



Entre Doux et Rhône, un écoquartier vivant et innovant

ZAC ITDT
Dossier de création
1) Rapport de présentation
Comprenant le **programme**
prévisionnel des constructions

Décembre 2025

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

☎ 04 75 08 83 83
✉ mairie@tournon-sur-rhone.fr

▶ tournon-sur-rhone.fr

Table des matières

1.	PREAMBULE.....	3
2.	OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA ZAC	4
2.1.	OBJET DE LA ZAC	4
2.1.1.	Une mobilisation de longue date pour un site remarquable.....	4
2.1.2.	Les objectifs du projet	5
2.2.	PROCEDURES ET OUTILS RETENUS.....	6
2.2.1.	La ZAC, un outil adapté à la mise en œuvre du projet ITDT.....	6
2.2.2.	Le dossier Loi sur l'Eau	7
2.2.3.	La modification du PLU de Tournon-sur-Rhône	7
2.2.4.	L'évaluation environnementale	8
2.2.5.	Un projet partagé et concerté.....	8
2.3.	JUSTIFICATIONS DE LA ZAC	11
2.3.1.	Une opportunité majeure de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération.....	11
2.3.2.	La ZAC ITDT, une réponse opérationnelle aux objectifs du territoire.....	11
3.	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	14
3.1.	SITUATION.....	14
3.2.	PERIMETRE	15
3.3.	MILIEU PHYSIQUE.....	16
3.3.1.	Sols et sous-sols.....	16
3.3.2.	Eaux superficielles et souterraines.....	17
3.3.3.	Climat et vulnérabilité au changement climatique	18
3.3.4.	Risques naturels	19
3.3.5.	Synthèse des enjeux liés au contexte physique	20
3.1.	MILIEU NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL	21
3.1.1.	Localisation et contexte général du milieu naturel.....	21
3.1.2.	Zones de protection et d'inventaires	21
3.1.3.	Continuités et fonctionnalités écologiques.....	23
3.1.4.	Inventaires faune, flore et habitats.....	24
3.1.5.	Paysage.....	26
3.1.6.	Patrimoine bâti.....	27
3.1.7.	Synthèse des enjeux liés au contexte naturel, paysager et patrimonial.....	28
3.2.	MILIEU HUMAIN.....	29

3.2.1.	Inscription territoriale : documents cadres relatifs à l'occupation du sol	29
3.2.2.	Contexte socio-démographique.....	30
3.2.3.	Équipements publics et activités économiques	31
3.2.4.	Mobilités.....	32
3.2.5.	Qualité de l'air	34
3.2.6.	Ambiance sonore.....	35
3.2.7.	Autres nuisances	36
3.2.8.	Risques technologiques et industriels.....	36
3.2.9.	Energie.....	36
3.2.10.	Réseaux humides et secs.....	37
3.2.11.	Déchets et matériaux	37
3.2.12.	Synthèse des enjeux liés au contexte humain	37
4.	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	39
5.	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	40
5.1.	AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES PRINCIPAUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION	40
5.1.1.	Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain	40
5.1.2.	Le plan local d'urbanisme (PLU) de Tournon-sur-Rhône	40
5.1.3.	Le plan local de l'habitat (PLH) d'ARCHE Agglo	40
5.1.4.	Le SDAGE Rhône Méditerranée.....	41
5.2.	AU REGARD DES ENJEUX METROPOLITAINS.....	42
5.2.1.	Le projet de territoire « Horizon »	42
5.2.2.	Le plan climat air énergie territorial (PCAET) d'ARCHE Agglo	42
5.2.3.	Le schéma directeur cyclable d'ARCHE Agglo	42
5.3.	AU REGARD DES ENJEUX D'INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN	43
5.3.1.	Principes de composition urbaine, paysagère et environnementale	44
5.3.2.	Principes de desserte et circulation	50
5.3.3.	Orientations programmatiques.....	51

1. PREAMBULE

Ce document constitue le rapport de présentation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC ITDT.

Une ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

C'est cette procédure qui a été retenue pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification urbaine et environnementale de la friche de l'ancienne usine ITDT et de ses abords.

L'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme précise que « la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création. »

Le dossier de création comprend :

- **Un rapport de présentation ;**
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact ;
- Le dossier précise également si la part communale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

L'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme stipule également que le rapport de présentation doit exposer notamment :

- L'objet et la justification de l'opération ;
- Comporter une description de l'état du site et de son environnement ;
- Indiquer le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- Enoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA ZAC

2.1. OBJET DE LA ZAC

2.1.1. Une mobilisation de longue date pour un site remarquable

Occupé jusqu'en 2008 par une activité d'impression sur tissus, le site ITDT occupe une position remarquable à la confluence du Doux et du Rhône, au cœur du territoire d'ARCHE Agglo.

Implanté au nord de la commune de Tournon-sur-Rhône, il est le passage de très nombreux habitants d'ARCHE Agglo et au-delà se rendant à Tournon-sur-Rhône, à Tain l'Hermitage ou à Valence. Il est longé par la ViaRhôna, qui constitue un axe cyclable et touristique majeur et qui lui permet d'être directement au contact du centre-ville et à proximité de nombreux équipements.

Le parking de l'Octroi qui jouxte le site regroupe en plus du stationnement de nombreux arrêts de bus (lignes d'agglomération et régionales, de transport scolaire).

Le site est caractérisé par sa position en interface entre ville et nature. Il offre de nombreuses vues sur le grand paysage, proche et lointain. L'emprise des anciennes usines représente seulement 2,5 ha, quand près de 5 ha sont occupés par le secteur dit « des lagunes », aujourd'hui largement colonisé par la végétation. Les lagunes et les berges du Doux, représentent un potentiel environnemental certain mais pour partie dégradé. Il existe un enjeu fort de renaturation de ce site.

L'aléa inondation limite fortement l'urbanisation du site. Ainsi l'ensemble des lagunes est inconstructible.

L'activité industrielle a durablement marqué les sols, et la pollution présente sur le site a fait l'objet d'une caractérisation dès les années 2010, puis de travaux adaptés au droit de l'ancienne usine.

En effet, face à l'arrêt de l'activité industrielle, et au regard de la localisation et de l'intérêt stratégique du site, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (la communauté de communes du Tournonais, puis la communauté de communes Hermitage-Tournonais ARCHE Agglo) et la Ville de Tournon-sur-Rhône ont signé dès 2011 une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour que ce dernier puisse acquérir, piloter les études et engager les travaux de démolition et de dépollution du site conformément aux statuts de l'établissement.

Cette convention a fait ensuite l'objet de réactualisation, à l'avancement de la connaissance du niveau de pollution du site et de la réflexion sur le devenir du foncier.

Les terrains (usine et lagunes) ont été acquis par l'EPORA en 2012 puis 2013.

Les travaux de démolition et de désamiantage de l'ancienne usine ont eu lieu entre 2018 et 2019.

Les travaux de dépollution de l'emprise de l'ancienne usine ont démarré en 2021 pour se terminer en décembre 2022.

Le 12 mai 2023, la Ville de Tournon-sur-Rhône a acquis le foncier auprès de l'EPORA.

La fin des travaux de démolition et de dépollution sur l'emprise de l'ancienne usine a permis d'engager de nombreuses études nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il s'agit d'études environnementales, techniques et de conception.

La réflexion sur le devenir du site ITDT, sa requalification et son aménagement, repose sur un partenariat fort entre la commune de Tournon-sur-Rhône et la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo.

Ce partenariat a été formalisé au fil des ans par des conventions d'ententes intercommunales telles que prévues au titre des articles L. 5221-1 et L. 5221-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Celle en vigueur est datée du 28 juin 2023.

Par ailleurs la ville de Tournon-sur-Rhône s'est appliquée à mobiliser de nombreux partenaires institutionnels pour sécuriser le projet. C'est ainsi que le projet bénéficie du soutien de l'Etat, de la Région Auvergne Rhône-Alpes et du Département de l'Ardèche à travers le Contrat de Plan Etat Région, et qu'il a fait l'objet de la signature d'un Projet Partenarial d'Aménagement avec l'Etat le 12 juillet 2023.

Le projet est maintenant parvenu au stade opérationnel. L'année 2025 a été consacrée aux différentes démarches administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet :

- Evaluation environnementale ;
- Modification du PLU de Tournon-sur-Rhône pour tenir compte du projet ;
- Dossier loi sur l'eau (déclaration) pour valider la stratégie de gestion des eaux pluviales ;
- Délibérations sur les dossiers de création et de réalisation de la ZAC et sur le Programme des Equipements Publics.

L'ambition est de pouvoir engager la mutation du site ITDT dès 2026 avec la réalisation des premiers travaux. Le nouveau quartier sera mis en œuvre sur plusieurs années.

2.1.2. Les objectifs du projet

Trois idées clefs structurent les objectifs du projet :

- **Préserver**, en tenant compte des écosystèmes déjà en place, de la qualité du « déjà là », et notamment de la halle comme héritage du passé industriel du site, en plantant très généreusement, en favorisant le cycle de l'eau ;
- **Accueillir**, de nouveaux habitants, de nouveaux usages, de nouveaux services, et permettre à tous de s'approprier les qualités du site ;
- **Relier**, en recomposant les espaces publics existants, en favorisant et en sécurisant les déplacements doux, en connectant le quartier au centre-ville et au Doux.

Les fondements du projet urbain qui en découlent sont les suivants :

- Un quartier aux mobilités apaisées, qui fait la part belle aux modes doux (cycles, piétons), directement relié au centre-ville par la promenade Roche Defrance ;
- L'ambition d'une ville parc, fortement végétalisée et poreuse, ouverte sur le grand paysage alentours ;
- Un accès lisible aux lagunes et aux berges, avec des parcours encadrés qui protègent l'écosystème, pour retrouver le rapport à l'eau ;
- Une programmation différenciée selon que l'on se trouve sur l'avenue de Lyon (programmation plus active avec la possibilité d'implanter des équipements et de l'activité économique) ou côté lagunes (une vocation résidentielle affirmée) ;
- Le rôle multimodal de l'Octroi conforté et réorganisé ;
- La réhabilitation de la halle comme témoignage du passé et support de la future vie de quartier ;
- L'accompagnement, à moyen et long terme, des mutations des fonciers les plus proches du site, dans un souci de cohérence d'ensemble.

Le projet est par ailleurs inscrit dans la démarche EcoQuartier, avec la signature entre l'Etat, la ville de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo de la charte EcoQuartier en 2021, et la labélisation « EcoProjet » en 2025.

2.2. PROCEDURES ET OUTILS RETENUS

2.2.1. La ZAC, un outil adapté à la mise en œuvre du projet ITDT

La requalification urbaine et environnementale du site ITDT suppose de mobiliser plusieurs procédures réglementaires pour pouvoir être effectivement mise en œuvre.

Il est nécessaire de s'assurer que le projet :

- Mobilise les bons outils opérationnels pour permettre sa réalisation ;
- S'inscrit dans le respect des documents d'urbanisme réglementaire.

Concernant l'outil opérationnel, le choix a été fait de mettre en œuvre le projet ITDT au travers d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ce choix a été confirmé par délibération N° 13.2024.013 du conseil municipal de Tournon-sur-Rhône du 15 février 2024.

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont définies par l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme comme des « Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

La ZAC présente plusieurs avantages :

- **La maîtrise globale du projet** : d'initiative publique, la ZAC permet de définir le cadre général du projet, le programme des constructions, les futurs équipements publics et leurs conditions de financement et de mise en œuvre.
 - o Concernant les futurs espaces publics, la définition du programme des équipements publics permet d'anticiper les enjeux de gestion et de financement de ces derniers, surtout s'ils nécessitent de mobiliser plusieurs partenaires (collectivités et concessionnaires).
 - o Concernant les futures constructions, la ZAC définit le programme des constructions, et permet l'instauration d'un cahier des charges (CCCT) qui indique les m² autorisés pour chaque terrain, et peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (Article L311-6 du Code de l'urbanisme). Ce document est intégré aux demandes de permis de construire effectuées au sein de la ZAC (Article R 431-23 du Code de l'urbanisme – PC30 des CERFA de demandes de Permis de Construire).
 - o La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- **L'intégration de la concertation à la démarche de projet** : la première décision à prendre lorsqu'une ZAC est mise en œuvre consiste à fixer les modalités de la concertation préalable.
- **La prise en compte de l'environnement dès la création de l'opération** : la ZAC fait l'objet d'une étude d'impact, et sous certaines conditions, d'une évaluation environnementale (c'est le cas pour la ZAC ITDT). Le projet doit démontrer la manière dont il a pris en compte les enjeux environnementaux, et proposer des mesures pour éviter, réduire, compenser et accompagner (ERCA) ses impacts.
- **La souplesse et l'intégration du temps long** : les divisions foncières effectuées au sein de la ZAC ne sont pas soumises au régime du lotissement, ce qui permet si nécessaire d'ajuster le découpage parcellaire à l'avancement. Par ailleurs, les règles et outils propres à la ZAC sont mis en œuvre jusqu'à la fin de vie de la ZAC et sa suppression, permettant de garantir dans le temps les ambitions du projet.
- **La visibilité financière** : au moment du dossier de réalisation, un bilan financier prévisionnel échelonné dans le temps est présenté. Il permet de disposer d'une vision d'ensemble des dépenses et recettes de l'opération. Il est actualisé au moins une fois par an. Toujours au sein du dossier de

réalisation, le programme des équipements publics permet d'identifier le financement et la maîtrise d'ouvrage des futurs voiries, parcs, réseaux et équipements qui seront mis en œuvre. Enfin la ZAC permet d'exonérer les futures constructions de la part communale de la taxe d'aménagement et de fixer une participation financière pour les constructions qui ne seraient pas issues de la vente de terrains par l'aménageur.

Au regard de tous ces éléments, la ZAC est donc apparue comme l'outil le plus adapté pour la mise en œuvre du projet ITDT :

- Ce dernier est d'initiative publique, fruit d'un engagement des collectivités depuis la fermeture de l'usine ;
- Il s'inscrit dans le temps long, avec des travaux et des livraisons de programmes immobiliers qui vont s'échelonner sur plusieurs années ;
- Il présente une certaine complexité :
 - o Diversité des programmes immobiliers ;
 - o Des espaces publics ambitieux, mobilisant plusieurs partenaires (Ville de Tournon-sur-Rhône, ARCHE Agglo, Département de l'Ardèche, concessionnaires) ;
- Il inscrit la prise en compte de l'environnement comme une donnée d'entrée : respect et valorisation de l'existant, démarche de développement durable à toutes les étapes de conception du projet et inscription dans la labélisation EcoQuartier.

La ZAC ITDT sera réalisée en régie par la ville de Tournon-sur-Rhône.

2.2.2. Le dossier Loi sur l'Eau

Au regard des caractéristiques des futurs espaces publics, un dossier Loi sur l'Eau a également été mis en œuvre. Le code de l'Environnement prévoit que tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire à ce titre l'objet d'un dossier « loi sur l'eau ».

Au regard de la nomenclature annexée à l'article L.214-1 du code de l'environnement, c'est la procédure de déclaration (conséquences en matière environnementale modérées) qui a été retenue pour le projet.

Le dossier a fait l'objet le 24 juillet 2025 d'un courrier de non-opposition à la déclaration, validant le principe de gestion alternative des eaux pluviales par infiltration à l'échelle de la ZAC.

2.2.3. La modification du PLU de Tournon-sur-Rhône

Concernant le respect des documents d'urbanisme, La requalification urbaine et environnementale du site ITDT fait partie des objectifs du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de la Ville de Tournon-sur-Rhône, celui de « reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune ».

Le périmètre de la ZAC est en zone U, couvert par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) qui prévoit le développement d'un quartier mixte, organisé autour d'un maillage d'espaces publics de qualité favorisant la perméabilité du quartier vers l'extérieur et la connexion forte avec les lagunes et le grand paysage.

Néanmoins, le projet a évolué depuis la rédaction de la modification n°1 du PLU approuvée le 07 avril 2022, et Il apporte des précisions ou des évolutions sur la localisation et l'ambiance attendue des futurs espaces publics, l'organisation de la trame urbaine et des typologies constructives, la programmation urbaine.

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

Une modification n°4 du PLU a donc été engagée par la ville de Tournon-sur-Rhône, qui apporte une rectification au niveau des pièces suivantes :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site ITDT et ses abords ;
- Le règlement de la zone UP, avec le remplacement de la zone UPa par la zone UP1 (dans un souci d'harmonisation des dénominations de zone) et la suppression de la zone UP10 ;
- Le plan de zonage ;
- L'évolution des superficies des zones et secteurs.

2.2.4. L'évaluation environnementale

La ZAC ITDT est soumise à évaluation environnementale, en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement (périmètre supérieur à 10 ha).

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

Le code de l'environnement et celui de l'urbanisme prévoient la possibilité, lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale et nécessite une évolution d'un plan elle-même soumise à évaluation environnementale, de mettre en œuvre une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan et du projet (L.122-13 du code de l'environnement et R.104-38 du code de l'urbanisme).

C'est le choix qui a été fait pour le projet ITDT, de manière à présenter une seule évaluation environnementale commune pour le projet et pour la modification du PLU, qui fera l'objet d'une seule enquête publique.

Cette démarche permet une grande cohérence dans la présentation du projet, la modification du PLU étant la transcription réglementaire du projet porté dans le cadre de la ZAC. Elle permet de limiter les procédures et les dossiers.

2.2.5. Un projet partagé et concerté

Les premières études de programmation urbaine sur le projet ont été engagées dès 2014. Il s'agissait alors d'identifier le champ des possibles, et de fournir à l'EPORA, en charge des études techniques relatives à la démolition et à la dépollution, des premiers éléments pour orienter les travaux de recyclage foncier.

Le projet a fait dès lors l'objet de plusieurs campagnes de communication : réunions publiques, ouverture du site et visites, panneaux explicatifs.

En septembre 2023, la ville de Tournon-sur-Rhône réalise 3 jours d'ateliers avec plusieurs écoles de la ville avec l'appui du bureau d'études spécialiste en maîtrise d'usage Atelier Pop-Corn. L'objectif est de mieux

comprendre la pratique des espaces publics par les enfants, et d'identifier les grandes attentes de ces derniers pour les futurs espaces publics de la ZAC ITDT.

