

Envoyé en préfecture le 28/05/2025

Reçu en préfecture le 29/05/2025

Publié le

ID : 007-210703245-20250526-11_2025_078-DE

S²LOW



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 BILAN DE LA CONCERTATION

Réponses de la ville de Tournon-sur-Rhône aux observations soulevées dans le cadre de la concertation

Mai 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

AVANT-PROPOS

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Tournon-sur-Rhône est directement liée à la création de l'écoquartier ITDT, permettant la requalification urbaine et environnementale du site de l'ancienne usine et ses abords.

La concertation sur la modification du PLU s'inscrit donc dans la concertation engagée en 2024 sur le projet urbain.

Il s'agissait ici d'une concertation sur un volet « technique » du projet, à savoir la transcription en règles d'urbanisme des principes d'aménagement retenus pour la ZAC ITDT.

L'annexe 1 de la délibération sur le bilan de la concertation s'attache à revenir sur les outils mis en œuvre, leur utilisation par les participants, et relate les observations et contributions.

La présente annexe 2 s'attache elle à répondre aux observations faites dans le cadre de la concertation sur la modification n°4 du PLU.

REPONSES APPORTEES AUX OBSERVATIONS

NOMBRE ET NATURE DES OBSERVATIONS

Il y a eu une seule contribution dans le cadre de la concertation sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Tournon-sur-Rhône.

Cette contribution émane du Conseil de Développement ARCHE Agglo.

Le Conseil de Développement avait été saisi en 2024 pour un avis sur le projet de requalification urbaine et environnementale de la friche ITDT. Sa contribution s'appuie largement sur son avis.

L'intégralité de sa contribution figure dans l'annexe n°1.

Les réponses de la ville de Tournon-sur-Rhône sont inscrites *en italique*.

CADRE GENERAL

La ville de Tournon-sur-Rhône rappelle que la modification n°4 du PLU a pour objet de fixer des règles d'urbanisme qui soient parfaitement compatibles avec le projet urbain défini au cours de l'année 2024.

Le projet urbain sera mis en œuvre sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) portée par la Ville de Tournon-sur-Rhône. La ville est par ailleurs propriétaire du principal foncier au sein du périmètre de la ZAC, celui de l'ancienne usine ITDT.

Concrètement cela veut dire que la ville de Tournon-sur-Rhône :

- Sera l'aménageur des futurs espaces publics, et à ce titre sera garante de leur qualité ;
- Cèdera les terrains qui ont vocation à être bâtis à des opérateurs immobiliers, promoteurs et bailleurs sociaux, qui devront construire leurs projets dans le respect du PLU objet de la présente modification mais également d'un cahier des charges (CCCT) qui fixera des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (Article L.311-6 du Code de l'Urbanisme). Ce document sera intégré aux demandes de permis de construire effectuées au sein de la ZAC (Article R.431-23 du Code de l'Urbanisme – PC30 des CERFA de demandes de Permis de Construire).

La ZAC sera réalisée en plusieurs étapes, pour permettre un phasage dans le temps des projets immobiliers. La réalisation des programmes immobiliers va donc être confiée à différents opérateurs immobiliers.

CONCERNANT LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

La contribution évoque 80+30 logements :

La ville de Tournon-sur-Rhône précise que le nombre de logements identifié à ce stade des études est d'environ 70 à 80 logements pour le site ITDT, et d'environ 60 logements supplémentaires en cas de mutation du foncier du magasin de matériaux de construction. L'OAP précise que le projet peut accueillir sur la partie ancienne usine environ 70 logements. La mention « environ » permet de disposer d'une certaine souplesse sur le nombre de logements à quelques unités près, en fonction des typologies et des partis pris architecturaux des futurs programmes immobiliers.

Concernant la disparition de la notion de logement intergénérationnel :

Pour rappel le logement intergénérationnel est une habitation collective qui regroupe plusieurs générations : jeunes, familles et personnes âgées. Chaque résidant possède son propre logement et des espaces de rencontre sont aménagés afin de favoriser les interactions sociales et la création de liens. Le PLU, objet de la présente concertation, doit rendre compte d'une nomenclature précise concernant les destinations des futures constructions. Le Code de l'Urbanisme ne prévoit ainsi que 5 destinations et 20 sous-destinations, pour lesquelles des règles différenciées peuvent être établies. Le futur PLU autorisera au sein de la destination « habitation » du logement et de l'hébergement (qui recouvre notamment les EHPAD et les résidences seniors). Il sera donc toujours tout à fait possible de produire de l'habitat intergénérationnel au sein du futur projet. Cette suppression dans la terminologie de l'OAP n'augure pas que la réflexion sur des programmes de cette nature puisse continuer à être portée.

