



Entre Doux et Rhône, un écoquartier vivant et innovant

Evaluation environnementale commune à la ZAC ITDT et à la modification n°4 du PLU Enquête publique conjointe

Note de synthèse

Août 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

*Evaluation environnementale commune à la ZAC ITDT et à la modif. N°4 du PLU
Enquête publique conjointe : note de synthèse*

1_ LE CONTEXTE	2
2_ LE PROJET.....	3
2.1_ LES GRANDES LIGNES DU PROJET.....	3
2.2_ MISE EN ŒUVRE DU PROJET	5
2.2.1_ Maîtrise d’ouvrage.....	5
2.2.2_ Principaux acteurs du projet	5
3_ PLUSIEURS OUTILS AU SERVICE D’UN MÊME PROJET	7
3.1_ PRIVILEGIER UNE DEMARCHE COMMUNE POUR UNE COMPREHENSION GLOBALE DU PROJET	7
3.2_ DETAIL DES PROCEDURES ENGAGEES	8
3.2.1_ La Zone d’Aménagement Concerté (ZAC)	8
3.2.2_ La modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Tournon-sur-Rhône	9
3.2.3_ L’évaluation environnementale commune	11
3.2.4_ La concertation	12
3.2.5_ L’enquête publique.....	12
3.2.6_ Le rôle du commissaire enquêteur.....	13
3.2.7_ Les suites données à l’enquête publique et à l’avis du commissaire enquêteur	13
4_ LE DOSSIER D’ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	15
4.1_ LES DOCUMENTS CLEFS POUR COMPRENDRE LE PROJET ET LA PROCEDURE	15
4.2_ COMPOSITION DETAILLEE DU DOSSIER.....	17

1_ LE CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

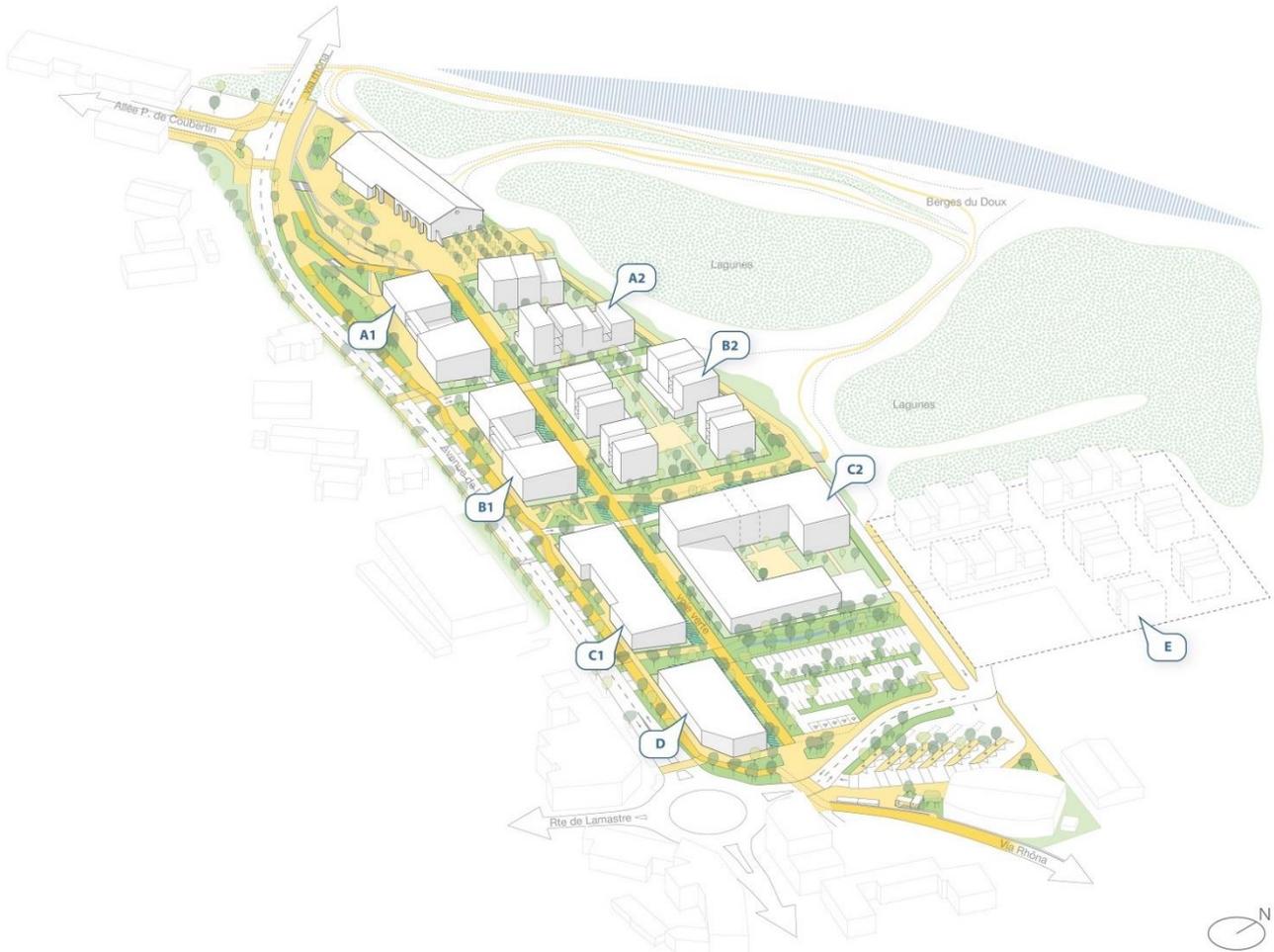
La réflexion sur le devenir du site ITDT, sa requalification et son aménagement, repose sur un partenariat fort entre la commune de Tournon-sur-Rhône et la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo.

