

Département de la Drôme

Commune de TAIN L'HERMITAGE

MODIFICATION N°1 DU PLU

A p p r o u v é e l e 1 6 / 1 1 / 2 0 2 0

1 – Notice explicative

BEAUR

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

nov.-20
5.20.104

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	DÉLIMITATION D'UN STECAL AC	4
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	9
4	LES PIÈCES MODIFIÉES	13

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

TAIN-L'HERMITAGE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 19 mai 2010.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de TAIN-L'HERMITAGE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

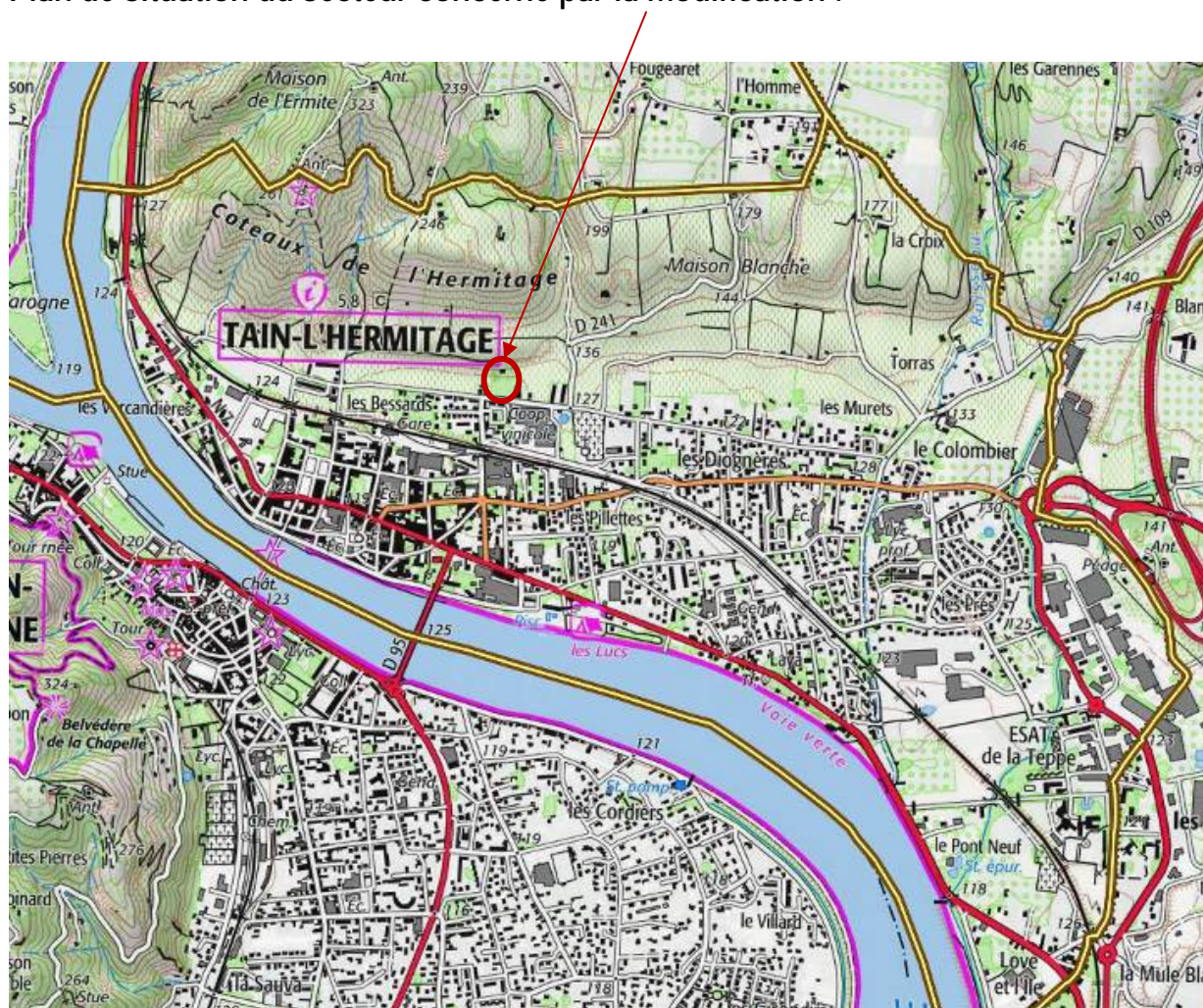
A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin de le faire évoluer sur le point suivant :

- Délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone Av, autour d'une construction existante, afin de permettre son évolution pour les activités de la cave vinicole de Tain.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.

