

Commune de

# Tournon-sur-Rhône

## Plan Local d'Urbanisme Rapport de Présentation 1a - DIAGNOSTIC



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

Le Maire  
Frédéric Sausset



## **Table des matières**

Pourquoi initier une révision ?	5
<b><i>La délibération de prescription</i></b>	<b>5</b>
<b><i>Les documents supracommunaux</i></b>	<b>6</b>
<b><u>Démographie et Habitat</u></b>	<b>7</b>
<b><i>Un accroissement démographique modéré</i></b>	<b>7</b>
<b><i>Une croissance basée sur le solde naturel</i></b>	<b>8</b>
<b><i>Le profil des mouvements migratoires</i></b>	<b>8</b>
<b><i>Construction et gestion des effectifs scolaires</i></b>	<b>9</b>
<b><i>Une population légèrement vieillissante</i></b>	<b>9</b>
<b><i>Perspective de croissance démographique</i></b>	<b>10</b>
<b><u>Une offre de logements équilibrée</u></b>	<b>11</b>
<b><i>Une part de collectifs importante à l'échelle du grand territoire</i></b>	<b>11</b>
<b><i>Constructions et impacts démographiques</i></b>	<b>12</b>
<b><i>Comment répondre aux besoins de constructions ?</i></b>	<b>14</b>
<b><i>Le logement social</i></b>	<b>15</b>
<b><i>Les enjeux en termes d'habitat</i></b>	<b>16</b>
<b><u>Une position économique stratégique,</u></b>	<b>17</b>
<b><i>Une centralité économique qui génère de nombreux déplacements</i></b>	<b>17</b>
<b><i>Une dominante industrielle</i></b>	<b>18</b>
<b><i>Une évasion commerciale importante</i></b>	<b>19</b>
<b><i>Quels besoins fonciers</i></b>	<b>20</b>
<b><i>Une offre touristique qui reste à structurer</i></b>	<b>20</b>
<b><i>Une agriculture essentiellement viticole</i></b>	<b>21</b>
<b><u>Les équipements publics</u></b>	<b>24</b>
<b><u>Analyse urbaine</u></b>	<b>26</b>
<b><i>Quelle répartition de la population sur la commune</i></b>	<b>26</b>
<b><i>Densités et formes urbaines</i></b>	<b>28</b>
<b><u>Le stationnement</u></b>	<b>35</b>
<b><u>Le potentiel de densification</u></b>	<b>36</b>
<b><u>Historique du développement urbain et analyse de la consommation foncière</u></b>	<b>37</b>
<b><u>Les enjeux de développement</u></b>	<b>39</b>



## Pourquoi initier une révision ?

### **La délibération de prescription**

Au-delà de l'obligation légale de « Grenelliser » son PLU et de le rendre compatible avec les orientations du Scot, la prescription de la révision s'inscrit dans une démarche volontariste et ambitieuse de la part des élus. En effet, les objectifs annoncés dès le départ témoignent de leur volonté de modifier en profondeur le document actuel, qui ne correspond pas à leur vision du développement de la commune.

Pour cela, ils s'engagent à mener les réflexions suivantes :

- ☐ Structurer l'urbanisation au Sud de la commune, en affirmant une limite durable à son extension et tenant compte des espaces agricoles, des secteurs inondables et des nouveaux réseaux de voiries et à venir
- ☐ Promouvoir une densification raisonnable de la commune en veillant à une bonne intégration des nouvelles constructions dans leurs quartiers, afin de renforcer l'identité de la commune,
- ☐ S'assurer que tous les espaces disponibles à l'urbanisation intégrés au tissu urbain (parcelle non bâties, friches, espaces en mutation...) soient encadrés par des principes d'aménagement garantissant le bon fonctionnement des quartiers concernés
- ☐ Pérenniser la vitalité et l'animation commerciales du centre-ville
- ☐ Permettre une densification raisonnée des hameaux du Plateau et réfléchir à un développement d'une offre d'hébergement et d'activités touristiques adaptés au lieu
- ☐ Mener une réflexion sur la protection du patrimoine bâti et sa mise en valeur pour un développement économique, touristique et culturel
- ☐ Préserver le patrimoine naturel, agricole, viticole et historique existant
- ☐ Apporter des précisions à certaines contraintes mises en œuvre dans le document actuel (zones inondables, éléments paysagers et boisés à protéger, Emplacements réservés, identification des terres agricoles...) et les faire évoluer le cas échéant

Par rapport au PLU actuel, les objectifs sont de proposer davantage de « mesure » dans le rythme de construction (en déclassant des terrains constructibles, en systématisant les orientations d'aménagement et de programmation, en proposant un échancier d'ouverture à l'urbanisation) et de maîtrise (adapter les constructions à leur environnement). C'est l'identité de la commune qui est en jeu.

Dans le même temps, il n'est pas question de se refermer sur soi-même, de refuser les innovations ou l'architecture moderne. La commune continuera d'être une commune d'accueil, solidaire, et souhaite s'inscrire dans une politique de développement durable très active. Le PLU sera l'un de moyens pour mettre en œuvre cette politique.