Le résultat a été formalisé dans un document remis à la maîtrise d'œuvre urbaine qui a démarré son travail en novembre 2023.

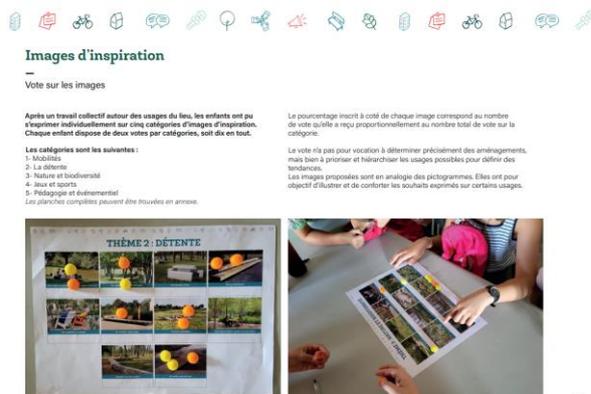


Requalification de la friche ITDT à Tournon-sur-Rhône

Bilan des ateliers avec les écoles élémentaires du Quai, du Sacré-Coeur et Jean Moulin
11 et 12 septembre 2023

POP CORN

Extrait du bilan des ateliers. Crédits : Atelier Pop-corn



A compter de 2024, la ville de Tournon-sur-Rhône, en partenariat avec ARCHE Agglo, s'est engagé dans une démarche de concertation active, qui a permis d'alimenter largement le projet urbain.

Les moyens suivants ont été mis en œuvre :

- Des outils numériques spécifiques pour la concertation :
 - o Une plateforme numérique dédiée qui a permis d'offrir un questionnaire en ligne, le registre de concertation en ligne, une cartographie collaborative.
 - o Une page dédiée au projet, actualisée à chaque temps d'échange avec la population, sur le site Internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône.
- Des temps de rencontre dédiés, sous différents formats :
 - o Une réunion et des ateliers de lancement le 27 février 2024 à la Maison Municipale pour Tous à Tournon-sur-Rhône ;
 - o 1 balade urbaine sur site le 21 mars 2024 ;
 - o 2 ateliers les 27 mars et 30 avril 2024 (école Jean Moulin et Maison Municipale pour Tous à Tournon-sur-Rhône) ;
 - o 1 forum de restitution sur site, le 25 mai 2024 ;
 - o 1 rencontre avec les lycéens, le 6 juin 2024, au lycée Marius Bouvier à Tournon-sur-Rhône.

Au préalable, l'AMO en charge de la concertation, WZA, avait organisé 5 sessions de vélo triporteurs pour présenter les grandes orientations du projet, en centre-ville de Tournon-sur-Rhône, sur le parking de l'Octroi à Tournon-sur-Rhône, et en centre-ville de Saint Félicien.

Le bilan de la concertation a été soumis au conseil municipal le 14 novembre 2024.

La diversité des formats mis en œuvre dans le cadre de la concertation a permis de toucher un public relativement large et nombreux. Les temps de réunions et d'échanges ont mobilisé entre 20 et 70 personnes environ à chaque fois, tandis que les questionnaires en ligne ont permis de mobiliser plus de 400 réponses.

Ce temps de concertation a permis de conforter les grandes orientations du projet, en particulier la création d'un accès privilégié à l'eau, le rapport à la nature et au paysage. Nombre de contributions ont également

été prises en compte dans la conception du projet, concernant la place du vélo dans et aux abords du quartier, la programmation, la conception de certains espaces publics, ...

Le bilan de la concertation et les réponses apportées par la Ville sont à disposition du public depuis la page dédiée au projet du site Internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône.



PHASE 3 : MISE EN DIALOGUE D'UNE PROPOSITION DE PLAN GUIDE



Le bilan de la concertation fait l'objet d'une synthèse abondamment illustrée (Crédits : WZ et Associés)

Dans l'optique de fournir une information physique au plus proche du site, un belvédère a été réalisé par les services techniques de la Ville avenue de Lyon, permettant une halte le long de la ViaRhôna et proposant plusieurs panneaux explicatifs sur le projet. Cette construction s'est inscrite dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt initié par Villes et Aménagement Durable, le centre d'échanges et de ressources bâtiments & aménagements durables en Auvergne-Rhône-Alpes.



Le belvédère du projet

Le projet a par ailleurs été soumis à l'avis du conseil de développement d'ARCHE Agglo : <https://www.archeagglo.fr/lagglo/le-territoire/conseil-de-developpement/>

Une plaquette a été distribuée à plusieurs centaines d'exemplaires en janvier 2025.

La concertation s'est poursuivie avec :

- La concertation sur la modification n°4 du PLU, en avril et mai 2025 ;
- L'enquête publique sur l'évaluation environnementale commune, du 02 septembre au 03 octobre 2025.

D'autres formats pourront être déployés aux phases ultérieures du projet.

2.3. JUSTIFICATIONS DE LA ZAC

2.3.1. Une opportunité majeure de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, le site ITDT constitue une réserve foncière remarquable et permet de répondre à de nombreux enjeux :

- Permettre un développement urbain qui ne consomme pas d'espaces naturels ou agricoles, en proposant à l'urbanisation un site déjà artificialisé, et concourir ainsi à la limitation des déplacements par une intensification des usages au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante ;
- Bénéficier de la proximité du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, de ses services et commerces, des équipements publics (scolaires, sportifs) mais aussi des nombreuses infrastructures préexistantes, tout particulièrement la ViaRhôna et le pôle bus de l'Octroi, qui offrent l'opportunité d'une mobilité douce pour rejoindre les différents pôles d'attraction du centre de l'agglomération ARCHE Agglo ;
- Requalifier l'entrée nord de la Ville de Tournon-sur-Rhône, en traitant la friche en elle-même, et en intégrant cette dernière à une logique de recomposition d'ensemble portant sur un périmètre élargi ;
- Profiter de l'opportunité de renouvellement urbain de la friche pour améliorer la qualité et le fonctionnement des espaces publics alentours, notamment l'avenue de Lyon, qui longe le site sur plusieurs centaines de mètres, et le parking de l'Octroi, dont le fonctionnement mérite d'être clarifié et sécurisé ;
- Préserver la mémoire du site, notamment en s'appuyant sur le seul bâtiment qui n'a pas été démoli ;
- Coupler la requalification urbaine du site à une démarche de renaturation et de valorisation du secteur des lagunes et des berges du Doux. Cette vaste emprise doit être perçue comme un atout majeur pour renouer le lien entre la ville et l'eau, offrir un espace de nature pour les tournonais et les visiteurs, et garantir la quiétude des différentes espèces animales qui se sont installées sur le site.

2.3.2. La ZAC ITDT, une réponse opérationnelle aux objectifs du territoire

La requalification urbaine et environnementale de la friche ITDT est identifiée comme une des actions du projet de territoire « Horizon » porté par ARCHE Agglo et les communes qui la composent.

Elle est détaillée au sein de l'orientation 3 « un territoire qui ose et qui innove », sous le titre « Reconvertir la friche industrielle ITDT à Tournon-sur-Rhône en EcoQuartier ».

Si la requalification urbaine et environnementale est perçue comme une action opérationnelle majeure du projet de territoire, c'est parce qu'elle permet de répondre à de nombreux objectifs stratégiques identifiés dans ce dernier :

- Au sein de l'orientation 2 « Des politiques écologiques pour préserver les ressources du territoire », la ZAC ITDT concourt aux objectifs suivants :
 - Développer les alternatives à la mobilité individuelle : le projet sécurise l'accès aux transports en commun de l'Octroi et favorise, par son aménagement, l'usage des modes doux ;
 - Développer des formes urbaines économes en ressources : en valorisant une friche le projet contribue à la lutte contre l'étalement urbain, en construisant au plus proche des commerces et services le projet contribue à limiter les déplacements. Le projet a par ailleurs été pensé en s'appuyant sur une démarche bioclimatique : compacité des formes urbaines, présence du végétal, orientation et épaisseur de bâtiments permettant la ventilation naturelle, de manière à limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été ;
 - Développer l'économie circulaire : le projet participe à mobiliser plusieurs leviers sur cette

thématique. A l'échelle de l'aménagement du site, l'équilibre entre les déblais et les remblais sera recherché de manière à limiter les mouvements de terre et la mobilisation de matériaux hors site. A l'échelle des programmes immobiliers une démarche est engagée pour promouvoir le réemploi et la valorisation des savoirs faire locaux. Une première rencontre avec les professionnels de la construction a d'ailleurs eu lieu en ce sens en juillet 2024, sur la thématique de la construction bas carbone ;

- Sensibiliser les habitants à la gestion économe des ressources : la construction du nouveau quartier constitue un formidable terrain pour engager des démarches en ce sens. A ce stade il est déjà retenu le principe de composteurs à l'échelle de chaque programme de construction, et la sensibilisation des promeneurs à la richesse et à la fragilité des écosystèmes des lagunes et berges du Doux ;
 - Renforcer l'autonomie énergétique du territoire : la ZAC ITDT dispose d'un fort potentiel pour le solaire qui concourra à cette autonomie.
- Au sein de l'orientation 3 « un territoire qui ose et innove », la ZAC ITDT concourt aux objectifs suivants :
- Donner une place importante aux nouvelles formes d'habitat et d'urbanisme dans les projets d'urbanisme : la ZAC ITDT est engagée dans la labélisation EcoQuartier, elle promeut des formes d'habitat économes en ressources, avec des préconisations qui s'imposeront aux opérateurs afin de proposer des logements attractifs ;
- Au sein de l'orientation 5 « Le bien vivre et le sentiment d'appartenance partagé », la ZAC ITDT concourt aux objectifs suivants :
- Favoriser l'accès au logement pour toutes les générations et toutes les conditions de vie : la ZAC ITDT permettra la construction de différents types de logements, dont du logement social ;
 - Anticipation du vieillissement de la population par la mise en place de services et de formes d'habitat et de logement adaptées : la ZAC ITDT consacre un îlot entier aux aînés.

On peut également rajouter qu'en participant au réaménagement complet de 500m de linéaire de la ViaRhôna, et en proposant un espace requalifié et ouvert sur la nature, le projet participe à l'objectif de favoriser et accompagner le slow tourisme, compris dans l'orientation 1 « Des équipements et des services à proximité ou accessibles ».

La ZAC ITDT permet de répondre opérationnellement aux objectifs du **plan local de l'habitat (PLH)** d'ARCHE Agglo, en particulier :

- Rééquilibrer géographiquement le développement de l'offre de logements pour lutter contre la périurbanisation et proposer une offre diversifiée en gammes de prix et de loyer :
 - En proposant l'urbanisation d'une friche aux portes du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, la ZAC concourt à limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur le pôle urbain ;
 - En proposant une offre de logements phasée dans le temps, diversifiée dans les typologies et les occupations (logements sociaux, habitat adapté aux personnes âgées), la ZAC participe aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.
- Développer des formes intermédiaires dans le logement en accession : la ZAC propose des typologies de logements diversifiées.
- Densifier la production neuve : la ZAC propose une densité qui s'inscrit dans les préconisations du

PLH, en cohérence avec le tissu urbain alentours.

- Limiter l'étalement urbain et favoriser la production en renouvellement urbain : La ZAC est une opération de renouvellement urbain d'une friche qui constitue à ce titre une alternative à la mobilisation de foncier naturel ou agricole

La requalification urbaine et environnementale du site ITDT fait partie des objectifs du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du **plan local d'urbanisme (PLU)** de la Ville de Tournon-sur-Rhône, celui de « reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune ».

Ainsi en pages 13 et 14 du PADD il est écrit :

« Avec à l'esprit la volonté de consommer le moins de terres agricoles ou naturelles possible, les efforts du PLU se portent naturellement vers les secteurs de friches ou qui permettent d'envisager une densification ou un renouvellement urbain. En effet, ces sites « intra-muros », souvent à proximité du cœur de ville, ne doivent pas être gaspillés sous forme de simples opérations immobilières qui oublient le quartier dans lequel elles voient le jour. Ces projets doivent être pensés pour s'intégrer dans leur environnement proche et, au-delà, améliorer le fonctionnement du quartier en proposant des espaces publics, des liaisons douces, des stationnements suffisants, une architecture adaptée voire des commerces et des services.

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

3. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1. SITUATION

Le site ITDT est implanté au nord de la commune de Tournon-sur-Rhône.

3^{ème} ville la plus peuplée d'Ardèche avec plus de 11 000 habitants, Tournon-sur-Rhône se trouve à 1h15 au sud de Lyon, que ce soit par la route ou par le train (gare de Tain l'Hermitage), et à 25 mn en voiture, 35 mn en train de Valence.

Avec Tain l'Hermitage, Tournon-sur-Rhône est au centre d'ARCHE Agglo, créée en 2017, et qui regroupe 41 communes et près de 60 000 habitants.



Localisation d'ARCHE Agglo et des 41 communes

Le site ITDT occupe une position remarquable à la confluence du Doux et du Rhône, directement au contact du centre-ville, à l'interface de plusieurs quartiers et à proximité de nombreux équipements.

3.2. PERIMETRE



Le périmètre retenu pour la future ZAC, en rouge. L'emprise foncière de l'ancienne usine ITDT figure en vert.

Le périmètre recouvre l'emprise foncière de l'ancienne usine ITDT, qui se décompose en deux entités :

- La plateforme (environ 2,3 ha) qui accueillait les anciennes constructions, démolies à l'exception d'une halle de 1 000 m² ;
- Le secteur dit « des lagunes » (environ 5 ha), qui accueillait les eaux issues de l'usine, et qui est aujourd'hui largement reconquis par la végétation.

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

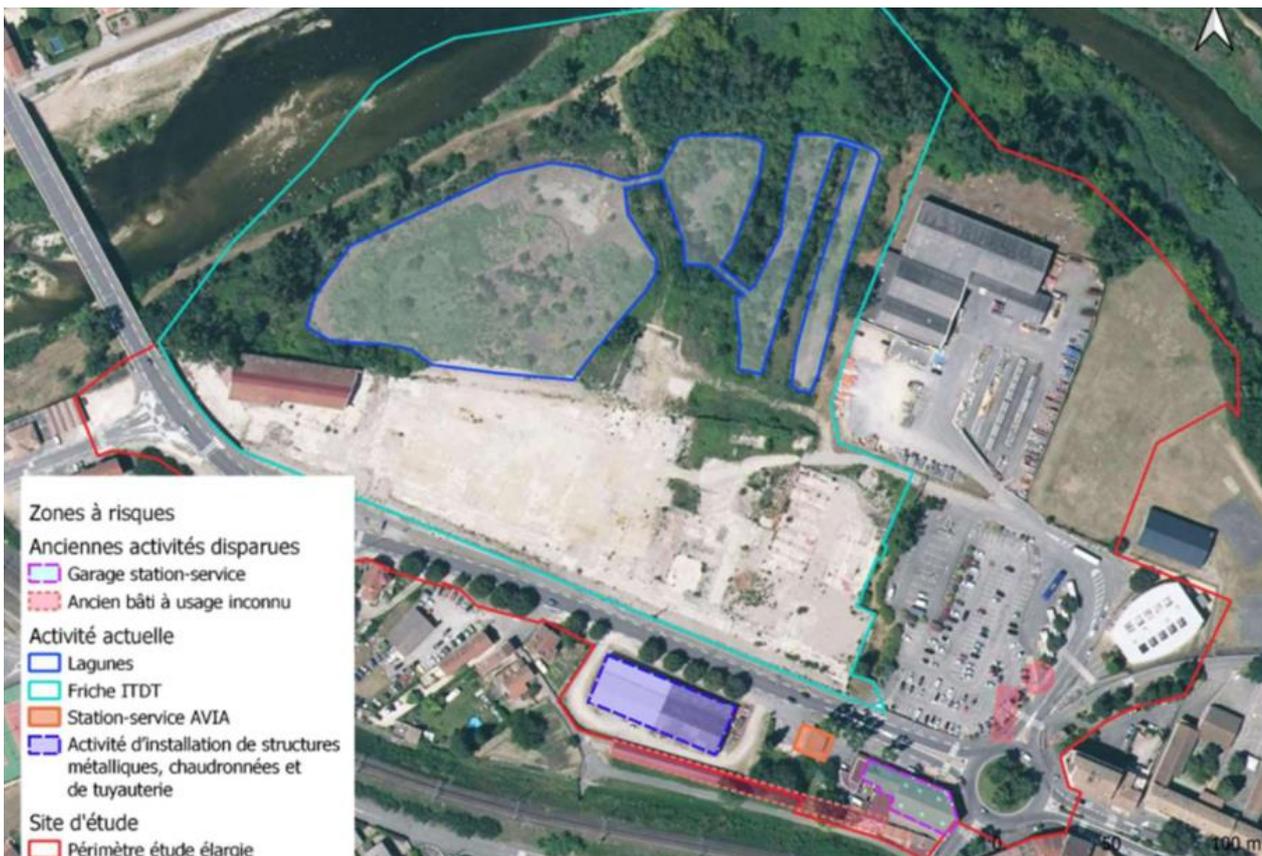
- L'avenue de Lyon : pour envisager le traitement de l'avenue en cohérence avec l'aménagement du site ;
- Le parking de l'Octroi, qui joue un rôle majeur de rotule entre le site ITDT et le centre-ville ;
- Certains fonciers privés aux abords immédiats du site, dont la mutation, à moyen et long terme,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

Le périmètre de la ZAC couvre environ 12 ha.

3.3. MILIEU PHYSIQUE

3.3.1. Sols et sous-sols

- Le périmètre du projet présente une topographie en pente douce depuis l'Ouest (av. de Lyon) jusqu'à l'Est (lagunes et Doux). Toutefois, le site est ponctuellement marqué par des talus importants (2m environ) au droit de l'ancienne usine ITDT.
- La lithologie du site se décompose en 3 secteurs : les lagunes (sables, galets, boues et remblais), la plateforme ITDT (remblais sableux et déchets de démolition) et le parking de l'Octroi (sables graveleux, localement limoneux)
- Les essais de perméabilité des sols démontrent une forte perméabilité du site.
- Compte-tenu de la présence d'anciens sites industriels et d'activités référencés en amont hydraulique du site d'étude, celui-ci est jugé vulnérable à une contamination tierce issue de ces sites. Les contrôles post-travaux réalisés par TESORA et EODD en 2022 ont mis en évidence l'atteinte des seuils de dépollution à l'exception d'un point à proximité de l'avenue de Lyon relevée au sein de terrains présentant des traces visuelles d'impact en hydrocarbures. Un diagnostic complémentaire sur la qualité des sols a été réalisé en 2024 par EODD. Il démontre de l'état actuel du site au droit de la plateforme et des lagunes de la présence diffuse de métaux, d'impacts ponctuels en hydrocarbures, de dégazage de composés organiques volatiles. Les sols sont majoritairement inertes en partie sud du secteur (parking de l'Octroi et plateforme haute) et majoritairement non inertes au sein de la zone des lagunes.



