

# 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.

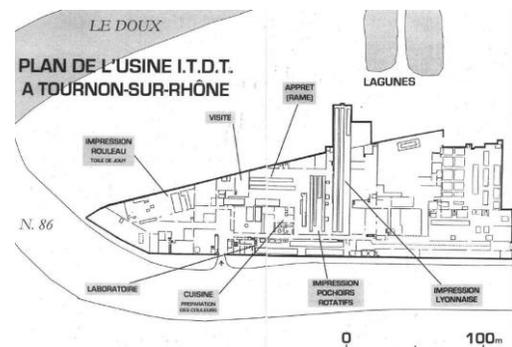
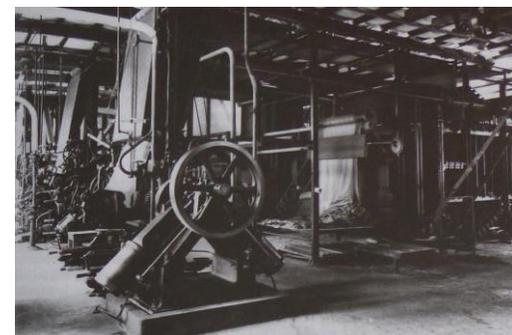
## 2011 à 2022 : la libération du foncier

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

### 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

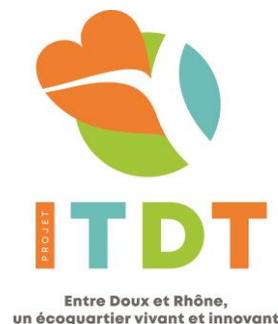
#### Les enjeux :

- 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<sup>ère</sup> 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.

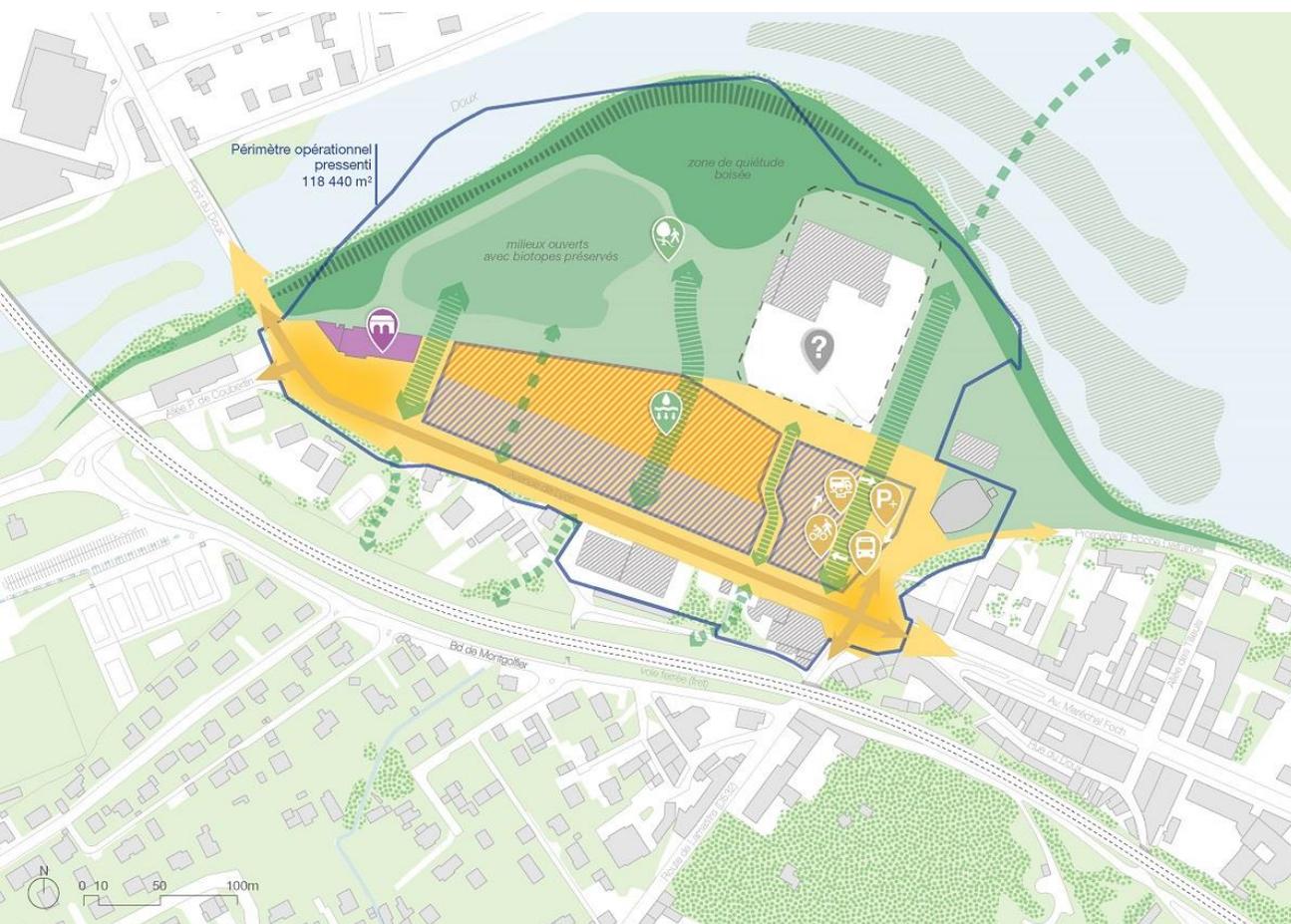
La définition de la stratégie environnementale a démarré en même temps que les études de maîtrise d'œuvre urbaine et permet d'alimenter la réflexion sur le projet.