Concernant l'habitat participatif et la création d'une réserve pour la réalisation d'un programme dédié à de l'habitat participatif :

La ville de Tournon-sur-Rhône prend bonne note de cette demande. Le PLU n'empêche absolument pas la réalisation d'un programme de cette nature et le PLU n'obère donc pas le futur en la matière. Toutefois à ce stade, il n'est pas prévu de réserve foncière en tant que telle pour un projet d'habitat participatif au sein de la ZAC.

Concernant la crainte d'un quartier qui perdrait toute mixité sociale et générationnelle.

La ville de Tournon-sur-Rhône s'étonne de cette remarque dans la mesure où le projet garantit a minima :

- *La réalisation d'un programme résidentiel pour les aînés (EHPAD ou résidence senior) ;*
- *La réalisation de 20% de logements sociaux.*

Concernant la question relative au dimensionnement du nombre de logements, faisant l'objet de trois sous questions :

- **Calcul du nombre de logements pour un retour sur investissement ;**
- **Prise en compte des enjeux de circulation ;**
- **La mixité entre accession et location.**

La programmation de logements s'est faite en tenant compte des documents cadres en matière de production de logements et de la capacité d'accueil du site.

*Cette programmation s'inscrit dans les préconisations du **Plan Local de l'Habitat (PLH)** d'ARCHE Agglo. Ainsi la ZAC va participer à :*

- *Rééquilibrer géographiquement le développement de l'offre de logements pour lutter contre la périurbanisation et proposer une offre diversifiée en gamme de prix et de loyer :*
 - *En proposant l'urbanisation d'une friche aux portes du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, la ZAC concourt à limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur le pôle urbain ;*
 - *En proposant une offre de logements phasée dans le temps, diversifiée dans les typologies et les occupations (logements sociaux, habitat adapté aux personnes âgées), la ZAC participe aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.*

- Développer des formes intermédiaires dans le logement en accession de logements diversifiées.
- Densifier la production neuve : la ZAC propose une densité qui s'inscrit dans les préconisations du PLH, en cohérence avec le tissu urbain alentours.
- Limiter l'étalement urbain et favoriser la production en renouvellement urbain : La ZAC est une opération de renouvellement urbain d'une friche qui constitue à ce titre une alternative à la mobilisation de foncier naturel ou agricole.

Concernant la constructibilité et donc le nombre de logements elle a largement été conditionnée par les capacités d'accueil du site. Une fois déduites les zones inondables et la part consacrée aux nouveaux espaces publics (plus de 9 000 m²) et pris en considération les enjeux de hauteurs (R+4 maximum), le souhait de préserver des secteurs de pleine terre au sein des îlots, de privilégier le stationnement au sein de l'enveloppe bâtie, il est apparu que le nombre de logements serait relativement limité.

L'étude mobilités a permis d'apprécier le fait que l'impact sur la circulation serait très modéré, les principales difficultés de circulation étant liées aux ralentissements lors de la traversée du centre-ville de Tournon-sur-Rhône.

Concernant la mixité s'agissant de l'occupation des logements, il est répété le fait que le PLU impose 20% de logements sociaux, et donc une diversité entre accession et location.

CONCERNANT L'ÎLOT DES AINÉS

Concernant la notion de cité des Aînés, et plus largement la programmation destinée aux aînés :

La cité des Aînés est un concept porté par un opérateur spécialiste des EHPAD. Il a paru opportun de ne pas le mentionner dans des documents réglementaires, car c'est une appellation qui appartient à son créateur.

L'îlot le plus grand de la ZAC est dévolu à une programmation immobilière pour les aînés. Deux pistes, toutes les deux possibles dans le cadre de la modification du PLU (sous-destination hébergement) sont étudiées :

- L'accueil d'un EHPAD pour relocalisation : c'est à ce stade du projet la piste privilégiée ;
- L'accueil d'une résidence service en cas d'impossibilité d'accueillir l'EHPAD.

CONCERNANT LA PROGRAMMATION COMMERCES / SERVICES / ARTISANAT

Concernant l'installation de professionnels de santé :

Il n'est à ce stade pas prévu dans le projet un programme immobilier spécifique à l'instar du pôle santé Tournon Sud. Toutefois, elle n'est pas interdite par le règlement de PLU.

