

Tournon sur Rhône

Plan Local d'Urbanisme Rapport de Présentation 1-c - Justifications



PLU approuvé le 28 mars 2018
Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire
Frédéric Sausset

Sommaire

1	Définition des enjeux de développement	4	II-5-4 Le contenu des zones : les zones N	43
2	Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD	7	II-5-5 Les emplacements réservés	48
II-1	Quel Modèle de développement ?	8	II-5-6 Les éléments protégés	53
II-2	Les Orientations du PADD	12	II-5-7 Les espaces boisés classés	57
II.3-	Analyse du potentiel de densification et consommation foncière	17	II-5-8 Les bâtiments pouvant changer de destination	58
II.4-	Analyse du potentiel de production de logements	19		
II.5-	Dispositions réglementaires du PLU et Justifications	22	II.7- Exposé des motifs des changements apportés	59
II-5-1	La délimitation des grandes catégories de zones : U, AU, A et N	20		
	Évolution des zones entre le PLU approuvé en 2006 et le nouveau projet	28		
	Les zones U	29		
II-5-2	Le contenu des zones : les zones AU	37		
II-5-3	Le contenu des zones : les zones A	41		

1 Définition des enjeux de développement

UN RÔLE DE VILLE CENTRE

**Un Scot qui fixe un rôle pour
Tournon**

**Le rôle du logement et de l'habitat
dans le projet de territoire**

**La diversification du tissu
économique**

**Les berges du Rhône : une
opportunité à saisir**

- 1 logt construit = 1,2 habitant supplémentaire

90/99	99/2007	2007/2012	90/2012
400	625	210	1235
414	440	185	1039
0,97	1,42	1,14	1,19

1 emploi pour 2 hab

UNE VILLE A L'IDENTITÉ FORTE **Mais...**



**Les centralités et les espaces publics
à qualifier**

**La morphologie urbaine et la
qualité architecturale à promouvoir**

**La prise en compte de l'existant
dans la fabrication de la ville de
demain**

La vigne omniprésente

La prédominance de la voiture

UN ENVIRONNEMENT ET UN ESPACE AGRICOLE DE QUALITE MAIS AU FONCTIONNEMENT FRAGILE

Le devenir des grands ensembles naturels et agricoles

L'affirmation de limites claires entre l'urbain et la campagne

La consommation foncière qui est importante

Les éléments caractéristiques du paysage (petit et grand)

Les espaces verts/naturels dans et hors la ville



2 - Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD

Préambule

Le présente partie livret constitue le volet justification du Plan Local d'Urbanisme de Tournon-sur-Rhône. Le PLU se doit en effet d'expliquer les choix qui ont été retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ce document se structure autour des justifications du PADD, du règlement et de sa pièce graphique et des OAP, même si une parties de leurs justifications sont incluses dans celles du règlement ; chaque OAP correspondant à une zone spécifique dans le zonage et le règlement. Toutefois, les éléments contextuels ayant sous-tendus chacun des projets, et nécessaires à leur compréhension, sont explicités.

II-1 Quel Modèle de développement ?

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement nécessaire à une ville bénéficiant de services, activités, et infrastructures en transport en commun, mais ce développement doit être respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles en favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs.

Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par le PLU de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a du rechercher une harmonie entre les sensibilités, les contraintes du territoire et les dynamiques de développement induites par sa situation de ville centre dans un cadre de qualité. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de fortes sensibilités paysagères et naturelles. La préservation de la ressource agricole en secteur urbain représente aussi un enjeu important dans un contexte de pression foncière allant croissant.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal équilibré.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

La commune a recherché un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine, des espaces naturels et agricoles et les enjeux de développement présents sur son territoire, à la fois par une organisation de la gestion du territoire communal, et par le renforcement de la diversité de son occupation.

Ainsi les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont :

Les principes de protection des espaces naturels et des milieux écologiques

Ils sont majeurs sur le territoire communal et ils concernent particulièrement :

- Les différents cours d'eau représentent des corridors écologiques à une échelle supra communale, ainsi que les milieux humides qui leur sont liés. Ces secteurs constituent des milieux d'intérêt écologique dont l'équilibre est fragile.
- Les espèces protégées identifiées sur de plusieurs secteurs, en particulier dans la vallée du Doux qui représente un secteur d'intérêt écologique exceptionnel dans un contexte périurbain.
- La présence de ZNIEFF qui témoignent de l'importance de ces enjeux à une échelle qui dépasse le territoire communal.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont aussi été pris en compte dans le PADD :

En effet la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte urbaine et par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les paysages emblématiques des coteaux faits d'une succession de vignes et de boisements. Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de l'identité communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.

Les principes de protection de la ressource agricole :

Le diagnostic a montré que la commune reste un secteur potentiel de production agricole, malgré son caractère urbain. Cette activité présente un potentiel de développement et une viabilité à l'échéance du PLU. La situation proche de la ville des territoires agricoles implique une proximité des consommateurs, et peut servir de point d'appui pour une valorisation vers une production de qualité. Ce potentiel est une opportunité économique pour les acteurs agricoles de la commune. Toutefois la fonction agricole doit aussi respecter les équilibres écologiques du territoire en particulier sur les coteaux.

Les enjeux de développement et des modes d'urbanisation sont tout aussi importants :

Tournon sur Rhône est une ville centre et s'inscrit comme une commune attractive dans la vallée du Rhône (cadre de vie de qualité, centralité marquée, services et commerces nombreux, pôle d'emploi...). Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

- **Sur le plan démographique** le projet de développement recherche un renforcement de la croissance qui s'appuie sur le rythme démographique maîtrisé, compatible avec les orientations du Scot en cohérence avec la fonction de ville centre, la présence de l'ensemble des équipements, commerces, services sur le territoire communal.

Sur le plan résidentiel le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir à Tournon sur Rhône des jeunes ménages qui ne trouvent plus une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût et à

destination des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et des commerces. Le PADD s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries) sont le plus pertinents pour la collectivité.

Il s'agit de densifier raisonnablement ces secteurs et d'assurer leur diversification vers du logement aidé ou accessible par son coût. Ainsi, la commune de Tournon souhaite mobiliser en priorité les espaces non construits ainsi que les secteurs de renouvellement urbain (ITDT, ancien hôpital, Gourguillon..) situés dans l'espace déjà urbanisé.

Toutefois ces espaces « en dents creuses » et en renouvellement urbain ne sont pas forcément mobilisables facilement en raison :

- de leur morcellement et de leur situation en coeur d'îlot pour les dents creuses, et de l'absence de maîtrise foncière de la collectivité,
- des coûts importants, de la complexité de mise en oeuvre des opérations de démolition, dépollution reconstruction et de l'absence de maîtrise foncière de la collectivité pour les sites de renouvellement urbain.

En raison de ces difficultés la collectivité a aussi retenu la possibilité de développer des espaces en extension urbaine (Chapotte à moyen ou long termes, Route de Lamastre plus rapidement).

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations d'urbanisation exemplaires (performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité des services et des commerces limitant les déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière etc.), permettant de répondre aux enjeux environnementaux. Pour cela il est nécessaire de développer des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

- **Sur le plan économique**, le projet communal s'appuie sur l'objectif de renforcer les pôles d'emplois existants à la fois pour le maintien des activités présentes qui n'ont plus l'espace nécessaire à leur évolution, et pour l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. Une offre foncière nouvelle à destination des activités économiques est indispensable pour permettre à la population de travailler sur place.

Les secteurs potentiels de développement sont peu nombreux au regard de l'accessibilité nécessaire aux activités, de l'équilibre à trouver entre proximité des espaces résidentiels et gestion des nuisances (déplacements, bruits). Dans cette optique le plateau et la vallée du Doux apparaissent particulièrement inadaptés. Seule la plaine peut constituer un secteur de développement économique. Dans le contexte de ville centre de Tournon sur Rhône, les enjeux agricoles présents apparaissent inférieurs aux enjeux d'accueil d'activités en terme d'emplois potentiels, d'animation de la cité et d'équilibre à rechercher avec le développement démographique.

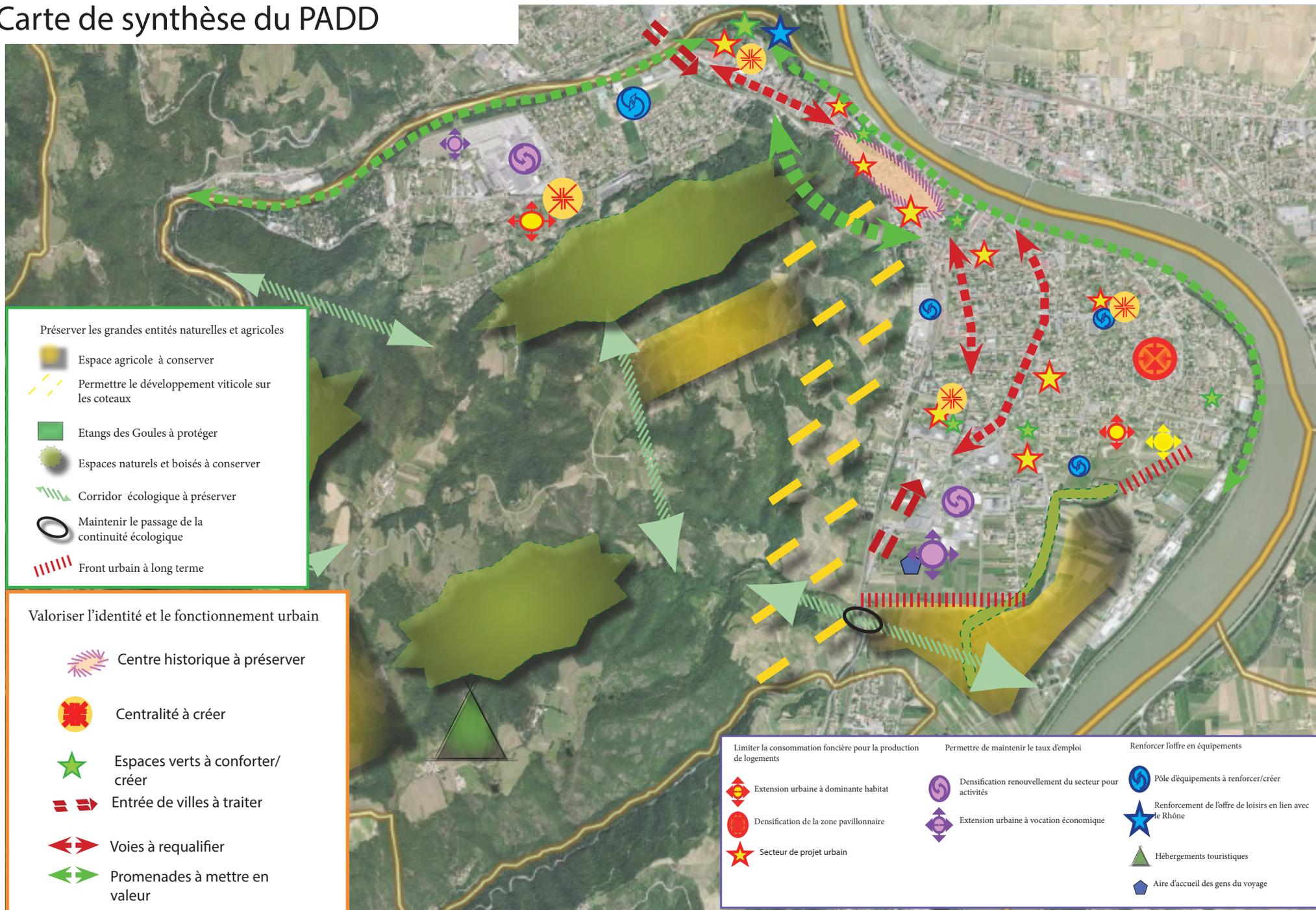
Les enjeux de maîtrise des déplacements :

Ils sont majeurs à Tournon sur Rhône qui se trouve confrontée à des difficultés de circulation dans son centre en raison de la traversée par des axes de passage. Ces flux se confrontent à la desserte locale de la commune et à ceux liés à son attractivité de ville centre (accessibilité des commerces etc.).

La commune a donc opté pour une rationalisation des déplacements par la réduction des circulations automobiles engendrées par les nouveaux développements urbains (tous situés à proximité du centre) et par l'amélioration de la qualité des espaces urbains (plus attractifs pour des déplacements doux).

Le PADD s'appuie sur la requalification des voies, pour réorienter le fonctionnement urbain de la commune et pour développer des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée dans le projet communal doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les espaces centraux, les pôles d'équipements. Ainsi les modes doux de déplacement sont largement favorisés par les aménagements qui seront mis en oeuvre : requalification urbaines des voies du 8 mai 1945, de l'avenue de Nîmes, inscription de voies structurantes en modes doux en lien avec la via Rhôna.

Carte de synthèse du PADD



II-2 Les Orientations du PADD

- **Orientation 1 : Tournon, une centralité à affirmer**

S'inscrire dans un territoire dynamique pour améliorer le quotidien des Tournonnais

Objectif 1 : une ville accueillante et qui couvre les besoins de ses habitants

Afin de renforcer, comme le Scot le préconise, le pôle urbain de ARche Agglo, les communes de Tain et de Tournon ont des objectifs de production renforcés. Face à la pénurie foncière tainoise, Tournon voit ses possibilités renforcées. Le PADD s'inscrit dans un objectif maximum de 725 logements, ce qui se traduira par environ 1 050 à 1 100 habitants supplémentaires.

En outre, afin de couvrir l'ensembles des besoins mis en perspective dans le diagnostic, il sera nécessaire de diversifier les formes avec une montée en puissance du logement intermédiaire et d'assurer une offre pour tous (revenus, âges...)

Objectif 2 : Un pôle d'emplois à pérenniser

Pour maintenir son rôle de ville centre, qui se retrouve notamment dans le taux d'activité (nombre d'emploi/nombre d'habitants), la création d'emploi doit être corrélée à la perspective démographique. Le PLU se doit donc de mettre en place les conditions d'accueil de 650 emplois, répartis entre :

- Le développement des zones de Champagne et Saint-Vincent tout en permettant l'optimisation de l'existant
- La reconversion d'espaces en friches, comme ITDT, afin de créer une offre complémentaire (tertiaire...)
- Autoriser les activités compatibles avec la proximité de l'habitat dans les zones résidentielles

Objectif 3 : Répondre à des besoins d'équipements supracommunaux et améliorer l'offre quotidienne

Forte de ses 11 000 habitants, la commune doit travailler à renouveler et étoffer son offre d'équipements dans une double perspective : répondre au mieux aux besoins des Tournonnais et être visible dans un territoire dynamique, dont les besoins en équipement sont croissants. Cela passe notamment par le renforcement de l'offre culturelle mais aussi de loisirs, notamment en lien avec l'étang des Goules au Sud.

Objectif 4 : Ancrer Tournon durablement dans le paysage touristique

Dans un territoire qui se structure très fortement en matière touristique, Tournon-sur-Rhône doit afficher clairement sa position de ville d'accueil, d'entrée sur le territoire dromardechois.

De nombreuses actions ont été mises en œuvre et il convient de poursuivre ces efforts sur deux axes importants :

- La valorisation des berges du Rhône
- Le développement de l'agritourisme et plus généralement d'une offre d'hébergement toute gamme

Orientation 2 : Tournon, un cadre de vie à préserver

Parce que se développer ne signifie pas forcément perdre son identité

Objectif 5 : Préserver la qualité architecturale du centre ville

Le patrimoine bâti et architectural de qualité devra être protégé et valorisé.

En centre ancien, les alignements de façades, caractéristiques de l'époque de construction, seront préservés parce cette forme urbaine est au cœur de l'identité de la commune.

Objectif 6 : Conserver l'identité des quartiers et redonner vie aux faubourgs

La mutation de certains quartiers de Tournon a déjà débuté, sans cadre global qui permet d'anticiper et gérer la densification, dans le respect de l'existant. Ce sera très probablement l'un des principaux défis que le PLU aura à relever.

En outre, certaines voies devront être hiérarchiser selon leur fonction, et cela permettra de redonner un caractère urbain aux artères amenant vers le centre.

Enfin, pour que la densité soit bien perçue par les habitants qui vivront dans es opérations mais aussi par les riverains des opérations immobilières, il s'agira à la fois de créer et de préserver la « nature en ville », pour ménager ces espaces de respiration et de rencontres auxquels les habitants sont très attachés.

Objectif 7 : Faire perdurer les paysages et le patrimoine agri-viticoles de la commune

De manière plus diffuse que dans le centre-ville, on retrouve quelques bâtisses, parcs ou jardins qui devront être préservés en tant qu'éléments patrimoniaux. Ils seront identifiés et préservés, au même titre que le patrimoine lié à la vigne (cabanon, murets...).

En outre, sans permettre leur extension, les principaux hameaux d'origine agricole seront conservés et la réhabilitation des quelques corps de fermes isolés autorisée

Objectif 8 : La maîtrise de sa consommation foncière par rapport à ses objectifs de construction (densité, renouvellement, modération...)

Afin de limiter l'étalement urbain, le PADD affiche l'objectif de procéder à l'urbanisation des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine avant de s'étendre.

Les densités devront progressivement être augmentées pour atteindre sur certains secteurs plus de 35 logements à l'hectare, tout en veillant à ce qu'aucune opération ne permette des densités se traduisant par un « gaspillage » d'espaces.

Ces objectifs seront particulièrement exigeants sur les extensions urbaines.

L'objectif est de limiter la consommation foncière à 40ha, dont la moitié en densification.

Objectif 9 : L'affirmation de la trame environnementale comme préalable au développement urbain

Il s'agit à travers cet objectif de protéger les éléments essentiels au bon fonctionnement écologique de la commune et intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue.

