



**PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



Envoyé en préfecture le 16/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le



ID : 007-200073096-20240912-DELIB\_2024\_523-DE

# Tournon-sur-Rhône

Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration pour la requalification urbaine et environnementale de l'ancienne friche ITDT à Tournon-sur-Rhône

## Table des matières

OBJET DE L'AVENANT.....	3
MODIFICATIONS APORTEES PAR L'AVENANT .....	4
Article 1 : modifications apportées au chapitre « Préambule ».....	4
Article 2 : modifications apportées au chapitre « L'objet et les parties au contrat » .....	4
Article 3 : modifications apportées au chapitre « Présentation du site et du périmètre prévisionnel du projet » .....	4
Article 4 : modifications apportées au chapitre « Etat d'avancement du projet » .....	4
Article 5 : modifications apportées au chapitre « Modalités opérationnelles et financières ».....	4
Article 6 : modifications apportées à l'annexe « planning prévisionnel à trois ans ».....	4
PREAMBULE .....	5
L'OBJET ET LES PARTIES AU CONTRAT .....	6
Objectifs poursuivis par le contrat .....	6
Signataires et partenaires du contrat .....	6
Dénomination et localisation du projet .....	7
Présentation du site et du périmètre prévisionnel du projet .....	9
LE PROJET .....	12
Un projet inscrit dans la stratégie de revitalisation du territoire .....	12
Ambitions et principaux objectifs de programmation .....	12
Présentation générale.....	12
Ambitions.....	13
Etat d'avancement du projet .....	15
2011 à 2022 : les étapes préalables à la libération du foncier .....	15
2023 et 2024 : années clefs pour engager la mise en œuvre opérationnelle du projet .....	15
Une trame urbaine articulée autour d'espaces publics généreux, largement plantés, et facilitant l'usage des modes doux :.....	17
Un cadre de vie de qualité entre ville et nature :.....	18
Synthèse des grandes étapes à venir.....	20
Calendrier prévisionnel à 3 ans.....	20
Modalités opérationnelles et financières .....	21
Action 1 : réaliser les études préalables .....	22
Action 2 : programmation, montage et concertation .....	23
Action 3 : définition du plan guide, de la stratégie développement durable et de la gestion des lagunes .....	24
Action 4 : préparer les phases réglementaires du projet.....	26
Action 5 : anticiper les premières phases opérationnelles .....	27

Synthèse et mise en perspective au regard du bilan d'opération.....	28
LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU CONTRAT .....	30
1. Le comité de pilotage .....	30
2. Le comité technique .....	30
LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT ET LES ENGAGEMENTS DES PARTIES .....	31
1. Durée et actualisation.....	31
2. Engagements des parties.....	31
SIGNATURES .....	33
ANNEXES.....	34
Planning prévisionnel à 3 ans.....	35

## OBJET DE L'AVENANT

La Banque des Territoires a souhaité augmenter son aide financière au projet ITDT à travers une série de conventions :

- Avenant à la convention PVD avec ARCHE Agglo et la Ville de Tournon-sur-Rhône, portant l'appui de la Banque des Territoires de 51 à 85 k€ ;
- Deux nouvelles conventions d'études entre la Banque des Territoires et la Ville de Tournon-sur-Rhône, pour une aide de 61,5 k€ et 108,5 k€.

La participation financière de l'Etat reste inchangée.

La signature d'un avenant est l'occasion d'une actualisation du projet, liée à l'avancement opérationnel de ce dernier.

L'objet du présent avenant est donc :

- De tenir compte de l'augmentation de l'aide financière de la Banque des Territoires ;
- De tenir compte de l'actualité du projet ;



## MODIFICATIONS APPORTEES PAR L'AVENANT

### Article 1 : modifications apportées au chapitre « Préambule »

Le préambule acte de la volonté de créer une ZAC pour mettre en œuvre le projet de requalification urbaine et environnementale du site ITDT.

### Article 2 : modifications apportées au chapitre « L'objet et les parties au contrat »

Modification du nom de la représentation de l'Etat suite à la nomination de Madame Sophie ELIZEON comme Préfète de l'Ardèche le 14 juillet 2023 et modification du signataire pour la Banque des Territoires.

### Article 3 : modifications apportées au chapitre « Présentation du site et du périmètre prévisionnel du projet »

Le périmètre pressenti d'opération est modifié pour tenir compte du périmètre prévisionnel annexé à la délibération de la ville de Tournon-sur-Rhône du 15 février 2024.

### Article 4 : modifications apportées au chapitre « Etat d'avancement du projet »

Le paragraphe est modifié pour tenir compte, au moment de la signature de l'avenant :

- Des études engagées ;
- Du choix de la ville de Tournon-sur-Rhône de mettre en œuvre une procédure de ZAC pour réaliser l'opération, et la mention d'une première délibération du conseil municipal prise en ce sens le 15 février 2024 ;
- De l'actualisation du calendrier opérationnel 2023 – 2025.

### Article 5 : modifications apportées au chapitre « Modalités opérationnelles et financières »

L'ensemble des tableaux financiers est modifié pour tenir compte de l'augmentation de la participation financière de la Banque des Territoires.

Par ailleurs, dans l'action n°1 « réaliser les études préalables », les lignes « études Faune Flore » et « relevés topographiques du site et des réseaux » ont été supprimées du Projet Partenarial d'Aménagement, dans la mesure où elles ne faisaient pas l'objet de financements croisés, et étaient à la seule charge de la ville de Tournon-sur-Rhône et d'ARCHE Agglo.

Concernant les 400 000 € d'aides de l'Etat, suite à une erreur matérielle, 12 500 € sont reventilés des diagnostics sur enrobés (action 5) vers la maîtrise d'œuvre urbaine (action 3).

L'échéance des phases d'études par action est également ponctuellement modifiée, pour tenir compte d'études terminant à l'autonome 2024 plutôt qu'à l'été 2024 comme prévu initialement.

Enfin le bilan global de l'opération est modifié, pour tenir compte, dans les recettes, de l'augmentation de l'appui de la Banque des Territoires.

### Article 6 : modifications apportées à l'annexe « planning prévisionnel à trois ans »

Le planning 2024 / 2025 /2026 est mis à jour.

## PREAMBULE

L'ancienne usine ITDT (Impression et Teintures de Tournon) a cessé son activité en 2008. Sa localisation stratégique, au confluent du Doux et du Rhône, en entrée de ville nord de Tournon sur Rhône, et l'importante réserve foncière qu'elle constitue dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, ont amené les collectivités locales à se positionner très tôt en faveur d'une intervention sur ce site.

Conscientes des enjeux à la fois locaux et à l'échelle du bassin de vie de l'aménagement d'un tel site, la commune de Tournon-sur-Rhône et la communauté de communes Hermitage-Tournonais (fusionnée par la suite au sein d'ARCHE Agglo) ont engagé dès la fermeture du site une démarche de réflexion partagée autour du devenir de ce site de près de 7 ha et de ses abords.

Elles ont travaillé de concert à la définition d'orientations programmatiques du site, et ont signé une convention opérationnelle avec l'EPORA ayant permis à l'opérateur foncier de conduire, entre 2012 et 2022, les travaux d'acquisitions, de démolition, de désamiantage et de mise en état sanitaire d'une partie du site, pour le rendre compatible avec un usage de logements et d'activités.

Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo souhaitent à présent engager la mise en œuvre opérationnelle du site, ce qui suppose :

- L'acquisition du foncier auprès de l'EPORA, qui a eu lieu le 12 mai 2023 ;
- La conduite des études préalables, des études urbaines et des études techniques nécessaires à la formalisation du projet ;
- La définition des modalités opérationnelles de mise en œuvre du projet ;
- L'engagement, si besoin, des démarches d'autorisations environnementales ;
- La mise en œuvre de travaux de viabilisation, d'aménagements urbains et paysagés ;
- La consultation d'opérateurs immobiliers qui assureront la maîtrise d'ouvrage des futures constructions.

Afin d'engager ces démarches, les collectivités ont donc arrêté un certain nombre d'orientations et d'ambitions pour le quartier, et engagent en 2023 une importante phase d'études :

- Etudes préalables permettant de caractériser le site et son environnement (faune flore, mobilité, sondages complémentaires, ...) ;
- AMO Développement Durable, afin d'aider les collectivités partenaires à formaliser leurs ambitions, identifier des objectifs quantitatifs et qualitatifs et les moyens d'y parvenir ;
- Maîtrise d'œuvre urbaine, en charge du plan guide, des orientations architecturales et urbaines, de la conception des espaces publics ;
- AMO Site et Sols Pollués pour poursuivre le travail de dépollution à engager sur le périmètre.

La Ville de Tournon-sur-Rhône a délibéré le 15 février 2024 sur les objectifs de l'opération d'aménagement et sur les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

Au regard de l'importance et de la singularité du projet et de la recherche d'un effet levier pour faciliter l'opération d'aménagement, les collectivités locales et l'Etat ont souhaité consolider et structurer leurs relations de travail et leur partenariat technique et financier.

C'est à ce titre que la Ville de Tournon-sur-Rhône, la communauté d'agglomération ARCHE Agglo, l'Etat et leurs partenaires s'engagent dans un Projet Partenarial d'Aménagement sur ce secteur, au sens de l'article L. 312-1 du Code de l'Urbanisme.

## L'OBJET ET LES PARTIES AU CONTRAT

### Objectifs poursuivis par le contrat

En soutien à la réflexion sur les modalités opérationnelles du projet, ce Projet Partenarial d'Aménagement est considéré comme étant « de préfiguration », avec comme objectif principal la mise en place des conditions de réalisation du projet d'aménagement.

Ce Projet Partenarial d'Aménagement porte essentiellement sur les études initiées à très court terme et qui vont permettre de consolider le projet urbain et les conditions de sa mise en œuvre. Il comporte une clause de revoyure visant à faire le bilan des études et premières actions réalisées et à examiner l'opportunité de prévoir un avenant pour conclure un PPA « opérationnel ».

