

AMÉNAGEMENT DU SITE ITDT

TOURNON-SUR-RHÔNE

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

S²LO



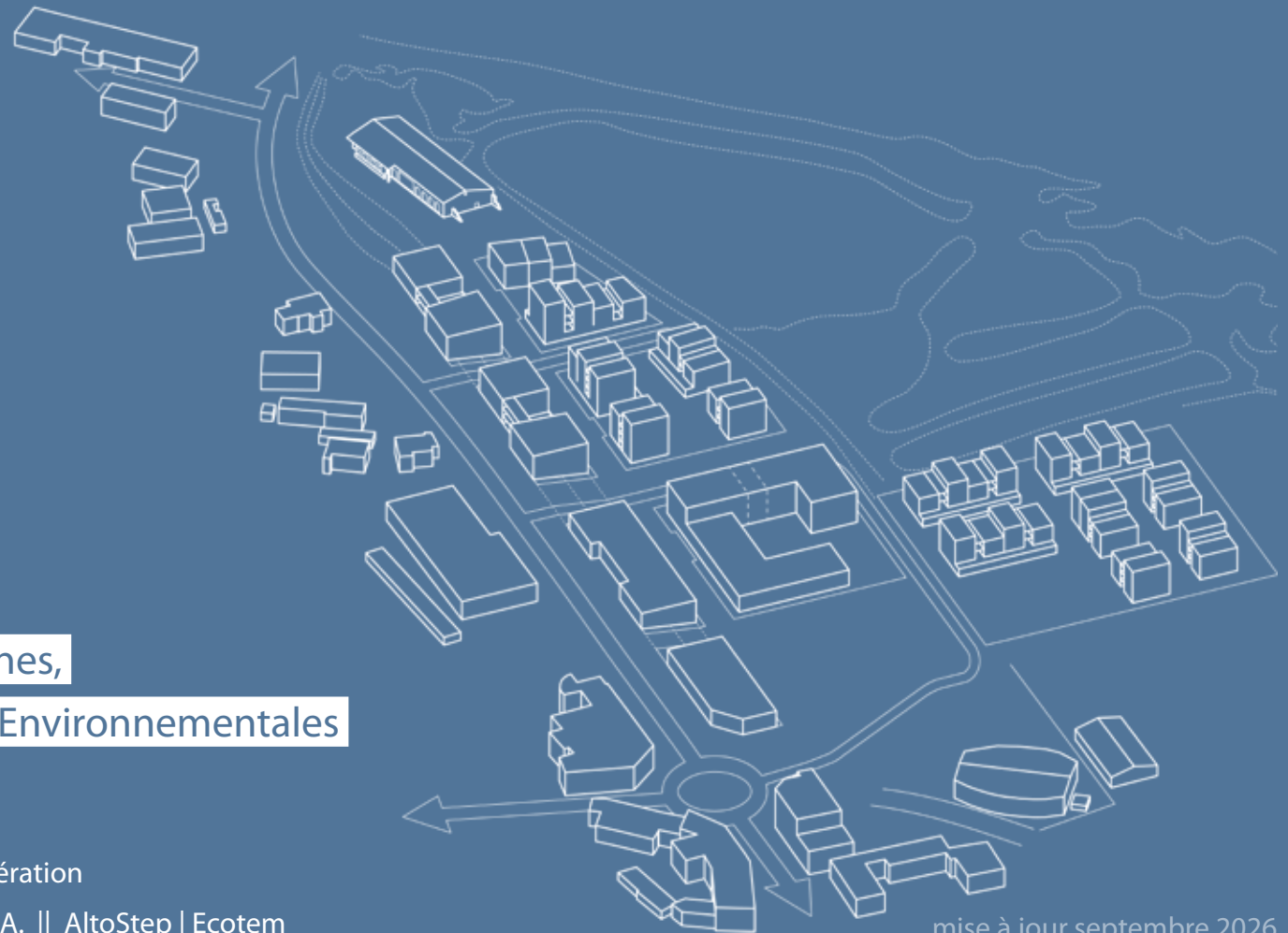
CPAUPE

Cahier des Prescriptions Urbaines,
Architecturales, Paysagères et Environnementales

Ville de Tournon-sur-Rhône | Arche Agglomération

Gautier+Conquet_aup | Ingerop | Aetc. | L.E.A. || AltoStep | Ecotem

mise à jour septembre 2026



Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

S²LO

MAÎTRISE D'OUVRAGE



Ville de Tournon-sur-Rhône

2 Place Auguste Faure

07300 Tournon-sur-Rhône

04 75 07 83 83



ARCHE Agglomération

www.archeagglo.fr

04 75 07 83 83

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

Gautier+Conquet_aup [mandataire]

Architecture, Urbanisme, Paysage



INGEROP

Ingénierie VRD, Hydraulique, Environnement



A&ETC

Urbanisme transitoire



L.E.A.

Éclairage



AltoStep

Environnement



ECOTEM

Économie de la construction



Cette mission de maîtrise d'oeuvre urbaine se déroule en lien étroit avec les études lancées en parallèle par la Ville de Tournon-sur-Rhône sur le projet ITDT : stratégie de développement durable, concertation et communication, mobilités (comptage circulation et stationnement), programmation de la halle, sites et sols pollués, étude faune-flore...

| Avant-propos

Le rôle du CPAUPE

Ce document cadre s'inscrit dans une démarche de projet urbain opérationnel de renouvellement, portée par la Ville de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglomération. Le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales a pour objet d'expliquer l'esprit et les grands principes du projet urbain ITDT, et de cadrer l'ensemble des opérations s'inscrivant dans la ZAC. Le rôle premier de ce document est d'assurer la cohérence entre le projet urbain, les espaces publics, et les opérations privées au sein du quartier. Ce document s'inscrit en complémentarité des autres documents cadres et réglementaires s'appliquant au périmètre de la ZAC.

Le CPAUPE aborde, dans l'ordre de priorité, les enjeux urbains, environnementaux, paysagers, et architecturaux. Ce projet d'aménagement s'appuie initialement sur la renaturation du lieu et l'organisation d'une trame paysagère généreuse, qui sera le support d'un écoquartier aux ambitions environnementales fortes. Le CPAUPE met l'accent sur des solutions simples et adaptées aux ressources locales. L'ambition n'est pas d'alourdir les exigences de la RE2020 (seuil 2025/2028) ou du label ÉcoQuartier 2023, mais de permettre l'émergence d'un projet d'aménagement durable qui correspond aux capacités du territoire.

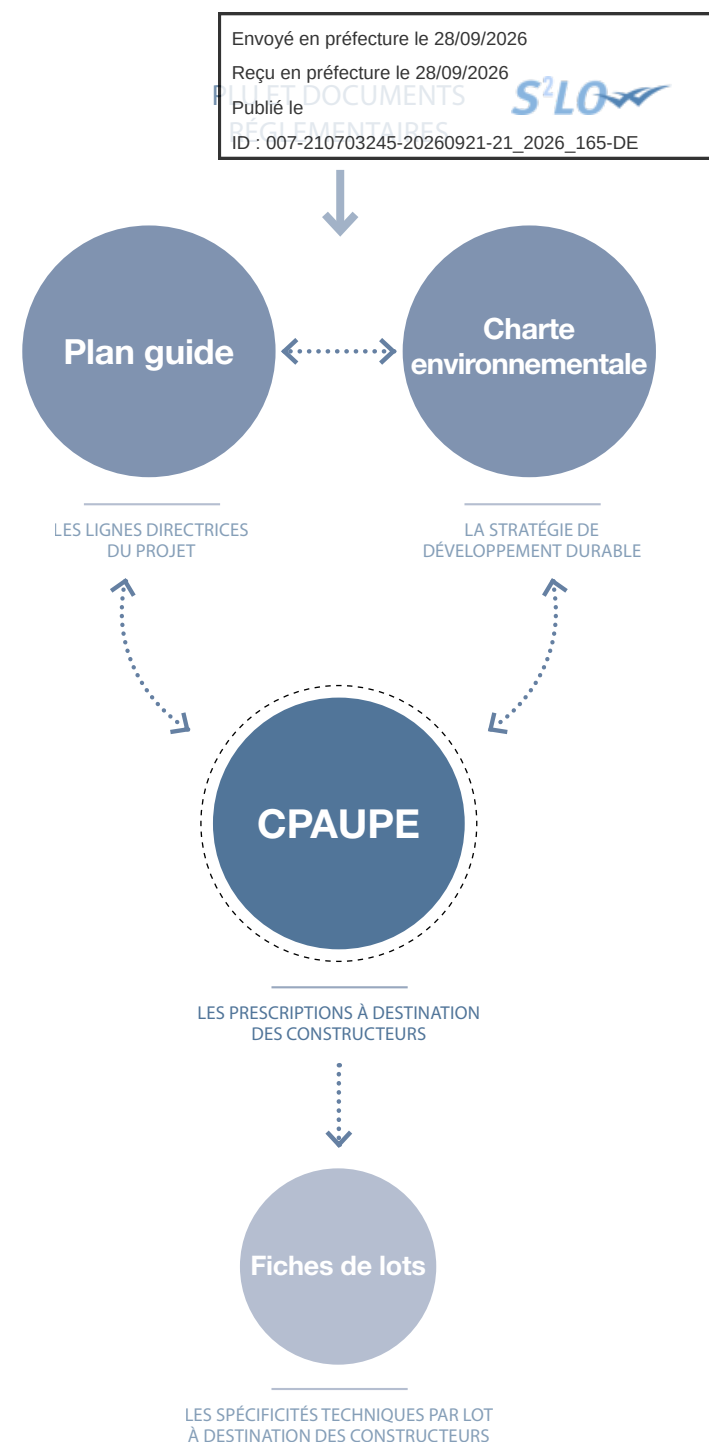
Hiérarchie des documents cadres

Le CPAUPE s'adresse aux opérateurs et constructeurs des différents lots à bâtir du projet. Il s'inscrit dans la continuité du Plan guide, et de la Charte environnementale du projet d'écoquartier ITDT.

Le Plan guide présente les grands enjeux du renouvellement du site ITDT, et les grandes lignes directrices du projet. Il apporte de nombreuses informations complémentaires sur les aménagements publics. La Charte environnementale présente la stratégie de développement durable défendue par l'écoquartier. Le CPAUPE est compatible avec le PLU et les documents réglementaires en vigueur, mais ne synthétise pas pour autant ces derniers.

Les préconisations du CPAUPE seront précisées à l'échelle de chaque opération au sein des différentes fiches de lots. Ces dernières permettront de donner les spécificités techniques de chaque opération (limites de prestations, réseaux, gestion de la topographie...).

/!\ Le CPAUPE ne synthétise ni ne remplace les documents cadres et réglementaires, notamment le PLU. Les opérateurs doivent obligatoirement lire, connaître et respecter les règles imposées dans ces documents.



SOMMAIRE

1 L'ESPRIT DU PROJET	p.1
<i>Contexte et enjeux du projet urbain</i>	
2 LES PRINCIPES FONDATEURS	p. 5
<i>Composition générale du projet et organisation des lots</i>	
3 LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	p. 16
<i>Axes forts et objectifs environnementaux</i>	
4 LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES	p. 21
<i>Qualité d'usage et environnementale des espaces extérieurs</i>	
5 LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	p. 38
<i>Qualité d'habiter et ambiances souhaitées</i>	
ANNEXES	p. 69

/!\ L'organisation de ce CPAUPE vous invite à adapter votre méthode de réflexion : il est attendu une approche de la conception guidée par les ambitions environnementales et paysagères. Un arbitrage sur ces questions sera rendu dès le stade esquisse.

INDEX

1 | L'ESPRIT DU PROJET p.1

Le site ITDT p.2

Contraintes et opportunités p.3

Les enjeux du renouvellement d'ITDT p.4

2 | LES PRINCIPES FONDATEURS p.5

Les intentions urbaines p.6

Le projet et les grandes séquences à valoriser p.7

Principes de circulations p.12

Principes de desserte des lots p.13

Programmation et découpage des lots p.14

Typologies et organisation des lots p.15

3 | LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES p.16

Démarche environnementale attendue p.17

Axe 1 : Déployer le Vivant sur l'ensemble du site p.18

Axe 2 : Concevoir un quartier désirable... p.19

Axe 3 : Impliquer les filières locales... p.20

4 | LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES p.21

Ambiances paysagères recherchées et lignes directrices p.22

Qualité des cœurs d'îlots, parcours et usages p.23

Gestion de la pleine terre p.26

Gestion intégrée des eaux pluviales p.27

Traitement des limites et clôtures p.28

Typologies végétales et gestion des espaces verts p.34

Ambiances nocturnes et mise en lumière p.36

5 | LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES p.38

Ambiances recherchées p.39

Typologies architecturales et volumes bâtis p.41

Insertion dans la topographie du site p.48

Habitabilité et confort p.49

Traitement de la cinquième façade p.57

Matérialité et qualité de mise en œuvre p.58

Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs p.60

| ANNEXES p.69

*Plan guide réseaux, Palette végétale détaillée,
Prescriptions détaillées sur l'éclairage*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Le site ITDT

Contraintes et opportunités

Les enjeux du renouvellement d'ITDT

1 | L'ESPRIT DU PROJET

Contexte et enjeux du projet urbain

Une friche industrielle en entrée de ville

Le projet se tient sur une friche industrielle en entrée de ville, une ancienne usine de teintures sur textile. Cette usine a cessé son activité en 2008, et a été démolie en quasi-totalité en 2019, à l'exception d'une halle conservée sur la pointe Nord-Ouest du site.

Un rôle de pôle d'échange multimodal

Ce projet de renouvellement intègre aussi le secteur de l'Octroi, à l'Est du site. Cet espace est constitué d'un parking et d'une gare bus reliés directement à la promenade Roche DeFrance, aux centre-ville et aux équipements scolaires. L'Octroi sera réorganisé et conforté dans le cadre du projet.

Un foncier privé, intégré à la réflexion

Au Nord du secteur de projet, un large foncier privé est positionné le long des berges du Doux, il s'agit d'un magasin Point P. Ce foncier est aussi intégré à la réflexion dans une optique à plus long terme.

Des espaces végétalisés à retrouver

Une grande partie du périmètre opérationnel dispose d'un large espace végétalisé, constitué de lagunes et de berges le long du Doux. Ces espaces verts remarquables sont aujourd'hui difficilement accessibles, et méritent d'être révélés par le projet.



| Contraintes et opportunités

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Photos du site ITDT existant ▼

Des contraintes géographiques

Un certain nombre de contraintes géographiques et techniques sont à prendre en compte dans ce projet de renouvellement :

- > Proximité du risque inondation ;
- > Topographie avec fortes différences de nivellement ;
- > Enjeux de pollution résiduelle (notamment dans les lagunes).

Une situation d'entrée de ville

Une situation d'entrée de ville de Tournon-sur-Rhône, avec un rôle de polarité multimodale de l'Octroi à conforter, en insistant notamment sur le parking relais public et la gare routière attenante.

Un fort potentiel environnemental

Le site révèle un fort potentiel environnemental des lagunes et berges du Doux, qui restent peu accessibles aujourd'hui, et souffrent encore d'une pollution héritée des anciennes activités industrielles.



© Ville de Tournon-sur-Rhône



© Gautier+Conquet_aup



© Gautier+Conquet_aup



© Gautier+Conquet_aup

| Les enjeux du renouvellement d'ITDT

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

S²LO

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

> Répondre aux besoins en offre de logements de l'agglomération pour les prochaines années.

> Porter l'ambition d'un écoquartier, pour répondre à des enjeux forts : habitat, renaturation, environnement, patrimoine...

> Donner un accès lisible mais encadré aux lagunes et aux berges.

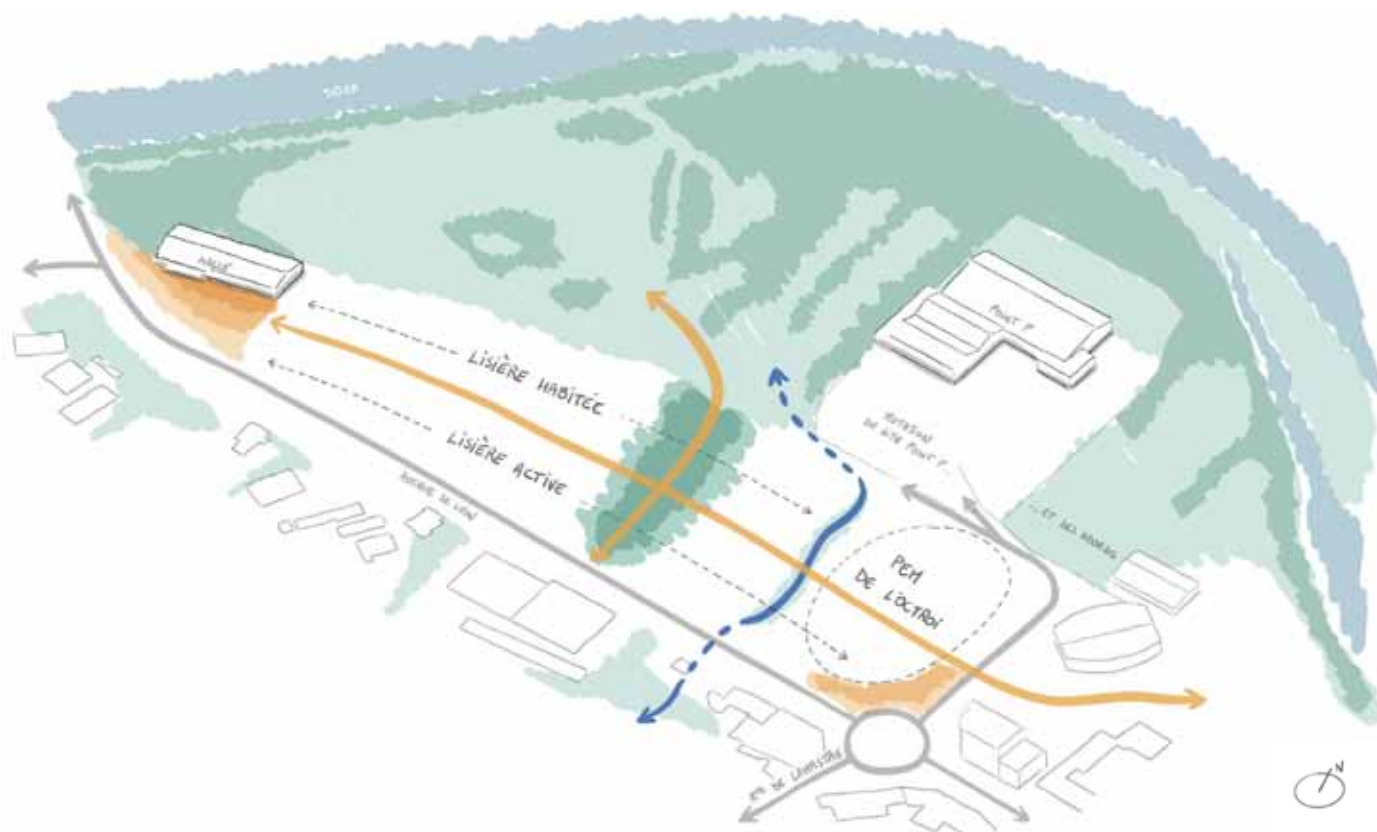
> Proposer une programmation plutôt active le long de l'avenue de Lyon (services, bureaux, commerces, ou équipements).

> Travailler une lisière habitée du côté des lagunes, qui peut se poursuivre à long terme sur le foncier du Point P, si ce dernier mute.

> Conforter le rôle multimodal de l'Octroi, sécurisé et réorganisé (parking relais, gare routière, services vélos...).

> Permettre la création d'un quartier apaisé, qui favorise les mobilités actives (cycles et Via Rhôna, piétons), et réduit les nuisances de l'avenue de Lyon.

> Faire vivre la mémoire et l'histoire du site, et assurer la réhabilitation de la halle avec une esplanade ouverte sur l'avenue de Lyon, pensée comme un lieu de destination, espace de rencontre, une vitrine de l'agglomération.



Croquis des grands enjeux du projet ITDT (G+C_aup) ▼

Les intentions urbaines

Le projet et les grandes séquences à valoriser

Principes de circulations

Principes de desserte des lots

Programmation et découpage des lots

Typologies et organisation des lots

2 | LES PRINCIPES FONDATEURS

Composition générale du projet et organisation des lots

| Les intentions urbaines

> Une porosité du végétal au sein du quartier, depuis les berges du Doux jusqu'à l'avenue de Lyon.

> La logique d'organisation du projet urbain s'appuie en premier lieu sur le maillage des espaces publics du futur quartier.

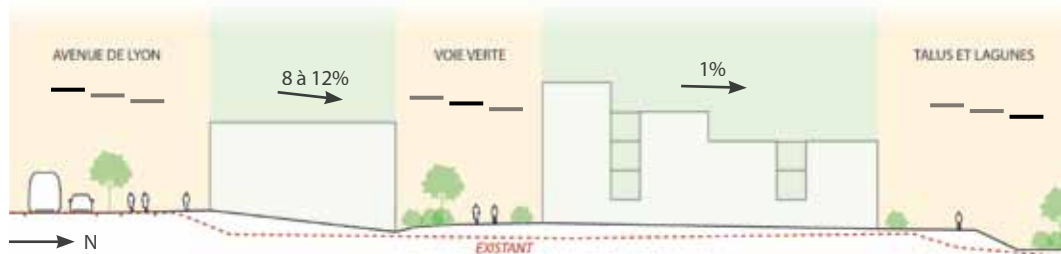
> La trame urbaine du futur quartier se caractérise par de larges ouvertures végétalisées qui viennent ouvrir le site, depuis les berges du Doux jusqu'à l'avenue de Lyon.

> En parallèle de l'avenue de Lyon requalifiée, une allée centrale végétalisée vient créer un lien direct entre la halle conservée, le PEM de l'Octroi et la promenade Roche Defrance (Via Rhôna).

> Ce découpage du quartier reprend ainsi la typomorphologie locale du tissu urbain, dans la continuité de l'avenue Maréchal Foch.

> En réponse au passé industriel du site, le futur écoquartier fait la part-belle aux sols fertiles, et aux espaces perméables pour retourner l'image d'ITDT.