Il s'agira notamment de travailler à :

- La préservation des milieux naturels majeurs de la commune : étang des Goules, vallons, vallée du Doux et confluences Rhône/Doux...
- La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves
- La préservation des corridors écologiques

Orientation 3 : Tournon, une ville en mouvement

Des projets au service d'une vision partagée

Objectif 10 : Vers une ville des courtes distances

La mise en œuvre d'un schéma de déplacements piétons et cyclistes doit permettre de se déplacer dans la commune sans avoir recours systématiquement à l'usage de la voiture. La taille de Tournon-sur-Rhône le permet à conditions que des cheminements adaptés, surs et pratiques voient le jour. Pour parvenir à cet objectif, les axes suivants devront être mis en avant :

- Créer un maillage modes doux et faciliter l'accès aux principaux équipements et espaces d'activités
- Créer les conditions d'installation d'une aire de covoiturage
- Favoriser la mixité urbaine (logements/équipements/services/commerces) dans les quartiers pour limiter les déplacements

Objectif 11 : Des centralités à réaffirmer dans les quartiers

Afin de faire de Tournon une commune cohérente, il est souhaitable de créer, conforter ou dynamiser l'animation des quartiers autour de lieux de vie regroupant habitat, commerces, services et espaces publics, notamment sur la route de Lamastre mais aussi dans les quartiers Sud.

Plutôt que d'étendre la ville, le recours au projet urbain sur des sites à renouveler permettra de travailler dans cette direction en déclinant cet objectif général dans chaque opération, chacune contribuant ainsi à l'amélioration du fonctionnement de la ville.

Objectif 12 : Reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune

Dans un souci de préserver au maximum l'espace agricole, le PADD affiche l'ambition de favoriser la reconquête des espaces intramuros avant d'envisager l'extension urbaine

Pour limiter la consommation de terres agricoles au maximum, des secteurs en friche ou en mutation ont été identifiés et font l'objet d'une réflexion pour encadrer leur renouvellement. Il s'agit principalement du secteur ITDT, des ex-tanneries Gay ou de l'ancien hôpital.

II.3- Analyse du potentiel de densification et consommation foncière

En rouge : les parcelles disponibles de moins de 2500m², soit 5ha

En bleu : les entités foncières de plus de 2500m², qui représentent 3ha. Toutes ne sont pas d'un seul tenant en termes de propriété foncière. Elles ne sont donc pas toutes concernées par des OAP.

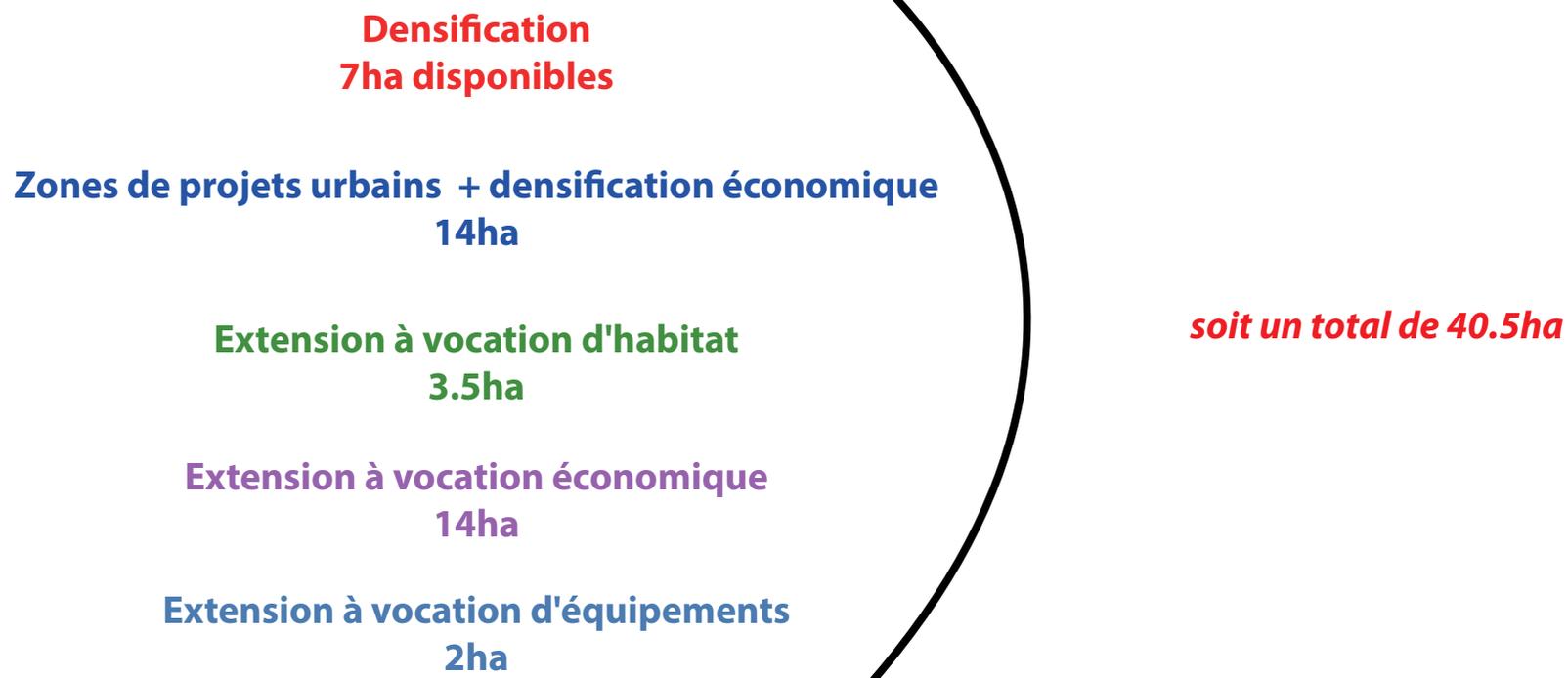
Le zonage offre ainsi un potentiel de densification de l'ordre de 8ha. Dans ce chiffre, sont comptés les parcelles libres et les plus grands terrains susceptibles de faire l'objet de division parcellaire.

Si l'on y ajoute les disponibilités en zone Up (13ha), le potentiel de densification est de 21ha, conformément à l'objectif du PADD, qui fixait un objectif de limitation de la consommation foncière à la moitié des 40ha à mobiliser.



RAPPEL objectifs PADD

limiter la consommation foncière à environ 40ha



II.4- Analyse du potentiel de production de logements

Les objectifs en termes de logements

A terme, l'enveloppe du PLU est calibrée pour atteindre 700 à 725 logement, répartis de la façon suivante :

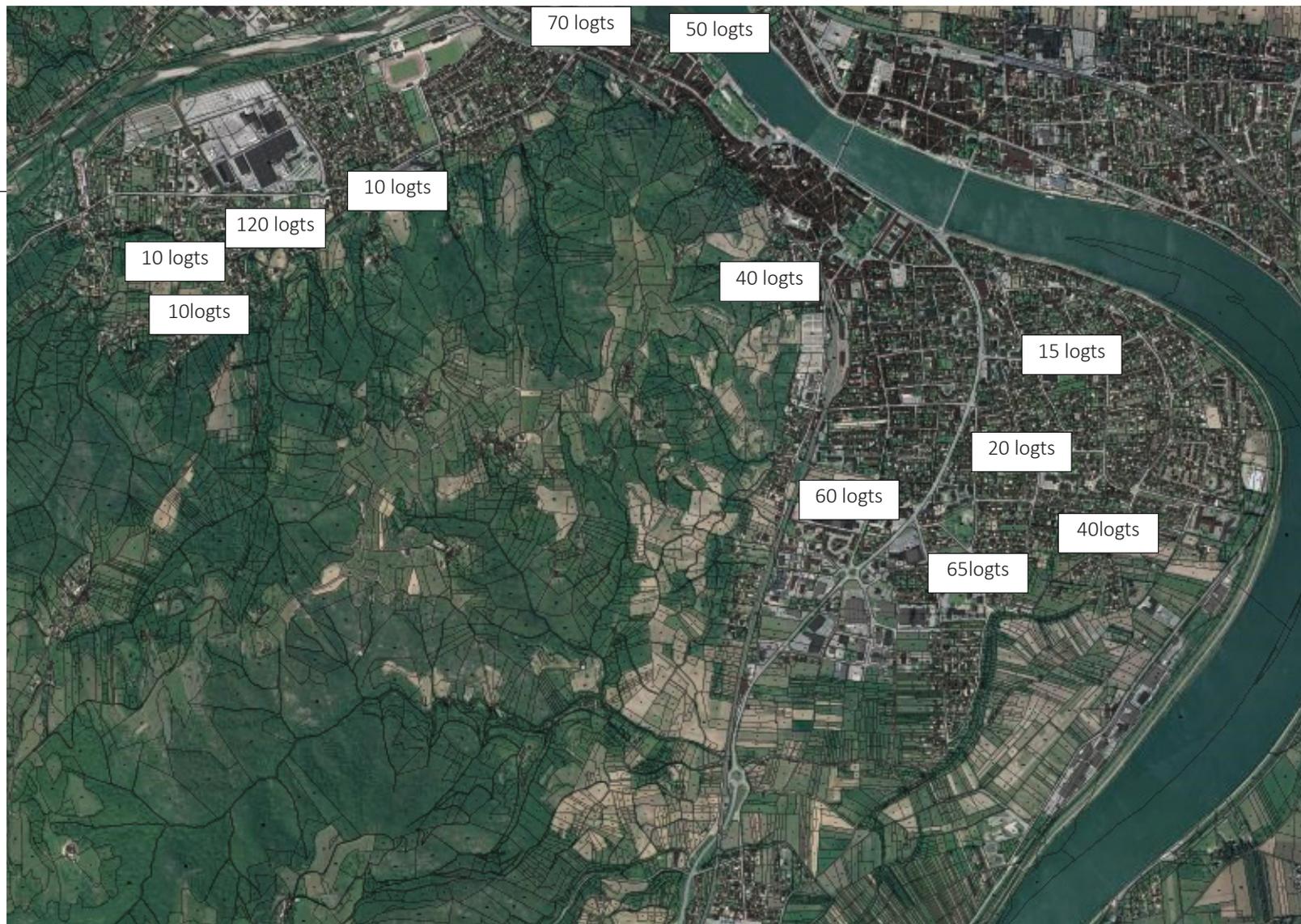
- le potentiel de densification en zone U (hors Up) : les divisions parcellaires ou le remplissage des dents creuses les plus importantes (plus de 2500m²), en s'appuyant sur les moyennes constatées ces dernières années, le chiffre maximal de logement qui en découle serait de 100. Il est nécessaire d'y ajouter près d'une centaine de logements vacants qui pourraient être remis sur le marché grâce à la politique OPAH et l'allègement des normes de stationnement, soit environ 200 logements
- Les zones UP permettent la réalisation de près de 350 logements
- la zone AUa de la route de Lamastre et la zone 1AU de Chapotte doivent accueillir 160 logements environ

**Densification +
vacance
200 à 220**

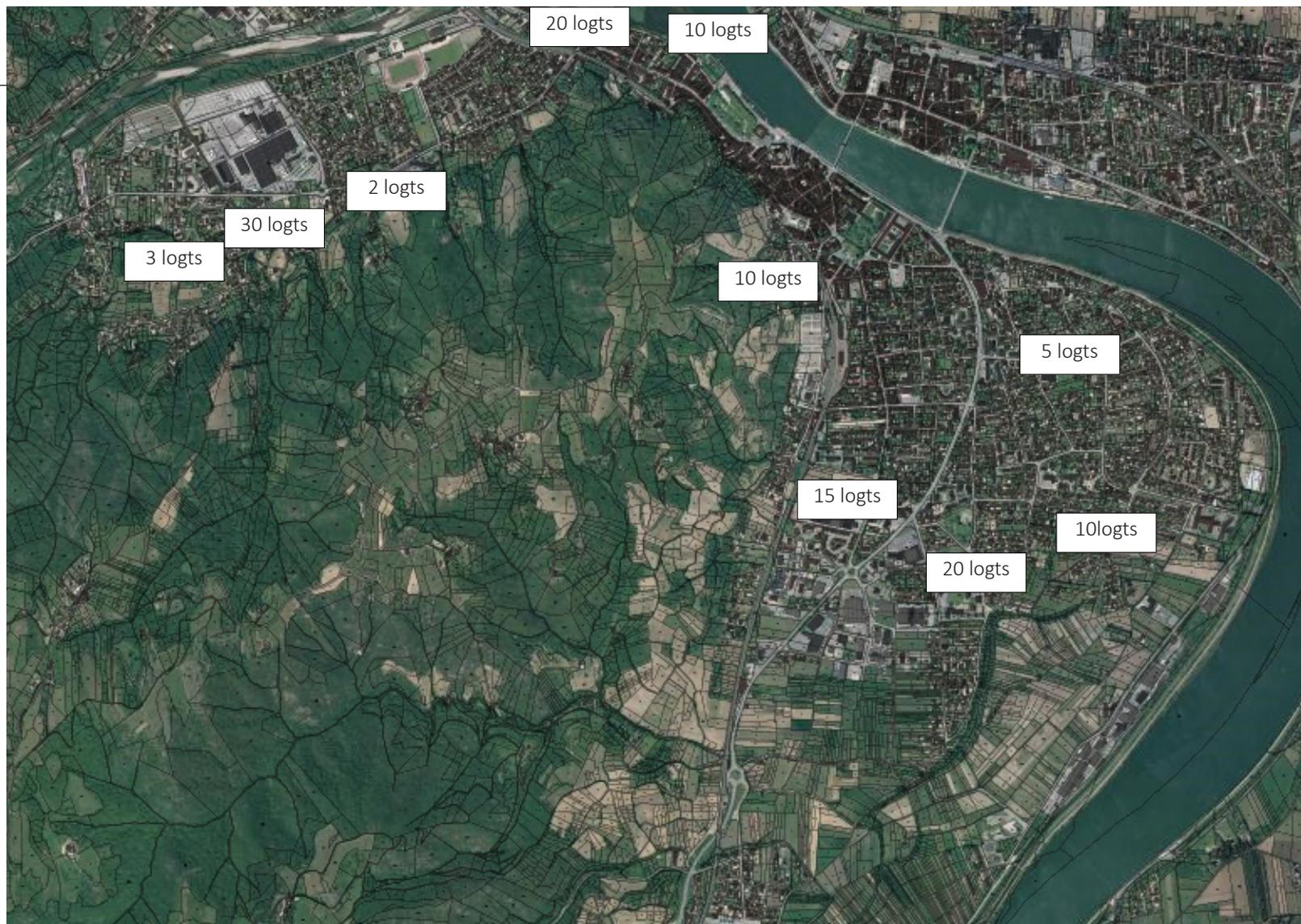
**Renouvellement et projets urbains
340**

**Extension
160**

Hors remplissage des dents creuses, répartition programmée de la production de 500 logements dans des opérations encadrées



Répartition programmée de la production des 125 logements à vocation sociale dans des opérations encadrées (soit 25% de la production dans ces zones)



II.5- Dispositions réglementaires du PLU et Justifications

II-5-1 La délimitation des grandes catégories de zones : U, AU, A et N

La définition de ces quatre grands types de zonage est issue à la fois du projet de la commune, des enjeux qui sont ressortis lors du diagnostic et les options retenues au titre du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain. Ce document de référence qui fixe les orientations d'aménagement et de développement territorial, a donc inspiré pour partie les grands principes du zonage du PLU.

L'enveloppe «bâtie» de Tournon-sur-Rhône est confirmée, avec très peu d'extensions par rapport au PLU voté en 2012. L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire communal est assuré par un espace rural constitué notamment des territoires affectés aux activités agricoles et qu'il convient de préserver au même titre que les espaces naturels (zones N et A).

Le ban communal est étendu et reste très majoritairement agricole et naturel.

Si l'identification des différents secteurs urbains s'appuie essentiellement sur des critères morphologiques ou sur l'utilisation actuelle des sols, les grands principes du zonage U veillent également à intégrer et pérenniser les composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines. A l'exception des secteurs d'activités économiques affirmées, les zones UA, UB et UC du PLU apparaissent comme « mixtes ». Grâce à cette ouverture, la partie urbanisée de la commune devient un espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité urbaine, en privilégiant une diversification économique, commerciale ou encore culturelle. Les zones UE et UI seront limitées en termes de diversification : l'habitat présent peut s'y maintenir, mais ses évolutions sont très fortement encadrées.

Cette multifonctionnalité affirmée de l'espace urbain s'inscrit aussi dans un contexte de préservation du cadre de vie et des dernières ressources naturelles la commune. Ainsi, la promotion d'un tissu urbain privilégiant des valeurs de proximité et d'accessibilité (valorisation des espaces desservis par les transports en commun) en mixant les fonctions (habiter, travailler, acheter, circuler) va dans le sens d'une rationalisation des déplacements et d'une urbanisation contenue et respectueuse des espaces naturels et périurbains, à l'échelle de la commune mais aussi et surtout à une échelle plus large, celle du grand Rovaltain. En complément, les espaces naturels identifiés dans le PLU illustrent cette prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : espaces verts, paysages, écosystèmes, éléments patrimoniaux, corridors écologiques.

