



Entre Doux et Rhône, un écoquartier vivant et innovant

ZAC ITDT

Dossier de réalisation

**Comprenant le programme des
équipements publics, le
programme des constructions et
les modalités prévisionnelles de
financement**

Mars 2026

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

☎ 04 75 08 83 83

✉ mairie@tournon-sur-rhone.fr

► tournon-sur-rhone.fr

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE.....	3
2.	SITUATION ET OBJET DE L'OPERATION	4
2.1.	LOCALISATION DE LA ZAC.....	4
2.2.	PERIMETRE	5
2.3.	RAPPEL DU PROJET.....	6
2.3.1.	Les objectifs du projet	6
2.3.2.	Une opportunité majeure de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération.....	6
2.3.3.	Le parti pris d'aménagement	7
2.3.4.	Orientations programmatiques.....	10
2.3.5.	La ZAC ITDT, une réponse opérationnelle aux objectifs du territoire.....	11
2.3.6.	Un projet partagé et concerté.....	12
2.3.7.	Situation au regard du PLU de Tournon-sur-Rhône	14
2.3.8.	Le dossier Loi sur l'Eau	15
3.	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	16
4.	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	17
4.1.	Financement des équipements publics	17
4.2.	Tableau de synthèse des équipements publics	19
4.3.	Equipements d'infrastructures	20
4.3.1.	Un quartier ouvert sur la nature, fortement végétalisé et favorable aux modes doux.....	20
4.3.2.	Un quartier éponge	22
4.3.3.	Les espaces publics existants requalifiés	23
4.3.4.	Les nouveaux espaces publics	28
4.3.5.	La renaturation et l'ouverture des lagunes.....	34
4.3.6.	La gestion des eaux pluviales par infiltration.....	35
4.3.7.	Le plan lumière	37
4.3.8.	L'eau potable, la sécurité incendie et l'assainissement des eaux usées.....	38
4.3.9.	L'arrosage	39
4.3.10.	Les réseaux secs	40
4.4.	Equipements de superstructure	41
4.4.1.	La réhabilitation de la halle (ancien atelier d'impressions sur tissus)	41
4.4.2.	La réserve foncière pour équipement.....	41
4.5.	Phasage prévisionnel	42
5.	MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT	45
5.1.	Les dépenses	45

5.1.1.	Etudes préalables, de définition et de suivi de l'opération.....	45
5.1.2.	Foncier	45
5.1.3.	Equipements publics d'infrastructures	45
5.1.4.	Equipements publics de superstructure	45
5.1.5.	Frais annexes	45
5.1.6.	Frais financiers.....	45
5.2.	Les recettes	46
5.2.1.	Les ventes de charges foncières.....	46
5.2.2.	Les subventions	46
5.2.3.	Les participations	46
5.3.	Le bilan financier prévisionnel	47
5.3.1.	Bilan synthétique.....	47
5.3.2.	Bilan échelonné dans le temps.....	48
6.	ABSENCE DE COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT	49
7.	ANNEXES.....	50
	Annexe 1 : délibération du conseil communautaire	51
	Annexe 2 : non opposition au dossier de déclaration Loi sur l'Eau.....	52

La ZAC ITDT porte le projet de requalification urbaine et environnementale de l'ancienne usine ITDT et de ses abords, sur un périmètre de 12 hectares.

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

Face à l'arrêt de l'activité industrielle, et au regard de la localisation et de l'intérêt stratégique du site, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (la communauté de communes du Tournonais, puis la communauté de communes Hermitage-Tournonais, puis la communauté d'agglomération ARCHE Agglo) et la Ville de Tournon-sur-Rhône ont souhaité réfléchir de concert à l'avenir du site.

Ce partenariat entre la commune de Tournon-sur-Rhône et la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo 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.

Les terrains ont été acquis par l'Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes (EPORA) en 2012 puis 2013, dans le cadre d'une convention opérationnelle signée avec les collectivités. Les travaux de démolition et de désamiantage de l'ancienne usine ont eu lieu entre 2018 et 2019. Des travaux de dépollution de l'emprise de l'ancienne usine se sont achevés en 2022.

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

Cette même année 2023 de nombreuses études ont été engagées pour définir plus précisément le projet urbain et les conditions techniques, financières et réglementaires de sa mise en œuvre.

Le choix a été fait de mettre en œuvre le projet ITDT au travers d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par délibération N° 13.2024.013 du conseil municipal de Tournon-sur-Rhône du 15 février 2024. Cette même délibération fixait les modalités de la concertation préalable.

La ZAC a été créée par délibération N° 21.2025.160 du conseil municipal de Tournon-sur-Rhône du 15 décembre 2025. Cette délibération fait également état du choix de la ville d'aménager la ZAC en régie.

La réalisation en régie fait de la ville l'aménageur du projet. Elle réalise les différents aménagements, et conduit les cessions des terrains à différents opérateurs immobiliers. Le partenariat avec ARCHE Agglo est poursuivi au travers deux outils :

- L'actualisation d'une convention de l'Entente tel qu'évoquée précédemment ;
- La signature d'une convention d'accord, de remise d'ouvrage et de financement entre ARCHE Agglo et la ville de Tournon-sur-Rhône pour les équipements publics mis en œuvre dans la ZAC et relevant habituellement de la compétence d'ARCHE Agglo.

Au regard de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- 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.

L'étude d'impact étant récente, il n'est pas procédé à sa réactualisation.

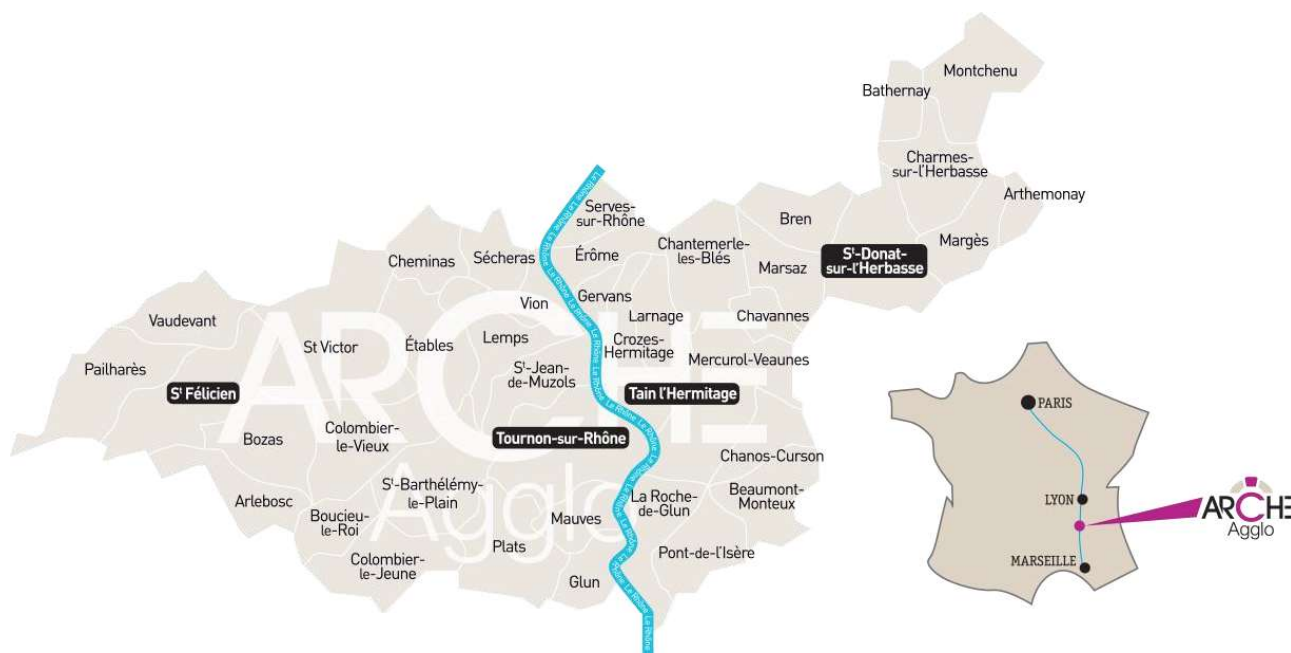
2. SITUATION ET OBJET DE L'OPERATION

2.1. LOCALISATION DE LA ZAC

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

3^{ème} 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 et près de 60 000 habitants.



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.

2.2. PERIMETRE



Le périmètre de la ZAC, en rouge. L'emprise foncière de l'ancienne usine ITDT figure en vert.

Le périmètre recouvre l'emprise foncière de l'ancienne usine ITDT, qui se décompose en deux entités :

- La plateforme (environ 2,3 ha) qui accueillait les anciennes constructions, démolies à l'exception d'une halle (ancien atelier d'impressions) de 1 000 m² ;
- Le secteur dit « des lagunes » (environ 5 ha), qui accueillait les eaux issues de l'usine, et qui est aujourd'hui largement reconquis par la végétation.

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, le périmètre a été élargi aux espaces suivants :

- L'avenue de Lyon : pour envisager le traitement de l'avenue en cohérence avec l'aménagement du site ;
- Le parking de l'Octroi, qui joue un rôle majeur de rotule entre le site ITDT et le centre-ville ;
- Certains fonciers privés aux abords immédiats du site, dont la mutation, à moyen et long terme, mérite une attention particulière pour garantir la cohérence avec le projet urbain sur ITDT.

Le périmètre de la ZAC couvre 12 ha.

2.3. RAPPEL DU PROJET

2.3.1. Les objectifs du projet

Trois idées clefs structurent les objectifs du projet :

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

Le projet est inscrit dans la démarche EcoQuartier, avec la signature entre l'Etat, la ville de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo de la charte EcoQuartier en 2021, et la labélisation « EcoProjet » en 2025.

2.3.2. Une opportunité majeure de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, le site ITDT constitue une réserve foncière remarquable et permet de répondre à de nombreux enjeux :

- Permettre un développement urbain qui ne consomme pas d'espaces naturels ou agricoles, en proposant à l'urbanisation un site déjà artificialisé, et concourir ainsi à la limitation des déplacements par une intensification des usages au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante ;
- Bénéficier de la proximité du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, de ses services et commerces, des équipements publics (scolaires, sportifs) mais aussi des nombreuses infrastructures préexistantes, tout particulièrement la ViaRhôna et le pôle bus de l'Octroi, qui offrent l'opportunité d'une mobilité douce pour rejoindre les différents pôles d'attraction du centre de l'agglomération ARCHE Agglo ;
- Requalifier l'entrée nord de la Ville de Tournon-sur-Rhône, en traitant la friche en elle-même, et en intégrant cette dernière à une logique de recomposition d'ensemble portant sur un périmètre élargi ;
- Profiter de l'opportunité de renouvellement urbain de la friche pour améliorer la qualité et le fonctionnement des espaces publics alentours, notamment l'avenue de Lyon, qui longe le site sur plusieurs centaines de mètres, et le parking de l'Octroi, dont le fonctionnement mérite d'être clarifié et sécurisé ;
- Préserver la mémoire du site, notamment en s'appuyant sur le seul bâtiment qui n'a pas été démoli ;
- Coupler la requalification urbaine du site à une démarche de renaturation et de valorisation du secteur des lagunes et des berges du Doux. Cette vaste emprise doit être perçue comme un atout majeur pour renouer le lien entre la ville et l'eau, offrir un espace de nature pour les tournonais et les visiteurs, et garantir la quiétude des différentes espèces animales qui se sont installées sur le site.

2.3.3. Le parti pris d'aménagement

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

Les fondements du projet urbain 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 De France ;
- L'ambition d'une ville parc, fortement végétalisée et poreuse, ouverte sur le grand paysage alentours ;
- 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 différenciée selon que l'on se trouve sur l'avenue de Lyon (programmation plus active avec la possibilité d'implanter des équipements et de l'activité économique) ou côté lagunes (une vocation résidentielle affirmée) ;
- Le rôle multimodal de l'Octroi conforté et réorganisé ;
- La réhabilitation de la halle comme témoignage du passé et support de la future vie de quartier ;
- L'accompagnement, à moyen et long terme, des mutations des fonciers les plus proches du site, dans un souci de cohérence d'ensemble.

La qualité paysagère est au cœur de la composition urbaine du quartier, et se décline à toutes les échelles.

A l'échelle du grand paysage, le projet veille à préserver les vues sur la géographie remarquable qui entoure le site : la colline de l'Hermitage, la costière ardéchoise, le Vercors en second plan. La composition urbaine s'attache à garder un lien visuel régulier entre l'avenue de Lyon et les lagunes.

A l'échelle de l'espace public, le projet développe une trame paysagère qui s'appuie sur une très forte présence végétale, de manière à garantir ombre et fraîcheur, et qui vient innover le quartier depuis les lagunes. La palette végétale est déclinée à partir d'essences locales et/ou susceptibles de bien se développer au regard des conditions pédoclimatiques du site, et nécessitant peu d'entretien. Le projet prévoit la plantation de plus de 600 arbres et arbustes et le traitement de près de 7 000 m² d'espaces publics en espaces paysagers de pleine terre (hors lagunes). Ces espaces joueront plusieurs rôles :

- Proposer des parcours ombragés et participer, avec les cœurs d'ilots et aménagements paysagers privatifs, à la création d'ilots de fraîcheur ;
- Constituer des corridors végétaux comme autant de support pour les déplacements de la faune au sein de l'opération ;
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, par la création de noues, et le choix d'une opération « zéro tuyaux » pour la gestion des eaux pluviales.

A l'échelle des ilots privatifs, le projet s'attache à garantir des porosités visuelles vers les cœurs d'ilots et vers le grand paysage en arrière-plan, à garantir une part importante de pleine terre, et à décliner la palette végétale qui sera mise en œuvre également sur les espaces publics. L'objectif est de garantir une continuité paysagère entre l'espace public et l'espace privé, et une forte présence du végétal en tout lieu du projet.

Concernant le patrimoine bâti conservé, le projet prévoit la réhabilitation de la halle (ancien atelier d'impressions sur tissus) qui n'a pas été démolie, pour en faire un lieu de vie à l'échelle du quartier. La halle devient un espace public couvert de type préau qui permettra d'accueillir différents événements.

En matière d'environnement, le projet permet :

- La remise en état sanitaire des sols pollués (travaux déjà menés par l'EPORA et travaux de dépollution complémentaire, en particulier des lagunes) ;

- La préservation de plusieurs hectares de nature aux portes du centre-ville tournonnais avec la sanctuarisation des lagunes permettant de concilier ouverture d'un espace de nature aux portes du centre-ville et la préservation de zones de quiétude pour la faune ;
- La renaturation de la plateforme de l'ancienne usine :
 - Déploiement d'une trame végétale dense et soin apporté aux continuités écologiques (trame verte) ;
 - Mise en œuvre de sols fertiles permettant d'assurer une trame brune. Plutôt que de multiplier les fosses d'arbres, le projet privilégie autant que possible des fosses continues permettant d'assurer des continuités écologiques nécessaires aux organismes du sol (champignons, invertébrés, ...).
- Une gestion « à la source » des eaux pluviales, permettant leur infiltration et la recharge des sols et des nappes plutôt qu'une gestion « tout tuyau » ;
- Le développement d'un quartier résilient face aux évolutions climatiques, avec la prise en compte du confort d'été dans l'espace public comme dans les futurs programmes immobiliers, et l'incitation à une conception bioclimatique des programmes immobiliers.



Axonométrie du site aujourd'hui. Crédits Atelier AUP.



Axonométrie du projet à terme. Crédits Atelier AUP.

Pour garantir la transmission des ambitions du projet au sein de chaque programme immobilier, un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ainsi qu'une fiche de lot sont annexées au cahier des charges de cession de terrain, pièce obligatoire pour chaque futur permis de construire au sein de la ZAC.

La ville de Tournon-sur-Rhône a structuré son ingénierie urbaine de manière à accompagner chaque programme immobilier, depuis les préconisations jusqu'à la conception (en privilégiant autant que possible les consultations avec remise de projet architectural) puis à la réalisation, avec une présence tout au long des chantiers pour s'assurer de la bonne réalisation des différents programmes.