Le projet est maintenant parvenu au stade opérationnel. L'année 2025 est consacrée aux différentes démarches administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet, dont la présente enquête publique conjointe portant sur l'évaluation environnementale commune à la création de la ZAC et à la modification n°4 du PLU.

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

2_ LE PROJET

2.1_ LES GRANDES LIGNES DU PROJET



Axonométrie du projet. Crédits : Gautier Conquet AUC

Le processus de définition du projet :

Des premières études urbaines engagées entre 2014 et 2020 ont permis de définir les orientations qui sont inscrites dans la modification n°1 du PLU.

A compter de 2023, une ingénierie urbaine et technique a été structurée pour définir plus finement le projet, avec notamment la désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine en novembre.

En février 2024, une phase de concertation, obligatoire dans le cadre d'une ZAC, a été engagée. Les premières orientations urbaines, les premiers travaux de la maîtrise d'œuvre urbaine, ont été confrontés à l'avis des participants à la concertation. Plusieurs formats ont été déployés pour mobiliser le public, réunions, visite de site, ateliers, exposition sur site, cartographie collaborative, concertation sur Internet.

Le plan guide du projet, qui s'appuie sur les orientations politiques données par les élus, la concertation, les différentes études ainsi que les contraintes économiques, permet de disposer d'une vision à terme du projet.

Le travail se poursuit actuellement avec la conception des espaces publics, avant une mise en œuvre

opérationnelle attendue en 2026.

Les objectifs 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.

Le site de l'ancienne usine ITDT constitue une réserve foncière majeure pour la ville de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo et offre l'opportunité de répondre à de nombreux enjeux pour le territoire :

- Permettre un développement urbain qui ne consomme pas d'espaces naturels ou agricoles en proposant à l'urbanisation un site déjà artificialisé ;
- Favoriser les mobilités douces, en bénéficiant de la proximité du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, de ses services et commerces, des équipements publics (scolaires, sportifs) mais aussi des nombreuses infrastructures préexistantes, tout particulièrement la ViaRhôna et le pôle bus de l'Octroi ;
- Requalifier l'entrée nord de la Ville de Tournon-sur-Rhône, en traitant la friche en elle-même, et en intégrant cette dernière à une logique de recomposition d'ensemble portant sur un périmètre élargi ;
- Profiter de l'opportunité de renouvellement urbain de la friche pour améliorer la qualité et le fonctionnement des espaces publics qui la bordent ;
- Préserver une part de la mémoire industrielle du site ;
- Coupler un projet urbain à une démarche de renaturation et de valorisation du secteur des lagunes et des berges du 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 ViaRhôna.
- **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.

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 ViaRhôna le long de l'avenue de Lyon, et une voie verte (cycles-piétons) en cœur de quartier. Une promenade piétonne des lagunes aménagées et pédagogique.
- **Le secteur de l'Octroi doit s'inscrire comme un nouveau pôle d'échange multimodal** : une gare routière accessible depuis le giratoire, et une aire d'environ 80 stationnements publics aériens. Des stationnements cycles sécurisés. Le reste du stationnement public est réparti le long de l'avenue de Lyon, et sur de petites aires en amont du projet.

Orientations programmatiques :

Une vocation résidentielle affirmée :

- Au minimum 70 nouveaux logements sur le site ITDT, et 60 logements supplémentaires en cas de mutation du foncier occupé par un commerce de matériaux.
- 25% de logement social minimum (part du LLS tenant compte de l'avis de l'Etat sur le projet de modification du PLU).
- Un îlot dévolu à l'hébergement en faveur des aînés, sous forme d'établissement spécialisé (EHPAD) ou de résidence-sénior.

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

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

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

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

2.2_ MISE EN ŒUVRE DU PROJET

2.2.1_ Maîtrise d'ouvrage

La ZAC est réalisée en régie par la ville de Tournon-sur-Rhône. A ce titre la ville pilote les différentes études nécessaires à la mise en œuvre du projet. Elle réalisera ensuite les différents travaux d'espaces publics, sauf conventions particulières, et cédera les droits à construire à différents constructeurs, qui eux auront la charge de la réalisation du programme de construction.