Au-delà de cette approche globale, le territoire urbanisé se décline en sept zones urbaines. Ces zones se différencient au regard de leur fonction et de leur évolution possible :

- la zone UA correspond au centre historique de la commune ;
- la zone UB correspond aux zones urbanisées plus récentes, mixtes à dominante d'habitat, représentant les faubourgs de la commune, notamment le long des principales artères, ainsi que les rues traversantes;
- La zone Uc correspond aux importants secteurs pavillonnaires de la commune, au potentiel de densification et d'évolution important, qu'il est nécessaire d'accompagner.
- la zone UE correspond aux différents pôles d'équipements publics
- La zone UP regroupe tous les secteurs de projets urbains, encadrés par des orientations d'aménagement et une servitude de logements
- la zone UI regroupe les espaces à vocation économique
- la zone Uh englobe les hameaux du plateau
- la zone Uv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

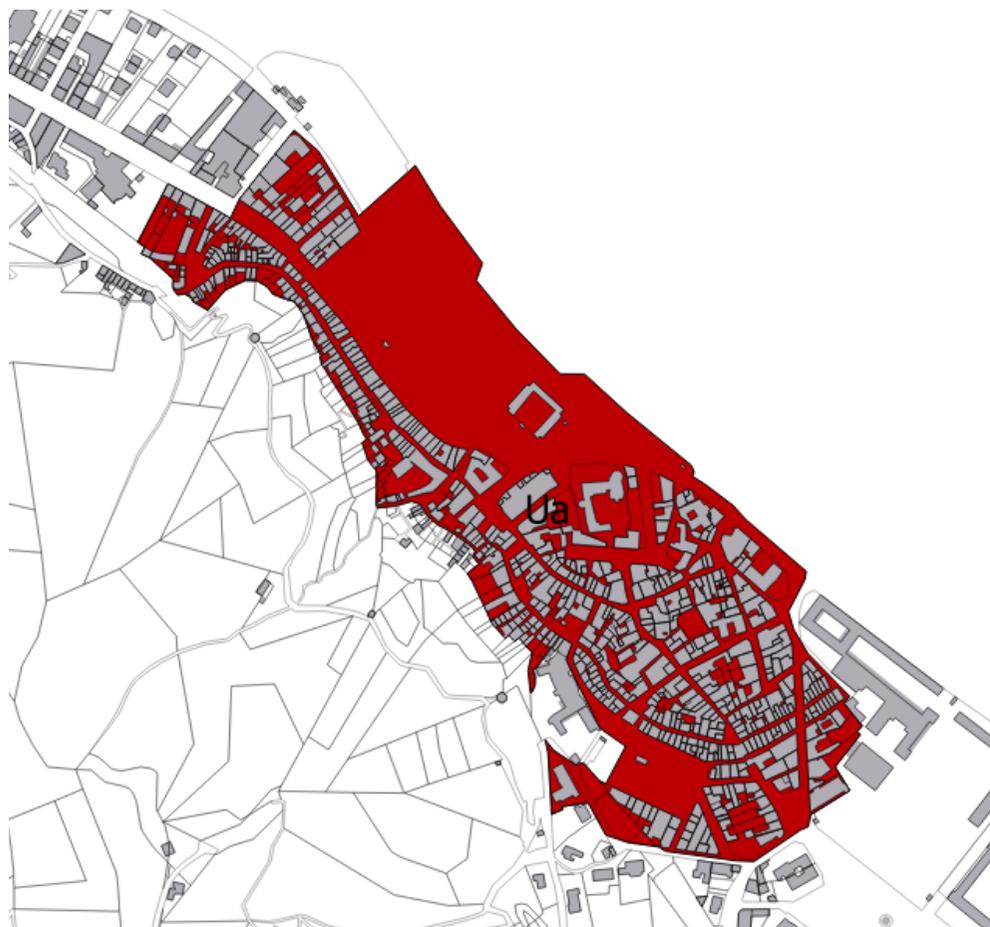
Évolution des zones entre le PLU approuvé en 2006 et le nouveau projet

Nom	superficie 2012	superficie 2016	evolution
Ua	21,30	19,09	-2,21
Ub	115,60	46	-19,00
Uba		49,4	
Uc	225,60	227,3	1,8
Ue	21,30	22,06	0,76
Uh	6,20	4,88	-1,32
Ui	77,30	64,55	-12,75
Up	0,00	23,79	23,79
Ut	0,00	11,54	11,54
Uv	0,34	0,34	0
AUa	9,40	4,10	-5,30
AUi	4,80	14,53	9,73
Aut	0,00	6,71	6,71
1AU	10,60	1,76	-8,84
2AU	2,20	2,21	0,01
3AU	13,00	0,00	-13,00
A	452,00	336	56
Aa		172	
N	1182,00	1103	-48
Nl		22,86	
Nt		5,09	
Ne		2,87	

	2012	2016	
zone AU	40,00	29,31	-10,69
Zone U	467,64	465	-2
zone A	452,00	508	56
Zone N	1182,00	1134,00	-48
zone AU+U	507,64	500,44	12

*Ce chiffre est à nuancer : dans les zone U a été intégré la zone Nt 2012 des campings, ce qui gonfle "artificiellement" la zone U de 10ha.
Le résultat global est donc supérieur à 15ha de terrains rendus à l'agriculture*

La zone UA



Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone Ua correspond au bâti traditionnel du centre Cette zone présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir. La forme bâtie de ce secteur est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne sont de type R+3, voire R+4. La zone Ua correspond essentiellement au centre historique. Cet espace ne dispose plus de disponibilités foncières. Le développement dans la zone Ua se traduira essentiellement par des réhabilitations d'habitat ancien ou des opérations de démolition/reconstruction (peu probables compte tenu du caractère patrimonial du bâti).

Objectifs d'aménagement :

L'objectif d'aménagement sur la zone UA consiste à conserver la cohérence architecturale et le caractère patrimonial du noyau historique tout en favorisant l'entretien et le renouvellement du bâti.

La sauvegarde du centre-ville de la commune est une priorité du présent PLU. La morphologie et l'architectures sont au coeur de l'identité du cadre de vie et de l'attractivité touristique de la commune et il était important de mettre en place des règles garantissant le maintien de cette forme urbaine particulière.

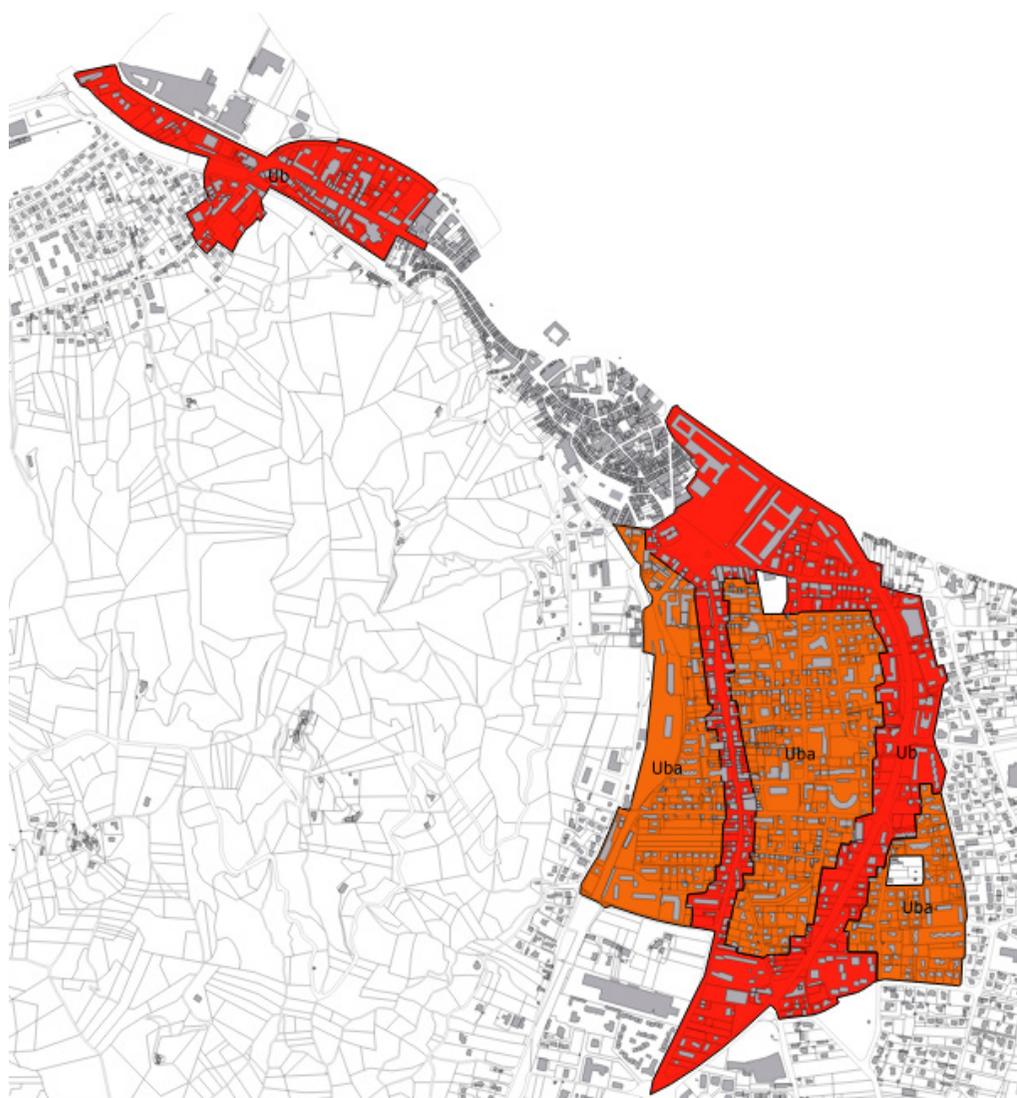
Les règles principales sont les suivantes :

- L'obligation d'implantation sur l'alignement est le principal élément réglementaire assurant dans le temps ce front urbain remarquable. Une remise en cause de cet alignement bâti dénaturerait ces lieux. Cette continuité urbaine pourra dans le cas des dents creuses être matérialisées non pas par le bâtiment lui-même, mais par un mur de clôture maçonné. La «continuité visuelle» du bâti est ainsi préservée et pourra prendre des formes différentes ;
- Obligation d'occuper une part importante de la largeur de parcelle donnant sur rue, en s'implantant soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule mais en construisant sur au moins 66% du linéaire de façade ;
- Hauteur qui reproduit l'existant : la cohérence et l'homogénéité des constructions participent grandement à l'ambiance de la rue ;
- Sens du faîtage.

La combinaison de ces règles sont les garantes de la préservation du tissu et des éléments caractéristiques de l'alignement remarquable de ces rues et de la relation des constructions avec les espaces publics.

Article	Synthèse des dispositions principales	Justifications
1et 2	<p>Sont exclues les activités non compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.</p> <p>Activités, services, équipements publics, commerces et habitat sont autorisés</p> <p>Interdire les changements de destination des RdC dans de nombreuses rues et placettes indiquées au plan de zonage</p>	<p>Encadrer la mixité urbaine, en faisant coexister différentes fonctions sans remettre en cause le cadre de vie de la commune</p> <p>Conserver l'attractivité commerciale du centre ville en limitant au maximum la transformation des rez-de-chaussée</p>
6	<p>Implantation à l'alignement (séparation entre le domaine privé et public) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la construction principale - soit d'un mur en pierre ou d'une clôture 	<p>Préserver la forme historique, dont le front bâti, à l'alignement dans la majorité des cas, est l'une des caractéristiques principales.</p> <p>Les nouvelles constructions devront pérenniser dans le temps cette forme urbaine remarquable.</p> <p>La continuité visuelle est également préservée par l'obligation de construire dans un premier temps à l'avant de la parcelle.</p>
7	<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une limite à l'autre - soit sur une limite mais en occupant au moins 66% du linéaire de façade sur rue <p>A l'arrière (au-delà de 20m), les prescriptions sont plus strictes pour éviter une surdensification des îlots et ménager des espaces de respiration et de salubrité</p>	<p>L'implantation proche de la rue ne suffit pas à pérenniser le front urbain de la vieille ville. Il faut également que cette continuité visuelle soit assurée par une occupation significative de l'espace donnant sur la rue.</p> <p>Au même titre que l'article 6, l'objectif de construire obligatoirement sur une ou deux limites vise à pérenniser l'implantation traditionnelle, par une continuité remarquable des façades. La nette et caractéristique continuité visuelle est ainsi garantie dans le temps et l'arrière des parcelles, s'il n'est pas bâti, reste un espace de respiration.</p>
9	Non réglementée	La densité bâtie très importante et la présence de petites parcelles justifient l'absence de limitation de l'emprise au sol, pour permettre au centre ville de "vivre" et d'évoluer sans remettre en cause ses caractéristiques actuelles
10	Hauteur demandée : 14m maximum et respecter la volumétrie générale proposée par les parcelles voisines	Troisième élément garant de la préservation du décor urbain du centre, cette règle propose une harmonisation des hauteurs qui respecte les gabarits observés actuellement. La règle s'appuie sur l'aspect traditionnel de la commune pour fixer une fourchette de hauteurs à reproduire, avec la souplesse nécessaire pour densifier le centre
13	Non réglementée	Le centre ville ne se caractérise pas, comme cela peut être le cas ailleurs, par la présence de jardins ou de cours en arrière des constructions. Il n'y a pas lieu d'imposer cette exigence dans le futur.

La zone UB



Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UB, dite de confortement du centre-ville, est relativement proche de la zone UB du PLU de 2012. Cette zone correspond à la première périphérie du centre historique. Ces secteurs ont une occupation mixte et de forme bâtie hétérogène : ils regroupent à la fois un habitat individuel, collectif, des équipements publics intégrés dans le tissu urbain et des activités économiques dont des commerces. Ce secteur n'intègre que peu de potentialités foncières.

La zone UB à proprement parler concerne les principales pénétrantes vers le centre-ville : les avenues du 8 Mai 1945, du maréchal Foch et de Nîmes. L'objectif est clairement de structurer et de préserver des alignements bâtis le long de ces axes.

Pour cela, trois servitudes graphiques ont été mise en place :

- une servitude d'alignement obligatoire
- une servitude d'alignement à préserver
- une servitude de front urbain à créer (avenue de Nîmes)

Cette zone aura pour fonction le renforcement l'attractivité d'un centre ville "étendu", où la mixité des fonctions est possible et où la densification est encadrée.

Les voies qui mènent sur ces axes ont été classées en Uba, et si la mixité est toujours recherchée, les possibilités de densification sont légèrement moindres compte tenu du tissu urbain existant, à dominante pavillonnaire ou petit collectif.

Objectifs d'aménagement :

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont nombreux et complémentaires : favoriser et encadrer l'évolution de l'existant, exploiter au mieux les espaces encore disponibles, permettre une meilleure mixité des fonctions, maintenir le cadre de vie, ouvrir à l'innovation et davantage de liberté architecturale, renouveler des secteurs sous ou mal utilisés...

Dans l'écriture des règles, des droits à bâtir trop restrictifs ne permettraient pas de favoriser une diversification des formes d'habitat, encore moins une utilisation rationnelle de l'espace. Le choix a été fait d'introduire davantage de souplesse sans pour autant nuire à la qualité de vie. Le règlement ouvre des possibilités à d'autres formes architecturales mais qui respecte, si des alignements urbains caractéristiques sont constatés sur l'axe, une cohérence globale.

Cette densification progressive vise à une meilleure utilisation du foncier disponible intramuros, à une évolution du bâti, ce qui constitue une alternative à la construction uniquement dans les secteurs d'extension. En effet, une utilisation intelligente et rationnelle des sols, denrée non renouvelable, est au centre du projet de la commune.

Le principe d'aménagement retenu est le suivant :

- marquer les entrées dans le centre-ville par une zone UB sur les principaux axes. L'objectif est de conserver ou de structurer des fronts urbains à caractère urbain : d'une limite à l'autre, à l'alignement ou très proche, pas de limite d'emprise au sol dans la première bande constructible, hauteur importante.

Les trois principaux axes sont concernés par des servitudes graphiques :

- une servitude d'alignement obligatoire : les constructions devront s'implanter sur la servitude. Cela permet de garantir dans le temps les alignements remarquables. Cette servitude est très souvent à cheval entre la zone UB et le secteur UBa
- une servitude d'alignement à préserver : mise en place sur les avenues du 8 mai 1945 et du maréchal Foch, cette servitude reprend l'esprit de la précédente en introduisant un peu de souplesse : la construction à l'alignement n'y est pas obligatoire mais il est interdit aux constructions de s'implanter à plus de 7m. Cela vise à conserver une unité, une cohérence visuelle tout en introduisant
- une servitude de front urbain à créer (avenue de Nîmes) : conçue et très largement perçue comme une déviation, l'avenue de Nîmes ne possède pas d'identité architecturale. Les constructions "flottent", tournent le dos à la voie, sont implantées de façon anarchique. Le PLU propose de structurer, très progressivement, cette voie en imposant un recul compris entre 5 et 15m.

Dans le cadre de ces servitudes, le règlement fait référence à une "bande de 15m" (art 9, 10 notamment). Celle-ci se mesure de la façon suivante :

- sur les parcelles concernées par la servitude d'alignement obligatoire : les 15m sont comptés à partir de la servitude graphique
- sur les parcelles concernées par la servitude d'alignement à préserver ou de front urbain à créer : les 15m sont comptés à partir de l'implantation du bâtiment. Cette bande est donc comprise entre 15 m et 22m pour la servitude

d'alignement à préserver et entre 20 et 35m pour celle de front urbain à créer. Cette disposition vise à donner le maximum de droit à construire à proximité de la voie et de préserver des cœurs d'îlots plus aérés. C'est ainsi que l'emprise au sol n'est pas limitée dans les 15m de la bande constructible, mais est encadrée à hauteur de 50% de la surface restante au-delà. En UBa, de manière générale, l'emprise au sol est de 60% maximum, afin de maintenir un tissu urbain plus aéré.

En Ub, les hauteurs autorisées sont importantes, avec 14m maximum, limitées à 12m sur limite. Les possibilités, voire dans certains cas les obligations de s'implanter sur limite séparative visent à garantir un front urbain continu et cohérent.

En Uba, les hauteurs maximales autorisées sont moins importantes afin de respecter des environnements souvent pavillonnaires. Elles sont ainsi limitées à 10m . Elle peut être limitée dans les rue étroites, afin d'éviter de créer un sentiment d'oppression. La hauteur maximale donnant sur rue sera fonction de la largeur de la voie.

L'identification de secteurs spécifiques

Afin d'accompagner le développement de la commune intra-muros, le PLU prévoit 9 secteurs dits de projets urbains, les zones Up. Ces secteurs stratégiques pour l'évolution de la ville sont tous soumis à orientations d'aménagement. L'objectif est d'encadrer l'évolution de ses secteurs, tous situés en zones urbaine, pour qu'ils apportent une plus-value à la ville et ne constituent pas de simples opérations immobilières.

Dès lors qu'un secteur pouvait évoluer de manière significative, il a été repéré et classé en Up.

Il s'agit d'espaces clairement identifiés comme des supports de projets structurants dont l'occupation actuelle, la densité ou la morphologie nécessitent d'impulser une vision globale du quartier dans le cadre des mutations et évolutions à venir.

