

Commune de

Tournon- sur-Rhône

Plan Local d'Urbanisme 2 - PADD



PLU approuvé le 28 mars 2018
Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire
Frédéric Sausset

Table des matières

Quels sont les axes stratégiques de développement retenus par la commune.....	4
Tournon, une centralité à affirmer.....	4
Tournon, un cadre de vie à préserver	4
Tournon, une ville en mouvement.....	5
Le projet d'aménagement et de développement durables de Tournon-sur-Rhône.....	6
Tournon, une centralité à affirmer.....	7
L'habitat : une ville accueillante et qui couvre les besoins de ses habitants	7
Un pôle d'emplois à pérenniser	7
Répondre à des besoins d'équipements supracommunaux et améliorer l'offre quotidienne	8
Ancrer Tournon durablement dans le paysage touristique	9
Tournon, un cadre de vie à préserver	10
Conserver les qualités architecturale et urbaines du centre-ville.....	10
Conserver l'identité des quartiers et redonner vie aux faubourgs	10
Maîtriser la consommation foncière par rapport à ses objectifs de construction (densité, renouvellement, modération...).....	11
Faire perdurer les paysages et le patrimoine agri-viticoles de la commune	11
Préserver et valoriser la richesse des espaces naturels	12
Tournon, une ville en mouvement.....	13
Vers une ville des courtes distances.....	13
Des centralités à réaffirmer dans les quartiers	13
Reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune	13
PADD – Schéma de Synthèse.....	15

Les axes stratégiques de développement retenus par la commune

Tournon, une centralité à affirmer

Idée générale de cette orientation : S'inscrire dans un territoire dynamique pour améliorer le quotidien des Tournonnais.

Tournon sur Rhône est à la fois la ville centre d'un espace dynamique qui possède de nombreux atouts (cadre de vie, accessibilité, viticulture...) mais aussi une ville qui s'est « étalée » rapidement et pas forcément de façon cohérente et accompagnée par les équipements et espaces publics nécessaires.

Cette orientation s'attachera à répondre aux enjeux des thématiques suivantes :

- l'habitat (*combien construire et sous quelles formes, au-delà des besoins des Tournonnais*)
- l'emploi , *en mettant en place les conditions pour permettre l'installation d'activités économiques, sous différentes formes, à différents endroits, qui maintiendront le taux d'emploi de la ville centre*
- les équipements publics, qui devront accompagner le développement démographique de la commune mais aussi conforter sa place de ville-centre
- le développement touristique *afin de rendre la commune plus attractive encore*

Tournon, un cadre de vie à préserver

Idée générale de cette orientation : Parce que se développer ne signifie pas forcément perdre son identité, Tournon sur Rhone souhaite affirmer un rôle moteur dans le territoire en affirmant son cadre de vie et son environnement comme des leviers de développement

Cette orientation s'attachera à répondre aux enjeux des thématiques suivantes :

- le patrimoine urbain, et notamment *comment gérer le centre-ville ?*
- l'identité des quartiers, et *quel rôle donner à chaque quartier ?*
- la consommation foncière, en *conjuguant développement urbain et préservation des terres agricoles*
- le fonctionnement agricole, en *mettant en place les conditions de renforcement économique de l'activité agricole*
- la préservation de l'environnement

Tournon, une ville en mouvement

Idée générale de cette orientation : une ville qui se renouvelle sur elle-même et qui donne toute sa place aux mobilités alternatives

Cette orientation s'attachera à répondre aux enjeux des thématiques suivantes :

- Les déplacements *en pensant un développement qui n'aggraver pas les problèmes de circulation ?*
- La vie et l'animation des quartiers : *que faire pour améliorer le fonctionnement de la ville, dans chaque projet urbain ?*

Le projet d'aménagement et de développement durables de Tournon- sur-Rhône

Tournon, une centralité à affirmer

L'habitat : une ville accueillante et qui couvre les besoins de ses habitants

Le PADD fixe pour objectif de permettre la réalisation ou la remise sur le marché de l'ordre de **700 à 725 logements sur les dix prochaines années**. Ce chiffre comprend à la fois de la construction neuve et des logements vacants remis sur le marché.