Coupe de principe de la topographie du site (G+C_aup)



Envoyé en préfecture le 28/09/2026

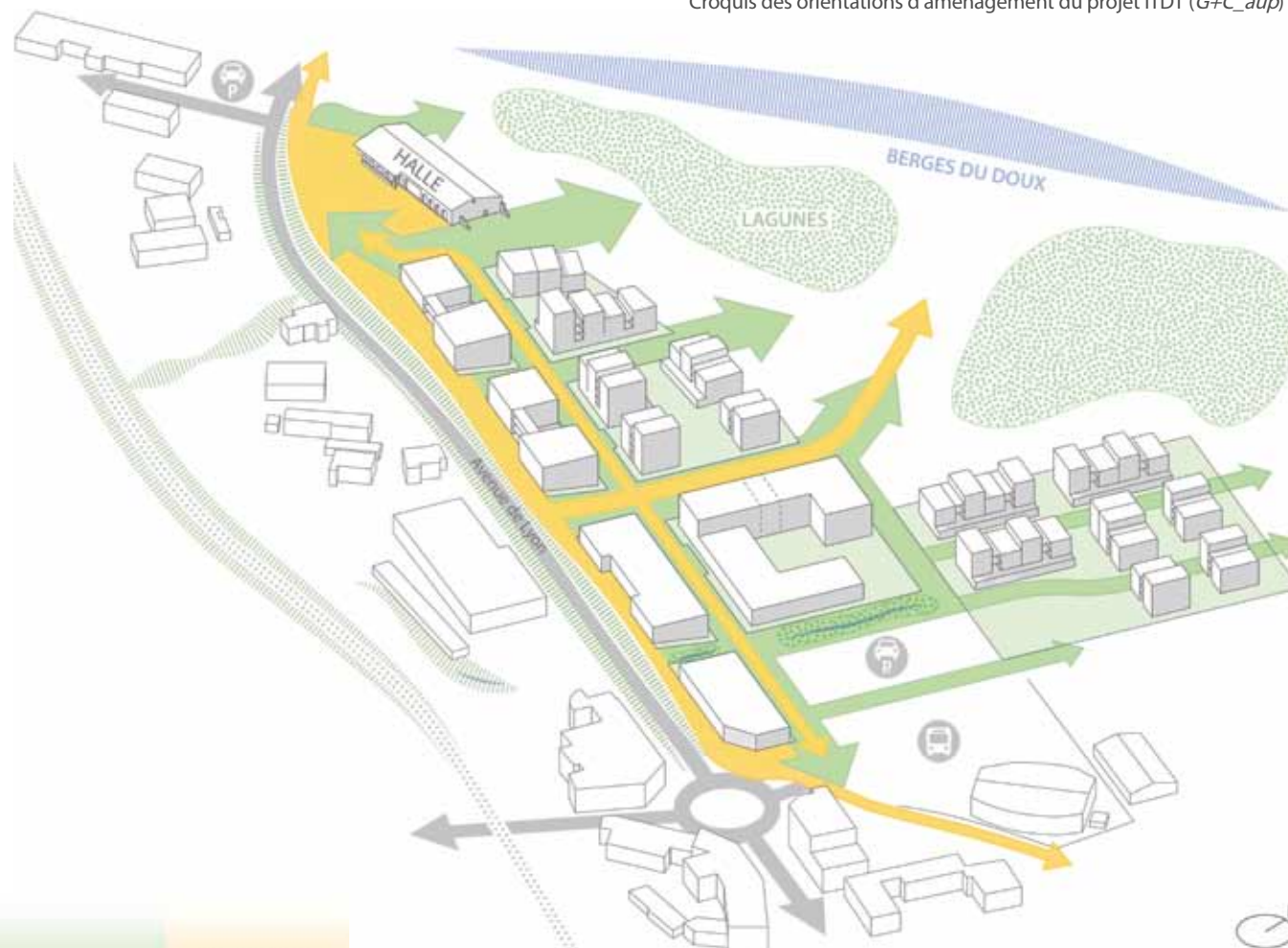
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

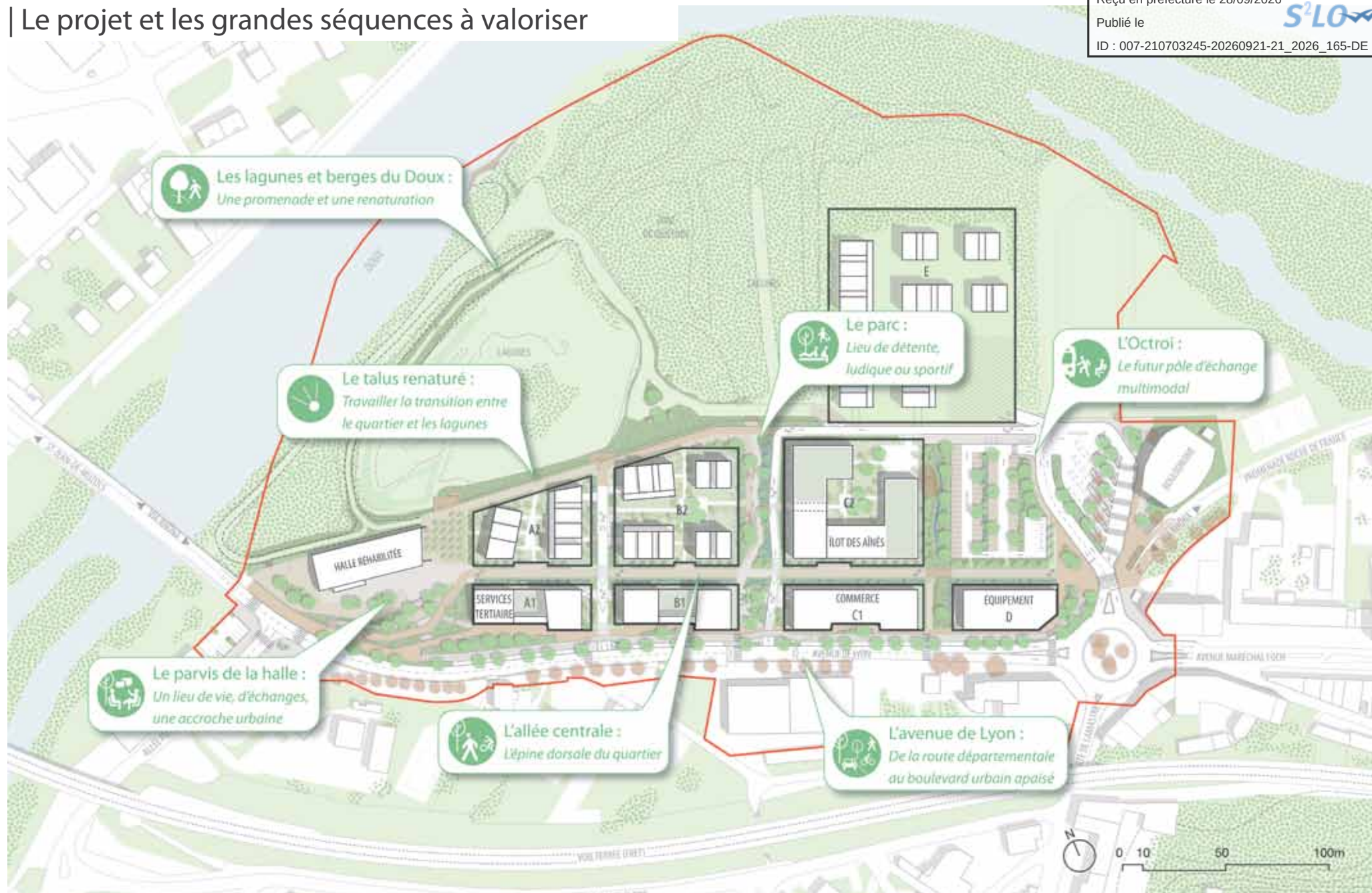
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Croquis des orientations d'aménagement du projet ITDT (G+C_aup) ▼



| Le projet et les grandes séquences à valoriser



| Le projet et les grandes séquences à valoriser

Les abords de la halle : des gradins et un parvis pour profiter du lieu

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

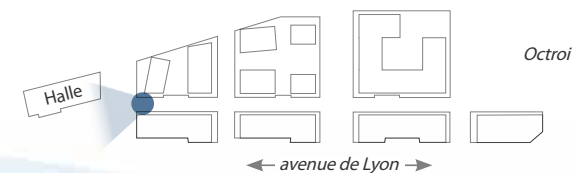
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



lagunes



(G+C_aup)

| Le projet et les grandes séquences à valoriser

L'avenue de Lyon : une voie urbaine paysagère et apaisée

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

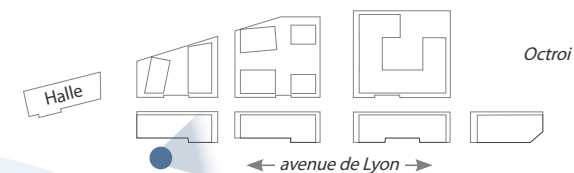
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



lagunes



| Le projet et les grandes séquences à valoriser

L'Octroi : un pôle intermodal rationalisé et sécurisé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

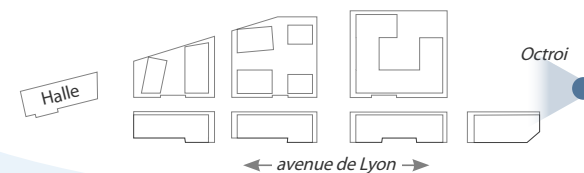
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



lagunes



| Le projet et les grandes séquences à valoriser

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Le parc central : une promenade pour rejoindre les lagunes



(G+C_aup)

Principes de circulation du quartier

V.L. : 2 accès sur l'avenue de Lyon, une impasse en voirie partagée (20 km/h), et une boucle en sens unique qui rejoint le giratoire de la Paix, en voie partagée aussi.

Modes actifs : un quartier apaisé, un axe cycle dédié Via Rhône 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.

P.E.M. de l'Octroi : Une gare routière accessible depuis le giratoire, et une aire de 80 stationnements publics. 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.



| Principes de desserte des lots

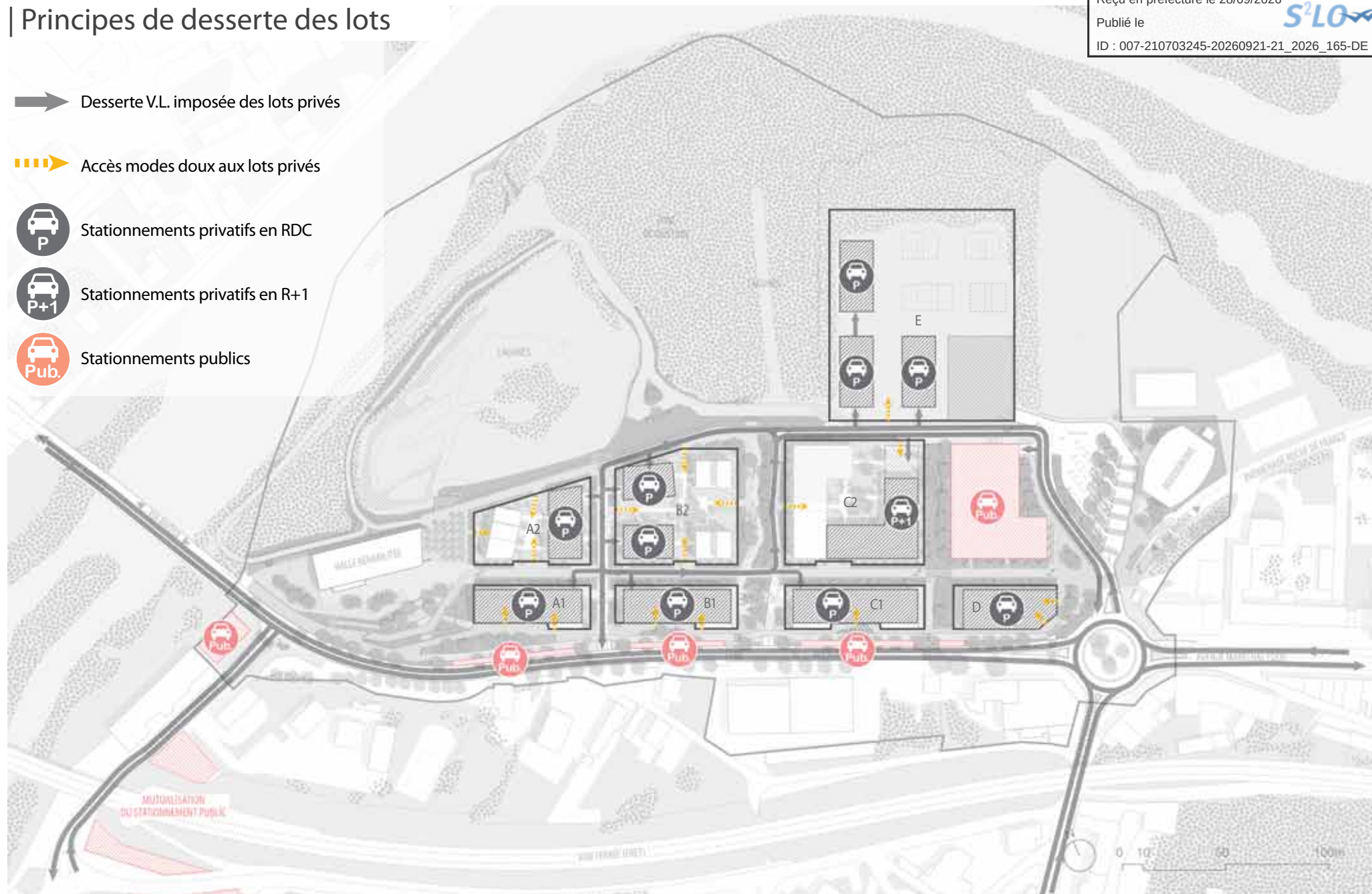
➔ Desserte V.L. imposée des lots privés

➔ Accès modes doux aux lots privés

Ⓟ Stationnements privés en RDC

Ⓟ+1 Stationnements privés en R+1

Ⓟ Pub. Stationnements publics



Programmation et découpage des lots

Surfaces projetées (hors halle réhabilitée)

Min. = 17 125 m²SdP / Max. = 18 875 m²SdP



Logements - hébergements : 14 475 m²SdP-130 logts
70 logements sur ITDT (5175 m² SdP)
+ hébergements seniors (4800 m²SdP)
+ 60 logts sur Point P (4500 m²SdP)



Activités économiques - services : 1900 à 2900 m²SdP
Services/Admin./Tertiaire (900 m² SdP)
1 cellule commerciale (1000 à 2000 m²SdP)



Équipements : 1800 à 2550 m²SdP
Équipement sur l'Octroi (750 à 1500 m²SdP)
Halle ITDT réhabilitée : 1050 m²SdP



Typologies et organisation des lots

Repérage d

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

3 identités singulières :



Les îlots « jardins » :

positionnés en lisière des lagunes et berges du Doux, ces îlots ont vocation à accueillir uniquement des logements. Ils traduisent une ambiance plus intime et paysagère.



L'îlot « des aînés » :

au cœur d'un écrin végétalisé, et en cœur de quartier protégé des nuisances, l'îlot des aînés a vocation à accueillir un établissement dédié aux personnes âgées dépendantes ou fragiles. Il doit offrir une ambiance de parc intime, tout en créant des liens avec le reste du quartier.



Les îlots « actifs » :

situés le long de l'avenue de Lyon, ils accueillent une programmation mixte (logements, commerces, bureaux, équipements...) mais doivent tous assurer une façade active en RDC le long de l'avenue. Ces îlots marquent la nouvelle image de l'entrée de ville de Tournon-sur-Rhône.

Démarche environnementale attendue

Axe 1 : Déployer le Vivant sur l'ensemble du site

Axe 2 : Concevoir un quartier désirable, adapté aux aléas climatiques

Axe 3 : Impliquer les filières locales pour l'aménagement d'un quartier bas carbone

3 | LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Axes forts et objectifs environnementaux

| Démarche environnementale attendue

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le



ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Les lagunes et les berges du Doux sont un formidable support du récit de précaution environnementale. Les axes qui guident la stratégie écologique dépassent le champ strict de la biodiversité lorsque l'on change d'échelle : prendre soin des formes de vie sur et autour du projet, contenir ses impacts pour en limiter les répercussions, anticiper les problématiques futures pour préserver la paisibilité... C'est être concerné par le Vivant. La responsabilité des acteurs du projet est à la mesure de sa durée de vie et de son aire d'influence : un projet d'aménagement voué à durer au moins 50 ans (a minima 2075), c'est-à-dire des milliers d'individus qui investissent à long terme un espace imaginé en quelques années. Mettre l'environnement au centre de la conception, comme point de départ, c'est décider d'être concerné tant par le bien-être des futurs habitants que par le respect de l'écosystème déjà présent, sur plusieurs dizaines d'années. C'est accorder une importance absolue aux choix simples qui seront vécus tous les jours pendant plus d'un demi-siècle.

Les prescriptions d'ordre environnemental développent ce principe de précaution selon la stratégie du projet, autour de 3 axes forts :

> Déployer le Vivant sur l'ensemble du site à partir de la dynamique de restauration des berges

> Concevoir un quartier désirable, adapté aux contraintes climatiques futures de cette vallée ardéchoise

> Impliquer et mettre en relation les filières locales pour l'aménagement d'un quartier bas carbone

La démarche environnementale attendue, de la part des opérateurs et concepteurs, doit s'appuyer sur ces 3 axes qui défendent des objectifs environnementaux à l'échelle de l'écoquartier. Les lots privés doivent participer et justifier de la mise en oeuvre de moyens pertinents pour viser ces objectifs. Cette obligation de moyens, propre à la stratégie environnementale du projet, est guidée dans ce document par un certain nombre de prescriptions, transversales. Ces prescriptions, sans être une liste exhaustive, offrent un panel de moyens possibles pour répondre aux objectifs environnementaux d'ITDT.

Pour chaque axe fort, des objectifs sont définis dans les pages suivantes (accompagnés des moyens possibles à mettre en oeuvre qui se retrouvent tout au long du CPAUPE). Les moyens mis en oeuvre par les opérateurs peuvent relever de solutions techniques, de principes de gestion, ou bien d'indicateurs/simulations des impacts futurs au stade de la conception.

Axe 1 : Déployer le Vivant sur l'ensemble du site ▼



Axe 2 : Concevoir un quartier désirable, adapté aux aléas climatiques ▼



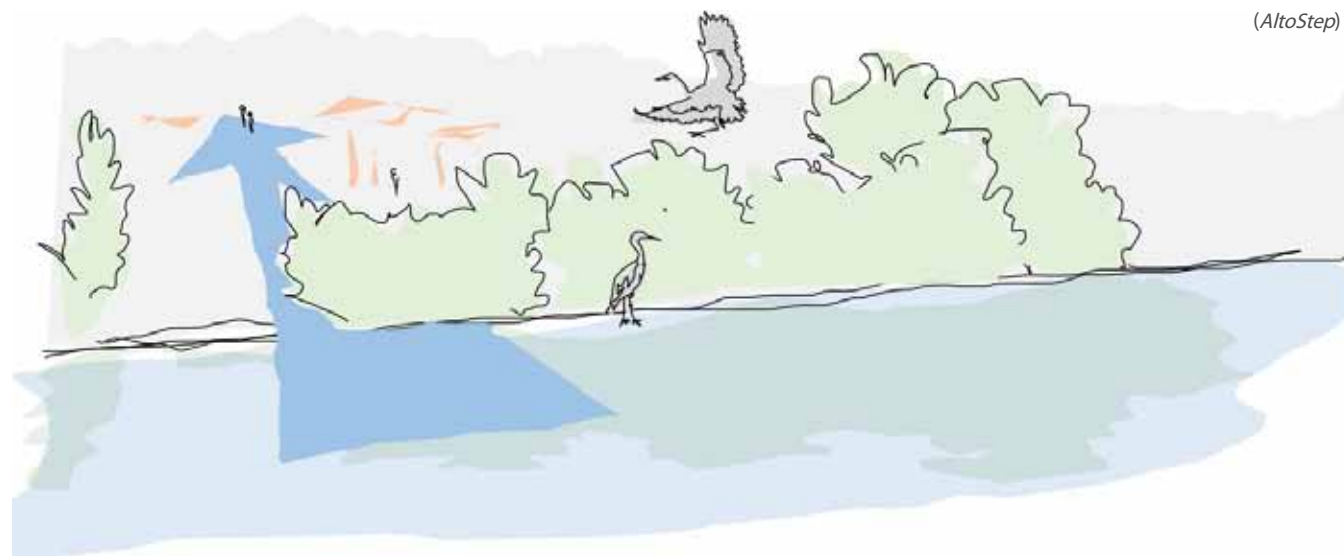
Axe 3 : Impliquer les filières locales dans un quartier bas carbone ▼



(AltoStep) ▼

Le site s'inscrit avant tout dans un large réseau écologique à l'échelle territoriale, et interagit directement avec des espaces naturels classés multiples. Le strict périmètre du projet est partagé entre un large pan minéral au Sud (emprise de l'ancienne usine ITDT) et une parcelle naturelle continue au Nord, le long des berges du Doux. Le diagnostic écologique préliminaire (Ubiquiste, 2023) fait état d'un écosystème riche et fragile, qui accueille une faune protégée (hérons cendrés, hirondelles de rocher, martins pêcheurs, libellules, castors, chauve-souris, crapauds, lézards). Les pratiques polluantes de l'usine ITDT ont dégradé une partie des milieux (au niveau des lagunes), et plusieurs espèces envahissantes ont colonisé les habitats naturels, notamment la renouée du japon.

La sensibilité des acteurs du projet concernant la richesse naturelle du site est fondamentale dans le développement de ce futur écoquartier. Il est donc demandé d'encadrer les interactions du projet avec la paisibilité actuelle des milieux. C'est dans le même temps une opportunité forte de développer un réseau écologique fonctionnel à travers la ZAC depuis les berges et les lagunes, et renforcer la cohérence écologique globale du territoire.



(AltoStep) ▼

Les objectifs environnementaux de l'axe 1 :

1. Développer une trame verte depuis les lagunes et berges du Doux

Qualité de traitement des espaces extérieurs en continuité avec les espaces publics, toitures végétalisées, essences locales et pérennes, refertilisation des sols, compostage...

2. Favoriser la pleine terre dans le futur quartier

Coefficient de pleine terre minimum, gestion du stationnement, fosses d'arbres continues...

3. Mettre en oeuvre des supports de biodiversité, et assurer une gestion raisonnée

Gestion différenciée des espaces verts, lutte contre les espèces indésirables (moustiquaires...), mesures pour la ressource faunistique (passage de la petite faune à travers les clôtures...)...

4. Délimiter les impacts et leur périmètre en phase travaux

Respect de la charte chantier, éclairage compatible avec le confort de la faune...

Axe 2 : Concevoir un quartier désirable, adapté aux contraintes climatiques futures

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

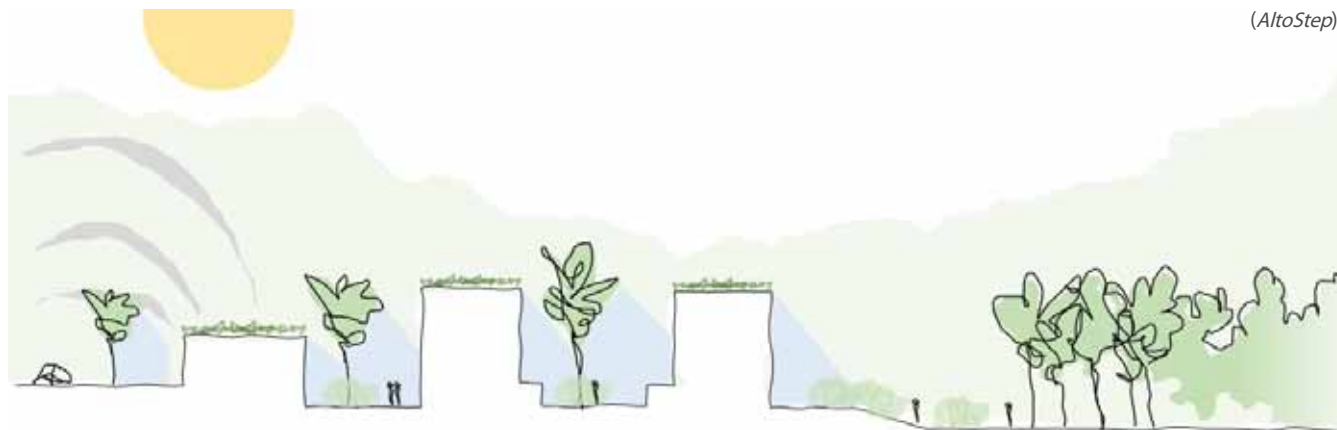
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



(AltoStep) ▼

Tournon-sur-Rhône est concernée par les évolutions climatiques provoquées par le réchauffement global, qui se retranscrivent à l'échelle locale par une augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes de chaleur, pour les plus critiques en période estivale. Par sa localisation à la confluence du Doux et du Rhône, le site ITDT est par ailleurs soumis au risque inondation du fait des orages cévenols notamment. Le projet de ZAC est voué à accueillir des populations fragiles (enfants, seniors) par sa programmation mixte, et devra tenir compte des conditions imposées par le milieu urbain autour du site : la place prépondérante de la voiture synonyme de pollution de l'air local, d'exposition au bruit et d'augmentation du risque accidentogène. Par la composition des espaces publics et la conception des îlots privatifs, le projet pourra apporter des réponses à ces contraintes.