Localisation des zones à risque historiques et actuelles, EODD, Diagnostic environnemental, 09.2024

3.3.2. Eaux superficielles et souterraines

- Le site de projet est bordé sur ses limites Nord et Est par la rivière du Doux, affluent du Rhône, dont l'embouchure se situe à environ 150m au Sud-Est du site. Le Doux s'écoule d'Ouest en Est au nord du site et est soumis à un régime hydrologique de type pluvial méditerranéen (induisant des inondations rapides).
- La nappe présente au droit du site est la nappe alluviale des « Alluvions du Rhône entre Saône et Isère et alluvions du Garon », nappe libre circulant au sein des alluvions. Elle s'écoule à faible profondeur au droit du site avec un sens d'écoulement globalement orienté vers le nord-ouest.
- Un niveau statique de la nappe de l'ordre de - 5 m par rapport au sol au niveau de l'ancien bâtiment et de - 3 à - 4m au niveau des lagunes.
- La vulnérabilité des eaux souterraines au droit du site est considérée comme forte, compte tenu de la présence d'une formation aquifère à faible profondeur et du caractère globalement perméable des terrains sus-jacents.
- Aucun captage AEP en aval du site, et donc potentiellement vulnérable, n'est recensé. A noter, la présence d'un captage AEP en amont du site pour l'alimentation en eau potable de la commune de Tournon à environ 100 m.
- Les eaux superficielles ne présentent pas d'impact par le site.
- Au droit de l'ancienne zone bâtie, on constate une absence d'anomalie significative sur les eaux souterraines tandis qu'au droit des lagunes, des impacts en métaux et en ammonium ont été recensés mais l'absence d'usage de la nappe et de transfert vers les eaux superficielles amoindris les risques.



Carte du réseau hydrographique au droit du site ITDT, ALTO STEP d'après Géoportail, 2024

3.3.3. Climat et vulnérabilité au changement climatique

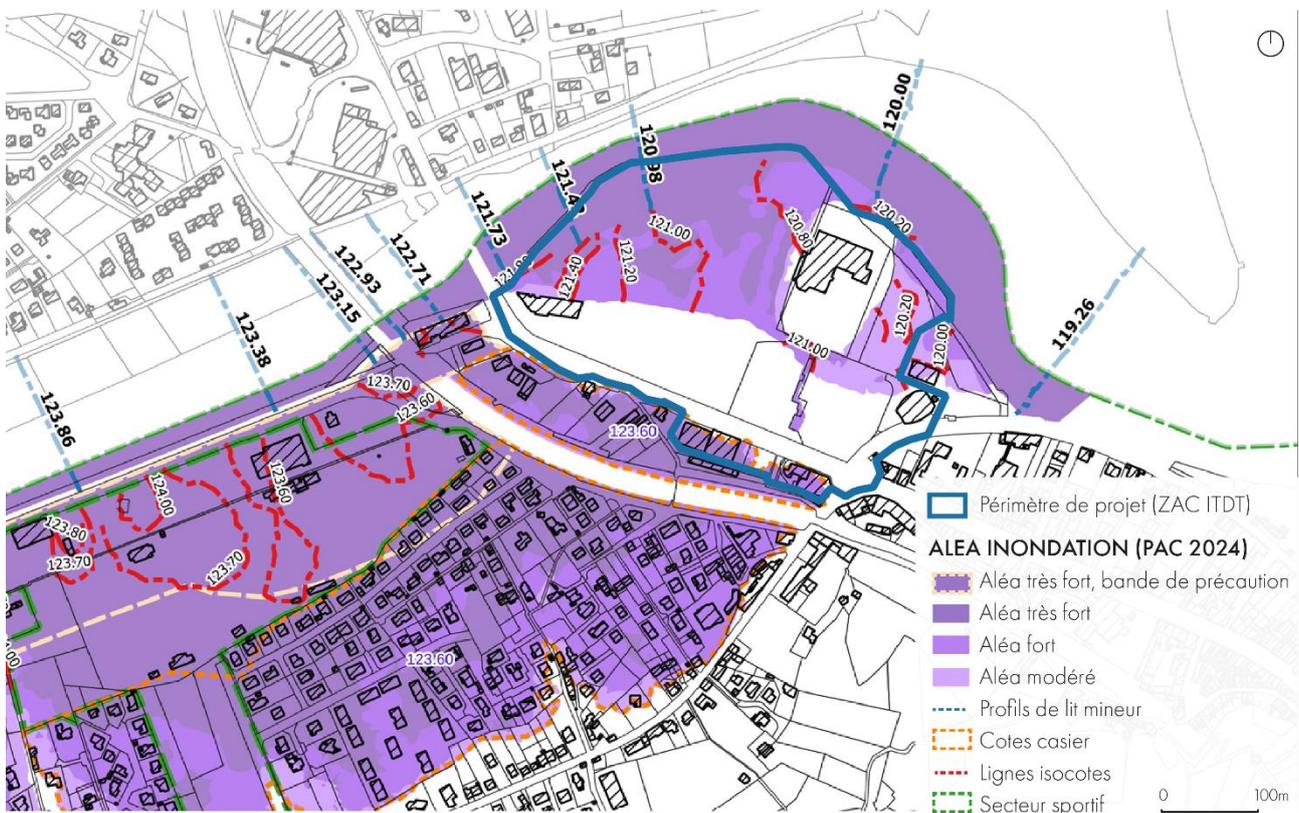
- La commune de Tournon-sur-Rhône connaît une température moyenne de 13,4 °C. Il s'agit d'un climat de type semi-continental avec des influences alternées des climats méditerranéen, continental et océanique.
- Les précipitations sont importantes durant l'automne et le début d'hiver notamment à cause des épisodes Cévenols (phénomène qui apparait au début de l'automne en Ardèche et caractérisé par des pluies très intenses souvent accompagnées de vents violents). Cependant, elles sont relativement faibles le reste de l'année.
- La commune de Tournon-sur-Rhône connaît un ensoleillement important d'en moyenne 1907,50 heures d'ensoleillement par an (période 1991-2023).
- Le site du projet est confronté à des vents orientés Sud (mistral) et Nord avec une vitesse plutôt faible à modérée inférieure à 30 km/h.
- La plateforme ITDT constitue un espace minéral important et peu ombragé (zones terrassées, voies routières et parkings de l'Octroi, zone d'activité au Sud de l'av. de Lyon), soit sur environ 50% du périmètre de projet. Ces caractéristiques peuvent induire des températures de surface partiellement plus importantes. Toutefois aucune activité n'est pour le moment recensée sur le site limitant les effets d'îlot de chaleur urbain sur les populations.
- Du fait de la proximité au Doux et ses lagunes, l'ensemble Nord de la ZAC est qualifié comme îlot de fraîcheur.



Végétation et minéralité au droit du site, Orthophoto IRC, IGN, 2020

3.3.4. Risques naturels

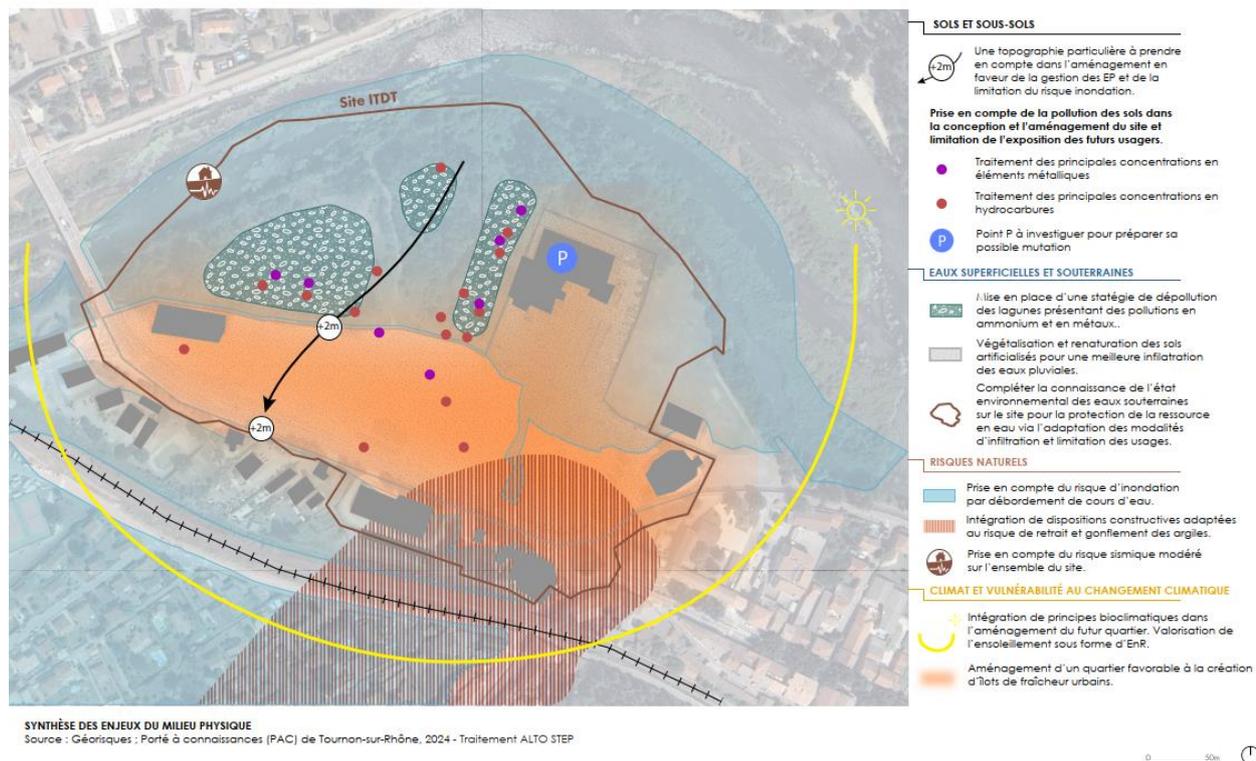
- Le site n'est pas concerné par un Plan de Protection des Risques Inondation (PPRI).
- Le site est cependant concerné par deux Porter à Connaissances inondation (PAC) : « Aléa inondation Doux » approuvé par la préfecture de l'Ardèche en février 2023 et modifié en janvier 2024. Ce dernier démontre d'un aléa fort voire très fort par débordement du Doux sur l'ensemble des lagunes et sur un axe d'écoulement traversant du Nord au Sud la partie Sud du périmètre de projet. Aussi sur les zones d'aléa inondation, le PLU de Tournon-sur-Rhône impose l'inconstructibilité.
- Le second PAC concerne l'aléa « Inondation du Rhône » (12.2024). Ce dernier démontre d'un aléa fort voire très fort par débordement du Doux sur l'ensemble des lagunes et sur un axe d'écoulement traversant du Nord au Sud la partie Sud du périmètre de projet. Aussi sur les zones d'aléa inondation, le PLU de Tournon-sur-Rhône impose l'inconstructibilité.
- Seule l'actuel Point P et la zone terrassée, au centre de la ZAC et pincée entre les lagunes inondables et l'avenue de Lyon apparaissent non soumises au risque de débordement du Doux.
- La partie Sud-Est du site correspond à un risque de retrait gonflement des argiles de niveau modéré tandis que le reste de la ZAC n'est que faiblement concernée par cet aléa. La ZAC ITDT se trouve en zone de risque sismique modéré (zone 3).



Aléa inondation au droit de la ZAC ITDT, PAC Aléa du Doux sur la commune de Tournon-sur-Rhône, 02.2024

3.3.5. Synthèse des enjeux liés au contexte physique

La carte ci-après présente une synthèse des enjeux liés au contexte physique.



Carte de synthèse des enjeux du milieu physique, ALTO STEP, 2024

3.1. MILIEU NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

3.1.1. Localisation et contexte général du milieu naturel

Le périmètre de projet de la ZAC ITDT s'étend sur une surface d'environ 11,8 ha dans la vallée du Doux. Le périmètre d'étude s'inscrit dans un contexte paysager et naturel immédiat hétérogène, avec :

- Un patrimoine bâti et architectural du centre-ville de Tournon-sur-Rhône de grande qualité qui participe largement à son attractivité touristique et à sa qualité de vie,
- Un patrimoine naturel et agricole riche à protéger et développer : espaces à vocation viticole, naturels et forestiers,
- Un petit patrimoine agri-viticole représenté par des terrasses viticoles et cabanons de vignes qui sont autant d'éléments patrimoniaux qui font partie du paysage et rappellent l'importance de la vigne dans l'histoire locale,
- Une diversité de tissus urbain : hôtellerie, agrotourisme, tourisme de nature sur le plateau, mixité fonctionnelle, de nombreux lotissements notamment au Sud de la commune.



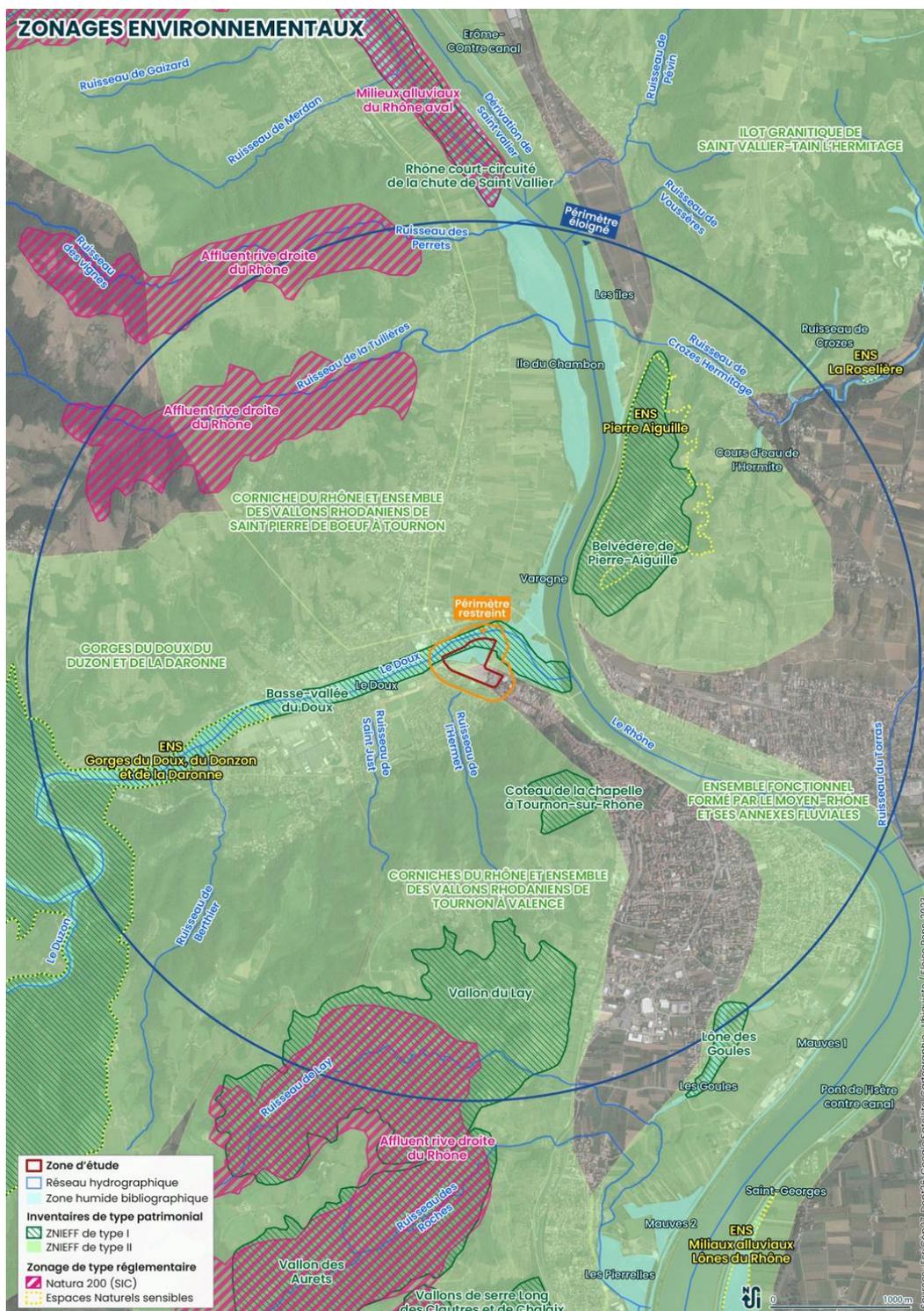
Eaux de surface et habitats arbustifs présents sur le site - Source : Diagnostic écologique, UBIQUISTE, 08.2024

3.1.2. Zones de protection et d'inventaires

- Aucun site Natura 2000 ne se situe dans le périmètre de la future ZAC ITDT. Seul un site Natura 2000 a été identifié dans un rayon de 3km nommé SIC « Affluent rive droit du Rhône ».
- Aucun ENS (espaces naturels sensibles) ne se situe sur le périmètre de la future ZAC ITDT, deux espaces naturels sensibles sont présents dans un rayon de 3km autour du site.
- Le périmètre de la future ZAC ITDT est directement concerné par une zone naturelle d'intérêt

faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, correspondant à la ZNIEFF « Basse-vallée du Doux » (n° 820031016) ainsi que 2 ZNIEFF de type 2 « Corniche du Rhône et ensemble des vallons rhodaniens de Tournon à Valence » (n° 820000415) et « Gorges du Doux, du Duzon et de la Daronne » (n° 820031028).