2.3.4. Orientations programmatiques

Une vocation résidentielle affirmée :

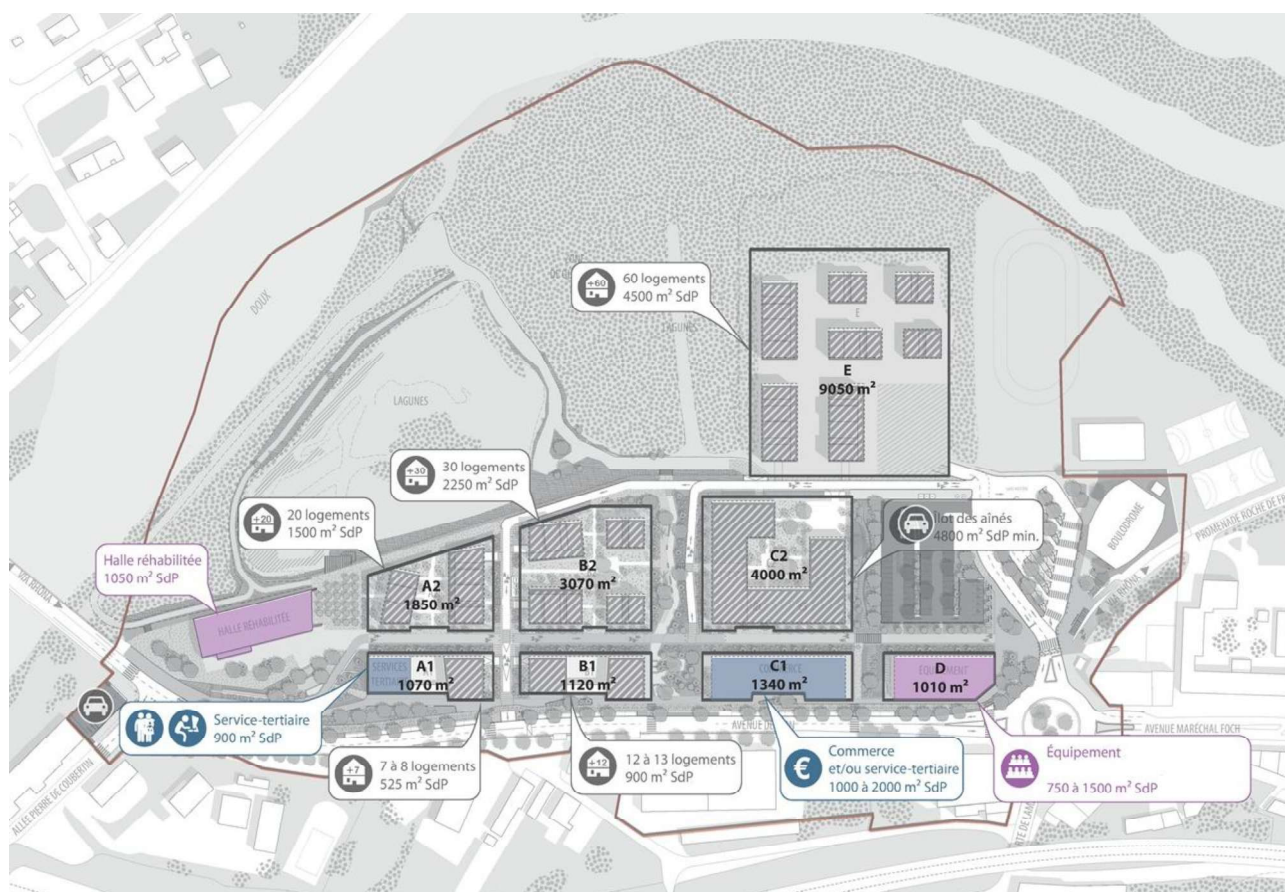
- Environ 70 à 80 nouveaux logements sur le site ITDT, et 60 logements supplémentaires en cas de mutation du foncier occupé par un commerce de matériaux.
- 25% de logement social minimum, dont 30% de PLAI
- Un îlot dévolu à l'hébergement en faveur des aînés, sous forme d'établissement spécialisé (EHPAD) ou de résidence-sénior.

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

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

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

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



Programmation par îlot au sein du projet. Crédits Atelier AUP

2.3.5. La ZAC ITDT, une réponse opérationnelle aux objectifs du territoire

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

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

En écho au dossier de création qui détaille ces différents points, le projet permet de répondre à de nombreux objectifs des orientations 2, 3 et 5 :

- Développer les alternatives à la mobilité individuelle : le projet sécurise l'accès aux transports en commun de l'Octroi et favorise, par son aménagement, l'usage des modes doux ;
- Développer des formes urbaines économes en ressources : en valorisant une friche le projet contribue à la lutte contre l'étalement urbain, en construisant au plus proche des commerces et services le projet contribue à limiter les déplacements. Le projet a par ailleurs été pensé en s'appuyant sur une démarche bioclimatique : compacité des formes urbaines, présence du végétal, orientation et épaisseur de bâtiments permettant la ventilation naturelle, de manière à limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été ;
- Développer l'économie circulaire : le projet participe à mobiliser plusieurs leviers sur cette thématique. A l'échelle de l'aménagement du site, l'équilibre entre les déblais et les remblais sera recherché de manière à limiter les mouvements de terre et la mobilisation de matériaux hors site. A l'échelle des programmes immobiliers une démarche est engagée pour promouvoir le réemploi et la valorisation des savoirs faire locaux. Une première rencontre avec les professionnels de la construction a d'ailleurs eu lieu en ce sens en juillet 2024, sur la thématique de la construction bas carbone ;
- Sensibiliser les habitants à la gestion économe des ressources : la construction du nouveau quartier constitue un formidable terrain pour engager des démarches en ce sens. Il est déjà retenu le principe de composteurs à l'échelle de chaque programme de construction, et la sensibilisation des promeneurs à la richesse et à la fragilité des écosystèmes des lagunes et berges du Doux ;
- Renforcer l'autonomie énergétique du territoire : la ZAC ITDT dispose d'un fort potentiel pour le solaire et la géothermie qui concourra à cette autonomie.
- Donner une place importante aux nouvelles formes d'habitat et d'urbanisme dans les projets d'urbanisme : la ZAC ITDT est engagée dans la labélisation EcoQuartier, elle promeut des formes d'habitat économes en ressources, avec des préconisations qui s'imposeront aux opérateurs afin de proposer des logements attractifs ;
- Favoriser l'accès au logement pour toutes les générations et toutes les conditions de vie : la ZAC ITDT permettra la construction de différents types de logements, dont du logement social ;
- Anticipation du vieillissement de la population par la mise en place de services et de formes d'habitat et de logement adaptées : la ZAC ITDT consacre un îlot entier aux aînés.

La ZAC ITDT permet de répondre opérationnellement aux objectifs du **plan local de l'habitat (PLH)** d'ARCHE Agglo, en particulier :

- Rééquilibrer géographiquement le développement de l'offre de logements pour lutter contre la périurbanisation et proposer une offre diversifiée en gammes de prix et de loyer :
 - o En proposant l'urbanisation d'une friche aux portes du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, la ZAC concourt à limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur le pôle urbain ;
 - o En proposant une offre de logements phasée dans le temps, diversifiée dans les typologies

et les occupations (logements sociaux, habitat adapté aux personnes âgées), la ZAC participe aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.

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

La ZAC ITDT s'inscrit par ailleurs en cohérence avec le nouveau PLH en cours d'élaboration. Elle proposera ainsi 25% de logements sociaux minimum, dont 30% de PLAI.

2.3.6. Un projet partagé et concerté

Les premières études de programmation urbaine sur le projet ont été engagées dès 2014. Il s'agissait alors d'identifier le champ des possibles, et de fournir à l'EPORA, en charge des études techniques relatives à la démolition et à la dépollution, des premiers éléments pour orienter les travaux de recyclage foncier.

Le projet a fait dès lors l'objet de plusieurs campagnes de communication : réunions publiques, ouverture du site et visites, panneaux explicatifs.

En septembre 2023, la ville de Tournon-sur-Rhône réalise 3 jours d'ateliers avec plusieurs écoles de la ville avec l'appui du bureau d'études spécialiste en maîtrise d'usage Atelier Pop-Corn. L'objectif est de mieux comprendre la pratique des espaces publics par les enfants, et d'identifier les grandes attentes de ces derniers pour les futurs espaces publics de la ZAC ITDT.

Le résultat a été formalisé dans un document remis à la maîtrise d'œuvre urbaine qui a démarré son travail en novembre 2023.



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

Les moyens suivants ont été mis en œuvre :

- Des outils numériques spécifiques pour la concertation :

- Une plateforme numérique dédiée qui a permis d'offrir un questionnaire en ligne, le registre de concertation en ligne, une cartographie collaborative.
- Une page dédiée au projet, actualisée à chaque temps d'échange avec la population, sur le site Internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône.
- Des temps de rencontre dédiés, sous différents formats :
 - Une réunion et des ateliers de lancement le 27 février 2024 à la Maison Municipale pour Tous à Tournon-sur-Rhône ;
 - 1 balade urbaine sur site le 21 mars 2024 ;
 - 2 ateliers les 27 mars et 30 avril 2024 (école Jean Moulin et Maison Municipale pour Tous à Tournon-sur-Rhône) ;
 - 1 forum de restitution sur site, le 25 mai 2024 ;
 - 1 rencontre avec les lycéens, le 6 juin 2024, au lycée Marius Bouvier à Tournon-sur-Rhône.

Au préalable, l'AMO en charge de la concertation, WZA, avait organisé 5 cessions de vélo triporteurs pour présenter les grandes orientations du projet, en centre-ville de Tournon-sur-Rhône, sur le parking de l'Octroi à Tournon-sur-Rhône, et en centre-ville de Saint Félicien.

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

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

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

Le bilan de la concertation et les réponses apportées par la Ville sont à disposition du public depuis la page dédiée au projet du site Internet de la Ville de Tournon-sur-Rhône.



PHASE 3 : MISE EN DIALOGUE D'UNE PROPOSITION DE PLAN GUIDE



Le public était invité à se rendre au bord du Doux, autour d'un petit salon éphémère pour imaginer ce que pourrait être le lien avec la rivière dans le projet. Un habitant passionné de paysage a aussi proposé une balade en réalisant des croquis avec les participants.

Bilan de concertation / Projet d'aménagement du site ITDT / WZA

35

Le bilan de la concertation fait l'objet d'une synthèse abondamment illustrée (Crédits : WZ et Associés)

Dans l'optique de fournir une information physique au plus proche du site, un belvédère a été réalisé par les services techniques de la Ville avenue de Lyon, permettant une halte le long de la ViaRhôna et proposant plusieurs panneaux explicatifs sur le projet. Cette construction s'est inscrite dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt initié par Villes et Aménagement Durable, le centre d'échanges et de ressources bâtiments & aménagements durables en Auvergne-Rhône-Alpes.



Le belvédère du projet

Le projet a par ailleurs été soumis à l'avis du conseil de développement d'ARCHE Agglo :

<https://www.archeagglo.fr/lagglo/le-territoire/conseil-de-developpement/>

Une plaquette a été distribuée à plusieurs centaines d'exemplaires en janvier 2025.

La concertation s'est poursuivie avec :

- La concertation sur la modification n°4 du PLU, en avril et mai 2025 ;
- L'enquête publique sur l'évaluation environnementale commune, qui s'est déroulée du 02 septembre au 03 octobre 2025, et a abouti à un avis favorable avec recommandations du commissaire enquêteur.

Une page Internet est dédiée à l'actualité du projet et à la mise en ligne des documents y afférant, sur le site de la ville de Tournon-sur-Rhône : <https://www.tournon-sur-rhone.fr/ma-ville/grands-projets/projets-en-cours/regualification-de-la-friche-itdt/>

D'autres formats pourront être déployés aux phases ultérieures du projet. En particulier, le projet a intégré financièrement la réalisation de mobiliers et jeux au sein du futur parc, mais sans les dessiner à ce stade. Leur programmation pourrait être réalisée en concertation avec les habitants du nouveau quartier.

2.3.7. Situation au regard du PLU de Tournon-sur-Rhône

Le rapport de présentation du dossier de création approuvé le 15 décembre 2025 a mis en évidence la compatibilité du projet avec les documents de planification supra communaux.

Concernant le plan local d'urbanisme de Tournon-sur-Rhône, une modification n°4 du PLU avait été engagée par la ville de Tournon-sur-Rhône, conjointement au dossier de création de ZAC, pour garantir la parfaite cohérence entre le projet urbain porté par la ZAC et sa transcription réglementaire au travers du PLU.

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

C'est le choix qui a été fait pour le projet ITDT, de manière à présenter une seule évaluation environnementale commune pour la ZAC et pour la modification n°4 du PLU, qui a l'objet d'une seule enquête

publique.

Par délibération N° 22.2025.161 en date de 15 décembre 2025, le conseil municipal de Tournon-sur-Rhône a approuvé la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Tournon-sur-Rhône. Cette modification est devenue exécutoire à compter du 30 décembre 2025.

Au stade du dossier de réalisation, le projet de ZAC est donc parfaitement conforme avec le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Tournon-sur-Rhône.

2.3.8. Le dossier Loi sur l'Eau

Au regard des caractéristiques des futurs espaces publics, un dossier Loi sur l'Eau a également été mis en œuvre. Le code de l'Environnement prévoit que tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire à ce titre l'objet d'un dossier « loi sur l'eau ».

Au regard de la nomenclature annexée à l'article L.214-1 du code de l'environnement, c'est la procédure de déclaration (conséquences en matière environnementale modérées) qui a été retenue pour le projet.

Le dossier a fait l'objet le 24 juillet 2025 d'un courrier de non-opposition à la déclaration, validant le principe de gestion alternative des eaux pluviales par infiltration à l'échelle de la ZAC (annexe 2).

3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La programmation n'a pas évolué depuis le dossier de création :

Habitation :

- Logements : 5 175 m² SdP (~70 à 80 logements), + 4 500 m² SdP supplémentaires (~60 logements), en cas de mutation du magasin de matériaux.
- 25% de logements locatifs sociaux, dont 30% de PLAI.
- Hébergement (EHPAD ou résidence sénior) : 4 800 m² SdP

Commerce et activités de service : 2 000 m² SdP

Équipements d'intérêt collectif et recevant du public : 1 500 m² SdP et 1 000 m² à réhabiliter (ancienne halle)

Bureaux : 900 m² SdP

TOTAL : 18 875 m² SdP + 1 000 m² réhabilités

4. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1. Financement des équipements publics

L'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme précise qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Dans le cas de la ZAC ITDT, conduite en régie, il faut entendre à la charge de l'aménageur par « à la charge du budget annexe » créé pour la ZAC.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

C'est le cas d'un certain nombre d'équipements prévus dans le cadre du projet de requalification urbaine et environnementale de l'ancien site ITDT et de ses abords, qui profiteront aux habitants et usagers d'un périmètre plus large que le seul périmètre de la ZAC :

- La requalification des lagunes, qui concilie l'aménagement d'une promenade nature et la renaturation d'un vaste périmètre au bénéfice de la faune et de la flore. Ce sera un espace de promenade dont l'usage sera destiné au plus grand nombre ;
- La requalification de l'avenue de Lyon et de la ViaRhôna, deux axes structurants du territoire, qui profiteront à plusieurs milliers d'usagers quotidiens ;
- La requalification du seul bâtiment de l'usine conservé, l'ancien atelier d'impressions sur tissu en préau, sera destinée à accueillir divers types de manifestations. Le parvis aménagé devant vient faire la transition avec l'avenue de Lyon. Ces deux équipements ont vocation à servir d'espaces publics de quartier, au-delà des seuls besoins de l'opération ;
- La requalification du parking de l'Octroi, qui bénéficie au besoin du quartier voire de la ville ;
- La requalification du pôle multimodal autour des quais bus, qui bénéficie aux usagers d'un vaste périmètre ;
- La requalification du chemin de Labeaume, futur accès à la ZAC, mais qui bénéficie aussi au parking de l'Octroi et au pôle multimodal, et est donc à ce titre partiellement mis à la charge du bilan de l'opération ;

Le budget annexe de la ZAC prendra donc à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, c'est le cas des voies et espaces verts qui desservent directement les programmes immobiliers, et qui seront principalement utilisés par les habitants du quartier. La ville de Tournon-sur-Rhône (sur son budget principal) et ARCHE Agglo pour les équipements les concernant au regard de ses compétences verseront une participation au bilan de la ZAC.

Les équipements publics de compétence ARCHE Agglo sont ceux relatifs à la mobilité (pôle bus, ViaRhôna), à l'eau potable et l'évacuation des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales. Il s'agit :

- De la requalification du pôle multimodal de l'Octroi (compétence organisation de la mobilité comme précisé à l'article 4.2 des statuts annexés à l'arrêté inter préfectoral du 18/12/2024) ;
- De la requalification de la ViaRhôna le long de l'avenue de Lyon (compétence organisation de la mobilité comme précisé à l'article 4.2 des statuts annexés à l'arrêté inter préfectoral du 18/12/2024) ;
- Des ouvrages d'adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées (compétences eau et assainissement des eaux usées comme précisés aux articles 4.8 et 4.9 des statuts annexés à l'arrêté inter préfectoral du 18/12/2024) ;
- Des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines (compétence gestion des eaux pluviales urbaines comme précisé à l'article 4.10 des statuts annexés à l'arrêté inter préfectoral du

18/12/2024), et selon les répartitions financières détaillées dans le cadre de référence fixant les éléments / ouvrages constitutifs de la compétence GEPU approuvé par délibération du conseil communautaire n° 2022-459 du 6 juillet 2022 ;

Il existe un intérêt majeur à penser l'aménagement de ces différents équipements en cohérence, pour des raisons fonctionnelles, urbaines, et de mise en œuvre en phase chantier. C'est pourquoi l'ensemble de ces espaces publics a été pensé dans le cadre global de la requalification. A l'exception de certains réseaux, ces aménagements seront sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Tournon-sur-Rhône. Ceux qui relèvent habituellement des compétences d'ARCHE Agglo font l'objet d'une convention spécifique. L'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que lorsque le PEP « comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ». La convention figure en annexe du présent dossier de réalisation.

Concernant la desserte du projet en électricité, le déploiement du nouveau réseau est sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS, qui finance ces nouveaux équipements à hauteur de 40%. Une convention de ZAC sera signée au cours de l'année 2026 entre la ville de Tournon-sur-Rhône et l'opérateur.

Concernant l'éclairage public, la ville a transféré cette compétence au Syndicat Départemental des Energies de l'Ardèche (Territoire d'énergie Ardèche) par délibération n°27-2018-162 du conseil municipal en date du 15 novembre 2018. Territoire d'énergie Ardèche sera maître d'ouvrage des travaux d'éclairage et participe financièrement à ces équipements avec une prise en charge forfaitaire de 1500 €HT par point lumineux et une participation de 40% aux travaux de réseaux et armoires.

4.2. Tableau de synthèse des équipements publics

Le tableau ci-après identifie la maîtrise d'ouvrage, la gestion et le financement des différents équipements publics au sein de la ZAC.

Les coûts sont estimés d'après l'AVP des espaces publics, valeur janvier 2025. Les montants indiqués comportent le coût des travaux chargé des études ainsi qu'une part d'aléas.