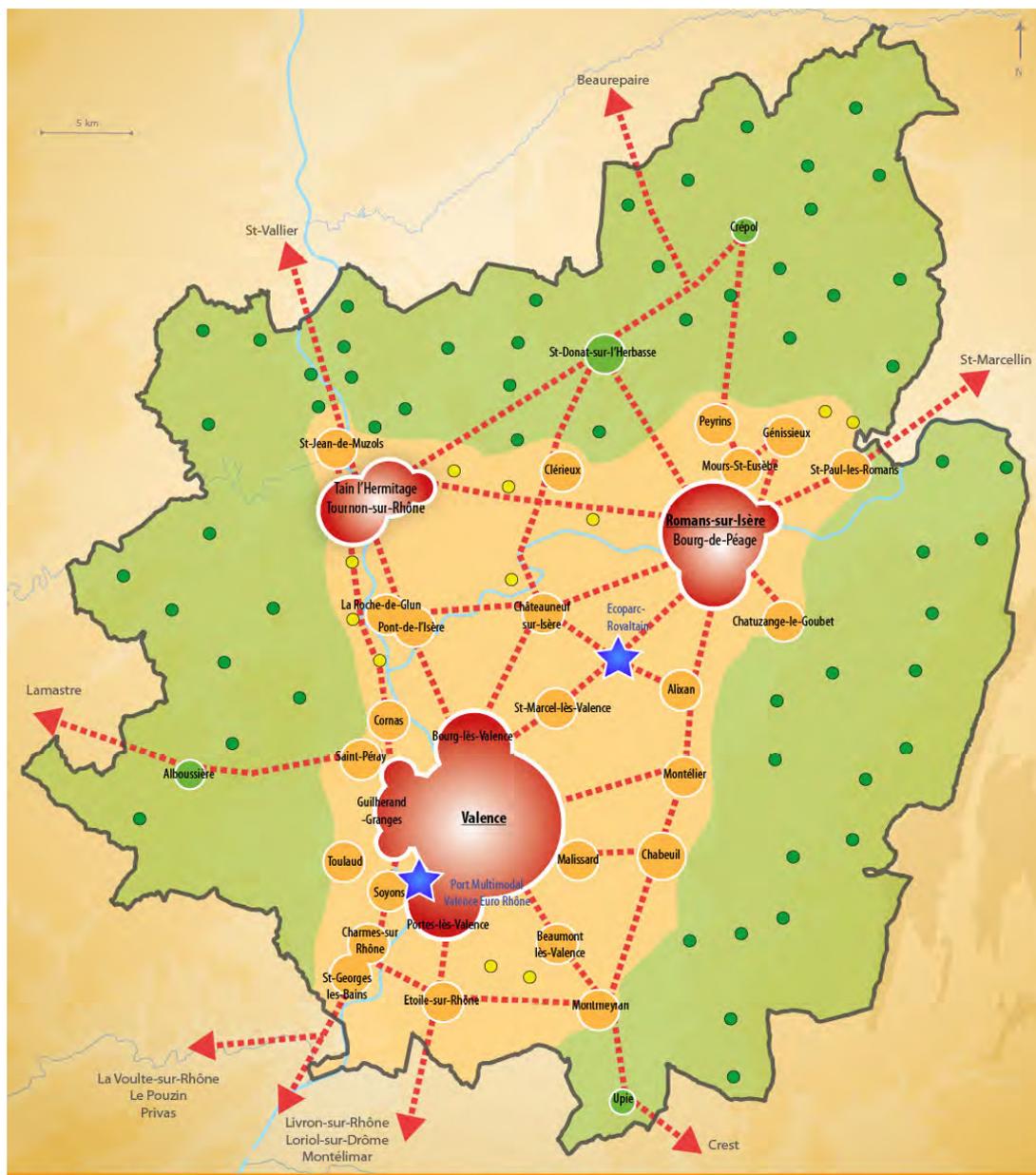
## Les documents supracommunaux

La commune de Tournon-sur-Rhône est concernée directement par trois documents de planification supra-communale, mais aucun n'est encore opposable.

Il s'agit :

- Du Scot du Grand Rovaltain Ardèche Drôme : arrêté en septembre 2015, approuvé le 25 octobre 2016
- Du PLH de l'agglomération ARCHE, en cours de réalisation.

Le PLU de Tournon-sur-Rhône a intégré les orientations et objectifs de ces différents documents, dans le respect du principe de la compatibilité. Les projets arrêtés ou les dernières versions de travail ont servi de base de travail.



## Démographie et Habitat

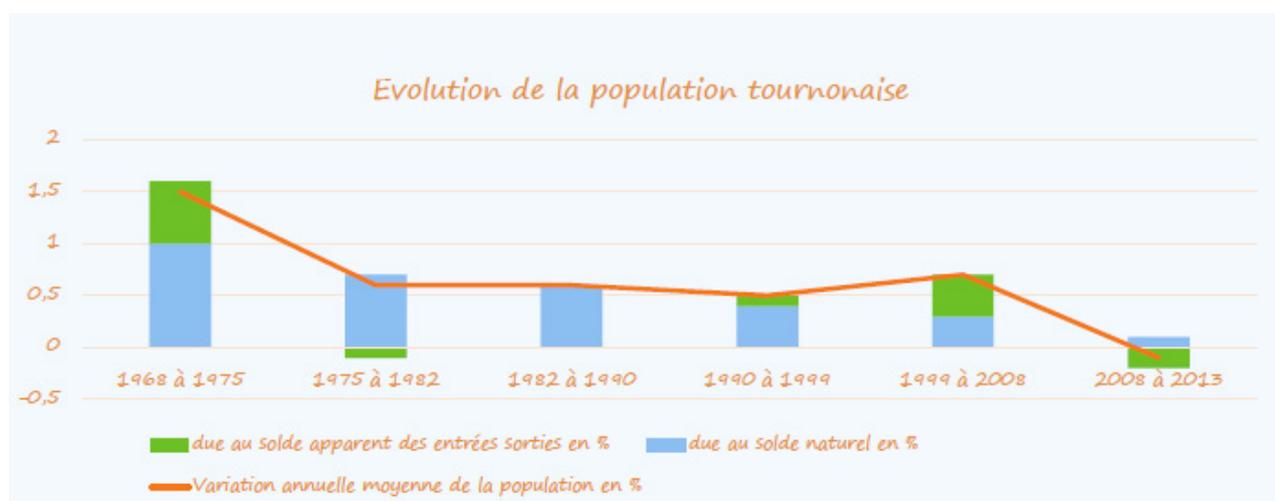
### Un accroissement démographique modéré sur le long terme

L'évolution démographique est caractérisée par une croissance continue, sauf sur la dernière période. Sur les trente dernières années, la population totale de Tournon a augmenté d'environ 21%. Cette évolution globale doit distinguer plusieurs époques :

- une première phase de croissance importante entre 1962 et 1975 due à la conjugaison des apports migratoires et d'un solde naturel positif.
  - Une seconde phase de croissance ralentie depuis 1975 jusqu'en 1990 : ce ralentissement est dû à un solde migratoire devenu négatif.
  - La dernière période inter censitaire marque une reprise de l'attractivité communale et des apports migratoires qui impliquent une augmentation de l'accroissement démographique.
- On note toutefois une stagnation sur les dernières années, avec une population qui avoisine les 10500habitants.



La population communale représente un peu moins de 20 % de la population du bassin d'habitat. De plus la croissance démographique de Tournon entre 1999 et 2013 (+12.5 %) est nettement supérieure à celle du bassin d'habitat de la HTCC (+6%). Ces tendances marquent clairement l'attractivité de la ville centre.