# 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 :

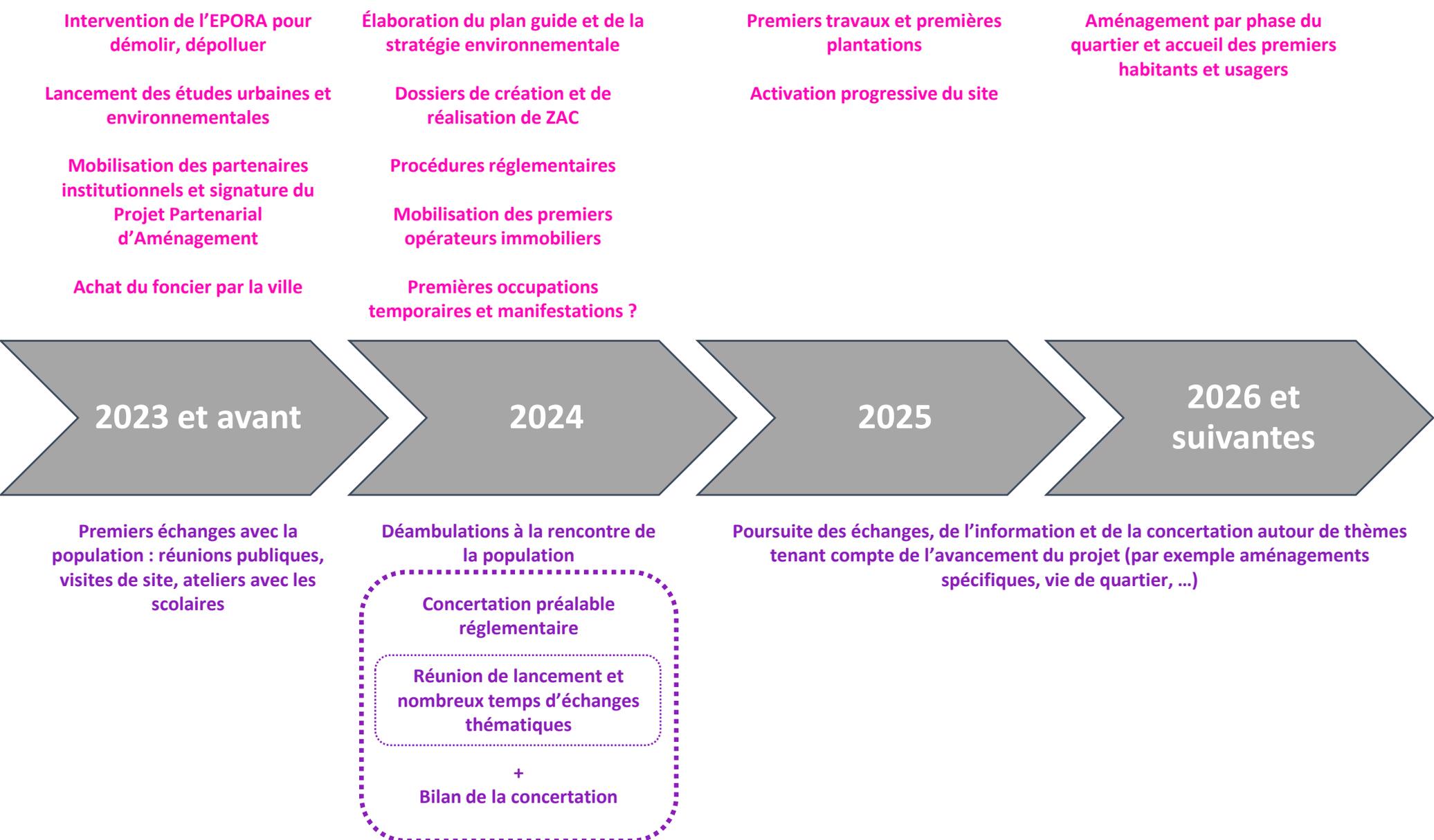
- ARCHE Agglo, qui cofinance le projet à travers une Convention d'Entente qui la lie à la ville de Tournon-sur-Rhône.
- L'Etat, la Région AURA, le Département de l'Ardèche, à travers le Contrat de Plan Etat Région.
- L'Etat à nouveau, dans le cadre d'un soutien financier mais aussi d'accompagnement actif, 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.