2.2.2_ Principaux acteurs du projet

Le rôle d'ARCHE Agglo

ARCHE Agglo, communauté d'agglomération dont Tournon-sur-Rhône est la ville centre, est partenaire actif du projet. A travers une convention d'entente, l'EPCI participe à l'avancement général du projet. Elle est par ailleurs compétente en matière de mobilités, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et d'eau potable. A ce titre elle participera au financement d'un certain nombre d'équipements et est associée à leur conception.

Les partenaires institutionnels du projet

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

Le CPER permet un financement à hauteur de 4,2 M€ du projet, le Projet Partenarial d'Aménagement de 400 000 €. La Banque des Territoires intervient également en appui des études avec un soutien à l'ingénierie de 255 000 €.

Les principaux bureaux d'études et conseils

Un projet de cette nature ne peut être mis en œuvre sans un appui technique pluridisciplinaire.

Sans être totalement exhaustive, la liste ci-après détaille les principales compétences mobilisées :

<p>Etudes préalables (<i>caractériser le site, mesurer les impacts thématiques du projet</i>) :</p> <p>Ecologue : Ubiquiste Géomètre : DMN Mobilités : Transmobilités Air et Santé : Rincen Air Acoustique : VENATHEC Sites et Sols Pollués (SSP) : EODD ingénieurs conseils Géotechnique : ALIOS</p>	<p>Conseil :</p> <p>Juridique et financier : M° MILLAND, Cytis Conseil, M° PINTON Communication et concertation : WZ et Associés Programmation de la halle : arGENTHIC, Ma Friche Urbaine, CEBACO, AEncre</p>
<p>Evaluation environnementale et AMO Développement durable :</p> <p>Le groupement AltoStep, DVTUp, ECOTEM, OXALIS a la charge des missions suivantes :</p> <p>Définition de la stratégie environnementale et prescriptions associées Dossier d'évaluation environnementale Analyse et suivi des programmes immobiliers Accompagnement à la labélisation EcoQuartier</p>	<p>Maîtrise d'œuvre urbaine :</p> <p>Le groupement Gautier Conquet, Ingerop, AetCetera, Les Eclairagistes Associés a la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition du plan guide - Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères - Fiches de lot et suivi des consultations d'opérateurs, suivi des programmes immobiliers (architecte de ZAC) - Conception des espaces publics

3_ PLUSIEURS OUTILS AU SERVICE D'UN MÊME PROJET

3.1_ PRIVILEGIER UNE DEMARCHE COMMUNE POUR UNE COMPREHENSION GLOBALE DU PROJET

En 2024 la Ville de Tournon-sur-Rhône a pris l'initiative de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour l'aménagement du site ITDT et d'engager la concertation en conséquence (délibération N° 13.2024.013 du conseil municipal du 15 février 2024). Un intense travail de conception urbaine, croisé avec la participation active des habitants et les différentes études techniques engagées, a permis d'établir un projet ambitieux pour le site et ses abords.

Le projet repose ainsi sur trois grands piliers :

- **Préserver**, en tenant compte des écosystèmes déjà en place, de la qualité du « déjà là », 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.

Pour garantir la parfaite cohérence entre la mise en œuvre du projet urbain sous forme de ZAC et le Plan Local d'Urbanisme, il était par ailleurs nécessaire d'engager une procédure de modification du document d'urbanisme communal. C'est l'objet de la modification n°4 du PLU de la ville de Tournon-sur-Rhône.

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

La modification n°4 du PLU ne porte quant à elle que sur le périmètre de la future ZAC ITDT.

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

C'est le choix qui a été fait pour le projet ITDT, de manière à présenter une seule évaluation environnementale commune pour le projet **ET** pour la modification du PLU, qui fera l'objet d'une seule enquête publique. Cette démarche a vocation à garantir la cohérence dans la présentation du projet, la modification du PLU étant la transcription réglementaire du projet porté dans le cadre de la ZAC. Elle permet également de limiter les procédures et les dossiers.

3.2_ DETAIL DES PROCEDURES ENGAGEES

3.2.1_ La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les Zones d'Aménagements Concertés (ZAC) sont définies par l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme comme des « Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

La ZAC présente plusieurs avantages :