Près du tiers de ces logements permettront de satisfaire les besoins du point mort, c'est-à-dire de ne pas perdre d'habitants.

Cet effort de construction devra également permettre de **rééquilibrer les formes** de logements à l'échelle de la commune, en proposant la répartition suivante : **25 % de maisons individuelles, 35 à 45% d'habitat intermédiaire et 35 à 45% de logements collectifs**

Enfin, même si Tournon sur Rhône n'est pas concernée directement par l'article 55 de la loi SRU, l'offre nouvelle devra **proposer une part significative de logements abordables et sociaux**, pour couvrir les besoins des Tournonais mais aussi ceux de la communauté d'agglomération, voire au-delà. Dans les opérations d'ensemble, a minima **20% de l'offre nouvelle devra l'être sous forme sociale**.

Enfin, il apparaît nécessaire d'anticiper le vieillissement de la population et la possibilité aux personnes âgées de pouvoir rester sur la commune. **Des logements adaptés, médicalisés ou non**, doivent être prévus à proximité des commodités.

Un pôle d'emplois à pérenniser

Le rôle de ville centre est tout d'abord visible par son **taux d'emplois très nettement au-dessus de 1**, c'est-à-dire qu'on recense plus d'emplois sur la commune qu'il n'y a d'actifs. **Ce taux est de 1.2 et il est souhaitable de le maintenir**. Compte tenu de l'ambition démographique de la commune, il est nécessaire de mettre en place les conditions d'accueil de **650 emplois**. Cela prendra cinq formes principales :

- **Développer les zones de Champagne et Saint-Vincent**, en s'inscrivant dans les surfaces fixées par le Schéma de cohérence territoriale, à savoir **15ha au Sud de la**

commune. L'extension de la zone de Champagne sera en priorité orientée vers l'accueil d'artisans et d'industries, avec un front commercial le long de la RD86.

- L'extension de ces zones ne doit pas se faire au détriment de **l'optimisation de l'existant**. Les règles qui seront mises en place sur les zones actuelles doivent **faciliter le maintien, le développement des entreprises sur place voire l'accueil de nouvelles**.

- La **réhabilitation de la friche ITDT** : ce site constitue une formidable opportunité pour **créer une offre complémentaire** et notamment du tertiaire (bureaux) et des emplois administratifs



- La **possibilité d'implanter des activités dans le tissu urbain** : dans le respect de l'identité des quartiers et sous réserve d'être compatibles avec leur caractère résidentiel, le PLU **autoriserait l'installation d'activités dans les zones U** pour favoriser la mixité fonctionnelle et limiter les déplacements.
- Le **renforcement de l'activité touristique** : les différentes politiques publiques mises en place sur la communauté d'Agglo et plus largement sur l'Ardèche Verte souhaitent faire du tourisme un levier de développement économique important. **L'offre d'hébergement doit être confortée et même renforcée, dans des gammes adaptées** : l'hôtellerie dans le tissu urbain, l'agrotourisme ou le tourisme nature sur le plateau.

Répondre à des besoins d'équipements supracommunaux et améliorer l'offre quotidienne

Le statut de ville centre de Tournon sur Rhône a permis de bénéficier de l'implantation de certains équipements structurants qui participe à son attractivité.

Aujourd'hui, forte de ses 11 500 habitants, la commune doit travailler à **renouveler et étoffer son offre d'équipements** dans une double perspective : répondre au mieux aux besoins des Tournonais et accompagner le développement du grand territoire, qui couvre a minima le territoire de la communauté de communes.