La zone Up correspond aux principaux secteurs de densification urbaine. Les principes d'aménagements de ces sites sont fixés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les objectifs programmatiques et morphologiques sont détaillés dans le document spécifique qui leur est dédié.

Les secteurs identifiés sont

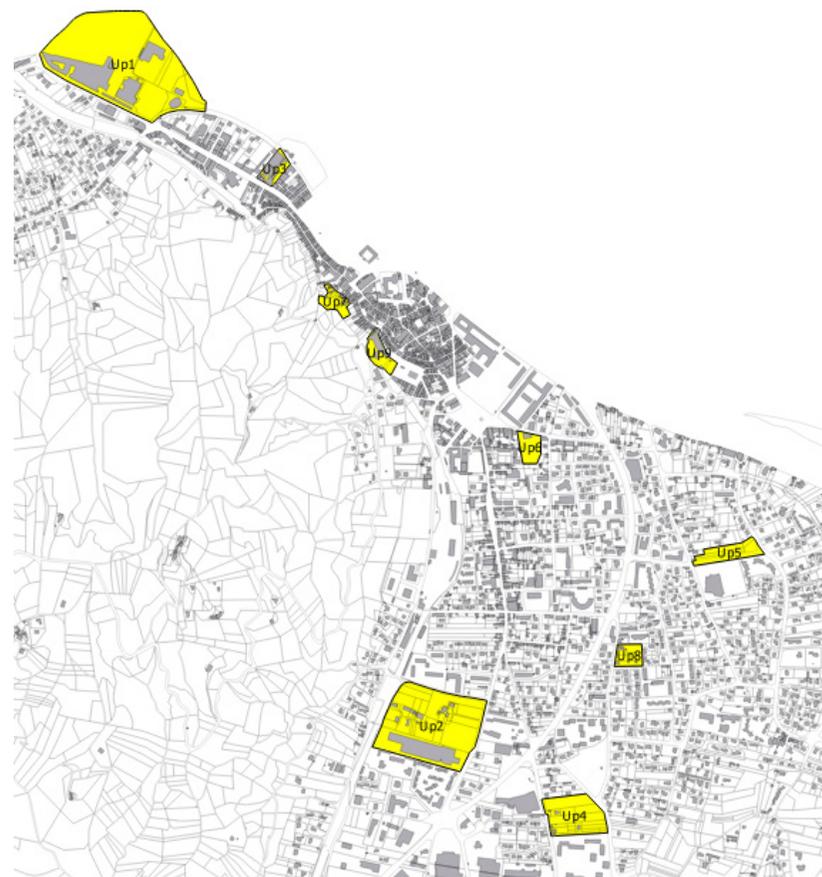
UPa : secteur ITDT (11ha, dont plus de la moitié restera inconstructible). La très importante friche ITDT, du nom de l'usine de textile qui fonctionnait sur le site, fait l'objet depuis de nombreuses années de réflexions sur son devenir. Les contraintes initiales sont très nombreuses, avec notamment un niveau de pollution élevée et la zone inondable, et rendent l'opération coûteuse et complexe à monter. L'ensemble des partenaires travaillant sur le projet (dont l'établissement public foncier EPORA) ont conclu à la nécessité d'une opération mixte, mêlant habitat, activités économiques (à dominante tertiaire) et équipements publics.

Cependant, compte tenu des contraintes d'aménagement qui pèsent sur le site, il a été instauré un périmètre d'attente, conformément au code de l'urbanisme : *"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

La commune a pu envisager plusieurs scénarii pour l'aménagement de la zone mais aucun ne s'avère, au présent stade d'étude, être adapté. Les études se poursuivent actuellement et permettront de préciser :

- le contenu du futur quartier (densité, type de logements...) au regard des réalités et du contexte socio-économique,
- le phasage,



Le secteur Upa

- les équipements publics qui seront nécessaires pour accueillir les futurs habitants,
- la dépollution du site ;
- la prise en compte du risque inondation
- les modalités d'aménagement.

Une étude plus complète doit pouvoir venir préciser l'ensemble de ces éléments. Elle devra être conclue dans les 5 ans qui suivent l'approbation du PLU.

UP2 : Sauva, 6ha, dont 1.5ha disponibles :

Secteur d'entrée de ville Sud, situé entre l'avenue du 8 Mai et la voie ferrée, est un important tènement foncier mais qui comprend la coopérative fruitière et des vignes classées en AOC. L'OAP proposée s'attache à identifier des éléments marquants (hameau à l'arrière, alignement d'arbres, vignes, coopérative fruitière ainsi qu'une belle bâtisse) et les intégrer à l'aménagement global en :

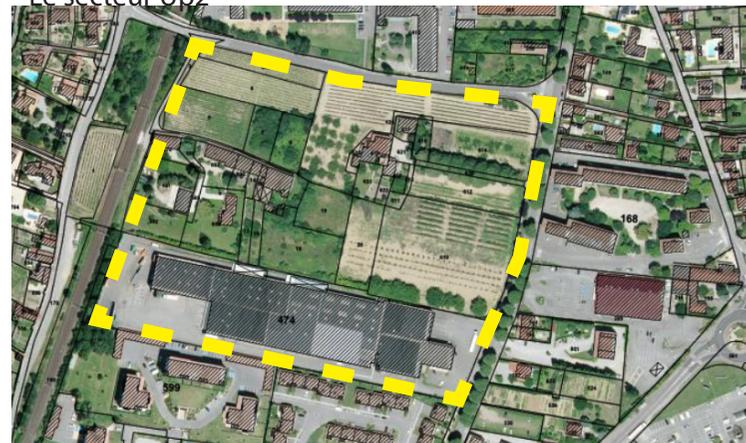
- dupliquant l'alignement d'arbres accompagné de fronts bâtis, avec la possibilité d'implantation d'une construction signal en fond
- offrant la possibilité de raccrocher le hameau par un système viaire global
- conservant la coopérative fruitière et les vignes sur le tènement
- marquant l'alignement sur l'avenue du 8 mai par un front bâti

Sur la surface restante (hors hameau, coopérative et vignes à préserver), soit 1.5ha, l'OAP reprise réglementairement prévoit la constructions de 60 à 70 logements, soit une densité de 40 logements à l'hectare, pouvant être réalisés en 2 tranches.

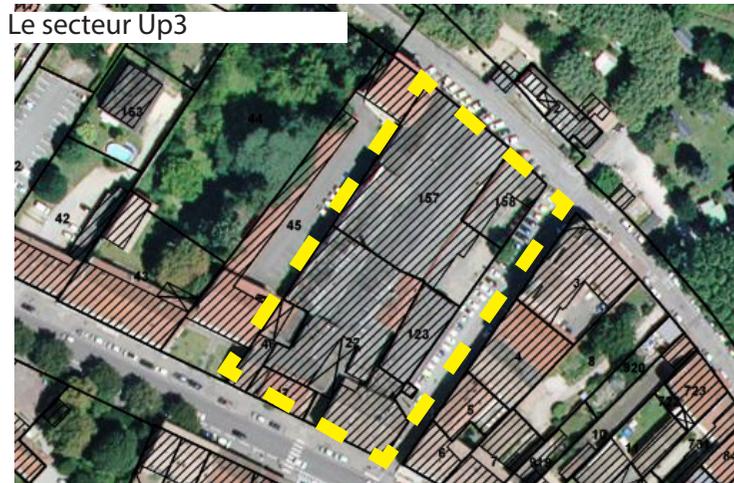
UP3 : ex Tannerie Gay 0,5ha. Si la surface est très inférieure à celle d'ITDT, les problématiques de départ sont identiques. La maîtrise foncière y est en outre privée. Ce tènement offre toutefois une position stratégique : proximité du centre-ville et notamment du quai Farconnet, lien entre les berges et l'avenue commerçante du Maréchal Foch, proximité du camping et de l'embarcadère... L'évolution de ce site est à encadrer pour mettre en valeur ce positionnement et éviter une simple opération fermée sur elle-même, alors que sa fonction de lien, d'articulation, est essentielle. L'opération s'attachera à conserver les fronts urbains de part et d'autre tout en renforçant la rôle de la rue en tant que liaison Rhône avenue Foch. Des activités peuvent y être envisagées, y compris de l'hôtellerie. L'OAP prévoit de

- créer une rue animée, à dominante activités de loisirs (vins, nourriture, hôtellerie..) et de valorisation du territoire en lien avec le Rhône
- en fonction du niveau de pollution, essayer de conserver quelques éléments des usines (façades...)
- créer un lieu intime, un peu à l'écart du passage, avec un espace vert central
- matérialiser un front bâti sur les berges

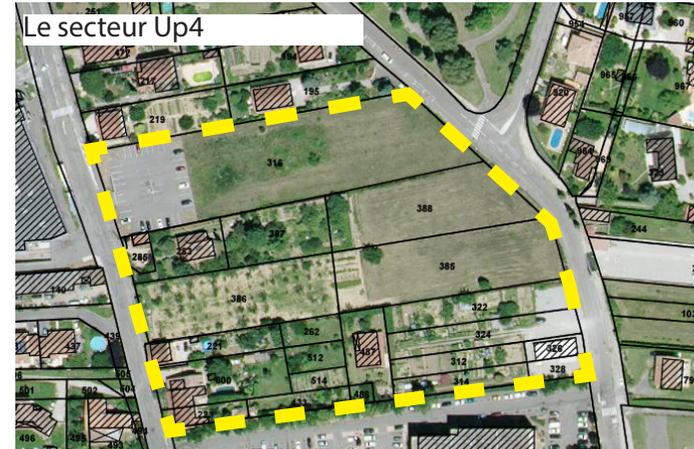
Le secteur Up2

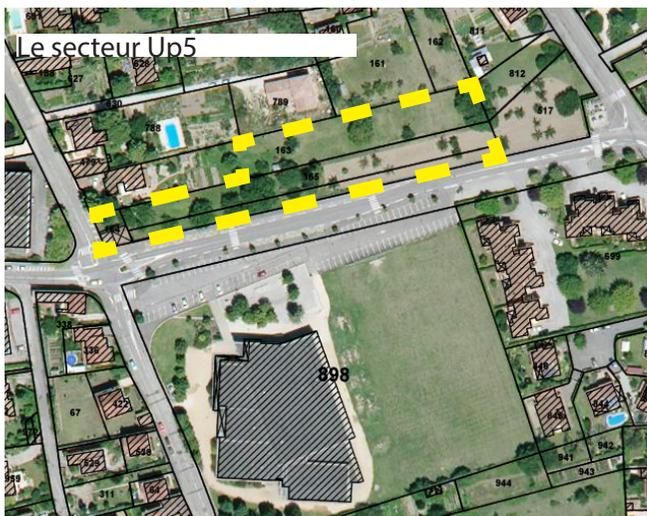


Le secteur Up3



Le secteur Up4





UP4 : Imbert/Hélène de Tournon, 1,8ha.

Secteur très peu bâti au sud de la commune, à proximité immédiate de la zone de Champagne, elle offre un potentiel de densification et de construction de logements sans consommer de terres agricoles très important. Sa situation permet en outre de mailler les quartiers sud par la création d'une voirie centrale reliant le chemin Imbert et l'avenue Hélène de Tournon. Il s'agira notamment de :

- permettre une orientation sud de la majorité des constructions
- s'inscrire dans les densités constatées aux alentours, pour assurer la transition entre les collectifs du Sud et l'individuel du Nord
- prévoir une desserte de voirie sous forme de mail central, arboré et des rues internes plus étroites, sous forme de zones de rencontre
- gérer de manière groupée le stationnement, pour en faire un espace le plus piétonnier possible, où il est exclu des rues secondaires.

Environ 65 logements sont prévus sur le secteur, soit une densité de l'ordre de 35 logements à l'hectare.

Up5 : secteur Longo (0.6ha). Face un gymnase Longo et le long de la rue Dumolard, il subsiste une bande non bâtie. L'intérêt de classer ce secteur en UP réside dans la possibilité d'offrir une petite centralité de quartier et de créer un front urbain donnant sur une rue d'une largeur importante.

Les objectifs de l'orientation d'aménagement de ce secteur sont de :

- structurer la rue par des constructions individuelles groupées ou du logements intermédiaire
- ouvrir la possibilité à des rez-de-chaussée d'activités
- se préserver pour l'avenir et offrir une possibilité de développement des équipements sportifs.

L'OAP prévoit une 15 à 20 logements, soit 30 logements à l'hectare

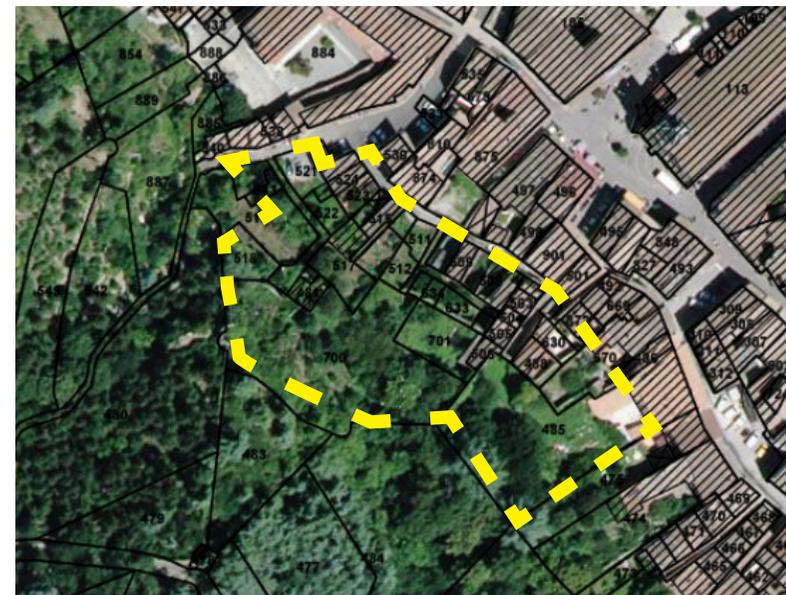
Up6 : secteur Gare Routière : Si une solution acceptable est trouvée pour déplacer la gare routière, le PLU affiche la vocation de ce secteur, qui ne sera pas une opération immobilière mais uniquement un projet d'équipement public.

Up7 : secteur Gourgouillon (0.6ha).

A proximité immédiate du coeur de ville, sous les jardins du château, un secteur d'une surface conséquente (plus de 5000m²) est actuellement totalement en ruine. Sa réhabilitation est donc fortement souhaitable mais à encadrer, afin qu'elle participe au dynamisme du centre de Tournon-sur-Rhône.

Il est donc nécessaire de recréer une forme urbaine compact, matérialisant un alignement, mais aussi de valoriser l'environnement proche et de diversifier les fonctions. L'hôtellerie est une piste intéressante, et pourra profiter des jardins en terrasses.

Les murs des jardins devront être préservés et mis en valeur dans la cadre d'aménagements éventuels.



Up8 : secteur rue des Poulenards (0.5ha). L'inscription de ce secteur vise à accompagner l'évolution d'un secteur qui connaît une forte pression : bonne localisation, facilité d'accès, très bien desservi par les réseaux.

Il s'agit à la fois d'encadrer l'évolution des terrains disponibles à l'arrière, de faciliter son intégration dans le quartier par des hiérarchies dans les hauteurs et d'éviter un "gaspillage" foncier en fixant un nombre de logements à réaliser (entre 15 et 20, soit 35 logts/ha).

Up9 : secteur Ancien Hôpital (0.6ha). projet sur lequel les élus travaillent depuis de nombreuses années, la réhabilitation de l'ancien hôpital .

Même si son importance est très symbolique dans l'imaginaire collectif des Tournonais, les contraintes techniques qui sont les siennes rend une simple réhabilitation très complexe. L'OAP ouvre le champs des possibles, en fixant cependant pour principe que l'élément patrimonial le plus remarquable, la porte de la Chapelle, puisse être conservée.

Son implantation en coeur de ville mérité également de proposer une mixité des fonctions et de logements, avec la possibilité d'une résidence seniors et des locaux tertiaires.

La zone UC

Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UC regroupe les secteurs pavillonnaires de la commune qui connaissent ou vont connaître de profondes mutations, ce qui n'est pas sans conséquence sur leur identité et leur cadre de vie. Les anciennes zones UD ont été regroupées désormais dans la zone UC, les constructions seront autorisées si des systèmes d'assainissement autonomes efficaces et validés par le SPANC sont mis en oeuvre.

Elle regroupe les lotissements et groupements urbanisés peu denses de seconde périphérie et qui sont reliés ou non au réseau d'assainissement. Il s'agit par la mise en place de cette zone de respecter la morphologie de ce tissu urbain, en favorisant un peu plus de densité moins consommatrice d'espace (type habitat groupé de hauteur équivalente à l'existant).

Objectifs d'aménagement :

Ces secteurs concentrent de nombreux enjeux : dominante pavillonnaire et résidentielle, faible densité au sol, système viaire étroit ou en impasse, utilisation quasi systématique de la voiture, faible mixité sociale et urbaine, divisions parcellaires en nette accélération issue d'exigences passées importantes sur la tailles des parcelles... La pression foncière observée ces dernières années se traduit aujourd'hui par de nombreux découpages de terrains. La vitesse de ce phénomène remet en cause le fonctionnement de certains quartiers par un apport non maîtrisé de population et de véhicules ainsi que sa morphologie urbaine.

Dans la zone UC, très largement urbanisée, l'essentiel des autorisations futures concernera les extensions des bâtiments existants.