- **La maîtrise globale du projet** : d'initiative publique, la ZAC permet de définir le cadre général du projet, le programme des constructions, les futurs équipements publics et leurs conditions de financement et de mise en œuvre.
 - o Concernant les futurs espaces publics, la définition du programme des équipements publics permet d'anticiper les enjeux de gestion et de financement de ces derniers, surtout s'ils nécessitent de mobiliser plusieurs partenaires (collectivités et concessionnaires).
 - o Concernant les futures constructions, la ZAC définit le programme des constructions, et permet l'instauration d'un cahier des charges (CCCT) qui indique les m² autorisés pour chaque terrain, et peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (Article L.311-6 du Code de l'urbanisme). Ce document est intégré aux demandes de permis de construire effectuées au sein de la ZAC (Article R.431-23 du Code de l'urbanisme – PC30 des CERFA de demandes de Permis de Construire).
 - o La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- **L'intégration de la concertation à la démarche de projet** : la première décision à prendre lorsqu'une ZAC est mise en œuvre consiste à fixer les modalités de la concertation préalable.
- **La prise en compte de l'environnement dès la création de l'opération** : la ZAC fait l'objet d'une étude d'impact, et sous certaines conditions, d'une évaluation environnementale (c'est le cas pour la ZAC ITDT). Le projet doit démontrer la manière dont il a pris en compte les enjeux environnementaux, et proposer des mesures pour éviter, réduire, compenser et accompagner (ERCA) ses impacts.
- **La souplesse et l'intégration du temps long** : les divisions foncières effectuées au sein de la ZAC ne sont pas soumises au régime du lotissement, ce qui permet si nécessaire d'ajuster le découpage parcellaire à l'avancement. Par ailleurs, les règles et outils propres à la ZAC sont mis en œuvre jusqu'à la fin de vie de la ZAC et sa suppression, permettant de garantir dans le temps les ambitions du projet.
- **La visibilité financière** : au moment du dossier de réalisation, un bilan financier prévisionnel échelonné dans le temps est présenté. Il permet de disposer d'une vision d'ensemble des dépenses et recettes de l'opération. Il est actualisé au moins une fois par an. Toujours au sein du dossier de réalisation, le programme des équipements publics permet d'identifier le financement et la maîtrise d'ouvrage des futurs voiries, parcs, réseaux et équipements qui seront mis en œuvre. Enfin la ZAC permet d'exonérer les futures constructions de la part communale de la taxe d'aménagement et de fixer une participation financière pour les constructions qui ne seraient pas issues de la vente de terrains par l'aménageur.

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

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

3.2.2_ La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tournon-sur-Rhône

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Dans le cas de Tournon-sur-Rhône il est réalisé à l'échelle de la commune.

Le PLU se compose de plusieurs documents interconnectés qui guident l'aménagement du territoire de la commune. Ces composantes principales incluent :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : elles permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur certains quartiers ou secteurs.
- Le règlement et les documents graphiques : Ils stipulent les règles d'urbanisme concernant la construction et l'utilisation des sols.

Le PLU de Tournon-sur-Rhône, approuvé le 28 mars 2018, a fait l'objet de trois modifications.

La requalification urbaine et environnementale du site ITDT est inscrit au sein d'un des objectifs du PADD de la Ville de Tournon-sur-Rhône, celui de « reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune ».

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

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

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

Les procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont codifiées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article L.153-31 précise :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

L'article L.153-36 complète : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article L.153-41 ajoute :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Le projet ITDT ne nécessite pas d'apporter les évolutions au PLU telles que figurant à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, il réduit la surface d'une zone urbaine (zone UP au bénéfice de la zone N).

C'est pourquoi la procédure de modification avec enquête publique a été retenue pour la modification n°4 du PLU.

La modification apporte des évolutions au niveau des pièces suivantes :

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

3.2.3_ L'évaluation environnementale commune

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

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences environnementales pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

Une nomenclature régit les projets soumis à évaluation environnementale (tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement). La ZAC ITDT ayant un périmètre supérieur à 10ha, elle doit être soumise à évaluation environnementale.

L'article R.104-12 du code de l'urbanisme spécifie les conditions pour lesquelles la modification du PLU peut être soumise à évaluation environnementale. Plutôt que de soumettre le projet de modification à une demande de cas par cas, et en accord avec les services déconcentrés de l'Etat en Ardèche, il a été choisi d'anticiper le fait que la modification n°4 serait soumise à évaluation environnementale, en tenant compte du fait que le PLU approuvé en 2018 n'avait pas fait l'objet d'une évaluation de cette nature.

Aussi, sur la base des articles L.122-13 du code de l'environnement et R.104-38 du code de l'urbanisme qui prévoient la possibilité, lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale et nécessite une évolution d'un plan elle-même soumise à évaluation environnementale, il a été choisi de mettre en œuvre une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan et du projet.

L'évaluation environnementale objet de la présente note regroupe donc sous un même document l'étude d'impact de la ZAC et le rapport sur les incidences environnementales de la modification du PLU.

Il a été soumis à l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), qui a rendu son avis délibéré en date du 8 juillet 2025.

3.2.4_ La concertation

A ce jour la ville de Tournon-sur-Rhône a engagé deux grands temps de concertation :

La concertation sur les objectifs de la ZAC : ce temps de concertation, le plus long, le plus riche en outils mis en œuvre et en modalités d'interactions, visait à intégrer les contributions du public à la définition du projet de requalification du site ITDT.

La concertation sur la modification du PLU : ce temps, plus concis, a servi à mettre en évidence la manière dont le projet notamment issu des travaux de concertation sur la ZAC allait être traduit règlementairement dans le document d'urbanisme.

La concertation est obligatoire lorsqu'une démarche de ZAC est engagée, c'est même l'acte fondateur de la création de cette dernière.