# LOCALISATION DU PROJET

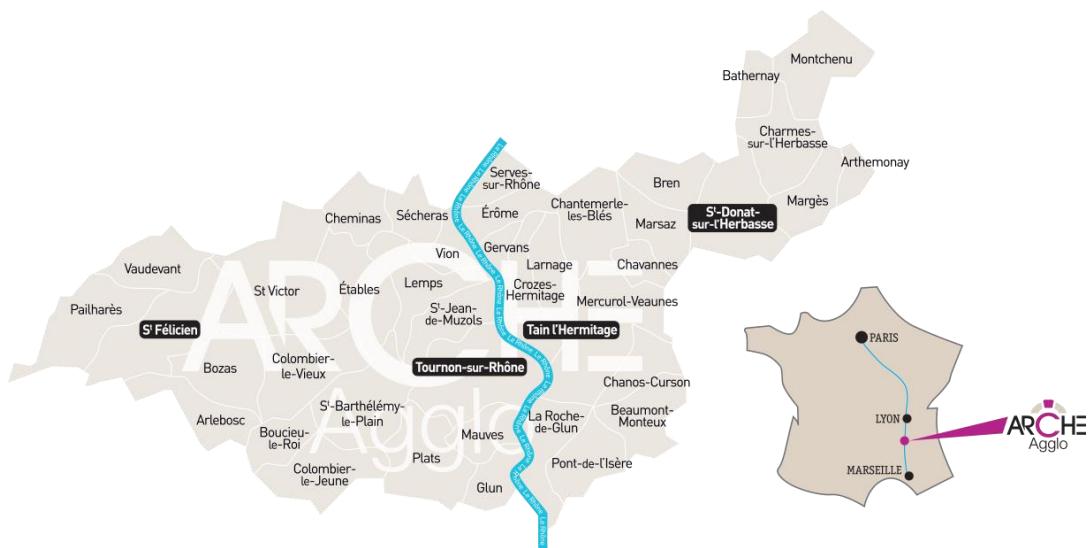