Pour cela, une réflexion doit être tout d'abord menée sur le **renforcement des équipements sportifs**, notamment le gymnase Longo sur le long terme. Son positionnement et le potentiel disponible autour en font un équipement stratégique à l'échelle de l'intercommunalité. **L'offre culturelle devra également évoluer, en priorité à l'intérieur du tissu bâti** pour limiter les déplacements automobiles et conforter l'attractivité du centre-ville.

L'offre de loisirs, en lien avec l'étang de Goules, est également amenée à se développer, dans le respect des sensibilités environnementales du site.

Ancrer Tournon durablement dans le paysage touristique

Le centre-historique, les monts ardéchois, les coteaux viticoles, les berges du Rhône, la proximité de l'Ardèche verte : la commune est au cœur d'un territoire potentiellement hautement touristique.

Pour tirer parti de cette situation, il est nécessaire de **renforcer et de diversifier l'offre en structures d'hébergement, toutes gammes confondues**, et plus particulièrement **l'hébergement de groupe** et d'hébergement légèrement différent de l'hôtellerie ou du gîte plus classique. **L'agrotourisme doit également avoir toute sa place** dans le projet touristique de la commune, notamment sur le plateau. Cela permettrait d'entretenir le patrimoine bâti et les paysages et d'intégrer l'ensemble de la commune dans une logique d'accueil complète, où chaque visiteur pourra trouver une réponse adaptée à ses envies.

La mise en valeur de la façade rhodanienne en centre-ville est également un enjeu majeur. Porte d'entrée de plus en plus fréquentée, cette berge est ce que Tournon donne à voir dans un premier temps. Le traitement qualitatif avec un projet d'aménagement du Quai Farconnet et la réhabilitation des ex-tanneries Gay et de la friche ITDT s'inscrit dans cette logique.



Tournon, un cadre de vie à préserver

Conserver les qualités architecturales et urbaines du centre-ville

Le patrimoine bâti et architectural du centre-ville de Tournon-sur-Rhône est d'une grande qualité et participe largement à son attractivité touristique et à sa qualité de vie. **Il devra être protégé et valorisé.** L'urbanisme caractéristique du centre ancien, avec ses alignements de façades, devra être préservé.

Construit autour de son château, le centre-ville souffre aujourd'hui d'une vacance importante, notamment due à des règles de constructions souvent strictes. La préservation de cet ensemble bâti ne signifie pas une mise sous cloche. **Afin de permettre la réhabilitation du cœur de ville, les règles seront adaptées** afin de proposer le meilleur équilibre possible entre garantir la préservation de ce qui fait le cachet du centre et faire vivre cet espace en incitant au réinvestissement de ses logements ou locaux.



Conserver l'identité des quartiers et redonner vie aux faubourgs

Dans le respect des différents textes de loi, le tissu urbain de Tournon peut largement être densifié. L'emprise au sol constatée dans de nombreux lotissements, notamment au Sud, permet en effet d'envisager extensions des constructions existantes ou divisions parcellaires. Le PADD fixe ainsi comme objectif de **gérer cette densification dans le respect de l'existant**, en tenant compte des particularités des différents quartiers.

En outre, le projet de ville passe également par l'affirmation d'un réel statut urbain des artères amenant vers le centre : avenue Foch, du 8 mai 45 et de Nîmes. Fronts bâtis et mixité fonctionnelle seront les principes clés du règlement.

Enfin, la densification envisagée ne pourra se faire sans préserver la « **nature en ville** », tous ces espaces de respiration nécessaires au caractère aéré des quartiers, à la gestion des eaux pluviales, au maintien d'une faune et d'une flore : parcs, jardins, potagers.

Des espaces verts publics nouveaux seront mis en place pour compléter cette trame, comme par exemple l'aménagement d'un espace vert naturel et à caractère récréatif (valorisation de la confluence

et de ses éléments naturels comme la roselière) en arrière d'ITDT et s'intégrant dans le parcours des « voies bleues »,

Il s'agira de **faire rentrer la nature dans la ville**, afin d'améliorer le cadre de vie et d'inciter les usagers à un plus grand respect, par la qualité des aménagements.

