

SOMMAIRE

1. Une histoire forte
2. Un site exceptionnel mais contraint
3. Les objectifs de requalification urbaine et environnementale
4. Une ingénierie pluridisciplinaire au service du projet
5. Un périmètre prévisionnel élargi aux abords du site ITDT
6. Le développement durable comme marqueur du projet
7. Les fondements du projet urbain
8. De nombreux partenaires en soutien du projet
9. Calendrier prévisionnel
10. La concertation

1. UNE HISTOIRE FORTE

Un ancien fleuron industriel ardéchois

Le site est fortement marqué par son histoire industrielle et l'installation dès 1862 d'une activité d'impression sur tissus et de teinturerie.

La proximité du Doux avait en effet rapidement été identifiée comme une ressource en eau de qualité, particulièrement pour le lavage des tissus.

L'entreprise a accueilli jusqu'à 500 salariés, et fût même dans les années 1980 l'une des cent premières entreprises françaises, forte d'un savoir-faire renommé et largement exporté.

Malgré une reprise en SCOP par ses salariés dans les années 1990 l'entreprise n'a pas pu maintenir son activité, qui a cessé en 2008.

Une activité industrielle qui a laissé des traces

L'activité industrielle a généré de nombreuses pollutions, au droit des bâtiments, mais aussi sur le secteur dit « des lagunes », au nord des usines, qui jouxte le Doux et le Rhône, et qui servait à évacuer les eaux après traitement des tissus.

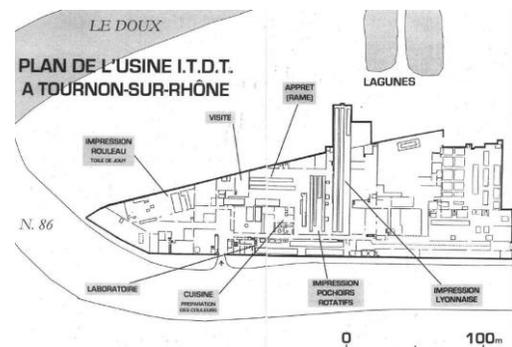
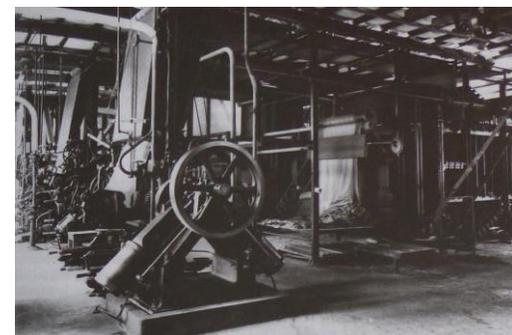
2011 à 2022 : la libération du foncier

La Ville de Tournon-sur-Rhône et l'intercommunalité (la Communauté de Communes du Tournonais, puis Hermitage-Tournonais, devenue Arche Agglo) ont signé dès 2011 une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour que ce dernier puisse acquérir, piloter les études et engager les travaux de démolition et de dépollution du site conformément aux statuts de l'établissement.

Cette convention a fait ensuite l'objet de réactualisation, à l'avancement de la connaissance du niveau de pollution du site et de la réflexion sur le devenir du foncier. Le terrain a été acquis par l'EPORA en 2012 puis 2013.

Les travaux de démolition et de désamiantage ont eu lieu entre 2018 et 2019. Les travaux de dépollution de l'emprise de l'ancienne usine ont démarré en 2021 pour se terminer en décembre 2022. Les lagunes n'ont pas fait l'objet d'une dépollution.

En mai 2023 la ville a acquis le foncier auprès de l'EPORA



En haut à gauche : l'intérieur de l'usine vers 1950
En haut à droite : l'usine avant sa démolition
En bas à gauche : ancien plan de l'usine

© Région Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel

2. UN SITE EXCEPTIONNEL MAIS CONTRAINT

En entrée du cœur de ville et d'agglomération, mais manquant de continuité avec ce dernier

Le site ITDT est implanté au nord de la commune de Tournon-sur-Rhône, au **carrefour des vallées du Rhône et du Doux**. Il est le passage de très nombreux habitants d'ARCHE Agglo se rendant à Tournon-sur-Rhône, à Tain l'Hermitage ou à Valence.

Longé par la ViaRhôna, il est directement au contact du centre-ville et à proximité de nombreux équipements.