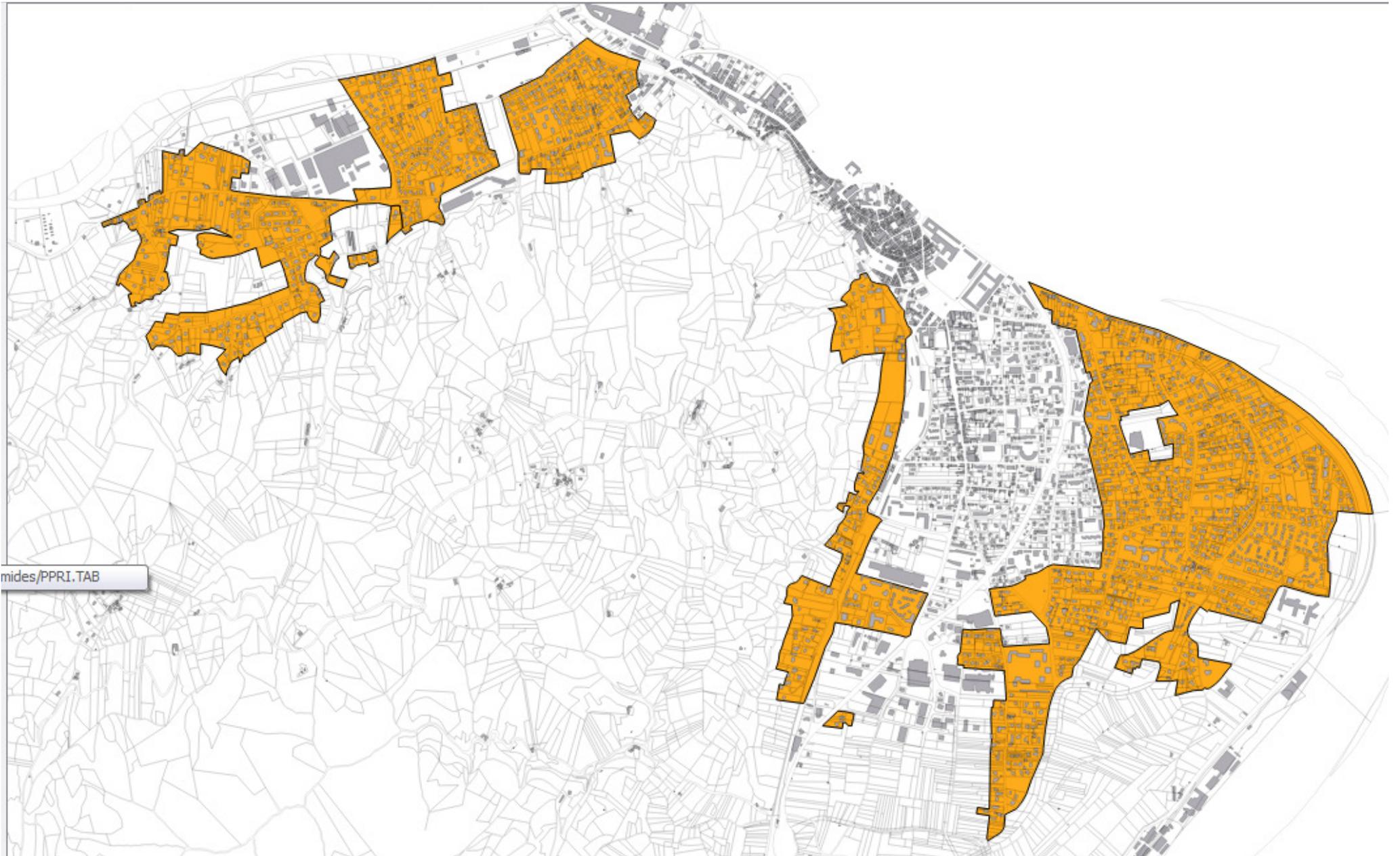
L'objectif est d'accompagner ces mutations. Comme cela est annoncé dans le PADD, le règlement permet une densification raisonnée de ces espaces, qui sera avant tout horizontale : les hauteurs resteront limitées à celles constatées actuellement, mais les possibilités de construire en limite ou à l'avant de la parcelle sont assouplies pour permettre l'évolution de ce tissu pavillonnaire tout en limitant les éventuels conflits de voisinage et les problématiques d'ombres portées. Les traditionnels retraits par rapport à la rue ou aux limites séparatives pour permettre à ce tissu résidentiel de vivre, d'évoluer, et aux habitants, notamment ceux qui occupent de petites parcelles, de voir leur construction évoluer en fonction des projets de vie (enfant supplémentaire, retour d'un parent...) sont assouplis. La taille à la baisse des parcelles nécessite en effet de s'adapter afin de ne pas pénaliser les propriétaires de petites surfaces.

C'est, et de très loin, la plus importante zone urbaine en surface, avec près de 230ha, soit 65% des zones U à vocation principale d'habitat et 50% de l'ensemble de la zone U.

Il est toutefois important de noter qu'une majeure partie de la zone UC, notamment au Nord de la route de Lamastre, est en zone rouge de la zone inondable, avec peu d'évolutions possibles.

Il est en outre largement impacté par le périmètre des zones inondables identifié dans la projet de PPRI, ce qui limite sensiblement les possibilités de constructions.

Trois secteurs, en raison de leur superficie, sont encadrés par des OAP afin de garantir un aménagement cohérent et d'éviter un "gaspillage foncier" avec une sous densité de logements. Ils sont tous situés au sud de la route de Lamastre : chemin des Trousses, chemin de Cardinal, rue de Saint-Andéol. Les OAP précisent le schéma viaire à retenir, les typologies d'habitat et le nombre de logements à réaliser.



Article	Dispositions	Justification
6	Minimum 3 m sauf petite construction (inférieure à 4m de hauteur)	Les règlements passés ont fabriqué un tissu urbain sur lequel il n'est pas possible de revenir brusquement. Il a été retenu de réduire le recul exigé (3m), tout en y rendant possible la possibilité d'y réaliser quelques constructions de faible hauteur pour ne pas "gaspiller" l'espace situé en avant de la parcelle, qui représente un coût à l'achat. Cette nouvelle disposition n'exonère pas les portails d'accès d'être en recul de 5m, pour des raisons de sécurité.
7	H/2 minimum 3m, sauf - adossement sur un bâtiment existant - projet groupé - construction possible sur une longueur de 12m par limite sur une hauteur de 4m maximum	Le tissu pavillonnaire hérité de 30 ans d'urbanisme, où la construction est très souvent en centre de la parcelle, est à gérer de la manière la plus adaptée possible. Face à des enjeux d'économie du foncier, mais aussi énergétique, des possibilités de s'implanter sur limite doivent être offertes. Cela se fera néanmoins en essayant de limiter les conflits de voisinages, par des hauteurs et un linéaire construit sur limite encadrés.
9	Le CES est limité à 60%	Afin de ne pas remettre en cause la silhouette à majorité pavillonnaire de la zone, de limiter les problèmes entre voisins et les impacts des ombres portées, le principe d'aménagement retenu est de proposer une densification horizontale. Il convenait toutefois d'encadrer de limiter l'emprise au sol pour ne pas accentuer des phénomènes d'imperméabilisation, qui génère des problèmes de ruissellement important. Cette maîtrise de la densification s'explique également par l'état des voiries, pas adaptées à recevoir une hausse de circulation. Cette disposition permet également de maîtriser l'impact paysager, afin de conserver un caractère qui reste relativement aéré..
10	10m hors tout	Cette règle vise à limiter l'impact visuel des constructions et à gérer les relations de voisinages. Elle n'est toutefois pas anti-densification, car elle permet la réalisation de constructions de 3 niveaux et donc de petits collectifs s'inscrivant de manière harmonieuse dans les quartiers.
13	25% pour les parcelles inférieures à 500m ² 35% au delà de 500m ²	L'objectif est de garantir le maintien d'espaces verts pour aérer les îlots et éviter les covisibilités trop directes et trop importantes. Afin de ne pas pénaliser les petites parcelles, une exigence moindre est imposée sur les terrains de moins de 500m ²

La zone UI (64ha)



Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UI rassemble l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques de la commune de Tournon-sur-Rhône.

Elle est mise en place sur les quatre secteurs d'activités actuels : les Îles Feray, Champagne, /St Vincent, Cornilhac ainsi que sur le petit secteur en bordure du Doux.

Objectifs d'aménagement :

Le principal objectif de la zone UI est de pérenniser les activités en place et de favoriser la création d'emplois sur le territoire communal, en admettant à la fois le développement des entreprises in situ et l'implantation de nouvelles enseignes. Ces zones sont volontairement «monofonctionnelles» et ont vocation à accueillir toutes les entreprises dont la cohabitation avec le tissu résidentiel reste difficile.

Le règlement de la zone UI est volontairement ouvert pour ne pas bloquer inutilement des projets de créations d'emplois.

Cette zone ayant une vocation économique, elle autorise l'implantation de l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales de services etc. (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des nouvelles activités entrant dans la réglementation SEVESO). En revanche elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole et résidentiel, qui n'entrent pas dans la vocation de la zone sont interdites,
- les dépôts, garages collectifs de caravanes etc. qui nuisent à la qualité paysagère et qui par leur présence seraient contraires à l'amélioration

du cadre paysager des zones d'activités de la commune.

Le règlement impose des implantations avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies. Il impose un retrait de 3 m par rapport aux limites parcellaires. Ces retraits sont motivés par la taille généralement importante des bâtiments d'activités et par le besoin de manœuvrer.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager avec : une densité de plantation importante, la plantation des stationnements, l'aménagement de bandes plantées en bordure des voies, le masquage des stockages par des plantations. Il s'agit par ces mesures de requalifier les zones d'activités souvent peu traitées, et de les inscrire comme les autres secteurs dans une cohérence paysagère à la hauteur de la valeur du paysage communal.

Le potentiel de densification existe notamment sur le Sud de Champagne et sur Saint-Vincent. Près de 2,5ha sont encore disponibles. Ils sont bien entendu maintenus en zone Ui mais sont comptabilisés dans le potentiel de 15ha fixés par le Scot.

Le sud des Îles Feray a été déclassé par tenir compte des enveloppes secondaires délimitée par le schéma de cohérence territoriale, qui n'autorise pas son extension. Ce sont ainsi plus de 7ha qui sont rendus aux espaces naturels ou agricoles.



La zone UE (surface 21ha)

Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone Ue doit permettre d'accueillir des équipements et des services publics ou privés qui sont d'intérêt collectif.

Elle correspond aux grands secteurs d'équipements collectifs (et services) formant des entités de taille importante ayant une homogénéité d'occupation. Elle est mise en place essentiellement sur plusieurs secteurs urbains:

- le pôle d'équipements sportifs et scolaires dans la vallée du Doux,
- le pôle de l'hôpital en permettant son évolution sur place à terme
- le gymnase Longo et ses abords
- un ancien secteur ferroviaire face au cimetière.

Les autres équipements insérés dans des espaces urbanisés multifonctionnels sont intégrés au zonage des quartiers où ils se situent.

Objectifs d'aménagement :

Le secteur ne permet que l'accueil d'équipements publics et des installations qui leur sont nécessaires.

La zone Ue doit permettre d'accueillir des équipements et des services publics ou privés qui sont d'intérêt collectif. Elle admet les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement si elles sont liées aux équipements et services admis dans la zone.

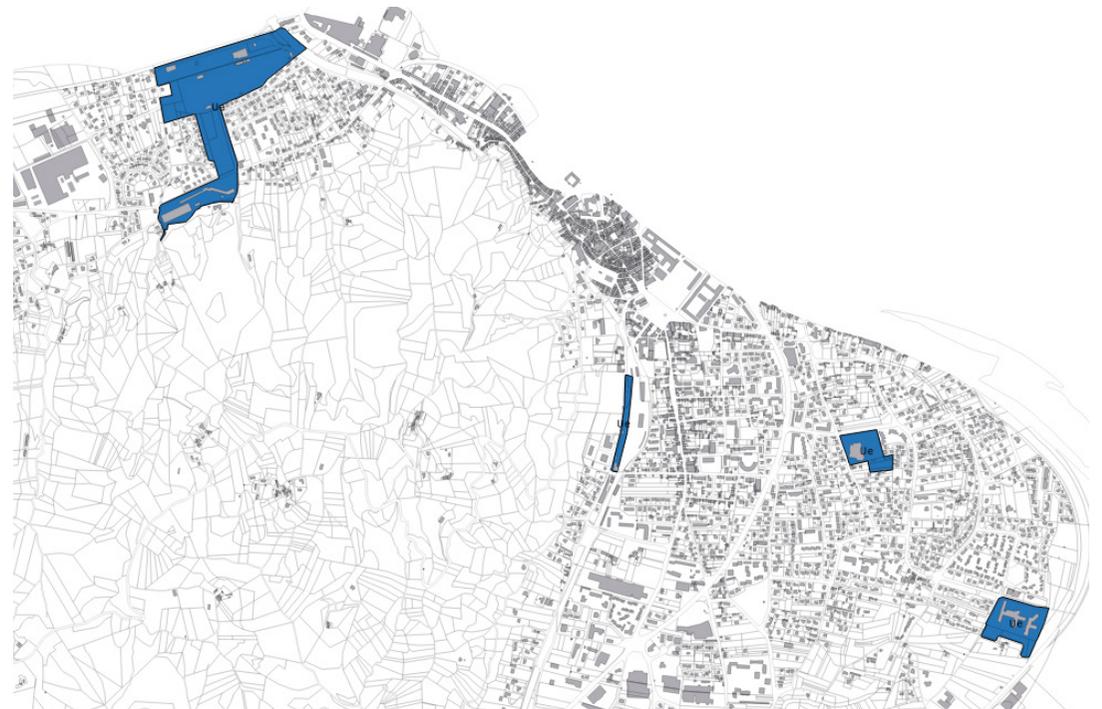
En revanche, elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- Les constructions à usage agricole, d'entrepôt, d'activités, et d'habitat, sont interdites, elles n'entrent pas dans la vocation de la zone.
- Sont également interdites les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone,

carrières.

- Les règles en matière de réseaux, d'accès et d'implantations sont identiques à celles des autres zones U, dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

Le règlement est volontairement souple afin de ne pas entraver la construction, l'aménagement ou l'extension d'équipements, notamment en termes de hauteur, avec un maximum permis de 16m.



La zone UH (surface 4.9ha)

Caractéristique et délimitation de la zone :

Elle correspond aux secteurs de hameaux traditionnels et aux secteurs bâtis du plateau. Conformément au Scot, seuls trois hameaux bénéficient de ce classement : Bombrun, Boyon, Petites Pierres, car ils ont été classés en enveloppe secondaire.

Ce classement dans le Scot permet leur densification mais pas leur extension : leur délimitation est donc limitée à l'enveloppe urbaine existante. La densification de dents creuses y est autorisée, mais aucune construction qui étendrait le hameau n'est permise.

Objectifs d'aménagement :

Le règlement autorise les constructions agricoles afin de permettre la gestion des exploitations présentes dans ces secteurs. Il autorise les constructions d'habitation, leurs extensions et locaux accessoires.

Les règles d'implantations sont identiques à celles des zones Uc.

La zone UV (surface 0.3ha)

Caractéristique et délimitation de la zone :

Elle correspond au secteur d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Son positionnement a été retenu en raison de son accessibilité future (en lien avec la nouvelle voie au sud de la zone urbanisée.) et hors secteur inondable.

Il reprend à l'identique le zonage du précédent PLU.

Objectifs d'aménagement :

Elle n'autorise que les constructions et aménagements nécessaires à cette fonction.

III-5-2 Le contenu des zones : les zones AU (29ha)

Caractéristique et délimitation de la zone :

Afin de répondre aux besoins en matière de terrains à bâtir, au regard de l'ambition démographique mesurée de la commune et des attendus du SCOT du Grand Rovaltain et du PLH de l'agglomération Arche, le PLU a prévu des secteurs potentiels de développement urbain par le biais de zones AU (3,3ha en AUa et 1.8 en 1AU) qui complètent le potentiel prioritaire des zones U (et notamment Up). Des extensions à vocation d'équipements (zone 2AU) et d'activités (AUi) sont également inscrites dans le PLU.

L'inscription des zones AU répond à plusieurs critères :

- Une volonté affichée de maîtriser dans le temps l'urbanisation et d'accueillir de nouvelles populations
- prise en compte des réseaux et notamment la gestion des eaux pluviales à l'échelle du Sud de la commune
- souhait de rééquilibrer le développement entre le Nord et le Sud

Ces différents éléments se traduisent par une différenciation entre la zone AUa route de Lamastre et la zone 1AU du Sud (Chapotte)

Les zones à vocations principales d'habitat (5,1ha)

La zone AUa permet d'organiser le développement, à travers une orientation d'aménagement et de programmation, d'un important tènement foncier auparavant classé en U. Ce souhait d'organiser l'urbanisation du secteur répond à des objectifs clairs : éviter le gaspillage foncier par des densités minimales à atteindre, offrir une

programmation de logements diversifiée qui permettra de lutter contre le vieillissement de ces quartiers de Tournon (avec les impacts que cela génère sur les équipements scolaires), gérer l'impact visuel d'un aménagement en pente, prévoir un équipement collectif de gestion des eaux pluviales et notamment de ruissellement.

Sur un peu plus de 3ha, ce sont environ 120 logements qui sont projetés, dont 25% en logement locatif social. Ces densités peuvent apparaître importante dans ces zones à dominante résidentielle mais il s'agit essentiellement de densification "horizontale". Les immeubles collectifs sont limités au front urbain donnant sur la route de Lamastre. C'est ici l'habitat intermédiaire et l'individuel dense qui sont privilégiés. Le PLU ouvre la possibilité d'ouvrir le secteur par tranche successive. Chacune devra respecter le schéma général d'aménagement, participer aux équipements publics et ne pas entraver la réalisation des tranches suivantes. Le secteur a en outre été délimité en prenant en compte le périmètre de la zone AOC en excluant notamment les parcelles plantées. Afin de participer à la création d'une centralité de quartier, la zone à proximité du giratoire face à la boulangerie n'accueillera pas de logement mais est réservée à de l'activité ou des équipements publics.

La zone 1AU sud de Chapotte, auparavant deuxième tranche d'une zone AUa, a été reclassé en zone 1AU strict, c'est à dire qui n'est pas urbanisable dans le cadre de l'actuel PLU. Elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision pour être ouverte à l'urbanisation. Sa surface est de moins de 2ha (1,8ha), mais près d'1/3 est grevé d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de gestion des

eaux pluviales.

La situation du sud de la commune a en effet conduit les élus à mener une étude sur le fonctionnement hydraulique de la plaine sud et des franges urbanisées. Les conclusions de cette étude sont extrêmement claires et ont conduit à plusieurs décisions :

- gel de la 2^e tranche de la zone AUa et classement en 1AU
- déclassement de la zone 1AU
- Déclassement des zones U non bâties au sud du chemin de Chapotte
- inscription d'un emplacement réservé pour gestion des eaux pluviales.