Concernant les surfaces commerciales :

La ZAC a vocation à proposer des surfaces commerciales complémentaires de celles du centre-ville, en permettant la création de cellules surfaces commerciales plus grandes que celles disponibles en centre-ville. Entendu qu'elle vendra les terrains accueillant ces programmes, elle aura tout loisir de veiller à la cohérence du projet proposé avec l'offre existante en centre-ville.

Concernant la disparition de la notion d'artisanat :

Le règlement modifié du PLU autorise toujours l'artisanat, dans les mêmes conditions que le précédent

règlement. Ainsi, l'article UP2 « occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions » autorise « l'artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200 m² et soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur. »

Concernant le fait que « la construction par un promoteur prive le quartier d'une identité propre, voire particulièrement innovante qui pourrait attirer les touristes, attirer les voyageurs de la ViaRhôna » :

La Ville de Tournon-sur-Rhône rappelle qu'elle est l'aménageur de la ZAC, et réalisera les futurs espaces publics (réhabilitation des espaces publics existants, renaturation et ouverture des lagunes, création de plus de 9000 m² de voiries, places et parcs, dont près de 5000 m² entièrement de pleine terre) ainsi que la réhabilitation de la halle. 640 arbres et arbustes seront plantés, 5 ha rendus à la nature. L'identité propre de la ZAC sera clairement celle d'un quartier porté par une très grande attention paysagère, s'appuyant sur ses qualités intrinsèques : la proximité de l'eau, la présence d'un témoignage du passé industriel (la halle), le rapport au grand paysage.

Les lots constructibles seront ensuite cédés, avec un phasage dans le temps, et sous couvert du respect de cahiers de charges, à plusieurs opérateurs immobiliers différents, qui mobiliseront eux-mêmes plusieurs architectes et paysagistes.

Pour ce qui est d'attirer les touristes, l'idée reste de les accueillir plutôt en centralité (Tain et Tournon) à proximité immédiate de l'offre culturelle, touristique et commerciale que les deux centres-villes proposent.

Les usagers de la ViaRhôna quant à eux auront tout loisir, s'ils le souhaitent, de se promener au sein du quartier, ce dernier sera intégralement traversé par une voie verte directement reliée à la ViaRhôna.

CONCERNANT LA NOTION DE « VOCATION PATRIMONIALE, TOURISTIQUE ET CULTURELLE DE LA HALLE »

Concernant la disparition de la vocation « patrimoniale, touristique et culturelle » de la halle et la crainte de voir disparaître la halle comme lieu de lien social :

La vocation d'équipement est confortée dans la modification du PLU. L'OAP identifie clairement la halle comme équipement, et le règlement est suffisamment ouvert pour permettre de nombreux usages à cette halle. Il est notamment possible d'accueillir au sein du futur quartier « les salles d'arts et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public », comme le précise l'article UP2 « occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions ».

La ville a donc laissé un vaste champ des possibles, néanmoins il est apparu au cours des études plus spécifiques à la halle que :

- Sa localisation en « bout » de futur quartier contraint sa desserte et la possibilité d'accueillir d'importantes manifestations ;
- Le coût d'un équipement type salle de spectacles est trop important pour être intégré à l'opération.

Il est donc proposé une intervention en deux temps : une première réhabilitation (toiture, dalle, sécurisation, réseaux, ...) va permettre de proposer un espace public couvert susceptible d'accueillir différentes manifestations de quartier. Par ailleurs, le parvis devant la halle sera aménagé en gradins végétalisés et arborés, en réponse à la demande dans le cadre de la concertation préalable à la ZAC d'un « théâtre de verdure », la halle pourra ainsi servir de toile de fond à différentes manifestations.



La halle et ses abords, extrait du Plan Guide. Crédits : Gautier Conquet

Enfin le plan lumière prévoit des éclairages autour de la halle reprenant les motifs produits par l'ancienne usine, de manière à perpétuer l'esprit du savoir-faire qui a habité les lieux pendant 150 ans.

Ce premier temps de l'aménagement de la halle sera suffisamment ouvert pour permettre, le cas échéant, une seconde phase avec une programmation plus spécifique, en concertation notamment avec les futurs habitants.

CONCERNANT LES QUATRE ENJEUX PRIORITAIRES IDENTIFIÉS PAR LE CODEV

Enjeu 1 : Trouver un équilibre afin que ce site ne contribue pas à amplifier la saturation de la circulation, ce qui implique notamment de s'interroger sur les autres modes de déplacement (bus, ...)

Les études mobilités ont alimenté la réflexion sur la programmation et n'amplifieront pas la saturation de la circulation, les problématiques de circulation étant liée à des enjeux extérieurs au site ITDT.