Néanmoins, le site et ses abords marquent une rupture avec l'avenue Foch, ses façades urbaines, ses commerces et ses beaux alignements d'arbres. Les abords du site présentent un paysage d'entrée de ville à l'urbanisme plutôt décousu et peu qualitatif.

Le parking de l'Octroi constitue à la fois un atout fort (stationnement, arrêts de bus) mais aussi une coupure importante avec le centre-ville, pourtant accessible très rapidement et de manière sécurisée par la promenade Roche DeFrance.

Les enjeux :

- Contribuer à l'image du territoire par l'aménagement d'un quartier durable et qualitatif ;
- Réinscrire l'entrée de ville dans la continuité du centre commerçant de Tournon-sur-Rhône, avec des programmes et des typologies bâties qui devront dialoguer avec le centre-ville ;
- Veiller à une complémentarité programmatique avec les commerces de proximité du centre-ville ;
- Veiller à ce que la mutation, à moyen ou long terme, des fonciers adjacents d'ITDT puisse s'inscrire dans la recomposition globale de cette entrée de ville.



2. UN SITE EXCEPTIONNEL MAIS CONTRAINT

Un site à la croisée des mobilités

Le site bénéficie d'une situation de carrefour multimodal en entrée de ville : D86, parking et gare bus de l'Octroi, aire de camping-cars, axe cyclable de la ViaRhôna...

Le trafic routier est dense et la circulation parfois difficile aux heures d'affluence (matin et soir).

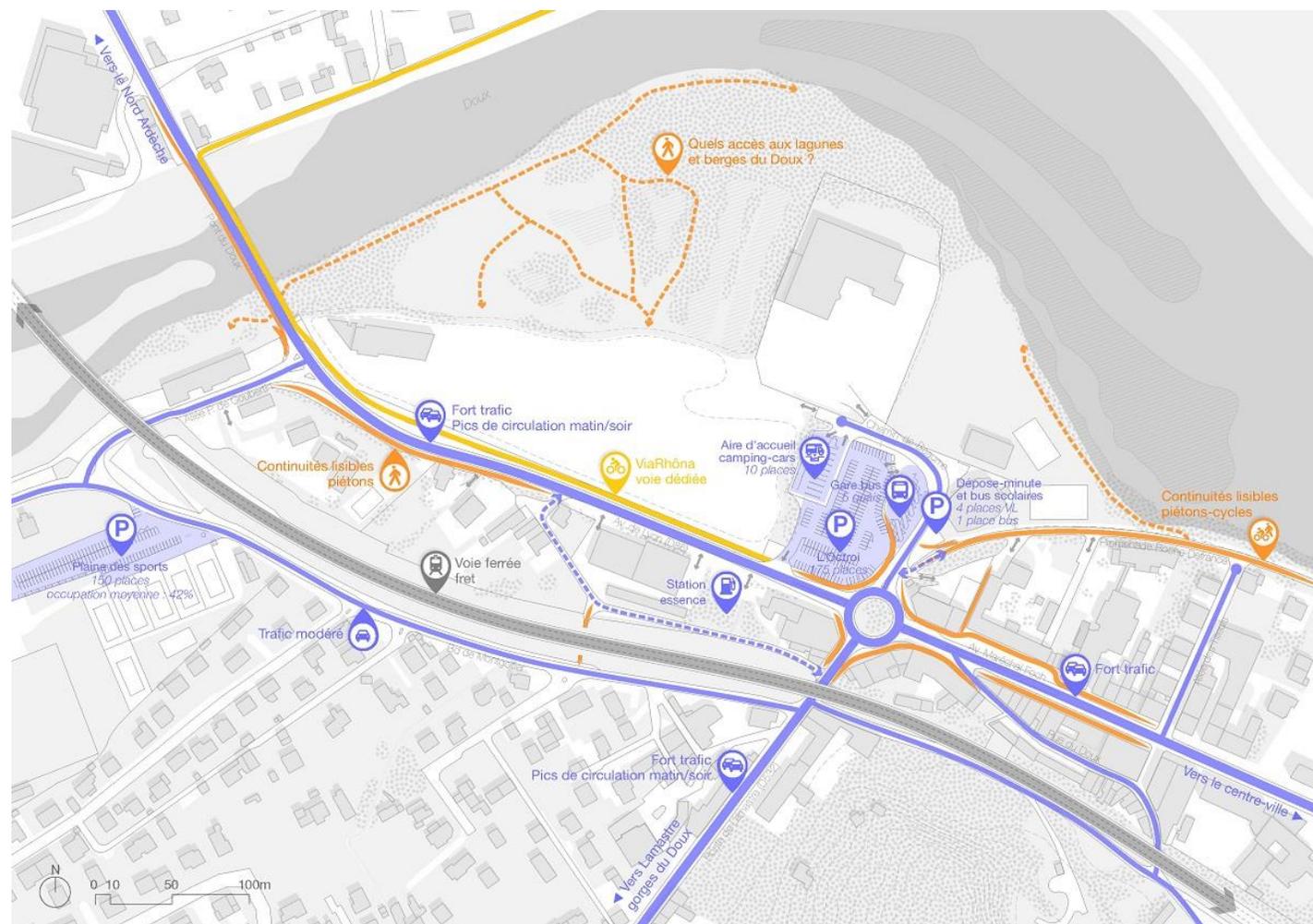
Les continuités piétons-cycles gagneraient à être plus lisibles et plus sécurisées au droit de l'Octroi notamment.