### ***Une croissance basée sur le solde naturel***

La rotation dans Tournon :

85% des habitants habitaient dans leur logement 1 an avant : ce chiffre témoigne d'un faible poids relatif des apports migratoires pour une commune «ville-centre».

Sur les 15 autres %, 7 % ont déménagé dans Tournon, soit plus de 650 personnes (275 familles...)

8 % des habitants n'habitaient pas la commune un an auparavant (chiffres recensement INSEE), chiffre qui monte à 15 % pour les personnes hors commune 5 ans auparavant... Tournon-sur-Rhône a ainsi connu une croissance basée essentiellement sur son solde naturel, le solde migratoire étant même négatif sur quelques périodes, notamment la dernière.

### ***Quel est le profil des mouvements migratoires observés ?***

La seule catégorie déficitaire observée sur la dernière période intercensitaire moins de 25 ans, qui s'explique essentiellement par les départs en études supérieures.

L'équilibre reste fragile sur le 25/40 ans et les plus de 65 ans (qu'on peut expliquer par un déficit d'équipements adaptés). Cette fragilité sur les 25/40 ans peut à terme remettre en cause le modèle tournonnais, basée sur le solde naturel. Si les jeunes ménages, en âge d'avoir un enfant, diminuent, le moteur de la croissance peut en pâtir.

Près de 40% des arrivants sont des personnes seules, près de 70% sont 2 ou moins : c'est le schéma classique d'une ville centre, qui attire des personnes jeunes grâce à son offre de logements bien plus étoffée.

Dans 20% des cas, le nouvel arrivant est propriétaire, dans 1 cas sur 3 il s'installe dans une maison: c'est l'illustration du point précédent. L'arrivée à Tournon se fait majoritairement dans du collectif, sous le statut de locataire.

L'un des enjeux du PLU sera de maintenir l'équilibre de l'offre de logements, pour continuer d'attirer mais aussi de conserver les ménages en leur proposant de l'accession, sous forme de logements intermédiaires.

Enfin, 50% des arrivants a un profil dit «social».

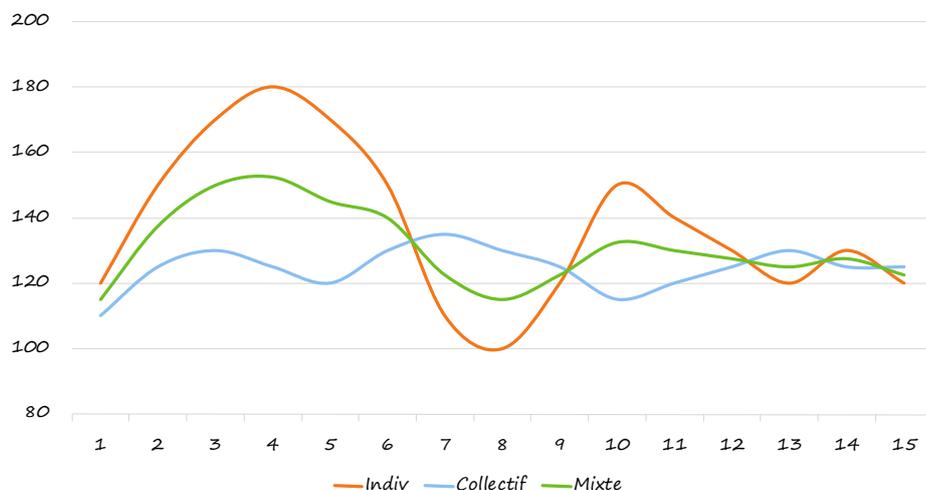
Le rôle du locatif (indirectement du collectif) est donc prépondérant dans la dynamique démographique. Se priver de cette offre, qui est minoritaire aujourd'hui, est contre-productif et se traduirait à terme par une baisse de la population et de son vieillissement, avec ses répercussions connues sur le tissu associatif, les effectifs scolaires et les besoins des habitants.

La proportion de collectifs joue à trois niveaux extrêmement importants pour la commune :

- Le renouvellement de la population et l'arrivée de jeunes ménages
- La gestion des effectifs scolaires
- La possibilité offerte aux personnes âgées qui n'ont plus les moyens d'habiter ou d'entretenir leur maison de rester dans la commune (30% des personnes)

## Construction et gestion des effectifs

### Logements et besoins scolaires



Ce graphique illustre, théoriquement, l'impact du type de construction sur les effectifs scolaires.

Il témoigne de la difficulté de planifier des équipements avec uniquement une production de maisons individuelles: pic puis chute forte. Cela se traduirait par un besoin en classe supplémentaire immédiat, puis une fermeture quelques années après. La mixité des logements permet de mieux lisser dans le temps les effectifs

## Une population qui vieillit, mais qui reste la plus jeune du bassin de vie

L'évolution démographique est caractérisée par un vieillissement de la population qui s'accroît assez fortement entre 1999 et 2007, ce vieillissement se retrouve de façon encore marquée entre 2007 et 2013.

Cette évolution est marquée par la diminution de la part des tranches d'âges des moins de 15 ans, alors que les tranches d'âge plus âgées sont en augmentation sensible.

Il est toutefois important de noter que l'augmentation de la population de plus de 60 ans à Tournon est nettement moins rapide que celle du bassin d'habitat (+ 30 % dans la même période).

Toutefois, cette accentuation du vieillissement est un facteur important pour le devenir communal notamment en matière de gestion des équipements :

- quel devenir des effectifs scolaires ?
- des équipements petite enfance ?
- Et à l'inverse quel est la capacité d'accueil pour des personnes âgées ou en équipements adaptés aux personnes âgées?

Enfin cela pose la question de l'offre résidentielle à développer pour maintenir sur la commune des jeunes ménages qui ont tendance à se reporter sur des communes périphériques, y compris celle du plateau. Ainsi, les plus de 60 ans représentent aujourd'hui plus du quart de la population avec des tendances et des spécificités :

- Cette hausse semble devoir se poursuivre : d'après les tendances de l'INSEE, les plus de 60 ans continueront d'augmenter fortement jusqu'en 2035. En s'appuyant sur ces projections, il est possible d'estimer la proportion qu'ils représenteront dans 10 ans, aux alentours de 28%, soit 3 points de plus;

- Un autre paramètre, moins facilement mesurable, doit être pris en compte. Il faut estimer l'évolution de l'espérance de vie mais surtout le degré de dépendance, c'est-à-dire l'écart entre l'espérance de vie totale et l'espérance de vie en bonne santé, qui permet de mesurer les investissements que la collectivité devra réaliser pour répondre à ces besoins. L'augmentation de l'espérance de vie se traduit mécaniquement par une hausse des personnes dépendantes mais surtout par une durée de prise en charge plus longue. Les deux établissements pour personnes âgées de la commune sont aujourd'hui pleins, avec des délais d'attente allant de 6 à 18 mois.
- Les ménages dont la personne de référence est âgée sont les plus petits (1,5 personne en moyenne chez les plus de 65 ans). Ainsi, plus leur part va augmenter dans la population, plus le besoin en logements sera impacté à la hausse

Ces trois constats doivent nécessairement se traduire par une adaptation des logements existants ou par une offre nouvelle : collectifs en centre-ville, résidence intergénérationnelle et logements adaptés (domotique...).

