.2. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation ne comportent aucune indication, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf dans le secteur ~~UP10~~ UP1, où les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 2 m par rapport à l'ensemble des voies et emprises publiques ~~existantes ou à créer~~ ;

~~□ Avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement de l'avenue de Lyon.~~



- Dans le secteur UP2, où les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des voiries internes nécessaires à l'urbanisation du secteur et respecter un front bâti cohérent.
- Dans le secteur UP3, où les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la rue Labatie.
- Dans le secteur UP4, où les constructions devront respecter un recul d'au moins 3m, sauf pour des bâtiments annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
- Dans le secteur UP5, où les constructions donnant directement sur la rue Dumolard devront s'implanter à moins de 7 m de l'alignement.

*Le règlement après modification apporte quelques modifications sur les alignements en zone UP1. Il introduit la notion de voies et emprises publiques « existantes ou à créer » et supprime le recul de 20 m par rapport à l'avenue de Lyon, dans la mesure où le projet urbain prévoit un rythme de construction à l'alignement de cette voie.*

6.3. 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.

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

6.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

7.2. Des constructions sont autorisées dans ce recul :

- Sous réserve que la hauteur n'excède pas 4 m ;
- En cas d'adossement à un bâtiment existant, sans pouvoir en excéder sa hauteur de plus de 1,50 m ;
- En cas de projet groupé ou réalisé de manière concomitante.

7.3. Dans les secteurs ~~UP10~~ UP1, UP9 et UP3, les constructions sont autorisées sur limites séparatives.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Dans le secteur UP2, en cohérence avec l'OAP, il est demandé la création d'une bande tampon avec la vigne, d'une largeur minimum de 10 m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10 m/haie/habitation.

#### **ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL**

~~Toute construction nouvelle doit être implantée de façon à respecter les emprises indiquées par les Orientations d'Aménagement du secteur.~~

9.1. Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20 m<sup>2</sup>.

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

10.1. 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.

10.2. 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.

**10.3. En UP1, la hauteur maximale est portée à 17m au point le plus haut.**

*Le futur CPAUPE prévoit une hauteur sous dalle importante par niveau, de manière à faciliter l'installation de brasseurs d'air pour le confort d'été, ces derniers étant plus écologiques que des climatisations, et pour favoriser des volumes généreux pour les futurs logements. Une hauteur portée à 17m rend possible cette disposition.*

10.4. En UP9, la hauteur maximale est portée à 16 m au point le plus haut.

10.5. Les constructions devront en outre respecter le nombre de niveaux indiqués dans les orientations d'aménagement de chaque secteur.

10.6. La hauteur maximale des bâtiments à usage d'équipement public est limitée à 16 m.

10.7. 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.~~

*Suppression de cette mention aux clôtures qui figure également à l'article UP11 : « aspect extérieur ». Les clôtures traitant de l'aspect extérieur, il est proposé de les traiter dans l'article suivant.*

10.8. Dans le secteur ~~UP10~~ UP1, le niveau fini de rez-de-chaussée devra être situé au-dessus des cotes de crues de références.

## **ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### **11.1. Toitures**

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m, ~~sauf en UP10, où elles sont limitées à 1,5m, dont un mur bahut qui ne pourra excéder 0,60 m.~~

En UP1, la hauteur est limitée à 1,20 m. Une hauteur plus importante est cependant possible pour l'ilot des aînés, si elle est justifiée au regard d'impératifs de sécurité et d'intimité des résidents.

*La règle sur les clôtures est réécrite pour tenir compte de l'ambiance urbaine attendue sur ITDT, à savoir des*

*clôtures plus basses fondues dans la végétation. Seul l'ilot des aînés pourrait accueillir des clôtures plus hautes, notamment dans le cas où il accueillerait un EHPAD, avec des enjeux d'exploitation particulier vis-à-vis de certains résidents fragilisés.*

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

Dans les secteurs UP7 et UP9, des murs en pierre d'une hauteur plus importante sont autorisés sous réserve d'une cohérence avec l'environnement bâti proche.

~~En UPa, seules~~ En UP1, Les clôtures maçonnées seront proscrites, ainsi que les panneaux occultants, ou matériaux non qualitatifs (PVC...). Seules les clôtures perméables aux eaux de crues sont autorisées ~~et doivent être limitées au strict nécessaire.~~

*Des précisions sont apportées pour les clôtures attendues sur ITDT.*

## ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

### 12.1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la 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~~ en 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 m<sup>2</sup> 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 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 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.