Cette trame verte intégrera l'ensemble des parcours piétons et cycles dans des aménagements spécifiques permettant de rendre confortables et plus sûrs les trajets des piétons et des cycles.

Maîtriser la consommation foncière par rapport à ses objectifs de construction (densité, renouvellement, modération...)

La densité des opérations d'urbanisme récentes laisse entrevoir d'importantes marges de progression dans l'objectif de la commune de modérer sa consommation foncière et de limiter l'étalement urbain.

Le PLU veillera donc à procéder prioritairement à l'urbanisation des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine avant de s'étendre. A ce titre, toutes fonctions confondues, **la consommation foncière de la commune n'excédera pas 40ha**, dont près de la moitié en densification.

En outre, les densités demandées sont progressivement augmentées pour atteindre sur les secteurs de développement une **moyenne de 35 logements à l'hectare**.

Faire perdurer les paysages et le patrimoine agri-viticoles de la commune

Au-delà de l'ensemble urbain et architectural que représente le centre-ville de Tournon, le PLU affiche l'ambition d'identifier et de préserver le petit patrimoine, au cœur de l'identité communale. Cabanons de vignes, terrasses viticoles sont autant d'éléments patrimoniaux qui font partie du paysage et qui **rappellent l'importance de la vigne dans l'histoire tournonnaise**.

Le PLU vise également à conforter les hameaux d'origine agricoles, sans pouvoir les étendre, mais en permettant leur vie et leur réhabilitation. Ce sera également le cas pour le bâti mité des hauteurs de la commune, caractéristique du plateau ardéchois. Ce secteur à dominante agricole doit être préservé, mais il est également nécessaire de permettre la réhabilitation des quelques corps de fermes isolés.

Afin d'inscrire durablement l'activité agricole dans le paysage tournonnais, le PLU propose de :

- délimiter clairement la limite entre la zone urbaine et la zone agricole afin d'assurer la pérennité de la zone agricole et d'éviter les conflits d'usages (limite Sud de l'urbanisation) ;
- préserver la qualité du paysage communal assurée par la diversité des cultures et des milieux naturels (vergers, vignes, prairies, cultures, boisements des coteaux...) ;
- valoriser les productions locales (Saint Joseph notamment), qui par leur qualité permettent aussi une valorisation de l'image de Tournon.

Si l'agriculture est un pan important de l'activité économique tournonnaise, elle est également au cœur des paysages et de l'identité de la commune. **Les zones AOC seront protégées et mises en valeur** à plusieurs niveaux :

- Sauf boisements remarquables ou importants d'un point de vue écologique, la superposition entre les espaces boisés classés et la zone AOC sera limitée
- Dans les milieux urbains, les secteurs AOC plantés sont protégés, soit par un classement en zone A ou N, soit par une tramé graphique adaptée
- Un zonage de protection, peu constructible, est appliqué aux zones plantées

Préserver et valoriser la richesse des espaces naturels

Préalablement à la réflexion sur le développement urbain, un repérage des éléments environnementaux forts (Trame Verte et Bleue, réservoirs de biodiversités, cours d'eau...) a été réalisé.

Le projet de PLU se construira autour de cette trame, pour assurer sa préservation et son bon fonctionnement. L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors assurant leur mise en réseau seront préservés, restaurés ou aménagés.

Il conviendra de **protéger les éléments essentiels au bon fonctionnement écologique de la commune** et intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue.

L'ensemble des espaces **jouant un rôle dans l'atténuation des risques naturels seront préservés** : il s'agit des zones d'expansion des crues ou des espaces boisés limitant les ruissellements. Les extensions à vocation économique qui étaient inscrites en zone inondable sont notamment retirées.