Il n'y a aujourd'hui pas d'accès aux espaces naturels et aux berges du Doux.

La ViaRhôna, constitue un axe cyclable et touristique majeur, mais le parcours le long de l'avenue de Lyon est peu agréable (proximité de la route, absence d'ombre, ...).

Les enjeux :

- Requalifier et réorganiser le secteur de l'Octroi en confortant son statut de Pôle d'Échange Multimodal en entrée de ville.
- Prendre en compte le trafic sur l'avenue de Lyon et le giratoire, pour la desserte du quartier.
- Donner accès aux lagunes et berges du Doux.
- Requalifier l'avenue de Lyon pour recréer des continuités piétons-cycles sécurisées et lisibles.
- Garantir à la ViaRhôna un parcours dédié plus qualitatif.



Carte 1 : organisation des mobilités autour du site ITDT

© groupement Gautier Conquet, INGEROP, A et Cetera, LEA

2. UN SITE EXCEPTIONNEL MAIS CONTRAINT

Des espaces naturels proches mais inaccessibles, un fort enjeu de renaturation

Le site bénéficie d'une position en interface entre ville et nature. Il bénéficie de vues remarquables sur le grand paysage, proche et lointain.

Le site est notamment caractérisé par :

- Des espaces naturels qui présentent un réel agrément mais qui sont inaccessibles ;
- Des coupures urbaines et une topographie tranchée : voie ferrée, site actuel d'ITDT aujourd'hui clos, grands fonciers privés et fermés.
- Des milieux naturels intéressants dans et autour du site.
- Une faune locale en cours de caractérisation, à préserver.
- La présence d'espèces végétales invasives et des espaces dégradés au droit des lagunes.

Les enjeux :

- la nature comme identité du quartier : créer un dialogue entre le site et son environnement naturel, valoriser les vues sur le grand paysage.
- Permettre un accès aux berges du Doux, lisible et accessible à tous.
- Concilier ouverture aux habitants et préservation de zones de quiétude pour la faune.
- Une reconquête des lagunes qui suppose une approche croisée entre accès au public, dépollution, renaturation.



Carte 2 : premiers éléments relatifs aux enjeux de biodiversité

© groupement Gautier Conquet, INGEROP, A et Cetera, LEA, en partie sur la base des inventaires de la société Ubiquiste

2. UN SITE EXCEPTIONNEL MAIS CONTRAINT

Risques et nuisances

Un aléa inondation qui limite fortement l'urbanisation du secteur.

- Tout le secteur des lagunes est inconstructible.
- La plateforme de l'ancienne usine et pour partie hors aléa inondation, et pour partie en aléa modéré, ce qui permet l'urbanisation (sous conditions pour la partie en aléa modéré).
- Sur les 7 hectares du foncier ITDT, seul 2,5 ha sont constructibles.

L'avenue de Lyon et la voie ferrée sources de nuisances :

- Des nuisances sonores ;
- Une pollution aux particules à caractériser.

Pollution des sols :

- Au droit des lagunes une contamination par les métaux et hydrocarbures. Des études spécifiques seront engagées dès 2024 pour apprécier les travaux à mettre en œuvre au regard d'un projet de renaturation et d'ouverture au public des lagunes.
- Au droit de l'ancienne usine : des travaux de purge ont été réalisés par l'EPORA avant l'achat du terrain par la ville et les contrôles post-travaux ont mis en évidence l'atteinte des seuils de dépollution à l'exception d'un point. Ce dernier n'a pas été traité pour ne pas déstabiliser le talus de l'avenue de Lyon. Le projet urbain devra en tenir compte.