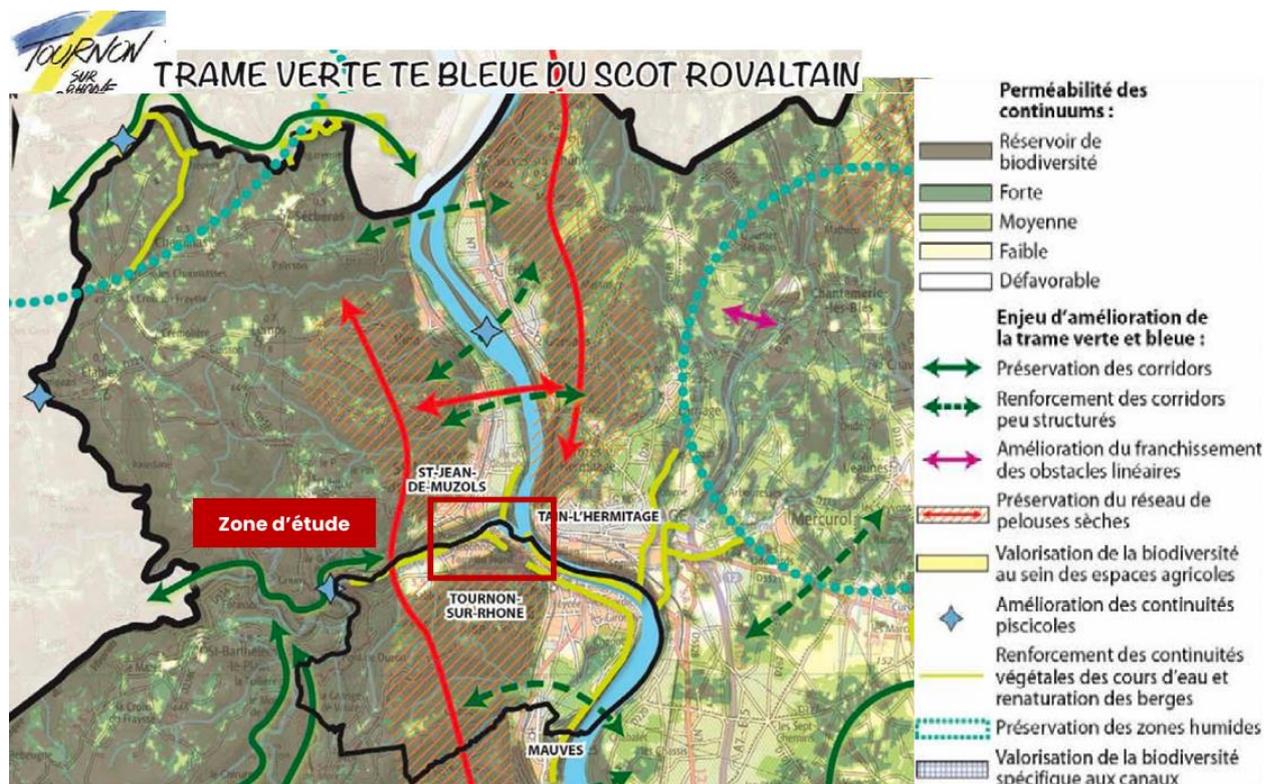
- 10 zones ZNIEFF de type I et II (en comptant les deux précédemment citées), ainsi que 7 zones humides sont répertoriées à proximité du site.



Cartographie des zonages environnementaux, Diagnostic écologique, UBIQUISTE, 08.2024

3.1.3. Continuités et fonctionnalités écologiques

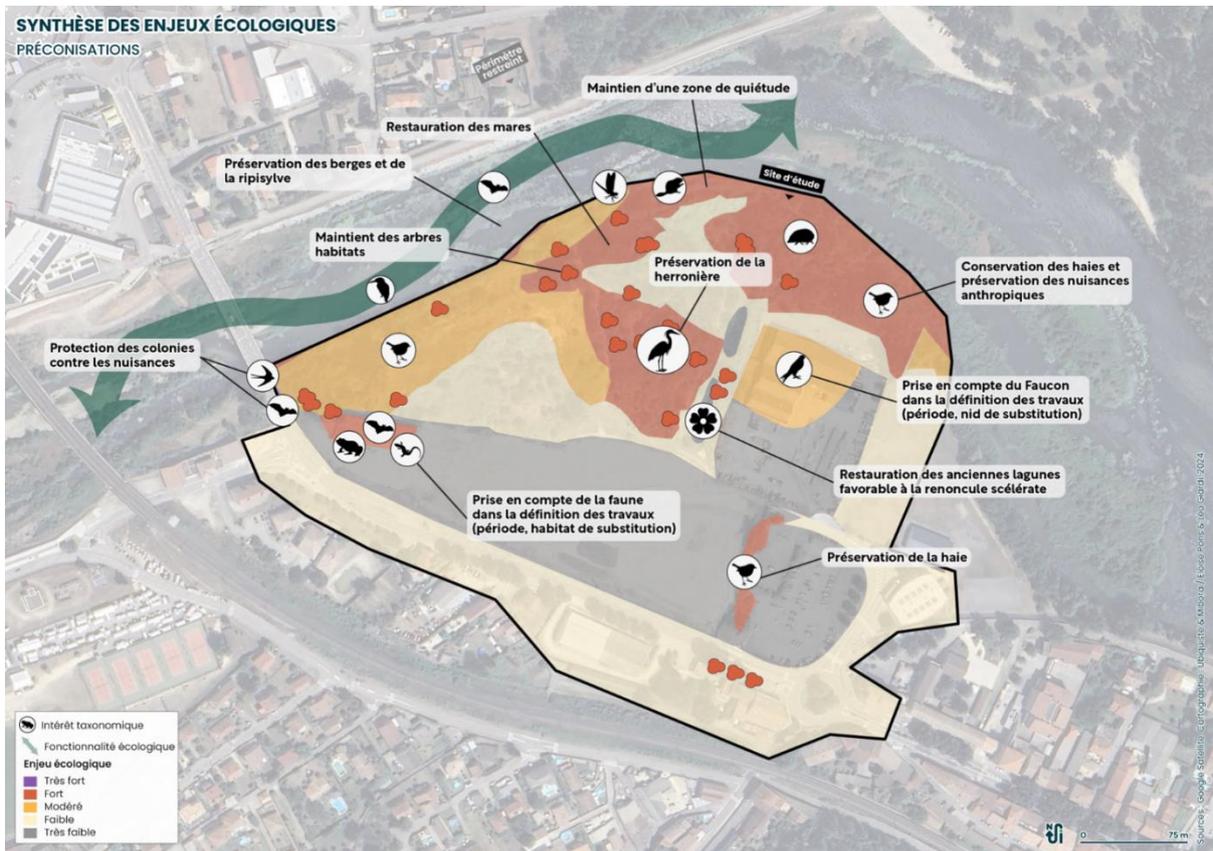
- La fonctionnalité écologique du territoire est identifiée dans plusieurs documents cadres que sont le SRADDET Nouvelle Aquitaine, le SCoT du Rovaltain et le PLU de Tournon.
- La richesse écologique de la zone d'étude, se concentre majoritairement sur le cours d'eau du Doux et sa végétation rivulaire. Ce cours d'eau constitue à lui seul un réservoir de biodiversité, ainsi qu'un axe de déplacement majeur pour les espèces entre les gorges du Doux et la confluence avec le Rhône.
- La végétation rivulaire du Doux se retrouve soumise à de fortes pressions en lien avec l'urbanisation.
- L'intérêt environnemental du site passe par le dialogue entre milieu aquatique et milieu terrestre.



Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCoT Rovaltain – Extrait du PLU de Tournon-sur-Rhône, Diagnostic écologique, UBIQUISTE, 08.2024

3.1.4. Inventaires faune, flore et habitats

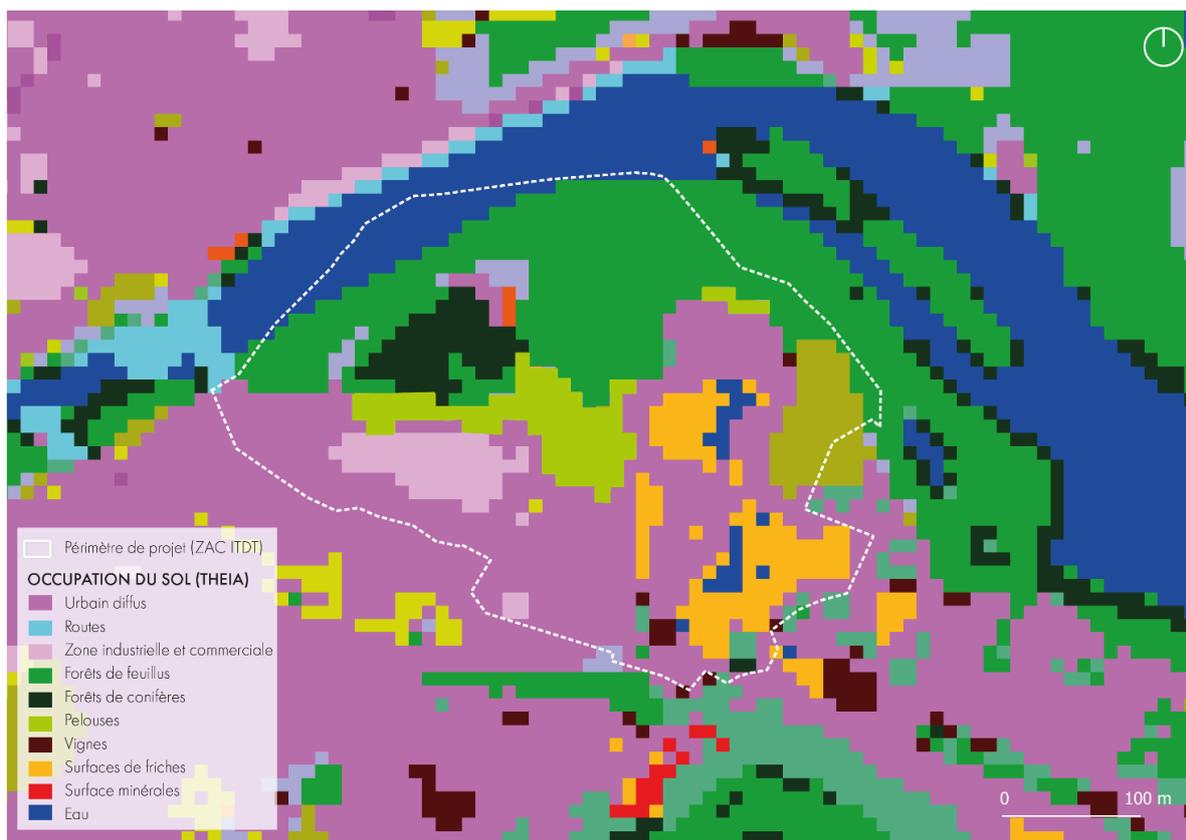
- Un diagnostic écologique 4 saisons a été réalisé au droit du site ITDT par le bureau d'étude écologie UBIQUISTE. Douze prospections de terrain ont été réalisées entre mai 2023 et mai 2024.
- Le site comporte une mosaïque d'habitats qui reflète le contexte environnemental du site et son évolution aux cours des années.
- Le site est également concerné par la présence notable de nombreuses espèces exotiques envahissantes. On en dénombre au moins sept : l'ambrosie à feuilles d'armoïse, la renouée du Japon, le buddleia, le raisin d'Amérique, l'ailanthe glanduleux, le robinier faux acacia ou encore les jussies.
- Les habitats naturels sont globalement en mauvais état de conservation avec une colonisation importante par les espèces exotiques envahissantes, et un développement probablement limité par une pollution des sols.
- Absence d'espèce protégée floristique. Les enjeux floristiques patrimoniaux sont considérés comme faibles.
- Les enjeux faunistiques de la zone d'étude reposent principalement sur :
 - La présence d'une héronnière au centre du boisement,
 - La présence d'oiseaux inféodés (notamment le Martin-pêcheur, le Râle d'eau ou encore le Bihoreau gris) au cortège des milieux humides et aquatiques présentant un statut de conservation défavorable et se reproduisant pour certains au sein du site d'étude,
 - La présence d'une colonie de reproduction de Murin de Daubenton et d'Hirondelle de rocher sous le pont de la RD86 qui franchit le Doux en direction de Saint-Jean-de-Muzols,
 - La présence du Castor d'Eurasie et du Hérisson d'Europe, deux espèces de mammifères protégées,
 - La présence d'un cortège d'espèces au sein du bâtiment de la halle (crapaud commun, lézard des murailles, chauves-souris),
 - La présence de nombreux arbres, habitats abritant une faune protégée (notamment, les chauves-souris),
 - L'utilisation des berges du Doux pour l'alimentation et le déplacement des espèces et comme secteur de reproduction pour la Naïade aux yeux rouges et comme site de repos pour la Couleuvre d'Esculape.



Synthèse des enjeux écologiques, Diagnostic environnementale, UBIQUISTE, 08.2024

3.1.5. Paysage

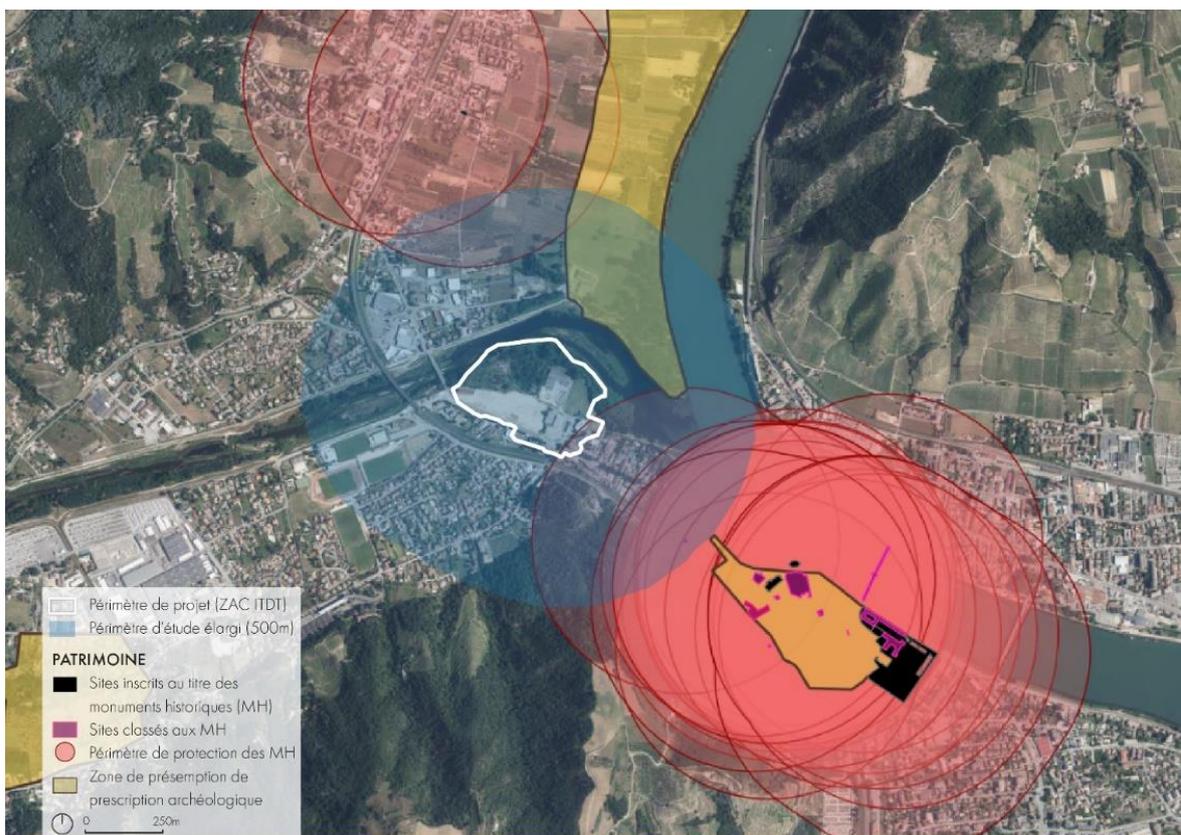
- Un site en entrée de ville, au passé industriel mais dont les activités ayant cessé en 2008 marquent encore plus ou moins fortement le paysage : présence d'une zone terrassée, d'un bâtiment (Halle Nord) et des lagunes qui sont peu à peu réensauvagées à la suite de leur utilisation pour le lavage des tissus.
- Une dichotomie paysagère marquée sur l'emprise de la ZAC entre espaces de nature au Nord (lagune, ripisylves) et espaces minéralisés au Sud (ex-site ITDT terrassé, parking de l'Octroi, av. de Lyon, etc.).
- Un site bénéficiant de vues exceptionnelles sur le grand paysage.
- Des éléments repères du patrimoine bâti et paysager qui participent à l'identité de la commune et du site ITDT.