Les familles d'actions sont les suivantes

- **Consolider la connaissance du site** en engageant les études pour diagnostiquer et caractériser finement le site et son environnement, et apprécier les éventuels impacts du projet sur l'environnement ;
- **Arrêter le plan guide, la stratégie de développement durable du projet et la gestion des lagunes ;**
- **Préparer les phases réglementaires du projet** et particulièrement l'évaluation environnementale ;
- **Anticiper les premières phases opérationnelles** par un appui à la conception et à la réalisation d'études techniques spécifiques (géotechnique, diagnostics techniques, ...) ;

### Signataires et partenaires du contrat

Le présent contrat de PPA rassemble dans un premier temps les partenaires institutionnels initiateurs du projet, déjà engagés dans la réflexion et les comités de travail sur projet. Les signataires sont ainsi :

- **L'Etat, représenté par Mme la Préfète de l'Ardèche, Sophie ELIZEON**
- La Communauté d'Agglomération Arche Agglo représentée par le Vice-Président, Xavier ANGELI
- La Commune de Tournon-sur-Rhône, représentée par le Maire, M. Frédéric SAUSSET
- **La Banque des Territoires, représentée par la directrice régionale de la Banque des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes Mme Barbara FALK.**

Un des enjeux majeurs du présent PPA étant de mobiliser d'autres partenaires, il est prévu d'élargir le cercle des co-signataires par voie d'avenant, pour associer largement toutes les parties prenantes du projet en fonction de ses évolutions et des orientations prises.

## Dénomination et localisation du projet

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

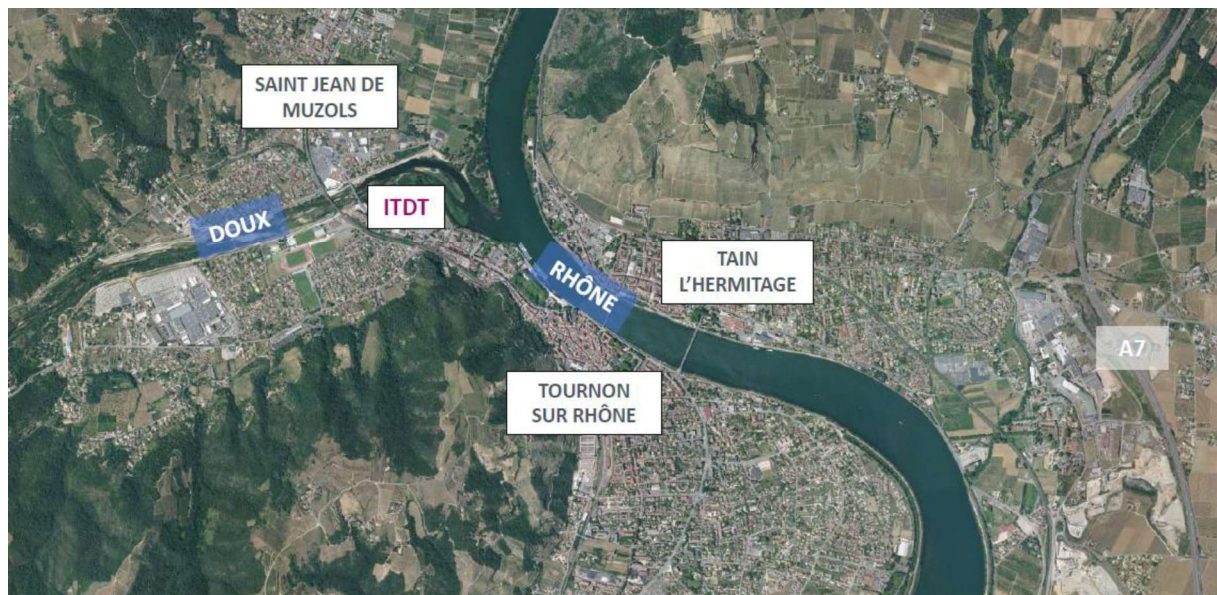
4<sup>ème</sup> ville la plus peuplée d’Ardèche avec près de 11 000 habitants, Tournon-sur-Rhône se trouve à 1h15 au sud de Lyon, que ce soit par la route ou par le train (gare de Tain l’Hermitage), et à 25 mn en voiture, 35 mn en train de Valence.

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.

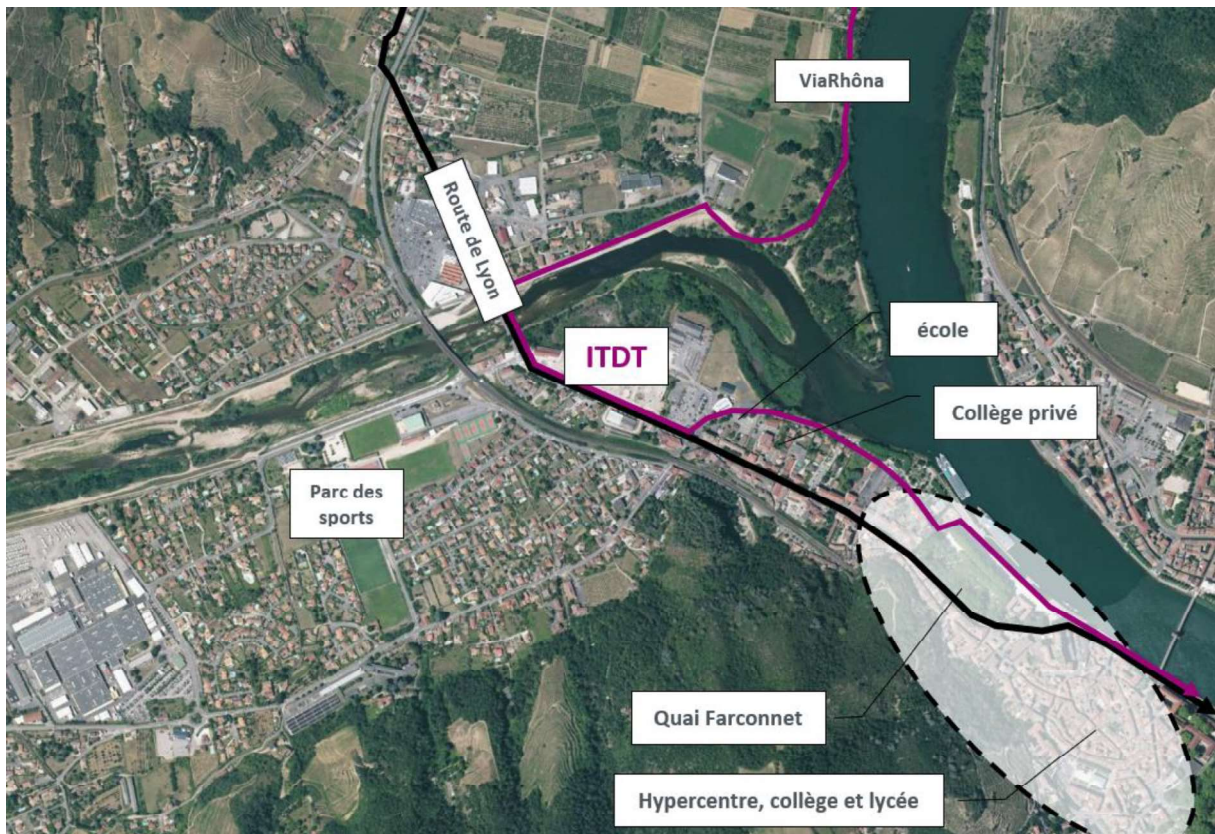


Figure 1 : localisation d’ARCHE Agglo et des 41 communes

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.







Figures 2 et 3 : localisation du site ITDT

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

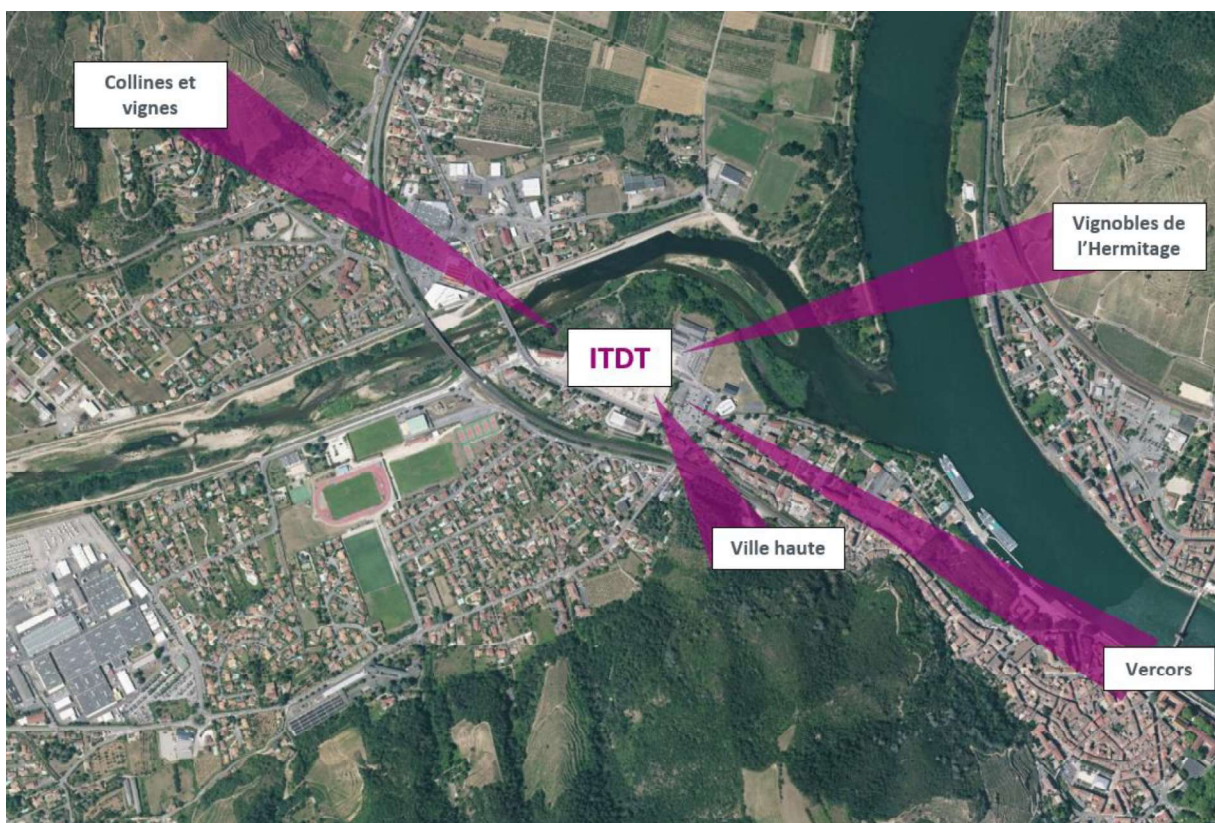


Figure 4 : les principales vues vers le grand paysage depuis le site



## Présentation du site et du périmètre prévisionnel du projet

Le projet se situe dans une boucle du Rhône, en entrée de ville et au nord du centre-ville. Il est ainsi constitué de la friche de l'ancienne usine, dont les bâtiments ont été démolis à l'exception de la halle nord, des lagunes, correspondant aux anciens bassins de décantations, ainsi que des espaces publics bordant le site, à savoir le parking de l'Octroi et l'avenue de Lyon.