La concertation sur la ZAC ITDT, engagée par délibération du conseil municipal du 15 février 2024, a permis aux élus de présenter les invariants du projet, le contexte, et les modalités de concertation retenues. Plusieurs formats d'échanges ont été proposés : des outils numériques spécifiques (plateforme numérique dédiée, le registre de concertation en ligne, cartographie collaborative) et des temps de rencontre dédiés, sous différents formats (réunions, ateliers, balade urbaine, forum de restitution, rencontre au sein du lycée Marius Bouvier à Tournon-sur-Rhône). Au préalable, l'AMO en charge de la concertation, WZA, avait organisé des cessions à la rencontre des habitants pour présenter les grandes orientations du projet, en plusieurs endroits de Tournon-sur-Rhône et à Saint Félicien.

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

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

Ce temps de concertation a permis de conforter les grandes orientations du projet, en particulier la création d'un accès privilégié à l'eau, le rapport à la nature et au paysage. Nombre de contributions ont également été prises en compte dans la conception du projet, concernant la place du vélo dans et aux abords du quartier, la programmation, la conception de certains espaces publics, ...

La modification n°4 du PLU fait l'objet d'une concertation car elle fait l'objet d'une évaluation environnementale (article L.103-2 du code de l'Urbanisme).

Les modalités de la concertation relative à la modification n°4 du PLU ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2025. La ville de Tournon-sur-Rhône a mis en place un registre de concertation en ligne, en plus de la mise à disposition du dossier de modification en version papier.

Le dossier a été consulté plus d'une centaine de fois, mais n'a fait l'objet que d'une contribution. Le bilan a été tiré par délibération du conseil municipal en date du 26 mai 2025.

3.2.5_ L'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Elle permet de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant : le commissaire enquêteur, préalablement à la décision de mise en œuvre du plan ou du projet.

Au regard de ces caractéristiques, précisées au chapitre 3.2.2 la modification n°4 du PLU est soumise à enquête publique.

En revanche, selon l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, la création de zone d'aménagement concerté n'est pas soumise à évaluation environnementale. Toutefois, elle doit faire l'objet d'une mesure de participation du public par voie électronique, en application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement.

Or la modification n°4 du PLU et la création de la ZAC ITDT partagent la même évaluation environnementale, aussi font-elle l'objet d'une enquête publique commune.

Le contenu du dossier soumis à enquête publique est détaillé chapitre 3.

3.2.6_ Le rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur est une personne indépendante désignée par le président du Tribunal administratif pour conduire l'enquête publique.

Il veille à ce que le public soit parfaitement informé du projet soumis à l'enquête publique en recevant ceux qui le souhaitent durant des permanences.

Monsieur Thierry CHEYNEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'État en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon pour conduire l'enquête. Mme Mireille JOURGET a été désignée commissaire enquêtrice suppléante.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour l'informer et recevoir ses observations et propositions, en mairie de Tournon-sur-Rhône, lors de 5 temps d'échange.

Dans un délai de 30 jours, le commissaire enquêteur établira son rapport et ses conclusions motivées. Ces documents seront accompagnés de l'exemplaire papier du dossier soumis à l'enquête, du registre d'enquête et des pièces annexées.

Les conclusions motivées et l'avis feront l'objet d'un document séparé du rapport. Elles pourront être favorables, favorables avec recommandations, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées et avis à M. le Maire de TOURNON-SUR-RHÔNE, ainsi qu'à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon.

3.2.7_ Les suites données à l'enquête publique et à l'avis du commissaire enquêteur

Le cas échéant, la ville de Tournon-sur-Rhône peut rédiger un mémoire en réponse à l'avis du commissaire enquêteur.

Au terme de l'enquête publique, les dossiers de création de ZAC et de modification n°4 du PLU de TOURNON-SUR-RHÔNE, éventuellement modifiés pour tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur seront soumis pour approbation au Conseil Municipal.