La ZAC ITDT est tout particulièrement riche de son accès direct aux berges naturelles du Doux. C'est un formidable potentiel de fraîcheur et d'apaisement à valoriser pour les futurs usagers. Dans le respect des habitats naturels, le projet peut en tirer un rayonnement bénéfique, renforcé par une conception raisonnée des espaces publics, privés, et des constructions, en cohérence avec les enjeux d'exposition relevés : dessiner des formes urbaines qui tirent profit du micro-climat, densément végétaliser les espaces communs pour favoriser le rafraîchissement et la perméabilité, limiter la place de la voiture au profit des modes doux, permettre la résilience des systèmes et la pérennité des aménagements...



Les objectifs environnementaux de l'axe 2 :

5. Justifier de l'accès homogène à la fraîcheur en été

Îlots de fraîcheur en cœur d'îlot, revêtements clairs sans inconfort visuel, couvert de canopée pour parcours ombragés continus en été, accessibilité renforcée aux personnes fragiles ou en situation de handicap...

6. Poser au centre de la conception des constructions les réflexions sur le confort d'été

Simulations thermiques dynamiques en phase APS, dispositifs passifs, confort des espaces extérieurs privatifs, orientation des logements, brasseurs d'air, protections solaires extérieures...

7. Gérer à la parcelle les pluies décennales, répondre aux crues et phénomènes pluvieux intenses

Gestion intégrée des eaux pluviales, adaptation des usages en RDC au risque inondation...

8. Justifier d'un traitement spécifique des nuisances le long de l'avenue de Lyon

Intégration de l'expertise acoustique pour la conception de la façade, orientation des pièces de vie, isolation et débit minimum de renouvellement de l'air intérieure...

9. Mettre en valeur les avantages des modes doux pour favoriser le report modal

Limitation du nombre de stationnement par logements, local vélo accessible et bien dimensionné...

Axe 3 : Impliquer et mettre en relation les filières locales pour l'aménagement d'un quartier

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

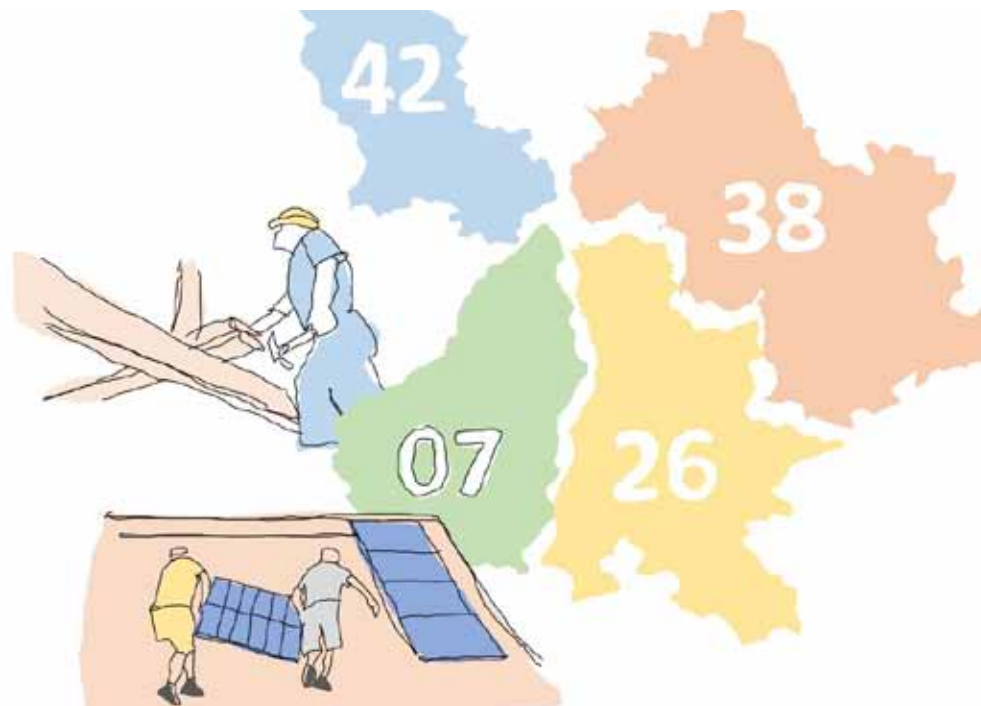
Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Non seulement l'agglomération s'est engagée dans un Plan Climat (PCAET) ambitieux sur le plan de la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, mais elle participe dans le même temps à la démarche Territoires à Energie POSitive (TEPOS). Cette initiative prend la forme d'un objectif très concret : l'autonomie énergétique du territoire d'ici 2050, c'est-à-dire une production locale de 100% de ses consommations énergétiques. L'aménagement du territoire représente un levier fort de réduction des émissions carbone, en construction (fondations, structure, matériaux) et en exploitation (consommations énergétiques, mobilités, déchets). Le projet souhaite par ailleurs s'inscrire dans la démarche Ecoquartier, ce qui doit contribuer à structurer ses objectifs bas carbone.

Les filières et initiatives locales sont existantes et sont mobilisées autant que possible sur le projet : réemploi, matériaux biosourcés, projets d'énergie citoyens... La situation géographique du projet, et son rayonnement territorial renforcent les intérêts stratégiques d'une mobilisation généralisée des acteurs locaux, et accompagnent la structuration des filières.



(AltoStep) ▼

Les objectifs environnementaux de l'axe 3 :

10. Fédérer et solliciter les filières bas-carbone locales

Gestion des terres innovante, matériaux biosourcés et géosourcés, ACV du bâtiment...

11. Planifier l'autonomie énergétique d'ici 2050 (objectif TEPOS)

Performance de l'enveloppe des bâtiments, recours aux EnR, énergies partagées, provenance des combustibles biomasse, réduction des consommations électriques des locaux communs, estimation des coûts d'exploitation...

12. Réduire l'impact du projet sur la ressource en eau potable

Récupération d'eau pluviale, dispositifs hydro-économes...

Ambiances paysagères recherchées et lignes directrices

Qualité des cœurs d'îlots, parcours et usages

Gestion de la pleine terre

Gestion intégrée des eaux pluviales

Traitement des limites et clôtures

Typologies végétales et gestion des espaces verts

Ambiances nocturnes et mise en lumière

4 | LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Qualité d'usage et environnementale des espaces extérieurs

Ambiances paysagères recherchées et lignes directrices

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Accompagner la trame des espaces publics

Il est demandé aux lots privés de participer à l'ambiance de parc habité, en cœur d'îlot comme en limite de lot. La qualité paysagère de l'écoquartier doit se retrouver tout autant dans les espaces privés que publics. Concernant la densité végétale plantée, un gradient progressif peut être imaginé entre l'avenue de Lyon et les lagunes/berges du Doux. Les lots les plus proches des lagunes devront alors privilégier la pleine-terre, alors que les lots proches de l'avenue pourront adopter un langage plus urbain. Le dimensionnement des lots a été pensé en fonction de ces densités végétales souhaitées.

Assurer la continuité des lagunes-berges

Il est attendu de la part des concepteurs une réflexion sur le prolongement du biotope des berges/lagunes au sein des cœurs d'îlot. Il est aussi demandé de mettre en valeur les vues sur le grand paysage, et d'offrir des points de vue remarquables et de belles percées visuelles à travers les îlots en direction des lagunes/berges.

Offrir des lieux de vie conviviaux

Un travail particulier est attendu sur la qualité d'usage des espaces extérieurs communs. Il s'agit de rendre accessible des espaces végétalisés directement depuis les lieux de résidence, avec la présence d'espèces en cohérence avec l'environnement proche.

La cité-jardin Gimenez, Vaulx-en-Velin (69) ▼



© Laurence Danière_Métropole de Lyon

Le Village du Haut-bois, St-Jacques-de-la-Lande (35) ▼



© Pierre-Yves Brunaud_CAUE 13

Le Cap-Vert, St-Nazaire (44) ▼



© Pierre-Yves Brunaud_CAUE 13

ZAC du Chêne Fiacre, Chanteloup-en-Brie (77) ▼



© D'ici là

La cité-jardin Gimenez, Vaulx-en-Velin (69) ▼

Le traitement paysager des cœurs d'îlots

Un des enjeux principaux lors de la conception des cœurs d'îlots est de faire rentrer le biotope et l'ambiance paysagère des lagunes et des berges du Doux dans les lots privés. Pour cela, il est attendu de la part des concepteur la mise en oeuvre d'un écosystème, en renforçant et diversifiant la palette végétale en anticipant sur les changements climatiques. Des actions spécifiques peuvent être mise en oeuvre comme l'installation de micro-habitats favorables à la faune (éviter les nichoirs, mais possibles petits enrochements ou buttes dans les espaces verts...).

Il est aussi demandé de privilégier une stratégie de gestion minimale : peu voire pas d'arrosage, s'adapter à la nature des sols, anticiper le caractère allergène des espèces, minimiser les contraintes de gestions des espaces verts privatifs pour les futures copropriétés, etc.

La conception des espaces paysagers tiendra compte du rapport d'échelle entre les espèces végétales employées, la volumétrie du bâti et sa connexion/ liaison à l'espace public. Ces espaces seront majoritairement constitués d'espaces végétalisés divers. À ce titre, les volumes de terre mis en oeuvre devront permettre la plantation de plusieurs arbres de hautes tiges afin d'assurer un confort climatique (ombrage, régulation thermique contre les îlots de chaleur) en formant un large vélum arboré.



L'écoquartier Arago, Pessac (33) ▼



Le Village du Haut-bois, St-Jacques-de-la-Lande (35) ▼



| Qualité des cœurs d'îlots, parcours et usages

Les cœurs d'îlots devront être accompagnés de cheminements piétons fonctionnels et revêtus de matières qualitatives et durables, de préférence perméables. Ces cheminements devront donner directement accès au parc et aux espaces publics, sans avoir à repasser par les halls d'entrée.

Les cœurs d'îlots devront favoriser des matériaux faiblement contributifs aux îlots de chaleurs urbains (albédo > 0,4) tout en limitant l'éblouissement.

Travail des seuils et résidentialisation

Il est demandé de travailler le parcours du public au privé : traitement des « seuils » successifs jusqu'au logement. La qualité des parcours qui mènent de l'espace public aux espaces domestiques fait partie intégrante de la valeur d'usage des programmes résidentiels. Le traitement soigné des seuils successifs est indispensable : accès au lot, au bâti, au hall, etc. Les espaces de circulations sont souvent lieux de rencontre et d'appropriation par les habitants.

Le recours aux revêtements perméables et durables est souhaité. Par ailleurs, lorsque le bâti est en retrait, une mise à distance par une bande plantée devra être prévue, avec une largeur minimale de 2m. Ces espaces végétalisés permettront notamment de gérer en douceur les systèmes de résidentialisation et de clôture des îlots jardins.

ZAC du Chêne Fiacre, Chanteloup-en-Brie (77) ▼



L'îlot Bois Habité, Euralille 2, Lille (59) ▼



L'écoquartier Arago, Pessac (33) ▼



| Qualité des cœurs d'îlots, parcours et usages

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Lot A1, ZAC Parc Princesse, Le Vésinet (78) ▼

La Villa Vanille, Pacé (35) ▼

Les usages en cœur d'îlots

Les cœurs d'îlots seront des espaces privatifs communs assimilés à des jardins fédérateurs. Ils ont vocation à réunir les habitants et favoriser les rencontres organisées ou spontanées entre voisins.

Ces espaces seront largement végétalisés, et pourront accueillir des jardins d'ornement communs ou des potagers hors-sol (pour répondre aux enjeux de pollution non-surfacique des sols). L'offre de jardins privatifs dédié à chaque logement n'est pas autorisée, les cœurs d'îlots privés doivent rester d'usage collectif.

Les cœurs d'îlots pourront contenir un ensemble d'équipements ou mobiliers propices à la rencontre, à la détente, aux jeux, aux sports : banc, table, transat, jeux... Il est attendu de la part des concepteurs au moins une proposition concrète pour favoriser les rencontres au sein de l'îlot.

Dans ces espaces extérieurs accessibles aux habitants, il est demandé de mettre en place un composteur collectif par lot. Le financement, et l'accompagnement de ces composteurs est assuré par Arche Agglomération. Pour les lots qui ne bénéficient pas d'espaces extérieurs suffisants pour accueillir ces aires de compostage collectif, leur positionnement sera proposé le long de la voie verte.



Composteurs collectifs d'Arche Agglo (26) ▼

Exemple de potager collectif hors-sol ▼

Site Jean Durroux, Foix (09) ▼



Gestion de la pleine terre

La pleine terre devra être favorisée au maximum dans les lots privés. Pour cela, le stationnement privatif est assuré en rez-de-chaussée des bâtiments.

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

Un coefficient de pleine terre minimum est attendu selon les spécificité de chaque lot :

- > 15% min. de pleine terre pour les îlots actifs,
- > 35% min. de pleine terre pour les îlots jardins,
- > 25% min. de pleine terre pour l'îlot des aînés.

Il est demandé de privilégier le regroupement et la continuité des espaces de pleine terre plutôt que leur division en sous-espaces.

Les concepteurs pourront profiter des marges offertes sur les bordures des îlots (de 3 m minimum) pour assurer une partie de ce coefficient de pleine terre.

Outre les espaces de pleine terre en cœur d'îlot et sur les marges, certains éléments du projet pourront être végétalisés, comme les façades des lots actifs le long de la voie verte : plantes grimpantes en pleine-terre au moins sur les RDC stationnés...

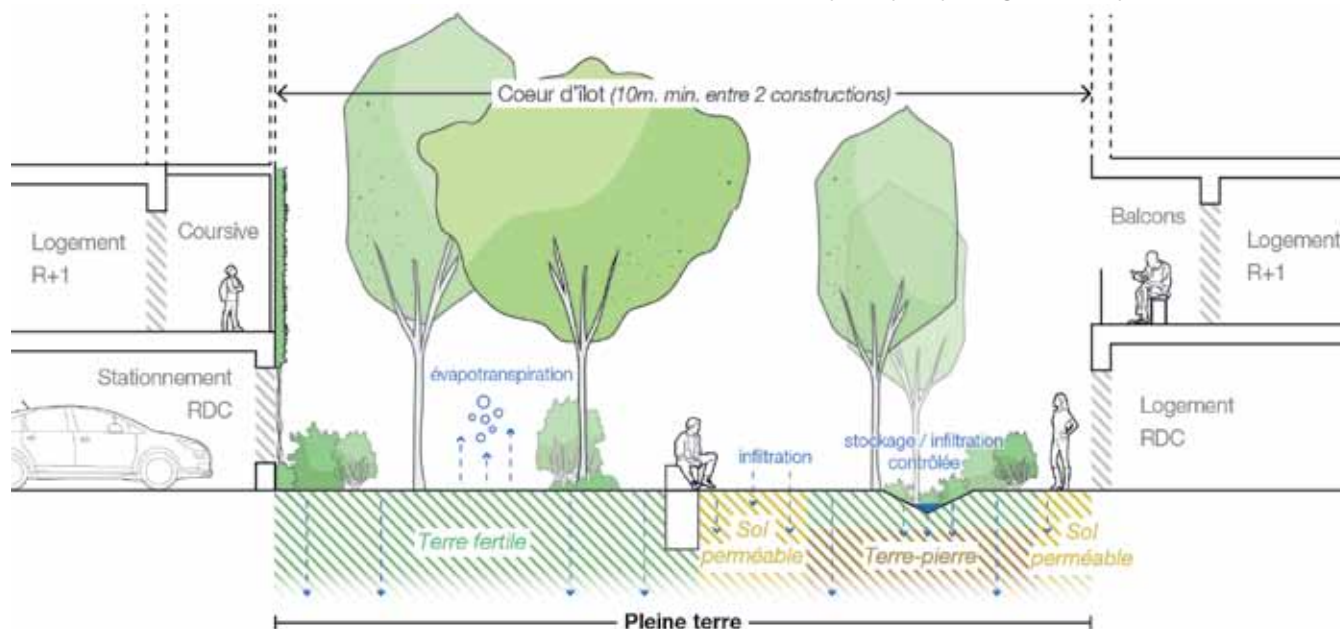
Terre fertile, noue d'infiltration et végétalisation en RDC, Écoquartier Danube, Strasbourg (67) ▼



Promenade perméable, Reims (51) ▼



Coupe des principes de gestion de la pleine terre en cœur d'îlot ▼



Gestion intégrée des eaux pluviales

Le principe général adopté par le projet est une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il est demandé la recherche d'un coefficient de perméabilité le plus élevé possible, pour assurer une gestion intégrée et gravitaire des eaux pluviales.

Le travail sur le cycle de l'eau devra être pensé en infiltrant les eaux sur place, en favorisant l'évapotranspiration, et en assurant un système d'arrosage à la parcelle avec les eaux pluviales. Il sera possible de profiter des marges de pleine terre offertes sur les bordures des îlots, ou d'utiliser les toitures pour assurer le tamponnage de l'eau. Pour répondre à ces enjeux, plusieurs systèmes peuvent être mis en place : noues d'infiltration, jardins de pluie et rivières sèches, récupération des eaux de toiture avec cuves enterrées...

Exemple de tamponnage ou récupération des eaux de toitures ▼



Exemple de noue d'infiltration, Résidence du Pavé Blanc, Clamart (92) ▼



Exemple de jardin de pluie, Avoine (37) ▼



Exemple de jardin de pluie, Sainte Marthe, Marseille (13) ▼



| Traitement des limites et clôtures

Limites entre l'espace privé et public

Le traitement sensible des limites doit être un élément central du travail de conception des lots privés. Les bandes de 2 m minimum situées en limite de lots doivent permettre au privé d'assurer son intégration paysagère et de participer à l'ambiance « parc » des espaces publics, en dehors des seuls cœurs d'îlots plus intimes.

Les lots devront assurer un effet de prolongement, de continuité de l'espace public en conservant une transparence visuelle de la limite entre espace public et privé. Les masses végétales entre les espaces publics et le cœur d'îlot devront assurer cette continuité.

Les effets de clôture de lots par rapport aux espaces publics devront être minimisés, avec un traitement paysager qui marque la limite tout autant qu'une clôture. Il est attendu une dissimulation des clôtures dans la végétation quand cela est possible.

La cité-jardin Gimenez, Vaulx-en-Velin (69) ▼



ZAC des Girondins, Lyon (69) ▼



Écoquartier Bottière Chénaie, Nantes (44) ▼



Rez-de-chaussée habité ▼



Traitement des limites et clôtures

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



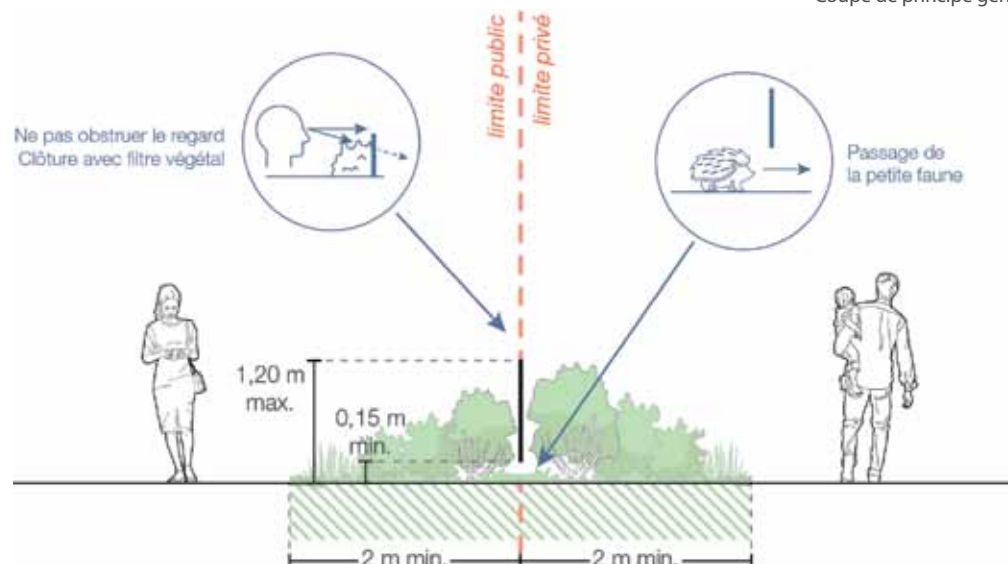
Coupe de principe générique des clôtures ▼

Traitement des clôtures

Les clôtures proposées devront assurer une cohérence d'ensemble sur leur hauteur, leur composition, leur forme, et la palette de couleurs utilisée, à l'échelle de la ZAC. Les plans détaillés des clôtures, portails et portillons d'accès devront être intégrés dans la demande de permis de construire, pour que l'architecte-paysagiste en chef puisse donner un avis éclairé sur le sujet.

Les cœurs d'îlots ne pourront être divisés par des clôtures, même si les îlots sont réalisés par différents opérateurs. Une exception sera faite pour les équipements publics (lieu de vie « grand âge »). Les lots « actifs » ne nécessiteront pas de clôture physique. Les autres typologies de lots qui nécessiteront une clôture physique devront respecter les prescriptions suivantes :

- > La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m maximum (sauf cas particulier), pour ne pas obstruer le regard.
- > Les clôtures maçonnées seront proscrites, ainsi que les panneaux occultants, ou matériaux non qualitatifs (PVC...).
- > Les clôtures seront accompagnées d'une masse végétale de part et d'autre de la limite (2 m min.), comme prescrit dans les pages suivantes.
- > Un réhaussement des clôtures de 15 cm min. doit être pensé pour laisser un passage sur toute la longueur de la clôture pour la petite faune. À défaut, un écartement suffisant du barraudage pourra être proposé.



Exemples de clôtures adaptées pour le passage de la petite faune, et la préservation des vues ▼



| Traitement des limites et clôtures



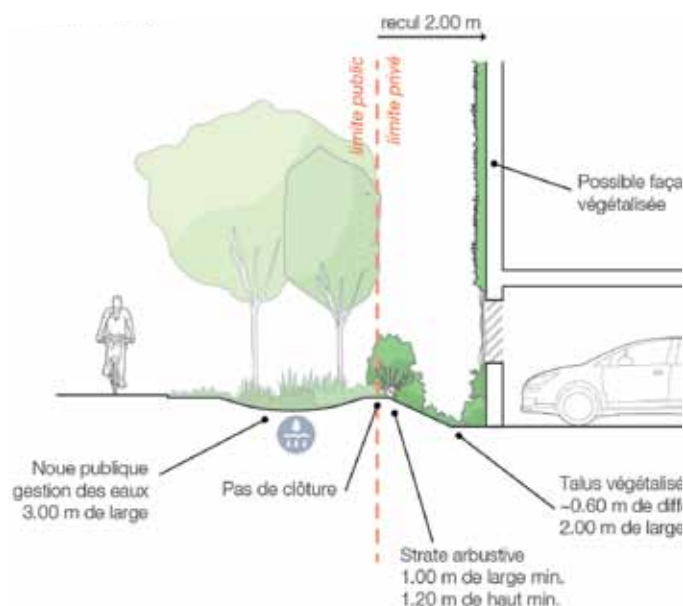
Le traitement des limites des lots dits « actif » doit s'appuyer sur un principe de mise à distance sans clôture physique. Aucun cœur d'îlot n'étant à préserver, il n'est pas nécessaire d'adopter un langage résidentiel. La limite doit donc être végétalisée, notamment pour masquer les vues directes sur les aires de stationnement en rez-de-chaussées.