L'intégration de ces deux espaces publics au périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement doit permettre d'étudier, financer et aménager leur requalification en vue de garantir la bonne desserte du site et réduire les effets de coupure urbaine entre le site et le reste de la ville.

De même, le périmètre prévisionnel intègre un certain nombre d'emprises foncières privées aux abords immédiats du site. L'objectif n'est pas que la Collectivité soit à l'initiative de la mutation de ces fonciers, mais qu'en cas d'évolution de ces derniers, une cohérence d'ensemble soit trouvée.

Ce périmètre représente environ 11 hectares, dont près de 7 sont constitués de l'emprise foncière de l'ancienne usine ITDT et des lagunes.

Le site est marqué par des contraintes environnementales fortes. En particulier tout le périmètre des lagunes est situé en aléa fort inondation ce qui interdit tout projet de construction sur ce secteur. Ce point est particulièrement important, dans la mesure où il conditionne fortement l'économie générale du projet.

Sur les 7 hectares rachetés à l'EPORA et constituant l'assiette foncière de l'usine et des espaces servants associés (lagunes pour la décantation) seuls 2,3 hectares pourront être construits car situés en dehors de la zone d'aléa fort.

Le périmètre opérationnel définitif n'est pas encore arrêté sera arrêté au moment de la création de la ZAC. Il tiendra compte des apports des différentes études, en particulier des études urbaines, et de la concertation.



Figure 5 : Périmètre du foncier ITDT (aplat vert) et projet de périmètre d'aménagement (trait ~~noir~~ rouge)



Figure 6 : le site au début du 20<sup>ème</sup> siècle

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.

Les bâtiments, à l'exception de la halle nord préservée pour ses volumes, son état général et ses qualités architecturales, ont été démolis et désamiantés en 2019. Des travaux de mise en état sanitaire des sols ont eu lieu entre 2021 et 2022.

L'activité industrielle a en effet entraîné une pollution des sols par des métaux lourds, des hydrocarbures, des HAP (Hydrocarbure aromatique polycyclique) et des COHV (solvants).

Le site est, à la suite de ces travaux, divisé en deux périmètres bien distincts.

Le périmètre de l'usine, qui a fait l'objet de travaux de dépollution, principalement par des traitements sur site permettant de limiter l'envoi de terres en centres spécialisés. C'est aujourd'hui une grande plateforme nue d'où se distingue seulement le bâtiment de la Halle Nord.

Le secteur des lagunes qui n'a pas encore fait l'objet d'un plan de gestion et de travaux de requalification foncière. Il est occupé par une alternance de boisements et de milieux ouverts en cours d'enrichissement.





Figure 7 : Evolution du site entre 2010 et 2021



Figure 8 : Deux photos prises presque au même endroit avant et après les démolitions



Figure 9 : La Halle Nord conservée, vue depuis l'intérieur



## LE PROJET

### Un projet inscrit dans la stratégie de revitalisation du territoire

La Ville de Tournon-sur-Rhône et Arche Agglo se sont engagés depuis plusieurs années dans une dynamique de revitalisation du territoire.

Le projet ITDT participe à renforcer la centralité tournonnaise. La convention pour l'opération de revitalisation du territoire d'Arche Agglo (ORT), qui concerne l'ensemble du territoire de l'agglomération et plus particulièrement les communes de Tournon-sur-Rhône, Tain l'Hermitage et Saint-Félicien, a été signé en février 2021. Cette ORT vise la mise en œuvre d'un projet de territoire dans les domaines urbains, économiques et sociaux et prévoit ainsi un Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine. Dans ce cadre, la friche ITDT a été identifiée pour la réhabilitation du patrimoine conservé et le développement d'un nouveau quartier.

Le projet de territoire « Horizon » qui porte sur l'ensemble des 41 communes d'ARCHE Agglo et qui sera approuvé fin 2023 définit les orientations politiques et les précise en objectifs stratégiques. La requalification du site ITDT y tient une place importante, en tant que projet emblématique de la volonté du territoire de développer de nouvelles formes d'habitat et de logement (écoquartiers, habitat inclusif intergénérationnel, habitat partagé, ...) et de développer des quartiers mixtes.

Par ailleurs, le projet de territoire pour Tournon-sur-Rhône à horizon 2030 est orienté autour de trois axes : affirmer Tournon comme centralité, préserver le cadre de vie et accompagner l'évolution de la commune. Ainsi, le projet d'aménagement de la friche ITDT s'inscrit parfaitement dans l'ensemble de ces orientations et notamment au vu des objectifs suivants :

- La pérennisation du pôle d'emplois ;
- Le développement d'une offre d'équipements à visée communale et supra-communale ;
- La maîtrise de la consommation foncière sans entraver les objectifs de développement ;
- La reconquête des friches pour améliorer le fonctionnement des quartiers.

### Ambitions et principaux objectifs de programmation

#### Présentation générale

Plusieurs études de définition se sont succédé depuis 2014. Elles ont permis de définir des axes programmatiques et d'arrêter un niveau d'ambition pour le projet urbain.

A ce stade de la réflexion, l'ensemble du projet n'est pas complètement arrêté, notamment pour qu'il puisse être alimenté par les études techniques préalables et la démarche d'évaluation environnementale.

L'aménagement du site repose sur deux aspirations fortes :

- Le souhait que le passé industriel du site et les pollutions qui en sont l'héritage puissent favoriser l'émergence d'un espace de recherche et de formation autour de la dépollution des sols. C'est en particulier le secteur des lagunes, non constructible, qui pourra être le lieu de cette réflexion à la croisée des enjeux de dépollution sur le temps long et de renaturation.
- L'émergence d'un quartier mixte dont la composition réponde aux enjeux de la ville durable, capable de proposer un cadre de vie et de travail confortable, même dans un contexte de réchauffement climatique, et dont le fonctionnement s'inscrive en complément du centre-ville tout proche.

Les grands principes programmatiques qui en découlent sont les suivants :

*Pour les espaces publics :*

- Valorisation des lagunes sur le temps long en conciliant enjeux de dépollution et valorisation des espaces naturels, réflexion sur leur accessibilité partielle au public et l'opportunité d'en faire un lieu de recherche et développement sur les enjeux précités ;
- Requalification du parking de l'octroi pour garantir les continuités urbaines et paysagères entre ITDT et le centre-ville ;
- Valorisation des abords de la halle, création d'un axe central, accueil de la ViaRhôna au cœur du quartier ;
- Requalification concomitante de l'avenue de Lyon ;
- Réflexion sur les continuités modes doux avec les quartiers environnants.

*Pour les programmes immobiliers :*

- Une programmation résidentielle en cœur de quartier, côté lagunes.
- Un front à vocation économique le long de l'avenue de Lyon (tertiaire, coworking, commerces, services).
- Une sécurisation de la halle nord pour parer à sa dégradation, compatible avec des occupations provisoires permettant de « tester » une programmation pour ce bâtiment singulier, et à terme mettre en œuvre un projet hybride en phase avec la singularité de ce bâtiment.

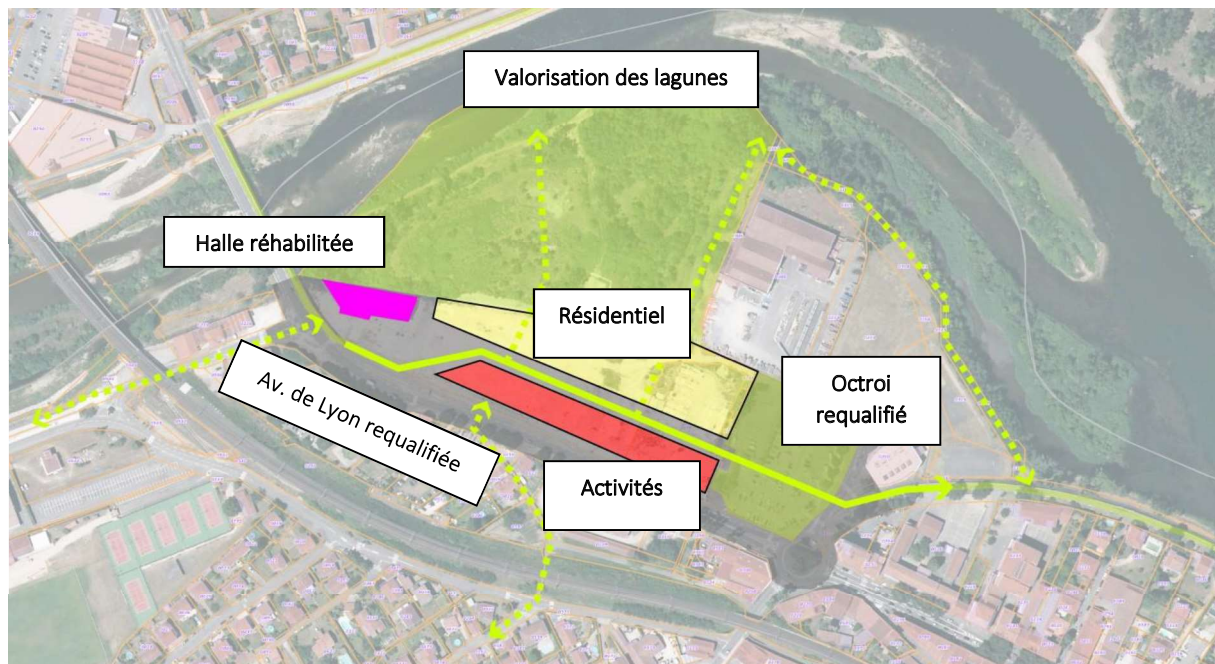


Figure 10 : orientations d'aménagement à la signature du Projet Partenarial d'Aménagement en juillet 2023

## Ambitions

Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo ont fait acte de leur volonté d'engager le site ITDT dans une démarche environnementale forte à travers la signature de la « charte Ecoquartiers ».