Les continuités écologiques sont des espaces peu constructibles, où la priorité doit être donnée à la libre circulation de la faune. Il s'agit notamment **de préserver la continuité existante entre le Rhône et le Plateau**, au sud de la commune. Les autres continuités sont moins soumises à pression, étant situés sur le plateau globalement inconstructible. De même, **les zones humides et les espaces de pelouses sèches identifiés dans le diagnostic sont préservés.**



Afin d'atteindre cet objectif, le PLU veillera tout particulièrement à la :

- Préservation des grandes entités naturelles de la commune en équilibre avec les loisirs (chemins de randonnées, vallée du Doux,...). Il s'agit d'autoriser avec le PLU les aménagements doux permettant la découverte de ces espaces (mise en place de sentiers de découverte, de plates-formes d'observation le long du Doux,...).
- Préservation des milieux naturels majeurs de la commune : étang des Goules, milieux rupestres à Gagée des rochers, plateau naturel et agricole, vallée du Doux et confluence Rhône/Doux...
- Préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves. Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

Tournon, une ville en mouvement

Vers une ville des courtes distances

Cette ambition recoupe deux éléments essentiels : le développement d'un maillage de modes doux et une meilleure répartition des équipements, commerces et services de proximité, au plus près des lieux d'habitat.

La mise en œuvre d'un schéma global de déplacements piétons et cyclistes doit permettre de se déplacer dans la commune ***sans avoir recours systématiquement à l'usage de la voiture***. La superficie et la topographie le permettent aisément à conditions que des cheminements adaptés voient le jour.

Le choix et l'aménagement des zones d'extensions s'inscriront dans cet objectif d'une ville maillée, où se déplacer à pied ou en vélo est à la fois sûr, rapide et agréable. Le PLU limitera ainsi l'urbanisation vers le Sud en déclassant ou différant certains secteurs et renforcera les possibilités de construire vers le Nord, à proximité de la route de Lamastre, où de nombreux équipements sont déjà existants.

L'aménagement de liaisons douces doit en priorité s'intégrer dans une logique quotidienne (relier les équipements entre eux, les zones d'emplois, les commerces...).

Des centralités à réaffirmer dans les quartiers

Face à une ville qui s'est considérablement étendue et qui s'est construit par succession d'opérations souvent indépendantes les unes des autres, mais avec leur identité et leur fonctionnement propres, il est nécessaire de ***conforter ou de dynamiser l'animation de ces quartiers*** autour de lieux de vie regroupant si possible espaces publics, commerces et services, constituant de réelles centralités. Dans certains cas, ces centralités sont à conforter, dans d'autres elles seront à créer (Route de Lamastre, Sud de la commune).

