



Entre Doux et Rhône, un écoquartier vivant et innovant

Modification n°4 du Plan Local d'urbanisme de Tournon-sur-Rhône dans le cadre de l'aménagement de la ZAC ITDT

Pièce n°3 : orientation d'aménagement UP1 modifiée

Projet

Mars 2025

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

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

▶ tournon-sur-rhone.fr

OAP UP1 - Secteur ITDT

Le **secteur UP1** vise à encadrer le **renouvellement urbain et environnemental de l'ancien site industriel ITDT et de ses abords**.

Cette friche industrielle en entrée de ville, ancienne usine de teintures et impression sur textile, 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.

Une grande partie du périmètre de l'OAP est constituée de lagunes bordées par le Doux. Ces espaces sont actuellement inaccessibles, et méritent d'être révélés et confortés par les futurs aménagements.

L'OAP porte l'ambition du renouvellement urbain de la friche, de la requalification des espaces publics alentours et de la préservation des espaces déjà végétalisés.

Le secteur UP1 est concerné par des risques d'inondation du Rhône et du Doux. Il est indispensable de se référer aux règles applicables aux cartes des aléas inondation du Rhône et du Doux.



OAP

UP1 - Secteur ITDT

Enjeux du renouvellement du site ITDT :

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

Principes de composition urbaine et paysagère :

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

- **Les abords de la halle** conservée aménagés avec des gradins et un parvis structurant et animé, pour profiter du lieu et créer une accroche en entrée de ville.
- **L'allée centrale**, voie verte pensée comme l'épine dorsale du quartier, mode doux.
- **L'avenue de Lyon** repensée comme une voie urbaine paysagère et apaisée, accueillant la Via Rhôna.
- **Le parc central** créé pour offrir une promenade qui rejoint les lagunes.
- **L'Octroi** restructuré en pôle intermodal rationalisé et sécurisé.
- **Les lagunes et berges du Doux** offrant un espace de renaturation et de valorisation de la faune et flore locale. 5 hectares dont la vocation naturelle est confortée et renforcée, avec un secteur ouvert au public pour la promenade, et une zone de quiétude pour la faune.

OAP UP1 - Secteur ITDT

Principes de desserte et circulation :

- **Deux accès VL** sont prévus 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.
- **Les modes actifs** font partie intégrante de ce futur quartier apaisé : un axe cycle dédié Via Rhôna le long de l'avenue de Lyon, et une voie verte (cycles-piétons) en cœur de quartier. Une promenade piétonne des lagunes aménagées et pédagogique.
- **Le secteur de l'Octroi doit s'inscrire comme un nouveau pôle d'échange multimodal** : une gare routière accessible depuis le giratoire, et une aire d'environ 80 stationnements publics aériens. Des stationnements cycles sécurisés. Le reste du stationnement public est réparti le long de l'avenue de Lyon, et sur de petites aires en amont du projet.

Orientations programmatiques :

Une vocation résidentielle affirmée :

- Environ 70 nouveaux logements sur le site ITDT, et 60 logements supplémentaires en cas de mutation du foncier occupé par un commerce de matériaux.
- 20% de logement social minimum.
- Un îlot dévolu à l'hébergement en faveur des aînés, sous forme d'établissement spécialisé (EHPAD) ou de résidence-sénior.

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

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

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

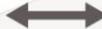
- La halle réhabilitée, pour proposer un lieu d'accueil pour différentes manifestations.
- Un îlot le long de l'Octroi pour accueillir un programme neuf d'équipement en fonction des besoins du quartier.

OAP UP1 - Secteur ITDT

Vocation principale des secteurs :

-  Mobilités et stationnement
-  Espace public structurant
-  Zone naturelle de quiétude
(Préservation faune-flore, pas d'accès au public)
-  Lagunes et berges revalorisées
(Accès au public avec parcours guidés)
-  Habitat
(Logement et/ou Hébergement)
-  Mixte
(Habitat et/ou Activité et/ou Équipement)
-  Équipement

Traitement des espaces publics :

-  Voirie (VL) à conforter ou à créer
-  Allée ou chemin modes doux à conforter ou à créer
-  Continuités végétales
-  Points de vue à valoriser