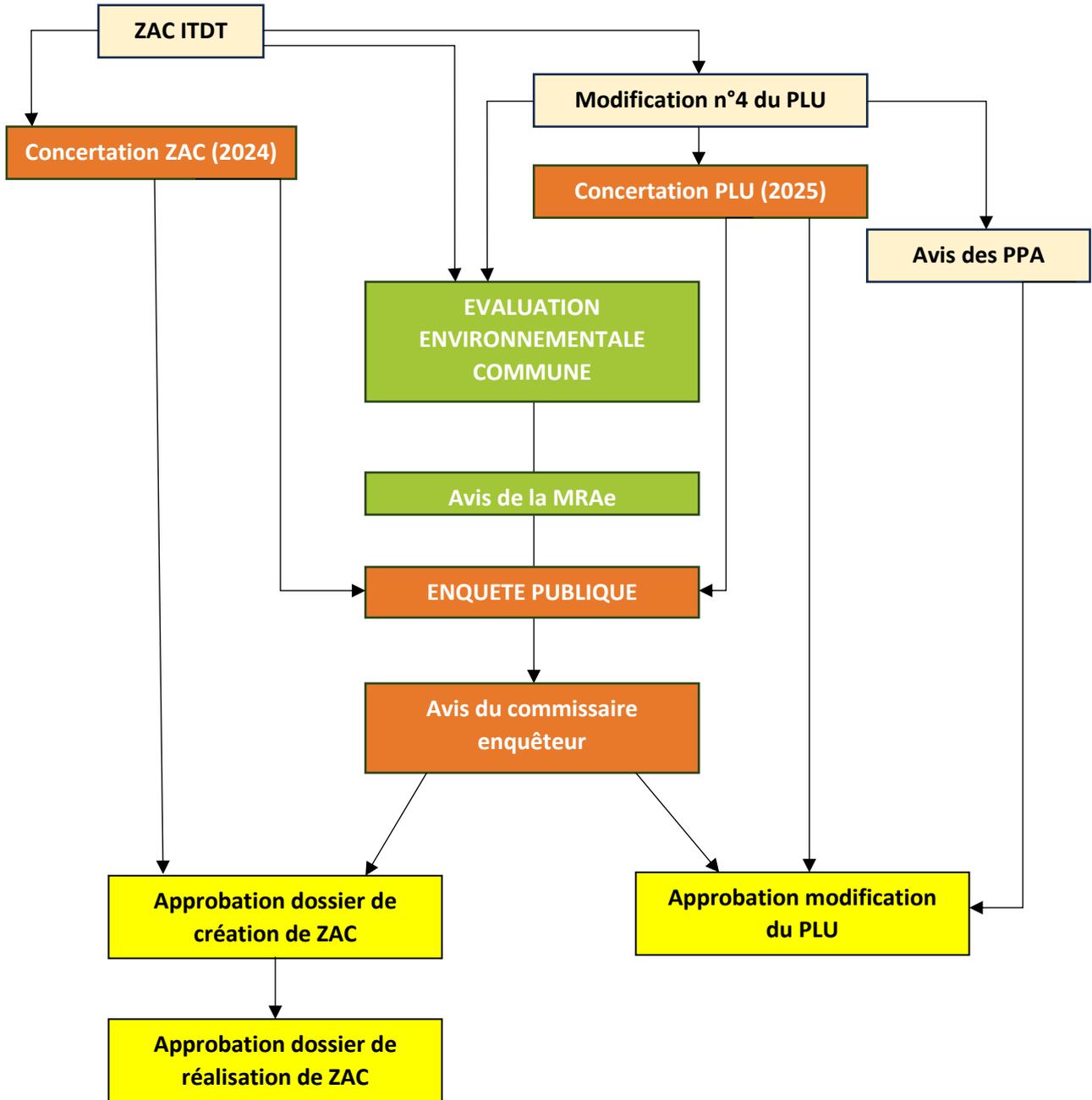
Pour délibérer sur le dossier de modification du PLU, la ville tiendra compte de l'avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la MRAe et du bilan de la concertation sur la modification du PLU et de l'avis du Commissaire Enquêteur.

Pour délibérer sur le dossier de création de la ZAC, la ville tiendra compte du bilan de la concertation de la ZAC, de l'avis de la MRAe et de l'avis du Commissaire Enquêteur.

Si besoin, les délibérations pourront mentionner le mémoire en réponse à l'avis du commissaire enquêteur.

Il restera une dernière étape ensuite pour le dossier de ZAC, celle du vote du dossier de réalisation.

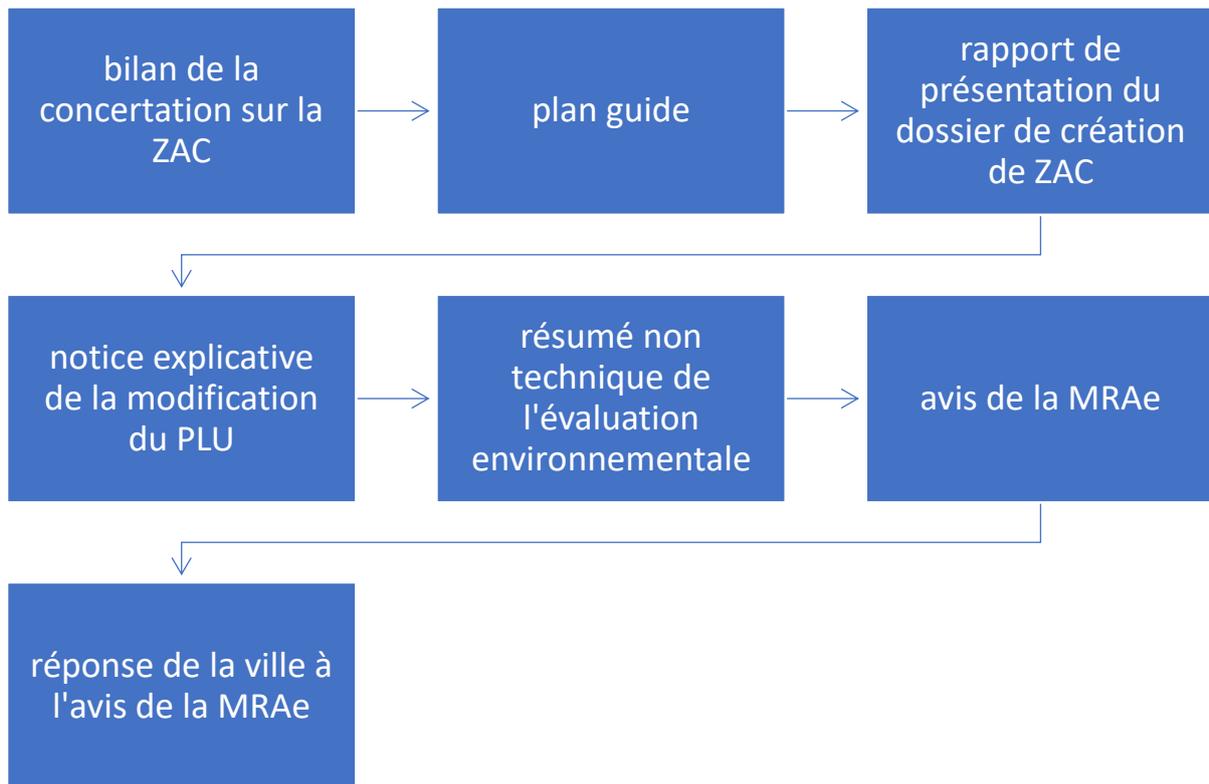
3.2.7_ Schéma de la démarche de validation du projet