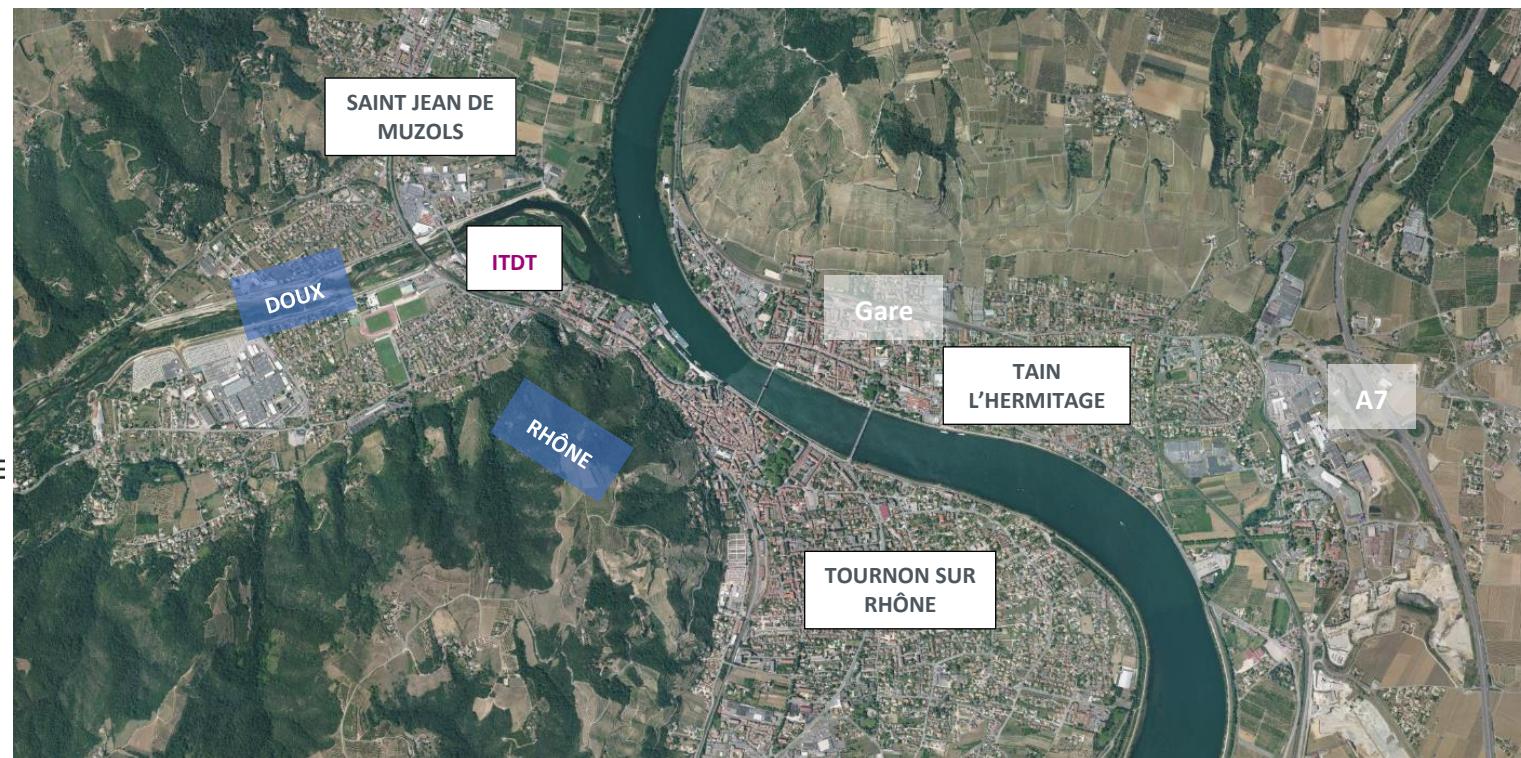