### **Perspective de croissance démographique**

Les dynamiques démographiques et résidentielles sont caractéristiques des tendances d'exclusion qui rendent difficiles un développement équilibré de la commune :

- une tendance accentuée au vieillissement posant la question de l'adaptation de l'offre en logements aux besoins spécifiques de cette catégorie de population,
- un déficit important en logements sociaux à l'échelle intercommunale et qui de ce fait, ne permet pas de compenser les effets d'exclusion induits par les niveaux du marché foncier,
- la concentration du logement social sur la commune, dans le bassin d'habitat
- une persistance de la vacance des logements du parc ancien, et qui constitue un « réservoir » non utilisé,
- un niveau de construction qui n'assure pas une diversité de l'offre par une insuffisance de l'offre locative neuve.
- Une construction neuve qui s'oriente vers du haut de gamme
- Les enjeux démographiques sont importants :
- Le ralentissement du vieillissement démographique se pose pour l'attractivité de la commune (freiner une « évasion » résidentielle des jeunes ménages vers les communes périphériques).
- Favoriser une reprise démographique nécessaire à l'animation de la ville

**Cette hypothèse de croissance se traduirait par 1100 à 1200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, pour une population de l'ordre de 11700 Tournonais à échéance 2025.**

## Une offre de logement qui globalement équilibrée

### **Une part de collectifs importantes dans le grand territoire**

#### **Un parc équilibré, qui joue un rôle important dans le bassin de vie**

Avec 45% de maisons individuelles en 2013 et 55% de propriétaires, Tournon affiche un profil plutôt urbain, en opposition au profil plus rural des communes alentours.

Cela reste toutefois une situation intermédiaire, entre l'urbain pur et le rural, l'amène à jouer un rôle important dans l'agglomération Arche. Malgré une identité qui reste villageoise dans de nombreux quartiers (Sud et vallée du Doux notamment), la commune est celle qui offre, et de très loin, la proportion de logements collectifs la plus importante.

Dans la CC de l'Hermitage, la proportion de collectif tombe à moins de 25%.

#### **Une progression du collectif et de l'intermédiaire**

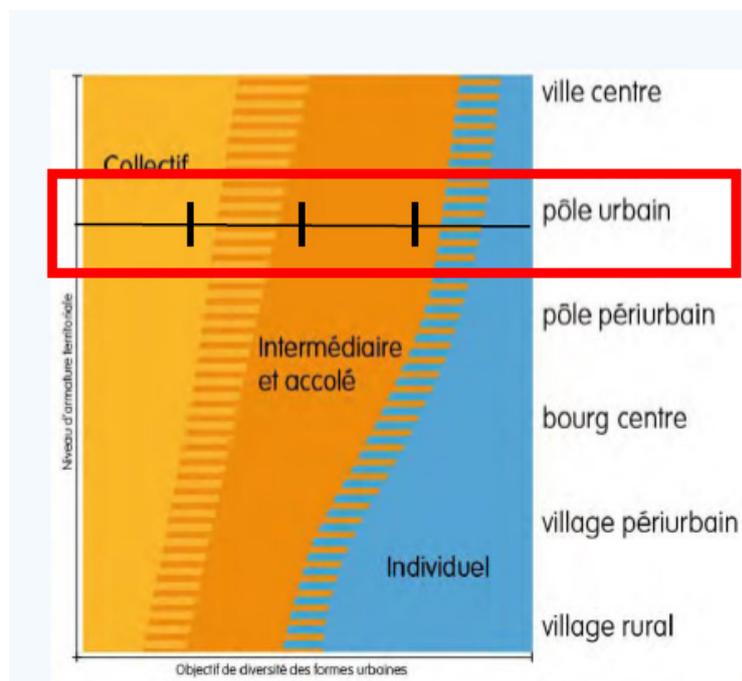
L'ensemble des besoins d'un parcours résidentiel peut être couvert aujourd'hui à Tournon, avec depuis quelques années l'apparition de logements intermédiaires. Les chiffres des dernières années montrent une évolution très nette des programmes de constructions, vers plus de mixité de l'habitat.

Cela s'inscrit dans une dynamique tout à fait souhaitable, compte tenu du rôle essentiel que jouent le collectif et le locatif :

- Plus de 75% des personnes habitant la commune depuis moins de 4 ans louent leur logement, 70% pour ceux habitant la commune depuis moins de 10 ans
- 65% des moins des moins de 40 ans louent leur logement
- Moins de 25 % des moins de 40 ans habitent une maison
- Seuls les plus de 65 ans sont plus nombreux à habiter une maison

L'évolution vers davantage de mixité encore apparait comme nécessaire, sous peine de se priver des apports migratoires, qui sont au cœur de la vitalité de la commune.