Occupation du sol au droit de la ZAC ITDT, Theia OCS, 2021

3.1.6. Patrimoine bâti

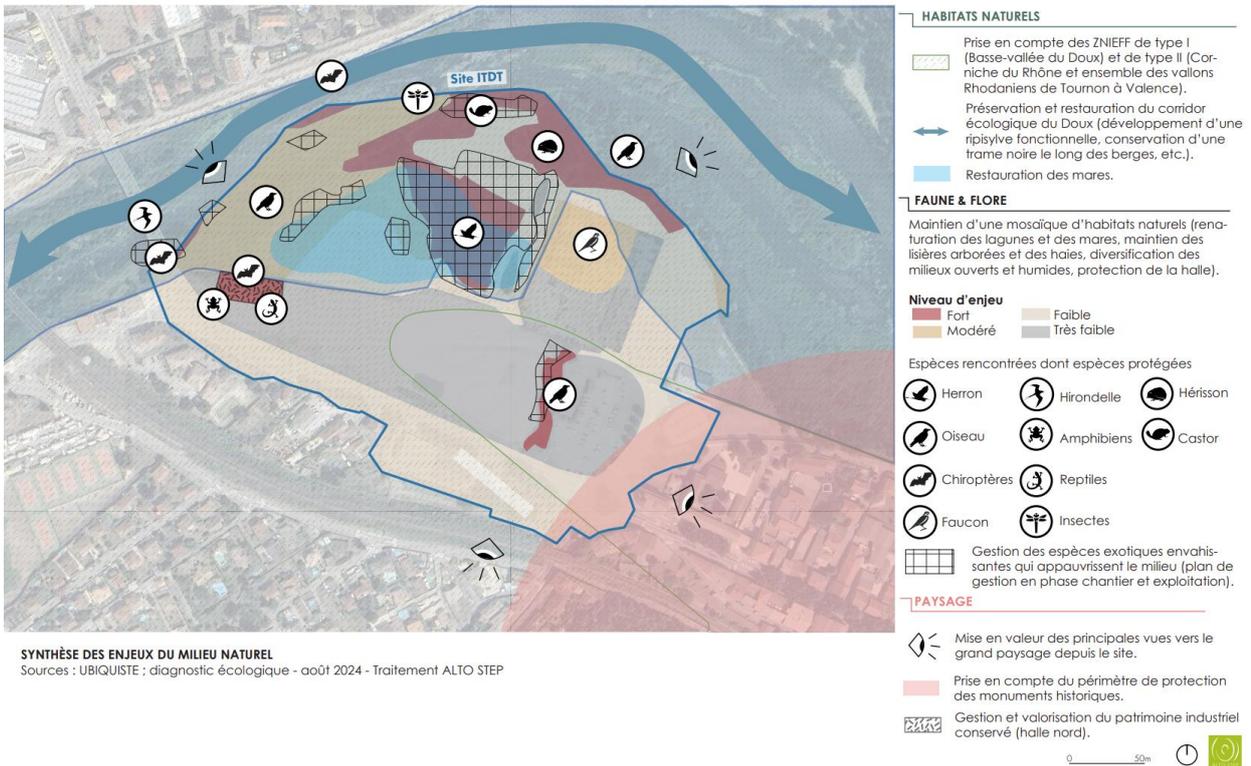
- La commune compte trois monuments historiques classés et non classés (Eglise Saint-Julien ; Le château et le Lycée) et 10 monuments inscrits au titre des monuments historiques, cependant aucun n'est situé sur le site ou à proximité directe.
- Des périmètres de protection de 500 m ont été établis autour des bâtiments classés et inscrits au titre des monuments historiques, dont une recoupe l'extrémité Sud-Est de la ZAC ITDT. Il s'agit du périmètre lié à la Tour Nord.
- Le bâtiment de la Halle Nord est l'unique héritage du passé industriel du site ITDT mais ne fait l'objet d'aucun classement spécifique. Il a vocation à être réinvesti dans le cadre du projet urbain.



Patrimoine bâti existant à proximité sur site de l'ITDT - Source : Atlas des patrimoines ; ALTO STEP, 2024

3.1.7. Synthèse des enjeux liés au contexte naturel, paysager et patrimonial

La carte ci-après présente une synthèse des enjeux liés au contexte naturel, en parti issus du diagnostic écologique d'UBIQUISTE (août 2024), ainsi qu'au contexte paysager et patrimonial.



SYNTHÈSE DES ENJEUX DU MILIEU NATUREL

Sources : UBIQUISTE ; diagnostic écologique - août 2024 - Traitement ALTO STEP

Carte de synthèse des enjeux du milieu naturel, Diagnostic écologiques UBIQUISTE, Traitement ALTO STEP, 2024

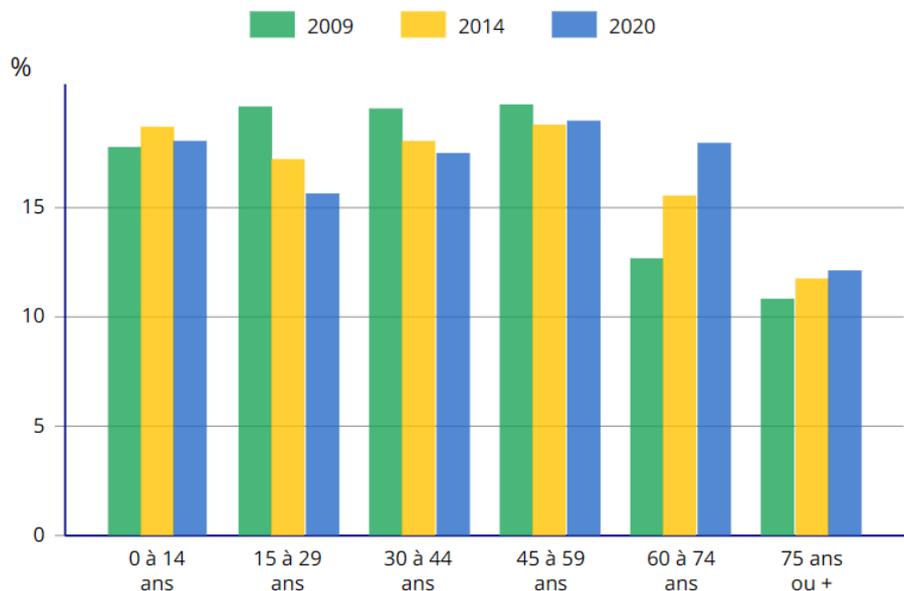
3.2.2. Contexte socio-démographique

- Une commune dynamique et attractive avec un solde des entrées/sorties positif ces dernières années.
- Une population majoritairement composée de personnes seules et de couples, voire de jeunes familles, mais qui connaît un vieillissement d'une partie de sa population du fait d'un faible solde naturel.
- Une population au revenu médian moyen inférieur à celui de l'intercommunalité.
- Un taux d'actifs en hausse, notamment dans les secteurs de l'industrie et du tertiaire, travaillant en majorité hors de la commune du fait de l'attractivité du bassin d'emploi de Valence. Néanmoins, la commune est très attractive pour les travailleurs au sein du bassin d'emploi de l'ARCHE AGGLO.
- Une commune à dominante de résidences principales et peu dotée en résidences secondaires, bien que celles-ci se développent de plus en plus ces dernières années.
- Une mixité de logement renforcée par les objectifs du PADD.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,5	0,6	0,6	0,5	0,7	-0,2	0,4
due au solde naturel en %	1,0	0,7	0,6	0,4	0,3	0,1	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	-0,1	-0,0	0,1	0,4	-0,3	0,6
Taux de natalité (‰)	19,5	16,5	16,6	13,7	12,8	12,6	11,0
Taux de mortalité (‰)	9,9	9,7	10,2	9,8	9,6	11,9	13,0

Variation due au solde apparent des entrées sorties à Tournon-sur-Rhône - Source : INSEE, RP2020

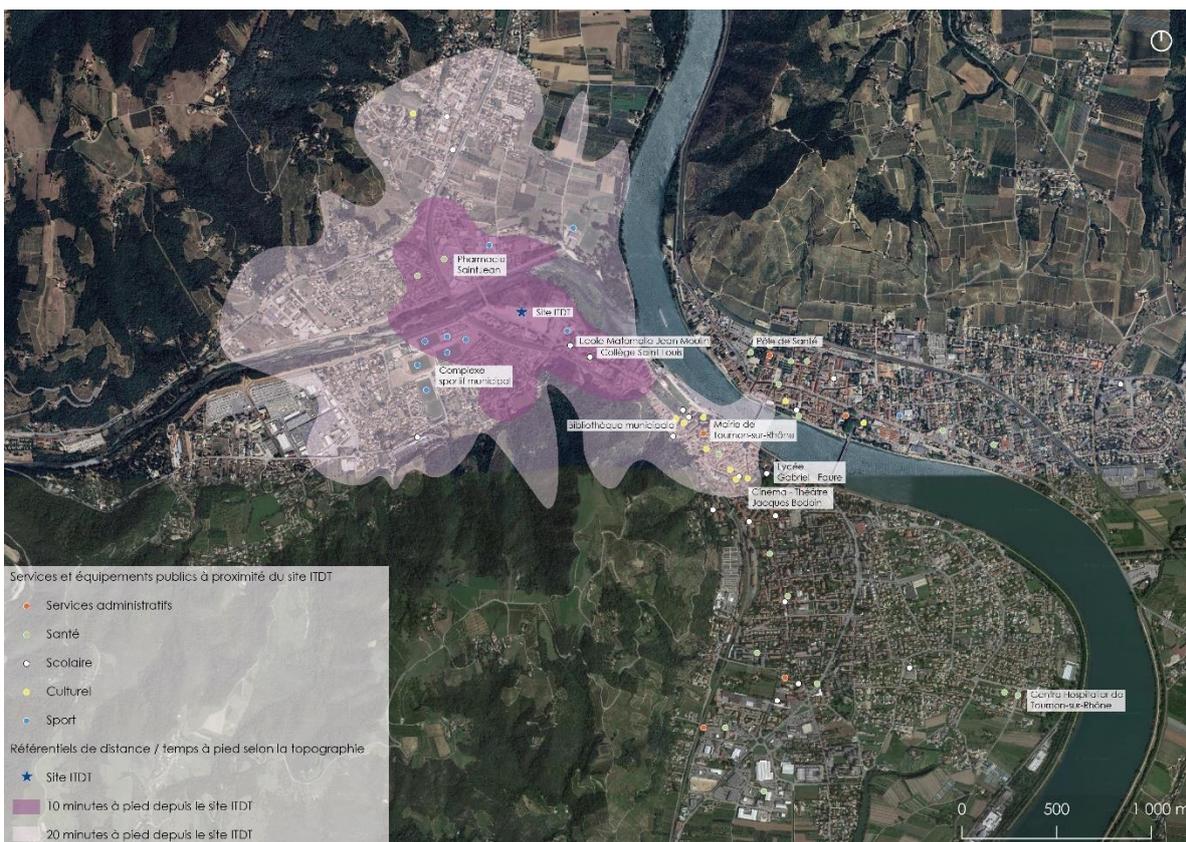
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Évolution de la population par grandes tranches d'âge de Tournon-sur-Rhône par tranche d'âge - Source : INSEE, RP2020

3.2.3. Équipements publics et activités économiques

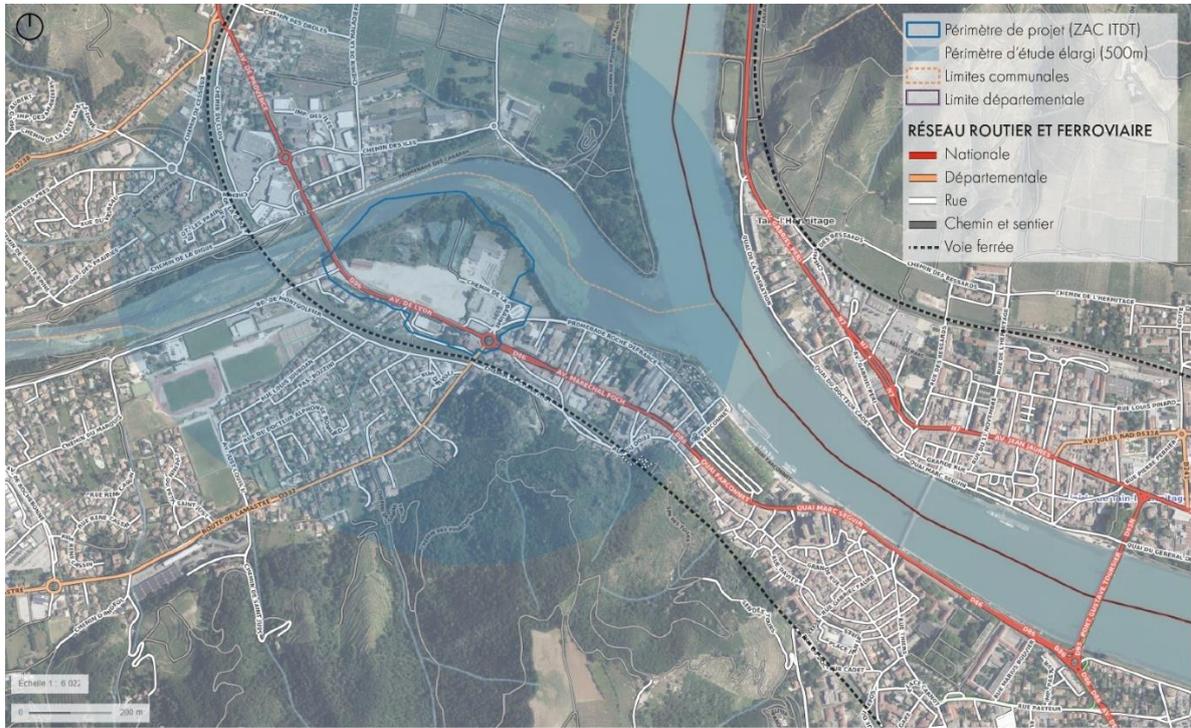
- La commune de Tournon-sur-Rhône constitue le bassin de vie de 26 autres communes d’Ardèche et de la Drôme, et constitue un pôle d’équipement et services du quotidien pour les petites communes plus éloignées. La commune compte de nombreux services d’intérêt intercommunal dont 2 maisons de retraite, un centre hospitalier (à 3,8km du projet), une déchetterie, un complexe sportif relativement important et de nombreux clubs de sport, ou encore une agence France Travail.
- Au droit du site, on note la présence d’un Point P, isolé et accessible par une voie de desserte depuis la RD86 en passant par le parking de l’Octroi, ainsi que de plusieurs commerces et locaux d’artisanat s’adressant sur la RD86 au Sud du périmètre de ZAC (Intersport, boulangerie, atelier de chaudronnerie, station essence).
- Un réseau relativement développé d’établissements d’enseignement (maternelle, primaire et secondaire) mais aussi d’équipements et clubs sportifs, à proximité du site (10 minutes à pied).
- Une offre d’équipements et d’espaces liés au loisir et tourisme élevée et relativement diversifiée à l’échelle de la commune, dont la Via Rhôna qui longe la ZAC ITDT et attire de nombreux touristes.
- Dans un rayon de 20 minutes à pied du site, présence de plusieurs équipements liés à la santé et à la culture.
- Faible présence de commerces de proximité dans un rayon proche du site d’étude, ces-derniers étant davantage concentrés dans le centre-ville de Tournon mais aussi de Tain-l’Hermitage.



Équipements et services de proximités - Source : Géoportail, traitement ALTO STEP, mai 2024

3.2.4. Mobilités

- Un site en entrée de ville, bénéficiant d'une bonne desserte par la présence au cœur de la ZAC de la RD86, assurant la liaison Nord– Sud, entre Annonay et Valence, le long de la rive droite du Rhône, et plus localement entre le Nord et le centre-ville de la commune.
- Une gare SNCF accessible à 30 minutes à pied et 10 min en voiture, reliant la commune aux deux pôles que sont Valence et Lyon.
- De nombreux aménagements cyclables à proximité du site, dont la voie verte Via Rhôna, le plus emprunté dans le cadre du loisir mais également des déplacements pendulaires. Toutefois, la mobilité cyclable est discontinue tant à l'échelle de la commune qu'à celle du site. Des programmes intercommunaux (Schéma Directeur Cyclable) tendent vers le renforcement de ce réseau cyclable.
- La mobilité piétonne est confortable aux abords du projet et permet de relier ce dernier au centre-ville de Tournon-sur-Rhône et à Tain l'Hermitage, notamment grâce à la présence de la Via Rhôna. Néanmoins le réseau global à l'échelle communale est peu confortable (sous-dimensionnement des trottoirs et discontinuités, conflits d'usage entre piétons et cycles).
- Les trafics sur la RD86 (avenue de Foch et route de Lyon) sont les plus importants (considérés comme « très élevés ») puisqu'elle accueille jusqu'à 19 000 véh/j. La route de Lamastre (RD532) connaît également un trafic important (8 000 véh/h) permettant de desservir l'entreprise VDL Trigano depuis l'Octroi.
- Des difficultés circulatoires au niveau du giratoire de l'Octroi du aux ralentissements avals (av. Foch vers et depuis le centre-ville) qui impactent les écoulements de trafic amont et provoquant des remontées de files. Malgré cela, le giratoire conserver une bonne réserve de capacité (>20%).
- Une offre en stationnement suffisante sur le parking de l'Octroi, qui sert de P+R gratuit, avec un taux d'occupation de 50 %, qui monte à 67 % à son pic d'utilisation. On y retrouve de nombreux véhicules ventouses (20 %) et la présence élevée de résidents. Le stationnement le long de l'av. de Lyon n'est pas significatif avec seulement quelques véhicules ponctuellement stationnés.
- Une offre de stationnement adjacente à la ZAC en partie Nord avec un faible taux d'occupation et de rotation, quelques stationnements illicites sur trottoirs et un pic près du stade le soir de semaine.
- Un pôle bus concentrant des problématiques de fonctionnement : des quais peu adaptés pour les girations entraînant des zones de conflit entre bus et piétons, voire bus et voitures, un manque d'abris, etc.