Autres risques identifiés :

- Retrait/gonflement argiles : Le secteur est en risque faible sauf un petit périmètre en risque moyen au niveau du parking de l'Octroi ;
- Exposition au radon : Site en potentiel radon de catégorie 3 (le plus élevé), comme une large part de l'Ardèche.

Santé :

La ville de Tournon-sur-Rhône est engagée dans une démarche d'espaces sans tabac.



Carte 2 : carte des risques © groupement Gautier Conquet, INGEROP, A et Cetera, LEA

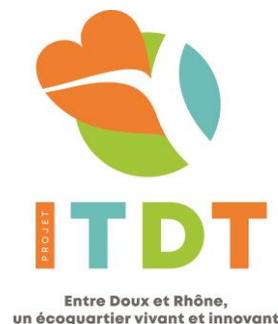
Les enjeux :

- Dimensionner les aménagements en prenant systématiquement en compte le risque inondation :
 - ✓ Tenir compte de l'aléa inondation dans la composition urbaine globale
 - ✓ Travailler sur la robustesse des aménagements (espace public, réseaux ...) face à ce type d'événements
 - ✓ Prévoir une transparence hydraulique pour les RDC construits dans la zone d'aléa modérée (stationnements)
- Limiter l'exposition aux nuisances générées par l'avenue de Lyon (organisation du bâti, aménagement de la voirie, ...).
- Traiter le risque d'exposition au radon :
 - ✓ caractériser l'exposition au radon sur site
 - ✓ Faire des préconisations pour tenir compte du radon en cas de présence avérée (radier, ventilation, ...)

3. LES OBJECTIFS DE REQUALIFICATION URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Préserver :

- Tenir compte de la biodiversité existante
- Prendre en compte l'aléa inondation et l'évolution climatique
- Limiter l'empreinte du projet
- Trouver une nouvelle vie pour l'ancienne halle



Accueillir :

- ouvrir les lagunes à tous
- Proposer des logements attractifs pour les familles
- Permettre l'accueil des séniors
- Développer une offre économique moderne
- Maintenir la possibilité d'accueillir un cinéma
- Identifier des premiers usages et ouvrir certaines parties du site le plus tôt possible (activation du site)

Relier :

- Permettre la connexion entre la ville et l'eau
- Garantir la continuité entre le projet, le centre-ville et les quartiers alentours
- S'appuyer sur la ViaRhôna pour favoriser l'usage du vélo et des modes doux en général
- Faire de l'Octroi un lieu de mobilités agréable

4. UNE INGENIERIE PLURIDISCIPLINAIRE AU SERVICE DU PROJET

Un projet comme celui de la reconversion urbaine et environnementale du site ITDT mobilise de très nombreuses compétences. C'est pourquoi la ville de Tournon-sur-Rhône s'appuie, à l'avancement du projet, sur une solide équipe d'ingénierie dont la charge est d'alimenter le projet en « données d'entrée », de définir, concevoir le projet et accompagner la ville dans les différentes phases administratives et réglementaires qu'un projet de cette nature convoque.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Composée d'architectes, urbanistes, paysagistes et ingénieurs, elle a la charge de définir précisément le projet, depuis les orientations générales jusqu'à la conception des espaces publics.

Il s'agit du groupement Gautier Conquet AUP, INGEROP, A et Cetera, Les Eclairagistes Associés.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage développement durable et environnement réglementaire

Le groupement Alto Step, Ecotem, DVT-Up et Oxalis a la charge de définir la stratégie environnementale du projet en lien avec l'objectif de labélisation ÉcoQuartier (objectifs et moyens), que ce soit à l'échelle du quartier comme des futures constructions. Elle va également être en charge des différentes procédures environnementales qui pourront concerner le projet.

La communication et la concertation

L'agence WZ et Associés a pour mission d'animer la concertation afin de définir les meilleurs outils pour recueillir la parole citoyenne sur le projet, et de concevoir les outils de communication dédiés au projet.