Le long de la voie verte (voir coupe ci-contre), une mise à distance par rapport à la limite public/privé doit être proposée avec effet de fossé. Il est attendu une bande plantée filtrante de 2 m de large, avec un léger talus qui permet de rattraper la différence de niveau entre la voie verte et les rez-de-chaussées stationnés (+/- 60 cm). En façade, des plantes grimpantes pourront être proposées pour accompagner ces limites. Côté espace public, des noues d'infiltration des EP, végétalisées et de 3 m de large, viendront accompagner la limite.

En façades Est et Ouest (voir coupe ci-contre), une bande plantée filtrante de 3 m min. est attendue, accompagnée d'au moins une strate arbustive. La limite privé/public peut être marquée par un effet de saut de loup. Côté espace public, une large prairie en strate basse accompagnera ces limites.

En façade Sud, c'est le bâtiment qui marque la limite, dans un langage beaucoup plus urbain.

Coupe de principe des clôtures Nord (AA') ▼

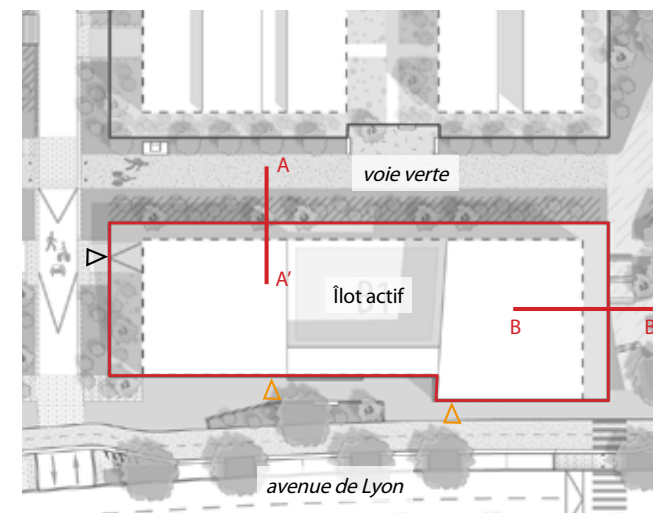


Envoyé en préfecture le 28/09/2026

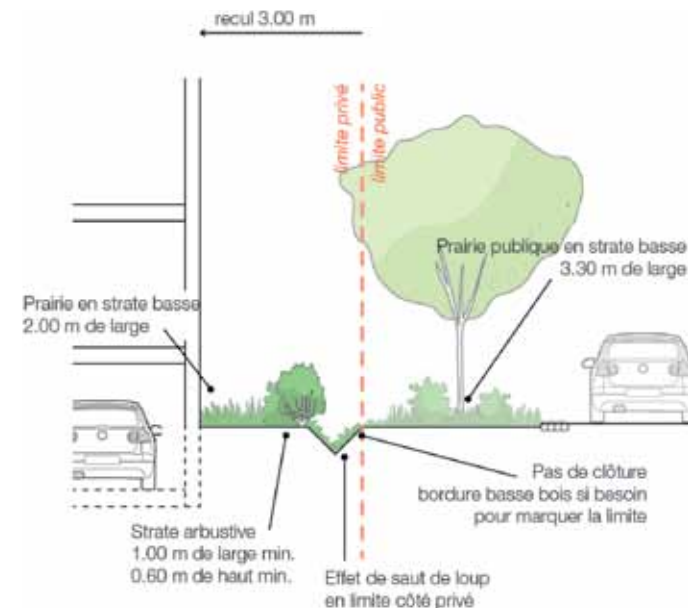
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



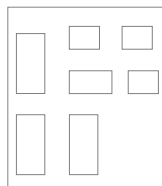
Coupe de principe des clôtures Est-Ouest (BB') ▼





Les îlots « actifs » :

Traitement des limites
(images de références)



Parc de la Vilaine, ZAC Baud Chardonnet, Rennes (35) ▼



Le mail Ampère, Quartier Massy Atlantis (91) ▼



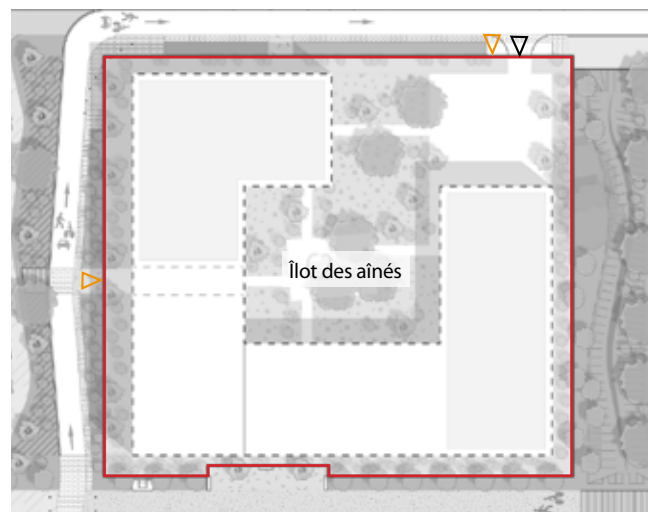
| Traitement des limites et clôtures



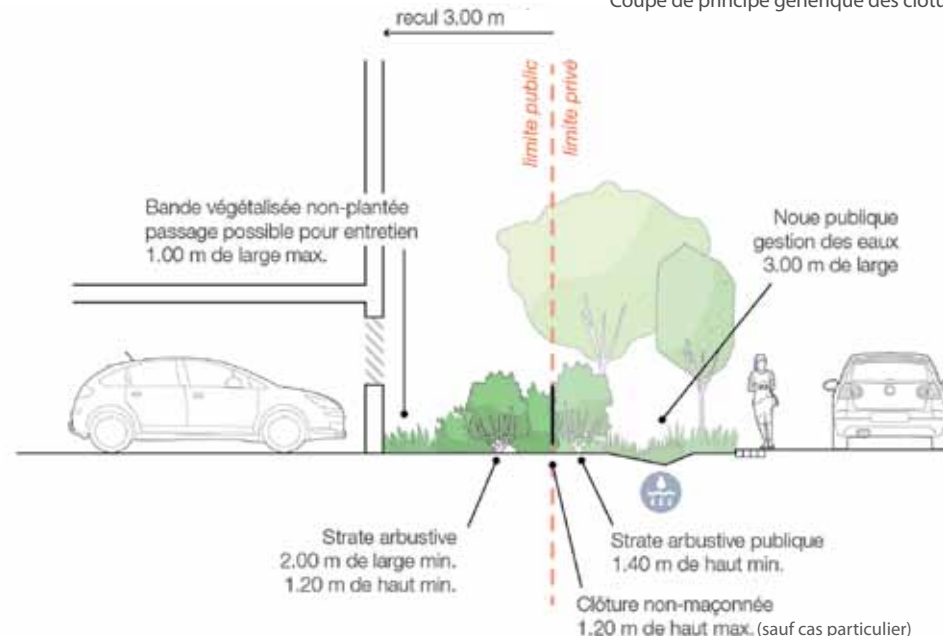
Le traitement des limites des lots « jardins » et « des aînés » est similaire. Il peut s'appuyer sur une clôture physique, mais qui n'obstrue pas totalement les percées visuelles, pour préserver les cœurs d'îlot communs. Un langage de résidentialisation des espaces privés s'applique ici.

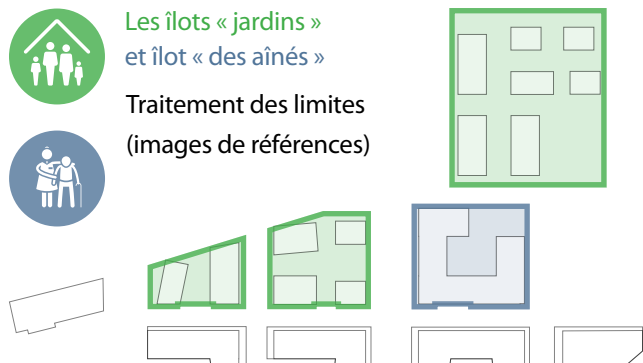
Bien qu'elle soit clôturée, la limite doit tout de même être végétalisée de part et d'autre. L'épaisseur de ces masses végétales ne peut être inférieure à 2 m. Ainsi, les clôtures doivent être doublées de haies en intégrant plusieurs variétés d'arbustes : une première strate arbustive le long de clôture (la hauteur de ces haies arbustives doit être en adéquation avec la clôture), et une seconde strate basse en transition avec les espaces privés et publics.

Il est demandé de respecter les prescriptions de clôtures détaillées dans les pages précédentes.



Coupe de principe générique des clôtures îlots « jardins » (AA') ▼





Écoquartier Bottière Chénaie, Nantes (44) ▼



La cité-jardin Gimenez, Vaulx-en-Velin (69) ▼



ZAC Girondins, Lyon (69) ▼



Typologies végétales et gestion des espaces verts

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

S²LO

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Gestion simplifiée des espaces verts

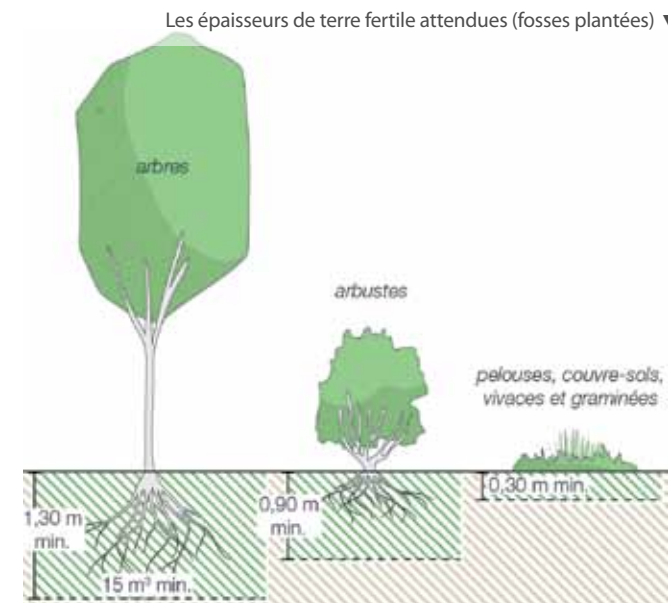
La sélection des variétés doit être adaptée afin d'éviter la création de déchets verts trop conséquents. Il est demandé de permettre une gestion simplifiée des espaces verts des lots privés, en conservant ou réutilisant les matériaux de coupe et broyats directement sur place. Pour cela, les typologies végétales retenues devront assurer un port naturel, sans besoin d'entretien régulier. En ce qui concerne les plantations, il est attendu une épaisseur minimale de terre fertile :

> 1,30 m pour les arbres (15 m³ par arbre),

> 0,90 m pour les arbustes,

> 0,30 m pour les pelouses, couvre-sols, vivaces, et graminées.

Il est attendu de la part des concepteurs de se rapprocher de pépinières locales (*par exemple, la pépinière Graines Voyageuses de Saillans*), avec des productions de végétaux issus localement. Les arbustes issus de graines récoltées localement permettent d'obtenir des végétaux adaptés aux conditions pédoclimatiques (sol et climat).



Exemple de végétaux en port naturel qui nécessitent peu d'entretien, Îlots Pavillons-Fontenay, Lyon (69) ▼



Des essences locales adaptées aux aléas

Il est demandé de développer un écosystème résilient à partir des essences existantes qui favorise la biodiversité. Il faudra favoriser des essences locales et encourager le choix de pépinières locales autant que possible, afin de limiter le bilan carbone lié au transport de fournitures. Les aménagements devront intégrer des essences adaptées au réchauffement climatique (périodes de fortes sécheresses). Il est demandé de varier la palette végétale (en s'appuyant sur la palette recommandée) afin de limiter les risques de propagation des maladies épidémiques et des parasites.

| Typologies végétales et gestion des espaces verts

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Extrait de la palette végétale recommandée (voir détails en annexe) ▼

Palette végétale recommandée

Dans la continuité des prescriptions précédentes, l'ensemble de la palette est constitué d'essences dites locales de par leur origine mais aussi de leur collecte.

Les espèces locales jouent un rôle essentiel pour restaurer la biodiversité, renforcer la résilience face aux aléas climatiques et compenser les émissions de carbone. Une sélection d'arbre ou de cépées, pour apporter l'ombre attendue dans les lots privés, est déclinée dans la palette végétale suivante. Les plantations offrent un choix varié d'essences résistantes et nécessitant un faible entretien.



! La palette végétale détaillée est disponible en annexe de ce CPAUPE.

| Ambiances nocturnes et mise en lumière

Les enjeux liés à l'éclairage extérieur sont nombreux. Bien qu'utile pour sécuriser les déplacements humains la nuit, la lumière a de nombreux effets indésirables et elle est source de nuisances et de pollutions lumineuses. La lumière porte atteinte à la faune et la flore entraînant une surmortalité de nombreuses espèces, mais aussi l'égarment d'animaux éblouis, la perturbation des espèces volantes (déviation des migrateurs, collision) ou encore le dérèglement biologique chez certaines plantes. La lumière artificielle est une cause majeure de disparition des insectes, au même titre que les pesticides, avec plus de 150 insectes qui meurent chaque nuit d'été sous un lampadaire. La santé et le bien-être des humains sont également impactés par la lumière (perturbation du rythme circadien, éblouissement et gêne visuelle). En parallèle, l'éclairage est également source de consommation énergétique non négligeable.

Stratégie nocturne

L'écoquartier ITDT se situe à côté d'une zone naturelle avec de forts enjeux de renaturation et de préservation de la biodiversité. Le nouvel environnement nocturne du site ITDT se doit d'être exemplaire et s'inscrit dans une démarche ambitieuse en terme de développement durable : la construction des environnements lumineux urbains offre une rare opportunité de changer les paradigmes de la nuit urbaine.

Créer les environnements nocturne urbains du site ITDT c'est lui donner un caractère propre, une identité nocturne originale et particulière. C'est aussi et surtout faire qu'on s'y sente bien, en dépassant la peur ancestrale du noir et en redonnant à l'ombre une dimension apaisante, compatible avec les exigences de confort et de sécurité.

En parallèle du travail réalisé sur la qualité des ambiances nocturnes des espaces publics du futur écoquartier ITDT, l'éclairage privé (habitation ou activité) doit être en adéquation avec l'ambiance nocturne de l'ensemble du quartier.

De jour comme de nuit, les îlots d'habitation et particulièrement leur cœurs d'îlots sont des lieux de calme et de repos. La mise en lumière de ces espaces doit contribuer à préserver cette ambiance.

!/ Les prescriptions détaillées relatives à l'éclairage des lots privés, pour les espaces intérieurs et extérieurs, sont à lire attentivement en annexe de ce CPAUPE.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

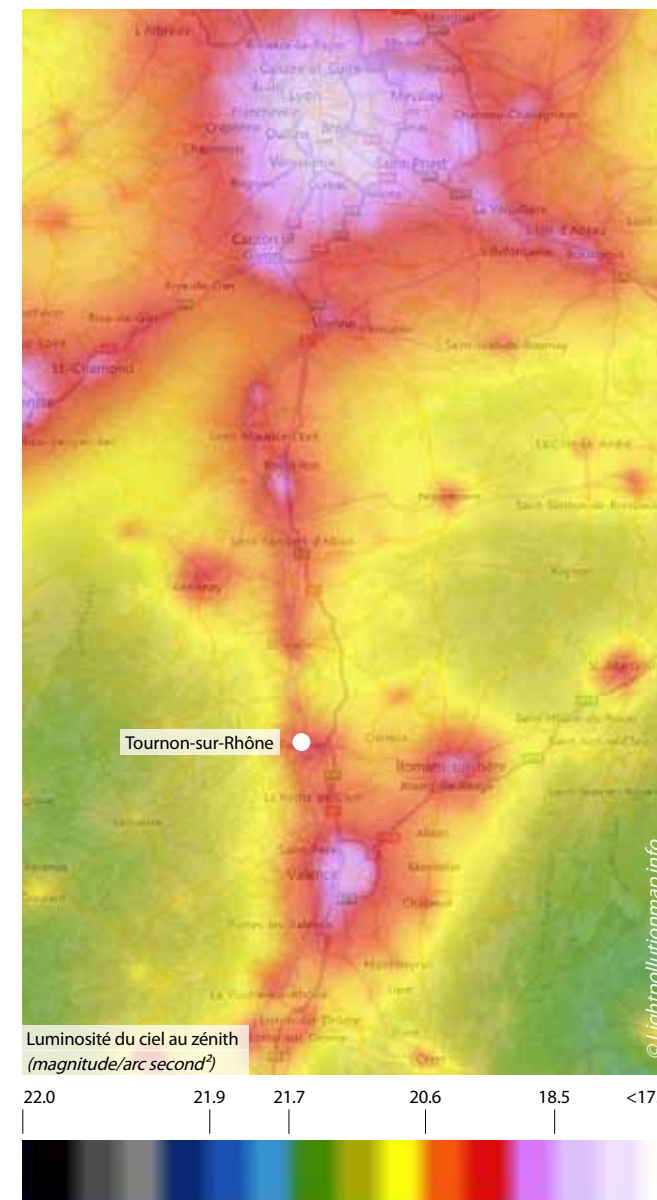
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Carte de la pollution lumineuse de la vallée du Rhône (xxxxx) ▼



Préconisations générales

L'éclairage privé ne doit en aucun cas déborder sur l'espace public, ni créer de nuisances visuelles. Les ambiances lumineuses s'adapteront aux usagers suivant les temps de la nuit. Les leviers d'action suivants permettent afin de garantir un juste équilibre entre l'impact des activités humaines sur leur environnement et la sanctuarisation du vivant sur ce territoire sensible :

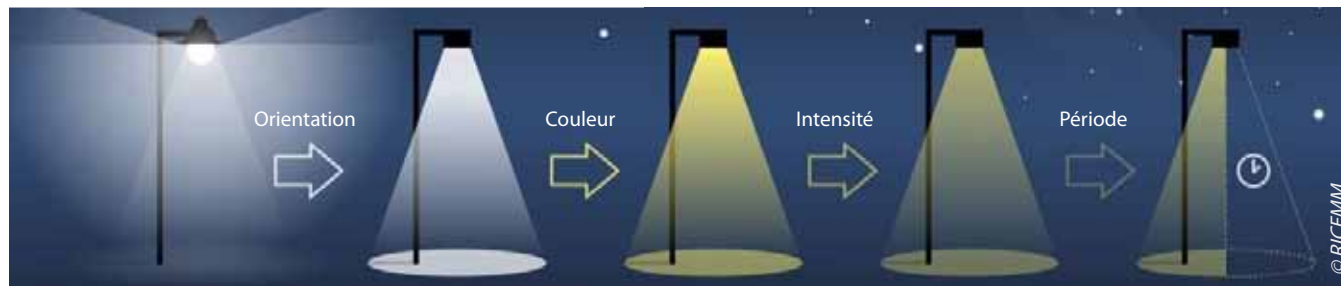
> Où ?

Éclairer seulement là où c'est nécessaire, en maîtrisant la position des luminaires et l'orientation du flux lumineux. Seuls les lieux où il y a un usage nocturne sont éclairés. Les flux lumineux directs vers le ciel, la végétation ou l'eau sont à proscrire.

> Comment ?

Privilégier les couleurs jaune-orangées aux lumières blanches ou bleues, les différentes formes du vivant étant moins sensibles aux températures de couleur proches du rouge. Les éclairages extérieurs dont la température est supérieure à 2 700 K sont interdits.

▼ Les leviers d'action



Contrôler l'intensité lumineuse pour trouver le bon compromis entre assurer les déplacements des usagers sans discrimination, et permettre une ambiance sympathique.

Préférer des luminaires défilés pour éviter tout risque d'éblouissement. L'utilisation d'accessoires comme des coupes-flux est recommandée lorsqu'il y a risque de nuisances.

> Quand ?

Réduire à minima, voire éteindre totalement les éclairages extérieurs entre 0h et 6h du matin et privilégier les solutions sur détection de présence. Ce type de mesures représente un avantage énergétique mais constitue également un élément bénéfique pour la faune. En parallèle, l'Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses devra obligatoirement être appliqué pour les installations d'éclairages extérieurs des parties privatives.

Maintenir une trame noire en lien avec la trame verte et bleue

Pour lutter contre la fragmentation des habitats écologiques, une trame verte (milieux naturels terrestres) et bleue (réseaux aquatiques et humides) a été créée, permettant d'assurer des continuités écologiques dans les milieux naturels et aquatiques, et visant à protéger la biodiversité. Afin de se prémunir de l'effet fragmentant de l'éclairage artificiel, la trame noire vient se superposer à la trame verte et bleue avec pour objectif de préserver des corridors d'obscurité dans les milieux naturels.

L'écoquartier ITDT est à proximité immédiate des lagunes et du Doux, véritable réservoir de biodiversité à l'échelle de la ville de Tournon-sur-Rhône. Une trame noire doit être maintenue dans les espaces extérieurs de l'écoquartier, pour favoriser la biodiversité et le bien-être des habitants. Cela passe par l'intégration au sein de chaque lot d'une zone végétalisée « noire », sans aucun éclairage (cette zone peut être située en toiture).

Principes d'une trame noire ▼



Ambiances recherchées

Typologies architecturales et volumes bâtis

Insertion dans la topographie du site

Habitabilité et confort des logements

Traitement de la cinquième façade

Matérialité et qualité de mise en œuvre

Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs

5 | LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Qualité d'habiter et ambiances souhaitées

Ambiances recherchées

Habiter le parc

Dans la continuité de la conception des espaces libres communs, les lots privés devront favoriser une ambiance de « parc habité », dans le dialogue entre l'architecture et son environnement.

Il est attendu une écriture architecturale simple qui s'intègre au contexte Tournonais. La sobriété des constructions est demandée, le projet restant porté par la trame paysagère.

Les concepteur devront proposer un gradient entre l'avenue urbaine animée et les lagunes végétalisées paisibles :



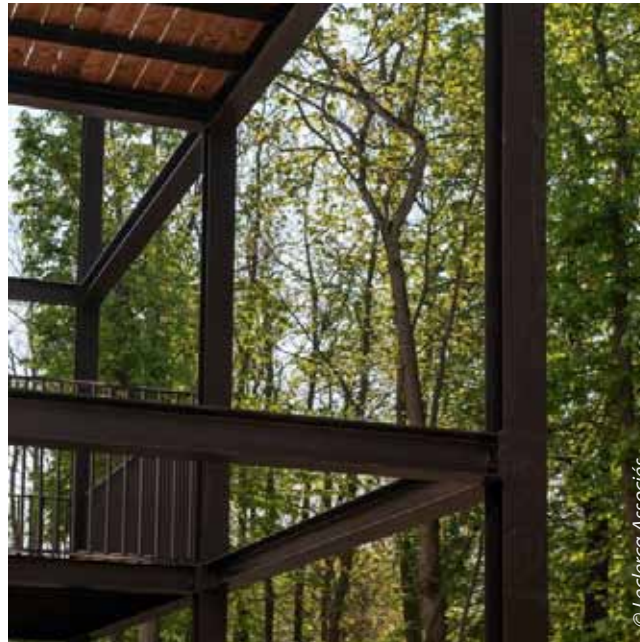
> Une façade animée et rythmée le long de l'avenue de Lyon (césures et fractionnements, jeu de retraits des implantations...). Un dialogue avec l'avenue de Lyon.