ZAC ITDT : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS					
équipements	coût prévisionnel total	maître d'ouvrage	gestionnaire	financement	livraison prévisionnelle
Les équipements publics d'infrastructure					
les espaces publics requalifiés	2 666 790,87 €				
avenue de Lyon : voirie, alignements, stationnement	966 374,88 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	2027
avenue de Lyon : ViaRhona	230 259,75 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ARCHE Agglo	2027
avenue de Lyon : trottoir paysagé nord	336 657,86 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2028 à 2032
pôle bus	501 004,62 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ARCHE Agglo	2027
parking de l'Octroi	410 526,07 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	20% ZAC 80% Tournon-sur-Rhône	phase 1 : 2027 phase 2 : 2032
chemin de Labeaume	221 967,69 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	60% ZAC, 20% Tournon-sur-Rhône, 20% ARCHE Agglo	2027
les nouveaux espaces publics	2 506 587,57 €				
parvis de la Halle	693 057,87 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	2028
voiries internes	702 117,07 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2028 à 2032
parc central	454 265,55 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2029
voie verte	384 184,02 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2029 à 2032
rivière sèche	200 593,23 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2027
Lagunes	72 369,84 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	2027 / 2028
réseaux	2 137 486,80 €				
dévolement des réseaux existants	92 400,00 €	concessionnaires	sans objet	ZAC	2026/2027
basse tension et haute tension	319 166,40 €	ENEDIS	ENEDIS	60% ZAC 40% ENEDIS	2028 à 2032
eau potable	179 303,12 €	Tournon-sur-Rhône	ARCHE Agglo	ARCHE Agglo	2028 à 2032
défense incendie	18 238,08 €	Tournon-sur-Rhône	ARCHE Agglo	ZAC	2028 à 2032
eaux usées	200 641,68 €	Tournon-sur-Rhône	ARCHE Agglo	ARCHE Agglo	2028 à 2032
eaux pluviales	315 664,12 €	Tournon-sur-Rhône	ARCHE Agglo	34% ZAC, 32% Tournon-sur-Rhône, 30% ARCHE Agglo	2027 à 2032
infrastructure fibre et télécom	46 735,08 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2027 à 2032
éclairage public	539 550,80 €	SDE07	SDE07	ZAC et SDE07	2027 à 2032
arrosage	425 787,52 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	ZAC	2027 à 2032
équipements de superstructure	629 560,00 €				
réhabilitation de la halle	629 560,00 €	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	Tournon-sur-Rhône	2028
TOTAL COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	7 940 425,23 €				
financement ZAC	3 456 554,68 €				44%
financement Tournon-sur-Rhône	2 834 073,22 €				36%
financement ARCHE Agglo	1 249 754,52 €				16%
financement concessionnaires	366 033,36 €				5%

Les espaces publics normalement sous compétence ARCHE Agglo (ViaRhôna, pôle bus) et financés par elle seront ensuite gérés par la ville de Tournon-sur-Rhône, dans le cadre d'une convention de gestion.

4.3. Equipements d'infrastructures

La conception des espaces publics a été confiée au groupement Atelier AUP (anciennement Gautier Conquet), INGEROP, A et Cetera, les Eclairagistes Associés dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine.

4.3.1. Un quartier ouvert sur la nature, fortement végétalisé et favorable aux modes doux

La trame urbaine du quartier se caractérise par de larges ouvertures végétalisées qui viennent ouvrir le site, depuis les berges du Doux jusqu'à l'avenue de Lyon. Du côté de la halle (ancien atelier d'impression sur tissu), cette ouverture se termine par un belvédère en bois offrant à la vue l'ensemble des lagunes. En cœur de quartier une autre ouverture sert de support à un parc linéaire.

En parallèle de l'avenue de Lyon requalifiée, une allée centrale végétalisée vient créer un lien direct entre la halle conservée, l'Octroi et la promenade Roche Defrance.

Le projet d'aménagement des espaces publics de la ZAC ITDT s'appuie sur une végétation abondante, variée et adaptée au territoire, afin d'améliorer le cadre de vie tout en répondant aux enjeux environnementaux actuels. Les choix retenus ont été pensés en accord avec l'écosystème des lagunes et des berges du Doux. Les grands principes en sont les suivants :

Des arbres pour l'ombre et la fraîcheur

Des arbres d'essences et de tailles variées seront plantés sur l'ensemble des espaces publics. Leur implantation a été réfléchi pour apporter ombre et fraîcheur au sein du futur quartier. La variété des sujets va apporter une diversité d'habitats, de couleurs et de feuillages, tout au long de l'année. Une partie des arbres seront plantés sous forme de baliveaux, à savoir de tout jeunes arbres, pour faciliter leur développement. A d'autres endroits, des sujets plus grands permettront de déployer plus rapidement le nouveau paysage du quartier. A total c'est 630 arbres qui seront plantés.

Un sous-étage arbustif favorable à la faune

Sous les arbres, des arbustes seront plantés pour créer un niveau intermédiaire de végétation. Ce "sous-étage" est essentiel pour former des corridors écologiques, et offrir abri et nourriture à la faune.

Des plantes basses et un sol vivant

Enfin, le sol sera couvert de graminées et plantes vivaces. Rustiques et peu gourmandes en entretien, elles apportent des fleurs, des textures variées et renforcent les îlots de fraîcheur, tout en liant harmonieusement l'ensemble de la végétation. Invisible, le travail sur les sols n'en est pas moins capital. Le projet favorise au maximum la continuité des sols vivants (trame brune), avec des aménagements comme les noues ou les fosses d'arbres continues qui favorisent le développement racinaire, les échanges mycorhiziens et la capacité des sols à stocker l'eau. L'écoquartier fait ainsi la part-belle aux sols fertiles. 7 000 m² de surfaces plantées viendront compléter les 5 ha des lagunes.

En fonction des usages à proximité de ces espaces plantés, les fosses seront réalisées en terre uniquement ou en mélange terre pierre pour améliorer la portance.

Des essences adaptées

La palette végétale déployée s'appuie majoritairement sur des essences locales, robustes, facile à entretenir et bénéfique pour la faune. Elle sera différenciée selon l'implantation au sein du quartier, pour tenir compte de la diversité des expositions, des sols, de la fréquentation, de la fréquence d'entretien souhaitée.

Le projet va déployer plus de 80 espèces d'arbres, arbustes et arbrisseaux et plus de 30 espèces de graminées

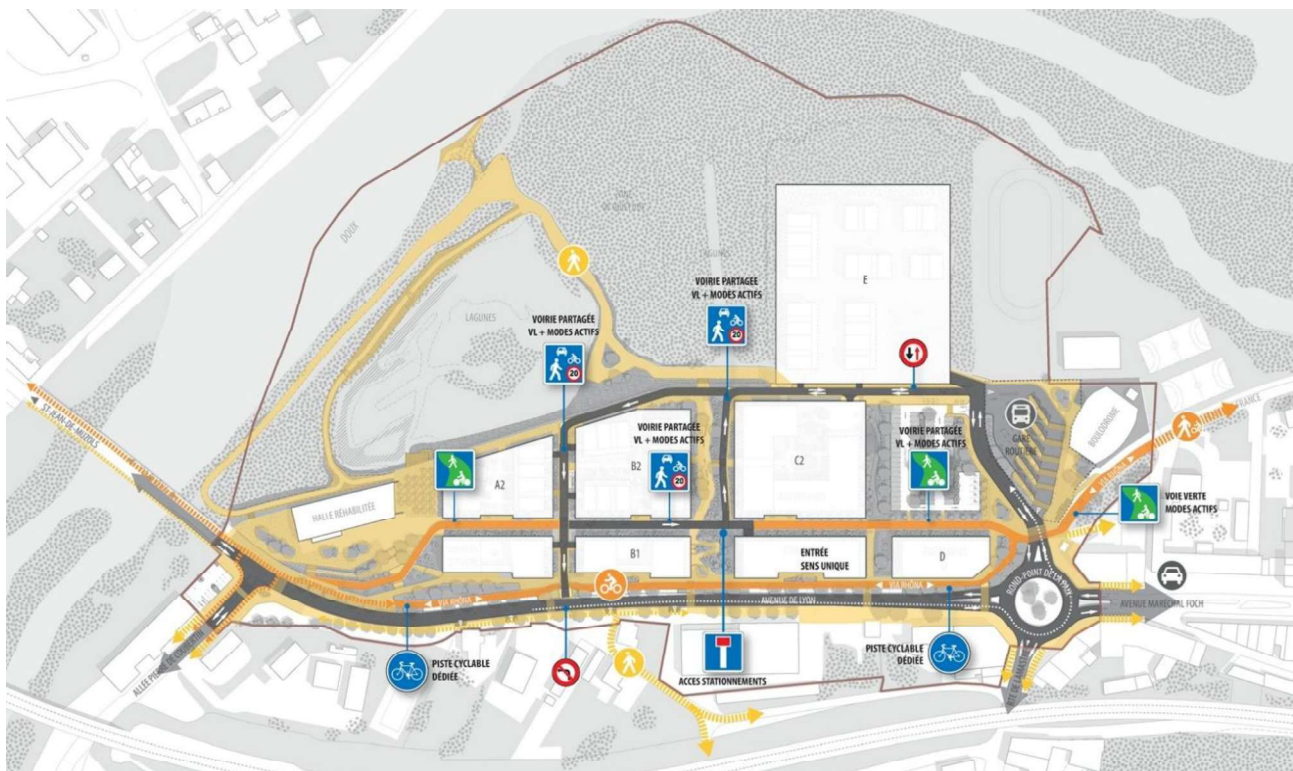
et vivaces. Au sein de la plupart des nouveaux aménagements, les trois strates végétales (strate herbacée, arbustive et arborée) sont déployées comme l'illustrent les différentes coupes qui accompagnent la description des espaces publics dans les paragraphes suivants.

Concernant les mobilités, le projet s'appuie sur sa localisation à proximité du centre-ville par la promenade Roche Defrance et sur le fait d'être bordé par la ViaRhôna pour proposer des alternatives à l'autosolisme.

Les modes actifs font ainsi partie intégrante de ce futur quartier apaisé : la ViaRhôna est requalifiée, confortée et élargie le long de l'avenue de Lyon, et une voie verte (cycles-piétons) est aménagée en cœur de quartier, permettant de rejoindre ensuite la promenade Roche Defrance. Des promenades piétonnes sont aménagées dans les lagunes et la sécurité et le confort des piétons sont renforcés autour de la gare routière de l'Octroi.

Le secteur de l'Octroi s'inscrit comme un pôle d'échange multimodal : la gare routière est confortée, renforcée, sécurisée. Le parking de l'Octroi est requalifié, végétalisé, et permet d'accueillir 80 stationnements publics. Le reste du stationnement public est réparti le long de l'avenue de Lyon, et sur de petites aires en amont du projet.

Une circulation très apaisée au sein du quartier : la desserte interne se fait selon le principe des voiries partagées, à faible vitesse. La ville de Tournon-sur-Rhône et le Conseil Départemental de l'Ardèche ont poursuivi leurs échanges depuis les premières études pour s'accorder sur un principe de circulation qui privilégie un accès depuis le rond-point de l'Octroi. Sur environ 90 m la voie verte est donc partagée avec les automobilistes, toujours sur le principe de voirie partagée. Un accès (sens unique sortant) sur l'avenue de Lyon est prévu. Il n'est pas prévu de stationnement le long des voies de desserte interne.



Mobilités au sein du projet, crédits Atelier AUP

4.3.2. Un quartier éponge

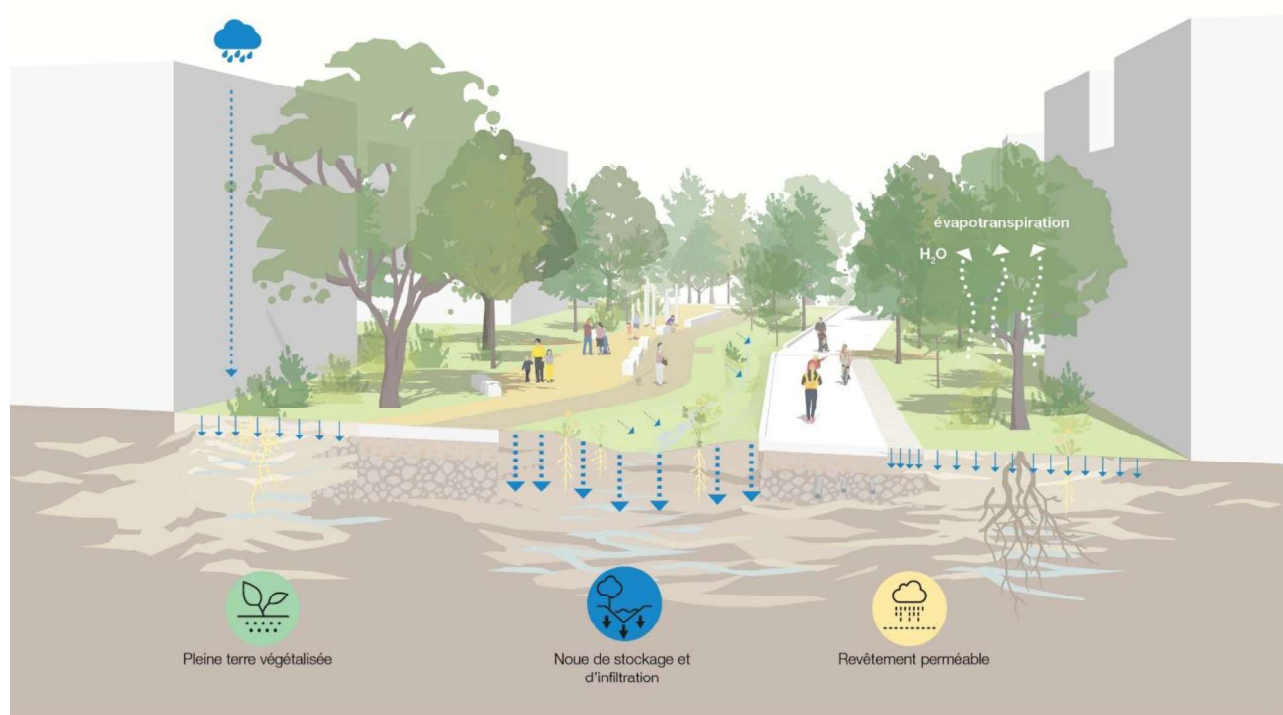
Pendant de la forte végétalisation, le quartier a été pensé pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales et s'inscrit ainsi dans la continuité de travaux menés ailleurs sur la ville de Tournon-sur-Rhône.

Les espaces publics réaménagés (avenue de Lyon, parking de l'Octroi) seront en partie déperméabilisés, et les nouveaux espaces publics limitent au maximum les surfaces étanches.

L'objectif est de permettre de restituer aux sols l'eau de pluie au plus proche de là où elle précipite, et d'éviter tout recours aux tuyaux. Plusieurs types d'aménagements concourent à cet objectif, comme la généralisation des sols perméables (terre-pierre, stabilisés, ...) partout où cela est possible, de nombreux espaces verts en pleine terre ; des ouvrages comme les noues, les tranchées pour stocker et infiltrer l'eau.

Ces aménagements vont permettre de diminuer le risque d'inondation, et recharger directement les nappes phréatiques, favoriser la vie des sols et la croissance des végétaux par l'infiltration et les échanges gazeux entre l'air et le sol et garantir le rafraîchissement de la ville, car les végétaux, et particulièrement les arbres transpirent, humidifiant l'air et participant à faire baisser la température ambiante.

71% des nouveaux espaces publics seront perméables et 18% des espaces publics existants seront déperméabilisés.



Coupe de principe de la gestion des eaux pluviales, crédits Atelier AUP

4.3.3. Les espaces publics existants requalifiés

Afin de penser le nouveau quartier comme la continuité du tissu urbain existant, bien raccordé à la trame des espaces publics de la ville de Tournon-sur-Rhône, le projet prévoit la requalification des espaces publics limitrophes à l'ancienne usine ITDT.

L'avenue de Lyon

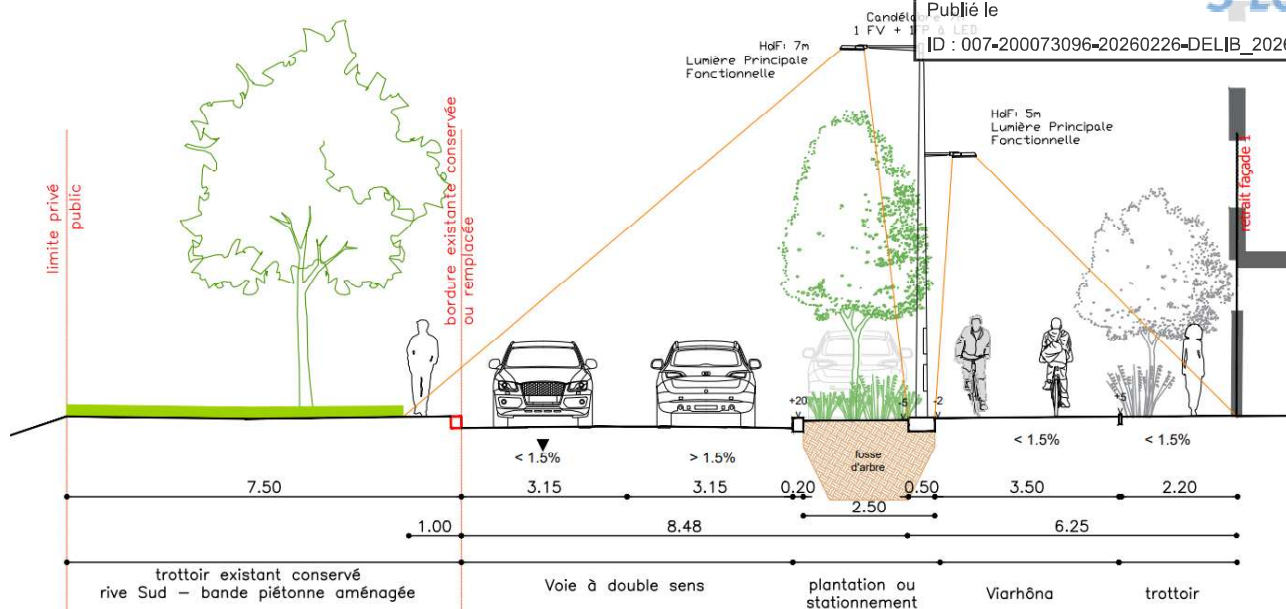
Porte d'entrée nord de Tournon-sur-Rhône l'avenue de Lyon longe le futur quartier sur plus de 400 m. Le projet de requalification prévoit principalement de traiter sa rive nord :

- La ViaRhôna est élargie pour plus de confort pour les cyclistes ;
- Un trottoir est aménagé pour les piétons, en prenant sur l'emprise foncière de l'ancienne usine. La création de ce trottoir permet de séparer les piétons des vélos. La ViaRhôna redevient un espace partagé seulement au droit de la future place de la halle, espace de transition entre l'avenue et le futur quartier ;
- La plantation d'arbres d'alignement, et la création d'ilots plantés, en réponse à l'alignement d'arbres préexistants en rive sud. Cette végétation va rythmer l'avenue et participer au confort des usagers, notamment piétons et cycles, en proposant une ombre et une fraîcheur bienvenues ;
- L'aménagement d'une vingtaine de places de stationnement, au contact des futurs programmes immobiliers de la ZAC, en complément de l'offre du parking de l'Octroi, dont la surface définitive sera réduite.