L'écologue

Le bureau d'études Ubiquiste est en charge depuis mai 2023 de réaliser un inventaire de la faune et de la flore sur le site sur une année entière (étude « quatre saisons »). L'objectif est d'apprécier comment le projet peut préserver, voire favoriser, les écosystèmes et les différentes espèces qui n'ont pas manqué de coloniser ce site entre Doux et Rhône.

De nombreuses autres études à l'œuvre

Plusieurs études sont en cours de consultation ou prêtes à démarrer, en particulier :

- Une étude sur la mobilité et le stationnement (y compris les vélos) qui supposera des comptages et des enquêtes aux abords du site ;
- Une étude dédiée à l'avenir de la halle, dite de programmation ;
- Une étude « Sites et Sols Pollués » qui vise à poursuivre la connaissance de la pollution sur les lagunes, et à identifier les travaux nécessaires pour concilier l'état des sols avec l'accueil du public et la préservation de la biodiversité ;



Maquette de travail réalisée par la maîtrise d'œuvre urbaine

5. UN PERIMETRE PREVISIONNEL ELARGI AUX ABORDS DU SITE ITDT

Un premier périmètre prévisionnel pour garantir la bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain

Le foncier ITDT représente environ 7 ha, dont 4,5 ha sont occupés par les lagunes en zone inondable.

Au regard des premiers éléments de diagnostic urbain et environnemental partagés dans la présente note, afin de garantir la connexion du site avec son environnement urbain et naturel et proposer une recomposition d'ensemble de l'entrée nord de Tournon-sur-Rhône, il a paru intéressant d'élargir le périmètre :

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

Le périmètre prévisionnel est donc à ce stade le suivant (pleine page suivante) :

5. UN PERIMETRE PREVISIONNEL ELARGI AUX ABORDS DU SITE ITDT



Fond photo aérienne : GEOPORTAIL

6. LE DEVELOPPEMENT DURABLE COMME MARQUEUR DU PROJET

Des ambitions environnementales fortes

Déployer le Vivant sur l'ensemble du site à partir d'une dynamique de restauration des lagunes :

- restaurer les habitats naturels pour protéger la faune du site.
- Traiter la pollution des sols et les espèces envahissantes sur les lagunes.
- Garantir des continuités entre espaces naturels et espaces bâtis.
- Faire profiter aux futurs habitants et usagers du site des services écosystémiques des sols vivants et de la végétation (fraicheur, gestion de l'eau, évapotranspiration, apaisement).

Concevoir un quartier désirable et adapté aux contraintes climatiques existantes et futures :

- Privilégier une approche bioclimatique et concevoir des bâtiments confortables, en particulier en été.
- Protéger des nuisances, notamment sonores
- Définir un maillage viaire clair et apaisé depuis et vers le centre-ville, où les modes doux sont au premier plan.
- Prendre en compte les incertitudes climatiques et les risques (inondations, canicules, sécheresses).

Aménager un quartier bas carbone :

- Identifier et favoriser l'émergence de filières locales de la construction bas carbone.
- Contenir l'empreinte du projet en prônant une sobriété constructive et architecturale.
- Favoriser la sobriété énergétique en exploitation : enveloppes et systèmes performants, usages sobres.

La volonté d'inscrire le projet dans la démarche ÉcoQuartier

Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs de développement durable et réduire son empreinte écologique. De ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence ambitieux.

Le ministère en charge de l'aménagement a mis en place un label qui permet d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur projet.

La signature de la charte ÉcoQuartier le 09 octobre 2020 constitue la 1^{ère} étape de la démarche ÉcoQuartier. Elle permet à la commune de Tournon-sur-Rhône de rentrer dans le Club national des ÉcoQuartiers.

La mise en place d'une stratégie environnementale dédiée au projet

En s'appuyant sur les différents engagements de la démarche ÉcoQuartier, la stratégie environnementale vise à fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre en matière de développement durable dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Ces objectifs s'imposeront à toutes les échelles du projet:

- Conception générale du quartier ;
- Conception des espaces publics ;
- Conception des différents programmes immobiliers.