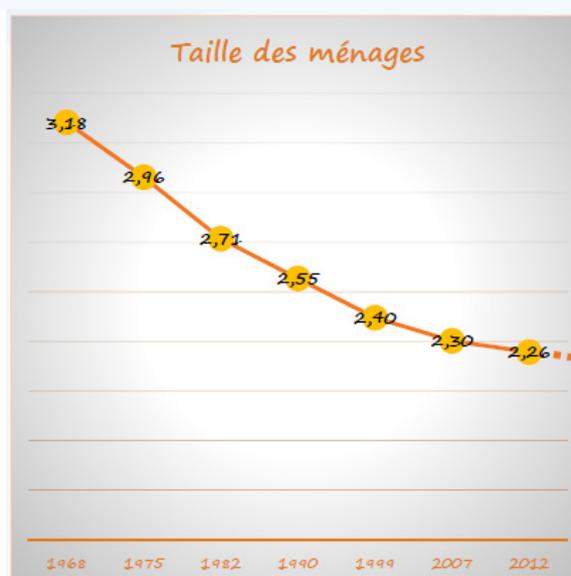
Plus généralement, et comme cela est préconisé par le Scot, les communes du rang d'armature urbaine «Pôle Urbain» sont amenées à accueillir davantage de population et de diversifier davantage encore leurs formes d'habitat, comme le montre le schéma ci-dessous, issu du DOO :



## Construction et impact démographique

	90/99	99/2007	2007/2012	90/2012
Hab suppl	400	625	210	1235
RP suppl	414	440	185	1039
<b>Hab suppl par logement</b>	<b>0,97</b>	<b>1,42</b>	<b>1,14</b>	<b>1,19</b>

Le rythme de construction a connu des variations lors des 15 dernières années, mais si l'on retire de cette période les années de crise (2008 à 2010), le niveau moyen de construction constaté est de l'ordre de 70 logements par an, avec deux années de pic à plus de 100 logements. Ce chiffre est à mettre en relation avec la croissance de la population.



Depuis 1990 :

**1235 habitants suppl, soit + 15%**  
**1039 logements suppl, soit + 25%**  
**1 logt construit = 1,2 habitant supplémentaire**

Ce chiffre inférieur à 2 n'a rien d'étonnant eu égard à la diminution de la taille des ménages, phénomène constaté dans la quasi-totalité des communes françaises. Ce qu'il est important de bien appréhender, c'est son évolution et ses traductions concrètes sur la production de logements. Il est nécessaire d'insister sur le fait qu'un logement construit ne se traduit pas par 2, 3 ou 4 habitants supplémentaires.

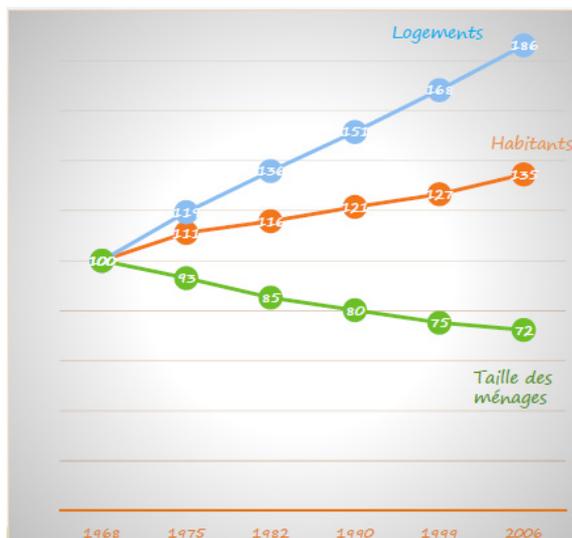
Même si le chiffre a varié selon les périodes intercensitaires, l'apport de population par logement construit reste globalement faible. Ce chiffre est à prendre en compte dans les projections démographiques : retenir l'hypothèse de 1100 habitants supplémentaires à 10 ans (1% de croissance annuelle) se traduirait par un besoin de l'ordre de 700 à 750 logements.

Beaucoup de personnes s'interrogent sur la poursuite et le rythme de la diminution de la taille des ménages. La courbe observée est bien en infléchissement, et ce facteur est à prendre en compte.

Par contre, cette courbe peut-elle repartir à la hausse ? Cela ne semble pas devoir être le cas dans les années à venir. La principale explication de la diminution de la taille des ménages est le

vieillesse de la population. Ce vieillissement pourrait offrir une opportunité très importante pour limiter le besoin de construction de la façon suivante : un logement où réside une personne âgée pourrait être repris par un jeune ménage ou une famille. Pour que cela ait lieu, il faut tout d'abord offrir l'opportunité aux personnes âgées de trouver un logement adapté dans la commune, dans des établissements pas nécessairement médicalisés. La construction de résidences seniors, d'Ephad, de résidences services apparaît comme un préalable.

Le graphique ci-après illustre d'avantage encore la désynchronisation entre construction et croissance démographique.



Alors que la population a augmenté de 35% en 45 ans, le nombre de logements a quant à lui presque doublé.

Si la taille des ménages diminue de manière continue, ce phénomène varie selon les périodes et a tendance à se ralentir.

Au final, plusieurs constats sont à poser :

- Un logement construit ne se traduit pas par une famille supplémentaire.
- La baisse de la taille des ménages ralentit mais se poursuivra

### **Quels impacts sur la production de logements dans la commune**

Deux chiffres essentiels sont à retenir dans la réflexion sur le projet de la commune d'ici 10 ans :

S'il n'y a aucune construction dans la commune : risque de perdre environ 600 habitants

Pour ne pas perdre d'habitants : environ 220/240 logements sont nécessaires (le «point mort»)

**Cela signifie que ce chiffre apparaît comme un minimum qui sera permis dans le cadre du PLU.**

## **Comment répondre aux besoins de constructions ?**

### **Vacance, densification, extensions... quelles problématiques ?**

Le PLU pourra agir sur 3 leviers principaux pour répondre aux besoins de logements, avec dans l'ordre de réflexion :

- La résorption de la vacance. Elle est structurellement importante, de l'ordre de 12%, dont plus de la moitié est située dans le centre-ville. Des efforts financiers importants devront être mis en œuvre (OPAH notamment) mais elle permet d'envisager un stock important de logements à remettre sur le marché, de l'ordre de la centaine.
- La division parcellaire et la densification du tissu existant. Ces dernières années, plus d'un logement sur deux a été construit en zone U. Ce rythme va probablement se stabiliser, car il existe encore d'importants tènements fonciers mobilisables. Certains, compte tenu de leur taille, devront être encadrés par des orientations d'aménagement.
- L'extension urbaine : les zones AU seront calibrées en fonction des éléments précédents et seront fortement réduites par rapport au reliquat du PLU actuel,

### **Une faible vacance, un parc secondaire inexistant**

Avec 12% de vacance, soit 650 logements, Tournon n'apparaît a priori pas comme une commune au marché tendu. Ce chiffre mérité toutefois d'être relativisé par plusieurs éléments :

- c'est essentiellement une vacance de logements anciens, dans le centre ville. L'assouplissement des règles, notamment de stationnement, ainsi que les aides publiques apportées dans le cadre de l'OPAH, peuvent espérer permettre la remise sur le marché d'une partie de ces logements vides.
- la configuration du centre -ville : beaucoup de commerces sont situés en rez-de-chaussée, avec un seul accès pour l'ensemble du bâtiment. Soit les étages supérieurs, les logements, sont utilisés comme stockage, soit leur accessibilité est très compliquée voire impossible à court terme
- le prix des terrains, plus de 200€ le m<sup>2</sup> dans certains secteurs, témoigne de l'attractivité de la ville.