Par suite des échanges avec le Conseil Départemental sur l'accès au quartier depuis l'avenue (RD86), il n'y a plus qu'un accès (en sens unique sortant). Comme actuellement, il n'y a donc que deux croisements entre voitures et ViaRhôna, avec le chemin de Labeaume et avec le nouvel accès, distants de 250m l'un de l'autre. La sortie actuelle du parking de l'Octroi est supprimée.



Illustration de l'avenue de Lyon requalifiée, crédits Atelier AUP



Coupe de l'avenue de Lyon, extrait du PRO, crédits Atelier AUP



Zoom sur l'avenue de Lyon, extrait du PRO, crédits Atelier AUP

Pour faciliter le fléchage du financement de l'aménagement, l'avenue de Lyon a été divisée en 3 périmètres :

- La bande roulante, les arbres d'alignement et le stationnement, financé par le budget principal de la ville de Tournon-sur-Rhône ;
- La viarhona, financée par ARCHE Agglo ;
- Le trottoir au contact des futurs programmes immobiliers, au bénéfice des futurs usagers et donc financé par le budget annexe de la ZAC.

L'aménagement de l'avenue de Lyon fera partie de la première phase de travaux, à l'exception du trottoir, réalisé à l'avancement des opérations immobilières.

Le pôle multimodal de l'Octroi (bus et parking de l'Octroi) et le chemin de Labeaume

Si ces trois équipements sont identifiés séparément dans le programme des équipements publics pour mieux identifier leur financement, ils ont été pensés comme une seule pièce urbaine, dont le réaménagement poursuit les objectifs suivants :

- Améliorer la sécurité des usagers, particulièrement des usagers des bus, qui doivent aujourd'hui traverser la circulation en double sens du chemin de Labeaume pour rejoindre les quais, ainsi que les usagers de la ViaRhôna ;
- Garantir la transition entre le nouveau quartier et la promenade Roche DeFrance, axe mode doux majeur pour rejoindre le centre-ville de Tournon-sur-Rhône (4 mn en vélo, 12 mn à pied) ;
- Rationaliser l'offre de stationnement en s'appuyant sur les analyses et comptages réalisés dans le cadre des études préalables ;
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère du lieu.



Illustration de l'Octroi requalifié, crédits Atelier AUP

Le chemin de Labeaume est l'accès principal au nouveau quartier, il permet également la desserte du parking de l'Octroi et du pôle bus. La voirie est profondément remaniée de manière à mieux organiser l'Octroi avec d'un côté le parc de stationnement, de l'autre la gare de bus. De la sorte les usagers du bus n'ont plus à traverser une double voie circulée mais seulement un sens unique réservé aux bus. Le franchissement du chemin de Labeaume depuis le rond-point est repositionné, de manière à permettre le stockage d'un bus sans qu'il entrave la circulation du giratoire. Le franchissement piéton et cycle est plus fortement matérialisé.

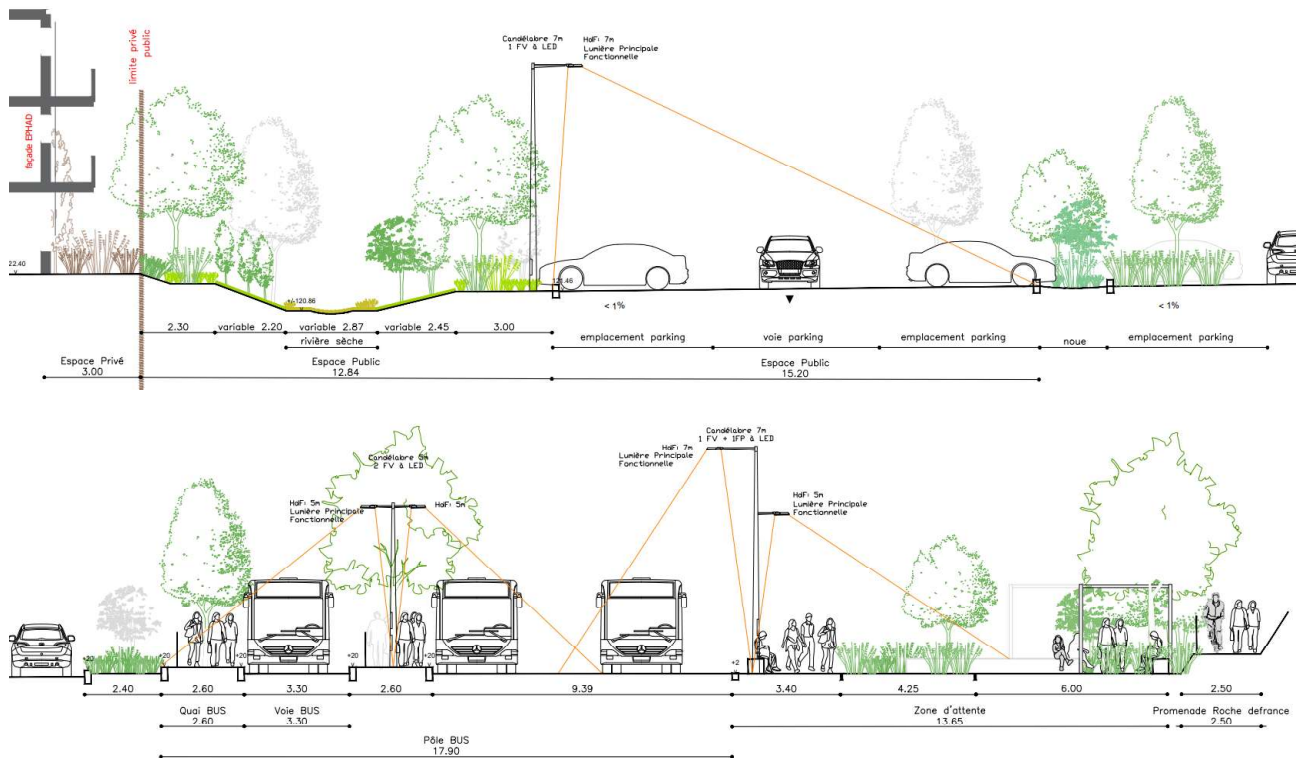
Le pôle bus est réorganisé sur la base de l'existant. Les quais existants sont maintenus et rallongés (conformité avec la dimension des bus interurbains), un nouveau quai est aménagé. Le maintien des quais existants est justifié par :

- Une économie de projet et un enjeu de réemploi ;
- La préservation des 4 arbres qui ombrent déjà certains quais ;
- L'intérêt de présenter les bus face aux aires d'attente, permettant aux usagers de lire les destinations sur l'avant des bus (les quais ne sont en effet pas attribués à des lignes en particulier, les bus stationnent par ordre d'arrivée).

La présence du végétal est renforcée, avec de nouveaux arbres le long des quais et autour de l'aire de bus. Les accès techniques et d'entretien aux équipements (boulodrome, terrains de sport) sont maintenus. Le parvis devant le boulodrome est élargi et amélioré de manière à sécuriser et rendre plus confortable l'attente des usagers du bus, principalement des scolaires (deux établissements scolaires à proximité immédiate).

Un abri est construit pour protéger des intempéries et du soleil.

Le parking de l'Octroi est optimisé à 83 places, végétalisé et accueillera des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales. La partie au contact de l'avenue de Lyon est constituée en réserve foncière pour l'accueil d'un équipement public. 20 places complémentaires sont créées le long de l'avenue, de manière à mieux répartir l'offre de stationnement. La voie verte qui irrigue tout le futur quartier démarre dans la continuité du franchissement cycle et piéton du chemin de Labeaume



Coupes du parking et du pôle bus, extrait du PRO, crédits Atelier AUP



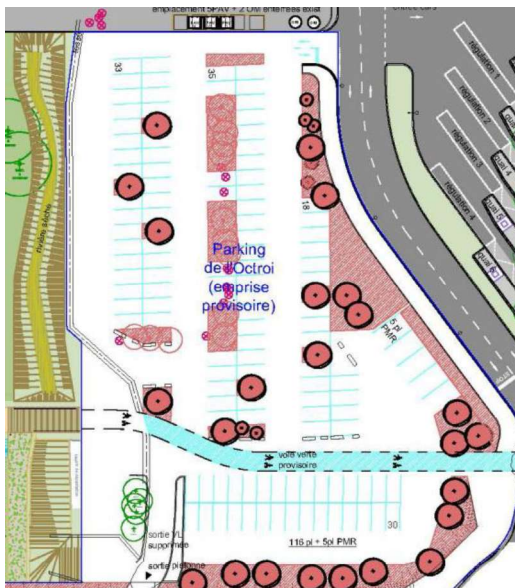
Vue depuis la promenade Roche de France vers les quais, extrait de l'AVP, crédits Atelier AUP

Un aménagement transitoire pendant la durée des chantiers est prévu. Il doit permettre de démarrer une

première phase de végétalisation du parking de l'Octroi, matérialiser le démarrage de la future voie verte et conserver une vocation de stationnement sur l'emprise foncière réservée à un équipement public, de manière à accompagner la mutation du quartier. C'est aussi une manière d'anticiper des besoins de surface pour l'organisation des chantiers, notamment des aires d'attente pour les camions.



Le secteur de l'Octroi réaménagé, extrait du PRO, crédits Atelier AUP



Aménagement transitoire, extrait de l'AVP crédits Atelier AUP

Le pôle bus, le réaménagement du chemin de Labeaume et l'aménagement transitoire du parking de l'Octroi font partie de la phase 1 des aménagements de la ZAC. L'objectif est notamment de réaliser en priorité le pôle bus de manière à sécuriser au plus tôt ses usagers et permettre de limiter au maximum les interfaces avec les futurs chantiers.

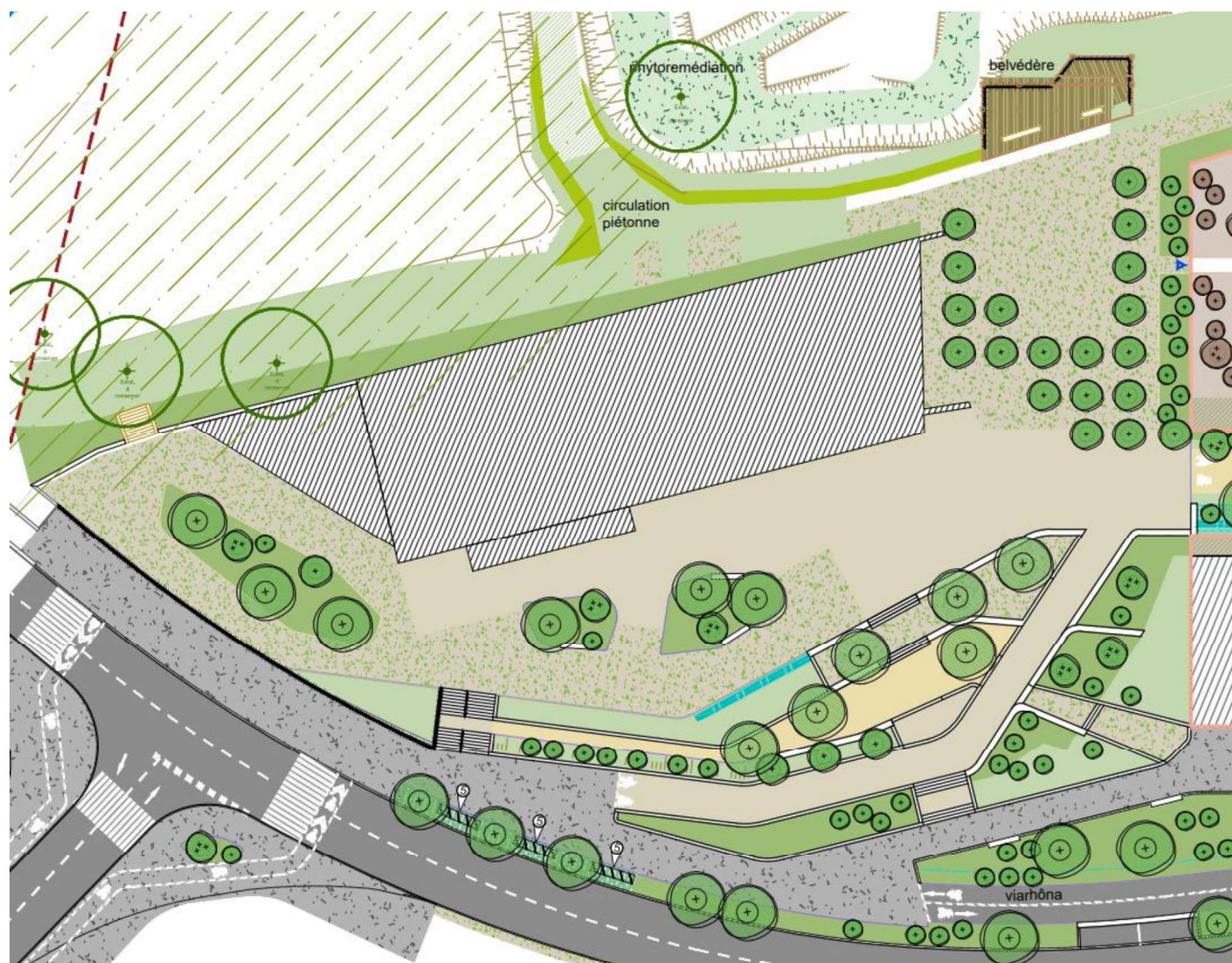
4.3.4. Les nouveaux espaces publics

Le parvis de la halle

Le parvis de la halle est une pièce majeure du futur quartier et de ses abords. Il permet de traiter l'importante différence altimétrique entre l'avenue de Lyon et le futur quartier, garantissant un accès à ce dernier pour les piétons et les cycles. La gestion des pentes a été pensée de manière à garantir l'accessibilité PMR.

S'appuyant largement sur des propositions issues de la concertation, le parvis est aménagé en emmarchement successifs, généreusement plantés, de manière à constituer un amphithéâtre dont le fond de scène est constitué par la halle qui sera réhabilitée. De la sorte, la halle et ses abords pourront accueillir des événements de plein air et constitueront au quotidien un espace de repos et de détente.

L'aménagement se poursuit par un large espace très généreusement planté se terminant par un belvédère en bois qui proposera un panorama sur toutes les lagunes et un accès direct à ces dernières.



Le parvis de la halle, extrait du PRO, crédits Atelier AUP

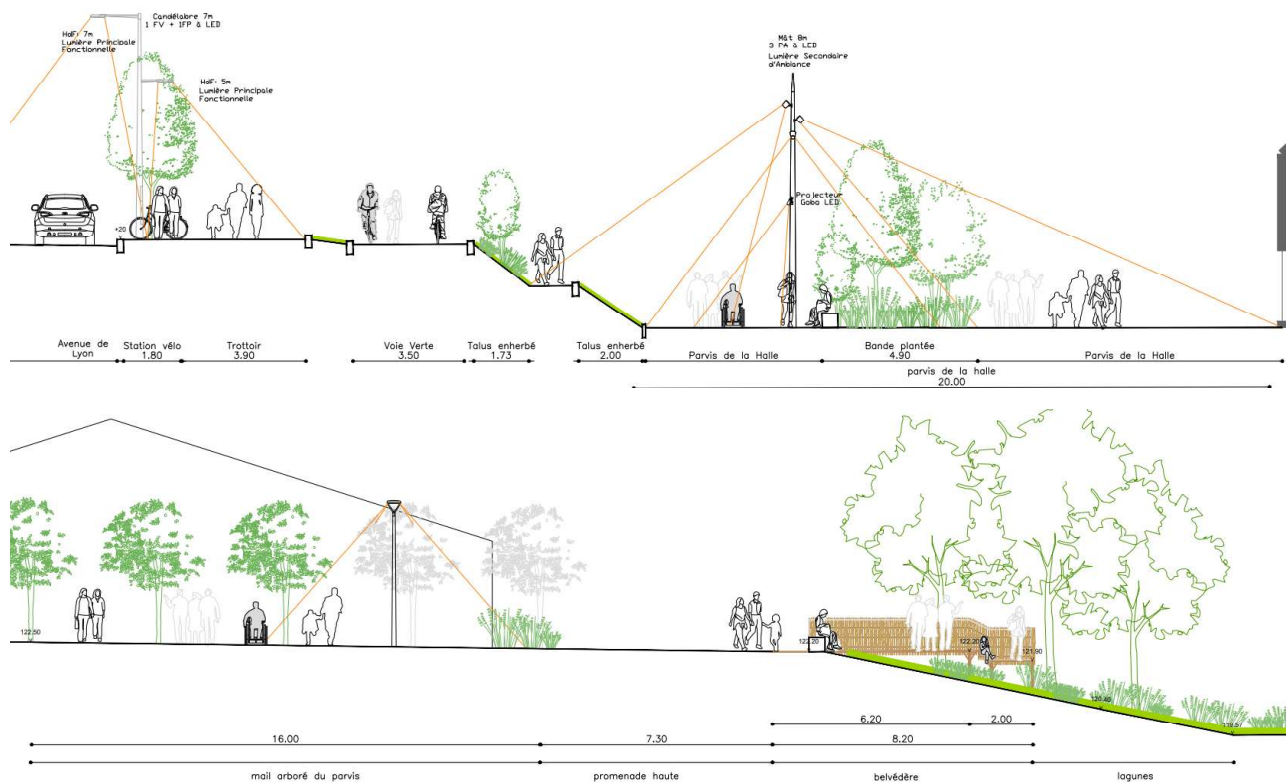
Un accès technique et pompier est prévu par la voie verte, structurée pour être circulée occasionnellement, mais au quotidien cet espace public sera réservé aux modes doux.