Les alternatives à la voiture seront très largement développées :

- Renforcement de la ViaRhôna ;
- Desserte du quartier par une voie réservée aux modes doux desservant **tous** les programmes immobiliers du futur quartier ;
- Imposition dans le cadre de la modification du PLU de règles pour le stationnement privatifs des vélos au sein des différents programmes ;
- Sécurisation et amélioration du pôle bus de l'Octroi (création d'un nouveau quai, aménagement permettant de ne plus avoir à traverser le chemin de Labeaume pour accéder aux bus).

Enjeu 2 : Trouver équilibre social et aménagement durable pour le territoire, avec prise en compte des différents échelles territoriales en fonction des problématiques (déplacements, services, commerces...)

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

Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tournon-sur-Rhône

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

Il est couvert par une zone Up dite de projet.

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

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

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) d'ARCHE Agglo

Le PLH prévoit de lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale, de favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat, de favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation tout en offrant à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et l'accès aux services et aux équipements urbains.

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

Le projet d'aménagement du site ITDT s'inscrit au sein d'espace déjà artificialisé (ancienne friche). L'offre de logements prévue est mixte, priorisant les formes intermédiaires et en accord avec les besoins en logement

exprimés dans le PLH, notamment en matière de mixité sociale avec l'inscription des 20% de logements locatifs conventionnés et une part du futur parc immobilier réservé aux aînés.

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

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

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

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

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

Le projet de territoire « Horizon »

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

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

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

- Au sein de l'orientation 2 « Des politiques écologiques pour préserver les ressources du territoire », la ZAC ITDT concourt aux objectifs suivants :
 - Développer les alternatives à la mobilité individuelle : le projet sécurise l'accès aux transports en commun du parking de l'Octroi et favorise, par son aménagement, l'usage des modes doux ;
 - Développer des formes urbaines économes en ressources : en valorisant une friche le projet contribue à la lutte contre l'étalement urbain, en construisant au plus proche des commerces et services le projet contribue à limiter les déplacements. Le projet a par ailleurs été pensé en s'appuyant sur une démarche bioclimatique : compacité des formes urbaines, présence du végétal, orientation et épaisseur de bâtiments permettant la ventilation naturelle, de manière à limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été ;
 - Développer l'économie circulaire : le projet participe à mobiliser plusieurs leviers sur cette thématique. A l'échelle de l'aménagement du site, l'équilibre entre les déblais et les remblais sera recherché de manière à limiter les mouvements de terre et la mobilisation de matériaux hors site. A l'échelle des programmes immobiliers une démarche est engagée pour promouvoir le réemploi et la valorisation des savoirs faire locaux. Une première rencontre avec les professionnels de la construction a d'ailleurs eu lieu en ce sens en juillet 2024, sur la thématique de la construction bas carbone ;