Réseau viaire et ferroviaire - Source : Géoportail, traitement ALTO STEP, 2024

3.2.5. Qualité de l'air

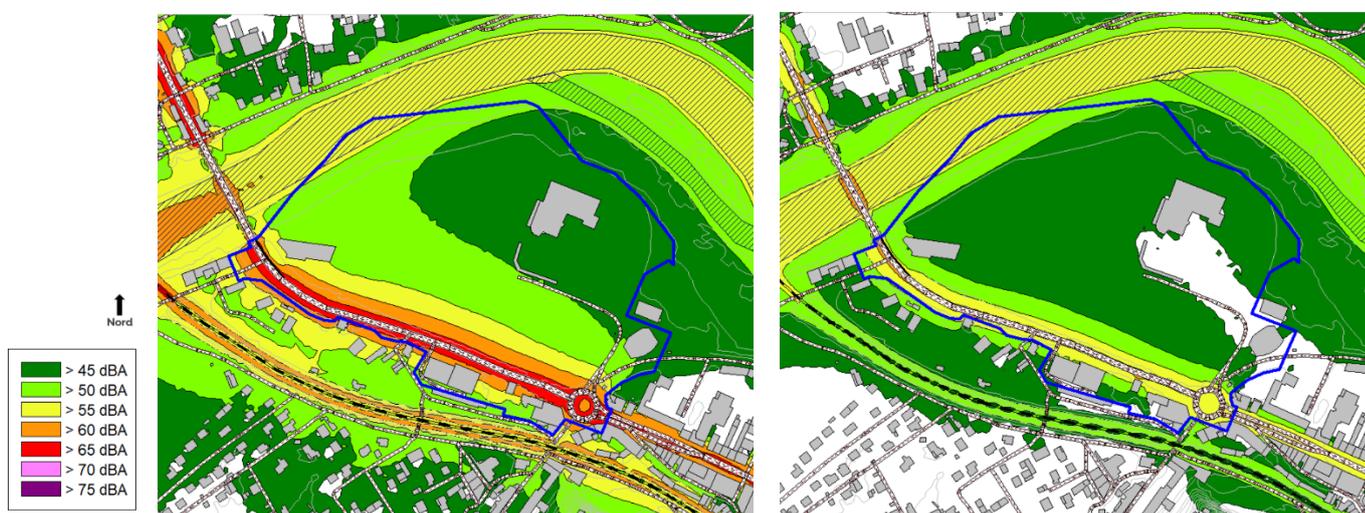
- La caractérisation de la qualité de l'air au droit du site de projet a fait l'objet d'une étude spécifique Air-Santé, réalisée par le bureau d'étude Rincent Air en septembre 2024. Cette étude a permis de réaliser un état initial de la qualité de l'air sur site en s'appuyant sur des données documentaires mais également grâce à une campagne de mesures. Il en est ressorti les conclusions suivantes :
 - o La départementale RD86 qui borde la zone d'étude au Sud constitue la principale source d'émissions polluantes au niveau du projet, notamment en NO₂.
 - o Le projet se situe dans une zone où la densité de population est nulle à très faible, ce qui signifie que l'exposition des habitants est très limitée. Parmi les sites vulnérables vis-à-vis de la qualité de l'air (crèches, établissements scolaires, EHPAD) recensés dans la zone d'étude, les principaux établissements exposés sont l'école maternelle Jean Moulin (à moins de 100m d'ITDT), le collège privé Saint-Louis (à environ 150m du site ITDT) et la résidence du Doux (à environ 400m du site ITDT).
 - o La campagne de mesure in situ réalisée dans le cadre de l'état initial ne montre aucun dépassement potentiel de la valeur limite de NO₂, aussi bien en bordure des voies qu'ailleurs. Les concentrations de COV indiquent des concentrations très faibles et homogènes sur tous les points de mesure ne laissant pas envisager de risque sanitaire liée à l'occupation du site.



Cartographie des résultats, étude air et santé, Rincent Air, 2024

3.2.6. Ambiance sonore

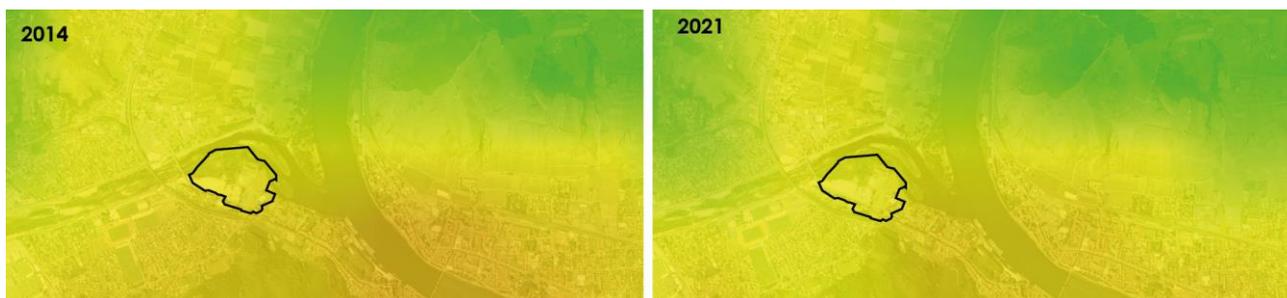
- La caractérisation de l'ambiance sonore au droit de la ZAC ITDT a fait l'objet d'une étude spécifique réalisée par le bureau d'étude Venathec en octobre 2024. Cette étude a permis de réaliser un état initial de la qualité de l'air sur site en s'appuyant sur des données documentaires mais également grâce à une campagne de mesures. Il en est ressorti les conclusions suivantes :
 - o Le périmètre de projet n'est pas affecté par le bruit engendré par le trafic aérien de l'aéroport de Valence-Chabeuil.
 - o Au plus proche de l'Avenue de Lyon (D86), l'ambiance sonore préexistante est non modérée (>65 dBA) ou modérée de nuit (<60 dBA).
 - o Ailleurs sur le secteur d'étude, les niveaux de bruit calculés sont caractéristiques d'une ambiance sonore préexistante modérée (<60 dBA) y compris en période nocturne.
- Les cartographies de bruit de l'état initial sont présentées ci-après et permettent d'évaluer l'ambiance sonore pour chacune des périodes diurne (6-22h) et nocturne (22-6h) sur l'ensemble du périmètre de l'étude, elles sont réalisées à une hauteur de 4m au-dessus du sol.



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol - Etat initial, Période 6h à 22h à gauche et période 22h-6h à droite, étude acoustique, VENATHEC, 2024

3.2.7. Autres nuisances

- Le périmètre de projet comporte des sources de nuisances visuelles limitées aux abords de la RD86 et à des sites d'activités (Intersport, garage automobile, parkings, station essence et Point P notamment) : panneaux publicitaires, clôtures peu qualitatives, édifices techniques, stationnements, etc.
- Le périmètre de projet n'est pas concerné par des nuisances vibratoires liées au trafic routier et ferroviaire (fret uniquement), excepté sur sa partie Sud dont les usages sont liés à de l'activité.
- Le périmètre d'étude est moins touché par la pollution lumineuse que le centre-ville, il comporte en effet peu de sources d'émissions lumineuses (quelques bâtiments d'activité). Une trame noire d'intérêt pour la biodiversité est présente au nord du site sur l'ensemble des lagunes.



Évolution de la pollution lumineuse sur le périmètre de projet - Source : Radiance light trend, 2014 – 2021

3.2.8. Risques technologiques et industriels

- Aucun PPRT à l'échelle du périmètre d'étude et sur la commune de Tournon-sur-Rhône.
- 3 sites ICPE ou un site inscrit au registre des sites polluants actuellement en activité sur le site de projet sur ou à proximité du site. Aucun site industriel préoccupant (SEVESO-IED) n'est situé sur ou à proximité du site de projet. Le périmètre d'étude n'est donc pas concerné par des risques liés à des sites industriels.

3.2.9. Energie

- Les ambitions nationales, régionales et propres à l'agglomération convergent vers une stratégie énergétique basée sur la limitation des consommations et la production énergétique locale (démarche TEPOS avec l'objectif d'autonomie énergétique d'ici 2050 pour le territoire Arche Agglo Rhône Crussol).
- Aucun réseau de chaleur n'est présent à proximité du site de projet.
- Le projet de ZAC ITDT a fait l'objet d'une étude EnR mettant en avant les potentiels locaux : énergie solaire, biomasse, géothermique (boucle fermée).

3.2.10. Réseaux humides et secs

- Aucun réseau présent sur l'ancienne plateforme ITDT. Les réseaux sont principalement situés le long de l'avenue de Lyon, au droit des axes viaires, du parking de l'Octroi et des commerces au Sud de la ZAC.
- Le PLU de Tournon-sur-Rhône flèche le site ITDT comme un secteur où doit être privilégiée la gestion des eaux pluviales par infiltration.



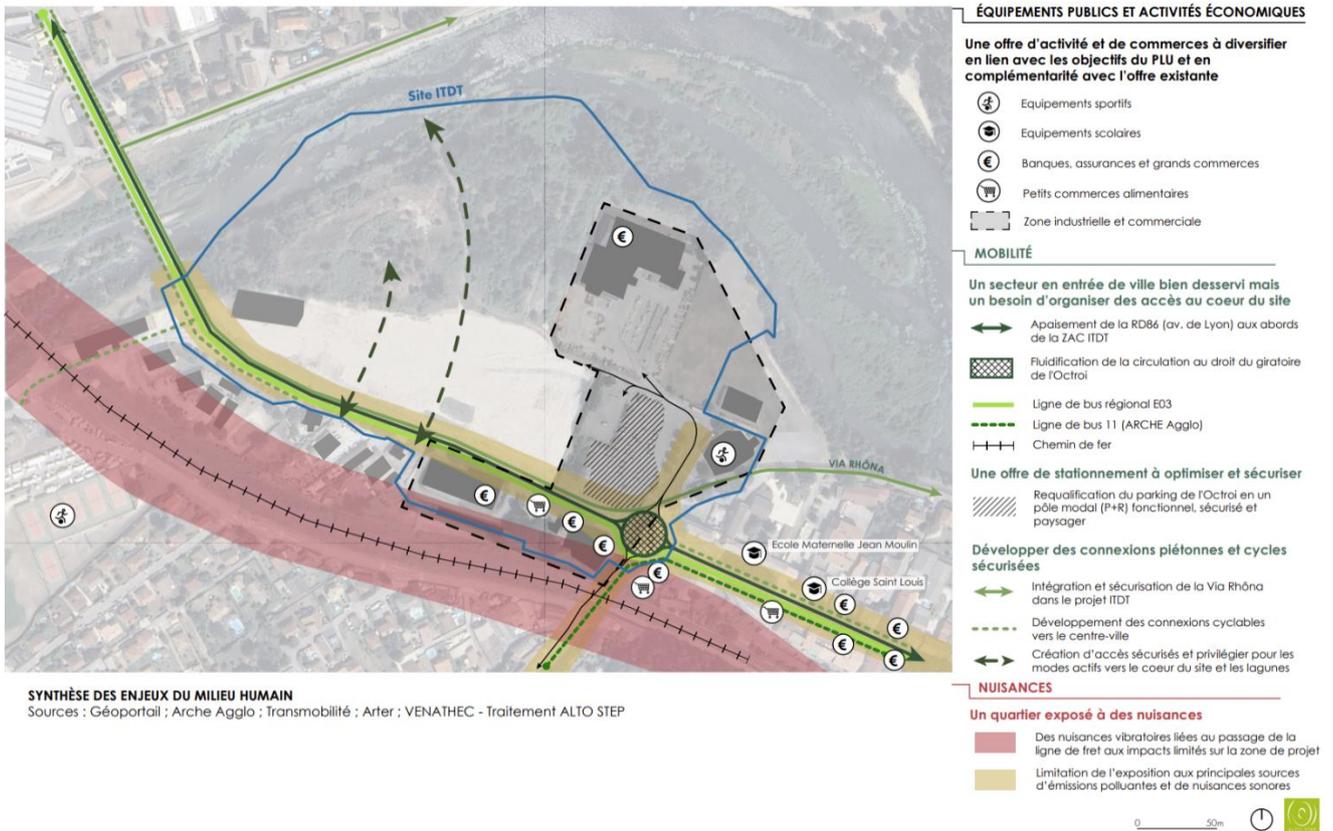
Synthèse des réseaux, Diagnostic réseaux, INGEROP, décembre 2023

3.2.11. Déchets et matériaux

- Au droit du site de projet, la gestion des déchets est assurée par la communauté d'agglomération ARCHE Agglo via la présence de bornes d'apport volontaires. Des composteurs collectifs et individuels sont mis à disposition.
- Le programme d'actions du territoire, « HORIZON », encourage l'économie circulaire.
- Quelques acteurs de l'économie circulaire, du réemploi et du biosourcé sont présents localement :
 - o Directement sur la commune avec la ressourcerie du réseau Tremplin (collecte et réemploi d'objets, de déchets de bureaux, de textiles) ;
 - o À l'échelle de la région avec des fournisseurs biosourcés du réseau FIBOIS 07-26 répartis sur le territoire et des acteurs du réemploi présents notamment autour de Lyon.
- La commune a souhaité s'impliquer sur la question de l'économie des ressources et notamment des matériaux avec l'organisation d'événements à destination des professionnels comme le Festi'VAD ou le forum des filières en lien avec le projet d'aménagement du site ITDT.
- Le site ne constitue pas une source importante de matériaux potentiellement réemployables pour le bâtiment, à l'exception de ceux qui pourraient être issus de la requalification de la halle. En revanche sous couvert d'études techniques à poursuivre, les gravats issus des chantiers de démolition toujours présents sur le site pourraient être réemployés pour partie dans le cadre des déblais remblais ou des structures des futurs espaces publics.

3.2.12. Synthèse des enjeux liés au contexte humain

La carte ci-dessous présente une synthèse des enjeux liés au contexte humain identifiés :



SYNTHÈSE DES ENJEUX DU MILIEU HUMAIN
Sources : Géoportail ; Arche Agglo ; Transmobilité ; Arter ; VENATHEC - Traitement ALTO STEP

Carte de synthèse des enjeux du milieu humain sur le site ITDT, Géoportail, ARCHE Agglo, Transmobilités, ARTER, VENATHEC, Traitement ALTO STEP, 2024

4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La programmation envisagée à ce stade du dossier de création est la suivante :

Habitation :

- Logements : 5 175 m² SdP (~70 à 80 logements), + 4 500 m² SdP supplémentaires (~60 logements), en cas de mutation du magasin de matériaux.
- 25% de logements locatifs sociaux, dont 30% de PLAI.
- Hébergement (EHPAD ou résidence sénior) : 4 800 m² SdP

Commerce et activités de service : 2 000 m² SdP

Équipements d'intérêt collectif et recevant du public : 1 500 m² SdP et 1 000 m² à réhabiliter (ancienne halle)

Bureaux : 900 m² SdP

TOTAL : 18 875 m² SdP + 1 000 m² réhabilités

5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

5.1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES PRINCIPAUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

La ZAC ITDT est l'expression opérationnelle des grandes orientations urbaines prises dans le cadre de différents documents cadre. Elle met en œuvre différentes de ces dispositions de la manière suivante :

5.1.1. Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain

Le projet ITDT est en accord avec les grandes orientations et objectifs du SCoT, notamment :

- La préservation du territoire et des ressources : la trame verte et bleue du site ITDT est protégée, la ressource en eau est intégrée au projet, les risques sont pris en compte et le patrimoine du site est protégé ;
- Une mobilité efficace : le projet prévoit la réduction de la part modale de la voiture et l'augmentation des modes doux grâce notamment à la réorganisation du parking de l'Octroi, la requalification de la ViaRhôna et de l'avenue de Lyon, la part donnée aux piétons et aux cycles en cœur de quartier ou encore l'optimisation du stationnement ;
- Une politique de l'habitat solidaire : le projet prévoit la création de nouveaux logements adaptés aux besoins exprimés dans le PLH d'ARCHE Agglo et la réalisation de logements sociaux, ainsi qu'un ilot dévolu aux aînés ;
- L'accueil d'équipements : le projet prévoit une place dans sa programmation pour des équipements, du commerce (dans le respect des équilibres avec le centre-ville) et de l'activité le long de l'avenue de Lyon, ainsi que la réhabilitation de la halle en équipement public couvert ;
- La mise en place d'un urbanisme durable : le projet consiste à réhabiliter une ancienne friche et mettre en valeur l'entrée de ville, à proposer une densité urbaine maîtrisée et une conception environnementale poussée.

5.1.2. Le plan local d'urbanisme (PLU) de Tournon-sur-Rhône

La requalification urbaine et environnementale du site ITDT fait partie des objectifs du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de la Ville de Tournon-sur-Rhône, celui de « reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune ».

Il est couvert par une zone Up dite de projet.

La modification n°4 du PLU engagée par la Ville de Tournon-sur-Rhône va permettre de mettre en œuvre la parfaite adéquation entre le projet et les règles d'urbanisme du secteur. Elle va également permettre de sacrifier la vocation environnementale des lagunes en faisant évoluer le classement de ces dernières d'UP (zone urbaine de projet) à N (zone naturelle), où seuls les cheminements et aménagements légers, et le mobilier adapté seront autorisés. Il en est de même pour la halle, identifiée comme bâtiment à réhabiliter.

Le projet prend bien en compte les porter à connaissance inscrits au PLU concernant l'aléa inondation.

5.1.3. Le plan local de l'habitat (PLH) d'ARCHE Agglo

Le PLH prévoit de lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale, de favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat, de favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation tout en offrant à

l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et l'accès aux services et aux équipements urbains.

Il fixe notamment comme objectif de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la production de logements en renouvellement urbain.

Le projet d'aménagement du site ITDT s'inscrit au sein d'espace déjà artificialisé (ancienne friche). L'offre de logements prévue est mixte, priorisant les formes intermédiaires et en accord avec les besoins en logement exprimés dans le PLH, notamment en matière de mixité sociale avec l'inscription des 20% de logements locatifs conventionnés et une part du futur parc immobilier réservé aux aînés.

Le projet s'inscrit donc pleinement dans l'objectif de limiter l'étalement urbain en participant à recentrer l'offre de logement sur les pôles urbains de l'EPCI.

5.1.4. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Le SDAGE prévoit une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le contexte du changement climatique, la lutte contre les pollutions par les substances dangereuses et la restauration physique des cours d'eau et la réduction de l'aléa inondation.

Le projet urbain ITDT est compatible avec les orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée du fait :

- De la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales sur le site ;
- De l'aménagement du site sur un espace déjà artificialisé ;
- De la préservation des lagunes de toute urbanisation (hors aménagements paysagés et accès public et entretien) ;
- De l'intégration du risque inondation au projet en exemptant de toute construction les zones soumises au risque d'inondation ;
- De la stratégie de dépollution mise en place sur le site.

5.2. AU REGARD DES ENJEUX METROPOLITAINS

5.2.1. Le projet de territoire « Horizon »

Comme évoqué au 2.4 « Justifications du projet », la requalification urbaine et environnementale de la friche ITDT est identifiée comme une des actions du projet de territoire « Horizon » porté par ARCHE Agglo et les communes qui la composent.

Détaillée au sein de l'orientation 3 « un territoire qui ose et qui innove », sous le titre « Reconvertir la friche industrielle ITDT à Tournon-sur-Rhône en EcoQuartier », elle permet de répondre à plusieurs objectifs stratégiques identifiés dans le projet de territoire « Horizon ».

5.2.2. Le plan climat air énergie territorial (PCAET) d'ARCHE Agglo

Le PCAET vise la réduction des émissions de GES, de consommations d'énergie à horizon 2050 et la réduction des particules fines et l'augmentation de la part d'énergie renouvelable à horizon 2030.