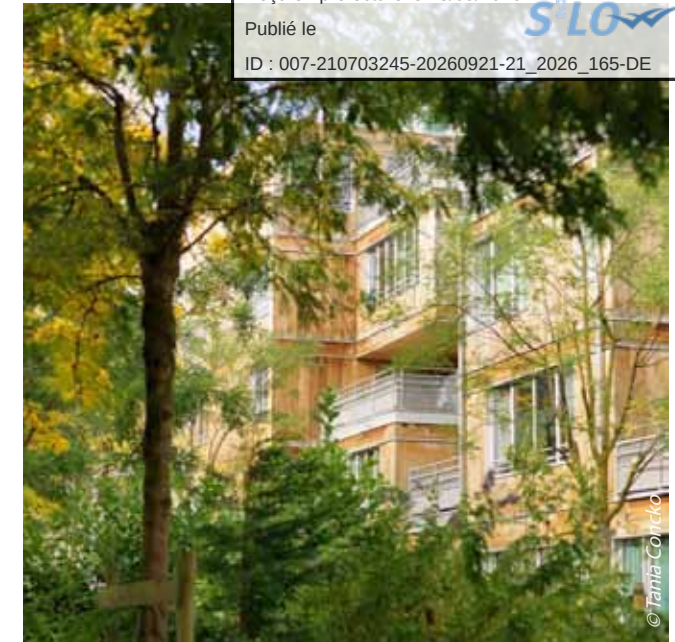
> Au sein du quartier, de l'habitat avec des cœurs d'îlots apaisés offrant des porosités visuelles et végétales vers les lagunes. Une ambiance plus intime.



> Une cité des aînés qui s'intègre dans cet écrin apaisé et végétalisé, en harmonie avec la vie du quartier (favoriser les liens intergénérationnels). Un îlot qui doit tout de même protéger les personnes fragiles ou désorientées avec un effet de patio central.



Le Sophora, Euralille 2 quartier du « Bois Habité », Lille (59) ▼



Le Parc Princesse, Le Vésinet (78) ▼





Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

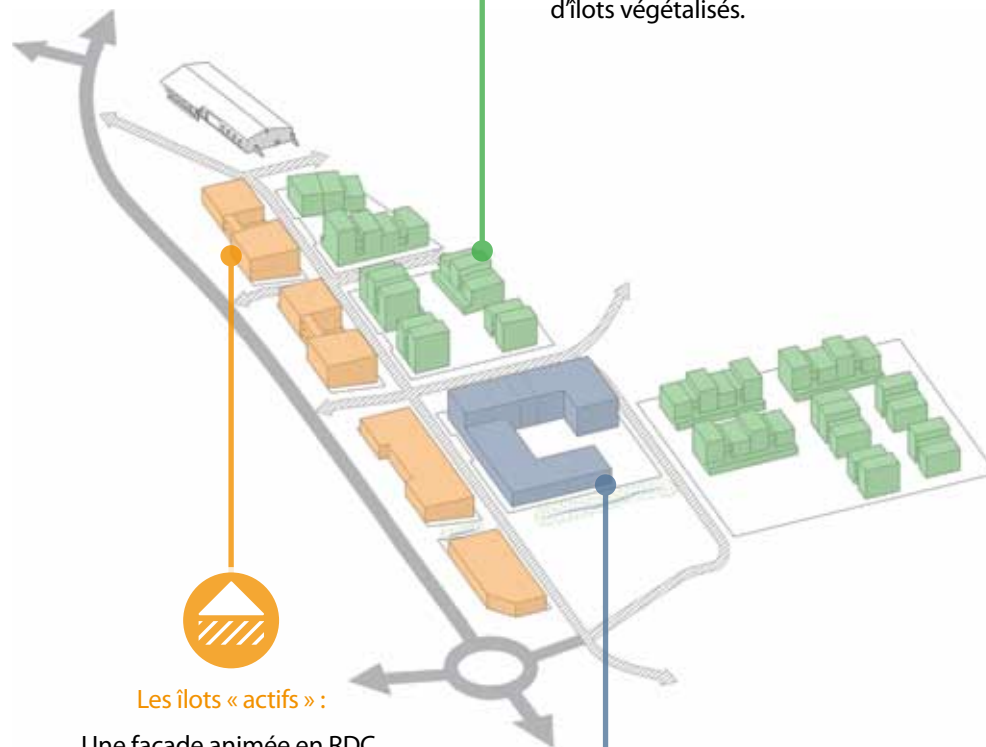
Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Les îlots « jardins » :

Des logements traversants en R+4 max., avec cœurs d'îlots végétalisés.



Les îlots « actifs » :

Une façade animée en RDC, et des volumes en R+3 max. le long de l'avenue.



L'îlot « des aînés » :

Un lieu de vie « grand âge » en R+4 max., avec un jardin préservé en cœur d'îlot.

Typologies architecturales et volumes bâtis

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

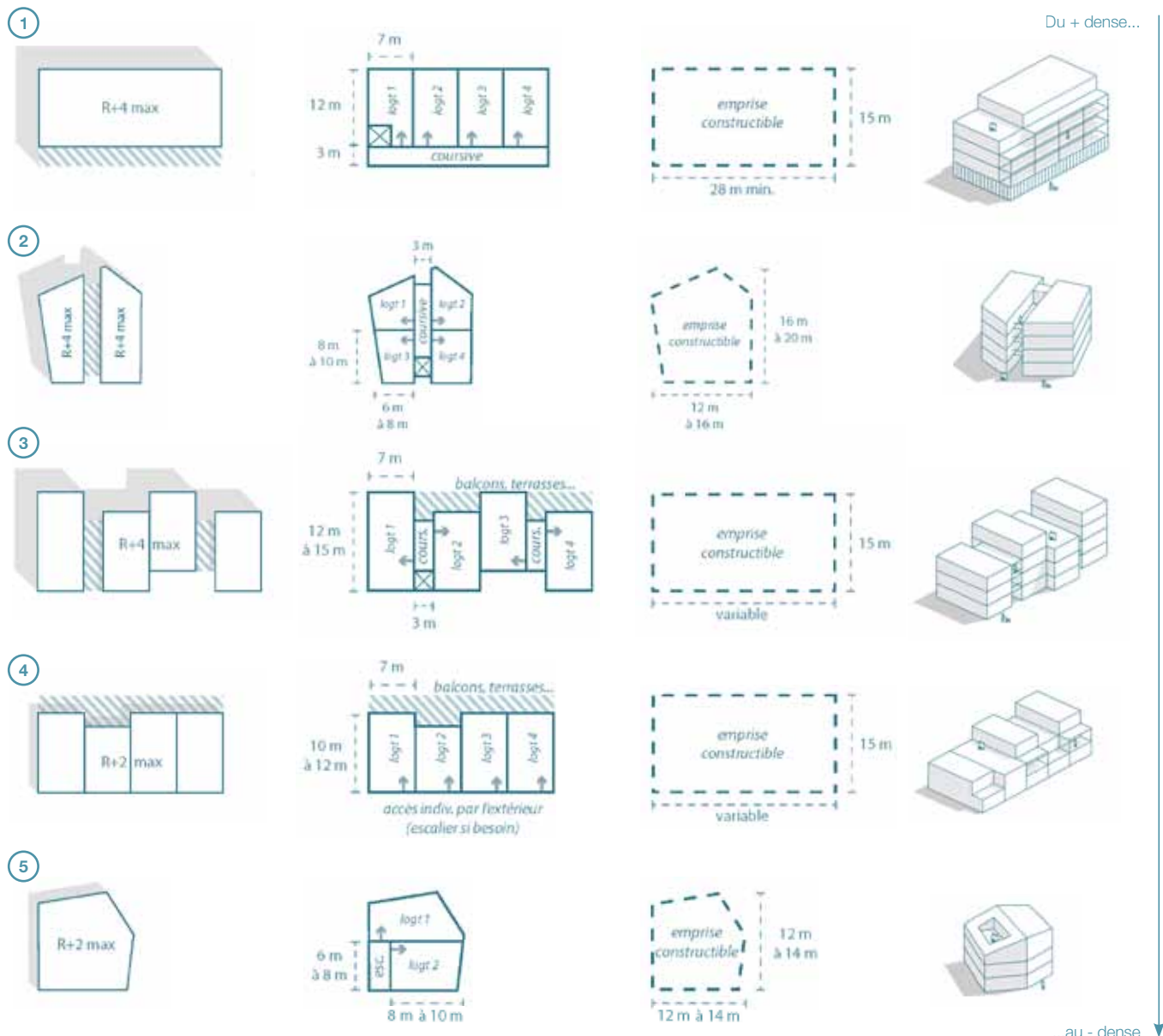


Exemple de typologies applicables au projet ▼

Il n'est pas demandé de typologies architecturales prédéfinies, mais des principes de hauteurs, d'épaisseurs, d'implantations, et de densités seront à respecter. Libre choix aux concepteurs de choisir la typologie la plus adaptée au site, aux besoins et aux contraintes.

Les hauteurs constructibles doivent se limiter à R+4. Les concepteurs devront préciser et argumenter l'épannelage et la ligne de ciel retenus, sans omettre de préserver les vues et sans créer de masques solaires.

Il est demandé de prioriser le logement intermédiaire et de proscrire le logement individuel. De plus, les opérations devront offrir des constructions à taille humaine, à l'échelle de Tournon-sur-Rhône. Enfin, dans la continuité des logements 100% traversants annoncés dans le plan guide, il faudra mettre l'accent sur une composition bioclimatique des constructions. L'objectif est de réduire le recourt aux solutions constructives onéreuses (orientation pertinente des constructions par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants, ventilation naturelle des cœurs d'îlot et des logements, etc.).



Du + dense...

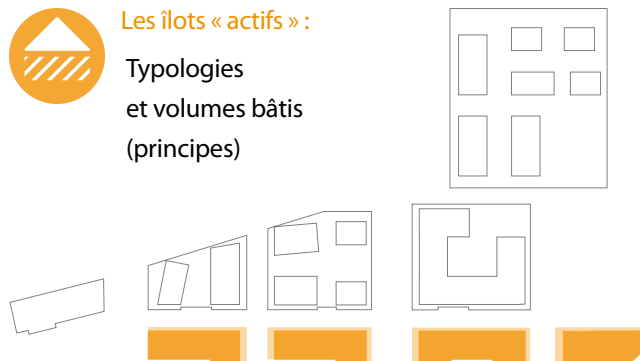
...au - dense ▼

- 1 Petit collectif
logements traversants avec ascenseur
- 2 Petit collectif en plot
logements bi-orientés avec ascenseur
- 3 Petit collectif fractionné
logements traversants avec ascenseur
- 4 Intermédiaire mitoyen
logements traversants sans ascenseur
- 5 Intermédiaire en plot
logements traversants/bi-orientés sans ascenseur



Les îlots « actifs » :

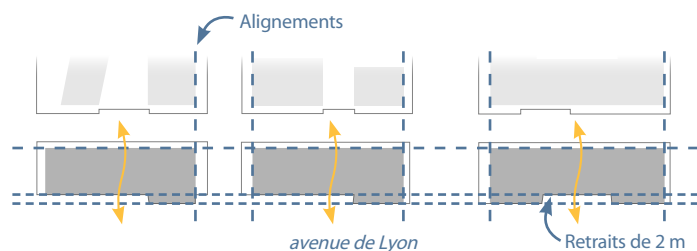
Typologies
et volumes bâtis
(principes)



Les îlots « actifs » doivent proposer une façade animée en rez-de-chaussée, et des volumes en R+3 maximum, le long de l'avenue.

Sobriété architecturale n'est pas forcément synonyme de monotonie. Un travail sur l'animation des façades, des implantations et des hauteurs est attendu afin de qualifier le paysage de l'avenue de Lyon. Les jeux de retraits en façade et le découpage seront complétés par des césures et des fractionnements permettant de redonner à chaque volume l'identité de plots et offrant des porosités entre l'avenue de Lyon et le cœur du quartier.

▼Principes d'implantation



> S'implanter dans la topographie. En profiter pour positionner le stationnement en RDC.

> Creuser des percées visuelles, et ouvrir les façades pour maximiser la lumière naturelle dans les constructions.

> Animer les façades et la ligne de ciel, en jouant sur les retraits des volumes bâtis.

> Protéger l'îlot et le cœur de quartier des nuisances de l'avenue, sans fermer les percées (principe de loggias), écran de protection.

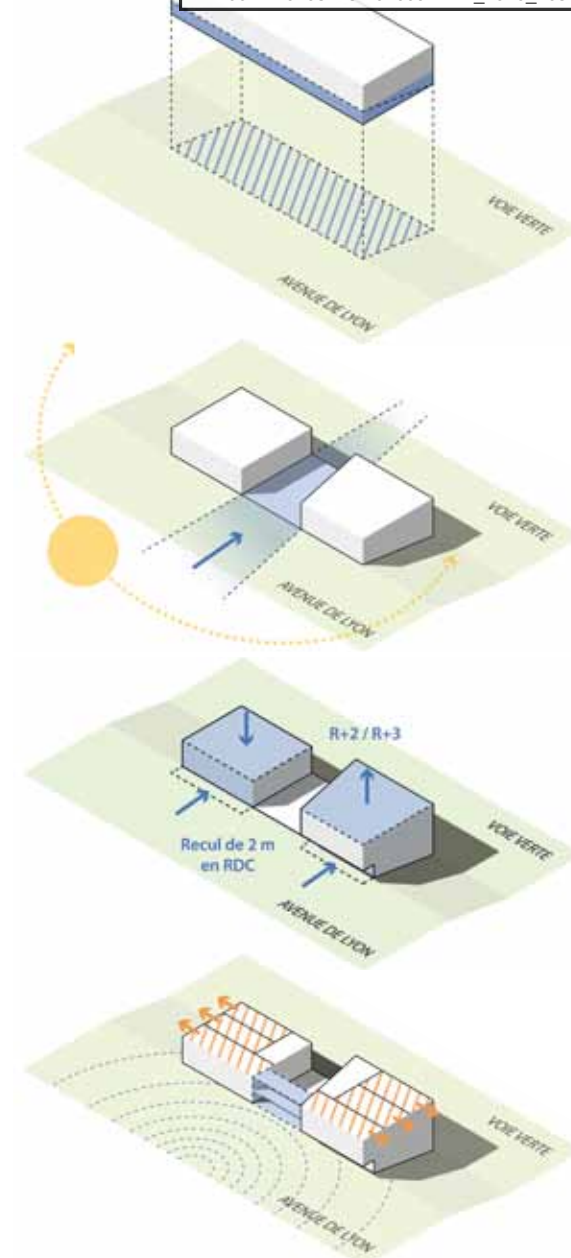
Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

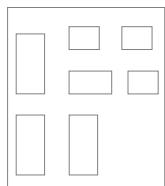
Principes de composition





Les îlots « actifs » :

Typologies
et volumes bâtis
(images de références)



Centre commercial Ginko, Bordeaux (33) ▼



Rez-de-chaussée commercial, Massy (91) ▼



Résidence Faubourg 14, Île de Nantes (44) ▼



Rez-de-chaussée commercial, Massy (91) ▼





Les îlots « jardins » :

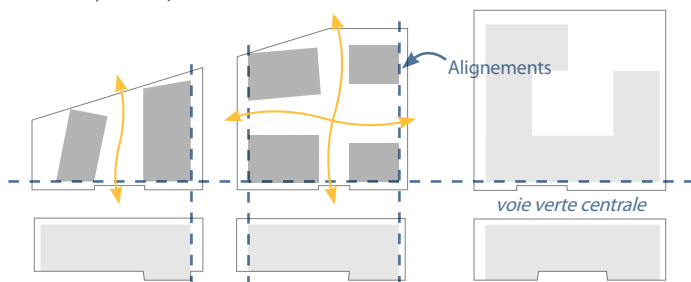
Typologies
et volumes bâtis
(principes)



Les îlots « jardins » doivent offrir des logements traversants, des volumes en R+4 maximum, avec des coeurs d'îlots végétalisés.

Le langage architectural recherché dans ces lots repose sur une composition intégrée et à taille humaine. Les volumes proposés devront être décomposés et rythmés en favorisant au maximum la création d'espaces privatifs extérieurs. La volumétrie du bâtiment doit participer au confort des logements en termes d'orientation solaire et de vis à vis. Des largeurs entre les bâtiments devront être respectées afin d'assurer l'habitabilité.

▼Principes d'implantation



> Différentes typologies et volumes possibles, sans dépasser le R+4. Assurer le stationnement en RDC, mutualisé à l'îlot.

> Limiter l'épaisseur des trames bâties pour favoriser les logements traversants. L'apport de lumière naturelle doit être maximisé sans créer d'effet de surchauffe des logements. Les débords de stationnement en RDC doivent être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

> Décomposer les volumes pour rythmer les constructions, et favoriser la création d'espaces extérieurs privatifs. Sans dépasser le R+4, l'épannelage proposé devra trouver le compromis entre bioclimatisme et vues sur le grand paysage.

> Favoriser les accès communs par l'extérieur, avec des logiques de courives par exemple, failles. Offrir une typologie intermédiaire à taille humaine avec des espaces privatifs extérieurs.

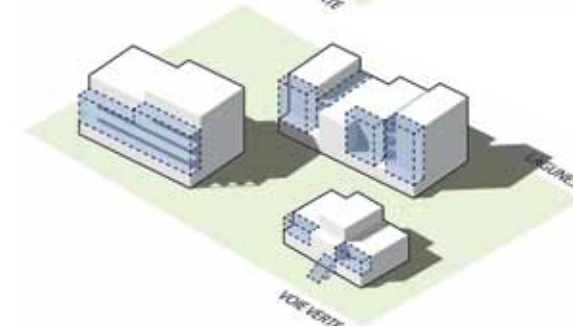
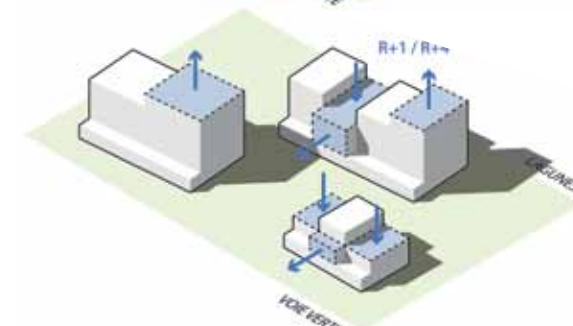
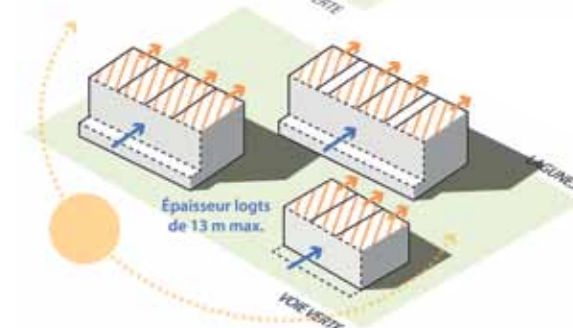
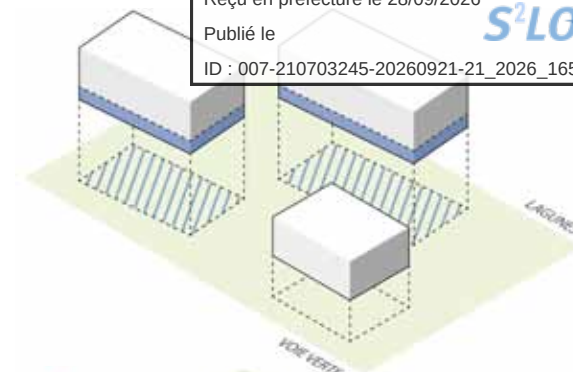
Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Principes de composition





Les îlots « jardins » :

Typologies
et volumes bâtis
(images de références)



Les Vernelles, Le Havre (76) ▼



Habitat groupé, Brioude (43) ▼



Îlot Bois Blanc, Écoquartier des rives de la haute Deule, Lille (59) ▼



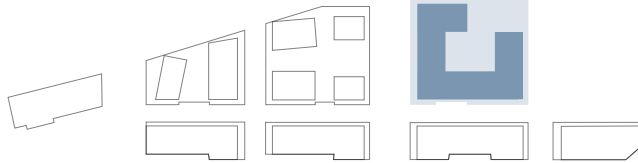
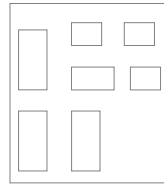
Logements intermédiaires BBC, Sainte-Geneviève-des-Bois (91) ▼





L'îlot « des aînés » :

Typologies
et volumes bâtis
(principes)



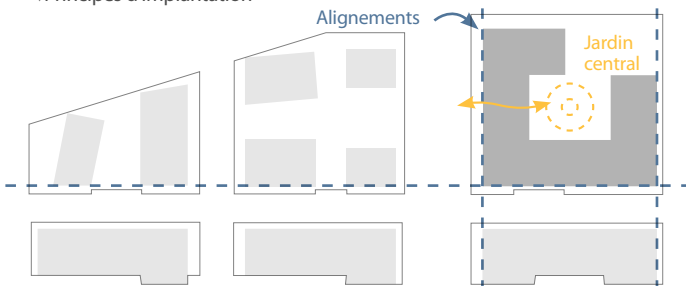
> Gérer le stationnement en R+1, pour libérer le rez-de-jardin aux éléments nécessitant un accès direct : accueil, services, logistique, soins, unités spécifiques... Assurer un accès véhicule depuis la façade Nord (Point P), et un accès piéton depuis le parc central.

L'îlot « des aînés » doit proposer des volumes en R+4 maximum, avec un jardin préservé en cœur d'îlot.

La traduction architecturale de cet îlot doit s'appuyer sur un principe initial de patio central pour protéger les jardins ouverts aux personnes fragiles ou désorientées. Toutefois, cet esprit ne doit pas tendre vers une clôture complète du lot. Cet écrin apaisé et végétalisé doit favoriser les liens intergénérationnels, en proposant un accès direct depuis le parc central. Enfin, les accès véhicules doivent se faire depuis la façade Nord, avec une gestion du stationnement en R+1 pour libérer les rez-de-jardin.