En 2023, les collectivités vont œuvrer à traduire, avec l'appui d'une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) spécialisé, cette ambition en démarche environnementale fixant les objectifs à atteindre en matière de développement durable à toutes les échelles et à toutes les étapes de la mise en œuvre du projet urbain.

Plusieurs thèmes ont été identifiés au regard des enjeux de développement durable et appellent à être explorés et approfondis :

- La prise en compte de la biodiversité dans l'aménagement global, la recherche de solutions d'évitement et de réduction plutôt que de compensations ;
- La recherche et la pédagogie autour des enjeux environnementaux (accueil d'entreprises souhaitant tester leurs solutions de dépollution alternative, découverte par le grand public des écosystèmes et des espèces présentes entre Doux et Rhône, ...) ;
- La gestion alternative des eaux pluviales (sous couvert de la compatibilité avec les sols), la recherche d'une ville poreuse, l'importance de la pleine terre et des plantations ;
- La création d'un quartier « ilot de fraîcheur », garantissant le confort d'été ;
- Une approche bioclimatique, de manière à privilégier autant que possible les solutions passives plutôt que le recours à des technologies de compensation ;
- Le développement d'un environnement urbain favorable à la santé, privilégiant la marche et le vélo ;
- La recherche de solution pour optimiser les surfaces dédiées au stationnement des véhicules ;
- La recherche de la frugalité dans les aménagements comme dans les constructions, la sobriété d'entretien et de consommation des espaces publics livrés ;
- La diminution de l'empreinte carbone du projet ;
- La mobilisation d'énergies renouvelables ;
- L'optimisation des déblais et remblais, la prise en compte de l'état sanitaire des sols dans le projet ;
- La diminution de l'impact des chantiers.

Concernant l'offre résidentielle, des thèmes propres méritent d'être développés :

- La cohabitation entre plusieurs âges de la vie au sein d'une offre résidentielle diversifiée et mixte, et particulièrement la bonne intégration du grand âge ;
- Le souhait de permettre à tous les résidents d'accéder aux qualités et aménités du site : rapport au grand paysage et à l'eau, proximité du centre-ville, des commerces et services ;
- Favoriser les mobilités douces plutôt que l'usage de la voiture ;
- Pousser fortement la réflexion autour du confort thermique d'été, et l'opportunité de fournir des logements très économes en charges.

Concernant le front à vocation d'activités, en rupture avec les productions immobilières classiques, l'ambition porte principalement sur la capacité à accompagner les futures opérations vers la mixité fonctionnelle (commerces et bureaux par exemple) et une qualité architecturale cohérente avec le positionnement en entrée de ville et en front des logements.

Enfin pour la halle nord, l'ambition est d'en faire un lieu qui participe à l'activation du site par étapes, en profitant de sa visibilité, son volume, sa singularité, pour proposer et tester des usages et programmes qui pourraient se développer au sein du futur quartier. Le bâtiment étant dans un état médiocre, une phase de sécurisation est nécessaire.

## Etat d'avancement du projet

### 2011 à 2022 : les étapes préalables à la libération du foncier

La friche ITDT fait l'objet d'un partenariat suivi entre ARCHE Agglo et la Ville de Tournon-sur-Rhône depuis de nombreuses années. Les collectivités 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 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.

### 2023 et 2024 : années clefs pour engager la mise en œuvre opérationnelle du projet

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

Le 12 juillet 2023 le Projet Partenarial d'Aménagement va être a été signé, permettant de mobiliser les principaux acteurs et partenaires autour d'une démarche de travail commune.

La fin des travaux de démolition et de dépollution sur l'emprise de l'ancienne usine permet d'engager l'ensemble des études préalables à la mise en œuvre du projet. Il s'agit des études qui vont permettre de caractériser le site et son environnement d'un point de vue environnemental mais aussi technique (qualité des sols, ...) et fonctionnel (circulation, mobilités, réseaux, ...).

Conformément aux engagements pris lors de la signature du Projet Partenarial d'Aménagement en juillet 2023, la Ville de Tournon-sur-Rhône a engagé la plupart des études identifiées dans le Projet Partenarial d'Aménagement, en particulier :

- Mai 2023 : lancement de l'étude Faune Flore ;
- Juillet 2023 : lancement de l'AMO juridique et financière ;
- Novembre 2023 : lancement du marché de maîtrise d'œuvre urbaine, du marché d'AMO Développement Durable et procédures environnementales réglementaires, AMO Communication et Concertation ;
- Mars 2024 : lancement des études mobilités ;
- Avril 2024 : lancement de l'AMO SSP (Sites et Sols Pollués), des études Air et Santé et Acoustique.

Au regard de la nature du projet, de son inscription dans le temps, de la part importante d'espaces publics à créer ou requalifier, du souhait de la collectivité d'une maîtrise forte du projet, il a été décidé de mettre en œuvre une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) pour mettre en œuvre le projet.

Aussi, la Ville de Tournon-sur-Rhône a délibéré le 15 février 2024 sur les objectifs de l'opération d'aménagement et sur les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC. La concertation a démarré de manière active par une série de formats et de temps d'échanges, dès le mois de janvier 2024.

L'objectif est de disposer pour le mois de juin 2024 d'un plan guide, alimenté par les différentes études urbaines, techniques et financières et par la concertation.

Par ailleurs 2023 verra le démarrage **des études de maîtrise d'œuvre urbaine**, qui vise à définir le projet urbain au travers d'un plan guide, arrêter les prescriptions architecturales et urbaines qui seront imposées aux opérateurs et concevoir les espaces publics.

**La mission d'AMO développement durable** permettra de bâtir la stratégie en matière de développement durable pour le futur quartier, les **études dites « Sites et Sols Pollués »** permettant de définir une stratégie de gestion de la pollution des lagunes et d'études propres à la halle, permettant d'apprécier son état, et d'imaginer une ou des programmations.

La démarche de travail consiste à ce que ces études s'alimentent mutuellement, afin de garantir une prise en compte optimale des caractéristiques du site dans le projet.

Du 27 février au 25 mai 2024, une phase active de concertation s'est déroulée en parallèle de la définition du plan guide (les grandes orientations urbaines du projet), à travers différentes réunions, ateliers et visites de site.

Les supports et les comptes-rendus de ces événements ont été mis en ligne sur une page dédiée au projet de la ville de Tournon-sur-Rhône. Deux registres papiers et un registre numérique ont été mis à disposition. Il est prévu que la concertation soit close à la fin de l'été, pour un bilan qui sera tiré au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Le fait que la concertation coïncide au passage des grandes orientations vers la définition plus précise du projet a permis d'enrichir la conception de ce dernier.

La concertation a conforté certains aspects du projet, comme l'ouverture des lagunes au public, la mise en œuvre d'espaces publics très plantés, la nécessité d'une ambition environnementale forte pour les futures constructions. Elle a aussi fait évoluer le projet sur certains points : moins d'activités économiques en front de l'avenue de Lyon, le maintien de la ViaRhôna sur l'avenue de Lyon plutôt que son inscription au sein de l'opération.

Des points de vigilance ont été mis en exergue, sur la présence de jeux pour enfants, sur l'impact sur le trafic, sur les attentes fortes concernant la requalification de la halle.

Le projet, enrichi de la participation, présente à ce jour les orientations suivantes :



Une trame urbaine articulée autour d'espaces publics généreux, largement plantés, et facilitant l'usage des modes doux :

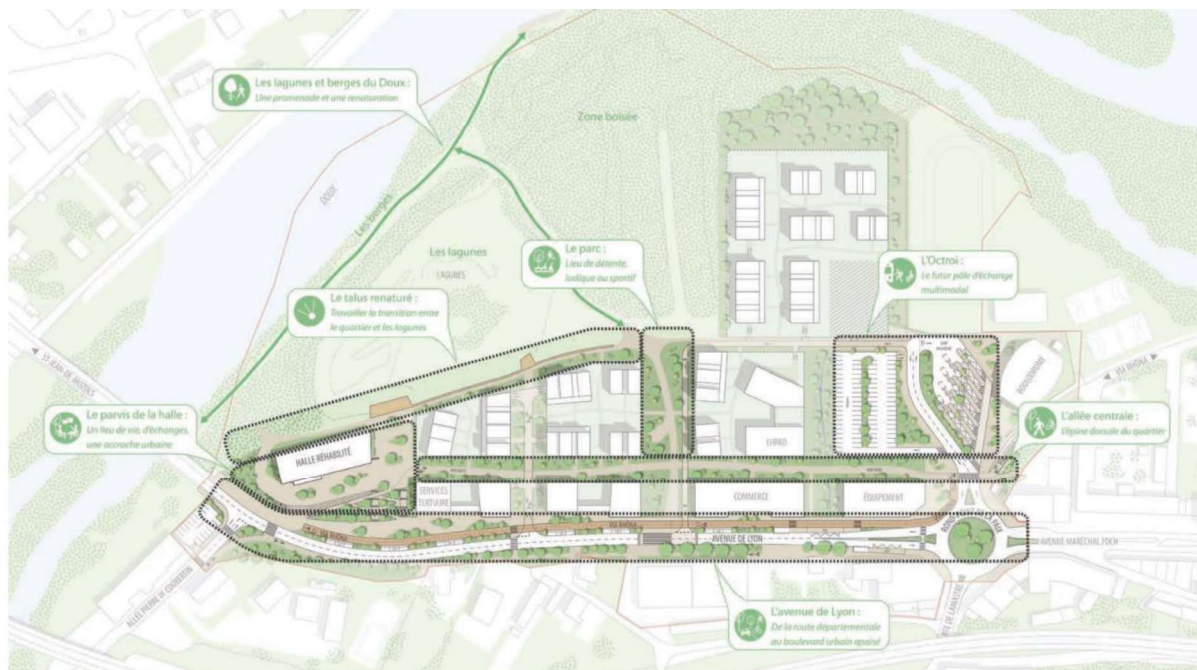


Figure 11 : les grandes séquences paysagères (extrait du plan guide Gautier+Conquet\_aup, Ingerop, Aetc, L.E.A)