Lieu d'articulation entre le passé industriel du site, la présence des lagunes et le nouveau quartier, le parvis accueille un choix d'essences spécifique : des peupliers blancs pour leur feuillage scintillant et l'évocation des lagunes, et le murier blanc pour sa floraison généreuse et la référence à la soie, à l'origine de l'implantation de l'usine et symbole d'une production ardéchoise emblématique.



Illustration du parvis de la halle, crédits Atelier AUP

Dans le cadre du plan lumière, une attention spécifique est portée à l'éclairage des abords de la halle, avec la projection au sol de motifs inspirés de la production de l'ancienne usine, en référence aux savoirs-faires remarquables que le lieu a porté pendant près de 150 ans.



Coupes du parvis, extraits du PRO, crédits Atelier AUP

Les voiries internes

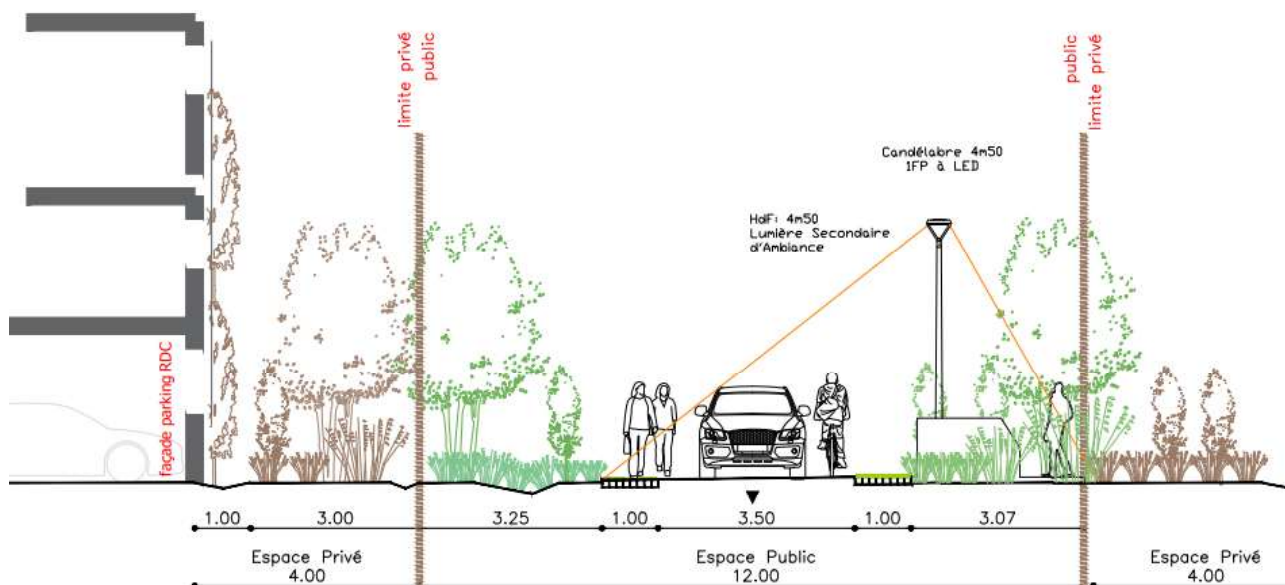
Les voiries internes permettent la desserte automobile des différents programmes immobiliers. Au contact des lagunes, la voirie est doublée d'une promenade piétonne, qui se poursuit uniquement en accès piétons pour rejoindre la place de la halle, offrant une position haute par rapport



Les voiries internes, extrait du PRO, crédits Atelier AUP

En double sens depuis le rond-point de l'Octroi, la voie passe en sens unique au cœur du quartier, pour faire une boucle et desservir tous les programmes immobiliers. Une sortie en sens unique est également créée sur l'avenue de Lyon, pour les habitants et usagers du quartier souhaitant se rendre au nord de Tournon-sur-Rhône. L'entrée se fait uniquement par le rond-point de l'Octroi. Un accès technique aux lagunes est prévu, pour permettre l'entretien de ces dernières, et à échéance de plusieurs années, les interventions de la CNR pour draguer le Doux.

Le parti pris est celui d'une voirie partagée, où le piéton et le vélo sont prioritaires. Il en résulte un aménagement très apaisé, largement végétalisé, les rives des espaces publics recevant noues et plantations. Ainsi sur la voie desservant les îlots A et B l'espace circulé représente moins de 30% de la largeur du domaine public, le reste étant dévolu aux piétons et à la végétation.



Coupe de la voie entre les îlots A et B, extrait du PRO, crédits Atelier AUP

Le parc central

Cet aménagement de 100m de long environ permet de relier l'avenue de Lyon aux lagunes. Il s'ouvre sur ces dernières et la colline de l'Hermitage, donnant à voir le grand paysage.

Depuis l'avenue de Lyon, la gestion des pentes permet un accès PMR au cœur du quartier. Organisé autour d'une promenade de 4m de large, ponctuée d'espaces de pause, de détente, mais aussi des espaces de jeux pour enfants. Ces aménagements sont localisés et budgétés mais leur programmation précise pourra faire l'objet d'un temps de concertation avec les premiers habitants du quartier.

La trame paysagère est plus dense et foisonnante que le reste du quartier, avec une attention particulière aux sujets végétaux plantés pour créer une continuité des écosystèmes présents dans les lagunes et berges du Doux. Une attention particulière est portée aux variétés d'arbres et d'arbustes pour apporter un maximum d'ombrage et proposer à toutes saisons une variation végétale (floraison et feuillage).

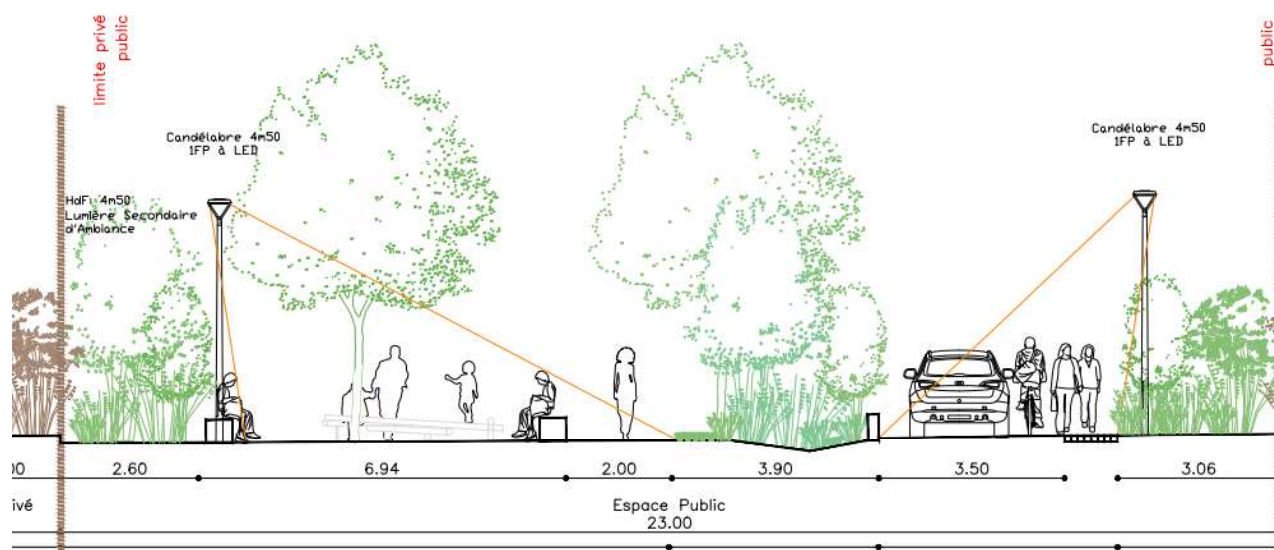


Illustration et extrait du PRO, crédits Atelier AUP

La voie verte

Axe structurant du quartier, la voie verte dessert sur plus de 400 m de long l'ensemble des programmes immobiliers, et permet de rejoindre la promenade Roche De France depuis le parvis de la halle.

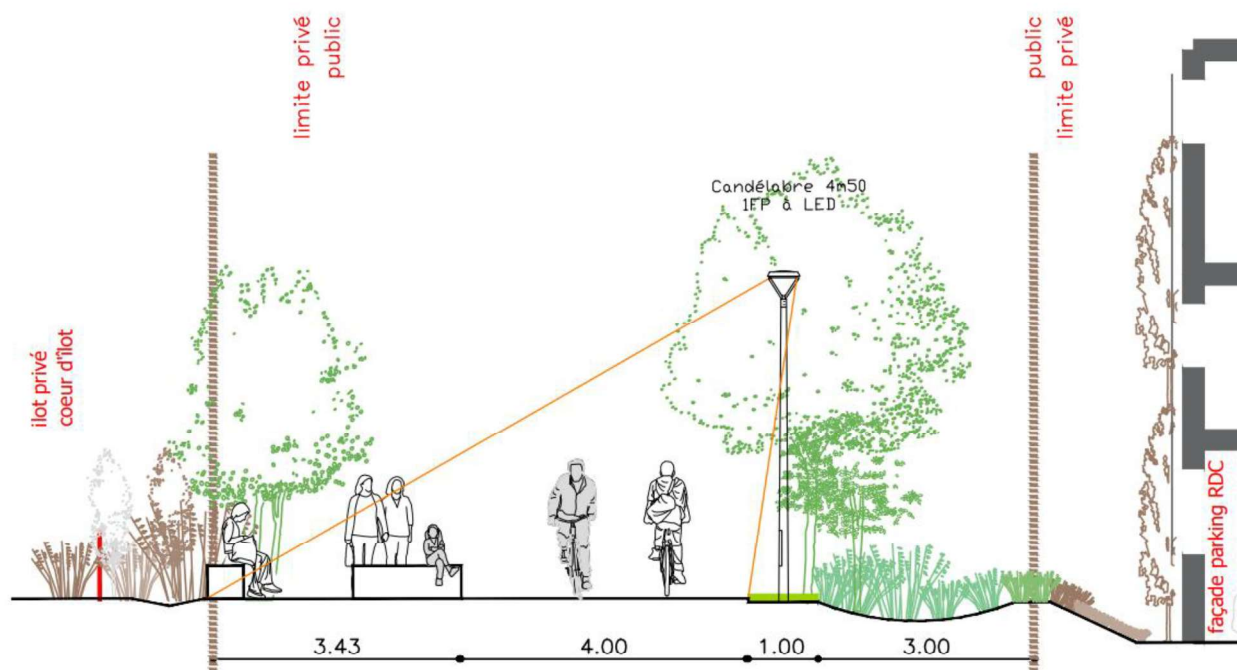
En organisant le quartier autour de cette voie, l'objectif est de proposer à tous les usagers un cheminement piéton et vélo direct vers le centre-ville tournonais. Côté parvis de la halle, la voie se connecte à la ViaRhôna.

La végétation de la voie verte est fortement développée pour proposer un cheminement ombragé tout le long de la traversée du quartier. La voie verte est ponctuée de petits salons sur sa rive nord, proposant des assises et constituant autant de haltes possibles pour se reposer. Elle est par ailleurs longée par une noue qui favorise le stockage et l'infiltration des eaux pluviales et sert de support

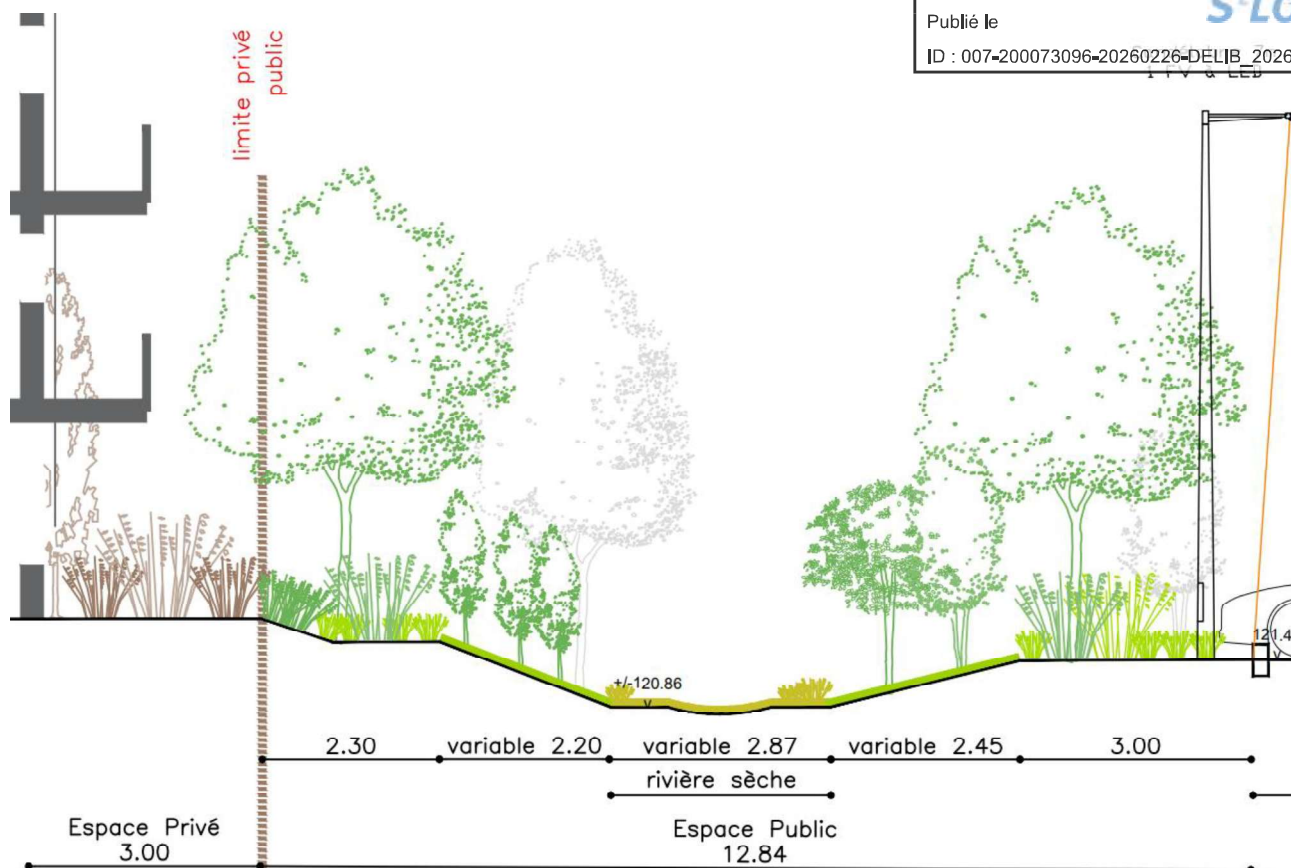
Entre les ilots B1 et B2 la voie est partagée avec les automobilistes, qui rouleront au pas, pour permettre le bouclage interne induit par l'évolution des accès à la RD86.



Extrait du PRO, crédits Atelier AUP



Coupe au droit d'un petit salon, crédits Atelier AUP



Coupe de la rivière sèche, extrait du PRO, crédits Atelier AUP

4.3.5. La renaturation et l'ouverture des lagunes

Les lagunes étaient un « espace servant » de l'usine ITDT. Les eaux issues du traitement des tissus étaient envoyées dans ces espaces pour être tamponnées puis infiltrées, ce qui a généré des pollutions localisées, mais parfois importantes. Avec la fermeture de l'usine, cet espace au contact du Doux a rapidement été recolonisé par la nature. On trouve aujourd'hui un paysage semi ouvert alternant boisements, strate herbacée et présences d'espèces végétales invasives (renouées, robinier faux acacia, raisin d'Amérique).

L'étude Faune Flore engagée dès mai 2023 a permis de constater la présence de nombreuses espèces patrimoniales : (hérons, martin-pêcheur), chauve-souris, libellules, castor, ...

Dans le même temps la concertation engagée à compter de février 2024 a montré l'envie des tournonnais d'investir ce lieu, de pouvoir s'y promener et retrouver le contact avec la rivière.