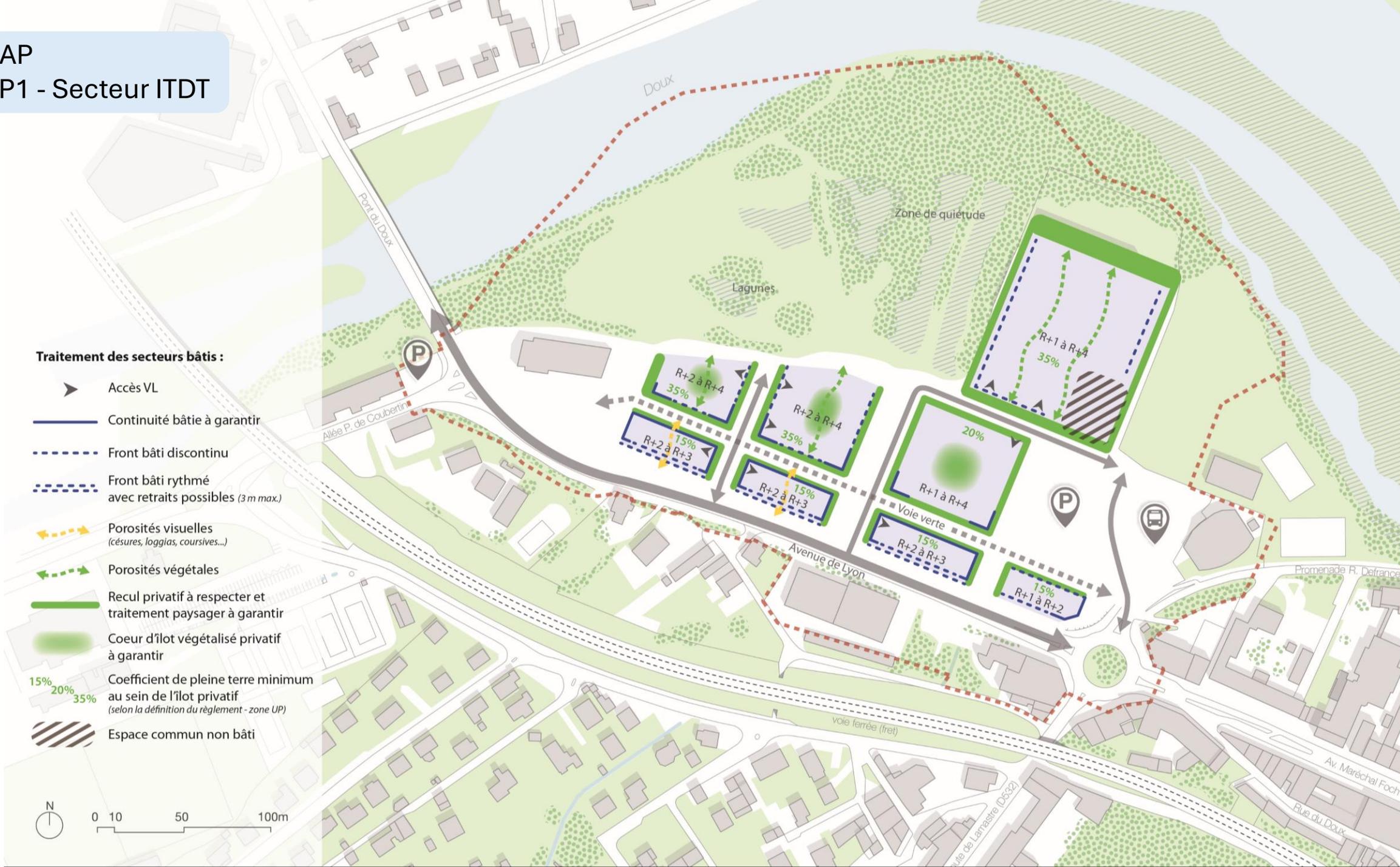


0 10 50 100m



Traitement des secteurs bâtis :

- Accès VL
- Continuité bâtie à garantir
- - - Front bâti discontinu
- · - · Front bâti rythmé avec retraits possibles (3m max.)
- Porosités visuelles (césures, loggias, coursives...)
- Porosités végétales
- Recul privatif à respecter et traitement paysager à garantir
- Coeur d'îlot végétalisé privatif à garantir
- 15% 20% 35% Coefficient de pleine terre minimum au sein de l'îlot privatif (selon la définition du règlement - zone UP)
- ▨ Espace commun non bâti



OAP

UP1 - Secteur ITDT

Principes de composition le long de l'avenue de Lyon :

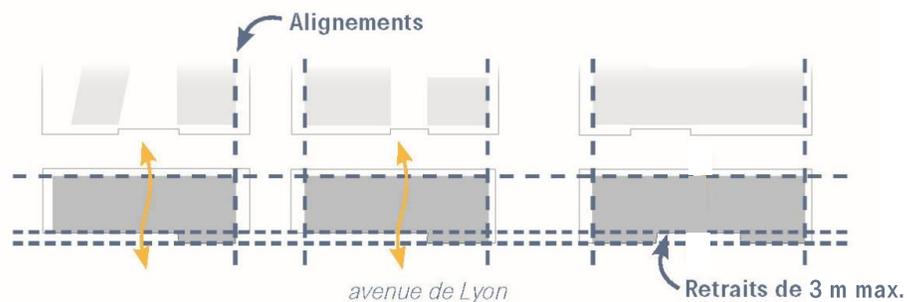
Les îlots qui pour certains peuvent accueillir une diversité de programme, doivent offrir une façade animée en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Lyon (RDC actif ou locaux communs...).