Figure 1 : localisation d'ARCHE Agglo et des 41 communes

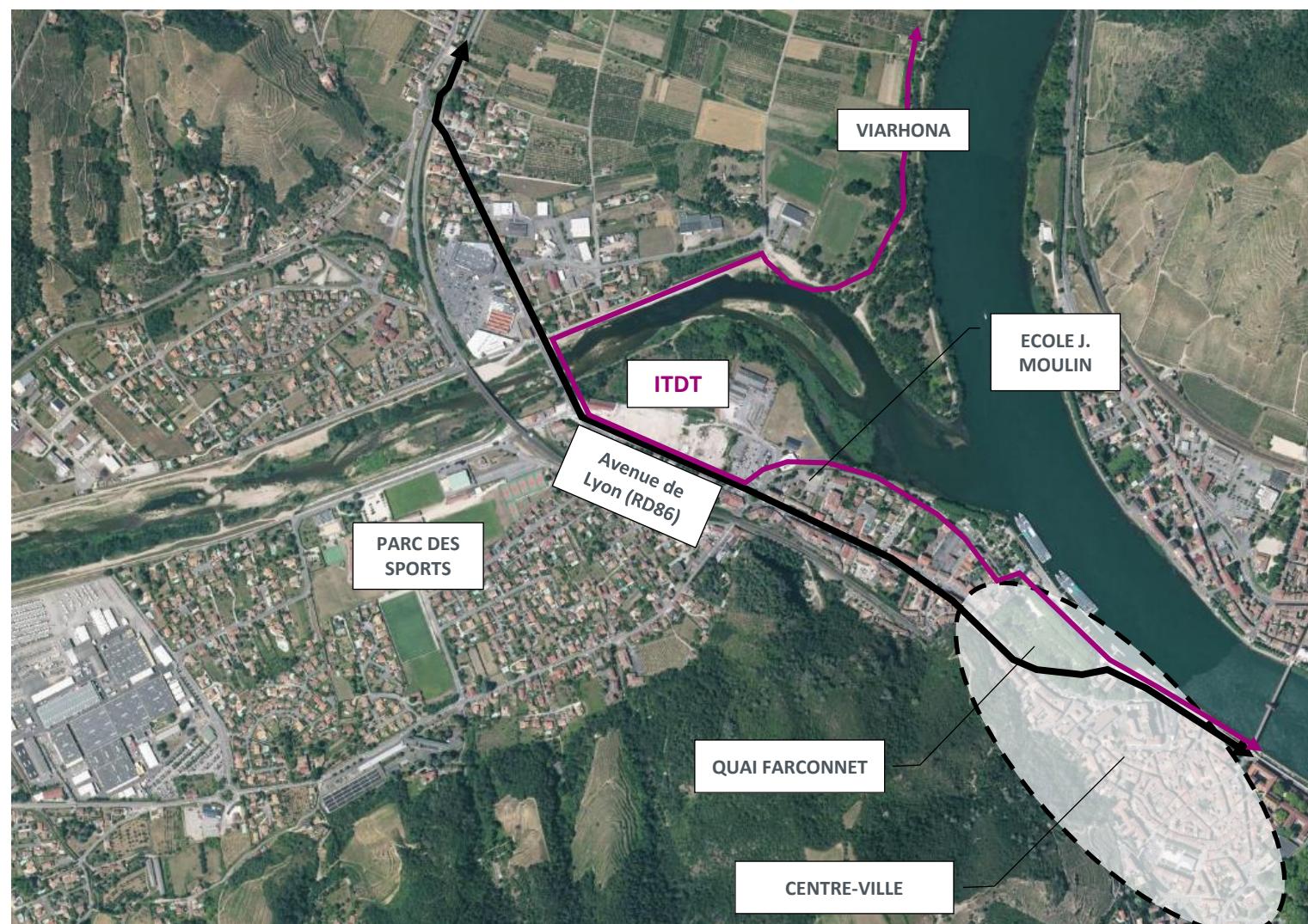
Le site ITDT est implanté au nord de la commune de Tournon-sur-Rhône. 4<sup>ème</sup> ville la plus peuplée d'Ardèche avec plus de 11 000 habitants, Tournon-sur-Rhône se trouve à 1h15 au sud de Lyon, que ce soit par la route ou par le train (gare de Tain l'Hermitage), et à 25 mn en voiture, 35 mn en train de Valence.