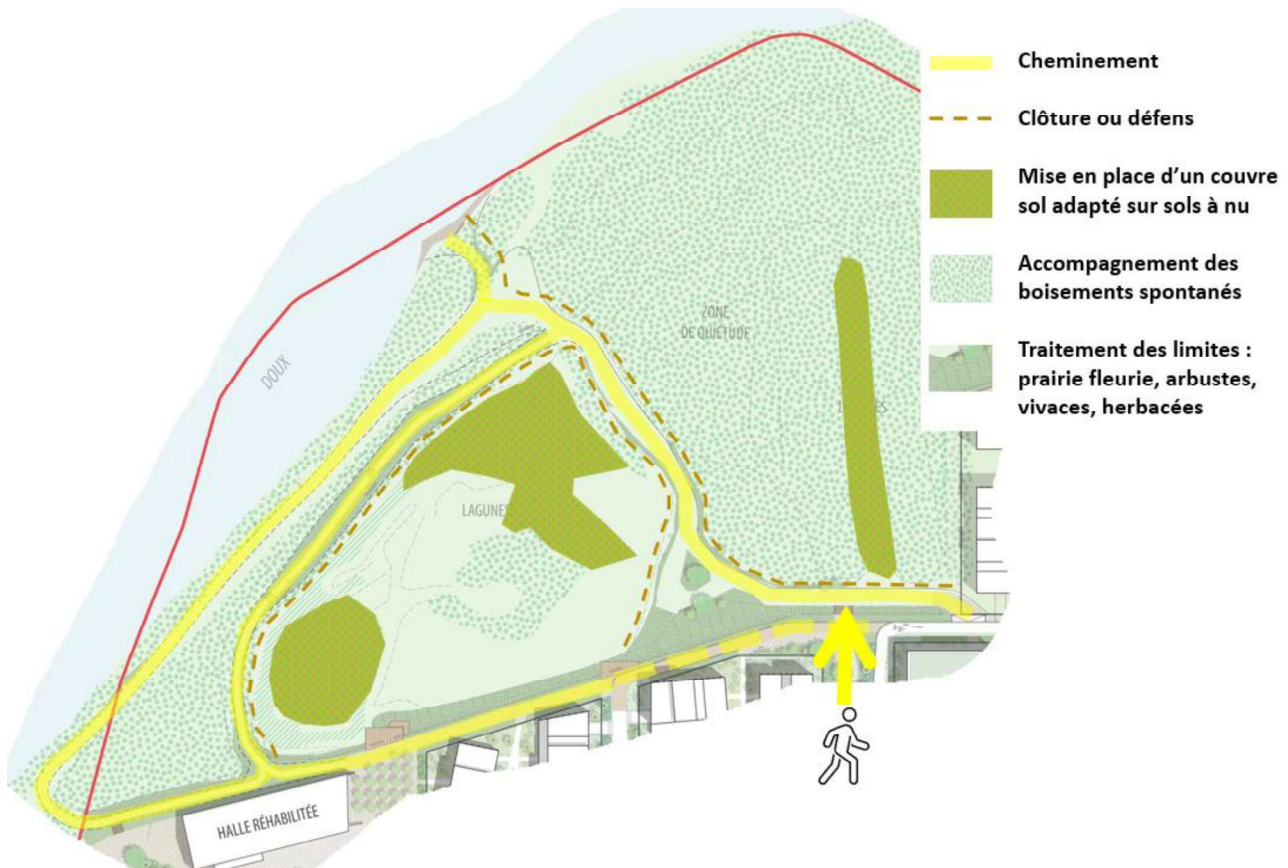
Le projet propose donc de conforter et renforcer la vocation naturelle de ces 5 ha en proposant un secteur ouvert au public pour la promenade et une zone de quiétude pour la faune. L'intervention se fera en deux temps :

- La dépollution et la renaturation des zones présentant les plus fortes concentrations. Les terres excavées seront traitées sur site (sur un secteur dédié de la plateforme de l'ancienne usine), avant d'être remises en place. Les zones ainsi traitées seront ensuite réensemencées et plantées avec des essences végétales herbacées à forte croissance pour favoriser la constitution de biomasse et la création d'un sol. Le coût de cette dépollution est pris en charge sur la ligne « foncier » de l'opération, et ne figure donc pas au tableau financier du programme des équipements publics.
- L'aménagement du site en deux périmètres distincts :
 - Le secteur ouvert à la promenade proposera des cheminements s'appuyant principalement

sur les circulations existantes. Il proposera des aménagements très légers reposant principalement sur le renforcement de la végétation basse et des boisements spontanés, la pose de mobilier de repos et de panneaux à portée pédagogique sur la faune et la flore en place. Un certain nombre d'ouvrage de défens guideront les promeneurs sur les chemins et préserveront des périmètres peu à peu reconquis par la végétation ;

- La zone de quiétude de la faune sera laissée en dynamique naturelle, sans intervention.

Réalisé sur la base de l'avant-projet, le schéma de synthèse ci-après montre les principes de composition et de déambulation au sein des lagunes.

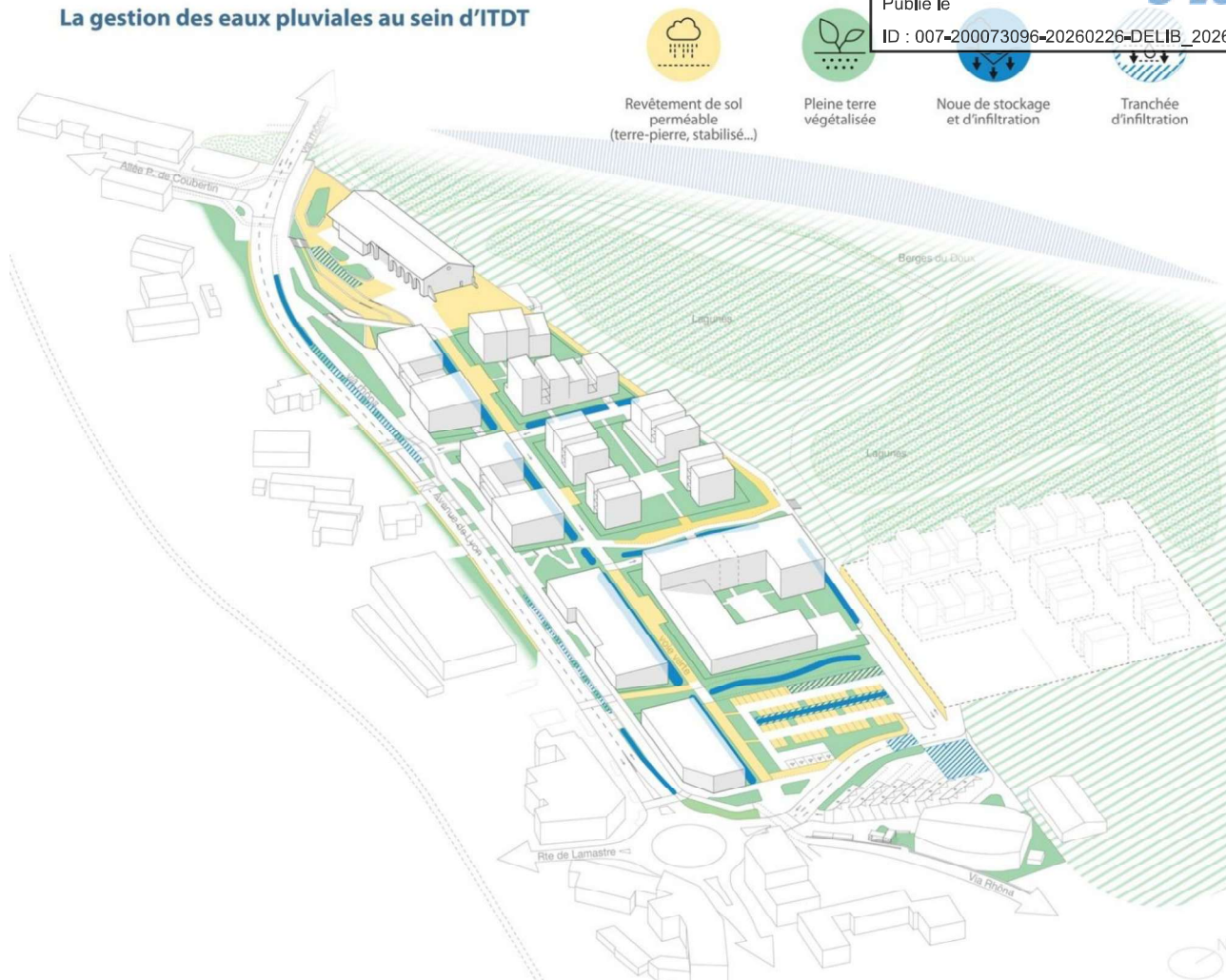


4.3.6. La gestion des eaux pluviales par infiltration

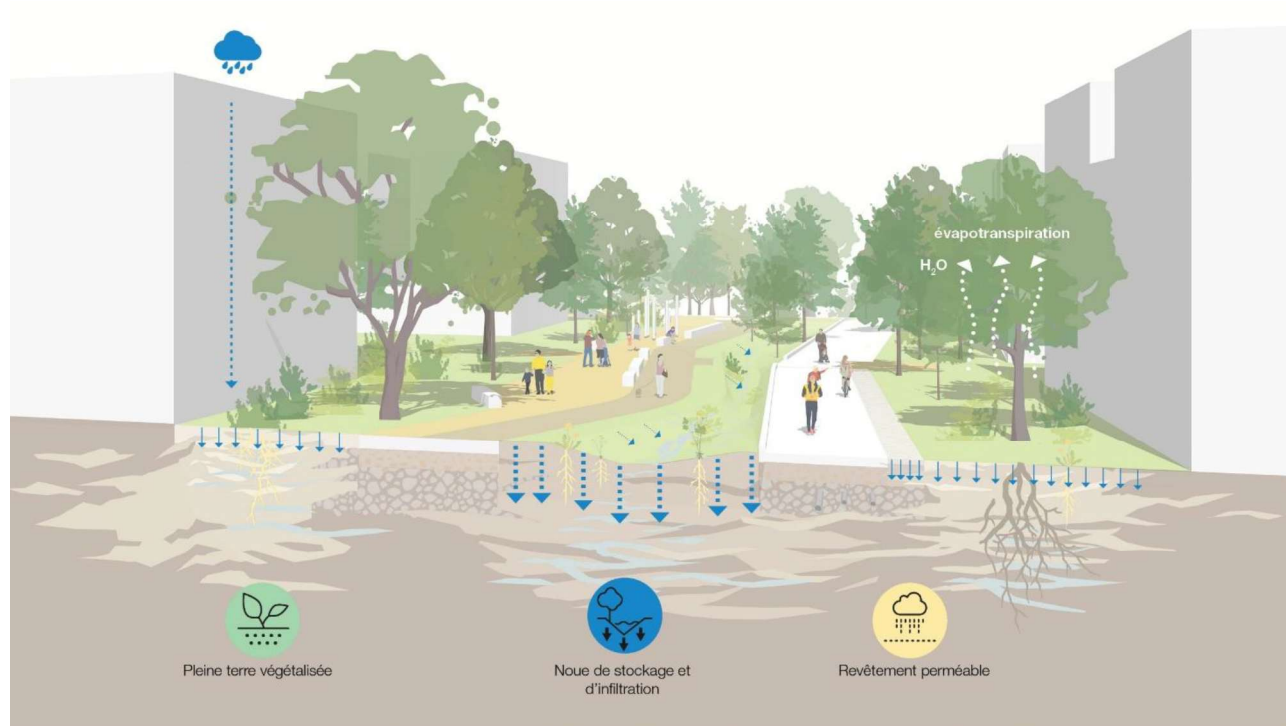
La ZAC ITDT déploie une gestion dite alternative des eaux pluviales. Plutôt que de récolter les eaux pluviales dans des tuyaux pour renvoyer l'eau en aval, le projet cherche à infiltrer dans les sols l'eau de pluie au plus proche de là où elle tombe. Ces ouvrages d'infiltration permettent également de tamponner les eaux pendant les événements pluvieux importants (dimensionnement pour un événement trentennal). En cas de phénomène plus important, les eaux sont envoyées vers les lagunes.

Les ouvrages d'infiltration et les espaces verts sont autant que possible mutualisés et traités comme un tout. Les aménagements mis en œuvre au sein du quartier concourent ainsi à limiter la saturation des réseaux et le risque d'inondation, mais permettent également de repenser le lien entre l'eau et la ville, et faisant de cette dernière un élément de composition urbaine. L'eau n'est plus invisibilisée dans les tuyaux, son cheminement est rendu visible, mis en scène, et concourt à la pérennité des espaces verts. Il participe à réduire les effets d'îlots de chaleur, au stockage du carbone dans le sol et à la vitalité des plantations. L'idée est de rendre « utile » la goutte qui tombe, cette approche concourant à hydrater la végétation et les sols dans un premier temps, puis à alimenter la nappe phréatique.

La gestion des eaux pluviales au sein d'ITDT



Principe de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier, crédits Atelier AUP



Coupe illustrant le principe de porosité des sols, crédits Atelier AUP

Pour concilier les enjeux de sols très filtrants, de faible profondeur de la nappe phréatique et de présence ponctuelle de métaux lourds dans les sols, les terres en place seront substituées par des mélanges adaptés permettant de ralentir l'infiltration pour que les sols jouent à plein leur rôle de filtre.

Le principe de gestion des eaux pluviales et la conception des ouvrages associés ont fait l'objet d'une approbation dans le cadre du dossier de déclaration Loi sur l'Eau (décision de non-opposition en date du 24 juillet 2025).

A noter que cette stratégie de gestion des eaux pluviales s'impose également aux opérateurs immobiliers qui doivent infiltrer à la parcelle, sans possibilité de rejet au réseau public. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration est facilitée par la part de pleine terre particulièrement importante imposée à chaque programme (entre 15 et 35%).

4.3.7. Le plan lumière

Sur l'ensemble du site, un soin tout particulier a été apporté à l'éclairage, de manière à garantir une hiérarchisation des espaces publics et des ambiances lumineuses compatibles avec la présence de l'espace naturel des lagunes. Le parti-pris est le suivant :

Éclairer seulement là où c'est nécessaire, en maîtrisant la position des luminaires et l'orientation du flux lumineux. Seuls les lieux où il y a un usage nocturne sont éclairés. Les flux lumineux directs vers le ciel, la végétation ou l'eau sont proscrits. **Privilégier les couleurs jaune-orangées aux lumières blanches ou bleues**, les différentes formes du vivant étant moins sensibles aux températures de couleur proches du rouge. **La temporalité nocturne de chacun des espaces doit être adaptée aux différents usages** tout en permettant le repos nocturne sans entraver les déplacements. **Un abaissement en cœur de nuit voire une extinction** seront possibles pour préserver l'obscurité. **Une trame noire sera maintenue au droit des lagunes**, en cohérence avec les préconisations de l'étude d'impact.



Principe de hiérarchie de l'éclairage, extrait de l'AVP, crédits Atelier AUP et les Eclairagistes Associés

Les éclairages seront à LED, en cohérence avec la stratégie de Territoires d'Énergie Ardèche (ex SDE 07), qui réalisera les travaux et en financera une partie comme précisé au chapitre 4.1.

Au droit de la halle, une mise en lumière spécifique est imaginée pour évoquer le passé du site et valoriser les savoirs-faires qui s'y sont succédés.

Éclairage d'ambiance et d'accentuation



Images de référence extraites de l'AVP, crédits Atelier AUP et les Eclairagistes Associés

Les nouveaux réseaux d'éclairage seront raccordés à l'armoire de commande existante située au niveau du giratoire.

4.3.8. L'eau potable, la sécurité incendie et l'assainissement des eaux usées

Pour ces deux réseaux, le travail de conception s'est fait en étroite relation avec le service Eau et Assainissement d'ARCHE Agglo.

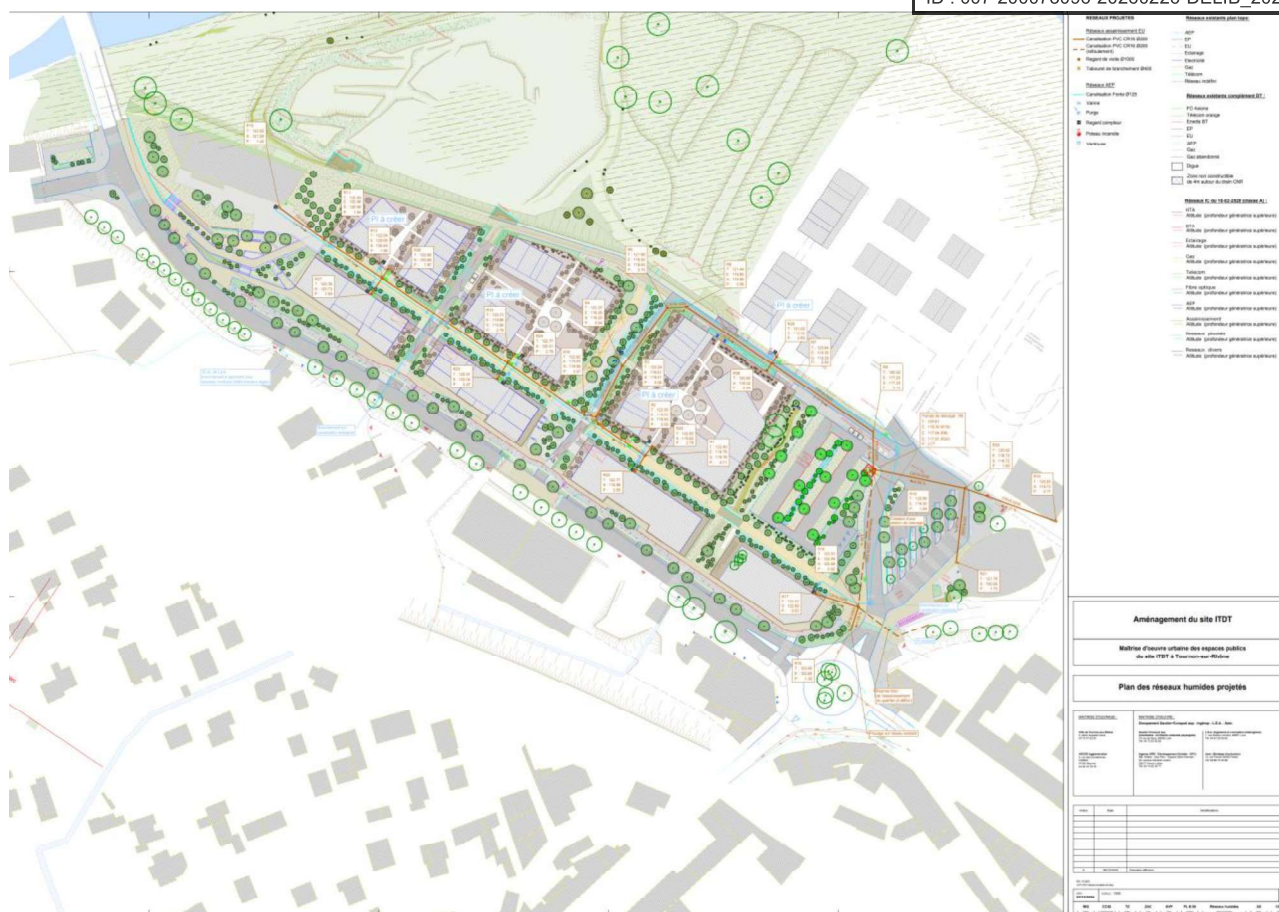
Eau potable et sécurité incendie

Deux branchements sur la canalisation existante seront effectués : l'un au niveau du giratoire et l'autre sur l'avenue de Lyon. La nouvelle canalisation sera d'un diamètre de 125 mm.