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

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

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) d'ARCHE Agglo

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

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

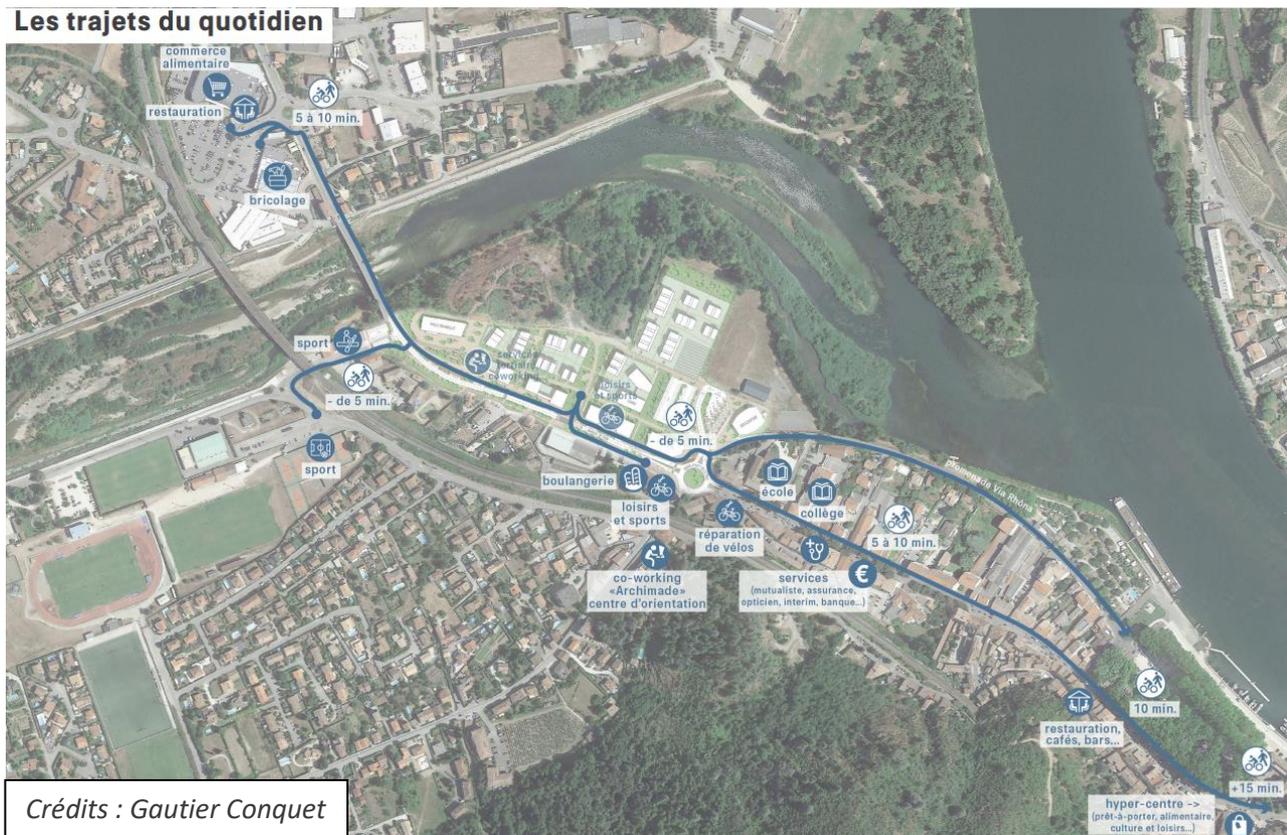
Le Schéma Directeur Cyclable d'ARCHE Agglo

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

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

Le projet urbain s'inscrit par ailleurs dans un environnement urbain déjà pourvu en commerces et services, le schéma ci-après montre la proximité du site ITDT avec l'offre existante :

Les trajets du quotidien



Enjeu 3 : Attente forte pour un quartier innovant à la fois en termes de prise en compte des besoins des habitants, du défi à relever les contraintes par des techniques innovantes notamment autour du volet bioclimatique et d'un quartier accueillant et vivant.

A travers la labélisation EcoQuartier, les enjeux environnementaux sont déployés à tous les stades et échelles du projet.

Le projet permet notamment :

- La remise en état sanitaire des sols pollués ;
- La préservation de plusieurs hectares de nature aux portes du centre-ville tournonnais avec la sanctuarisation des lagunes permettant de concilier l'ouverture d'un espace de nature aux portes du centre-ville et la préservation de zones de quiétude pour la faune ;
- La renaturation de la plateforme de l'ancienne usine :
 - Déploiement d'une trame végétale dense et soin apporté aux continuités écologiques (trame verte) ;
 - Mise en œuvre de sols fertiles permettant d'assurer une trame brune. Plutôt que de multiplier les fosses d'arbres, le projet privilégie autant que possible des fosses continues permettant d'assurer des continuités écologiques nécessaires aux organismes du sol (champignons, invertébrés, ...).
- Une gestion « à la source » des eaux pluviales, permettant leur infiltration et la recharge des sols et

des nappes plutôt qu'une gestion « tout tuyau » ;

- *Le développement d'un quartier résilient face aux évolutions climatiques, avec la prise en compte du confort d'été dans l'espace public comme dans les futurs programmes immobiliers, et l'incitation à une conception bioclimatique des programmes immobiliers.*

Enjeu 4 : Nécessité de communiquer auprès des habitants en continu sur le projet. Pourquoi ne pas faire moins, mais mieux ? Est-ce que la rentabilité à court terme doit être le seul critère ?

Le parti pris de la communication sur le projet est de proposer une page internet d'information dédiée, régulièrement mise à jour, et d'informer via les différents médias à disposition (journaux, réseaux sociaux, ...) lorsqu'une étape importante du projet advient, notamment les temps de concertation.

La notion de rentabilité à court terme n'a aucun sens appliqué au projet, qui suppose en revanche un investissement public conséquent de la ville de Tournon-sur-Rhône, d'ARCHE Agglo et de nombreux partenaires que les collectivités ont su mobiliser, pour permettre la mise en œuvre d'un projet qui transformera le paysage de Tournon-sur-Rhône et de la centralité d'ARCHE Agglo pour plusieurs dizaines d'années.