De manière globale, leur vétusté ne permet pas d'envisager leur remise sur le marché sans des travaux importants, tout du moins dans des proportions importantes.

En outre, malgré le cadre de vie de grande qualité, moins de 3% des logements sont des résidences secondaires, contre 18% pour le département. Ces logements sont situés sur le plateau pour leur très grande majorité. Le faible nombre de corps de ferme à réhabiliter et l'attractivité de la commune à des fins résidentielles limitent le potentiel de développement de l'hébergement secondaire.

## Le logement social

On recense à Tournon environ 11% de logements sociaux. Si commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, elle joue néanmoins un rôle important dans le bassin de vie, où très peu de communes offrent du logement social ou même abordable. Cette part est peu élevée face à une demande croissante mais c'est néanmoins à Tournon que se concentre une large part des logements sociaux du territoire du bassin d'habitat.

C'est en partie pour ces raisons que le niveau d'armature urbaine fixée par le Scot implique des efforts significatifs :

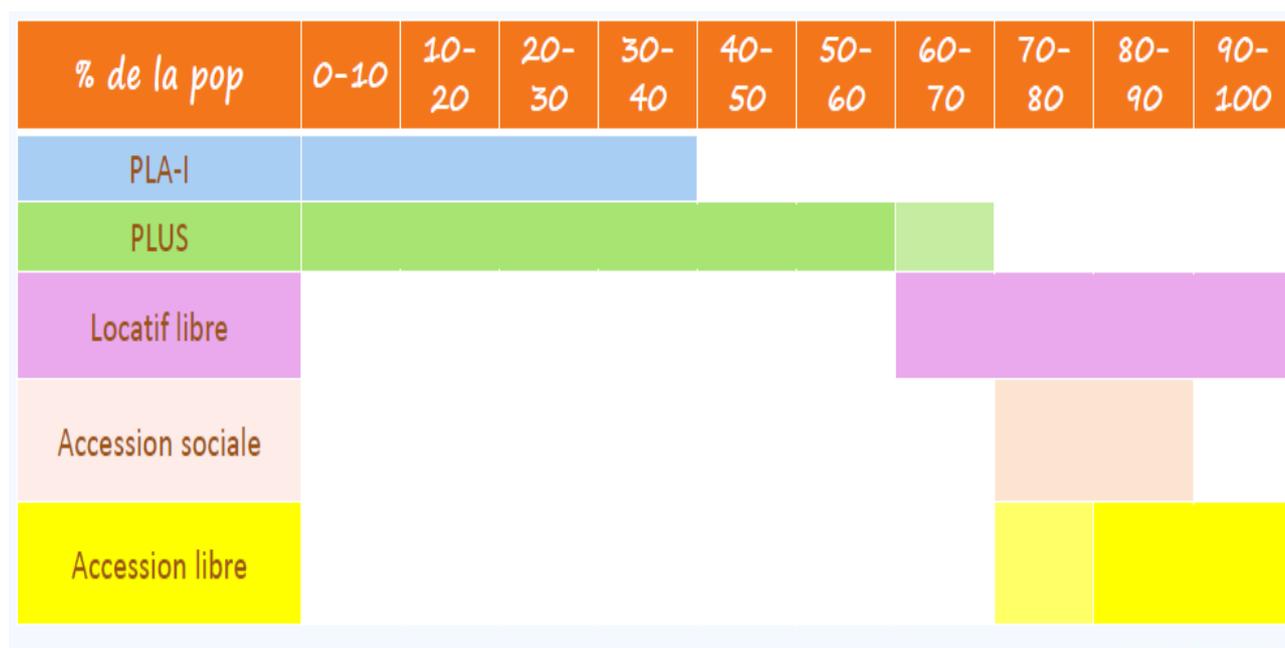
- Une Mixité sociale de 25 à 30% de LLS dans la production future, car Tain et Tournon doivent produire 60% des 500 logements abordables de la HTCC, soit 300 logements
- Selon la répartition opérée entre ces deux communes, la production sur Tournon sera de l'ordre de 200 logements locatifs sociaux

Le logement social sur la commune est réparti sur plusieurs opérations et est géré par trois organismes principaux : ADIS HLM, Vivarais Habitat, et Habitat Dauphinois

### Les difficultés liées au logement social

La principale difficulté réside dans la capacité des bailleurs à répondre à un objectif de production important en proportion. Le prix des terrains rend les équilibres financiers durs à atteindre et la rareté du foncier public constructible immédiatement ne permet pas à la commune d'en mettre à disposition des bailleurs.

Le profil de la population (voir tableau ci-dessus) de la commune amène aux mêmes constats que de nombreuses autres villes de la strate : 70% des habitants sont éligibles à un logement social. Ce chiffre ne témoigne en rien d'une demande actuelle (la plupart sont propriétaires ou locataires HLM), mais illustre surtout la fragilité d'une partie de la population, ceux qui sont locataires du parc privé.



Lecture du tableau : 40 % des ménages sont éligibles au PLAI

Seuls les 30% les plus « riches » peuvent (sans apport) emprunter et acquérir un logement aux prix pratiqués à Tournon

### ***Les enjeux en termes d'habitat***

- Produire une capacité en logements suffisante pour l' accroissement démographique souhaité par les élus, de l'ordre de 1% par an.
- Produire une offre accessible qui limite les effets du marché et permettant de maintenir une mixité sur la commune, en respectant les préconisations du Scot.
- Assurer une variété dans l'offre produite, notamment en axant la production sur les segments manquants de la chaîne du logement : offre adaptée aux personnes vieillissantes autonomes, offre accessible en accession pour des revenus moyens.
- Reconquérir et mettre à niveau, ou renouveler, le parc très ancien parallèlement à la production de logements et lui restituer une attractivité résidentielle. L'objectif est de remettre sur le marché un tiers des logements vacants de centre-ville, soit près de 100 logements
- Produire une offre proche des centralités pour essayer de limiter les déplacements ou les rendre possibles en modes doux.