Avec Tain l'Hermitage, Tournon-sur-Rhône est au centre d'ARCHE Agglo, créée en 2017, et qui regroupe 41 communes pour 57 900 habitants.

Le site ITDT occupe une position remarquable à la confluence du Doux et du Rhône, directement au contact du centre-ville, à l'interface de plusieurs quartiers et à proximité de nombreux équipements.



carte 1 : un site au cœur de l'agglomération



carte 2 : un site entre nature et ville

# PERIMETRE PRESENTI DU PROJET DE ZAC



carte 3 : photo aérienne du site et périmètre pressenti

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° 13.2024.013**

Le quinze février deux-mille-vingt-quatre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de TOURNON-SUR-RHÔNE, régulièrement convoqué le huit février deux-mille-vingt-quatre, s'est réuni dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de M. Frédéric SAUSSET, Maire.

Présents :

Frédéric SAUSSET, Laurent BARRUYER, Ingrid RICHIOUD, Jean-Claude BASTET, Christiane CHERAR, Paul BARBARY, Annie FOURNIER, Jean-Louis GAILLARD, Xavier AUBERT, Omar GUERROUCHE, Mathieu EGLAINE, Nathalie RAZE, Valina FAURE, Benjamin GAILLARD, Jérôme BODIN, Claude GANDINI, Bruno FAURE, Ghislaine PARRIAUX, Franck LIOTIER, Pierre GUICHARD, Michèle VICTORY, Etienne GUILLERMAZ, Liliane BURGUNDER, Geoffrey MARECHAL, Dominique LEPAGE.

Ont donné pouvoir :

Caroline RIFFAULT à Claude GANDINI, Christophe DUMAS à Laurent BARRUYER, Marillac PONTIER à Omar GUERROUCHE, Laurent MAILLARD à Nathalie RAZE, Catherine LAURENT à Frédéric SAUSSET, Dominique NORET à Bruno FAURE, Laurence CHANTEPY à Annie FOURNIER, Sylvie BUISSON à Valina FAURE.

Le Conseil Municipal désigne Mme Valina FAURE, l'un de ses membres, pour remplir les fonctions de secrétaire.

**OBJET : SITE ITDT– PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ – OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE LA CONCERTATION**

M. le Maire expose à l'assemblée délibérante :

**1 Le contexte du projet**

Le site ITDT est implanté au nord de la commune de Tournon-sur-Rhône.

Occupé jusqu'en 2008 par une activité d'impression sur tissus, le site occupe une position remarquable à la confluence du Doux et du Rhône, directement au contact du centre-ville et relié à ce dernier par la ViaRhôna, à l'interface de plusieurs quartiers et à proximité de nombreux équipements. L'emprise des anciennes usines représente près de 2,5 ha, et 4,5 ha sont occupés par le secteur dit « des lagunes », aujourd'hui largement colonisé par la végétation.

