



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°4 : règlement de la zone UP modifié

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

► tournon-sur-rhone.fr

Commune de

Tournon-sur-Rhône

Plan Local d'Urbanisme 3a - Règlement



PLU approuvé le 28 mars 2018
Modification n°1 approuvée le 7 avril 2022
Modification n°2 approuvée le 7 avril 2022
Modification n°3 approuvée le 24 juin 2024
Modification n°4 PROJET

Projet soumis à l'avis des Personnes Publiques
Associées et à l'évaluation environnementale

Le Maire
Frédéric SAUSSET

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.

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.

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 :

- 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 déclinera ainsi :
 - UP1 : minimum 20 % de logement sociaux.
 - 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 aux conditions suivantes :
 - Dans les secteurs 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 m² 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 m² de surface de plancher ;
 - Des surfaces d'au minimum 4 000 m² 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. 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 :
 - limités à 250m² pour les zones UP2 à UP9,
 - limités à 2 000 m² pour la zone UP1 ;
- Artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200 m² 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 ;

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 UP1, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2.3, les stationnements ouverts au public.

2.9. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m² 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

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 cheminements 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 public, 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

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 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 ;

- 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 m² 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.

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 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

9.1. Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20 m².

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.

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...).

10.8. Dans le secteur 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.

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.

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 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.

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 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 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, 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 m² 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 accessibles 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...).

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 ilot 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.

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.