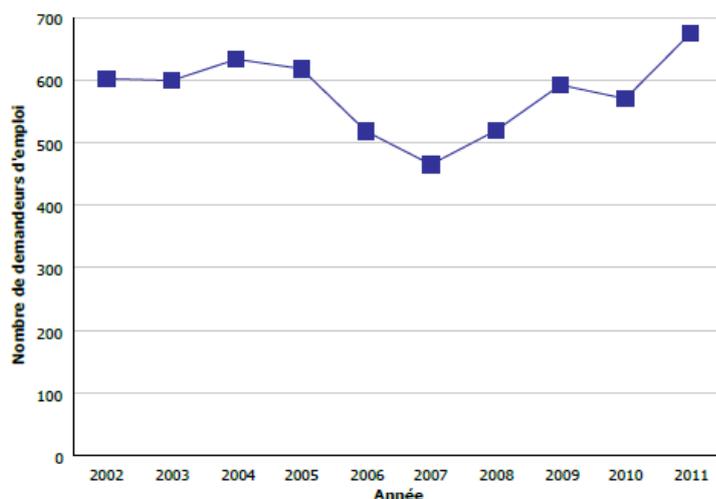
## Une position économique stratégique, qu'il convient de renforcer

**Une centralité économique qui reste à affirmer, qui génère de nombreux déplacements**

**Un taux d'emploi bien, supérieur à 1**

On recense sur Tournon 6500 personnes en âges de travailler, dont 4935 sont « actifs » (hors étudiant, retraité...)

Parmi ces actifs, 4185 ont un emploi, soit un Taux de chômage important s'élevant à 14,6% contre 12,5% en Ardèche et 11% en RA



42% des actifs travaillent à Tournon (1830 actifs); cela signifie que 4000 emplois de Tournon sont occupés par des extérieurs, d'où un vrai rôle de centralité

Avec 5620 emplois recensés sur la commune, le taux d'emploi est très important:

**135 emplois pour 100 actifs**

Ce rôle de centralité est à préserver, même si la création d'emploi ne se décrète pas. Cela se traduit à la fois par l'inscription d'une offre foncière calibrée aux ambitions démographiques de Tournon, mais aussi par l'assouplissement des règles afin de permettre l'installation d'activités dans le tissu urbain et par la réalisation de projets mixtes.

Face à l'un des préoccupations majeures des habitants, le PLU, s'il ne décrète pas la création d'emplois, devra faciliter l'installation dans de bonnes conditions d'entreprises ou favoriser le développement sur place des activités existantes. L'offre foncière est certes l'un des leviers, mais pas le seul : optimisation des espaces restants notamment sur Champagne, assouplissement des règles pour aller vers une meilleure utilisation des parcelles, autoriser certaines activités dans le tissu urbain, réhabiliter les friches... sont autant de pistes qui seront étudiées.

A minima, le PLU veillera à corrélérer la croissance de la population et celle de l'emploi dans des proportions équivalentes à celles d'aujourd'hui. **Sur la base de 1 000 habitants supplémentaires, cela représente 500 emplois.**

### **Une dominante industrielle**

Tournon dispose d'un tissu économique relativement diversifié, où l'industrie reste très bien représentée et le principal fournisseurs d'emplois. Son rôle de centralité est également identifié par une forte densité commerciale et de services.

L'industrie chimique (FCA, Cosmopar) et automobile (Trigano) pèsent à elle deux plus de 1100 emplois.

5 principales activités NAF 88 (Eff. salariés)	2014	2015	Var 14-15 (%)
Industrie chimique	591	614	+ 3,9 %
Industrie automobile	631	597	- 5,4 %
Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	447	424	- 5,1 %
Activités liées à l'emploi	421	366	- 13,1 %
Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	251	251	+ 0,0 %

Il est important de noter que FAC et Trigano occupent quasiment à elles seules une zone d'activités chacune : le Cornilhac pour Trigano et les îles Feray pour FCA.

Si l'industrie chimique semble bien se porter (+3% d'emplois en 1 an), le contexte du véhicule de loisirs est plus tendu (-5% des emplois).

Le 3e secteur d'emplois, le bâtiment, connaît lui aussi des difficultés. Plus étonnant, les activités de services à la personnes enregistrent également un recul.

	Nb d'étab. INSEE REE au 01/01/2015	Nb d'étab. employeurs URSSAF au 31/12/2015	Effectifs salariés URSSAF au 31/12/2014	Effectifs salariés URSSAF au 31/12/2015	Var 14-15 (%)
Industrie	39	16	1 305	1 284	- 1,6 %
BTP	78	21	131	108	- 17,6 %
Commerce	234	92	404	414	+ 2,5 %
Services aux entreprises	210	96	1 401	1 327	- 5,3 %
Autres services	270	146	797	812	+ 1,9 %
<b>Total*</b>	<b>831</b>	<b>371</b>	<b>4 038</b>	<b>3 945</b>	<b>- 2,3 %</b>

Globalement, l'emploi salarié connaît un très léger recul, de l'ordre de 2%.

Parallèlement, le nombre d'établissements progresse. La moyenne du nombre de salariés diminue et cela prouve que l'emploi à Tournon est extrêmement dépendant des variations de quelques grandes entreprises.

Cela amène deux constats :

- le PLU doit prévoir des conditions réglementaires favorables au maintien sur place des ces entreprises
- il est également indispensable de prévoir une offre de foncier complémentaire et attractive, pour attirer de nouvelles entreprises

Nombre d'établissements en fin d'année	2011	2012	2013	2014	2015
Inscrits au RCS (ressortissants CCI)	452	457	439	457	476
INSEE REE	704	746	771	831	

### ***Une évasion commerciale significative***

La commune dispose d'un tissu commercial relativement dense et diversifié, implanté dans 3 pôles principaux : le centre historique (commerce de proximité essentiellement, artisanat local), la zone mixte de Champagne/Saint-Vincent et un petit pôle au Nord, dont le centre de gravité est plutôt sur la commune de Saint-Jean-de-Muzols.

Avec des super et hypermarchés implantés à Tournon, plus un à Saint-Jean mais également à Tain l'Hermitage, les besoins en grandes surfaces à dominante alimentaires peuvent être considérés comme couverts.

Cependant, l'étude sur le commerce menée par le Scot montre la plus grande évasion commerciale observée sur l'ensemble du territoire : plus de 50% des achats ont lieu en dehors de la communauté d'agglomération, essentiellement sur la bassin Valentinois.