Le site est caractérisé par sa position en interface entre ville et nature. Il bénéficie de vues remarquables sur le grand paysage, proche et lointain.

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 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.

Le terrain d'assiette de l'usine ITDT et des lagunes a 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 (et les intercommunalités qui l'ont précédé, à savoir la Communauté de Communes du Tournonais et la Communauté de Communes Hermitage-Tournonais).

Ce partenariat a été formalisé au fil des ans par des conventions d'ententes intercommunales telles que prévues au titre des articles L. 5221-1 et L. 5221-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Celle en vigueur est datée du 28 juin 2023, et a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal du 06 avril 2023.

Par ailleurs 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, et qu'il a fait l'objet de la signature d'un Projet Partenarial d'Aménagement avec l'Etat le 12 juillet 2023.

Au regard de ces différents éléments, il est apparu que, s'agissant de la procédure d'aménagement, le choix de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) était le plus adapté.

Cette ZAC sera portée par la Ville de Tournon-sur-Rhône.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (qui est obligatoire en application de l'article L.103-2), doivent être précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public à l'initiative de l'opération, en l'occurrence le Conseil Municipal.

Tel est l'objet de la présente délibération.

## **2 Les objectifs du projet et ses principales caractéristiques**

Le projet qui sera mis en œuvre devra s'appuyer sur les caractéristiques et son contexte urbain et environnemental :

- **Une localisation en entrée du cœur de ville et de l'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 et le centre-ville. Les abords du site présentent un paysage d'entrée de ville à l'urbanisme plutôt décousu et peu qualitatif.

Le parking de l'Octroi est à la fois un atout fort (stationnement, arrêts de bus) mais également une coupure importante avec le centre-ville.

- **Un site à la croisée des mobilités** : une situation de carrefour multimodal : D86, arrêts de bus de l'Octroi, aire de camping-cars, et la ViaRhôna qui constitue un axe cyclable et touristique majeur.
- **Des espaces naturels proches mais inaccessibles, un fort enjeu de renaturation** : le site bénéficie d'une position en interface entre ville et nature. Les lagunes, les berges du Doux, représentent un potentiel environnemental certain mais pour partie dégradé.
- **La présence des risques et nuisances** : l'aléa inondation limite fortement l'urbanisation du secteur. En particulier l'ensemble des lagunes sont inconstructibles. L'avenue de Lyon et la voie ferrée sont sources de nuisances. La pollution des sols est encore présente à certains endroits, en particulier les lagunes qui n'ont pas encore fait l'objet de travaux de dépollution.

La requalification urbaine et environnementale de l'ancien site ITDT est abordé à travers les trois objectifs majeurs suivants :

#### **Préserver :**

- Tenir compte de la biodiversité existante ;
- Prendre en compte l'aléa inondation et l'évolution climatique dans la conception fine du projet ;
- Limiter l'empreinte du projet ;
- Trouver une nouvelle vie à la Halle, qui concilie valorisation du patrimoine industrielle et de la mémoire du site et accueil de nouveaux usages.

#### **Accueillir :**

- Ouvrir les lagunes à tous ;
- Proposer des logements attractifs pour les familles, en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat ;
- Permettre l'accueil des seniors, en proposant une offre résidentielle adaptée ;
- Développer une offre économique moderne, pour l'accueil d'activités tertiaires, de services et commerciales, sous couvert qu'elles soient complémentaires de celle du centre-ville ;
- Maintenir la possibilité d'accueillir un cinéma ;
- Identifier rapidement des premiers usages, festifs, temporaires, ou tout autres, et l'opportunité d'ouvrir certaines parties du site, dans une dynamique d'activation du site.

#### **Relier :**

- Permettre de retrouver le lien 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.

Les fondements du projet urbain qui en découlent sont les suivants :

- 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,
- Une programmation active et économique le long de l'avenue de Lyon (services, bureaux, commerces, ou équipements),
- Une offre résidentielle côté lagunes,
- 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,
- L'accompagnement, à moyen et long terme, des mutations des fonciers les plus proches du site, dans un souci de cohérence d'ensemble.