Le secteur ne pourra être urbanisé qu'une fois cet aménagement réalisé et l'ensemble des travaux préconisés dans l'étude mis en oeuvre. L'orientation d'aménagement prévue sur le secteur, même s'il n'est pas urbanisable en l'état, permet de raccorder la future opération à l'existant et matérialise un front urbain plutôt villageois, avec un habitat intermédiaire ou individuel en limite du chemin de Chapotte, l'habitat collectif étant localisé en coeur d'îlot.

Dans l'attente, le développement de Tournon-sur-Rhône se fera principalement en densification et renouvellement urbain.

Objectifs d'aménagement :

Inconstructibles en l'état actuel du PLU, le règlement de la zone 1AU ne permet que la gestion des constructions existantes, et de manière plus générale les équipements publics très restreints ou les infrastructures.

Le règlement de la zone AUa est essentiellement destiné à permettre la mise en oeuvre de l'orientation d'aménagement. Il a été rédigé de manière à opérer un dialogue permanent avec l'OAP afin d'éviter une

monotonie que rendrait possible un règlement unique de zone.

Dans les grandes lignes, il reprend le règlement des zones Uc voisines, en permettant toutefois des hauteurs supérieures afin d'atteindre les densités préconisées dans les documents supracommunaux.

Le règlement impose en outre une densité minimale de 2000m² de surface de plancher pour une tranche d'un hectare. Sur les 3.3ha de l'opération, cette règle garantit près de 7000m² minimum de surface de plancher, soit 100 logements. L'objectif de cette disposition est à la fois de permettre d'atteindre l'objectif de densité de logements mais aussi de le répartir "équitablement" sur l'ensemble de l'opération, en éviter la réalisation d'un important immeuble collectif et de pavillons sur le reste du secteur.

Les zones à vocation d'équipements

Une zone a été classé 2AU, c'est à dire non urbanisable en l'état compte tenu des limite en termes de réseaux et notamment de gestion des eaux pluviales. Elle correspond au secteur de Chapotte en bordure de l'étang des Goules. Elle est destinée à terme à développer un secteur récréatif de plein air et d'équipements publics.

Elles sont destinées à terme à devenir des zones Ue et reprennent l'ensemble des règles de la zone Ue.

Sa localisation a été retenue pour plusieurs raisons :

- une emprise foncière significative, permettant le regroupement de plusieurs équipements et la mutualisation des espaces
- la zone Sud est amenée, à moyen terme, à connaître un développement démographique sensible (zones UP et 1AU) qu'il faut accompagner (écoles, crèches, équipements sportifs, zones de rencontre...)
- la proximité d'un site d'intérêt écologique et de loisirs important (les Goules) laisse envisager en complément le développement d'activités en lien avec la sensibilisation à l'environnement et la découverte de la nature.

Les zones à vocation d'activités

La zone AU_i est réservée aux activités économiques dont les commerces. Elle n'admet que les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics. Elles devront permettre à court terme de renforcer le potentiel d'accueil économique. Elles ont été mise en place en continuité des ZAE existantes à Champagne et, dans la vallée du Doux, en prolongement du secteur de Cornilhac.

La zone Sud, correspondant à l'extension de la zone de Champagne, est

soumise à une orientation d'aménagement. Elle a été largement redessinée par rapport au précédent PLU. Si la surface est quasiment identique (un hectare de moins), le nouveau périmètre n'est presque plus touché par la zone inondable rouge du projet de PPRI. La partie concernée a été rebasculée à l'Ouest pour se raccrocher à la RD86, ce qui la conditionne à une étude spécifique dite "Loi Barnier" (voir chapitre dédié). Conformément au Scot, ce secteur de SIP pourra accueillir des commerces, que l'OAP localise préférentiellement en bordure de la RD, afin de les faire bénéficier de l'effet vitrine.

La zone AU_i au nord, d'une surface réduite (moins de 2ha), complète une zone U_i existante et permet un renforcement d'un petit pôle d'emplois au nord de la commune.

III-5-3 Le contenu des zones : les zones A

Caractéristique et délimitation de la zone :

Les zones A sont celles à protéger en raison de leur potentiel agronomique et visant à satisfaire les besoins des exploitations. La zone A couvre la majeure partie Ouest du territoire de la commune. Cette zone est par nature inconstructible, car dédiée à la protection des capacités de production agricole. Un secteur spécifique Aa a été créé : il correspond aux espaces viticoles plantés en AOC où il convient d'encadrer davantage encore les possibilités de constructions.

La zone agricole est strictement réservée à cette activité. Le règlement n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole.

Le secteur Aa de protection des paysages n'autorise aucune construction. Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Seul un changement de destination au titre du code de l'urbanisme est autorisé dans la zone agricole.

Le PLU comprend également un Stecal Am, permettant la mise en oeuvre d'un projet mêlant agriculture et activité équestre. La zone est strictement limitée autour des bâtiments existants. Une orientation d'aménagement précise la vocation des sols.

Objectifs d'aménagement :

L'objectif reste clairement de protéger ces espaces essentiels pour la commune, tant au niveau paysager qu'historique, ou économique. Il s'agit de confirmer la fonction agricole prioritaire de ces terrains et dans un second temps de permettre le développement des exploitations présentes sur la commune, en fonction de leurs besoins respectifs.

L'espace agricole contribue également aux paysages de Tournon-sur-Rhône. Il paraît essentiel de ne pas remettre cela en cause en étant trop permissif sur les autorisations à construire en zone A. Il est nécessaire de les limiter au minimum nécessaire à l'entretien des sites et aux besoins des exploitations. Celles-ci se développeront en priorité autour de leur emplacement actuel, ou devront justifier que le site où elles s'installent nécessitent la réalisation d'un bâtiment d'exploitation.

Dans les autres cas, seule les extensions mesurées de l'existant ou les nouvelles constructions liées à la valorisation des productions agricoles sont autorisées. Il s'agit clairement de confirmer la fonction agricole prioritaire de ces terrains. une préservation de ce secteur en l'état. Il faudra par contre être très vigilant sur les pratiques agricoles, en les orientant davantage vers du raisonné ou du bio, en raison des captages. Ce projet nécessite aussi un développement du système d'irrigation sur l'ensemble de la zone.

Dispositions réglementaires

Les possibilités de construire en A sont restrictives. D'une manière générale, la zone A n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions en dehors des exploitations agricoles existantes ainsi que d'éventuelles constructions liées aux réseaux et aux équipements publics. Des abris de pâture ou de petites installations agricoles sont également autorisés.

La zone A admet l'implantation des exploitations par la construction de l'ensemble des bâtiments nécessaires à la bonne activité d'un site agricole.

La zone Aa voit ses possibilités de construire très réduites, ou en dehors des cabanons de vignes et d'équipements publics aucune construction n'est possible pour préserver la fonctionnalité et la richesse de cet espace.

En secteur Am, le règlement autorise la construction de logements (deux logements supplémentaires sur le secteur maximum) mais aussi d'un chapiteau permettant les activités équestres et d'un local de transformation de la production agricole. Le tout devra être situé à proximité immédiate de la bâtisse existante.

Un seul bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination. Cela pourra se faire à enveloppe constante ou avec des extensions mesurées, de l'ordre de 25% de la surface initiale sans excéder 50m² de surface de plancher. Il faut en outre que cette réhabilitation ne nuise pas à l'exploitation agricole existante.

III-5-4 Le contenu des zones : les zones N

Caractéristique et délimitation de la zone :

Les zones N sont celles à protéger en raison de leur potentiel écologique, environnemental ou paysager. Certaines sont exploitées à des fins agricoles mais leur intérêt environnemental et/ou paysager ainsi que la volonté de ne pas mitiger l'espace par de trop nombreuses constructions agricoles militent davantage pour un classement en zone N au sens du code de l'urbanisme, qui n'empêche en rien l'exploitation des terres.

Cette zone est par nature quasi inconstructible, car l'objectif poursuivi est la préservation en l'état de sites riches d'un point de vue paysager, environnemental, ou de lutte contre les risques naturels. Des possibilités de construire très ponctuelles restent possibles en lien direct avec la vocation du site.

La zone N reprend dans sa très grande majorité la zone naturelle du PLU précédent. Elle comprend plusieurs secteurs correspondant à des occupations différentes.

- la zone N : Cette zone de protection des espaces naturels interdit toute constructibilité pour assurer une préservation des milieux naturels et des paysages. Elle concerne :
- les secteurs à enjeux écologiques : secteurs naturels du plateau, du Doux et étang des Goules, secteur naturel du coteau au-dessus de la vieille ville,
- les abords de l'ensemble des cours d'eau (Doux, Rhône, et cours d'eau

et fossés venant du plateau). L'enjeu écologique de préservation des milieux rivulaires et de préservation des secteurs d'écoulement des eaux nécessite cette protection. Ces corridors et les espaces riverains constituent des continuités biologiques.

- l'ensemble des secteurs intégrés à de grands ensembles naturels : les espaces boisés du plateau et de ses vallons non classés en zone NATURA 2000 mais en lien avec les sites existants au Sud de la commune.

La zone N mise en place dans le PLU recherche le maintien des continuités des espaces naturels entre les coteaux, les continuums boisés, et les cours d'eau de façon à préserver les grandes continuités biologiques du territoire. Elle traduit ainsi l'objectif du PADD de préserver les équilibres naturels et écologiques du territoire.

La zone comprend un secteur particulier : un secteur NI mis en place en bordure du Doux en vue de valoriser cet espace (parcours piétonniers de liaison avec le centre, aires récréatives, découverte des milieux naturels...)

Objectifs d'aménagement :

Dispositions réglementaires

Les limitations dans le droit à construire et l'utilisation des sols sont étroitement liées à la volonté de protection de ces espaces naturels.

Les occupations et installations permettant la réalisation d'équipements et d'infrastructures sont autorisées. Celles liées à la protection, à la sauvegarde de ces sites sensibles ou encore celles visant à l'entretien de la forêt sont également admises. Il s'avère en effet indispensable dans certains cas de permettre la réalisation de petites constructions, même sur des sites à fort enjeux environnemental ou paysager, car leur protection ou leur mise en valeur passe ponctuellement par la création d'ouvrages spécifiques.

Dans la zone N sont également autorisées, comme le permet le code de l'urbanisme, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes à l'habitation limitées en taille et devant être situées à proximité de l'habitation et les piscines.

La zone N permet aussi les aménagements, installations et constructions nécessaires aux aménagements hydrauliques liés au fleuve.

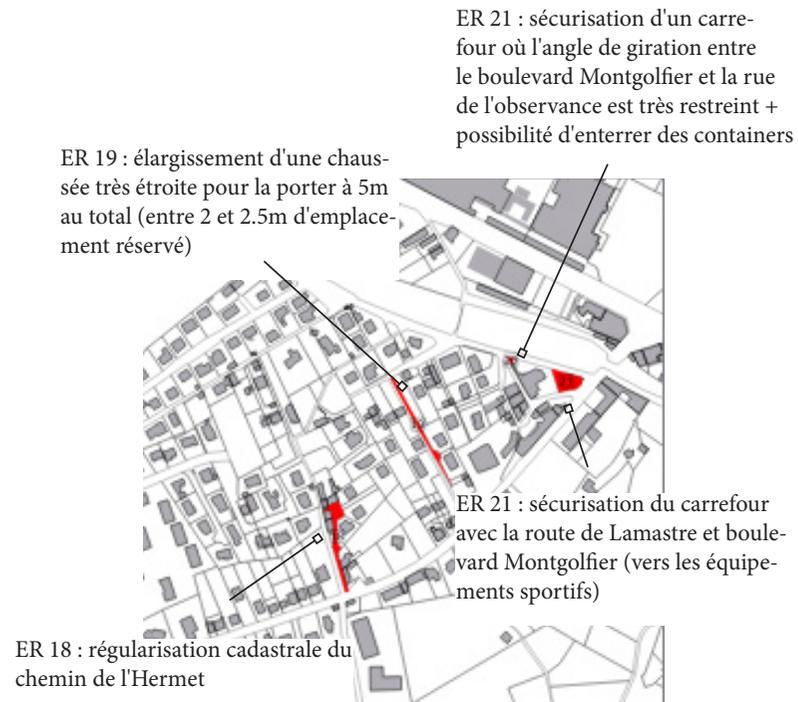
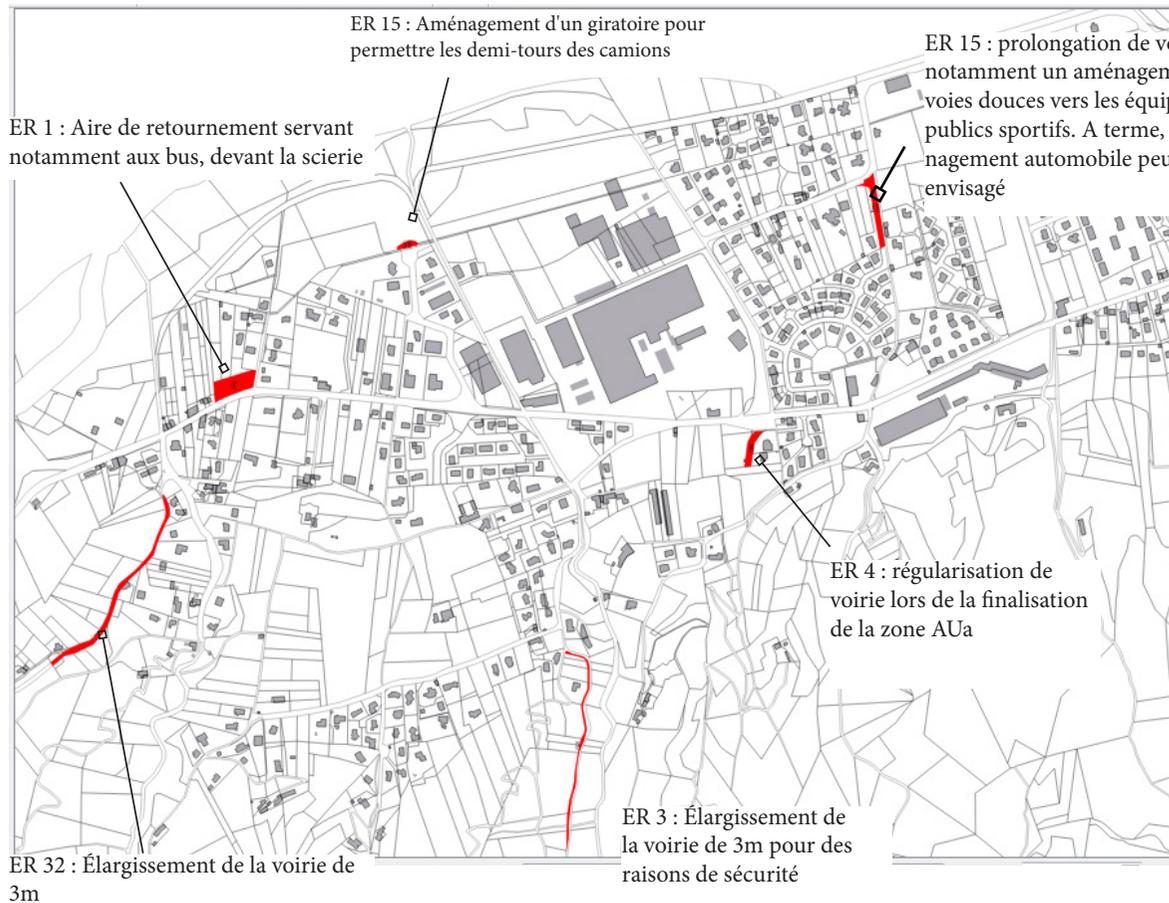
II-5-5 Les emplacements réservés (ER)

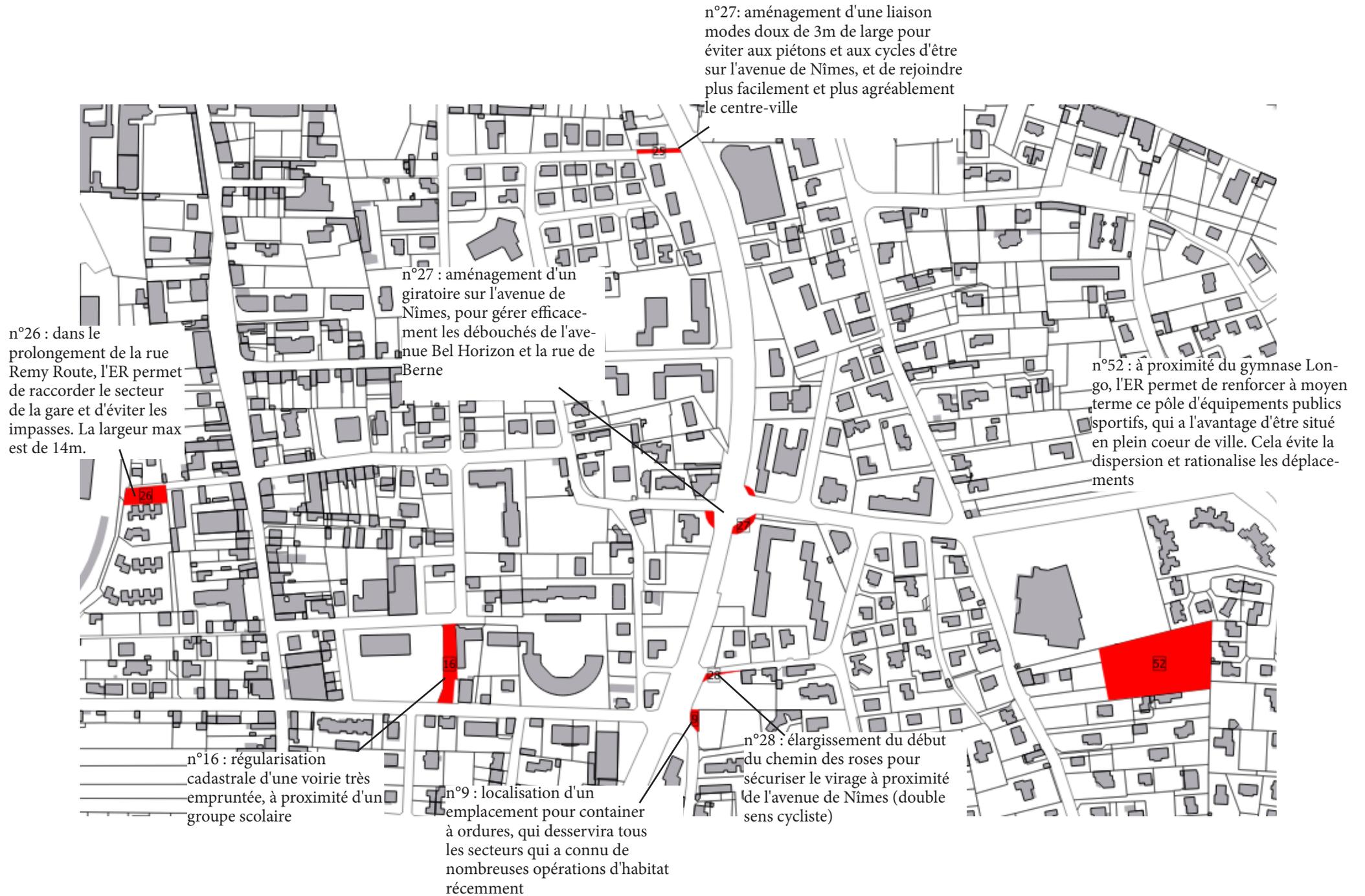
Le développement de la commune de Tournon-sur-Rhône ne peut aujourd'hui se faire sans se servir d'emplacements réservés à son bénéfice.