Les volumes proposeront des hauteurs allant de R+2 à R+3 maximum, avec une forte animation des façades (jeux de retraits en façade, césures et fractionnements...), et un jeu sur la ligne de ciel (hauteurs variées...).

Un coefficient de 15% de pleine terre minimum est attendu.

Ces îlots devront respecter les principes de conception ci-contre.

Principes d'implantation (dessin du bâti à titre indicatif) :



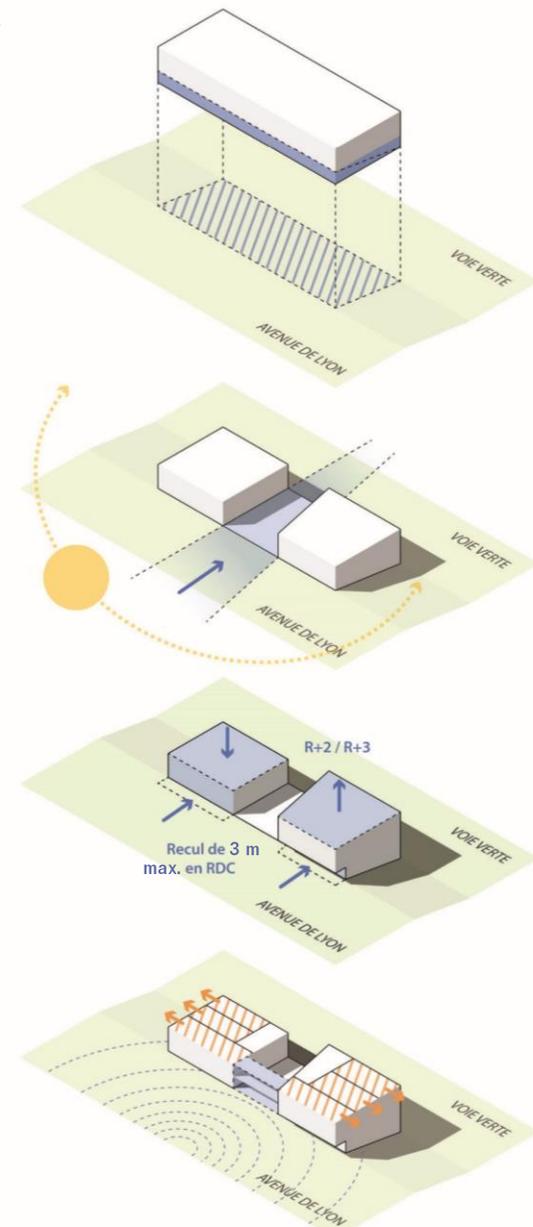
Principes de composition (dessin du bâti à titre indicatif) :

> **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.



OAP UP1 - Secteur ITDT

Principes de composition côté lagunes :

Ces îlots d'habitat, doivent offrir des logements traversants au maximum, valorisant les vues sur le grand paysage.

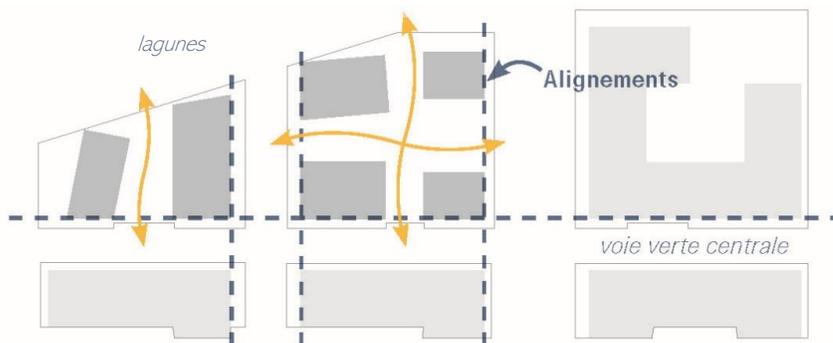
Les volumes proposeront des hauteurs allant de R+1 à R+4 maximum, avec des cœurs d'îlots végétalisés et des retraits végétalisés le long des limites privatives.