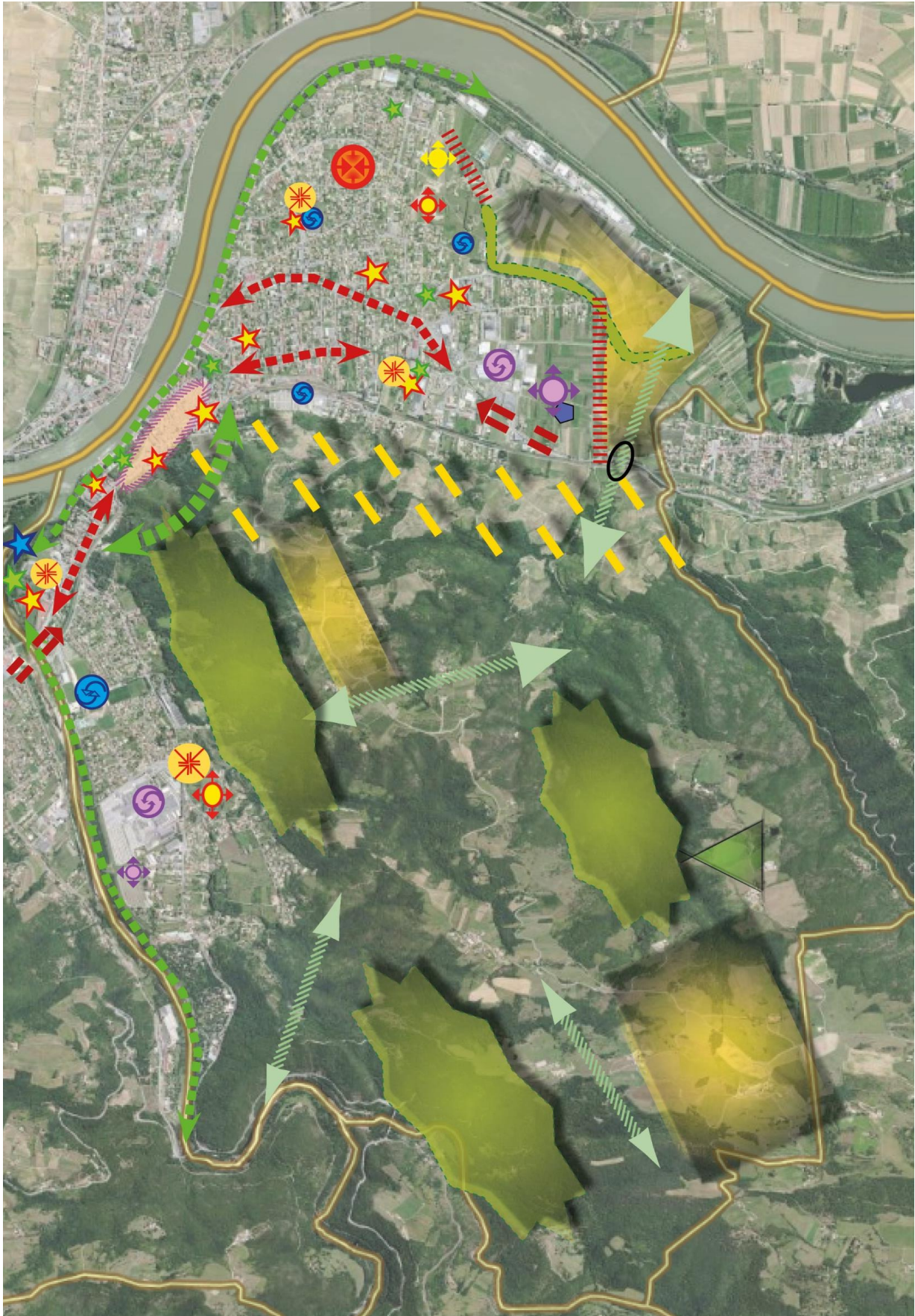
Des quartiers urbains, de renouvellement ou de densification, seront soumis à orientations d'aménagement pour donner les moyens d'atteindre cet objectif.

Reconquérir les friches et les espaces sous utilisés pour améliorer le fonctionnement des quartiers et de la commune

Avec à l'esprit la volonté de consommer le moins de terres agricoles ou naturelles possible, ***les efforts du PLU se portent naturellement vers les secteurs de friches ou qui permettent d'envisager une densification ou un renouvellement urbains***. En effet, ces sites «intra-muros», souvent à proximité du cœur de ville, ne doivent pas être gaspillés sous forme de simples opérations immobilières qui oublient le quartier dans lequel elles voient le jour. Ces projets doivent être pensés pour s'intégrer dans leur environnement proche et, au-delà, améliorer le fonctionnement du quartier en proposant des espaces publics, des liaisons douces, des stationnements suffisants, une architecture adaptée voire des commerces et des services

Les secteurs identifiés sont les gares (routières et ferroviaires), la Sauva, l'ancien hôpital, les ex-tanneries Gay, la friche ITDT, un ilot chemin Imbert, le secteur du gymnase Longo. Le potentiel de ces secteurs permet de limiter fortement ceux inscrits sur des terres agricoles ou naturelles.

PADD – Schéma de Synthèse



PADD - Schéma de synthèse