4_ LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

4.1_ LES DOCUMENTS CLEFS POUR COMPRENDRE LE PROJET ET LA PROCEDURE

L'enjeu d'une enquête publique est bien de mettre à disposition du public l'ensemble des études et documents. Le présent chapitre n'a donc pas vocation à orienter la lecture mais propose une priorisation des documents pour « rentrer dans le projet », et un ordre chronologique de lecture qui facilite la compréhension du projet et les procédures engagées.



Etape 1 : Le bilan de la concertation sur la ZAC

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

Le bilan de la concertation retrace les premières réflexions soumises à la concertation, les modalités retenues pour échanger avec la population, les différentes contributions au fil des réunions et ateliers.

Etape 2 : le plan guide

Le plan guide du projet s'appuie sur les orientations politiques données par les élus, la concertation, les différentes études ainsi que les contraintes économiques, et permet de disposer d'une vision à terme du projet.

S'appuyant sur un diagnostic sensible du site, il présente l'esprit du projet et les principes fondateurs, la trame urbaine, les grands éléments de programmation et les ambitions en matière d'ambiance architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

C'est tout particulièrement sur la base du plan guide que s'est appuyée l'évaluation environnementale du projet.

Etape 3 : le rapport de présentation du dossier de création de ZAC

Le rapport de présentation expose :

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

Dans une certaine mesure, c'est la transcription formelle du plan guide.

Etape 4 : la notice explicative de la modification du PLU

La notice explicative est une pièce obligatoire d'un dossier de modification du PLU. Elle fait le lien entre le projet urbain et sa transcription réglementaire. Elle détaille et justifie point par point les différents changements entre la version en vigueur du PLU et le projet de modification n°4. En particulier elle compare :

- L'actuelle et la nouvelle version de l'OAP ITDT ;
- L'évolution du plan de zonage ;
- L'évolution des surfaces des différentes zones du PLU ;
- L'actuelle et la nouvelle version du règlement de la zone UP. Sont surlignés en jaune **les ajouts**, sont rédigés en rouge et barrés ~~les éléments supprimés~~.

Etape 5 : le résumé non technique de l'évaluation environnementale

Le résumé non technique est une synthèse autonome de l'ensemble de l'évaluation environnementale. Il reprend la trame du document et en présente l'ensemble des parties, en résumant les grandes lignes et les conclusions. Il permet de disposer d'une bonne vision d'ensemble des incidences du projet sur l'environnement et des mesures prises pour éviter, réduire, compenser et accompagner ces incidences.

Il permet d'orienter vers les chapitres de l'évaluation environnementale que le lecteur aimerait approfondir pour prendre en compte l'ensemble des détails de l'analyse.

Etape 6 : l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale

La MRAe a remis son avis en date du 8 juillet 2025 sur l'évaluation environnementale. En plus de faire part d'un dossier « de bonne qualité », la MRAe fait une série de recommandations au maître d'ouvrage.

Etape 7 : la réponse de la Ville à l'avis de la MRAe

Le mémoire en réponse a mobilisé un certain nombre des compétences engagées sur le projet : l'AMO Développement Durable et procédures réglementaires, l'écologie, le maître d'œuvre urbain, l'AMO Sites et Sols Pollués, aux côtés de la ville de Tournon-sur-Rhône.

Le mémoire permet de porter au public les réponses de la ville aux différentes recommandations, en démontrant comment elles ont pu déjà être prises en compte ou la manière dont elles seront intégrées à la démarche de projet à court terme.

4.2_ COMPOSITION DETAILLEE DU DOSSIER

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

Un dossier comprenant les arrêtés, délibérations et concertations ayant trait au projet et à la modification du PLU.