Un regard pour installation des compteurs sera prévu en limite du domaine public/privé pour chaque ilot. Des nouveaux poteaux incendie seront installés et raccordés sur le nouveau réseau créé pour assurer la sécurité incendie de la zone.

Eaux usées

Une nouvelle canalisation d'eaux usées, de diamètre 200 mm, sera raccordée au réseau existant au niveau du giratoire. Ce réseau fonctionnera en gravitaire depuis le parvis de la Halle jusqu'au parking de l'Octroi. Étant donné que le futur quartier se trouve en contrebas par rapport à l'avenue de Lyon, un poste de relevage sera nécessaire, qui sera situé dans l'espace vert à l'est du parking de l'Octroi. Depuis ce poste de relevage le nouveau réseau dessert l'ensemble de la ZAC en passant par la voie d'accès principale puis par la voie verte jusqu'à la halle, permettant le piquage de tous les programmes immobiliers. Un regard de branchement est aménagé pour chaque programme en limite de domaine public, sur lequel les constructeurs se raccorderont.



Plan des réseaux humides, extrait de l'AVP, crédits Atelier AUP et INGEROP

4.3.9. L'arrosage

L'arrosage du futur quartier fait l'objet de choix forts, tenant compte du caractère très filtrant des sols et du risque d'épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents. Le premier niveau de réflexion a d'abord été de mettre en œuvre une palette végétale adaptée au climat et aux sols. Néanmoins pour que la végétation se développe suffisamment pour jouer son rôle écosystémique et de régulation du climat urbaine, il est nécessaire de pouvoir accompagner le démarrage de la végétation sur les premières années, jusqu'à ce que les arbres développent un système racinaire profond, et que la vie des sols se développe suffisamment pour mieux garder l'eau. Ensuite l'arrosage ne devra plus servir qu'au moment des plus forts stress hydriques. Pour gérer au mieux le pilotage de l'arrosage, la consommation d'eau et tenir compte des restrictions d'usage de l'eau qui risquent de devenir de plus en plus fréquentes, l'architecture du réseau d'arrosage repose sur les éléments suivants :

- Diversification des types d'arrosage pour tenir compte des essences et des strates végétales : goutte-à-goutte de surface, enterré, arrosage racinaire ;
- Gestion centralisée de l'arrosage ;
- Réalisation d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie issues de la toiture de la halle, pour une capacité de 120 m³, qui doit permettre de couvrir environ 1,5 mois d'arrosage en période de chaleur, offrant ainsi la possibilité d'arroser même dans les périodes les plus difficiles.

4.4. Equipements de superstructure

4.4.1. La réhabilitation de la halle (ancien atelier d'impressions sur tissus)

Les anciens ateliers d'impressions constituent le seul témoignage du passé du site. Ils seront préservés. Le scénario retenu est d'en faire un espace public couvert, pour accueillir la vie de quartier et différentes manifestations. Cette réhabilitation est pensée en continuité avec l'aménagement de l'espace public aux abords. Ainsi le parvis est-il organisé en une série d'emmarchements en gradins, permettant d'imaginer l'ancien atelier comme un fond de scène pour différentes manifestations culturelles.

La volonté de cette requalification est de concilier une intervention qui pérennise le bâtiment et le préserve d'une trop grande dégradation et un aménagement qui préserve le champ des possibles, et éventuellement des aménagements ultérieurs, une fois la vie du futur quartier bien implanté.

Le projet sera en conséquence extrêmement sobre :

- La toiture sera rénovée, et une étude de dimensionnement permettra d'apprécier l'accueil de panneaux solaires, les eaux de toiture seront récupérées et stockées pour l'arrosage des espaces publics ;
- La dalle au sol sera rénovée, le bâtiment rendu accessible pour les PMR ;
- Des sanitaires publics, des bornes foraines seront installées, pour le confort des manifestations ;
- Un contrôle d'accès sera mis en place pour sécuriser le site en soirée.

Des aménagements spécifiques devront permettre aux chauves-souris et au faucon crécerelle de nicher, côté lagunes.

La consultation de la maîtrise d'œuvre aura lieu au 2^{ème} trimestre 2026, pour un démarrage du chantier au 2^{ème} trimestre 2027.



La halle Brusson à Villemur sur Tarn (31), une référence intéressante de réhabilitation légère d'une halle industrielle à l'architecture proche de l'ancien atelier d'impression.

4.4.2. La réserve foncière pour équipement

Une réserve foncière (lot D) a été intégrée au plan de composition pour permettre la construction d'un équipement d'accueil du public.

La programmation de cet équipement et sa maîtrise d'ouvrage ne sont pas arrêtées. Le bilan de l'opération n'intègre donc pas cet équipement.

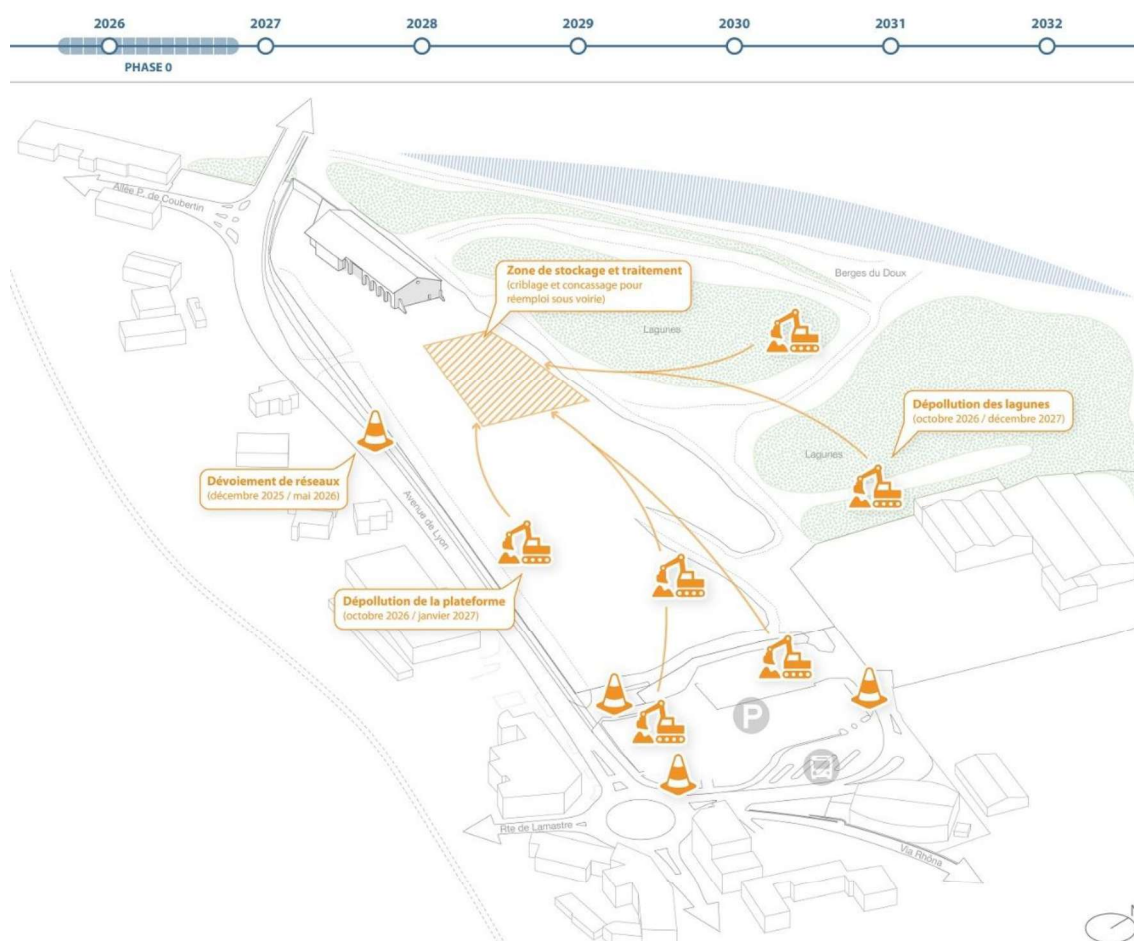
Il est convenu que la programmation de l'ouvrage et les conditions de sa réalisation soient arrêtées à l'avancement de l'opération, notamment après l'arrivée des premiers habitants.

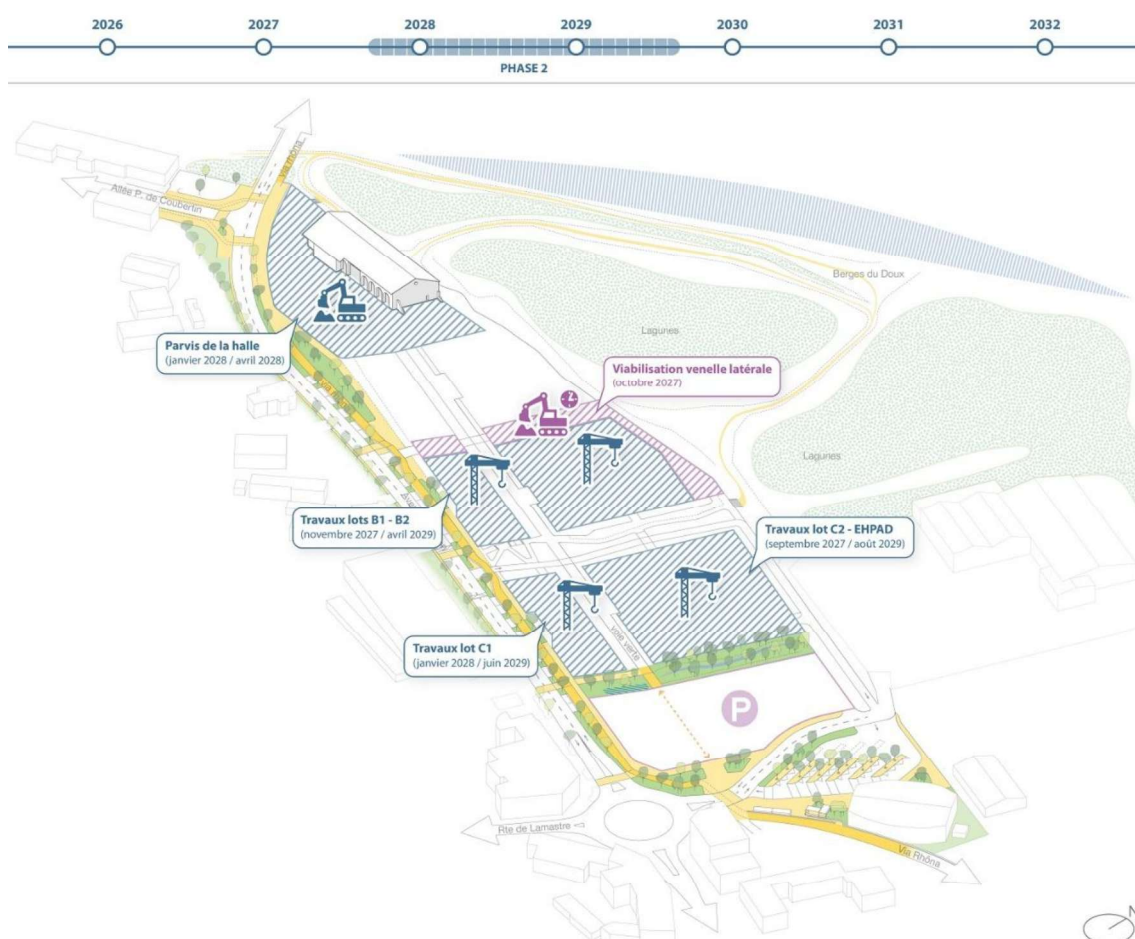
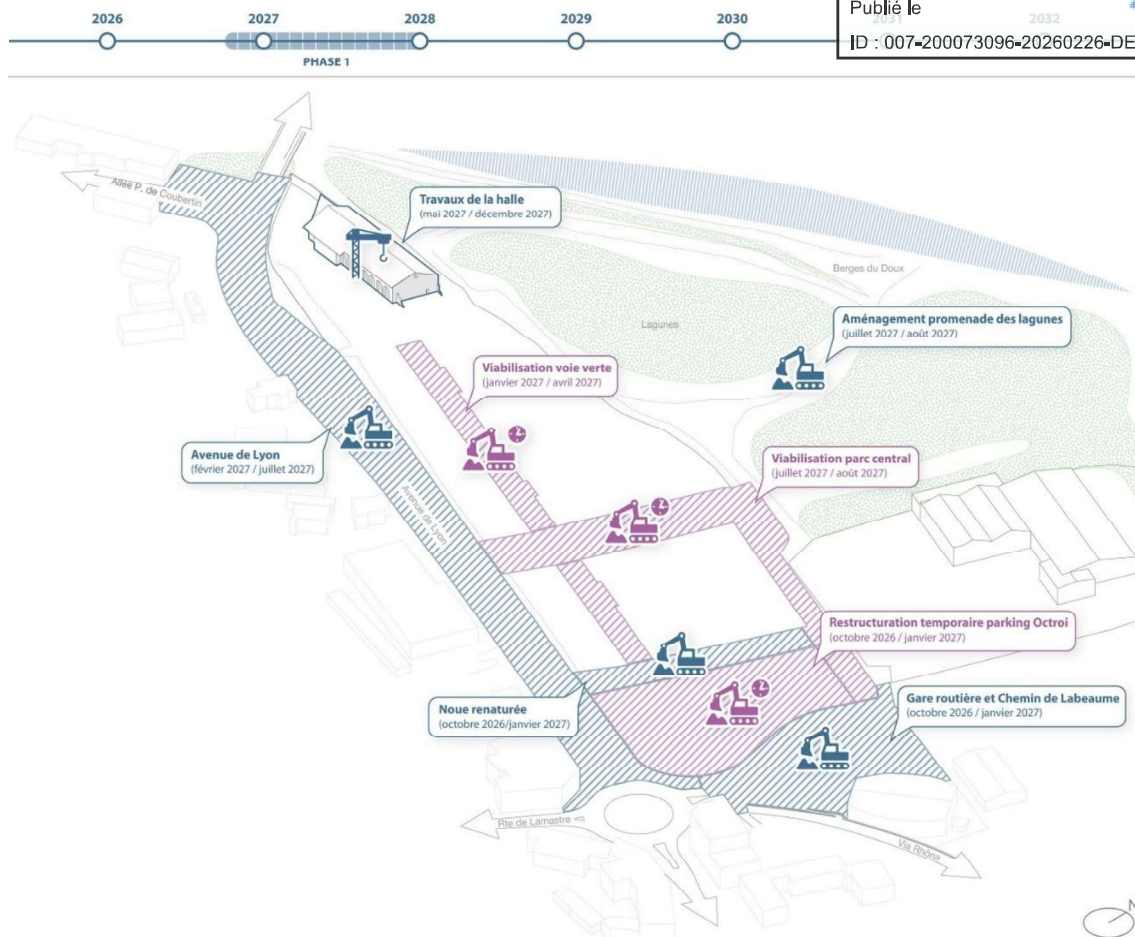
4.5. Phasage prévisionnel