Un plan de localisation et un plan du périmètre opérationnel pressenti sont annexés à la délibération, ainsi qu'une note descriptive du projet.

### 3 Modalités de la concertation

En application de l'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

M. le Maire propose que la concertation s'établisse *a minima* comme suit :

- Une réunion de lancement de la concertation ;
- Des temps d'échanges sous plusieurs formats (comme des visites de site, des ateliers, ...)
- la mise à disposition d'un espace numérique de concertation ;
- Une réunion de synthèse et de restitution.

La date de lancement de la concertation sera précisée par M. le Maire et fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Publication par voie de presse et sur le site internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône ;
- Affichage à la mairie de Tournon-sur-Rhône et au siège d'ARCHE Agglo à Mauves ;
- Pendant toute la durée de la concertation : affichage à la mairie de Tournon-sur-Rhône et au siège d'ARCHE Agglo à Mauves.

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de concertation sera mis à la disposition du public :

- Aux jours et heures habituels d'ouverture :
  - o en mairie de Tournon-sur-Rhône ;
  - o au siège d'ARCHE Agglo à Mauves.
- Via l'espace numérique de concertation.

Le dossier de concertation comprendra notamment :

- Une notice explicative présentant synthétiquement les enjeux liés au projet, les objectifs poursuivis et les caractéristiques principales du projet ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de périmètre pressenti ;
- La présente délibération.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions :

- Sur le registre dématérialisé ouvert sur l'espace numérique de concertation.
- Sur le registre papier tenu à la disposition du public à la mairie de Tournon-sur-Rhône et au siège d'ARCHE Agglo à Mauves.

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.

### 4 Clôture, bilan de la concertation et poursuite de la procédure de ZAC

La date de clôture de la concertation sera précisée par M. le Maire et fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Publication par voie de presse et sur le site internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône ;

- Affichage à la mairie de Tournon-sur-Rhône et au siège d'ARCHE Agglo.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil Municipal de Tournon-sur-Rhône qui en délibérera (article L. 103-6 du Code de l'urbanisme).

Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public.

M. le Maire rappelle que, outre sur le bilan de la concertation, le Conseil Municipal sera amené à délibérer à nouveau, à plusieurs reprises, pour la suite de la procédure, afin de :

- Approuver le dossier de création de la ZAC, qui comprend (article R. 311-2) :
  - Un rapport de présentation ;
  - Un plan de situation ;
  - Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
  - L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise.
  - Le bilan de concertation préalablement approuvé.
- Approuver le dossier de réalisation, qui comprend (article R. 311-7) :
  - Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
  - Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
  - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération du 25 octobre 2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 mars 2018 ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission conjointe Travaux et Développement Durable en date du 23 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable émis par la Conférence de l'Entente en date du 8 février 2024 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer d'une part sur les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement projetée et d'autre part sur les modalités de la concertation à mettre en œuvre ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **DE PRENDRE** l'initiative de la création d'une ZAC pour l'aménagement du site ITDT,
- **DE FIXER** les objectifs mentionnés ci-dessus à l'opération d'aménagement,
- **DE PRECISER** que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de ZAC avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités exposées ci-dessus,
- **DE PRECISER** que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales,
- **DE CHARGER** M. le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures des présents.

Pour extrait certifié conforme, la présente délibération a été affichée le 23/02/2024

Le présent acte sera exécutoire dès réception en Sous-Préfecture, en application de la loi 82-213 du 02/03/82 AR 2 et de la loi 82-623 du 22/07/82.

Le Maire,  
**Frédéric SAUSSET**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'S', is written over a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the text 'TOURNON SUR RHONE' at the top and 'MAIRIE DE Tournon' at the bottom, with a central emblem.