Plan de situation du secteur concerné par la modification :



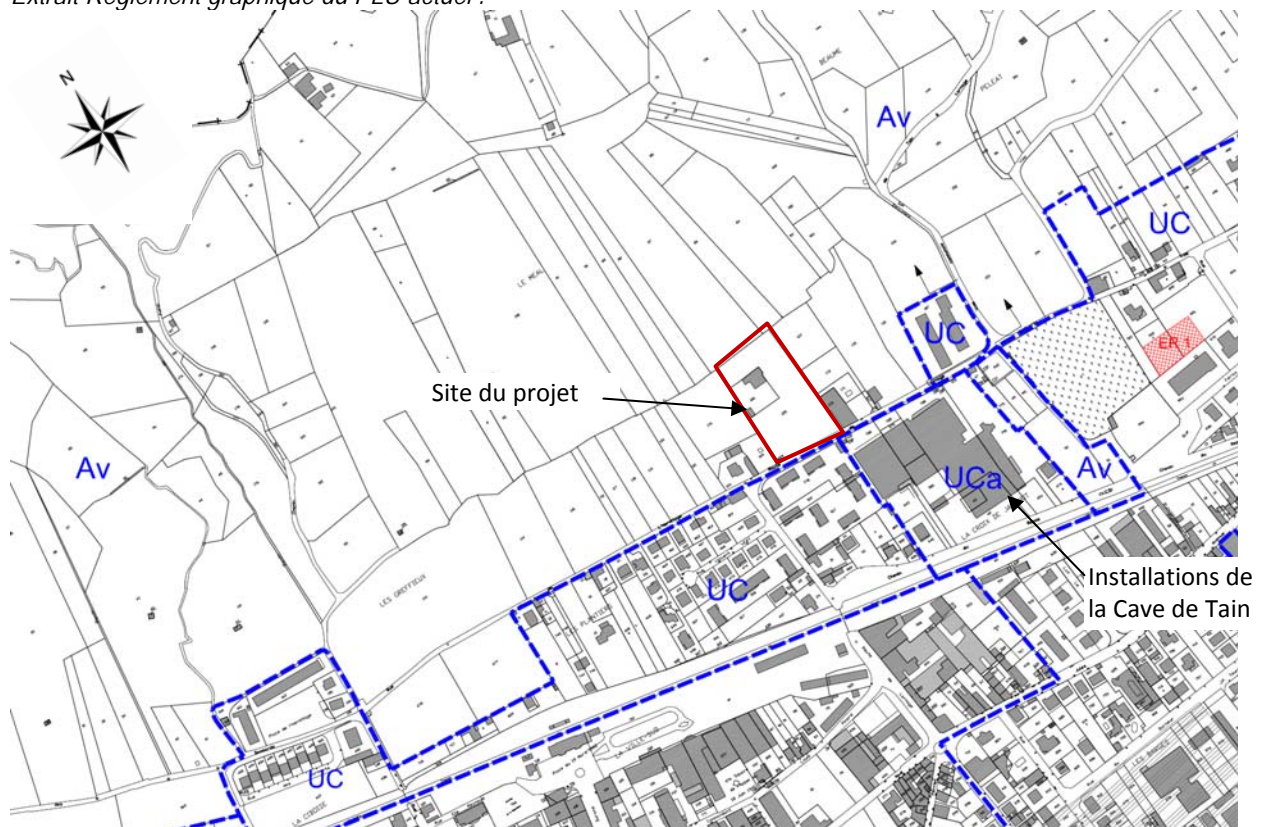
2

DÉLIMITATION D'UN STECAL Ac

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Un projet lié aux activités de la cave vinicole de Tain

Extrait Règlement graphique du PLU actuel :



Les installations de vinification et de stockage de la cave de Tain sont principalement implantées en zone UCa, dans la partie Nord de la zone urbanisée de la commune, à la limite avec le coteau viticole.