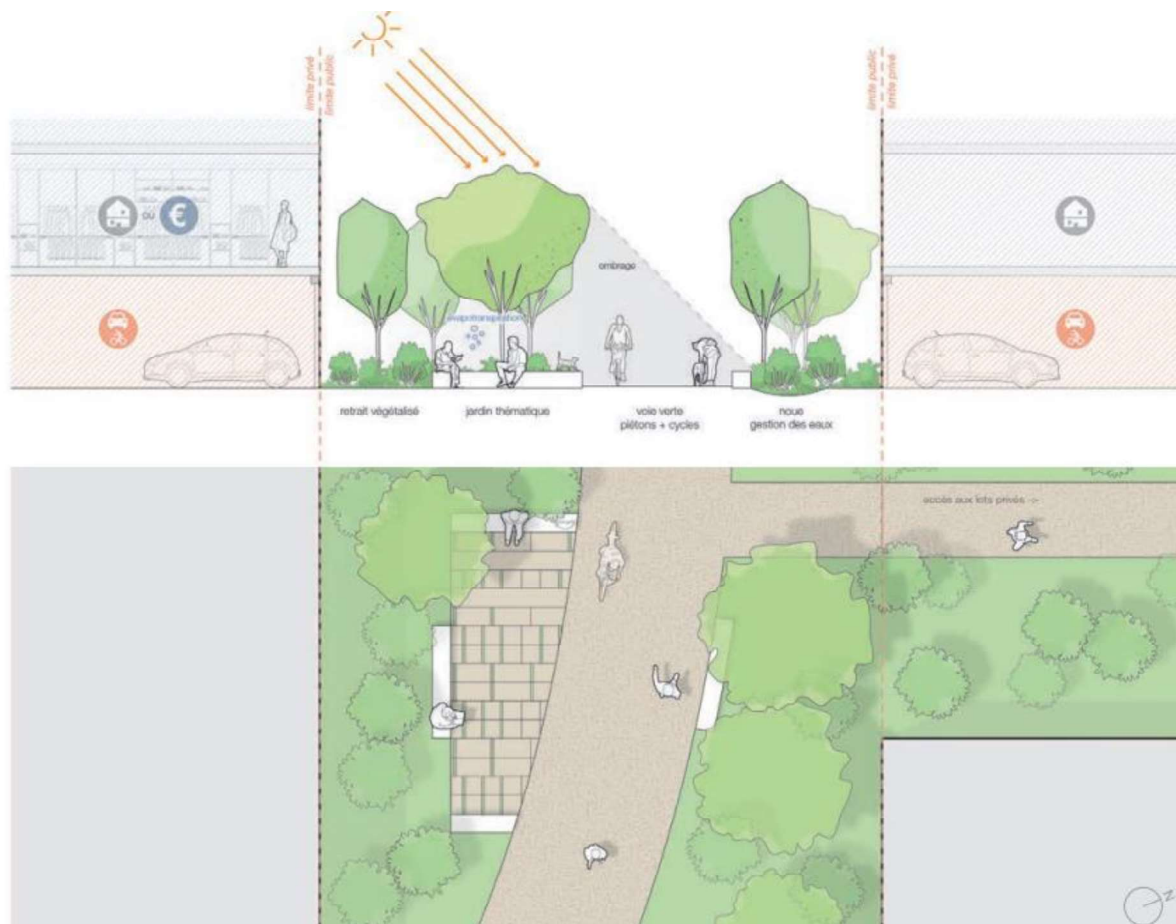


Figure 12 : coupe de principe de la voie mode doux centrale (extrait du plan guide Gautier+Conquet\_aup, Ingerop, Aetc, L.E.A)

### Un cadre de vie de qualité entre ville et nature :

Le programme prévisionnel prévoit un quartier à majorité résidentielle accueillant environ 85 logements dont des logements seniors et des logements sociaux (20%), un EHPAD, un plot de commerces, quelques locaux pour de l'activité et du service, et la possibilité d'accueillir un équipement le long du parking de l'Octroi.

Enfin à terme, si le foncier Point P mute, sa vocation sera d'accueillir un programme de logements complémentaires.

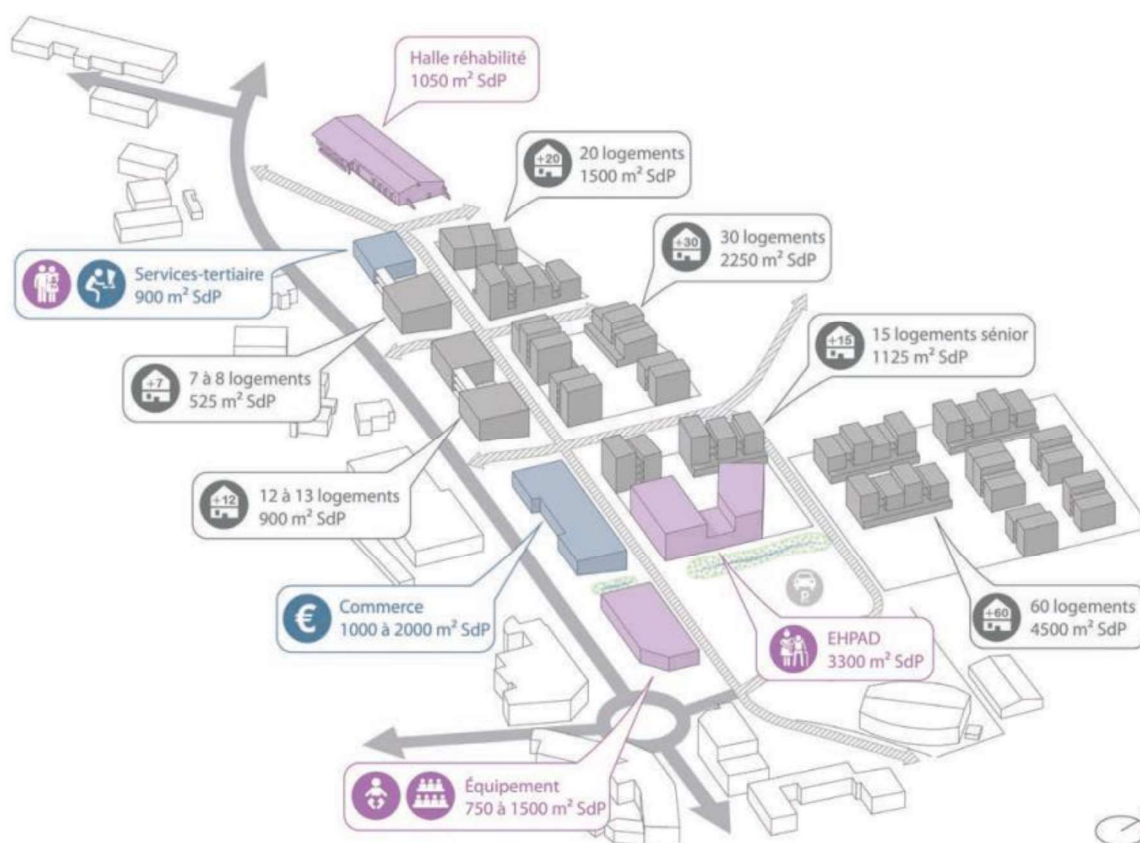


Figure 13 : programme prévisionnel (extrait du plan guide Gautier+Conquet\_aup, Ingerop, Aetc, L.E.A)

L'enjeu est maintenant d'accompagner une production immobilière ambitieuse en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Le 2<sup>ème</sup> semestre 2024 est notamment consacré à la définition des prescriptions qui seront imposées aux opérateurs.

A l'échelle de l'ensemble du site, la stratégie développement durable a permis d'identifier les ambitions à porter tant sur les espaces publics que sur les futurs programmes.



Objectif

1

## Développer une trame verte depuis le nord

**Indicateur :** Nombre de corridors nord-sud continus

Leviers de conception

- Continuité des **3 strates végétales** (arborée, arbustive, herbacée) sur les tracés des corridors.

Espace public

Lots cessibles

- Refertilisation** des sols (préliminaire puis progressive à partir du développement de la végétation en exploitation) et renaturation du talus, aujourd'hui très dégradés.

Espace public

Lots cessibles

- Qualité paysagère des **espaces de transition** (lot privé/espace public/voirie/limites cadastrales) : passages pour la micro-faune, essences adaptées, hauteurs des haies, typologies de clôtures

Espace public

Lots cessibles

- Toitures végétalisées**, en cohérence avec les objectifs de solarisation : répartition à travers le projet, connexions par proximité entre toitures, épaisseur de substrat cohérente avec le type de strate végétale développé

Lots cessibles



Campus Saint Thomas, Science PO. Source : ALTO STEP



GS Paul Chevallier Rillieux la Pape, Tectoniques Architectes 2

Objectif

12

## Planifier l'autonomie énergétique pour le projet d'ici 2050 (objectif TEPOS)

**Indicateur :** Taux d'indépendance énergétique du projet à sa livraison, et plan de progression horizon 2050

Leviers de conception

- Concevoir dans un souci de **sobriété énergétique** (inscription dans les CPAUPE et fiches de lot) : limiter les besoins (usages, enveloppe thermique efficace, labels de performance ex : passivHaus), valoriser les atouts bioclimatiques du bâti

Lots cessibles

- Développement des potentiels EnR** : solaire (thermique et photovoltaïque), biomasse, relevé comme enjeu dans la stratégie TEPOS, géothermique (si confirmé par les forages)

Lots cessibles

- Taux EnR dans les prescriptions** (CPAUPE, fiches de lot), obligations de production photovoltaïque si PAC en production thermique