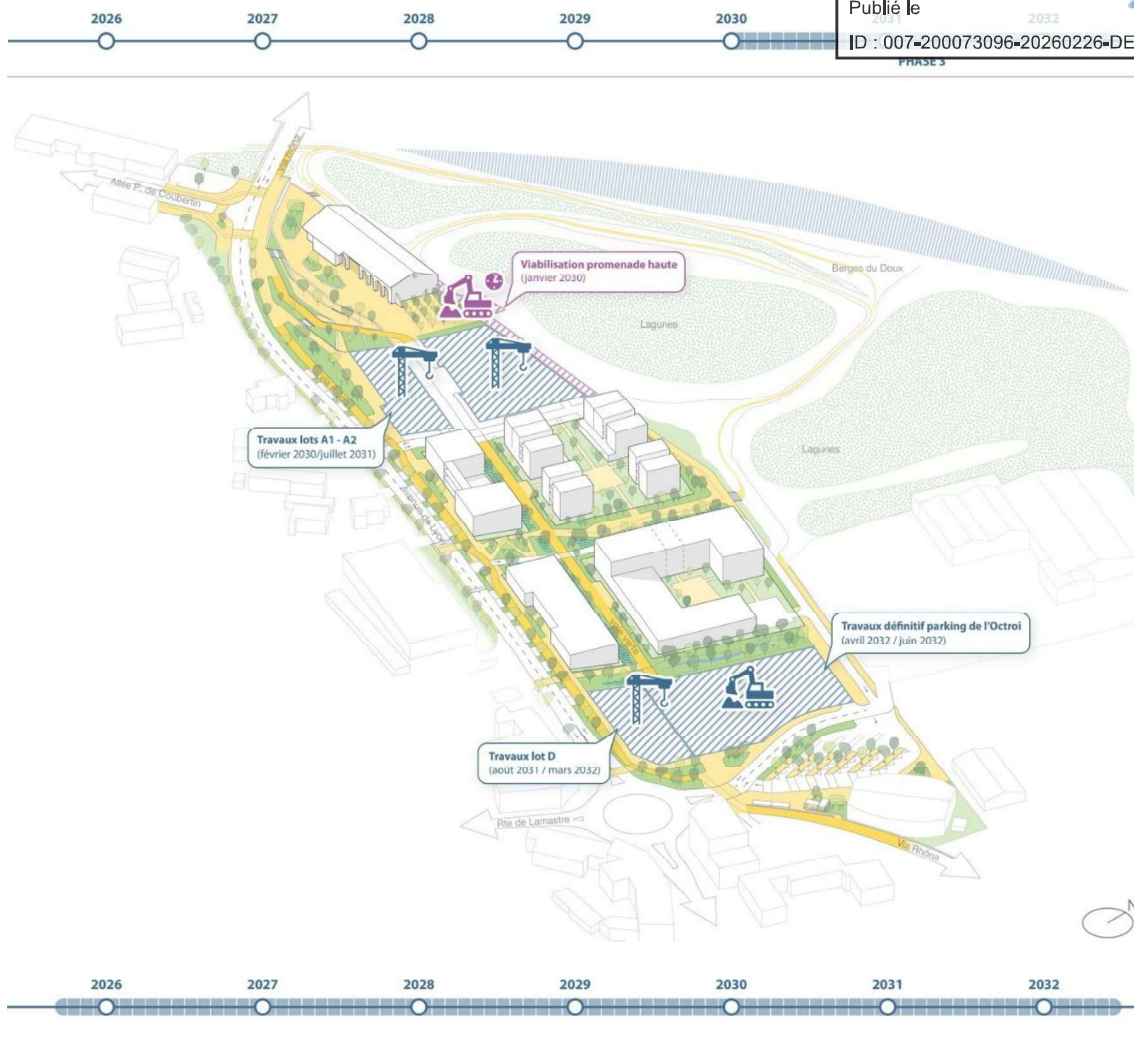
Le phasage suivant est issu d'un premier travail d'OPC (Ordonnancement Pilotage et Coordination). Il sera appelé à évoluer tout au long de l'opération, notamment en lien avec la réalisation des chantiers de construction. Une mission d'OPC inter chantiers a d'ailleurs été confiée à la maîtrise d'œuvre urbaine dans le cadre de son accord-cadre.

Les grands principes sont les suivants :

- Réalisation au démarrage de l'opération du pôle bus et de l'avenue de Lyon (sauf les trottoirs), qui auront par la suite peu d'interfaces avec les chantiers. L'aménagement du pôle bus dès le début de l'opération permet de mettre en sécurité les usagers (principalement des scolaires) en éloignant la circulation automobile et poids lourds par le dévoiement du chemin de Labeaume ;
- Réalisation au démarrage de l'opération des structures de chaussée des nouveaux équipements publics et des principaux réseaux et mise en œuvre de pistes de chantier pour desservir les futurs programmes en phase construction ;
- Aménagement des lagunes après les travaux de dépollution ;
- Aménagement des trottoirs et aménagements paysagers en limite des constructions neuves en concertation avec les promoteurs, pour limiter les dégradations liées aux chantiers, et dans l'optique de livrer autant que possible les aménagements définitifs à l'accueil des nouveaux arrivants de chaque programme.







5. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

5.1. Les dépenses

5.1.1. Etudes préalables, de définition et de suivi de l'opération

Ce poste comprend la rémunération des études qui concourt à la définition du projet et à l'accompagnement de sa mise en œuvre.

- Les études préalables recouvrent l'ensemble des études qui permettent de mieux connaître le site, son environnement et son fonctionnement existant et à venir. Elles portent sur la connaissance et la caractérisation du site mais aussi sur l'anticipation des conséquences (impacts) du projet sur le site et ses abords. Voici quelques exemples : faune et flore, acoustique, mesures de qualité de l'air, géotechnique, étude des mobilités, mesure de la qualité des sols, ... Nombre de ces études ont alimenté l'évaluation environnementale jointe au dossier de création de la ZAC.
- Les études de définition sont celles qui permettent de définir le projet urbain, à la fois dans sa dimension spatiale et environnementale (urbanistes, architectes, paysagistes, conseil en développement durable, ...) et dans sa dimension réglementaire (conseils juridiques, fiscalistes, ...).
- Les études de suivi sont celles qui permettent d'accompagner la mise en œuvre du projet. On peut citer notamment la mission « d'architecte de ZAC » confiée à la maîtrise d'œuvre urbaine, qui permet le cadrage et l'accompagnement des différents programmes immobiliers qui sont réalisés au sein de la ZAC et les missions de concertation et de participation qui alimentent le projet tout au long de sa mise en œuvre.

5.1.2. Foncier

Ce poste recouvre les dépenses suivantes :

- L'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre du projet, dans le cas présent l'emprise foncière de l'ancienne usine ITDT et des lagunes.
- Les travaux de dépollution et de renaturation, préalables aux futurs aménagements, ainsi que les études de conception associées.
- Les impôts, la sécurisation et la gestion des biens, notamment le nettoyage et l'entretien.

5.1.3. Equipements publics d'infrastructures

Ce poste recouvre l'ensemble des travaux d'espaces publics et de réseaux inscrits au programme des équipements publics, ainsi que les études de maîtrise d'œuvre pour la conception des ouvrages, l'organisation des chantiers (OPC) et la sécurité (SPS).

5.1.4. Equipements publics de superstructure

Ce poste recouvre les travaux concernant les bâtiments d'équipements publics, ainsi que les études de maîtrise d'œuvre associée. Dans le cadre de la ZAC ITDT il s'agit de la réhabilitation de l'ancienne halle, qui abritait l'atelier d'impression sur tissus.

5.1.5. Frais annexes

Ce poste concerne les frais associés à la communication sur le projet (communication grand public, institutionnel, évènementiel, ...), la reprographie et les fournitures (impression des différents documents, parutions légales dans la presse, ...), ainsi qu'à des provisions pour des dépenses ponctuelles et non rattachables aux autres grands postes de dépenses (frais de procédure par exemple).

5.1.6. Frais financiers

Ce poste correspond aux éventuels frais financiers associés à la mobilisation d'emprunt. A ce stade du projet, il n'est pas prévu de recours à l'emprunt pour la conduite de l'opération.

5.2. Les recettes

5.2.1. Les ventes de charges foncières

Ce poste comprend les recettes escomptées par les cessions des lots qui seront commercialisés à l'avancement de l'opération.

5.2.2. Les subventions

Ce poste comprend les subventions effectivement acquises (engagements formalisés à travers des conventions, délibérations ou décisions déjà signées ou prises à date du dossier de réalisation).

Les partenaires de l'opération sont :

- La Région Auvergne Rhône Alpes, à travers le CPER ;
- L'Etat, à travers le CPER et le Projet Partenarial d'Aménagement, le fonds vert axe 3 ;
- Le département, à travers le CPER ;
- La Banque des Territoires, à travers des conventions d'études.

Le présent bilan ne préjuge pas de l'obtention de nouvelles subventions dans le cadre de dépôts de dossiers à venir.

5.2.3. Les participations

La ville de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo se sont engagées à verser différentes participations, soit au titre des équipements publics excédant les besoins de l'opération, soit au titre des frais communs dans le cadre de la convention d'Entente Intercommunale qui lie les deux collectivités. Cet engagement fait l'objet de conventions spécifiques délibérées conjointement au dossier de réalisation.

Par ailleurs les concessionnaires ou syndicats en charge des réseaux participent également ponctuellement au financement de certains ouvrages.

Les participations aux équipements publics

Ces participations sont décrites au paragraphe 4.1 et suivants.

Autres participations des collectivités

Le bilan de la ZAC, porté sur un budget annexe de la ville de Tournon-sur-Rhône, spécifiquement créé à cet effet, doit être à l'équilibre, de même que le budget annexe qui porte l'opération.

Face aux dépenses nécessaires à la mise en œuvre du projet (études, foncier, travaux), plusieurs recettes sont identifiées. Ce sont les recettes liées aux ventes de charges foncières ainsi que les subventions qui ont pu être obtenues (Etat, Banque des Territoires, Région, Département, ...) et les participations aux équipements publics.

Toutefois, les recettes ne couvrent pas l'intégralité des dépenses et laissent apparaître des dépenses restantes. Il a été convenu qu'elles soient couvertes à 50% par la ville de Tournon-sur-Rhône et par ARCHE Agglo. Cette décision figure à la convention d'Entente Intercommunale n°3 signée entre les deux collectivités.

5.3. Le bilan financier prévisionnel

Le bilan financier prévisionnel est le bilan de l'opération échelonné dans le temps. Le bilan court jusqu'en 2032, date envisagée pour la fin de l'opération. Il est exprimé en hors taxe, valeur décembre 2025.

Le bilan intègre les dépenses déjà engagées et rattachées à l'opération, notamment l'acquisition du foncier, ainsi que les études qui ont permis d'aboutir au dossier de réalisation de la ZAC, et les premières subventions qui ont pu être perçues dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Le réalisé est constaté à la fin de l'exercice 2025.

5.3.1. Bilan synthétique

ZAC ITDT A TOURNON SUR RHONE (07)		mise à jour : 12-févr-26	
DOSSIER DE REALISATION - BILAN PREVISIONNEL			
DEPENSES		RECETTES	
OBJET	TOTAL HT	OBJET	TOTAL HT
Etudes préalables, de définition et de suivi de l'opération	1 042 609 €	Recettes foncières	2 501 250 €
études préalables et de suivi	667 609 €	ventes de charges foncières	2 501 250 €
maîtrise d'œuvre urbaine	321 450 €	Subventions	4 491 000 €
concertation et participation	53 550 €	Etat	1 000 000 €
Foncier	3 185 653 €	Région	3 000 000 €
acquisitions	2 139 595 €	CD 07	236 000 €
dépollution / proto aménagement (travaux + études MOE)	1 020 000 €	Banque des Territoires	255 000 €
impôts, sécurisation et gestion des biens	26 058 €	autres	- €
Equipements publics d'infrastructure	7 646 417 €	Participations aux équipements	4 704 815 €
honoraires et études complémentaires	864 251 €	Ville de Tournon-sur-Rhône	2 892 649 €
travaux	6 782 166 €	ARCHE Agglo	1 446 132 €
Equipements publics de superstructure	629 560 €	Concessionnaires	366 033 €
honoraires et études complémentaires	101 560 €	Autres participations	879 124 €
travaux	528 000 €	participation des collectivités	879 124 €
Frais annexes	71 950 €	TOTAL DES RECETTES	12 576 189 €
Frais financiers	- €		
TOTAL DES DEPENSES	12 576 189 €	BILAN D'OPERATION	- 0 €

5.3.2. Bilan échelonné dans le temps

ZAC ITDT / BILAN PREVISIONNEL	12-févr-26	BILAN	REALISÉ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
DEPENSES		12 576 189 €	2 878 432 €	887 259 €	3 819 898 €	1 961 506 €	923 302 €	757 196 €	494 883 €	853 713 €
Etudes préalables, de définition et de suivi de l'opération		1 042 609 €	576 282 €	227 589 €	94 690 €	79 557 €	29 335 €	16 116 €	12 000 €	7 040 €
études préalables et de suivi		667 609 €	372 227 €	175 959 €	49 170 €	32 387 €	15 360 €	9 616 €	6 500 €	6 390 €
maîtrise d'œuvre urbaine		321 450 €	164 055 €	48 730 €	42 520 €	45 170 €	11 975 €	4 500 €	4 500 €	- €
concertation et participation		53 550 €	40 000 €	2 900 €	3 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €	650 €
Fondier		3 185 653 €	2 144 710 €	187 698 €	700 198 €	148 198 €	2 932 €	1 917 €	- €	- €
acquisitions		2 139 595 €	2 139 595 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
dépollution / proto aménagement (travaux + études MOE)		1 020 000 €	- €	184 000 €	694 000 €	142 000 €	- €	- €	- €	- €
impôts, sécurisation et gestion des biens		26 058 €	5 115 €	3 698 €	6 198 €	6 198 €	2 932 €	1 917 €	- €	- €
Equipements publics d'infrastructure		7 646 417 €	144 300 €	397 972 €	2 723 780 €	1 435 163 €	885 458 €	734 730 €	481 783 €	843 231 €
honoraires et études complémentaires		864 251 €	138 705 €	309 972 €	152 961 €	82 324 €	55 645 €	43 770 €	32 420 €	48 454 €
travaux		6 782 166 €	5 595 €	88 000 €	2 570 819 €	1 352 839 €	829 812 €	690 961 €	449 363 €	794 777 €
Equipements publics de superstructure		629 560 €	- €	54 400 €	288 960 €	286 200 €	- €	- €	- €	- €
honoraires et études complémentaires		101 560 €	- €	54 400 €	24 960 €	22 200 €	- €	- €	- €	- €
travaux		528 000 €	- €	- €	264 000 €	264 000 €	- €	- €	- €	- €
Frais annexes		71 950 €	13 141 €	19 600 €	12 270 €	12 388 €	5 577 €	4 432 €	1 100 €	3 442 €
Frais financiers		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RECETTES		12 576 189 €	392 759 €	1 053 181 €	6 071 496 €	2 217 278 €	1 246 435 €	121 282 €	374 234 €	1 099 523 €
Recettes foncières		2 501 250 €	- €	- €	1 779 750 €	- €	721 500 €	- €	- €	- €
ventes de charges foncières		2 501 250 €	- €	- €	1 779 750 €	- €	721 500 €	- €	- €	- €
Subventions		4 491 000 €	271 892 €	884 045 €	2 234 912 €	1 044 551 €	- €	- €	- €	55 600 €
Etat		1 000 000 €	195 392 €	277 200 €	471 808 €	- €	- €	- €	- €	55 600 €
Région		3 000 000 €	- €	606 845 €	1 527 104 €	866 051 €	- €	- €	- €	- €
CD 07		236 000 €	- €	- €	236 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Banque des Territoires		255 000 €	76 500 €	- €	- €	178 500 €	- €	- €	- €	- €
autres		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Participations aux équipements		4 704 815 €	- €	169 136 €	2 056 833 €	1 172 728 €	524 935 €	121 282 €	374 234 €	285 667 €
Ville de Tournon-sur-Rhône		2 892 649 €	- €	128 535 €	752 733 €	1 119 838 €	404 687 €	3 197 €	270 856 €	212 803 €
ARCHE Agglo		1 446 132 €	- €	40 601 €	1 133 850 €	29 053 €	58 111 €	55 948 €	79 542 €	49 027 €
Concessionnaires		366 033 €	- €	- €	170 250 €	23 837 €	62 137 €	62 137 €	23 837 €	23 837 €
autres participations		879 124 €	120 867 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	758 257 €
participation des collectivités		879 124 €	120 867 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	758 257 €
BILAN ANNUEL		-	2 485 673 €	165 922 €	2 251 597 €	255 772 €	323 133 €	635 914 €	120 648 €	245 811 €
BILAN CUMULE		0 €	-	2 319 751 €	68 154 €	187 619 €	510 751 €	125 163 €	245 811 €	0 €

6. ABSENCE DE COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le

ID : 007-200073096-20260226-DELIB_2026_111-DE



Le code de l'urbanisme prévoit à l'article R311-7 que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article [R. 311-2](#) ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article [L. 122-1-1](#) du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact jointe au dossier de création approuvé le 15 décembre 2025. Cette étude d'impact a alimenté le dossier d'évaluation environnementale commune entre le projet de ZAC et la modification n°4 du PLU de Tournon-sur-Rhône.

Le dossier d'évaluation environnementale a fait l'objet d'un avis N°2025-ARA-AU-1611 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) en date du 8 juillet 2025.

La ville de Tournon-sur-Rhône a produit un mémoire en réponse à l'avis. Avec ses annexes ce mémoire en réponse a été porté à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique.

Cette dernière s'est déroulée du 02 septembre au 03 octobre 2025, conformément aux modalités définies à l'arrêté R1062025 du 06 août 2025.

S'appuyant sur ces contributions, sur l'avis de l'Etat, de la MRAE, des personnes publiques associées, le Commissaire Enquêteur a remis un avis favorable avec recommandations à la suite de son rapport.

La ville de Tournon-sur-Rhône a pris en compte ses recommandations et porté un certain nombre d'adaptations mineures au projet qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU ni les principes qui composent le dossier de création de ZAC.

Aussi, entendu que le projet porté dans le cadre du dossier de réalisation s'inscrit dans la continuité du projet ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale, il n'est pas porté de complément à l'étude d'impact.

7. ANNEXES

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le



ID : 007-200073096-20260226-DELIB_2026_111-DE

Annexe 1 : délibération du conseil communautaire

Délibération du conseil communautaire n°XX du 26 février 2026 faisant état de son accord sur le principe de la réalisation des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement lui incombent normalement, les modalités de l'incorporation dans son patrimoine et les conditions de sa participation à leur financement.