### 12.2. Stationnement des vélos

En UP1 le stationnement des vélos sera assuré en dehors de la voie publique selon les règles suivantes :



- Pour les logements neufs (à partir de 2 logements) :
  - 1 stationnement voiture = 1 stationnement vélo ;
  - 1 place vélo par logement au minimum ;
  - Prévoir un système de fermeture sécurisé.
- Pour les bâtiments commerciaux ou recevant du public :
  - 10% de la capacité du parc de stationnement voiture avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements pour la clientèle (construction et rénovation) ;
  - Pour les bâtiments entre une et dix places de stationnement voiture minimum de 4 stationnements vélo (2 arceaux) ;
  - 8 places de stationnements vélo (4 arceaux) minimum pour les bâtiments avec plus de dix places de stationnement voiture.
- Pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail :
  - 15% du nombre de places de stationnement voiture ;
  - 4 emplacements (2 arceaux) vélo minimum.
- Pour les bâtiments accueillant un service public :
  - 20% du nombre de places de stationnement voiture ;
  - 4 emplacements (2 arceaux) minimum ;
  - Le stationnement vélo des agents du service public devra bénéficier d'un accès assuré/sécurisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### Les équipements devront :

- Disposer d'une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement ;
- Être sécurisés et posséder des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient couverts, clos et situés sur la même unité foncière ;
- Être accessible avec une dénivellation inférieure à 12%. Dans le cas de rénovations cette pente peut aller jusqu'à 16% sur 4m et 20% sur 1 m. Des obstacles isolés de moins de 5cm de haut sont tolérés ;
- Être repérables et identifiables (écriteau à l'entrée du local et du bâtiment...).

*Au regard de l'importance des modes doux, et particulièrement des vélos, dans le projet ITDT, il a été décidé d'intégrer les préconisations en matière de stationnement du schéma directeur cyclable d'ARCHE Agglo dans le règlement du secteur UP1.*

## ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

### 13.1 espaces verts et pleine terre

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.

Dans le secteur UP1, ce coefficient est remplacé par un coefficient de pleine terre. Ce coefficient est précisé pour chaque îlot dans l'OAP, et va de 15 à 35%.

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis en surface comme en sous-sol (à l'exception des réseaux), de préférence végétalisés, et permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

*Le projet ITDT a été bâti en tenant compte des enjeux de ville poreuse et de part du végétal dans le projet urbain. La pleine terre permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et apporte les meilleures garanties au développement des plantations puisqu'elle permet un développement racinaire optimal. Cette part de pleine terre a été défini à l'échelle de chaque îlot. Il est donc proposé pour UP1 de remplacer la notion d'espaces verts par celle de pleine terre. L'OAP définit un coefficient de pleine terre par îlot, ainsi que des préconisations complémentaires pour l'aménagement paysagé (avec notamment l'identification de cœurs d'îlot plantés à mettre en œuvre).*

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 enherbés 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.

~~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 végétalisés 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 %.~~

*Suppression de la zone UP10, intégrée à la zone UP1.*

## 5. PROCEDURES

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et suivants :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Au vu des différents points d'évolution, le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun (avec enquête publique).

La modification n°4 du PLU ne portant que sur le périmètre de la future ZAC ITDT, et cette dernière devant être soumise à évaluation environnementale, il est décidé que conformément à l'article L. 122-13 du Code de l'Environnement, **une procédure d'évaluation environnementale commune** valant à la fois évaluation environnementale du plan et du programme est mise en œuvre.

Comme la modification est soumise de ce fait à évaluation environnementale, elle fait l'objet d'une concertation préalable (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme).

Le dossier de projet de modification n°4 de Tournon-sur-Rhône est par ailleurs notifié à Madame la Préfète de l'Ardèche et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique, conjointe à l'évaluation environnementale de la ZAC et à la modification du PLU.

L'enquête publique du projet de modification n°4 sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Maire N°28/2025 en date du 10 mars 2025.

Le dossier d'enquête publique, comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation, le rappel des textes, la décision de la MRAE sur l'évaluation environnementale commune, le bilan de la concertation et les avis émis par les personnes publiques associées, sera mis à disposition du public pendant au moins un mois en vue de permettre la formulation d'observations.

Le Commissaire-Enquêteur émettra un avis sur ce projet de modification ainsi que sur les observations formulées portant sur le présent dossier.

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.