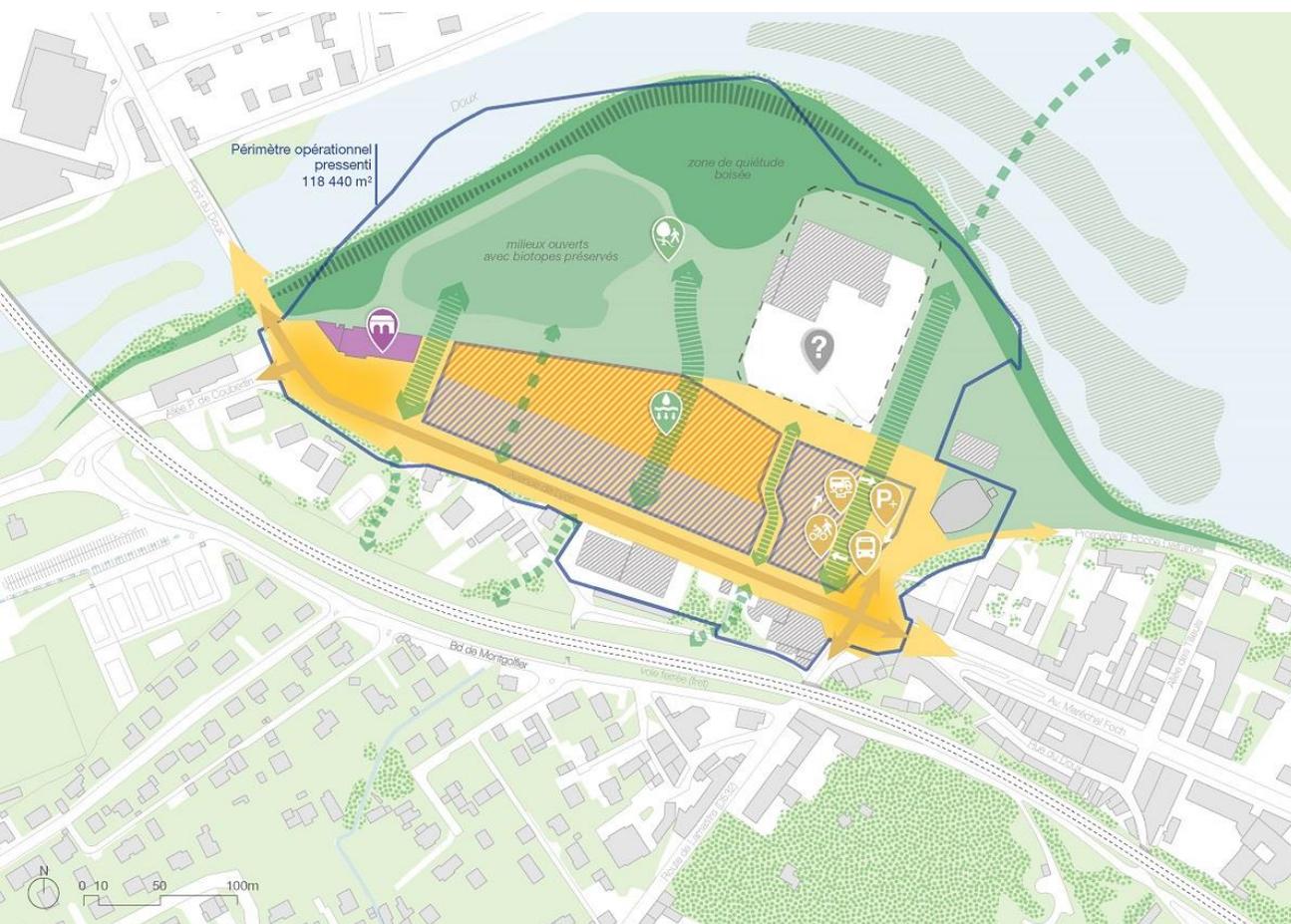
La définition de la stratégie environnementale a démarré en même temps que les études de maîtrise d'œuvre urbaine et permet d'alimenter la réflexion sur le projet.

7. LES FONDEMENTS DU PROJET URBAIN



Carte 4 : les fondements du projet urbain
© groupement Gautier Conquet, INGEROP, A et Cetera, LEA

7. LES FONDEMENTS DU PROJET URBAIN



-  Un périmètre élargi pour une bonne insertion du projet dans son environnement.
-  Un quartier aux mobilités apaisées, qui fait la part belle aux modes doux (cycles, piétons), directement relié au centre-ville par la promenade Roche DeFrance.
-  L'ambition d'une ville parc, fortement végétalisée et poreuse (sols, vues, traversées...)
-  Donner un accès lisible aux lagunes et aux berges, avec des parcours encadrés qui protègent l'écosystème, pour retrouver le rapport à l'eau. Rendre possible, à long terme, un franchissement du cours d'eau pour rejoindre Saint-Jean-de-Muzols.
-  Une programmation active et économique le long de l'avenue de Lyon (services, bureaux, commerces, ou équipements).
-  Une offre résidentielle côté lagunes.
-  Accompagner la mutation des fonciers d'activité à moyen ou long terme
-  Le rôle multimodal de l'Octroi conforté et réorganisé
-  La réhabilitation de la halle, pensée comme un lieu de destination, de rencontre, une vitrine de l'agglomération