Un coefficient de 35% de pleine terre minimum est attendu.

L'épaisseur et l'implantation 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.

Ces îlots devront respecter les principes de conception ci-contre.

Principes d'implantation (dessin du bâti à titre indicatif) :



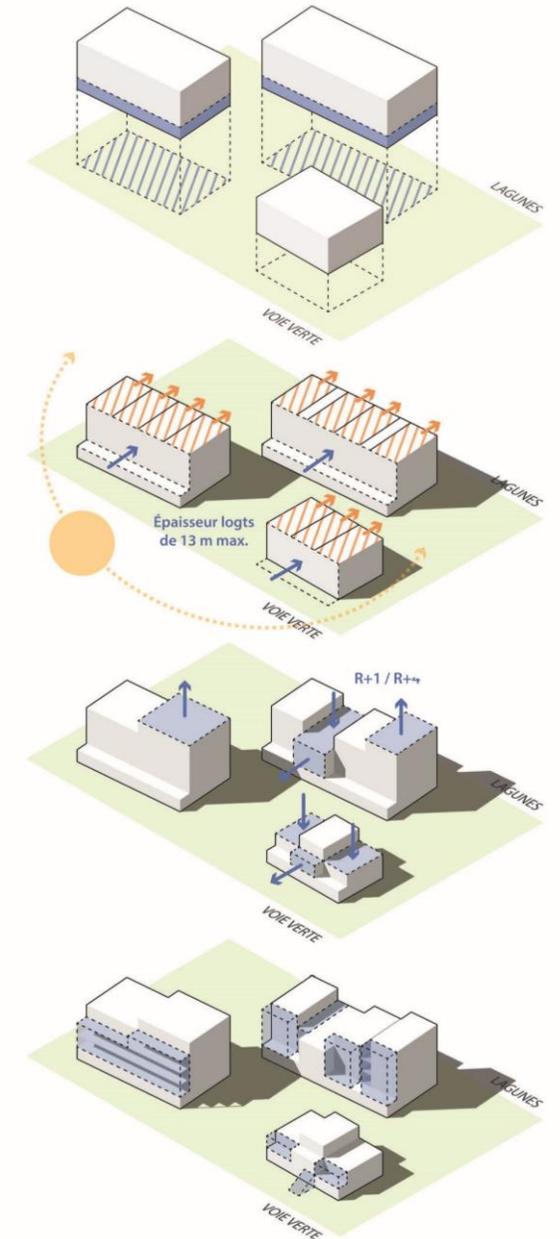
Principes de composition
(dessin du bâti à titre indicatif) :

> **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 privés. 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 coursives par exemple, failles. Offrir une typologie intermédiaire à taille humaine avec **des espaces privés extérieurs**.



OAP UP1 - Secteur ITDT

Principes de composition îlot des aînés :

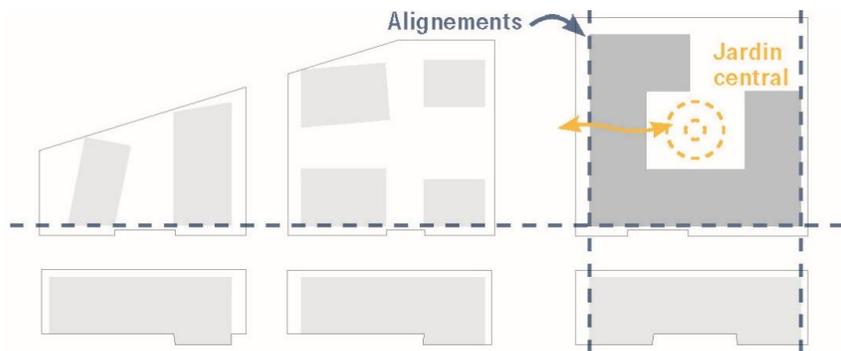
Cet îlot doit proposer des volumes allant de R+1 à R+4 maximum, avec un jardin préservé en cœur d'îlot. L'implantation proposée doit s'appuyer sur un principe de patio central en protégeant le cœur d'îlot des nuisances.

Les accès véhicules doivent se faire depuis la façade Nord, et un accès modes doux doit être proposé depuis la façade Ouest directement depuis le parc central.

Un coefficient de 20% de pleine terre minimum est attendu.

Cet îlot devra respecter les principes de conception ci-contre.

Principes d'implantation (dessin du bâti à titre indicatif) :



Principes de composition (dessin à titre indicatif) :

> Assurer un accès véhicule depuis la façade Nord (commerce matériaux), et un accès piéton depuis le parc central.

> 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.

> 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.