Lots cessibles



Micro-chaudière biomasse Modul'R, ERE 43

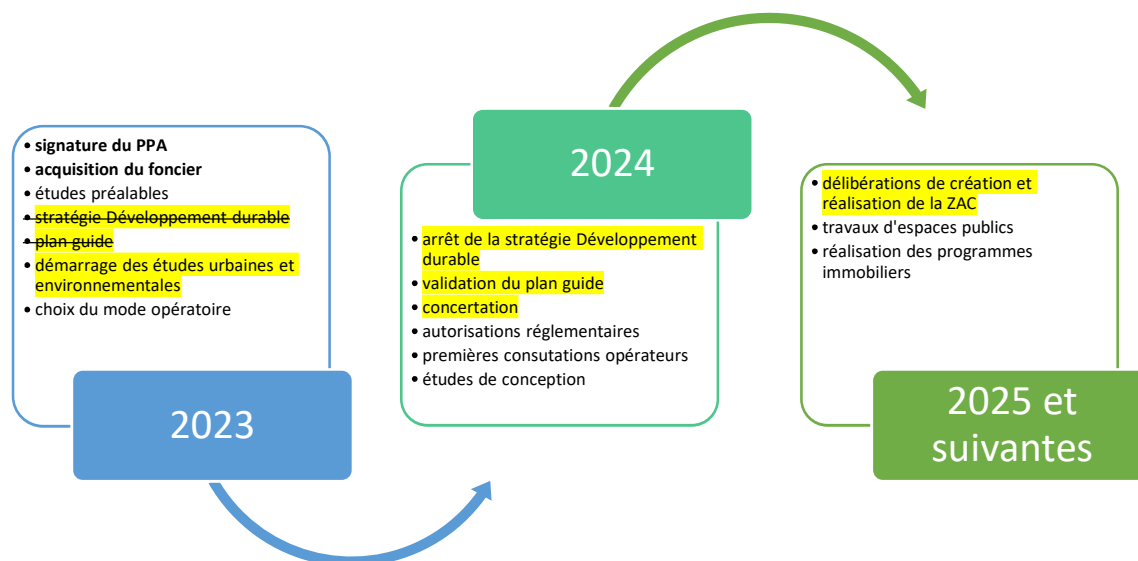


Toiture biosolaire, Bosch, Saint-Ouen

Figures 14 et 15 : extraits de la stratégie développement durable (AltoStep)



## Synthèse des grandes étapes à venir



Fin 2023/début 2024, le croisement des premières conclusions des études préalables et l'avancement de la conception du projet dans le cadre des études urbaines doit permettre de caler un mode opératoire, à savoir le choix de l'outil opérationnel et des procédures associées, le calage de la ou des maîtrises d'ouvrage, un confortement du bilan d'opération.

Le deuxième semestre 2024 va être consacré aux enjeux suivants :

- Intégrer les dernières études encore en cours (Sites et Sols Pollués, géotechnique, ...) au projet, et rédiger l'étude d'impact ;
- Définir les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui s'imposeront aux futurs opérateurs immobiliers ;
- Préparer, en prévision des dossiers de création et de réalisation, les différentes pièces réglementaires, et finaliser le bilan d'opération ;
- Soumettre le projet à l'évaluation environnementale ;

### Calendrier prévisionnel à 3 ans

Le calendrier suivant est un planning prévisionnel identifiant l'articulation entre études et phases opérationnelles. Il s'inscrit dans l'optique d'un rythme soutenu et d'une forte implication de l'ensemble des partenaires, notamment en phase réglementaire.



## Action 1 : réaliser les études préalables

**Attendus** : disposer de l'ensemble des connaissances qui permettent de diagnostiquer et caractériser finement le site et son environnement, et d'apprécier les éventuels impacts du projet sur l'environnement. Ces études alimenteront la réflexion sur la conception urbaine du quartier et la stratégie en matière de développement durable.

Dans le détail il s'agit des études suivantes :

**Inventaire faune flore habitats et propositions de mesures** : La mission consiste à effectuer un inventaire naturaliste (habitats naturels, flore et faune), d'établir une évaluation écologique de la zone d'étude permettant d'analyser les impacts du projet sur les milieux naturels, et de préconiser des mesures de suppression et d'atténuation des impacts pour une préservation durable du territoire.

**Etude mobilités** : la mission consiste à faire le diagnostic des mobilités sur et à proximité du site, tous modes confondus, pour ensuite mesurer les impacts du projet et proposer des solutions de mobilité, que ce soit dans les aménagements (voirie, stationnement) ou les règlements (règles de stationnement VL et vélos par typologie de constructions).

**Relevés topographiques du site et des réseaux** : la mission consiste à disposer d'un relevé de l'existant de l'ensemble du site, y compris les lagunes, qui servira de base à l'ensemble des études de conception.

**Etudes relatives à la santé** : la mission consiste à tenir compte des conséquences possibles du projet d'aménagement sur la qualité de vie et le bien-être des usagers. Il s'agit de disposer d'éléments permettant de privilégier des choix qui minimisent l'exposition des populations à des facteurs de risque tels que la pollution de l'air et les nuisances sonores et maximisent leur exposition à des facteurs de protection comme la pratique de l'activité physique via les mobilités actives (déplacements non motorisés comme la marche ou le vélo), ou encore l'accès aux espaces verts.

**Partenaires principaux** : ARCHE Agglo, Ville de Tournon-sur-Rhône DHUP, DDT, DREAL, Banque des Territoires

**Animation /référent PPA** : chargé d'opération ITDT

**Coût et financements** :

	coût total HT	proposition de ventilation du financement		
		crédit Etat P135	banque des Terr.	Ville et Agglo
<b>action 1 : réaliser les études préalables</b>	<b>70 000,00 €</b>	<b>20 000,00 €</b>	<b>25 000,00 €</b>	<b>25 000,00 €</b>
Etude mobilités	30 000,00 €	12 000 €	9 000 €	9 000 €
Etudes relatives à la santé	40 000,00 €	8 000 €	16 000 €	16 000 €

**Calendrier** :

Consultations et choix des prestataires : mars à juillet 2023 (phase engagée)

Rendu des études : fin 2023 à **automne** 2024



## Action 2 : programmation, montage et concertation

**Attendus** : consolider les choix programmatiques exprimés dans le paragraphe « Ambitions et principaux objectifs de programmation » en les confrontant à des études de marché et / ou des études de faisabilité et de programmation, identifier le mode opératoire et le montage le plus à même de répondre aux singularités du site, définir et mettre en œuvre une stratégie de concertation autour du projet.

Dans le détail il s'agit des études suivantes :

**Programmation** : Ces études consistent à préciser le dimensionnement des futurs programmes immobiliers et équipements, au regard des besoins et capacité des collectivités et du marché immobilier.

Une étude particulière sera dédiée à la halle nord. Seul bâtiment non démoli, il peut servir de marqueur identitaire du site et participer à l'activation progressive du futur quartier. L'étude à mener sur ce lieu devra croiser l'état du bâtiment, les enjeux de pérennisation et de sécurité, l'identification d'acteurs et d'usagers potentiels, afin de définir une programmation ad hoc, qui pourrait être évolutive dans le temps.

**AMO juridique** : il s'agit de mobiliser des juristes spécialisés pour aider à arrêter les modalités de maîtrise d'ouvrage du projet, le choix de l'outil opérationnel à mettre en œuvre (ZAC, permis d'aménager, ...) et les phases réglementaires qui en découlent.

**AMO communication et concertation** : le projet nécessite d'être approprié par les tournonais. Il est nécessaire de définir une stratégie de communication et d'information d'une part, de concertation d'autres part, pour associer les riverains et futurs usagers du quartier à la mise en œuvre de ce dernier.

**Partenaires principaux** : ARCHE Agglo, Ville de Tournon-sur-Rhône, DHUP, DDT, Banque des Territoires

**Animation /référent PPA** : chargé d'opération ITDT

**Cout et financements** :

	coût total HT	proposition de ventilation du financement		
		crédit Etat P135	banque des Terr.	Ville et Agglo
<b>action 2 : programmation, montage et concertation</b>	<b>142 000,00 €</b>	<b>20 000,00 €</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>62 000,00 €</b>
Programmation	82 000,00 €		41 000 €	41 000 €
AMO juridique	20 000,00 €		10 000 €	10 000 €
AMO communication et concertation	40 000,00 €	20 000 €	9 000 €	11 000 €

**Calendrier** :

Consultations et choix des prestataires : janvier à juillet 2023 (phase engagée)

Rendu des études : fin 2023 à **automne** 2024

## Action 3 : définition du plan guide, de la stratégie développement durable et de la gestion des lagunes

**Attendus** : il s'agit de croiser trois approches pour définir un projet d'ensemble associant développement d'un quartier mixte sur l'emprise de l'ancienne usine et valorisation des lagunes : la réflexion sur l'urbain et le paysage et l'insertion du projet dans la ville, l'application des préceptes de développement durable de l'échelle du quartier à celle des projets immobiliers, les stratégies de dépollution des lagunes.

Il est d'ores et déjà prévu que ces trois blocs de compétences soient amenés à travailler en dialogue, de manière que les approches urbaines, paysagères, environnementales et sanitaires s'alimentent mutuellement au bénéfice de la cohérence et de la qualité globale du projet.

Dans le détail il s'agit des études suivantes :

**Maîtrise d'œuvre urbaine** : Les collectivités entendent disposer d'un maître d'œuvre urbain capable de l'accompagner dans la définition d'un plan guide, des orientations architecturales, urbaines et paysagères, à l'échelle du quartier et de chaque lot, et dans la conception des espaces publics du futur quartier.

Le rôle du maître d'œuvre urbain est de :

- Définir l'identité urbaine et paysagère du futur quartier ITDT, partager la vocation environnementale du lieu en lien avec l'AMO DD ;
- Identifier les leviers et ressort du projet, être force de proposition pour garantir un projet accueillant et confortable, bien inséré dans la ville et le paysage ;
- Garantir la cohérence du projet dans toutes ses composantes, tout au long des phases de conception et de réalisation ;
- Accompagner les porteurs de projet immobiliers en faisant œuvre de pédagogie et de conviction ;
- Concevoir des espaces publics pérennes en anticipant les questions d'usage et de gestion.