7. LES FONDEMENTS DU PROJET URBAIN

Entre Doux et Rhône, un quartier vivant et innovant

Lové dans un méandre du Doux, ce site remarquable est à proximité immédiate de la confluence entre le Doux et le Rhône. Les humeurs des deux cours d'eau donnent le rythme des saisons, ils apportent leurs lumières, accueillent de nombreuses espèces animales et végétales et sont le support d'activités de loisirs.

Un quartier vivant, c'est la volonté à la fois de respecter la biodiversité en place, mais aussi d'accueillir habitants et usagers au sein d'un quartier agréable où l'on a plaisir à habiter et à se rendre.

Un quartier innovant, c'est la volonté d'inscrire la démarche de développement durable au cœur du projet, d'accompagner les futurs opérateurs immobiliers pour qu'ils proposent des logements et des locaux attractifs et confortables qui anticipent les évolutions du climat à venir, de croiser les enjeux de dépollution avec ceux de renaturation et d'ouverture au public.

8. DE NOMBREUX PARTENAIRES EN SOUTIEN DU PROJET

L'investissement très important nécessaire à l'aménagement du nouveau quartier, estimé à ce jour entre 11 et 12 millions d'euros hors taxes, ne pourra être que partiellement compensé par la vente des terrains à des opérateurs immobiliers. Par rapport à l'ensemble du site à aménager, les espaces constructibles sont en effet relativement modestes.

Au vu des ambitions environnementales et urbaines construites en parallèle de la démolition et de la dépollution du site, des partenaires institutionnels apportent leur soutien au projet :

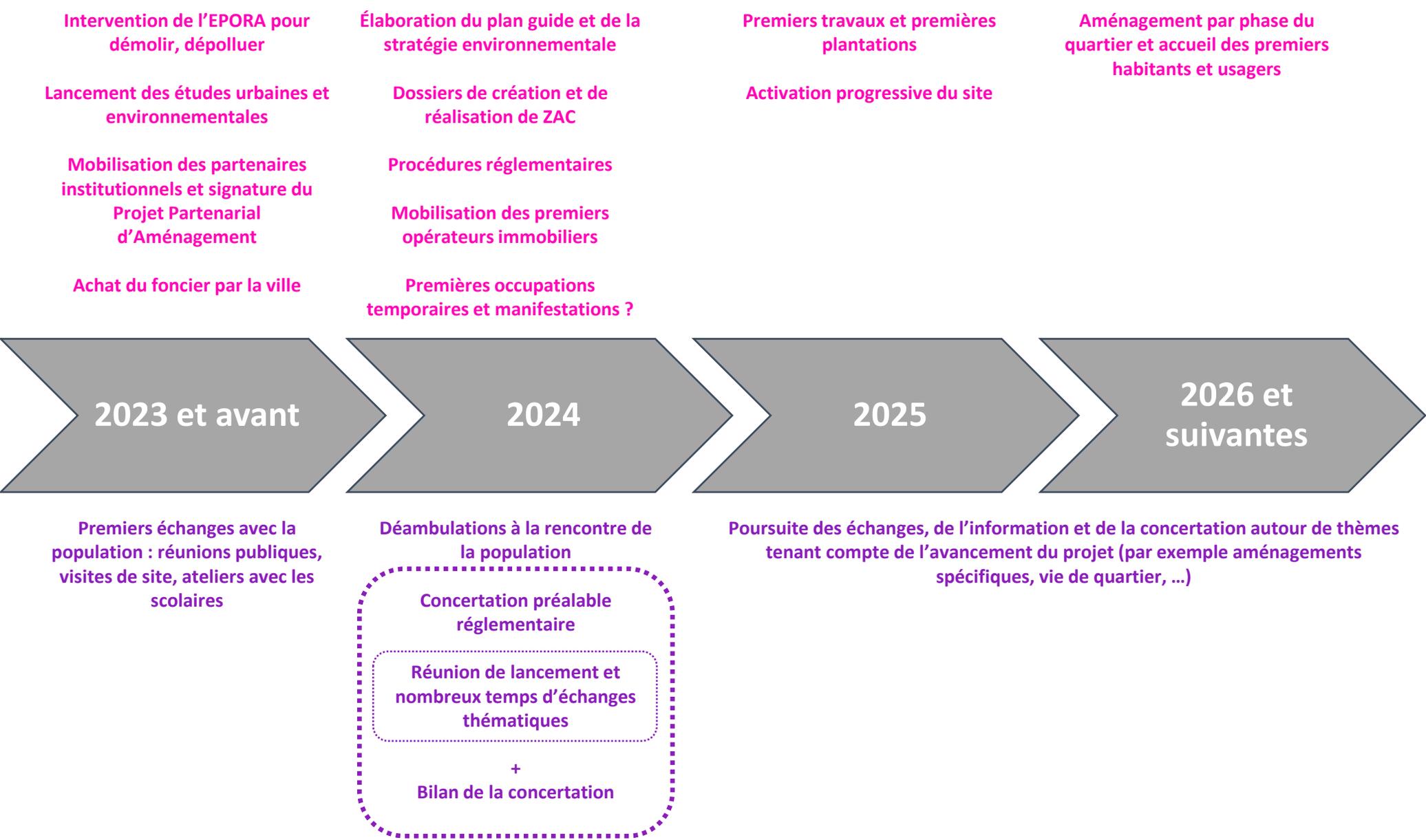
- ARCHE Agglo, qui cofinance le projet à travers une Convention d'Entente qui la lie à la ville de Tournon-sur-Rhône.
- L'Etat, la Région AURA, le Département de l'Ardèche, à travers le Contrat de Plan Etat Région.
- L'Etat à nouveau, dans le cadre d'un soutien financier mais aussi d'accompagnement actif, grâce à la signature le 12 juillet 2023 d'un Projet Partenarial d'Aménagement, le deuxième seulement en Ardèche après Le Teil.
- La Banque des Territoires, financeur important des collectivités, qui apporte une série de subventions aux études.