Le projet ITDT s'ancre dans les enjeux de transition énergétique du territoire. L'apaisement du quartier, via le développement des mobilités douces notamment, contribue à privilégier les modes doux pour les déplacements. Le quartier a été conçu en intégrant les principes du bioclimatisme afin d'y limiter les besoins en énergies et permet le recours à une production locale d'énergies (notamment l'énergie solaire).

5.2.3. Le schéma directeur cyclable d'ARCHE Agglo

Le Schéma vise la définition d'un réseau cyclable hiérarchisé, maillé et continu, répondant aux déplacements quotidiens des habitants. L'ambition est de mettre en place un véritable « système vélo » sur le territoire d'ARCHE Agglo.

Le projet participe à la mise en œuvre du schéma directeur cyclable en confortant la ViaRhôna identifiée comme un axe prioritaire, en permettant une desserte par le vélo de tous les programmes immobiliers et en proposant des stationnements pour les cycles tant sur l'espace public qu'au sein des programmes immobiliers, en intégrant les préconisations du schéma directeur au règlement de la zone UP1 dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

5.3. AU REGARD DES ENJEUX D'INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

Le site présente actuellement un paysage d'entrée de ville largement impacté par la présence de la friche ITDT, qui déroule sur près de 400 m de long un paysage aride de plateforme en remblais.

L'écoquartier ITDT constitue une opportunité unique de tisser de nouveaux liens entre la ville, l'eau, la nature et le grand paysage.

Pour rappel, trois idées clefs sous-tendent le projet :

- **Préserver**, en tenant compte des écosystèmes déjà en place, de la qualité du « déjà là », et notamment de la halle comme héritage du passé industriel du site, en plantant très généreusement, en favorisant le cycle de l'eau ;
- **Accueillir**, de nouveaux habitants, de nouveaux usages, de nouveaux services, et permettre à tous de s'approprier les qualités du site ;
- **Relier**, en recomposant les espaces publics existants, en favorisant et en sécurisant les déplacements doux, en connectant le quartier au centre-ville et au Doux.

Les fondements du projet urbain qui en découlent sont les suivants :

- Un quartier aux mobilités apaisées, qui fait la part belle aux modes doux (cycles, piétons), directement relié au centre-ville par la promenade Roche DeFrance ;
- L'ambition d'une ville parc, fortement végétalisée et poreuse, ouverte sur le grand paysage alentours ;
- Un accès lisible aux lagunes et aux berges, avec des parcours encadrés qui protègent l'écosystème, pour retrouver le rapport à l'eau ;
- Une programmation différenciée selon que l'on se trouve sur l'avenue de Lyon (programmation plus active avec la possibilité d'implanter des équipements et de l'activité économique) ou côté lagunes (une vocation résidentielle affirmée) ;
- Le rôle multimodal de l'Octroi conforté et réorganisé ;
- La réhabilitation de la halle comme témoignage du passé et support de la future vie de quartier ;
- L'accompagnement, à moyen et long terme, des mutations des fonciers les plus proches du site, dans un souci de cohérence d'ensemble.

5.3.1. Principes de composition urbaine, paysagère et environnementale

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

La qualité paysagère est au cœur de la composition urbaine du quartier, et se décline à toutes les échelles.

A l'échelle du grand paysage, le projet veille à préserver les vues sur la géographie remarquable qui entoure le site : la colline de l'Hermitage, la costière ardéchoise, le Vercors en second plan. La composition urbaine s'attache à conserver de larges ouvertures non bâties qui permettent de garder un lien visuel régulier entre l'avenue de Lyon et les lagunes.

A l'échelle de l'espace public, le projet développe une trame paysagère qui s'appuie sur une très forte présence végétale, de manière à garantir ombre et fraîcheur, et qui vient innover le quartier depuis les lagunes. La palette végétale est déclinée à partir d'essences locales et/ou susceptibles de bien se développer au regard des conditions pédoclimatiques du site, et nécessitant peu d'entretien. Le projet prévoit la plantation de plus de 600 arbres et arbustes et le traitement de près de 5 000 m² d'espaces publics en espaces paysagés de pleine terre (hors lagunes). Ces espaces joueront plusieurs rôles :

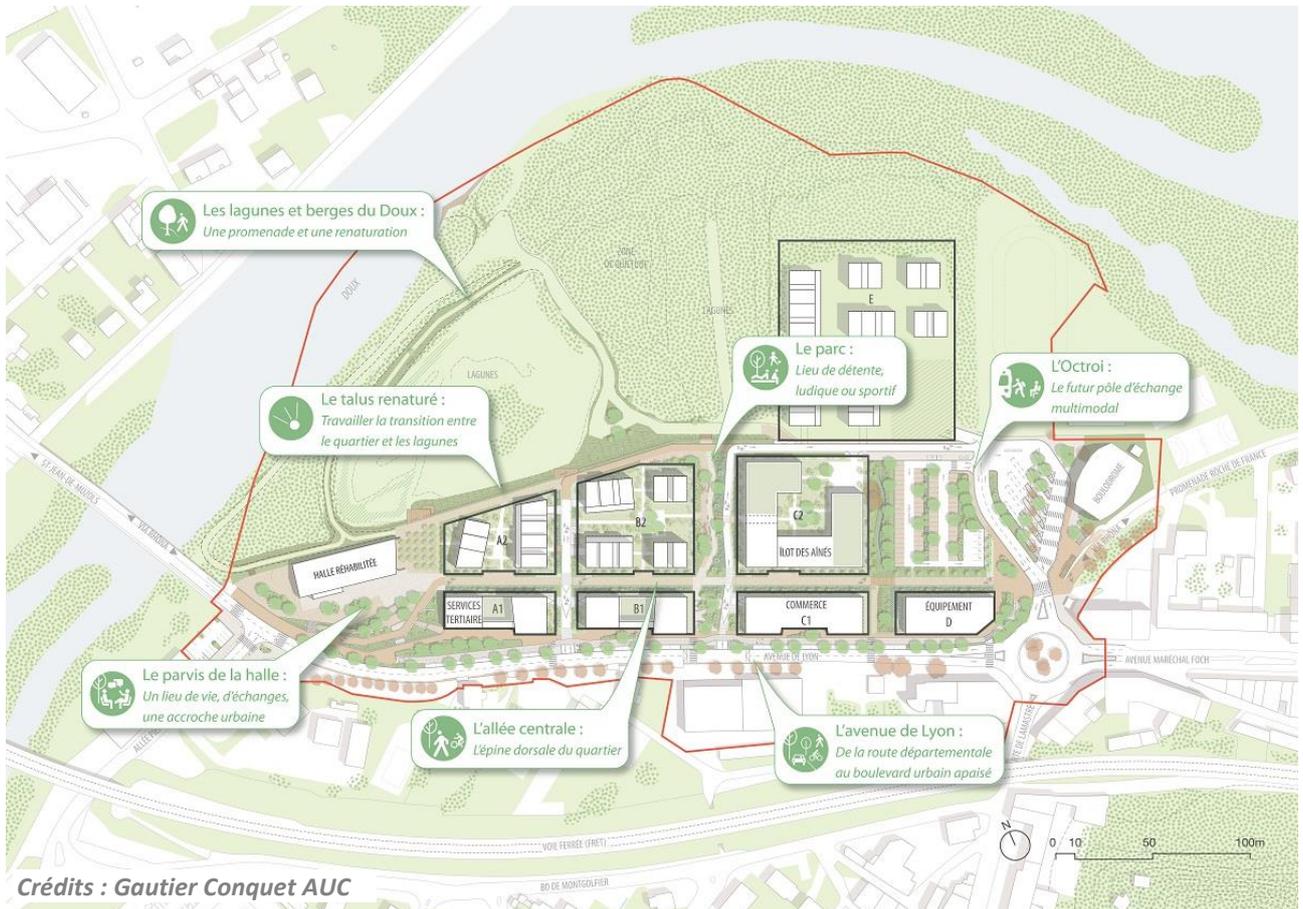
- Proposer des parcours ombragés et participer, avec les cœurs d'ilots et aménagements paysagés privatifs, à la création d'ilots de fraîcheur ;
- Constituer des corridors végétaux comme autant de support pour les déplacements de la faune au sein de l'opération ;
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, par la création de noues, et le choix d'une opération « zéro tuyaux » pour la gestion des eaux pluviales.

A l'échelle des ilots privatifs, le projet s'attache à garantir des porosités visuelles vers les cœurs d'ilots et vers le grand paysage en arrière-plan, à garantir une part de pleine terre, et à décliner la palette végétale qui sera mise en œuvre également sur les espaces publics. L'objectif est de garantir une continuité paysagère entre l'espace public et l'espace privé, et garantir une forte présence du végétal en tout lieu du projet.

Concernant le patrimoine bâti conservé, le projet prévoit la réhabilitation de la halle qui n'a pas été démolie, pour en faire un lieu de vie à l'échelle du quartier. La halle devient un espace public couvert qui permettra d'accueillir différents événements.

Différents espaces publics importants structureront le futur quartier :

- **Les abords de la halle**, aménagés avec des gradins et un parvis structurant et animé, pour profiter du lieu et créer une accroche en entrée de ville,
- **L'allée centrale**, voie verte pensée comme l'épine dorsale du quartier et réservée aux modes doux.
- **L'avenue de Lyon** repensée comme une voie urbaine paysagère et apaisée, doublée par la ViaRhôna, confortée et améliorée (passage à 3,5m, séparation des flux piétons et vélos, ombrage, ...),
- **Le parc central** créé pour offrir une promenade qui rejoint les lagunes et accueillir des espaces de jeu et de détente,
- **L'Octroi** restructuré en pôle intermodal rationalisé et sécurisé,
- **Les lagunes et berges du Doux** offrant un espace de renaturation et de valorisation de la faune et flore locale. 5 hectares dont la vocation naturelle est confortée et renforcée, avec un secteur ouvert au public pour la promenade, et une zone de quiétude pour la faune.



Crédits : Gautier Conquet AUC

Les différentes séquences paysagères du projet



Crédits : Gautier Conquet AUC

Les abords de la halle : une organisation en gradins permet de rattraper le niveau entre l'avenue de Lyon et le reste du quartier et proposent des assises ombragées pour profiter du lieu. L'allée centrale, réservée aux vélos et aux piétons, dessert le cœur du quartier depuis l'avenue de Lyon. Elle a été dimensionnée de manière à être accessible aux PMR.



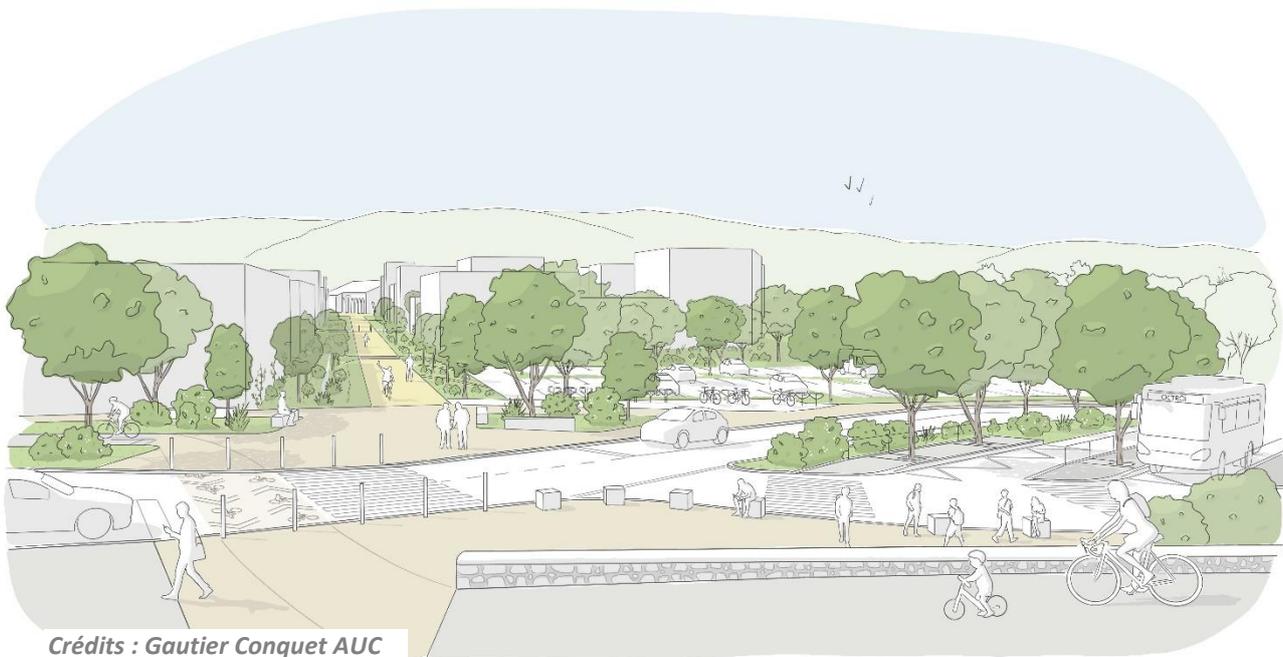
Crédits : Gautier Conquet AUC

L'avenue de Lyon : La bande circulée de l'avenue est légèrement réduite tout en étant suffisamment dimensionnée pour les PL et les bus. Elle est requalifiée en voie urbaine, avec la création d'alignements d'arbres sur sa rive nord, l'élargissement de la ViaRhôna à 3,5m et la création d'un trottoir. Quelques poches de stationnement et de nombreuses séquences paysagères viennent rythmer l'aménagement.



Crédits : Gautier Conquet AUC

Le parc : il reliera l'avenue de Lyon à la voie verte puis les lagunes. Très généreusement planté, il accueillera également des jeux pour les enfants.



Crédits : Gautier Conquet AUC

L’Octroi et la voie verte : le pôle bus est repensé de manière à sécuriser au maximum son accès depuis la promenade Roche Defrance. Le parking sera planté. La voie verte, réservée aux piétons et aux cycles, est directement connectée à la promenade Roche Defrance et traverse tout le quartier sur plus de 300 m de long.



mobilier bois fabriqué au réemploi de souches du site



Les bords de Doux actuellement, cheminements existants à conforter, invasives à maîtriser



Crédits : Gautier Conquet AUC

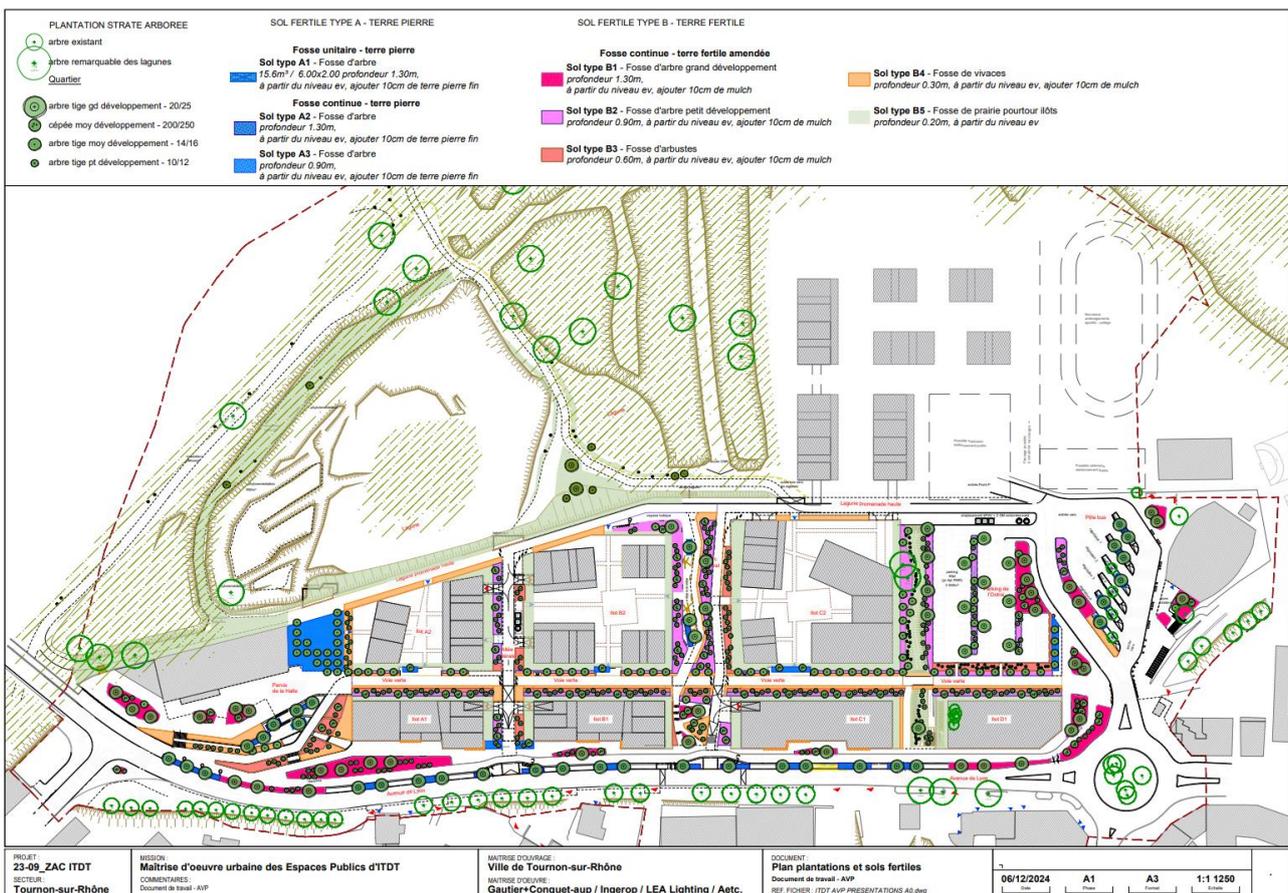
Le projet fait des lagunes, qui ont été pendant 150 ans l’espace servant en arrière de l’usine, un élément majeur de la composition du futur quartier. Elles deviennent un lieu de fraîcheur qui permet à tous de retrouver le contact avec l’eau et la nature, tout en préservant au maximum les écosystèmes qui avaient commencé à coloniser ce site. L’aménagement des lagunes sera très sobre et viendra composer avec l’existant. Une moitié du site environ ne sera pas accessible au public et servira de zone de quiétude. Le reste du site permettra de se promener, de rejoindre puis de longer le Doux en confortant des cheminements existants. Certains peuplements arborés, arbustifs et herbacés seront confortés, voire renforcés. Des semis de variétés phytostabilisatrices permettront de reconquérir les endroits où le sol est dégradé. Un mobilier très simple, accompagné de panneaux explicatifs, permettra de profiter du calme du lieu et d’apprendre sur les écosystèmes en place.