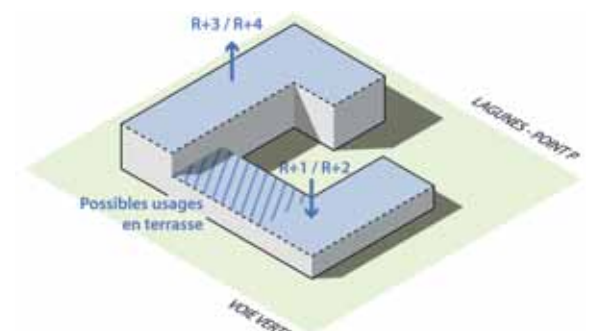
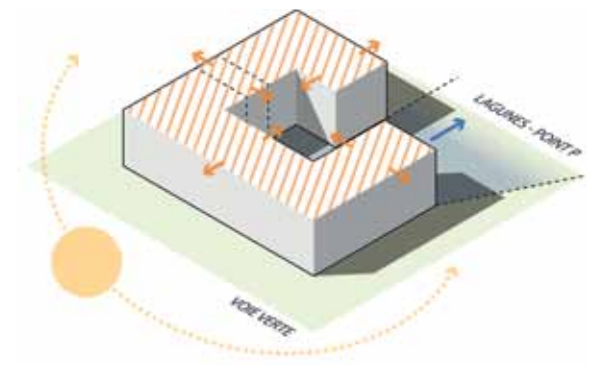
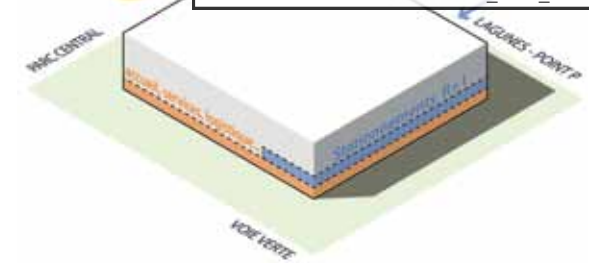
> Creuser un cœur d'îlot pour offrir un jardin intime et préservé au sein du programme, sans créer un cloisonnement total. Travailler une épaisseur pertinente pour offrir de la lumière naturelle aux chambres et pièces communes.

▼Principes d'implantation



> Proposer des hauteurs pouvant varier de R+1 à R+4 maximum, et profiter des toitures pour développer des usages communs, de l'infiltration/stockage d'eau pluviale, ou des énergies renouvelables.

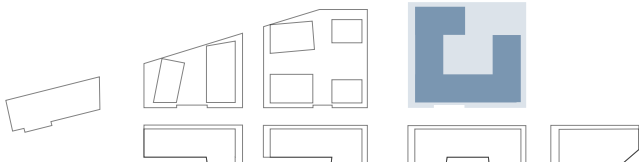
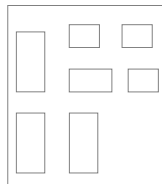
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE





L'îlot « des aînés » :

Typologies
et volumes bâtis
(images de références)



EHPAD et logements adaptés, Albon-sur-Seine (94) ▼



Résidence personnes âgées, ZAC Parc Princesse, Le Vésinet (78) ▼



EHPAD de Noisy-le-Roi (78) ▼



| Insertion dans la topographie du site

Le site est scindé en plusieurs niveaux, tous présentant une différence d'altimétrie de 2 à 3 m : l'avenue de Lyon, puis l'ancien site industriel en contrebas, puis les lagunes et les berges du Doux...

Un travail particulier devra être apporté sur les îlots «actifs», qui viennent marquer la transition des niveaux entre l'avenue et le cœur du quartier. Les pentes des rues d'accès au quartier pourront atteindre 12 % sur cette frange.

Les concepteurs devront réduire les déblais-remblais au maximum, pour cela les niveaux totalement enterrés sont proscrits. La qualité des sols, les pollutions résiduelles, et la proximité du risque inondation appuient d'autant plus cette volonté. Une grande partie du projet proposera des rez-de-chaussée stationnés, pour certains semi-enterrés (max. 0,6 m). Cette organisation permettra notamment de gérer les nivellements sur les socles des bâtiments.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

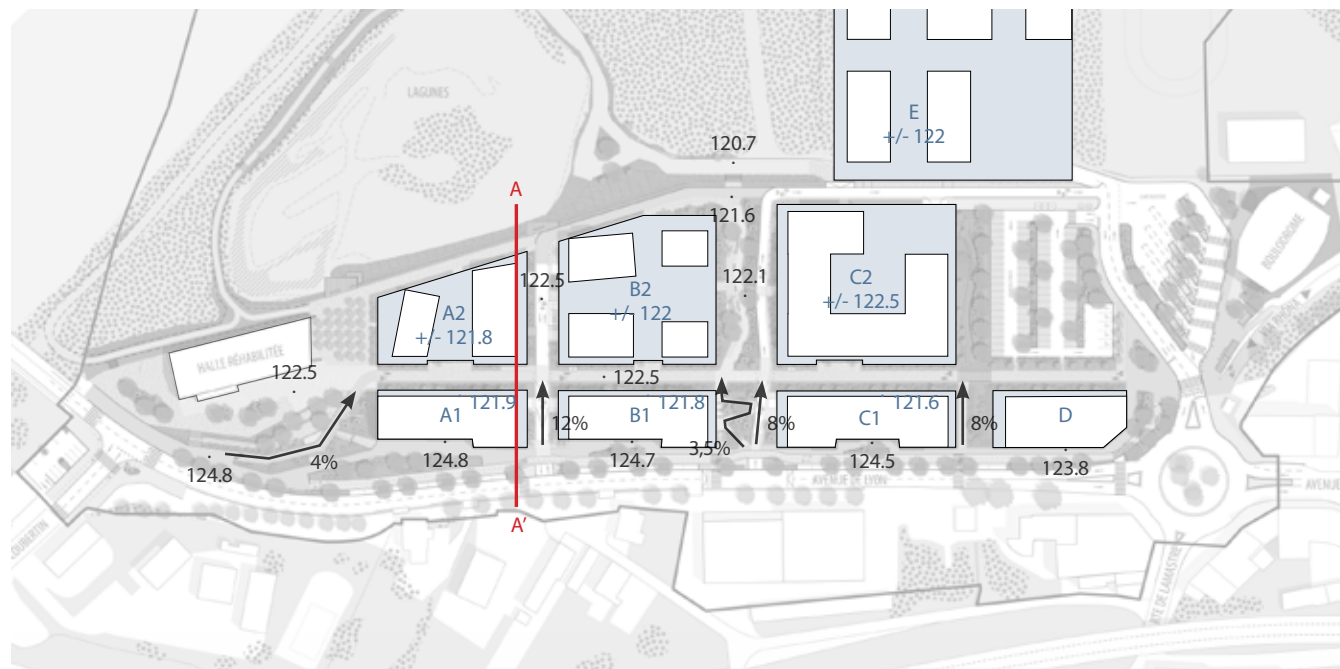
Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

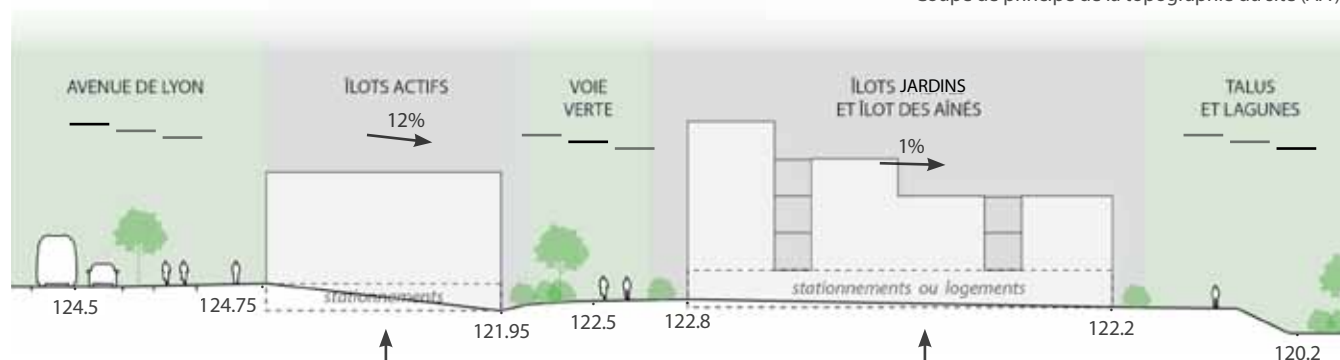
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Plan de principe de l'altimétrie du projet ▼



Coupe de principe de la topographie du site (AA') ▼



Les îlots actifs s'inscrivent dans la pente, et gèrent leur stationnement en RDC

Les îlots jardins et îlot des aînés sont globalement au niveau des espaces publics alentours, et gèrent leur stationnement en RDC ou R+1

Qualité d'usage des logements

Pour rappel, le projet d'aménagement du site ITDT vise à proposer une offre renouvelée de logements pour l'agglomération tournonaise. Il est donc souhaité pour chaque programme des typologies et des tailles de logements adaptées aux besoins locaux.

La conception des logements devra veiller à intégrer des espaces de vies généreux, lumineux et cohérent avec la typologie. Pour cela, les hauteurs d'étage de logement sont recommandés à 2,70 m sous plafond. Les logements doivent aussi être traversants, ou a minima bi-orientés.

Il est attendu de la part des concepteurs au moins une proposition d'innovation « low-tech » de leur choix.

Dans la mesure du possible, il sera apprécié de favoriser l'adaptabilité et durabilité des logements : conception évolutive et modularité dans le découpage des espaces de vie, pour favoriser les transformations des logements et accompagner les changements dans la vie des propriétaires (exemple des volumes capables de Brazza à Bordeaux, ou des logements appropriables de Sophie Delhay à Dijon).

Opération Habiter parmi les arbres, Parc Princesse, Le Vésinet (78) ▼



Logements du Village des médias, J.O. Paris 2024 (93) ▼



Volume capable de l'opération Le Jardin Suspendu, Quartier Brazza, Bordeaux (33) ▼



Logements collectifs, Bourg-lès-Valence (26) ▼



Des espaces de vie extérieurs privés

Pour chaque logement, l'offre d'espaces de vie extérieurs privés est obligatoire. Ces espaces sont une aménité indispensable pour des logements contemporains aux surfaces souvent réduites, offrant une surface supplémentaire modulable selon le mode de vie de chacun : espace à vivre, petit écrin de verdure, rangements intégrés à l'architecture... Cette valeur d'usage attribuée aux extérieurs en fait souvent une pièce habitée en plus, qui doit faire l'objet d'un travail soigné de qualification (qualité des matériaux, générosité de l'espace, recherche des orientations...) et de préservation de l'intimité. Plusieurs prescriptions devront s'appliquer aux espaces extérieurs privés afin d'en garantir la qualité d'usage :

> Leur largeur utile ne pourra être inférieure à 2,00 m, et 3,00 m de longueur minimum.

> L'intimité de ces espaces devra être assurée soit par le traitement des garde-corps (matérialités opaques ou filtrantes), soit par des dispositifs apportant également une valeur d'usage (celliers, bacs plantés...).

De manière générale, les espaces privés creusés (loggias, jardins d'hiver) sont à privilégier sur les façades orientées à l'Ouest, les façades exposées au bruit, et le long des espaces publics importants. Les espaces extérieurs en émergence (balcons en débord ou filants) sont préconisés sur les façades Est, les cœurs d'îlots, et le long des espaces publics mineurs. Ils devront proposer obligatoirement une protection solaire.

Le Parc Princesse, Le Vésinet (78) ▼



Opération Trémonteix, Clermont-Ferrand (63) ▼



Amédée St-Germain, Bordeaux (33) ▼



| Habitabilité et confort

Sur les bâtiments accueillant du logement en rez-de-jardin, si les jardins privés sont interdits, des terrasses privatives sont possibles. Bien que dépollué, il n'est pas recommandé de cultiver son jardin en pleine terre sur cet ancien site industriel, c'est pourquoi les jardins privés sont proscrits.

Un travail de mise à distance et de préservation de l'intimité doit être assuré avec des masses végétales, mais sans clôture physique de type grillage, ganivelle, serrurerie, ou maçonnerie. Ces séparations avec les espaces communs devront être discrètes, végétalisées et bien intégrées à la conception du cœur d'îlot. Ponctuellement, un port naturel des végétaux supérieur à 1,60 m pourra être toléré pour éviter les vis-à-vis directs sur le logement en socle du bâtiment.

L'îlot Bois Habité, Euralille 2, Lille (59) ▼



Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Îlot 7, ZAC de la Baule, Saint-Herblain (44) ▼



Bioclimatisme et confort d'été

Il est attendu dans la conception des logements une démarche bioclimatique, dans un souci environnemental mais aussi pour limiter les solutions techniques onéreuses d'équipement et de construction. À l'exception des îlots « actifs », la majorité des îlots sont conçus sur le principe de l'îlot ouvert, qui permet de favoriser les principes bioclimatiques à l'échelle de l'îlot : adaptation de l'implantation et de la volumétrie bâtie en fonction des vents, de la course du soleil, etc.

Les logements devront tirer le plus grand bénéfice des implantations des bâtiments. D'une manière générale, les logements doivent être traversants ou à multiples orientations. Il sera cherché en priorité à limiter les consommations énergétiques des futures constructions par une isolation renforcée, une recherche d'inertie thermique, un accès à la lumière naturelle et la mise en oeuvre de systèmes performants (ventilation, éclairage). Il est demandé de justifier d'un minimum de 2 heures d'ensoleillement direct des façades donnant sur 80% des locaux d'usages (séjour, bureaux, plan de travail), le 21 décembre. En cas de non-respect, proposer des compensations qualitatives : vues, augmentation de la hauteur sous plafond...

Il est attendu en particulier un travail sur les solutions passives (principes « low-tech ») : optimisation des apports solaires tout en assurant le confort d'été, accès

à la lumière naturelle, circulation des vents, compacité, isolation et menuiseries performantes, protections solaires extérieures, etc.

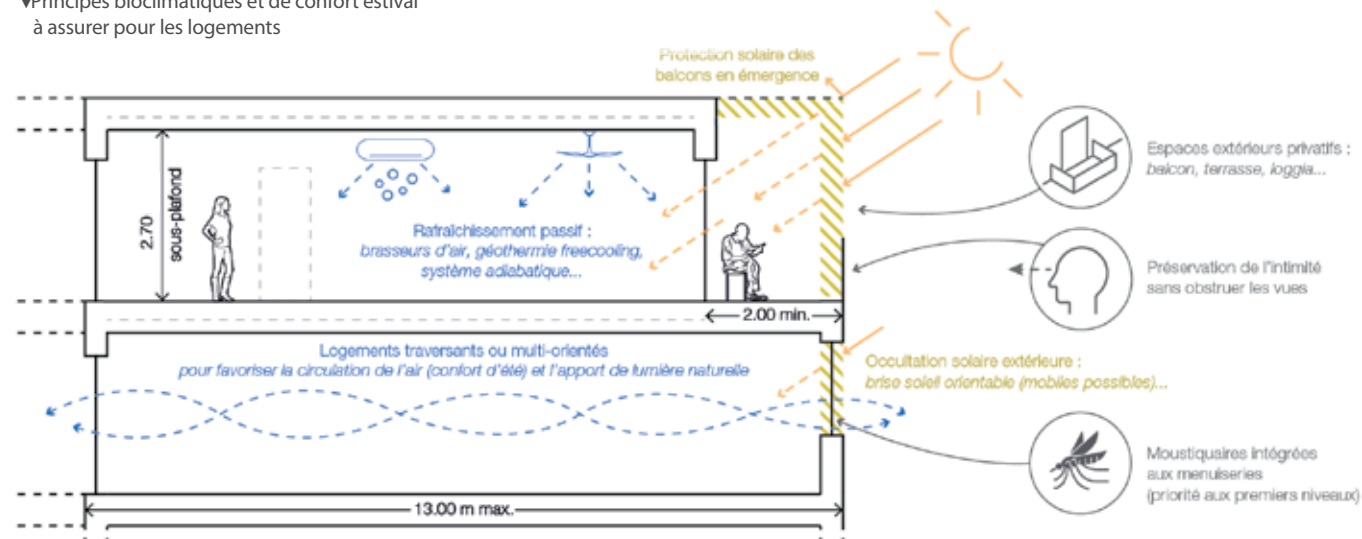
Les hauteurs d'étage de logement recommandée à 2,70 m sous plafond permettront l'installation de brasseurs d'air (dans le séjour et dans toutes les chambres des logements), et cela dès la livraison des logements (en Travaux Modificatifs Acquéreurs par exemple). Par ailleurs, des systèmes de géothermie par freecooling peuvent être étudiés. Concernant les activités et les équipements, il est attendu de la part des concepteurs d'étudier le recours au rafraîchissement adiabatique (refroidissement indirect de l'air par évaporation d'eau).

Les systèmes de rafraîchissement actif avec unité extérieure sont proscrits pour les logements à la livraison ainsi qu'en exploitation (sauf cas particulier de l'îlot des aînés). Cette interdiction doit être incluse dans le règlement de copropriété pour éviter à terme l'installation de systèmes de climatisation individuels. Seul les climatiseurs mobiles individuels pourront être tolérés à l'usage pour les personnes les plus fragiles.

Exemple de brasseurs d'air, projet H7, La Confluence, Lyon (69) ▼



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



Le travail des concepteur devra insister sur le confort estival, notamment pour les espaces extérieurs privatifs. Les espaces extérieurs (patios, terrasses, balcons) doivent être protégés du soleil par des occultations adaptées (les occultations extérieures en tissus sont à proscrire). Ces espaces extérieurs doivent bénéficier d'un point d'eau pour l'arrosage des plantes.

Par ailleurs, le positionnement des ouvertures et cloisons au sein du logement devra aussi favoriser ce confort d'été. Les menuiseries devront donc intégrer obligatoirement des moustiquaires. Il est donc demandé d'installer des occultations solaires extérieures au niveau de toutes les menuiseries orientées Est, Sud ou Ouest.

Les concepteurs devront justifier des facteurs solaires suivants :

- > $Sws \leq 0,25$ pour les baies verticales orientées Nord (y.c. NE et NO) ;
- > $Sws \leq 0.10$ pour les baies verticales Est, Ouest et Sud ;
- > $Sws \leq 0.09$ pour tout vitrage d'inclinaison $\leq 60^\circ$.

Toutes les protections solaires seront compatibles avec la ventilation naturelle (y.c. surventilation nocturne) et présenteront des indices de perméabilité supérieurs à 20%. Les volets roulants sont proscrits.

Pour suivre l'obligation de moyens visée dans le volet environnemental de ce CPAUPE, il est demandé de réaliser dès la phase APS une première Simulation Thermique Dynamique (STD) sur les 10% des logements les plus soumis à des problématiques d'inconfort thermique. Il est attendu d'étudier le comportement du local sans aucun rafraîchissement actif relativement à la simulation standard avec à minima des variantes :

- > Avec au moins un scénario météo dégradé (ex : 2040 du scénario RCP 4.5 du GIEC) ;
- > Avec une mauvaise gestion des occultations (40% au lieu de 80% d'occultation) ;
- > Avec ventilation nocturne.

Exemples de brise-soleil mobiles, EHPAD ZAC de Combarel, Rodez (13) ▼



Exemples de brise-soleil type casquette ▼



Exemple de brises-soleil orientables intégrés dans les menuiseries ▼



| Habitabilité et confort

Les variantes additionnelles sont les bienvenues pour guider la conception. Toutes ces simulations doivent avant tout servir d'outils de conception et d'échange, dans une approche de progression relative au fil du projet : justifier de l'élaboration d'au moins 2 autres variantes d'orientation et de dispositions (architecture) qui visent à améliorer le confort d'été de manière significative sur les locaux échantillons, pour guider la conception au plus tôt. Les hypothèses seront à préciser dans un rapport détaillé.

Concernant les surfaces de baies vitrées des logements, il est demandé d'optimiser les indices d'ouverture des bâtiments pour concilier confort thermique et visuel. Il est attendu de veiller à ce que le ratio « surfaces de baies en tableau / surface habitable de l'appartement » soit compris entre 0,18 et 0,22 pour les logements.

Pour les bureaux, commerces et équipements, les façades fortement vitrées, même pour les façades peu ensoleillées, ne sont confortables ni en hiver ni en été. Veiller à ce que le ratio « surfaces de baies en tableau / surface utile du local considéré » soit inférieur à 0,3 pour ces typologies.

Concevoir des plateaux de façon à avoir une profondeur de bureau qui laisse suffisamment entrer la lumière. Les allèges vitrées sont à éviter, leur généralisation sur tous les châssis est proscrite : elles apportent plus de vues vers l'extérieur, mais une très

faible contribution en FLJ/autonomie sur le plan de travail ainsi qu'un inconfort thermique en hiver pour les bureaux proches de la façade.

Les constructions devront optimiser l'éclairage naturel des logements par simulation du facteur de lumière du jour et justifier par ces simulations le respect des objectifs ci-dessous sur les locaux les plus défavorisés :

- > Chambre : FLJmoy 1,5 %
- > Séjours hors cuisine : FLJmoy 2 %
- > Cuisine hors séjour : FLJmoy 1,5 %

Dans le cas de balcons d'une profondeur utile de plus de 1,5m, l'exigence de FLJ peut être diminuée de 0.2% pour les pièces ouvrant sur balcon. Si non-faisabilité sur certains locaux, la justifier par une note et respecter l'atteinte des critères sur 90% des locaux. Pour les programmes de bureaux, l'objectif est une autonomie lumineuse à 300 lux sur plan de travail à l'année sur plus de 70% de la période d'occupation.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

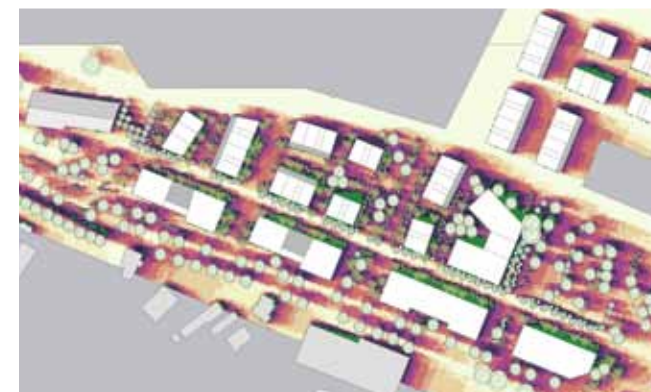
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



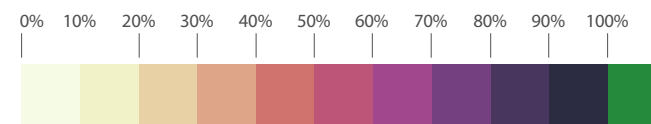
Simulation d'ombrage du projet, août période 6h-12h, AltoStep (2025) ▼



Simulation d'ombrage du projet, août période 14h-22h, AltoStep (2025) ▼



Coefficient d'ombrage :



Performance énergétique des constructions et recours au EnR

Pour répondre aux enjeux de consommation énergétique, les constructions devront justifier de niveaux d'isolation performants :

> Façades : $U_p \leq 0.16 \text{ W/m}^2/\text{K}$

> Toitures : $U_p \leq 0.13 \text{ W/m}^2/\text{K}$

> Plancher bas $U_p \leq 0.25 \text{ W/m}^2/\text{K}$

> Menuiseries $U_w \leq 1.3 \text{ W/m}^2.\text{K}$ avec $U_g \leq 1.1 \text{ W/m}^2.\text{K}$.

Il est demandé de favoriser l'isolation par l'extérieur ITE. Elle contribue à l'inertie du logement, réduit de façon significative les ponts thermiques et améliore l'étanchéité à l'air. En cas de recours à l'ITI, il faudra justifier des qualités sur les intégrations architecturales ainsi que du traitement des ponts thermiques et des compensations carbone proposées.

Concernant l'étanchéité à l'air des bâtiments, il est demandé d'atteindre $Q_{4Pa\text{-surf}} \leq 0,8 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ pour les logements collectifs, bureaux et équipements. L'atteinte de ces performances sera justifiée par un test en fin de chantier. Il faudra prévoir à minima un test d'étanchéité en cours de chantier pour permettre l'identification des points faibles. En phase conception, l'équipe de maîtrise d'œuvre doit réaliser un carnet de détails étanchéité à l'air présentant des éléments graphiques et un descriptif associé du traitement de tous les points singuliers liés à l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment.