Ils répondent à différents objectifs :

- L'inscription d'emplacements réservés témoigne de la politique volontariste de la collectivité de (re)développer des liaisons dans toute la commune.
- le réaménagement de la sécurité des carrefours ou de la voirie ;
- le développement de zones de loisirs
- la sécurisation des voiries du plateau
- la protection du patrimoine naturel et paysager
- d'autres emplacements servent le projet de la ville, mais sont d'ordre plus ponctuel.

La mise en place d'un Emplacement Réservé (ER) n'est pas sans conséquence sur l'utilisation des terrains par les propriétaires des terrains. En effet, tout secteur frappé d'un ER est globalement inconstructible à d'autres fins que celles permettant la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé.





n°37 : pour sécuriser et aménager de manière satisfaisante le chemin des Rivoires, l'ER fixe sa largeur à terme à 10m, ce qui permettra de réaliser des accotements sécurisés et des trottoirs

n°2 : aménagement de sécurité chemin Vincent

n°29 : dans le cadre de l'étude hydraulique portant sur le Sud, il a été préconisée la réalisation d'un important bassin d'environ 3500m² pour capter les eaux pluviales des lotissements existants. Cela permettra également d'ouvrir la zone 1AU

n°38 : aménagement d'une voie de 12m de large max sur le chemin rural de Champagne pour desservir la zone AUi

n°31 : pour sécuriser le carrefour entre Chapotte et les îles Feray, il est nécessaire d'aménager un petit giratoire

n°33 : compte tenu l'urbanisation importante du sud, il est nécessaire d'adapter les voiries notamment le chemin de Chapotte, pour porter sa largeur à 12m

n°50 : afin de faciliter la gestion et la circulation des nombreux poids lourds desservant la ZA des Îles Feray, il est nécessaire d'aménagement en bout de voirie une aire de retournement

n°6 : pour faciliter le développement de l'hôpital, il est nécessaire d'augmenter leur capacité de stationnement

n°14 : compte tenu l'urbanisation importante du sud, de nouvelles voirie doivent être aménagées. Cette amorce de 12m de large doit permettre à terme de rejoindre le chemin de la digue et éventuellement de desservir une future zone d'urbanisation

n°35 : élargissement de 2m du chemin des îles feray

n°36 : pour faciliter la découverte de l'étang des Goules, un cheminement piéton de 3m de large est prévu

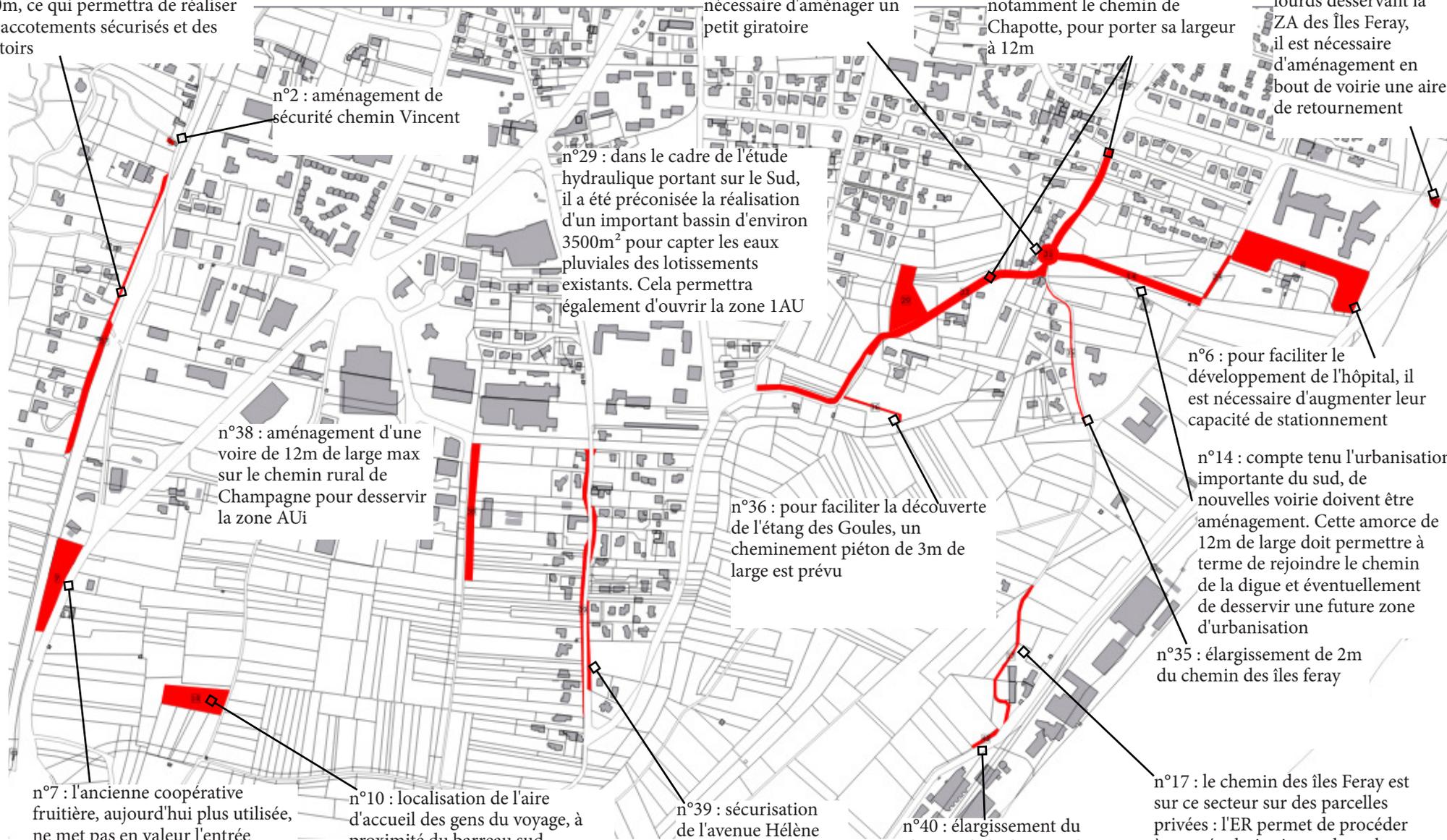
n°7 : l'ancienne coopérative fruitière, aujourd'hui plus utilisée, ne met pas en valeur l'entrée de ville Sud. Un aménagement permettrait d'améliorer cette arrivée dans Tournon

n°10 : localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, à proximité du barreau sud

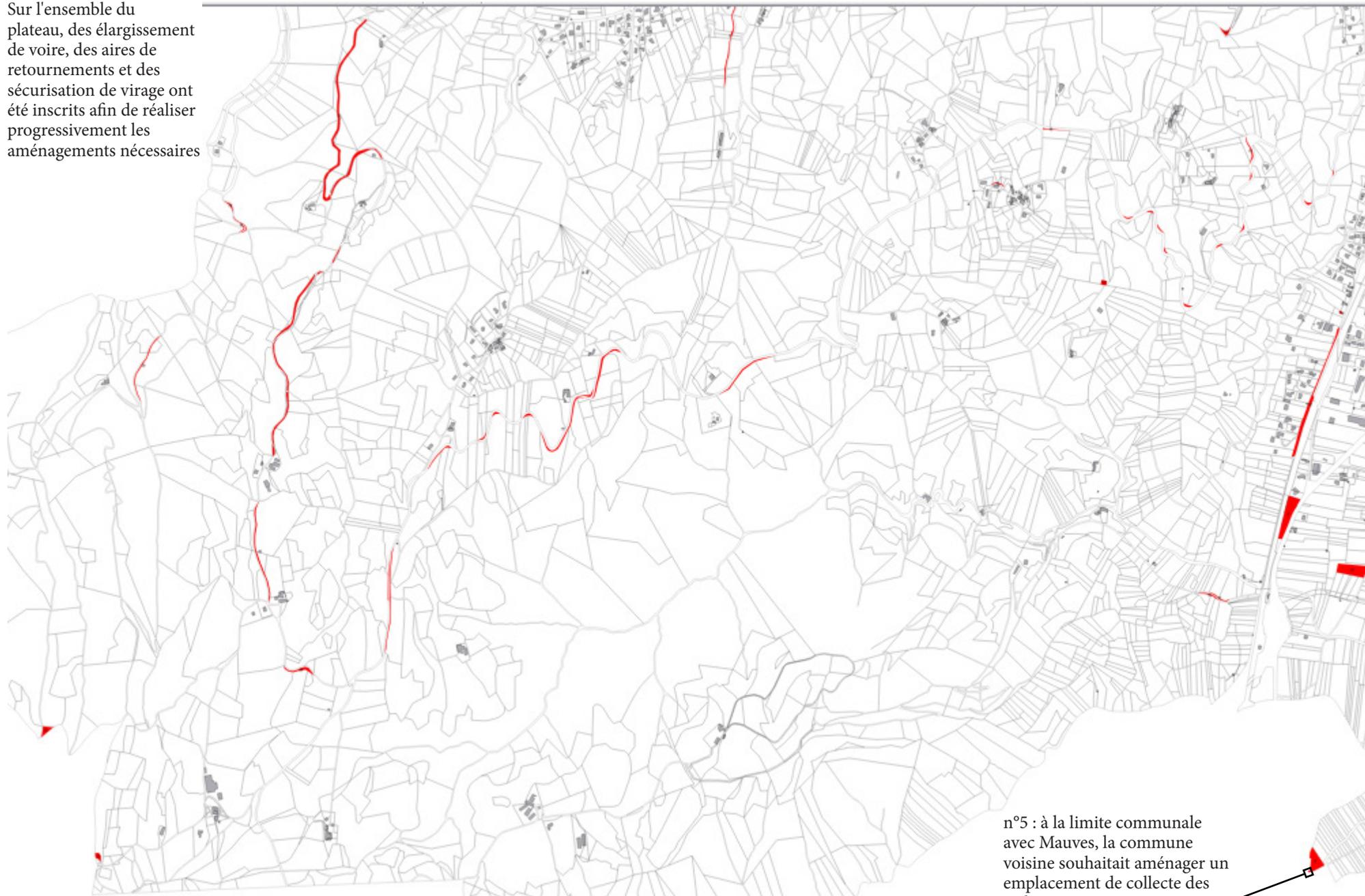
n°39 : sécurisation de l'avenue Hélène de Tournon en la portant à 12m, alternativement à droite ou à gauche de la voie

n°40 : élargissement du chemin de la digue et des îles Feray pour sécuriser la circulation des PL

n°17 : le chemin des îles Feray est sur ce secteur sur des parcelles privées : l'ER permet de procéder à une régularisation cadastrale



Sur l'ensemble du plateau, des élargissement de voirie, des aires de retournements et des sécurisation de virage ont été inscrits afin de réaliser progressivement les aménagements nécessaires



n°5 : à la limite communale avec Mauves, la commune voisine souhaitait aménager un emplacement de collecte des ordures ménagères, qui sera réalisé par l'Agglo Arche

II-5-6 Les secteurs identifiés et protégés au plan de zonage et au règlement

Le PLU identifie et localise les éléments de paysage et délimite "les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître des sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'une trame particulière.

Sont notamment identifiés :

L'ensemble des zones humides repérées dans les différents inventaires départementaux et régionaux...

Elles sont clairement identifiées au plan de zonage et sont strictement interdits tout aménagement qui remettrait en cause leur fonctionnement ou qui les assécherait. Leur protection s'inscrit dans une triple logique

- Protection environnementale : la préservation de ces espaces joue un rôle prépondérant dans le fonctionnement écologique de la commune.

Le maintien de ces habitats et de ces espaces de circulation s'inscrit dans l'objectif général de la commune d'assurer son développement sans nuire à son environnement.

- protection paysagère ;
- protection des risques naturels : ces zones régulent, dans une certaine mesure, les phénomènes pluvieux importants.

Les règles applicables à ces secteurs sont :

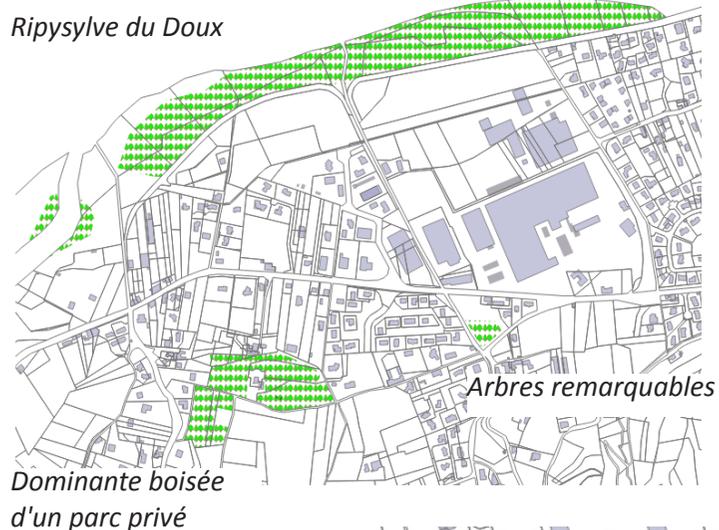
- une déclaration préalable lors de travaux ;
- une obligation de respecter le caractère naturel et boisé de ces secteurs.

Les éléments du paysage à préserver :

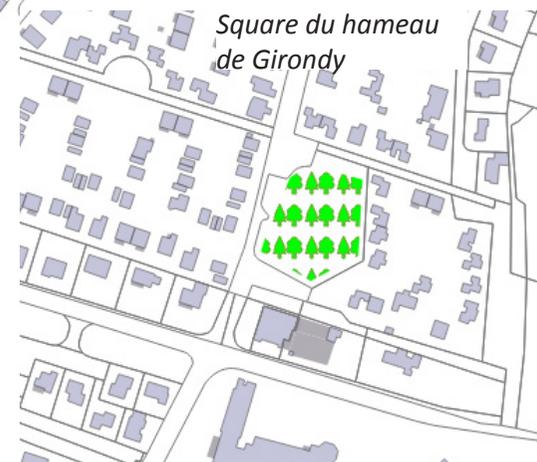
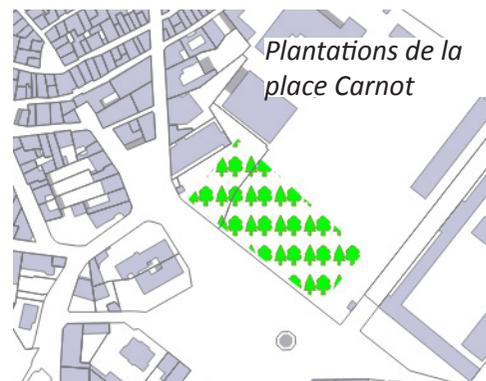
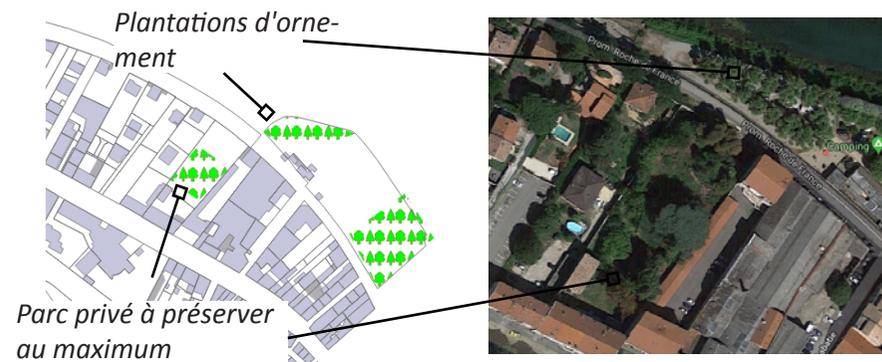
Des nombreux petits parcs, jardins et arbres remarquables sont visibles dans les communes.