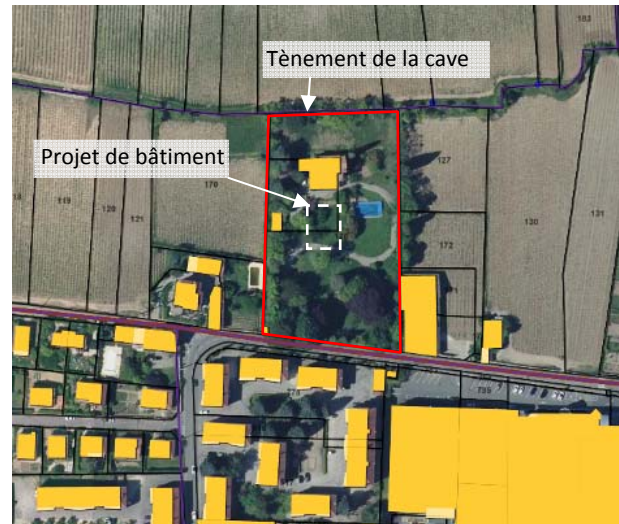
Au nord de cette implantation « industrielle », la cave de Tain dispose d'une propriété bâtie (ancien « Domaine Merlin ») comprenant une maison d'habitation des années 40 et ses annexes, dans un parc clos en partie arboré. Cette propriété était inoccupée depuis de nombreuses années.

Ce tènement de 7000 m² au total, est bordé :

- au sud par la route de Larnage et la zone urbanisée,
- à l'est et à l'ouest, en partie par deux autres terrains bâtis et sur le reste par des cultures de vigne.

Comme la plupart des quelques bâtiments situés au nord de la zone urbaine, ce tènement est classé dans le PLU en secteur agricole **Av**, correspondant aux coteaux viticoles strictement protégés (le règlement y interdit les constructions nouvelles).

Il est également compris dans le périmètre du site classé « Coteaux de l'Hermitage ».



La cave de Tain souhaite utiliser ce tènement, situé à proximité immédiate de son site de production, pour aménager un centre de mise en valeur de ses vins avec des salles d'exposition et de formation, comprenant une cuisine.

Ce projet nécessite de créer un nouveau bâtiment en continuité de la villa existante (de trop petite taille et mal adaptée à la transformation). Le parc sera repensé en l'ouvrant sur le paysage viticole, mais les arbres existants seront conservés pour l'essentiel.

Délimitation d'un STECAL pour les activités de mises en valeur de ses vins :

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de délimiter un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) dénommé « Ac », dans lequel seront autorisés :

- les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants dans la limite de 400 m² d'emprise au sol nouvelle, pour des activités de réception, d'exposition et de formation liées à la viticulture et au vin,
- le changement de destination des bâtiments existants pour des activités de réception, d'exposition et de formation liées à la viticulture et au vin.

Ce STECAL est limité à la partie du tènement qui est déjà bâtie et où le futur bâtiment est prévu.

2.2 Le Projet de modification

La modification du PLU consistera donc à modifier les pièces suivantes :

Le règlement graphique (plan de zonage) :

> Un secteur Ac sera délimité pour une surface totale de 3100 m² environ.



Le règlement écrit :

> Le règlement de la zone A est modifié pour y ajouter les dispositions particulières au secteur Ac.

Extrait Règlement actuel

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur Av** correspondant aux coteaux viticoles strictement protégés.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A.

[...]

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

Sont autorisées **dans la zone A, à l'exception du secteur Av**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de SHON et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans le **secteur Av**, sont autorisées uniquement :

- l'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'emprise au sol des bâtiments existants avant travaux soit supérieure à 50 m²,
- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), à l'exception des éoliennes et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

[...]

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Extrait Règlement modifié**ZONE A**

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur Av** correspondant aux coteaux viticoles strictement protégés et un **secteur Ac** correspondant à des activités liées à la viticulture et au vin.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A.

[...]

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

Sont autorisées dans la zone A, à l'exception des secteurs Av et Ac, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de SHON et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans le **secteur Ac**, sont autorisées uniquement :

- Les constructions nécessaires aux activités de réception, de formation et d'exposition liées à la viticulture et au vin, dans la limite d'une emprise au sol nouvelle de 400 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants pour des activités de réception, de formation et d'exposition liées à la viticulture et au vin.

Dans le secteur Av, sont autorisées uniquement :

- l'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'emprise au sol des bâtiments existants avant travaux soit supérieure à 50 m²,
- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), à l'exception des éoliennes et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

[...]

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

En **secteur Ac**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m, sauf pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas augmenter la hauteur dudit bâtiment.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Sur la consommation foncière

Le règlement du futur STECAL « Ac » limite à 400 m² l'emprise au sol de construction nouvelle. La consommation foncière est donc strictement limitée en surface. D'autre part cette consommation ne concerne ni une terre agricole, ni un véritable espace naturel, s'agissant d'un parc clos attendant à une habitation et déjà en partie artificialisé.

Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur la consommation foncière.

3.2 Sur l'agriculture

Bien que située en zone agricole Av, la modification du PLU ne concerne qu'une partie d'un tènement clos comportant une habitation et un parc attenant, qui ne font l'objet d'aucune exploitation agricole. Le futur bâtiment s'implantera côté jardin, évitant toute création de bâtiment à proximité des parcelles cultivées.

En outre, cette modification permettra un projet en synergie avec les activités de vinification de la cave de Tain, pour la mise en valeur de ses vins, et vise donc à promouvoir cette culture.

Il faut noter que la partie nord du parc, au-delà de la bâtisse existante et en dehors du futur STECAL, est déjà replantée en vignes.

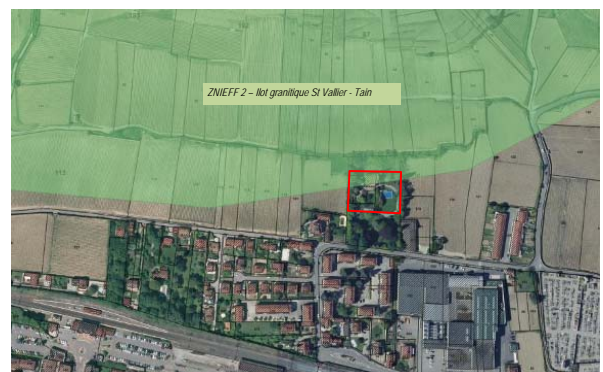
Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

3.3 Sur les milieux naturels

Une petite partie nord du secteur, y compris l'habitation, est comprise dans la ZNIEFF de type 2 « Ilot granitique de Saint-Vallier / Tain ».

Mais le secteur est à l'écart de tout autre site d'inventaire ou de protection des milieux naturels :

- la ZNIEFF de type I la plus proche est située à plus de 800 m.
- les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 3 Km, en Ardèche, de l'autre côté du Rhône.



Il ne fait pas non plus partie d'un corridor écologique identifié dans le SCOT¹ du Grand Rovaltain ou dans le SRCE² Rhône-Alpes.

Le parc en partie arboré présente néanmoins un intérêt pour la biodiversité locale, entre un secteur consacré à la monoculture de la vigne au Nord et l'urbanisation au sud. La construction d'au maximum 400 m² d'emprise au sol réduira une partie actuellement végétalisée. Cependant, la plus grande partie du parc, y compris la plupart des arbres seront conservés, permettant de maintenir l'intérêt du site pour la biodiversité locale.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

La modification permettra une imperméabilisation supplémentaire, mais très limitée, dans le secteur, dont les eaux pluviales seront traitées directement sur la parcelle.

Le secteur est par ailleurs desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Le secteur est situé à l'écart de cours d'eau ou de périmètres de protection de captage d'eau potable.

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

3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

La modification concerne un site déjà anthropisé et desservi par la voirie et les réseaux publics. Il est d'ailleurs situé en continuité de la zone urbaine.

Sa proximité directe avec les installations de production de la cave de Tain permettront en outre de mutualiser les stationnements existants sur le site industriel : une liaison piétonne est prévue entre les 2 sites.

On peut également noter que le site est situé à seulement 700 m de la gare SCNF de Tain-l'Hermitage.

Le site est situé en dehors de toute zone de risque connu.