L'appui de ces partenaires est crucial. Il a notamment permis d'engager les nombreuses études de conception urbaine et environnementale en 2023.



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

9. CALENDRIER PREVISIONNEL



10. LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

La procédure de ZAC comme la plus adaptée pour mettre en œuvre le projet

Une zone d'aménagement concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

C'est une procédure qui permet de disposer d'une vision d'ensemble et de garantir la cohérence du projet.

Trois actes fondateurs

- Une délibération sur les objectifs poursuivis et les modalités de concertation : la ville définit les modalités de concertation qu'elle souhaite mettre en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement. C'est dans ce cadre que la présente note a été rédigée. La concertation dure pendant toute la durée du projet.
- Une délibération tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création.
- Une délibération approuvant le dossier de réalisation.

Objectifs de la concertation

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et toute autre personne concernée par ce projet :

- d'accéder aux informations relatives au projet d'aménagement ;
- de donner un avis à ce stade du projet ;
- Le cas échéant de formuler ses observations ou propositions.

Dispositifs

Un espace numérique dédié permettra :

- de trouver les informations relatives au projet ;
- de s'exprimer et réagir aux contributions.

Le site Internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône, celui d'ARCHE Agglo ainsi que les réseaux sociaux des deux collectivités permettront d'informer sur l'avancement de la concertation, et prévenir des différentes échéances.

Deux registres papier seront également mis à disposition du public :

- Mairie de Tournon-sur-Rhône
- Siège d'ARCHE Agglo

Méthodologie de concertation

Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- Une réunion de lancement de la concertation
- Des temps d'échanges sous plusieurs formats (visites de site, tables rondes, ateliers, ...)
- De questionnaires et cartographie collaborative en ligne.
- Une réunion de synthèse et de restitution.

Les dates, ainsi que toutes les modalités afférentes (lieux, inscriptions éventuelles, ...) seront précisées au fur et à mesure via notamment :

- l'affichage public de la ville de Tournon-sur-Rhône ;
- Le magazine municipal de Tournon-sur-Rhône et le magazine communautaire d'ARCHE Agglo ;
- les supports numériques des deux collectivités (site internet, réseaux sociaux...);
- L'espace numérique dédié ;
- Par voie de presse.

D'autres phases de concertation seront organisées tout au long du projet.