Le montant inscrit à la présente action s'entend hors conception des espaces publics, ce poste étant développé dans une autre action.

**AMO Développement durable** : la mission consiste à accompagner les collectivités pour les aider à la définition d'une stratégie en matière de développement durable pour l'aménagement du site ITDT, et un appui constant pour l'animation et la mise en œuvre de cette stratégie. Il s'agit notamment d'arrêter les ambitions en matière de développement durable pour le projet, et les indicateurs associés permettant d'apprécier leurs réalisations, puis de proposer des préconisations et un suivi pour que ces ambitions soient traduites :

- Dans le plan guide ;
- Dans la conception et la mise en œuvre des espaces publics ;
- Dans la mise en œuvre des programmes immobiliers.

**AMO sites et sols pollués pour la définition d'un plan de gestion des lagunes** : la mission consiste, dans le respect de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, à proposer, en relation avec l'approche paysagère du site, la gestion de la pollution la plus adaptée au regard des critères sanitaires, environnementaux et sociétaux.

Les lagunes sont un territoire singulier qui permet de croiser les enjeux de dépollution, de renaturation et d'ouverture au public.



Le bureau d'études aura également la mission d'appuyer les collectivités pour identifier les opportunités de valorisation du site, en identifiant les opportunités et les conditions de partenariat avec des acteurs publics et privés intéressés à développer de nouvelles approches de la dépollution et de la renaturation.

Partenaires principaux : ARCHE Agglo, Ville de Tournon-sur-Rhône DHUP, DDT

Animation /référent PPA : chargé d'opération ITDT

Cout et financements :

	coût total HT	proposition de ventilation du financement		
		crédit Etat P135	banque des Terr.	Ville et Agglo
<b>action 3 : définition du plan guide, de la stratégie DD et de la gestion des lagunes</b>	<b>530 000,00 €</b>	<b>197 500,00 €</b>	<b>148 500,00 €</b>	<b>184 000,00 €</b>
Maîtris d'œuvre urbaine (hors conception)	310 000,00 €	127 500 €	74 000 €	108 500 €
AMO Développement durable	140 000,00 €	70 000 €	34 500 €	35 500 €
AMO sites et sols pollués	80 000,00 €	- €	40 000 €	40 000 €

Calendrier :

Consultations et choix des prestataires : mai à juillet 2023

Rendu des études : fin 2023 puis à l'avancement du projet (accompagnement sur le temps long).

## Action 4 : préparer les phases règlementaires du projet

Attendus : préalablement aux travaux, plusieurs phases règlementaires seront à mettre en œuvre pour garantir la conformité du projet avec les différents codes qui régissent les opérations d'aménagement. Ces phases seront alimentées par l'important travail de diagnostic préalable et de mesures des impacts développés en action 1.

Cette phase suppose un partenariat important et une anticipation forte

Dans le détail il s'agit des études suivantes :

**Demande de cas par cas et évaluation environnementale (ou étude d'impact)** : Au vu des caractéristiques du site et du projet, et en fonction de la procédure d'aménagement retenue, une demande de cas par cas, suivie possiblement d'une évaluation environnementale, ou une étude d'impact seront à réaliser.

**Dossier Loi sur l'Eau** : les caractéristiques du projet amènent à anticiper une procédure de déclaration Loi sur l'Eau.

~~**Evolution du PLU** : le PLU de la Ville de Tournon sur Rhône pourra être amené à évoluer pour retranscrire les ambitions urbaines, paysagères et environnementales du projet. Ce travail, largement réalisé en interne, s'appuiera sur les éléments mis en œuvre par le maître d'œuvre urbain.~~

Cout et financements :

	coût total HT	proposition de ventilation du financement		
		crédit Etat P135	banque des Terr.	Ville et Agglo
<b>action 4 : préparer les phases règlementaires du projet</b>	<b>95 000,00 €</b>	<b>52 000,00 €</b>	<b>21 500,00 €</b>	<b>21 500,00 €</b>
évaluation environnementale	80 000,00 €	44 500 €	17 750 €	17 750 €
dossier loi sur l'eau	15 000,00 €	7 500 €	3 750 €	3 750 €

Calendrier :

Consultations et choix des prestataires : mai à juillet 2023

Rendu des études : **automne 2024**



## Action 5 : anticiper les premières phases opérationnelles

Attendus : Les premiers travaux sont projetés à horizon 2025. Pour se faire il est nécessaire de réaliser des études techniques spécifiques qui vont alimenter les études de conception des futurs aménagements. Par rétroplanning, l'objectif de premiers travaux en 2025 suppose le lancement des premières études dès 2023.

Même si ces études concernent directement la phase travaux, leur calendrier, leur imbrication avec les études préalables et les phases réglementaires du dossier (action 4), il est nécessaire de les intégrer dès le Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration.

Dans le détail il s'agit :

**Des études géotechniques G1 et G2** : ces études qui visent à définir les caractéristiques physiques des sols (résistance, perméabilité, ...) sont nécessaires au bon dimensionnement des différents ouvrages d'espaces publics et des réseaux.

**Des diagnostics sur enrobés** : dans le cas de requalification de l'existant (avenue de Lyon, parking de l'Octroi,) des diagnostics amiante de l'enrobé seront nécessaires.

**Les études de maîtrise d'œuvre, d'OPC (ordonnancement, pilotage, coordination), de SPS (sécurité, protection, santé)** : il s'agit des études de conception des ouvrages et de pilotage et de suivi du chantier.

Cout et financements :

	coût total HT	proposition de ventilation du financement		
		crédit Etat P135	banque des Terr.	Ville et Agglo
<b>action 5 : anticiper les premières phases opérationnelles</b>	<b>465 000,00 €</b>	<b>110 500,00 €</b>	- €	<b>354 500,00 €</b>
études géotechniques G1 et G2	100 000,00 €	50 000 €		50 000 €
diagnostics sur enrobés	25 000,00 €	12 500 €		12 500 €
études de maîtrise d'œuvre, d'OPC et de SPS	340 000,00 €	48 000 €		292 000 €

Calendrier :

Consultations et choix des prestataires : juin 2023 à début 2024

Rendu des études : courant 2024



## Synthèse et mise en perspective au regard du bilan d'opération

La synthèse des actions et des partenariats financiers est la suivante :

	coût total HT	proposition de ventilation du financement		
		crédit Etat P135	banque des Terr.	Ville et Agglo
<b>action 1 : réaliser les études préalables</b>	<b>70 000,00 €</b>	<b>20 000,00 €</b>	<b>25 000,00 €</b>	<b>25 000,00 €</b>
Etude mobilités	30 000,00 €	12 000 €	9 000 €	9 000 €
Etudes relatives à la santé	40 000,00 €	8 000 €	16 000 €	16 000 €
<b>action 2 : programmation, montage et concertation</b>	<b>142 000,00 €</b>	<b>20 000,00 €</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>62 000,00 €</b>
Programmation	82 000,00 €		41 000 €	41 000 €
AMO juridique	20 000,00 €		10 000 €	10 000 €
AMO communication et concertation	40 000,00 €	20 000 €	9 000 €	11 000 €
<b>action 3 : définition du plan guide, de la stratégie DD et de la gestion des lagunes</b>	<b>530 000,00 €</b>	<b>197 500,00 €</b>	<b>148 500,00 €</b>	<b>184 000,00 €</b>
Maîtrise d'œuvre urbaine (hors conception)	310 000,00 €	127 500 €	74 000 €	108 500 €
AMO Développement durable	140 000,00 €	70 000 €	34 500 €	35 500 €
AMO sites et sols pollués	80 000,00 €	- €	40 000 €	40 000 €
<b>action 4 : préparer les phases règlementaires du projet</b>	<b>95 000,00 €</b>	<b>52 000,00 €</b>	<b>21 500,00 €</b>	<b>21 500,00 €</b>
évaluation environnementale	80 000,00 €	44 500 €	17 750 €	17 750 €
dossier loi sur l'eau	15 000,00 €	7 500 €	3 750 €	3 750 €
<b>action 5 : anticiper les premières phases opérationnelles</b>	<b>465 000,00 €</b>	<b>110 500,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>354 500,00 €</b>
études géotechniques G1 et G2	100 000,00 €	50 000 €		50 000 €
diagnostics sur enrobés	25 000,00 €	12 500 €		12 500 €
études de maîtrise d'œuvre, d'OPC et de SPS	340 000,00 €	48 000 €		292 000 €
<b>ensemble des actions portées au Projet Partenarial d'Aménagement</b>	<b>1 302 000,00 €</b>	<b>400 000,00 €</b>	<b>255 000,00 €</b>	<b>647 000,00 €</b>

Ce premier engagement financier va permettre de préciser les contours opérationnels, techniques et financiers estimée à ce jour à plus de 10 millions d'euros hors taxes d'investissement.

En parallèle, les recettes liées aux charges foncières ne permettront pas d'équilibrer l'opération. Ceci est pour une large part liée au fait que sur l'ensemble du site à aménager (près de 10 hectares), seuls 2,3 hectares sont réellement constructibles et générateurs de recettes foncières potentielles.

C'est pourquoi les collectivités ont engagé très tôt des démarches de recherches de subventions auprès des différents partenaires institutionnels.

Il faut citer en particulier le Contrat de Plan Etat Région 2021/2027 (CPER), qui pourrait participer à hauteur de 4,2 M€ à l'opération.

Pour mémoire, la vocation du CPER est de financer l'investissement. Les fonds sont donc fléchés sur les travaux de viabilisation et d'aménagement, ils ne se recoupent pas avec les aides de l'Etat apportées dans le cadre du présent Projet Partenarial d'Aménagement.