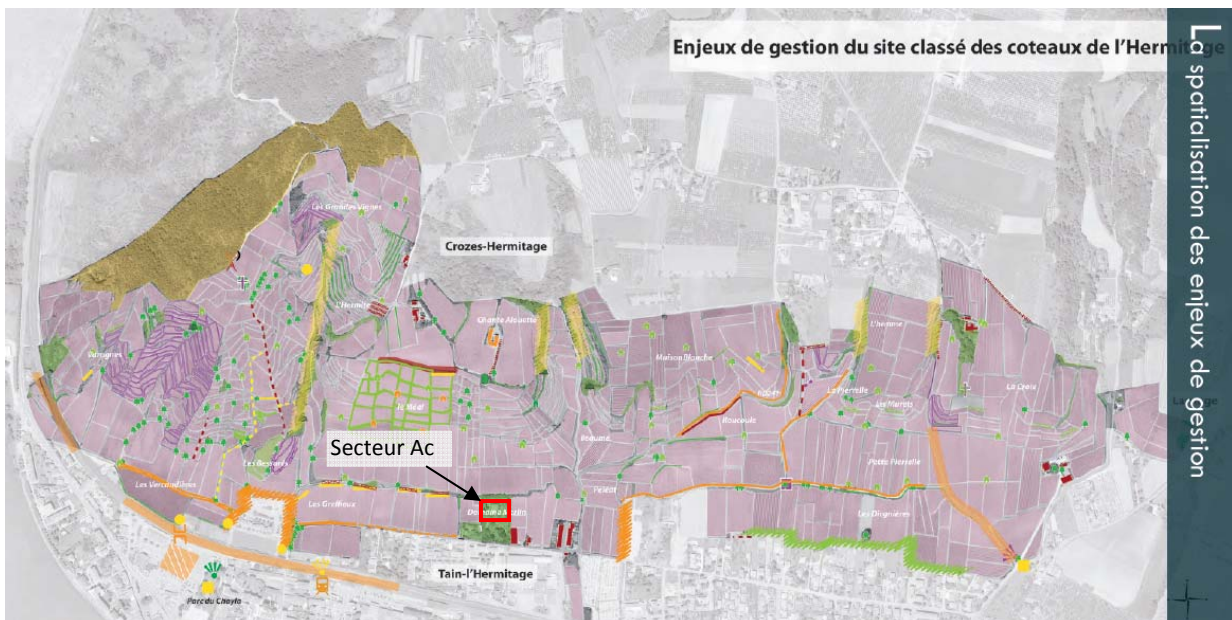
Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances.

¹ SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

² SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Extraits du « Cahier de gestion du site classé des coteaux de l'Hermitage » :



Le secteur Ac s'inscrit dans le périmètre du site classé des Coteaux de l'Hermitage, en limite sud.

Étant situé dans la partie basse du coteau, ce secteur n'est pas visible depuis la ville. Depuis les coteaux, le bâtiment existant est très peu perceptible, seule la masse végétale des arbres du parc est bien visible.

En outre, la modification du PLU ne concerne qu'un secteur très limité en surface (3100 m²) et déjà en partie artificialisé, qui est identifié dans le cahier de gestion du site classé comme « un secteur à enjeu de restauration » (correspondant à l'ancien domaine Merlin) : en effet la bâtisse et le parc ont été à l'abandon de nombreuses années.

La modification du PLU, en permettant le projet de la Cave de Tain, permettra, en plus de la construction d'un bâtiment dont l'emprise au sol restera inférieure à 400 m²:

- la réhabilitation des bâtiments existant : ancienne habitation et son annexe, ainsi que la piscine qui sera transformée en élément de décoration (miroir d'eau) du parc et utilisée pour la récupération des eaux pluviales.
- la rénovation et l'entretien du parc arboré et son ouverture sur le paysage viticole.

Le bâtiment nouveau prévu en R+1 restera à une hauteur inférieure à la bâtisse actuelle (en R+2) et s'inscrira dans le prolongement de celle-ci. La rénovation du parc qui conservera l'essentiel de ses arbres permettra de conserver l'écrin végétal qui entoure les bâtiments existants et futurs. L'intégration paysagère du projet sera ainsi assurée.

Il faut noter que l'article 11 du règlement du PLU actuel fixe des prescriptions permettant également de favoriser l'intégration des constructions à l'environnement.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur le patrimoine bâti et paysager en permettant la réhabilitation d'un ensemble bâti et d'un parc à l'abandon depuis de nombreuses années, pour des activités en lien avec la nature viticole du coteau classé.

Pour information, le projet de la Cave de Tain nécessitera en outre au préalable une autorisation spéciale (ministérielle) au titre des travaux en site classé, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, comme le prévoit le code de l'environnement.

3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée est délimité pour permettre des activités d'exposition, de réception et de formation en lien avec le vin, il n'y aura donc pas d'activité susceptible d'entraîner de pollution de l'air.

Le bâtiment nouveau répondra aux normes en vigueur en matière de performance énergétique.

Le projet de modification aura une incidence très faible à neutre sur l'air, le climat et l'énergie.

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement écrit : le règlement de la zone **A** est modifié. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièce graphique modifiée

Le **règlement graphique** modifié compose le volet n° 3 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au règlement graphique actuel.