Les réseaux atteignent la classe B (NF FD E51-767 traitant de la mesure de l'étanchéité des réseaux aérauliques à la réception du chantier). Il est exigé de mettre en œuvre un contrôle et une vérification des systèmes de ventilation conformément au Protocole Ventilation RE2020 avec mesures fonctionnelles aux bouches et mesure spécifique de la perméabilité à l'air des réseaux aérauliques.

Le recours aux énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, pompes à chaleur sur eau uniquement) ou de récupération est obligatoire sur toutes les opérations. Les prescriptions sur les toitures solaires sont détaillées (p. 57) dans le chapitre sur la cinquième façade. Le combustible (bois) utilisé pour la biomasse devra être produit et transformé dans un rayon de 150 km autour du site. Il est demandé de prévoir une mission de commissionnement global interne ou externe. Le commissionnement est défini comme l'ensemble des tâches pour mener à terme une installation neuve afin qu'elle atteigne le niveau des performances contractuelles et créer les conditions pour les maintenir. Prévoir un commissionnement des systèmes techniques et un commissionnement de l'enveloppe dans le cadre de l'objectif d'étanchéité à l'air.

Il est aussi attendu de réduire les consommations électriques des services généraux, en s'appuyant sur l'éclairage naturel des locaux communs, des détecteurs de présence, des ventilateurs basse consommation, etc.



© Calq et Mootz Pelé - M. Panaget

Intégration du photovoltaïque en toiture, Lycée Voltaire, Orléans (45) ▼



Confort acoustique, santé et qualité de l'air

L'avenue de Lyon, bien qu'elle ne soit pas classée dans un secteur affecté par le bruit, reste une voirie départementale avec un trafic élevé en heure de pointe. La conception des bâtiments le long de l'avenue devra tenir compte de cet enjeu, et proposer des écrans de protection type loggia transparentes au sein de chaque césures-failles. L'orientation des pièces de vie devra aussi en tenir compte, et il est préconisé de les orienter en parallèle de l'avenue.

Pour assurer ces objectifs, il est demandé d'intégrer la compétence acoustique à la composition de la façade (jusqu'au PC), et de se prémunir des effets d'accélération, de résonnance, ou de sifflement des éléments de façade. De plus, il sera demandé de justifier d'une isolation acoustique renforcée des façades orientées sur l'avenue de Lyon, ainsi qu'un agencement des locaux et des circulations en conséquence : pièces de vie à l'abri des nuisances, circulations et lieux à occupation temporaires en espaces « tampon »...

Les nuisances sonores générées par les modes de productions énergétiques devront aussi être réduites. Dans le cas de pompes à chaleur, les unités extérieures de machines thermiques doivent être positionnées stratégiquement et traitées sur le plan acoustique et architectural. Ces unités risquent de dégrader le confort des espaces extérieurs, au sol ou en terrasse. Elles doivent être accompagnées d'au moins une disposition

technique, anticipée dès la phase conception, pour limiter significativement leur niveau sonore.

L'impact environnemental et sanitaire des matériaux en contact avec l'air intérieur est aussi à observer avec attention. Tous les produits en contact avec l'air intérieur justifient d'une étiquette A+, conformément au décret 2011-321 du 23 mars 2011. Sont proscrits : les matériaux contenant des substances classées 1A ou 1B selon le règlement CLP (mutagènes, cancérigènes, perturbateurs endocriniens) et l'usage de peintures contenant des éthers de glycol. Sont exigés : des peintures en phase aqueuse avec un taux COV nul pour les murs, plafonds et bois, des colles de revêtement de sol avec le label EMICODE EC1+.

La qualité de l'air intérieur s'appuie aussi sur un renouvellement suffisant de l'air. Pour les logements, le débit de renouvellement d'air devra être supérieur ou égal à 0.5 vol/h. Pour les équipements, le débit de renouvellement d'air devra être supérieur ou égal à 25m³/h/personne. Pour les bureaux et activités, le débit de renouvellement d'air devra être supérieur ou égal à 30m³/h/personne. Les concepteurs devront éviter d'installer les prises d'air sur l'avenue de Lyon, et d'une manière générale s'éloigner des sources de pollutions. Il est aussi demandé d'installer des sondes CO₂ à minima informatives (voire asservissantes) dans les espaces tertiaires, les équipements, les bâtiments qui accueillent une population sensible (îlot des aînés) ainsi que dans les locaux donnant directement sur l'avenue de Lyon. Dans

le cas de chaufferie biomasse, les performances des dispositifs de traitement des fumées devront être détaillées en amont, avec pour objectif de limiter au maximum les particules rejetées et leurs impacts sur la qualité de l'air.

Simulation acoustique du projet, période 6h-22h, Venathec (2024) ▼



Exemple de loggias-écrans, Île Saint-Denis (93) ▼



| Traitement de la cinquième façade

La qualification des toitures doit prioriser la préservation des vues, le travail de la ligne de ciel, et la gestion de l'abatement des eaux de pluie. Le traitement de la cinquième façade doit faire partie d'une composition architecturale d'ensemble, devant répondre à la fois à des enjeux urbains, d'usages et environnementaux, et tenant compte des orientations et de l'épannelage des bâtiments de l'opération et de la co-visibilité avec les riverains. Il n'est pas préconisé de typologie architecturale de toiture spécifique. Cependant, vu le contexte urbain environnant, les toitures plates ne semblent pas les plus adaptées, et les gestes architecturaux type « shed » non plus. Il est demandé de rythmer les jeux en toiture, en particulier pour les îlots « jardins ».

Pour une bonne conception des toitures, il est attendu un traitement spécifique selon leur orientation, leur superficie, leur hauteur et leur visibilité :

> Sur les toitures plates, les plus basses ou exposées Nord ou bénéficiant d'ombres portées d'autres bâtiments, ainsi que les toitures les plus visibles par d'autres riverains, un traitement qualitatif devra être apporté : toitures végétalisées, ou toitures accessibles et à usage selon les besoins de chaque programme. Si les toitures n'ont pas globalement vocation à accueillir des espaces communs ou partagés dans ce projet, des propositions en ce sens pourront être discutées. Dans le cas de toitures végétalisées, la portion végétale représente au moins 50% de la surface brute de toiture. Il est

demandé d'avoir recours à des produits garantissant la végétalisation des surfaces de toiture dès la livraison des bâtiments. Les dispositifs d'arrosage nécessaires au bon développement et à la pérennité des toitures plantées devront être intégrés à la conception.

> Sur les toitures bénéficiant le plus de surfaces d'ensoleillement, il pourra être proposé l'installation de panneaux solaires si les études y sont favorables. Toutes les toitures non-végétalisées, planes ou orientées au moins partiellement Sud, devront être conçues et dimensionnées pour pouvoir accueillir des panneaux solaires (toitures PV-ready). Les prescriptions pour le PV-ready sont détaillées dans un guide dédié réalisé par HESPUL, Energie Partagée et les Centrales Villageoises. Dans le cas de panneaux photovoltaïques, la puissance installée est maximale au regard du potentiel de la toiture, sauf dans le cas de toitures biosolaires (végétalisation et panneaux solaires).

L'intégration qualitative des fonctions techniques (acrotères, émergences, équipement techniques, énergies renouvelables) devra être également soignée. Si des garde-corps en toiture sont nécessaires, ils devront être conçus de manière à assurer leur intégration dans l'écriture architecturale du projet.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Toitures plates intégrées, Brioude (43) ▼



Toitures double pans, Îlot Laplace, Arcueil (94) ▼



Toitures pans coupés ou simple pan, Beauvert Sud, Grenoble (38) ▼



Teintes et matériaux

Un des enjeux de l'aménagement du site ITDT est de proposer des constructions qui s'intègrent à l'existant sans tomber dans une uniformisation des projets. Les teintes générales des façades devront rester harmonieuses avec l'environnement bâti existant. Il est attendu de la part des concepteurs de s'appuyer sur une palette de teintes locales, pour assurer une cohérence architecturale globale à l'échelle du quartier, et une bonne insertion avec le tissu environnant. De manière générale, les matérialités et teintes des projets seront à tester sur site et seront à faire valider par l'architecte en chef de la ZAC. Il est attendu de privilégier la matière à la couleur.

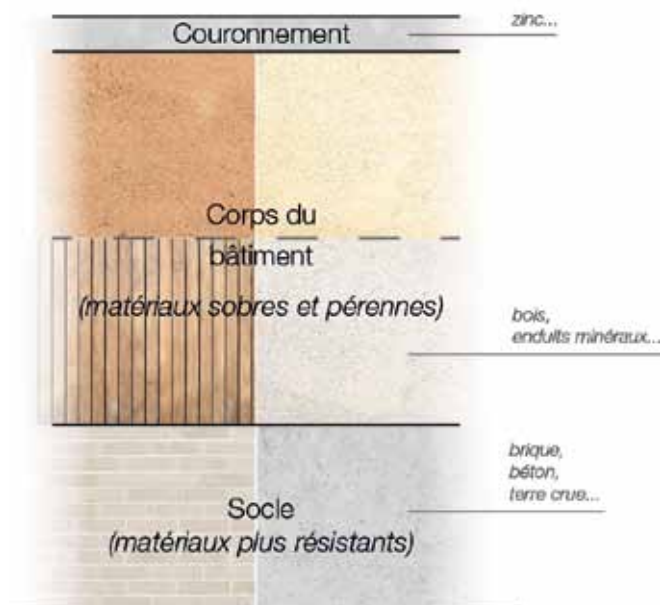
La volonté d'une ambiance architecturale à taille humaine, authentique, pérenne et soucieuse de l'environnement passe par un travail fin de la matérialité et la qualité de mise en œuvre des matériaux. Une attention particulière sera portée sur le dessin et la mise en œuvre des détails architecturaux, garants de la pérennité des constructions. Les modes constructifs retenus seront mis en adéquation avec les morphologies et typologies des bâtiments.

Le recours à des matériaux spécifiques n'est pas attendu, cependant certains matériaux de façade sont proscrits : plaques composites résinées, pierres agrafées, métal. Le recours au PVC pour les menuiseries

et les descentes EP n'est pas autorisé. Concernant le recours à certains matériaux sensibles et vivants, comme le bois, il est attendu une qualité de mise en œuvre aboutie (privilégier les sous-faces protégées des intempéries, éviter les effets de coulures et les changements de couleur sur la même façade, etc.).

Enfin il est demandé d'éviter le recours à de multiples matériaux en façade, et de privilégier le bois pour les menuiseries. L'objectif est d'éviter les œuvres architecturales trop bavardes.

Typologies de matériaux possibles par élément architectural ▼



Éco-construction

Comme énoncé en amorce de ce cahier de prescriptions, nous souhaitons mettre en place une approche de la conception guidée par les ambitions environnementales, et ce dès le stade esquisse des opérations. Les seuils de la RE2020 en vigueur devront être respectés.

Le recours aux matériaux biosourcés devra permettre d'atteindre le label « Bâtiments biosourcés » version 2024 niveau 1, en respectant les exigences sans obligation de labélisation. Dans le cas d'utilisation du bois, il est demandé de mettre en œuvre des bois labellisés FSC ou PEFC. Il faudra justifier d'une provenance française pour 75% des bois en masse mis en œuvre sur le projet, tous lots confondus. En construction bois, la conception définit le système constructif dès l'esquisse et le dimensionne économiquement : les surcoûts amont limitent fortement les complications sur les phases suivantes, et le coût final.

L'utilisation de matériaux géosourcés est aussi attendue. Pour les logements, il peut être apprécié d'étudier le recours au matériau terre crue sur un des usages suivants (non porteurs) : murs extérieurs du bâtiment (minimum une façade extérieure par bâtiment, hors ouvertures) ou murs séparatifs intérieurs (minimum un mur de chambre ou séjour par logement). L'objectif est de croiser le levier carbone et le gain de confort hygrothermique, en privilégiant le contact avec les espaces de vie (prioriser les locaux occupés aux locaux

extérieurs type techniques ou vélo). Si une étude des terres confirme la faisabilité avec la terre du site, ces produits doivent être fabriqués à partir de celle-ci. Sinon, la terre doit provenir d'une zone située dans un rayon de 150 km. Il est par exemple possible de réaliser des murs de 3m de longueur sur la hauteur d'un étage (pour une cloison séparative non porteuse par exemple).

Concernant le contenu carbone du bâtiment, il demandé de réaliser une Analyse du Cycle de Vie pour chaque opération afin d'orienter les choix de matériaux de construction des différents bâtiments : rendre une ACV simplifiée en phase ESQ actualisée à toutes les phases de conception – cela implique la réalisation d'avant métrés par l'économiste et les bureaux d'études structure et fluides. Il pourra être demandé de faire le calcul pour 2 scénarios différents de matériaux jusqu'à l'APS, à présenter dans un rapport (recherche d'optimisations).

Le potentiel de démontabilité des bâtiments doit aussi être étudié. Des dispositions peuvent être prises pour faciliter la démontabilité des produits de construction et équipements du second œuvre : assemblages réversibles par leurs systèmes de fixation (limiter les éléments fixés chimiquement etc.), accessibilité aux emplacements des équipements techniques, calepinage des éléments limitant le percement pour le passage de réseaux, maniabilité des éléments (transportables d'un seul tenant, matériaux robustes pour que ceux-ci gardent leurs qualités en vue d'un réemploi)... Enfin, il est demandé de mettre en œuvre du réemploi sur 2 lots différents (enveloppe, second-œuvre, lots techniques) et justifier de la quantité de matériau réemployé (la méthode est au choix).

! Pour limiter les impacts liés à la phase chantier, les opérations devront respecter les prescriptions de la charte chantier vert en annexe.

Schéma de l'Analyse du Cycle de Vie d'un immeuble de logements ▼

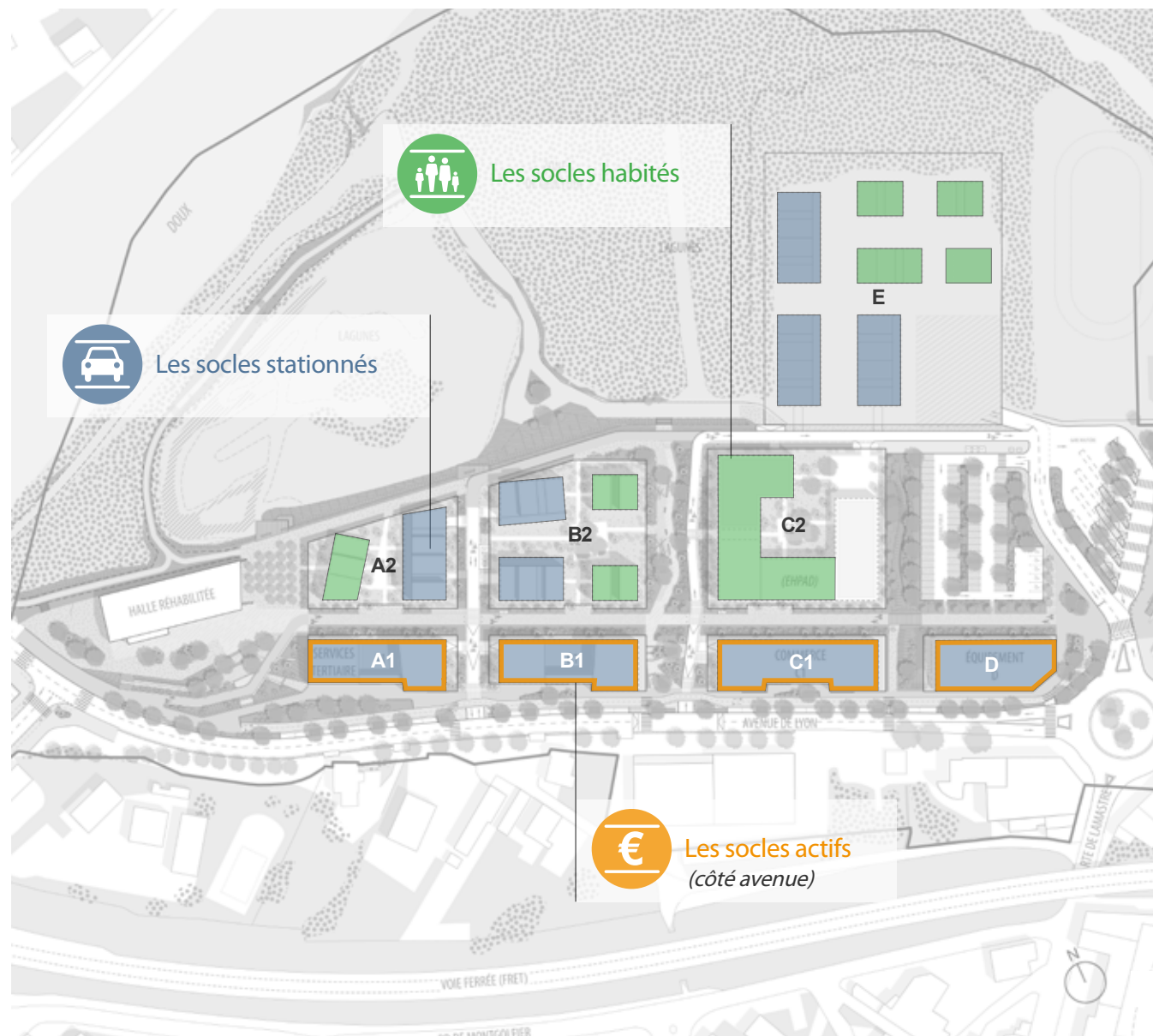


Dans cette ambiance de parc habité, et hormis ces nombreux rez-de-chaussée stationnés, certains socles pourront être habités et accueillir du logement ou de la résidence pour personnes âgées.

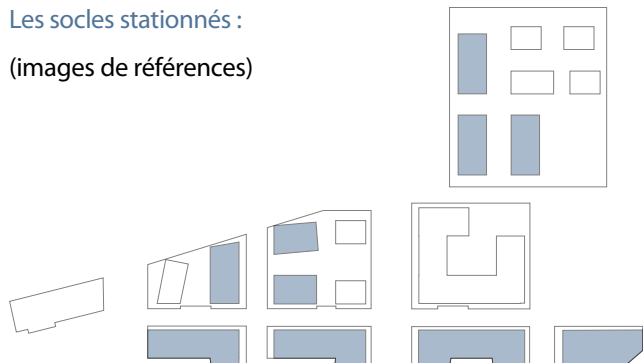
À noter une particularité sur les îlots « actifs » à cause de la topographie du site : deux typologies de socles peuvent-être définies, avec un « rez-de-chaussée bas » côté voie verte (stationné), et un « rez-de-chaussée haut » côté avenue de Lyon (actif). Ces socles accompagneront des espaces publics majeurs comme l'avenue de Lyon, en accueillant notamment de l'activité, et donc en participant à la qualification et à l'animation de l'avenue. Leur cohérence ainsi que le soin apporté à leur réalisation sont essentiels pour valoriser les activités qui s'y implanteront.

Il s'agit donc de distinguer trois typologies de socle distinctes, avec des prescriptions adaptées :

- > Les socles stationnés
- > Les socles habités
- > Les socles actifs



Les socles stationnés :
(images de références)



Traitement des socles stationnés

Les socles stationnés devront être inscrits au mieux dans la continuité architecturale du bâtiment, malgré l'épaisseur minimale requis pour leur bon fonctionnement.

Il est préconisé une hauteur libre minimum de 2.50 m. L'ensemble des socles stationnés doivent proposer une altimétrie identique au reste du lot, à l'exception des îlots actifs contraints qui pourront avoir un RDC stationné semi-enterré (- 0.60 m max.).

Il est demandé d'assurer la bonne intégration des entrées de parking qui feront l'objet d'une qualification soignée, notamment sur les îlots actifs inscrits dans la pente. Sur ces socles stationnés, il est attendu un travail architectural soigné, une sélection de matériaux qualitatifs et résistants, et une végétalisation des pieds de façade. Si le site n'est pas directement impacté par le risque inondation, il est tout de même souhaité une recherche de transparence hydraulique des socles stationnés, en évitant les murs borgnes.

Socle stationné ajouré, Norkiouse, Nantes (44) ▼



Écoquartier Danube, Strasbourg (67) ▼



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Stationnement en RDC, ZA Bel Air, Bègles (33) ▼



Les socles habités : (images de références)



Les rives du Bohrie, Ostwald (67) ▼



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Quartier Gimenez, Vaulx-en-Velin (69) ▼
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Traitement des socles habités

Il est attendu une qualification des socles habités et intimisés en cœur de projet. La priorité sera d'assurer l'habitabilité de ces logements. Des dispositifs particuliers seront nécessaires pour garantir la protection et l'intimité des espaces domestiques :

- > Mise à distance des bâtiments, entre eux et vis-à-vis des limites parcellaires, pour permettre la création d'un filtre végétal dense en pleine terre.
- > Des logements a minima bi-orientés, pour assurer au moins une ouverture à l'abri des passants.
- > Une surélévation possible pour les logements proches des limites de lot (1m minimum).



Le Bourg, Montreuil (93) ▼



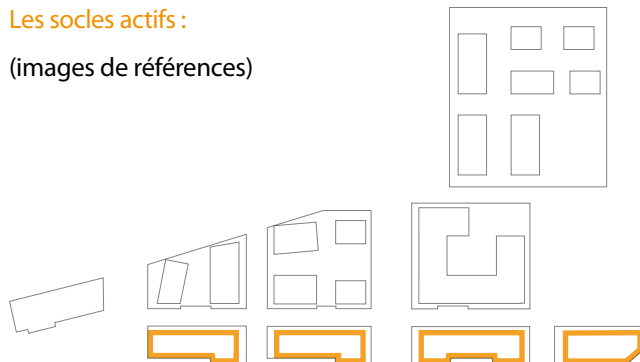
ZAC des Girondins, Lyon (69) ▼



Ilot B5, Boulogne-Billancourt (92) ▼

Les socles actifs :

(images de références)



Socle actif en recul, Avenue Carnot, Massy (91) ▼



Locaux communs de logements ouverts et lumineux, ZAC Boucicaut, Paris (75) ▼



Traitement des socles actifs (côté avenue)

Au niveau de l'avenue de Lyon, des socles actifs viendront accompagner le renouveau de cette entrée de ville. Il s'agit de rez-de-chaussées commerciaux, de services ou tertiaires, et de locaux communs de logements.

Il est attendu une attention particulière sur la transparence de ces socles avec des baies généreuses, apportant de la lumière et proposant des vues vers l'espace public. Les hauteurs sous plafond des rez-de-chaussée seront portées à 3,50 m minimum pour les locaux d'activité, et 2,70 m pour les halls d'accès aux logements. Il s'agira de qualifier ces socles actifs, tout en imaginant des surfaces flexibles ou évolutives (pour les locaux d'activités). Les enseignes et publicités devront être intégrées de façon sobre et feront l'objet d'un regard particulier de la part de la maîtrise d'ouvrage. Des jeux de reculs du socle le long de l'avenue pourront être proposés, pour élargir et favoriser la promenade piétonne. Ces reculs pourront se traduire par des systèmes de porte-à-faux.

| Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Principe d'accès individualisé, logements intermédiaires, Bordeaux (33) ▼

Le parcours du public au privé

La qualité des parcours qui mènent de l'espace public aux espaces domestiques fait partie intégrante de la valeur d'usage des programmes résidentiels. Le traitement soigné des seuils successifs (accès au lot - au bâti - au hall - aux circulations verticales et horizontales - à la porte palière) est indispensable. Les espaces de circulations sont souvent lieux de rencontre et d'appropriation par les habitants. Il est attendu un traitement particulier de ce parcours.