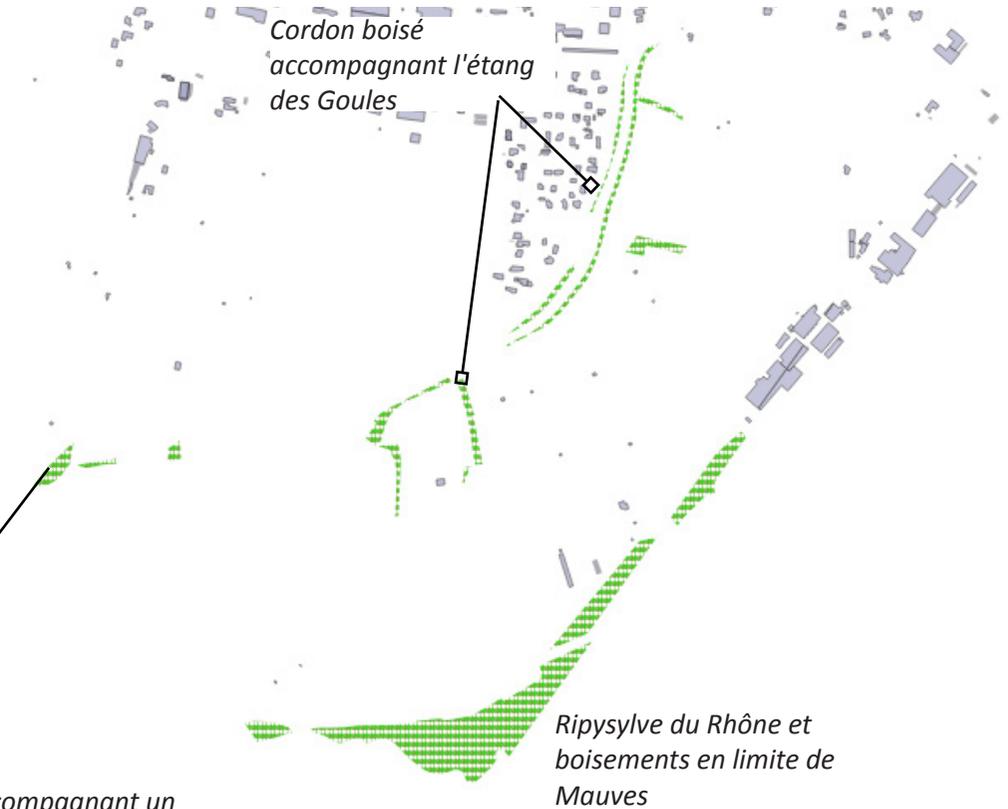
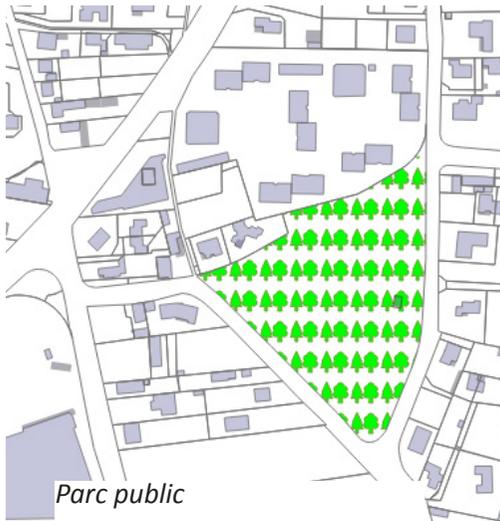
L'objectif est de les préserver sans y interdire totalement les constructions, qui pourront être intégrées de manière respectueuse du site.

Dans tous les cas, la dominante boisée doit être conservée.



Arbre isolé





Boisement accompagnant un ruisseau, en bordure de voie ferrée et de la RD 86

Les bâtiments patrimoniaux

Le centre ville de Tournon-sur-Rhône abrite de nombreux monuments historiques, ce qui se traduit par un très important périmètre de protection. Il n'était pas utile de rajouter une couche de protection supplémentaire avec la PLU. A noter que la commune a à l'heure actuelle un projet d'AVAP, qui assurerait la protection de ce patrimoine plus efficacement encore. Un bâtiment caractéristique a tout de même été identifié

Il est situé à l'angle de la rue Valentine et, dans un secteur plutôt hétéroclite, apparaît comme un bâtiment tout à fait original, dont l'architecture mérité d'être conservée.



II-5-7 Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1

Les effets d'un classement en EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

Le déclassement d'un EBC ne peut pas se faire par une modification du PLU.

Les secteurs protégés

Ils concernent les grands ensembles boisés et les ripisylves, et les boisements des coteaux constituant des éléments nécessaires aux équilibres écologiques du territoire: zones refuges, corridors secondaires,...

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager : boisements des coteaux et du plateau.

Cette protection vise à empêcher les défrichements sur des espaces naturels pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (notamment le long des vallons).

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Les autres éléments végétaux remarquables participant au caractère paysager communal font l'objet des protections au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme,

Ainsi les principaux alignements végétaux structurants, les arbres isolés de caractère, les arbres des espaces publics ou privatifs amenant une qualité paysagère de l'espace public dans la zone urbaine, sont protégés dans le PLU au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements

ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

Le PLU a fait évoluer la protection EBC par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet il s'agit de prendre en compte les enjeux écologiques très présents sur le territoire communal mais aussi l'aire AOC et le potentiel de développement de celle-ci. Ainsi les deux ZNIEFF de type 1 et 2 concernent des habitats et des espèces liés à la présence de boisements, friches et pelouses etc. Un défrichement de ces espaces ne serait pas compatible avec le maintien de ces réservoirs de biodiversité.

Toutefois, afin d'être compatible avec l'orientation du PADD d'affirmer le rôle de la viticulture à Tournon-sur-Rhône et tout particulièrement

Les corridors biologiques sont liés aux boisements présents : cela concerne plus particulièrement le plateau et les coteaux. Le PLU protège ces corridors en évitant le défrichement de ces espaces.

La mise en place de la protection des EBC est justifiée par le maintien des trames vertes et bleues.

Deux ruptures de corridors par les infrastructures routières et ferroviaires ont été identifiées sur le territoire communal. Ces barrières physiques font obstacles aux corridors. La commune souhaite vivement que des ouvrages spécifiques soient mis en place pour reconstituer ces corridors. Mais les infrastructures responsables de ces ruptures ne relèvent pas de la compétence communale mais de RFF et du Conseil Général s'agissant de la voie ferrée et de voiries départementales. Des ouvrages faunes pourraient être mis en place dans ces secteurs.

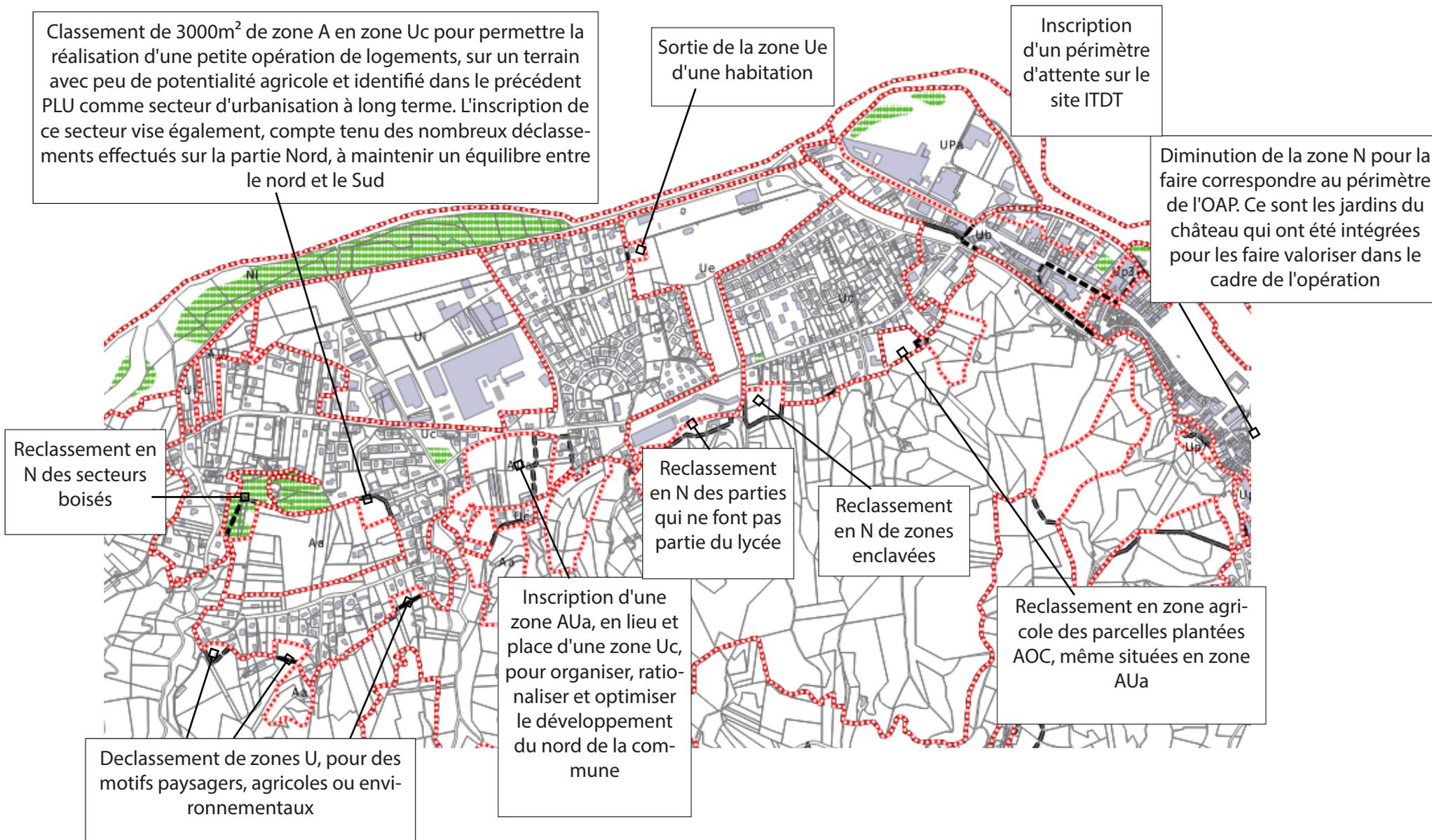
II-5-8 Les bâtiments pouvant changer de destination

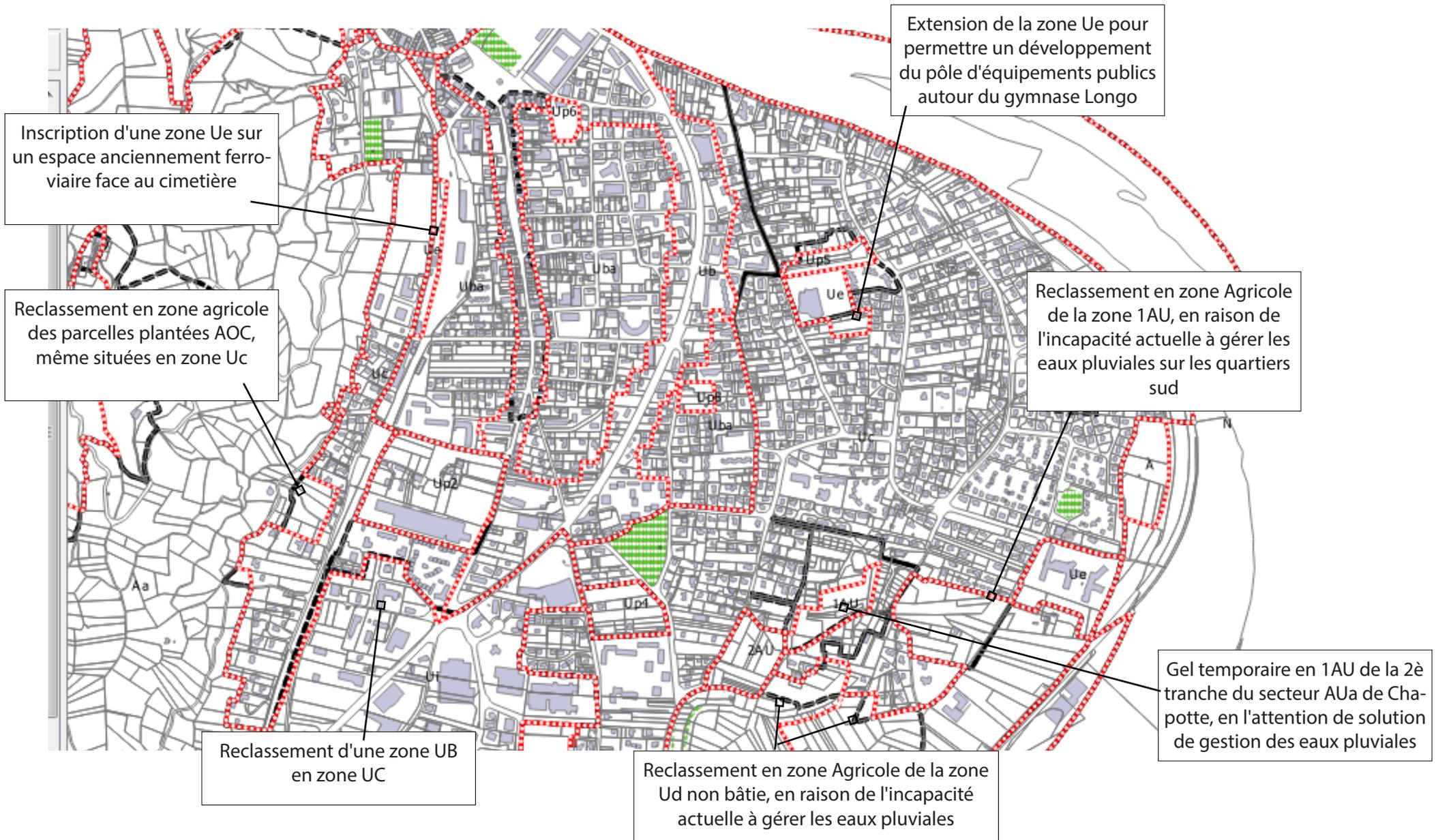
Un seul bâtiment pouvant changer de destination a été repéré dans le cadre de la révision du PLU. Il s'agit d'un bâtiment à usage agricole situé dans la zone Am.

Sa réhabilitation permettra la mise en oeuvre du projet permis par ce classement spécifique. Il ne pourra évoluer que vers du logement, de l'hébergement touristique ou des locaux liés à l'activité équestre (accueil de petits groupes...)

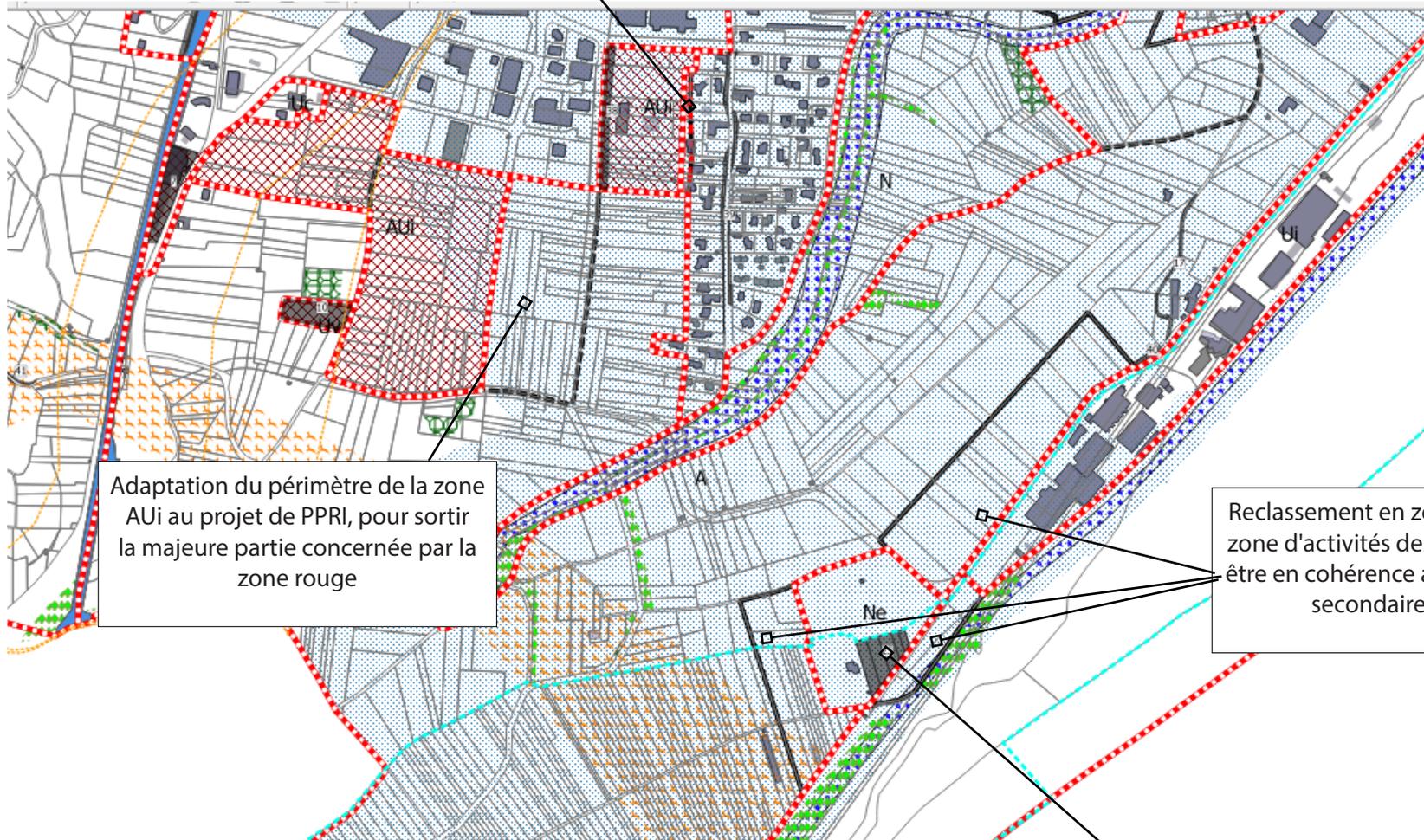


II.6- Exposé des motifs des changements apportés





adaptation de la limite de zone à la situation existante, avec reclassement en Uc des arrières des constructions et de leurs annexes



Adaptation du périmètre de la zone AUi au projet de PPRI, pour sortir la majeure partie concernée par la zone rouge

Reclassement en zone N ou A de la zone d'activités des îles Feray, pour être en cohérence avec l'enveloppe secondaire du Scot

Inscription d'une zone Ne pour permettre la gestion et l'aménagement de la déchetterie et de la Step