Sur l’ensemble du site, un soin tout particulier a été apporté à l’éclairage, de manière à garantir une hiérarchisation des espaces publics et des ambiances lumineuses compatibles avec la présence de l’espace naturel des lagunes. Une trame noire est maintenue sur les lagunes et le Doux.

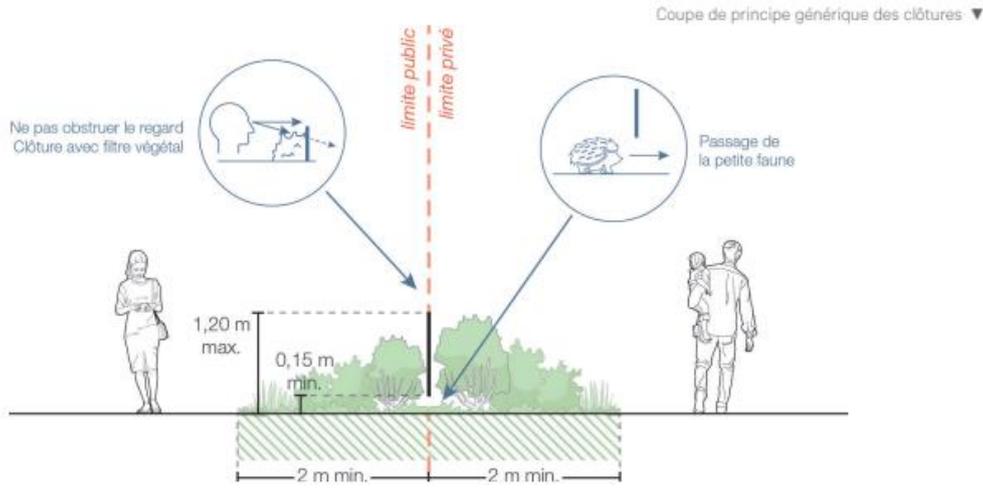
A l’échelle de Tournon-sur-Rhône et d’ARCHE Agglo le projet permet de recomposer le paysage de l’entrée de ville.

En matière d'environnement, le projet permet :

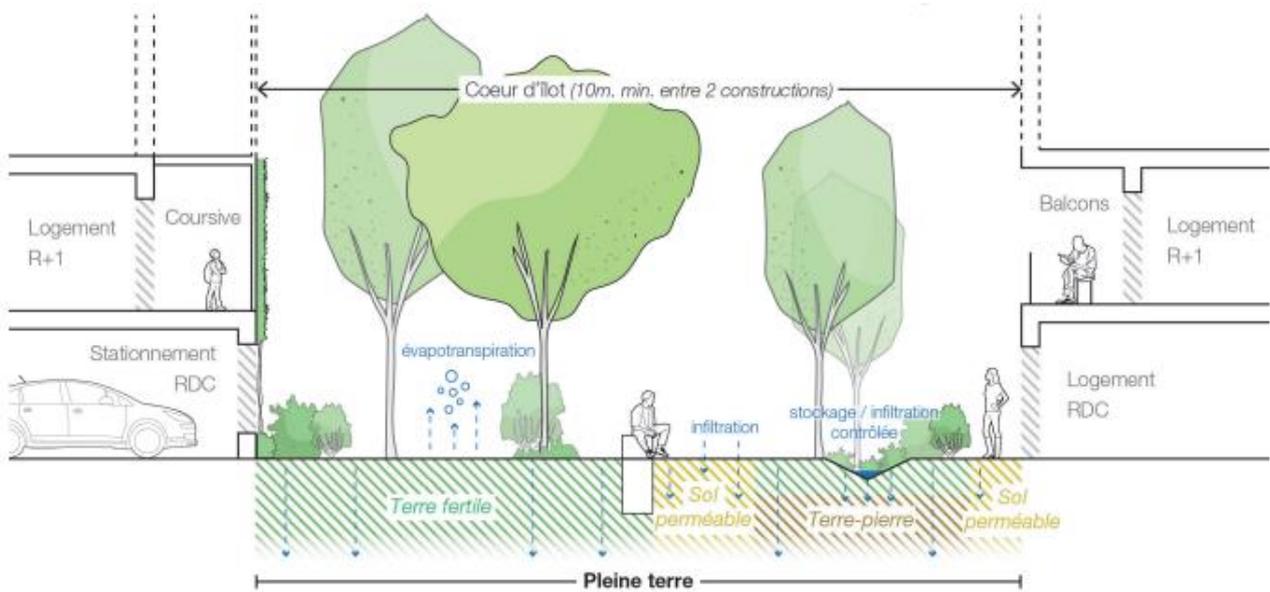
- La remise en état sanitaire des sols pollués ;
- La préservation de plusieurs hectares de nature aux portes du centre-ville tournonais avec la sanctuarisation des lagunes permettant de concilier ouverture d'un espace de nature aux portes du centre-ville et la préservation de zones de quiétude pour la faune ;
- La renaturation de la plateforme de l'ancienne usine :
 - Déploiement d'une trame végétale dense et soin apporté aux continuités écologiques (trame verte) ;
 - Mise en œuvre de sols fertiles permettant d'assurer une trame brune. Plutôt que de multiplier les fosses d'arbres, le projet privilégie autant que possible des fosses continues permettant d'assurer des continuités écologiques nécessaires aux organismes du sol (champignons, invertébrés, ...).
- Une gestion « à la source » des eaux pluviales, permettant leur infiltration et la recharge des sols et des nappes plutôt qu'une gestion « tout tuyau » ;
- Le développement d'un quartier résilient face aux évolutions climatiques, avec la prise en compte du confort d'été dans l'espace public comme dans les futurs programmes immobiliers, et l'incitation à une conception bioclimatique des programmes immobiliers.



Extrait de l'AVP. Les aplats de couleurs montrent l'importance des sols fertiles à l'échelle du projet d'espace public. Crédits Gautier Conquet, Ingerop, AetCetera, LEA.

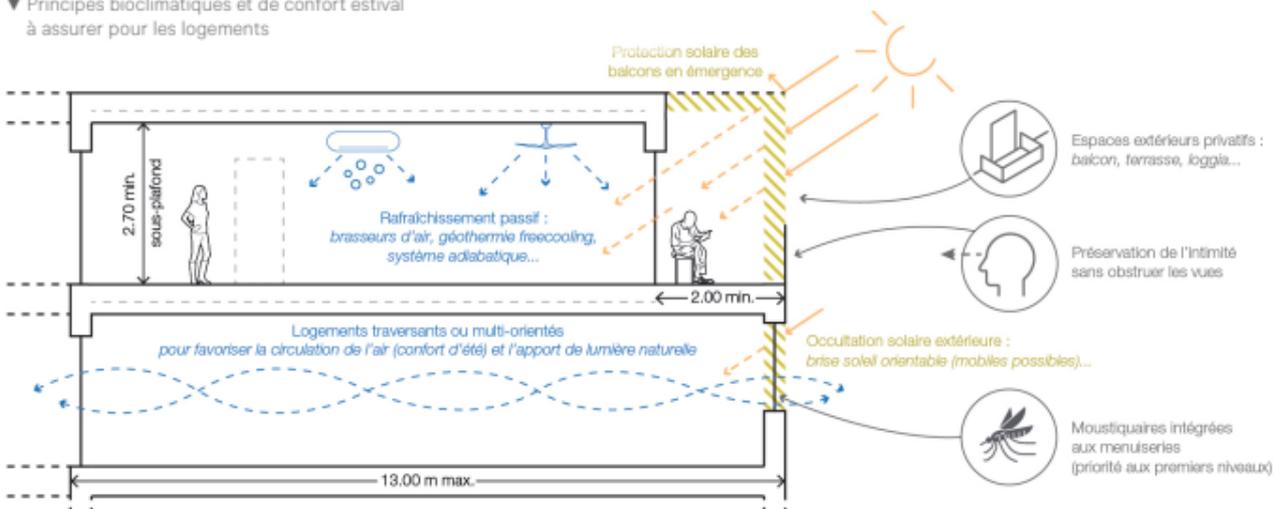


Extrait du CPAUPE montrant le soin à apporter au traitement des clôtures, notamment pour le passage de la microfaune. Crédits Gautier Conquet, Ingerop, AetCetera, LEA.



Extrait du CPAUPE montrant le principe d'organisation des cœurs d'îlots et le principe de la pleine terre. Crédits Gautier Conquet, Ingerop, AetCetera, LEA.

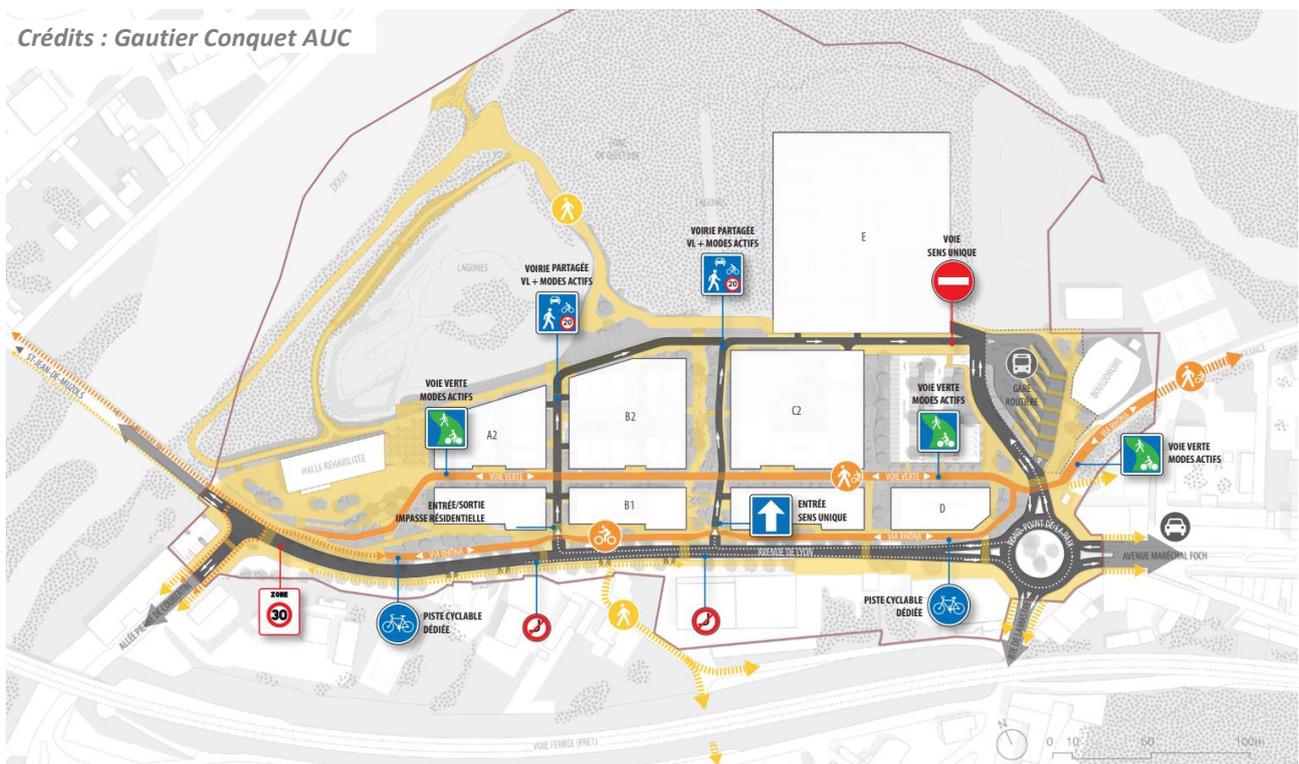
▼ Principes bioclimatiques et de confort estival à assurer pour les logements



Extrait du CPAUPE sur le confort attendu des logements. Crédits Gautier Conquet, Ingerop, AetCetera, LEA.

5.3.2. Principes de desserte et circulation

- **Les modes actifs** font partie intégrante de ce futur quartier apaisé : un axe cycle dédié ViaRhôna le long de l'avenue de Lyon, et une voie verte (cycles-piétons) en cœur de quartier. Une promenade piétonne des lagunes aménagées et pédagogique.
- **Le secteur de l'Octroi doit s'inscrire comme un nouveau pôle d'échange multimodal** : une gare routière accessible depuis le giratoire, et une aire d'environ 80 stationnements publics aériens. Des stationnements cycles sécurisés. Le reste du stationnement public est réparti le long de l'avenue de Lyon, et sur de petites aires en amont du projet.
- **Une circulation très apaisée au sein du quartier** : la desserte interne se fait selon le principe des voiries partagées, à faible vitesse. Les sens d'accès depuis l'avenue de Lyon et la possibilité ou non de couper la circulation pour rentrer dans le quartier font encore l'objet d'échanges avec le Conseil Départemental. Pour autant, les études de circulation qui ont alimenté l'étude d'impact montre un impact très faible du futur quartier sur la circulation. La ville de Tournon-sur-Rhône privilégie donc à ce stade la création d'accès à l'avenue de Lyon, confirmant le caractère urbain de l'avenue dans le cadre de sa requalification.



Scénario privilégié à ce stade de l'étude pour l'organisation des mobilités à l'échelle du projet

5.3.3. Orientations programmatiques

Une vocation résidentielle affirmée :

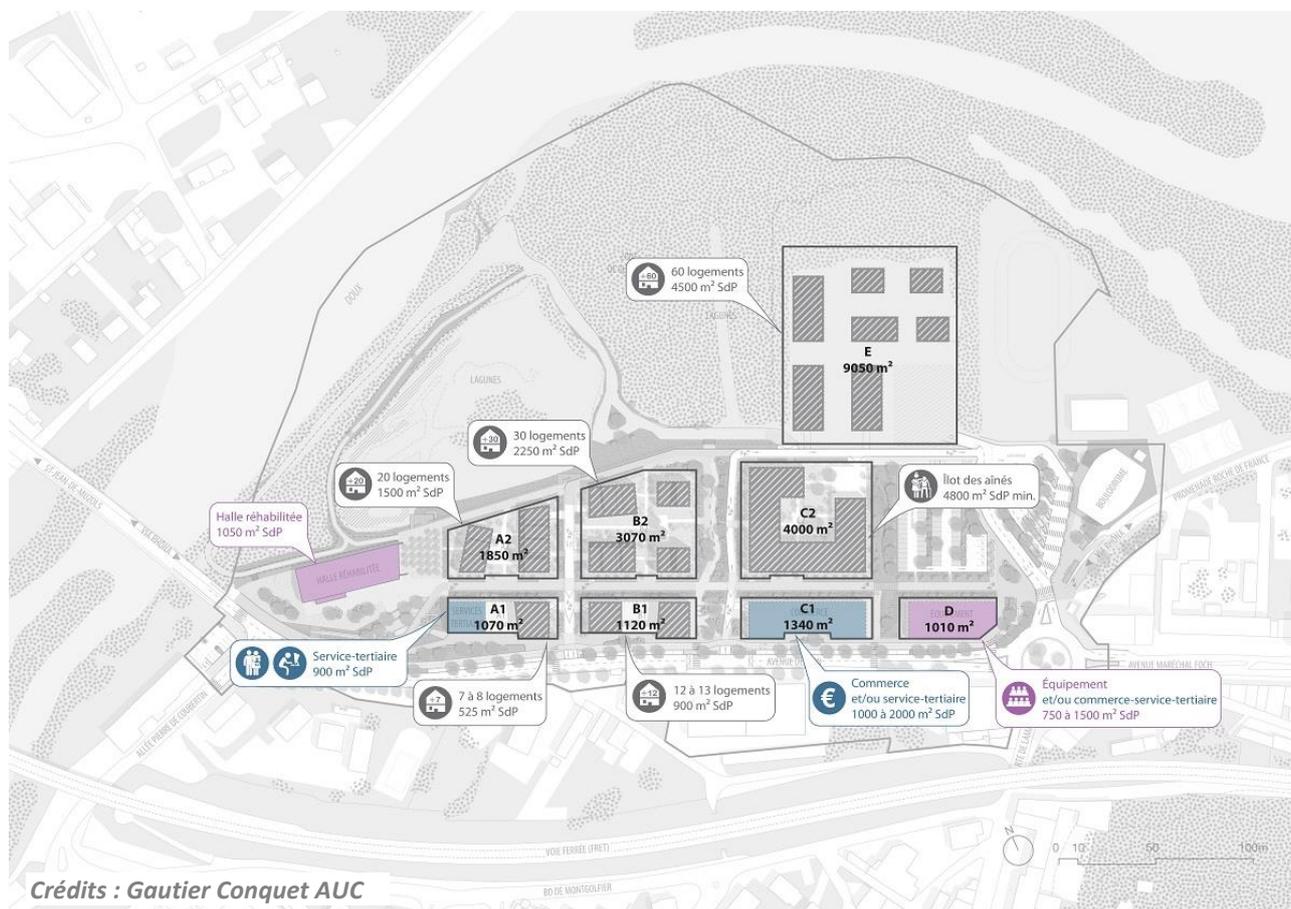
- Environ 70 à 80 nouveaux logements sur le site ITDT, et 60 logements supplémentaires en cas de mutation du foncier occupé par un commerce de matériaux.
- 25% de logement social minimum, dont 30% de PLAI
- Un îlot dévolu à l'hébergement en faveur des aînés, sous forme d'établissement spécialisé (EHPAD) ou de résidence-sénior.

La possibilité d'une mixité d'usage en front d'avenue de Lyon :

- Commerces (complémentaires du centre-ville) et activités (tertiaire et services) pourront s'implanter dans certains îlots le long de l'avenue de Lyon.

Un projet qui préserve la possibilité d'implanter des équipements à destination du public :

- La halle réhabilitée, pour proposer un lieu d'accueil pour différentes manifestations.
- Un îlot le long de l'Octroi pour accueillir un programme neuf d'équipement en fonction des besoins du quartier.



Crédits : Gautier Conquet AUC

Programmation par îlot au sein du projet