Tous les arrêtés et délibérations sont des décisions du Conseil Municipal. Dans le détail il s'agit :

- De l'arrêté relatif à la présente enquête publique ;
- Des délibérations et de la concertation relative à la ZAC. On y trouve notamment le bilan de la concertation et les réponses apportées par la ville de Tournon-sur-Rhône aux points soulevés dans le cadre de la concertation (voir chapitre 4.1).
- Des délibérations et de la concertation relative à la modification n°4 du PLU. On y trouve notamment le bilan de la concertation et les réponses apportées par la ville de Tournon-sur-Rhône aux points soulevés dans le cadre de cette la concertation

Le dossier de l'évaluation environnementale

Ce dossier se décompose en deux sous-dossiers :

- L'évaluation environnementale, comprenant :
 - Le résumé non technique (décrit au chapitre 4.1)
 - L'étude d'impact en elle-même. Par souci de clarté, le document veille à différencier la mesure des impacts du projet et ceux du plan (modification du PLU), par une couleur de fond de page différente. Le contenu de l'étude d'impact est encadré par le Code de l'Environnement, en particulier l'article R.122-5.
 - Les annexes de l'étude d'impact. Ce sont les études et documents produits dans le cadre du projet ITDT qui ont servi à alimenter l'étude d'impact. On y trouve :
 - Le plan guide du projet (décrit au chapitre 4.1).
 - L'étude d'optimisation de la densité, qui a pour objectif de vérifier qu'un projet répond aux enjeux de densité urbaine soulevés par le SCoT et le PLU, le PLH le cas échéant. Ces conclusions sont intégrées à l'étude d'impact.
 - Le projet de Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE). C'est la « courroie de transmission » entre les ambitions du projet urbain et les futurs projets immobiliers. En complément du PLU, le CPAUPE apporte une série de préconisations qui doit garantir la bonne insertion des projets immobiliers au sein du futur quartier, et le partage des mêmes ambitions en matière de qualité architecturale et paysagère, et d'ambition environnementale.
 - Le bilan de la concertation sur la ZAC et la délibération tirant le bilan de la concertation (qui figurent également au dossier sur les arrêtés, délibérations et concertation).
 - Le diagnostic complémentaire Sites et Sols Pollués, qui permet de disposer d'une

vision de l'ensemble des diagnostics menés sur le site depuis 2010, du bilan des travaux menés par l'EPORA avant acquisition par la ville, et des résultats des sondages complémentaires réalisés à l'été 2024 et en janvier 2025.

- Le diagnostic écologique du site réalisé par l'écologue, sur quatre saisons.
 - L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC ;
 - L'étude Air et Santé, qui a permis de mesurer la qualité de l'air sur le site et ses abords, pour mesurer l'impact du projet d'une part, et l'impact sur la santé des futurs habitants et usagers de la ZAC.
 - L'étude acoustique, qui a permis de mesurer les nuisances sonores sur le site et ses abords, pour mesurer l'impact du projet d'une part, et l'impact sur la santé des futurs habitants et usagers de la ZAC.
 - L'étude de mobilité, complétée par une analyse plus poussée du fonctionnement du pôle bus de l'Octroi le mercredi, jour de pointe pour les usagers scolaires, et une analyse de la capacité en stationnement élargie aux abords du site. L'étude mobilité caractérise le fonctionnement des mobilités existantes (voitures, poids-lourds, vélos, transports en commun, piétons), simule l'impact du projet sur ce fonctionnement, et préconise éventuellement des adaptations du projet.
 - La notice explicative de la modification n°4 du PLU (qui figure également dans le dossier dédié au PLU, et qui a été décrite au chapitre 4.1).
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et le mémoire en réponse de la Ville de Tournon-sur-Rhône, qui comprend :
- L'avis de la MRAe en date du 8 juillet 2025
 - Le mémoire en réponse de la ville de Tournon-sur-Rhône (décrit au chapitre 4.1)
 - Les annexes au mémoire, à savoir :
 - L'analyse des risques résiduels (ARR) post travaux de l'EPORA (10/2022)
 - Le plan de gestion et l'ARR pour la plateforme et l'Octroi (05/2025), réalisés pour le compte de la ville de Tournon-sur-Rhône ;
 - Le plan de gestion et l'ARR pour les lagunes (05/2025), réalisés pour le compte de la ville de Tournon-sur-Rhône ;
 - Un tableau de suivi des mesures ERCA, en format document de travail ;
 - Le plan au stade avant-projet de l'ensemble des espaces publics.

Le dossier de création de ZAC

Il est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, décrit au chapitre 4.1 ;
- Le plan de situation ;
- Le plan de délimitation du périmètre de la zone ;
- L'étude d'impact. Dans le cas du dossier ITDT, l'étude d'impact est commune avec la modification du PLU.

- Le régime de la part communale de la taxe d'aménagement dans la zone.

Le dossier de modification du PLU

Le dossier est constitué en deux sous-parties :

- Le projet de modification n°4 du PLU, qui comprend :
 - o La notice explicative, dont le contenu est décrit au chapitre 4.1 ;
 - o Le nouveau plan de zonage après modification ;
 - o La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) après modification ;
 - o Le règlement après modification.
- Les avis des Personnes Publiques Associées et la réponse de la ville de Tournon-sur-Rhône à ces avis.