Des accès individualisés pour l'habitat

Les dessertes par coursives et par accès individualisés doivent être priorisées, notamment pour permettre la création de logements traversants ou bi-orientés. Le logement traversant impacte les circulations verticales. Dans le cas de coursives, l'épaisseur de la coursive doit être prise en compte au niveau de l'épaisseur totale du bâtiment pour contenir les contraintes induites d'éclairage naturel.

Les coursives pourront être positionnées le long de la plus grande façade, ou dans une faille pour desservir plusieurs logements par paliers (se référer aux typologies constructives p.41).



© Lederq assonés

Principe de coursive, logements intermédiaires, Seyssins (38) ▼



© Tectoniques

| Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Site Jean Durroux, Foix (09) ▼



Habiter la forêt, Massy (91) ▼



Le Pallium, Écoquartier Caserne de Bonne, Grenoble (38) ▼



Logements sociaux, Jouy-Le-Moutier (95) ▼



| Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs

Des halls transparents et lumineux

Certains programmes, notamment sur les îlots actifs, pourront proposer des halls d'accès. Dans la continuité du travail des espaces de transition entre l'espace public et privé, la qualité des halls d'accès est aussi un sujet important. Leur composition architecturale devra encourager les transparences vers le cœur du quartier. Ces transparences pourront être traitées au moyens de halls traversants, d'angle, etc.

Les halls devront être lumineux et de hauteur généreuse (2,70 m minimum utile), et les adressages sur rue ou sur cœur d'îlot devront être lisibles et intuitifs. Une attention particulière sera apportée à la sécurité des séquences d'entrée.

Hall d'accès logements, Quai des Champs, Bordeaux (33) ▼



Hall d'accès logements, Îlot de l'Octroi, Rennes (35) ▼



Hall d'entrée de l'EHPAD de Combarel, Rodez (12) ▼



Hall d'accès logements, Amédée St-Germain, Bordeaux (33) ▼



Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Local vélo lumineux et accessible, Perreux-sur-Marne (94) ▼

La qualité d'usage des locaux communs

Il est attendu de la part des concepteurs un travail sur les espaces communs des îlots résidentiels. Ils participent à développer un cadre de vie partagé qui « fertilise » le vivre ensemble et le confort d'habiter. Les locaux communs intégrés aux différents programmes devront être conçus de manière à garantir leur confort d'usage. Les espaces en rez-de-chaussée seront traités de manière qualitative pour garantir la sécurité des usagers et la pérennité des aménagements.

Les locaux déchets collectifs doivent être adaptés aux besoins et permettre le tri sélectif :

> Facile d'accès : sur le parcours habituel des habitants. Prévoir si nécessaire plusieurs locaux pour répondre à cette exigence.

> Facilement nettoyable (point d'eau et évacuation).

> Non exposé aux intempéries.

S'ils le souhaitent, les concepteurs ont la possibilité d'apporter une réflexion sur des espaces partagés, modestes (extérieurs ou intérieurs), à l'échelle de chaque lot. Des petits programmes répondant à des besoins collectifs : atelier bricolage, réparation vélos, salle commune, laverie, logement partagé, potagers partagés, boîte à livres, toiture terrasse..

Favoriser l'usage des mobilités décarbonnées

Il est demandé de prévoir des bornes de recharges électriques dans les espaces de stationnement. Au-delà des places électrifiées réglementaires, l'électrification de chaque place de parking doit être rendue possible (pré-équipement). Cela consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques, ainsi qu'une réserve de puissance pour le tableau général basse tension.

Par ailleurs, un travail particulier est attendu sur les locaux de stationnement vélos. Ces espaces devront être assez attrayants pour favoriser leur utilisation quotidienne, et à plus grande échelle encourager le développement de la pratique du vélo pour les habitants du quartier. Le projet doit favoriser la mobilité active et l'usage alternatif à la voiture, en s'appuyant sur le rayonnement de la Via Rhôna.

Les locaux vélos bénéficieront d'éclairage naturel et seront équipés de rack. Le local vélo se situe en rez-de-chaussée de chaque bâtiment, à proximité des circulations verticales des logements. Ils peuvent être positionnés possiblement à l'extérieur des bâtiments, en entrée de lot, mais leur intégration architecturale et paysagère devra être pertinente.



Rack vélos, résidence Follement Gerland, Lyon (69) ▼



| Qualification des rez-de-chaussée, accès et locaux communs

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



Exemple de support d'accroche pour vélo cargo ▼

Le dimensionnement des stationnements vélos devra respecter l'arrêté du 30 juin 2022, à savoir :

- > 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- > 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;
- > Avec 1 emplacement = 1,5 m².

Ces locaux sont facilement accessibles et traités de manière qualitative, de plein pied (aucun escalier à franchir), avec un éclairage naturel, et maximum 2 portes à franchir depuis l'espace public – et au moins une porte avec un dispositif de sécurité vis-à-vis de l'extérieur. Ils proposeront des prises électriques au sein du local pour les V.A.E. Un dégagement sera aménagé pour l'accueil d'un à plusieurs vélos particuliers de type vélo cargo et/ou remorques enfants ainsi que pour ranger en complément des poussettes ou trottinettes.

De plus, des espaces dédiés à la réparation pourront être proposés, avec des installations qualitatives d'entretien et de gonflage, ainsi qu'un point d'eau. Des casiers individuels pour ranger les accessoires seront également appréciés. Des emplacements supplémentaires vélos sont prévus pour les visiteurs, sur l'ensemble des espaces publics de la ZAC.



Casiers et espaces de réparation, résidence Follement Gerland, Lyon (69) ▼



Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le



ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Plan guide réseaux

Palette végétale détaillée

Prescriptions détaillées sur l'éclairage

ANNEXES

| Palette végétale détaillée

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

S²LO

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Arbres et cépées de grand développement ▼

Palette végétale recommandée

Il est attendu la plantation des essences suivantes :

- > Arbres et cépées de grand développement
- > Arbres et cépées de moyen développement
- > Arbres et cépées de petit développement

> Gamme arbustive en sous-étage :

Cette strate arbustive intermédiaire est un sous-étage essentiel pour conforter les corridors biologiques, refuges pour la faune, tout en améliorant la qualité des espaces et en amplifiant le ressenti d'îlots de fraîcheur.

La gamme proposée doit avoir un bon compromis entre arbustes à baies et à chatons.

> Gamme de couvre-sol :

Cette strate rasante florifère, rustique et extensive est le lien essentiel pour souligner la palette végétale arbustive et conforte les îlots de fraîcheur.

- Les graminées
- Les vivaces



Acer platanoides, tige et cépée



Alnus glutinosa, tige et cépée



Acer campestre, tige et cépée



Morus alba, tige et fructification



Sorbus aria, cépée et floraison

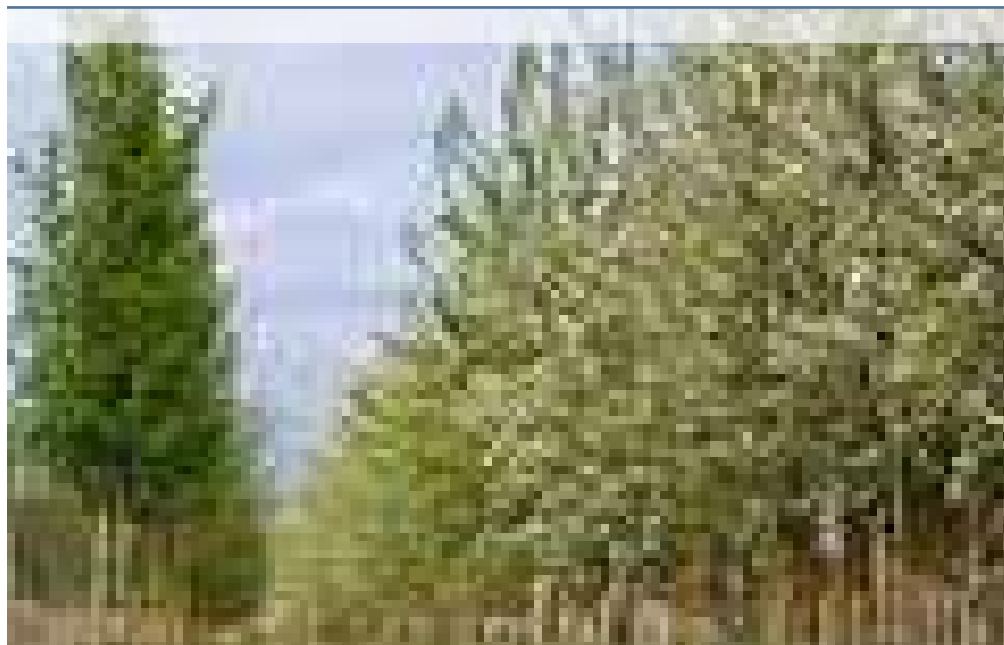




Acer monspessulanum, cépée et fructification



Gataegus monogyna, cépée et fructification



Prunus mahaleb, tige, cépée





▼Les graminées



▼Les vivaces



Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

Gamme de couvre-sol ▼

Stachys latifolia



Verbascum lychnitis



▼Les vivaces



Bâtiments - Hall d'entrée

L'éclairage intérieur des bâtiments participe à l'animation nocturne du quartier au gré des allumages et des extinctions des sources situées à l'intérieur. Cependant, il ne doit pas éclairer l'espace public.

Les halls d'entrée et leur abords immédiats sont des points clés des bâtiments et doivent être facilement identifiables. Leur éclairage, mal dirigé ou trop intense, peut être source de nuisances lumineuses. Les sources lumineuses ne doivent pas être vues depuis l'espace public. Pour cela, les seuils et halls d'entrées doivent être clairement identifiés et éclairés, avec des luminaires à flux défilés dont la hauteur des foyers lumineux ne dépassera en aucun cas celle du premier étage de chaque bâtiment.

De plus, ces espaces sont à occupations passagères. Ils ne nécessitent pas d'un éclairage permanent. L'éclairage des entrées des immeubles ou de leurs abords proches doivent être sur détection de présence afin de s'éteindre lorsqu'il n'y a personne. En plus de limiter les nuisances, cela favorise à la sobriété énergétique.



Les hublots, tubes lumineux, les boules ou tout autre luminaire à éclairage diffusant et / ou vertical est à proscrire. Ce type de luminaire ne respecte pas l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Hall d'immeuble avec système de détection / @Stéphane Chalmeau



Luminaire type hublot, éclairant le ciel et étant source d'éblouissement



Luminaire type applique, éclairant le sol



Préconisations



- Technologie LED
- Composition chromatique : lumière blanche 2700 K maximum, IRC > 80
- Nombre d'appareillages limité
- Luminaires réglés à l'horizontal (0°- flux lumineux vers le sol)
- Intensité lumineuse limitée
- Régime d'allumage : sur détection de présence



- Luminaire orienté vers le ciel ou au-dessus de l'horizontal
- Éclairage coloré et clignotant
- Éclairage débordant sur l'espace public
- Luminaires de type hublots, tubes lumineux ou à éclairage diffusant et / ou vertical

Bâtiments - Parking

Les parkings situés au RDC sont souvent très ouvert sur l'extérieur et sont éclairés pour permettre aux utilisateurs (piétons et automobilistes) de se déplacer en sécurité. Leur éclairage participe donc à l'ambiance nocturne du quartier. Il peut être source de nuisances lumineuses et entraîne des consommations énergétiques.

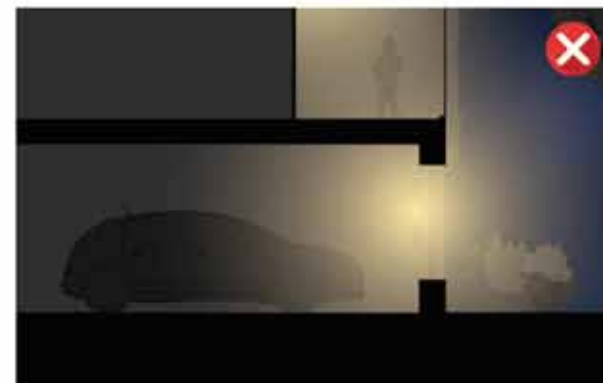
L'éclairage intérieur du parking ne doit pas éclairer l'espace public et les sources lumineuses ne doivent pas être vues depuis l'espace public.

L'éclairage des entrées des parking doit être orienté vers le sol et sur détection de présence afin de s'éteindre quand il n'y a personne limitant la consommation énergétique.

Luminaire de type tubulaire, étant à vue depuis l'espace public



Luminaire orienté vers le sol et l'intérieur du parking



Les hublots, tubes lumineux ou tout autre luminaire à éclairage diffusant et / ou vertical est à proscrire. Ce type de luminaire ne respecte pas l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Préconisations



- Technologie LED
- Composition chromatique : lumière blanche 2700 K maximum, IRC > 80
- Luminaires réglés à l'horizontal (0° - flux lumineux vers le sol)
- Régime d'allumage : sur détection de présence



- Éclairage qui déborde sur l'espace public
- Luminaires de type hublots, tubes lumineux ou à éclairage diffusant et / ou vertical
- Luminaires à vue depuis l'espace public

Bâtiments - Coursives et cages d'escalier ouvertes

Espace de transition à occupation passagère, les coursives sont très souvent des circulations largement ouvertes sur l'extérieur. Leur éclairage doit être maîtrisé afin de ne pas débord sur l'espace public et de ne pas générer de pollution lumineuse. Les sources lumineuses ne doivent pas être vues depuis l'espace public. Il en est de même pour les cages d'escalier qui peuvent être ouverte sur l'extérieur ou très vitrées et être source de nuisances et pollutions lumineuses.

Leur occupation ne nécessite pas un éclairage permanent, l'éclairage doit être sur détection de présence afin de s'éteindre lorsqu'il n'y a personne.

Luminaire de type hublot éclairant le ciel et source d'éblouissement



Luminaire de type tube lumineux éclairant le ciel et source d'éblouissement



Les hublots, tubes lumineux ou tout autre luminaire à éclairage diffusant et / ou vertical est à proscrire. Ce type de luminaire ne respecte pas l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Préconisations

- Éclairage fonctionnel
- Technologie LED
- Composition chromatique : lumière blanche 2700 K maximum, IRC > 80
- Flux lumineux uniquement dirigé vers le sol. Luminaires réglés à l'horizontal (0°)
- Intensité lumineuse limitée
- Régime d'allumage : sur détection de présence

- Luminaire orienté vers le ciel ou au-dessus de l'horizontal
- Éclairage coloré et clignotant
- Luminaires de type hublots, tubes lumineux ou à éclairage diffusant et / ou vertical
- Luminaires à vue depuis l'espace public

Cœurs d'îlot

Lieux de détente et de promenade nocturnes, les cœurs d'îlots sont des espaces qui s'inscrivent dans le prolongement de la lagune. Ce sont également des lieux paysagers qui imposent la préservation de l'obscurité nécessaire au repos de la nature et des êtres.

La cour, si elle est un lieu de passage, peut être éclairée avec mesure, dans le respect du confort visuel des habitants et du repos des espèces animales et végétales. Les cheminements principaux sont éclairés avec des mâts de faible hauteur (maximum 3 m) ou balisés avec des bornes. Les solutions d'éclairage depuis les toits des bâtiments sont proscrites.

Le jardin collectif ne doit pas être éclairé. Il constitue une zone d'ombre à protéger. Cependant, les cheminements piétons peuvent être balisés si leur usage nocturne est régulier.

Exemple d'éclairage intégré à l'architecture



Exemple d'éclairage intégré au paysage



L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses contraint les installations d'éclairage à ne pas émettre de lumière intrusive excessive dans les logements quelle que soit la source de cette lumière.

Préconisations



- Technologie LED
- Composition chromatique : lumière blanche 2200 K maximum, IRC > 80
- Luminaires réglés à l'horizontal (0°).
- Hauteur de feu : 3 m maximum
- Niveau d'éclairement : 5 lux maximum au sol (hors cheminement PMR)
- Régime d'allumage : Variable sur détection de présence (état de veille à 30% minimum)



- Luminaire orienté vers le ciel ou au-dessus de l'horizontal
- Éclairage depuis le toit des bâtiments
- Éclairage coloré et clignotant
- Éclairage des espaces végétalisés, en particulier des haies, arbres, buissons, herbes hautes et massifs

Espaces privés

Bien que privés, les espaces extérieurs, tels que les jardins et les balcons, peuvent être amenés à être éclairés par leurs utilisateurs. Ils participent à l'ambiance nocturne du quartier. Cependant, tout éclairage est source de pollution.

Ainsi, les espaces extérieurs privés sont éclairés de manière « contrôlée » par leurs utilisateurs s'ils en ont un usage nocturne. Ce sont des lieux paysagers en lien fort avec l'environnement préservé de l'éco-quartier ITDT qui imposent la préservation de l'obscurité nécessaire au repos de la nature et des êtres.

Les projecteurs et autres sources éclairant la végétation et le ciel sont proscrits.

Luminaire de type hublot, éclairant le ciel et l'espace public



Luminaire de type boule, éclairant le ciel et les végétaux



Les hublots, tubes lumineux, les boules ou tout autre luminaire à éclairage diffusant et / ou vertical est à proscrire. Ce type de luminaire ne respecte pas l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Préconisations



- Technologie LED
- Composition chromatique : lumière blanche 2200 K maximum, IRC > 80
- Nombre d'appareillages limité
- Luminaires réglés à l'horizontal (0° - flux lumineux vers le sol)
- Intensité lumineuse limitée
- Régime d'allumage : sur détection de présence



- Luminaire orienté vers le ciel ou au-dessus de l'horizontal
- Éclairage coloré et clignotant
- Éclairage des espaces végétalisés, en particulier des haies, arbres, buissons, herbes hautes et massifs
- Luminaires de type hublots, tubes lumineux ou à éclairage diffusant et / ou vertical

Espaces extérieurs aux abords des bâtiments

Les espaces extérieurs et les abords des bâtiments sont en dialogue avec les espaces publics périphériques. Ils participent fortement à l'ambiance nocturne de l'éco-quartier. De jour comme de nuit, les îlots d'habitation et l'îlot des aînés sont des lieux de calme et de repos. L'éclairage de ces espaces doit contribuer à préserver cette ambiance.

L'éclairage des espaces extérieurs aux abords des bâtiments ne doit en aucun cas déborder sur l'espace public. Il est également important que les niveaux d'éclairage entre privé et public soient cohérents car un contraste trop important provoquera la sensation que les cheminements publics ne sont pas assez éclairés.

Ces espaces sont traités dans la continuité des rues adjacentes. Des luminaires de faible hauteur (maximum 3 m) sont à privilégier.

Les solutions d'éclairage des espaces extérieurs depuis les toits des immeubles sont proscrites.

Exemple d'éclairage de faible hauteur.



Exemple d'éclairage de faible hauteur.



L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses contraint les installations d'éclairage à ne pas émettre de lumière intrusive excessive dans les logements quelle que soit la source de cette lumière.

Préconisations

- Technologie LED
- Composition chromatique : lumière blanche 2700 K maximum, IRC > 80
- Luminaires réglés à l'horizontal (0° - flux lumineux vers le sol)
- Hauteur de feu limitée (maximum 3 m)
- Niveau d'éclairage : 7,5 lux maximum au sol
- Régime d'allumage : Variable sur détection de présence (état de veille à 30% minimum)

- Éclairage orienté vers le ciel
- Éclairage coloré et clignotant
- Éclairage des espaces végétalisés, en particulier des haies, arbres, buissons, herbes hautes et massifs
- Luminaires de type hublots, tubes lumineux ou à éclairage diffusant et / ou vertical
- Éclairage depuis le toit des bâtiments

Éclairage architecturale et de mise en lumière

La mise en lumière des bâtiments permet de créer une dynamique nocturne. Elle est cependant souvent à l'origine de nuisances lumineuses et représente une source de consommation d'énergie. Les immeubles d'habitations ne doivent jamais être éclairés directement. Aucun flux direct ne doit parvenir aux fenêtres des habitations.

La localisation de l'éco-quartier ITDT, en bordure de lagune, n'est pas propice à la mise en lumière de bâtiment afin de préserver la faune et la flore présentes aux abords. De plus, l'éco-quartier ITDT, est composé essentiellement de bâtiments d'habitations ou recevant des locaux de sommeil. Les façades sont des peaux qui protègent les habitants des intrusions lumineuses. Pour cela elles ne doivent pas être éclairées.

Les îlots sont majoritairement des lieux de calme et de repos. Dans le but de préserver la qualité nocturne apaisée du quartier, l'éclairage architectural ou de mise en lumière est proscrit.

L'animation lumineuse doit se limiter au jeu aléatoire des allumages et extinctions des éclairages intérieurs des appartements et des parties communes.



Préconisations



- Éclairage architectural et de mise en lumière proscrit

Bâtiments non résidentiels - Enseignes

Les enseignes lumineuses participent à l'animation nocturne du quartier, notamment sur le front bâti actif de l'éco-quartier ITDT. Elles doivent cependant être respectueuses de leur environnement, paysager, urbain et écologique.

Les enseignes doivent toujours être comprises dans le volume du bâtiment. Elle doivent avoir une taille et une luminance adaptées à leur fonction.

Pour l'éclairage de l'enseigne, une lumière claire sur fond sombre ou en lettres découpées rétro-éclairées, sont à privilégier, ainsi qu'une lumière blanche (entre 2 500 K et 3 000 K) ou colorée dans des couleurs chaudes. Les spots sur bras, fortement éblouissants sont proscrits.

Toute mise en lumière des façades architecturales est proscrite au-delà du niveau où l'activité commerciale s'exerce.

Exemple d'enseigne éclairée avec des spots sur bras



Exemple d'enseigne rétro-éclairée



L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses impose que les éclairages des bâtiments non résidentiels soient allumés au plus tôt au coucher du soleil et soient éteints au plus tard à 1 heure du matin.

Préconisations



- Technologie LED
- Rétro-éclairage
- Implantation : de préférence dans les corniches ou dans les caissons
- Dimensions : Adaptées à la distance de perception
- Régime d'allumage : Extinction 1 h après l'arrêt des activités du bâtiment (1 h du matin maximum)



- Enseignes sommitales
- Spots d'éclairage fortement éblouissants
- Éclairage coloré et clignotant en façade

Bâtiments non résidentiels - Vitrines

Les vitrines des commerces et services participent à l'animation nocturne du quartier, notamment sur le front bâti actif de l'écoquartier ITDT. Elles doivent cependant être respectueuses de leur environnement et ne générer ni nuisances ni pollutions lumineuses.

L'éclairage des vitrines ne doit pas déborder sur l'espace public. Les sources lumineuses ne doivent pas être sources d'éblouissement depuis l'espace public. Toute mise en lumière des façades architecturales est proscrite au-delà du niveau où l'activité commerciale s'exerce, ainsi que les éclairages dynamiques de type léger.

Exemple de vitrine éclairant l'espace public



L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses impose que les éclairages de vitrines de magasins soient éteints à 1 heure du matin au plus tard ou 1 heure après la cessation de l'activité et soient allumées à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité.

Préconisations



- Technologie LED
- Nombre d'appareillages limité
- Flux lumineux uniquement dirigé vers l'intérieur



- Spots d'éclairage fortement éblouissants
- Spots sur bras créant des reflets
- Éclairage coloré et clignotant en vitrine

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



AMÉNAGEMENT DU SITE ITDT

TOURNON-SUR-RHÔNE

CPAUPE

JUILLET 2025

Ville de Tournon-sur-Rhône | Arche Agglomération
Gautier+Conquet_aup | Ingerop | Aetc. | L.E.A. || AltoStep | Ecotem