REQUALIFICATION URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DU SITE ITDT A TOURNON SUR RHONE (07)				mise à jour : 31-juil-24	
BILAN PREVISIONNEL NON CONTRACTUEL					
DEPENSES			RECETTES		
OBJET	TOTAL HT		OBJET	TOTAL HT	
A :	Etudes préalables, de définition et de suivi de	866 881 €	A :	recettes foncières	2 380 000 €
A1 :	études préalables et de suivi	516 881 €	A1 :	ventes de charges foncières	2 380 000 €
A2 :	maîtrise d'œuvre urbaine	310 000 €	A2 :	loyers	- €
A3 :	concertation et participation	40 000 €	B :	subventions	4 855 000 €
B :	Foncier	6 217 972 €	A1 :	CPER	4 200 000 €
B1 :	acquisitions (hypothèse fond FEDER obtenus par l'EPORA) plus value en cas de non obtention du FEDER	2 079 284 € 1 185 095 €	A2 :	Banque des Territoires	255 000 €
B2 :	dépollution / proto aménagement (travaux + études	2 907 538 €	A3 :	Etat dans le cadre du PPA	400 000 €
B3 :	impôts, sécurisation et gestion des biens	46 056 €	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>7 235 000 €</b>	
C :	Aménagement	4 345 283 €	<b>BILAN GLOBAL</b>	<b>-</b>	<b>4 668 712 €</b>
C1 :	honoraires MOE, OPC, SPS, ...	339 777 €			
C2 :	études complémentaires (géotechnique, détection	150 000 €			
C3 :	travaux d'espaces publics et raccordement	3 855 506 €			
D :	Equipements publics	353 577 €			
D1 :	honoraires MOE, OPC, SPS, ...	40 677 €			
D2 :	travaux d'équipements publics	312 900 €			
E :	Communication	60 000 €			
F :	Frais financiers	- €	non connus		
G :	Frais Divers	60 000 €			
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>		<b>11 903 712 €</b>			

## LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU CONTRAT

Le PPA doit bénéficier d'un portage politique et technique fort et d'une grande agilité entre les collectivités et les services de l'Etat, notamment pour anticiper les différentes phases administratives et réglementaires.

Le pilotage et l'animation du PPA est assuré par le chargé d'opération pour la requalification de la friche ITDT. Par ailleurs, chaque signataire du contrat de PPA désigne au sein de ses services un représentant technique, dont le rôle est notamment d'assurer le suivi de la réalisation du PPA, de mobiliser les expertises et ressources de sa structure selon les besoins du projet.

### 1. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est co-présidé par le Vice-Président de la communauté d'agglomération Arche Agglo, le maire de Tournon-sur-Rhône et le préfet du département de l'Ardèche. Il est par ailleurs composé des autres signataires et partenaires du contrat.

Le comité de pilotage se réunit tant que de besoin et a minima deux fois par an.

Il a pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du présent contrat, en particulier pour :

- Piloter l'ensemble des actions transversales ;
- Tirer le bilan des études et actions engagées et s'assurer de la cohérence globale ;
- Formuler des propositions d'arbitrage ou des orientations nouvelles qui permettront au comité technique d'avancer sur certains points du projet ;
- Décider la mise en place d'avenants éventuels au présent contrat, notamment pour mettre en œuvre les orientations et actions nouvelles ou intégrer les nouveaux signataires ou partenaires ;
- Assurer le suivi financier du contrat.

### 2. Le comité technique

Le comité technique est chargé de la mise en œuvre du dispositif et de la bonne coordination des interventions. Il est composé des représentants techniques des signataires du PPA et, en tant que de besoin, d'autres acteurs non-signataires.

Il est animé par le chargé d'opération qui s'assure de son organisation et également de la préparation du comité technique. Ce comité technique se réunit tant que de besoin.

Il a pour mission d'assurer le suivi de la réalisation du présent contrat, en particulier pour :

- Assurer le suivi du projet et son bon développement ;
- Piloter l'ensemble des actions ;
- Rechercher des solutions de consensus pour formuler des propositions d'arbitrage nécessaires à la bonne réalisation du projet et le cas échéant les ajustements nécessaires de la stratégie à soumettre au comité de pilotage.

Par le biais de cette gouvernance, les partenaires s'accordent sur les modalités (maîtrise d'ouvrage et financement) de mise en œuvre des études, des actions et des travaux dans le respect d'une part des engagements mutuels au titre du présent contrat, d'autre part de leurs compétences et de leurs instances décisionnelles respectives.

## LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT ET LES ENGAGEMENTS DES PARTIES

### 1. Durée et actualisation

#### ▪ Durée du contrat

La durée de validité du présent contrat de PPA est fixée à 4 ans à compter de sa signature.

Une évaluation régulière du Projet Partenarial d'Aménagement sera présentée au comité de pilotage afin de juger de l'opportunité de faire évoluer le contrat de projet, voire de le faire évoluer en Projet Partenarial d'Aménagement opérationnel.

#### ▪ Actualisation et clause de revoyure

Comme tout contrat, le présent PPA pourra être modifié par voie d'avenant. Cet avenant devra être présenté au comité de pilotage et validé par tous les signataires.

En particulier, à l'issue des études identifiées dans le présent Projet Partenarial d'Aménagement, les conditions de mise en œuvre opérationnelle seront arrêtées, et devront permettre aux partenaires de décider l'engagement d'un Projet Partenarial d'Aménagement opérationnel.

En dehors d'un avenant permettant de passer dans une phase opérationnelle, sont considérées comme substantielles et devront faire l'objet d'un tel avenant, les modifications portant sur :

- L'ajout d'un nouveau partenaire et/ou signataire ;
- L'ajustement substantiel des concours financiers des actions prévues dans le présent contrat ;
- L'intégration d'actions et/ou d'études nouvelles, notamment à la suite des points d'étapes,
- La prolongation du présent contrat au-delà d'un an.

### 2. Engagements des parties

#### Préambule

La ville de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo sont engagés à travers une convention d'entente afin d'organiser le pilotage du projet. De manière synthétique, la ville de Tournon-sur-Rhône est désignée comme maître d'ouvrage des études et en charge de porter les différentes demandes d'autorisations. Elle se rend propriétaire du foncier et assurera la vente des charges foncières.

Les deux collectivités cofinancent les dépenses qui ne font pas l'objet de subventions d'autres partenaires.

#### La Communauté d'Agglomération Arche Agglo s'engage à :

- Assurer avec la Ville de Tournon-sur-Rhône et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance à l'échelle de l'ensemble du périmètre (comité de pilotage et comité technique) et l'association des différents partenaires à travers l'assemblée des partenaires ;
- Participer aux comités techniques des opérations et études inscrites dans le PPA ;
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avérera utile ;
- Contribuer à la concertation et la communication en lien étroit avec la commune et l'Etat.

#### La Ville de Tournon-sur-Rhône s'engage à :

- Assurer avec la communauté d'agglomération Arche Agglo et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance à l'échelle de l'ensemble du périmètre (comité de pilotage et comité technique) et l'association des différents partenaires à travers l'assemblée des partenaires ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon le présent contrat ;

- Participer aux comités techniques des opérations et études inscrites dans le PPA ;
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile, en particulier l'adaptation du PLU au projet ;
- Animer le dispositif de concertation et la communication en lien étroit avec la communauté d'agglomération et l'Etat.

#### **L'État s'engage à :**

- Nommer un référent du PPA auprès du préfet assurant un rôle technique ensemble sur toutes les thématiques du PPA ;
- Assurer avec la communauté d'agglomération Arche Agglo et la commune de Tournon-sur-Rhône l'animation du dispositif de gouvernance à l'échelle de l'ensemble du périmètre (comité de pilotage et comité technique) ;
- Contribuer au financement des actions prévues au présent Projet Partenarial d'Aménagement. Pour les financements attribués au titre de la ligne budgétaire « PPA », ces financements feront l'objet d'arrêtés attributifs de subvention au fur et à mesure de l'avancement des actions, considérant que le présent contrat vaut demande de subvention.
- Apporter son concours technique aux actions prévues au présent Projet Partenarial d'Aménagement sur tout sujet qui s'avèrera utile ;
- Animer le dispositif de concertation et la communication en lien étroit avec la communauté d'agglomération et la commune ;
- Accompagner les collectivités dans les différentes procédures réglementaires, en favorisant la diffusion des sujets au sein des différents services concernés, en favorisant les remontées d'avis des services et en mettant en œuvre les arbitrages nécessaires pour le bon avancement du dossier.
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes du présent contrat.

#### **La Banque des Territoires s'engage à :**

- Participer au comité de pilotage de suivi du PPA ainsi qu'à l'assemblée des partenaires ;
- Apporter son concours technique aux actions prévues au présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile ;
- Accompagner financièrement le PPA ~~selon les modalités définies au présent PPA~~. Les règles de financement correspondant à l'appui de la Banque des Territoires font l'objet de conventions spécifiques entre cette dernière et les collectivités.

## SIGNATURES

Pour la <b>Préfète</b> du département de l'Ardèche : M. François PAYEBIEN, le Sous-Préfet de Tournon-sur-Rhône	
Pour la Communauté d'Agglomération ARCHE AGGLO : M. Xavier ANGELI, 1 <sup>er</sup> Vice-Président d'ARCHE Agglo	
Pour la Ville de Tournon-sur-Rhône M. Frédéric SAUSSET, Maire de Tournon-sur- Rhône	
Pour la Banque des Territoires <b>Mme Barbara FALK, Directrice régionale de la Banque des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes</b>	

Envoyé en préfecture le 16/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le



ID : 007-200073096-20240912-DELIB\_2024\_523-DE

## ANNEXES



### Planning prévisionnel à 3 ans

	2023												2024												2025											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>Concertation</b>																																				
concentration volontaire																																				
concentration réglementaire																																				
participation du public dans le cadre de l'EI																																				
<b>Etudes</b>																																				
AMO juridique																																				
faune / Flore																																				
circulation et stationnement																																				
acoustique et qualité de l'air																																				
AMO DD et procédures env.																																				
AMO sites et sols pollués																																				
MOE urbaine																																				
dont plan guide																																				
dont CPAU/PE et fiche de lot																																				
dont conception espaces publics																																				
réflexion réhabilitation des Halles																																				
<b>procédures réglementaires</b>																																				
signature du Projet Partenarial d'Aménagement																																				
évaluation environnementale dossier + avis AE																																				
DIE																																				
délibérations ZAC																																				
mise en compatibilité du PLU																																				
<b>programmes immobiliers (1ère phase)</b>																																				
consultations																																				
choix																																				
travail sur le PC + instruction du PC																																				
travaux (dépend des projets)																																				
<b>travaux d'aménagement</b>																																				
consultations entreprises et choix																																				
préparation																																				
chantier																																				