En outre, le bassin Tain/Tournon apparaît comme le moins attractif : la part des achats réalisés par les habitants des bassins valentinois ou romanais dans la HTCC est proche de 0.

L'attractivité commerciale du centre-ville apparaît plus complète et dynamique, mais si la problématique du stationnement semble prégnante. L'ensemble des besoins quotidiens sont couverts grâce à des boulangerie, boucherie traiteurs, buralistes, habillement, restaurants, épiceries, coiffeurs...

La zone Saint-Vincent offre encore un important tènement, de l'ordre de 15000m<sup>2</sup>, sous maîtrise publique. Des projets ont déjà été déposés en CDAC mais ne sont pas allés jusqu'à leur mise en œuvre. La collectivité sera très vigilante aux différents projets, et veillera à diversifier l'offre pour rendre attractive au-delà de la HTCC.

Il s'agit bien là du principal enjeu : trouver le bon équilibre entre renforcement/diversification de l'offre, notamment au Sud comme cela est fixé par le Scot, et attractivité du centre-ville et des commerces de proximité.

Le tissu artisanal, malgré les difficultés rencontrées dans ce domaine, reste dynamique. De nombreux artisans des communes voisines souhaitent s'installer dans la commune et bénéficier de sa situation et du bassin de population.

### **A retenir : quels besoins fonciers ?**

La réponse foncière aux besoins d'installation semblent aujourd'hui bien être arrivés à terme. Les potentialités affichées dans l'actuel PLU apparaissent très largement consommés et il n'existe pas de zone ouverte et disponible immédiatement, à court et moyen terme.

Aujourd'hui, la commune n'a presque plus de foncier à offrir à d'éventuelles personnes intéressées. Il reste quelques parcelles dans le sud de la zone de Champagne (environ 1 ha disponible) ainsi que près de 15000m<sup>2</sup> d'un seul tenant dans la zone Saint-Vincent, sous maîtrise publique.

Si la priorité reste donnée à la mixité des fonctions dans les futures opérations, la priorité du PLU sera de dégager des opportunités foncières pour répondre aux demandes locales. Le Scot prévoit une quinzaine d'hectares pour développer l'activité économique au sud des zones existantes.

Cependant, la commune choisit de promouvoir très largement la mixité, notamment dans l'opération ITDT, où de nombreux mètres carrés de bureaux sont prévus.

### **Une offre touristique qui reste à étoffer**

Le tourisme représente un secteur important de l'économie locale.

Ce secteur économique est particulièrement important l'été et suscite une activité conséquente qui conditionne les commerces, services. L'attractivité touristique bénéficie de la position de passage sur le grand axe de la vallée du Rhône et de la situation de Tournon comme porte d'entrée de l'Ardèche, du midi et des plateaux.

- découverte du patrimoine historique et culturel : ville ancienne, musée, vestiges, Mastrou,
- pratiques sportives et découverte de la: nature (randonnée, baignades...),
- découverte du fleuve (croisières)
- un tourisme vert lié aux productions agricoles et plus particulièrement viticoles

Hôtels classés (source Atout France au 1er Janvier)	2016
2 étoiles	2
3 étoiles	3
<b>Total</b>	<b>5</b>

Campings classés (source Atout France au 1er Janvier)	2016
2 étoiles	1
3 étoiles	4
<b>Total</b>	<b>5</b>

Elle prend aussi appui sur l'organisation d'événements sur l'année permettant ainsi d'allonger la période de fréquentation touristique

La fréquentation :

La fréquentation touristique recensée par l'Office du Tourisme est très importante de mi-juillet à mi-août, la saison est donc courte. Le public est essentiellement familial et populaire. Les campings bénéficient pleinement de cette typologie de public et affichent un taux de remplissage satisfaisants et stables.

La capacité d'accueil de Tournon est d'environ 2000 personnes en offre marchande et environ 400 personnes en résidence secondaire.

L'offre d'accueil actuel sur Tournon et plus globalement sur la HTCC, manque de structures d'accueil de plus haute gamme que ce soit dans l'hôtellerie, la restauration ou les gîtes.

Mais de manière générale, compte tenu de l'importance de la politique touristique que souhaite mettre en place l'intercommunalité, le développement d'hébergement toute gamme est à encourager, dans des volumes importants.

On peut estimer que sur la commune, ce sont entre 100 et 150 hébergements touristiques qui seraient nécessaires.

Il existe un enjeu important d'amélioration de l'attractivité touristique, thématique que le PLU peut aborder à travers l'amélioration des la qualité des espaces publics, des circulations, et d'un éventuel renforcement des potentialités foncières réservées à des activités ou implantations touristiques.

## ***Une agriculture essentiellement tournée vers la viticulture***

### ***Une SAU en régression***

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations de la commune était d'environ 277 hectares en 2010 ; contre 388 ha en 2000 et 471 ha en 1988, soit une moyenne de 10,6ha par exploitation. On recense en effet encore 26 exploitations.

### ***Les exploitations***

Un inventaire des exploitations agricoles actuelles, montrent que certaines d'entre elles sont des petits sièges exploités par des doubles actifs ou en fin d'activité. Leurs productions sont peu importantes et ces exploitations sans reprise ne peuvent être considérées comme « professionnelles » (entendues dans le sens où l'activité agricole représente le revenu principal).

Ainsi trois types d'exploitations peuvent être distingués sur le territoire communal :

- les exploitations principales : ces exploitations sont toutes pérennes et leur principales productions sont la viticulture et l'arboriculture (abricots, cerises,..), avec quelques exploitations en élevage ;
- les exploitations secondaires, occupées par des doubles actifs ;
- les exploitations en fin d'activité.

### ***Les territoires agricoles***

Les principaux territoires agricoles sont :

- la plaine arboricole, constituant sur Tournon l'extrémité d'un territoire agricole plus vaste
- le coteau viticole,
- le plateau : élevage, cultures (intégré au grand territoire agro-naturel du plateau ardéchois) très présent, sur les secteurs les plus difficiles, avec des coûts de production plus importants.

Dans tous les cas, comme cela a été annoncé dans la délibération de prescription, l'urbanisation sur le plateau sera limitée. Il s'agira essentiellement d'encadrer l'évolution du bâti existant. Sur certains secteurs, des conflits avec le souhait de planter de la vigne en déboisant devront être arbitrés mais il est nécessaire de permettre un développement de l'activité viticole, au cœur de l'identité tournonnaise.

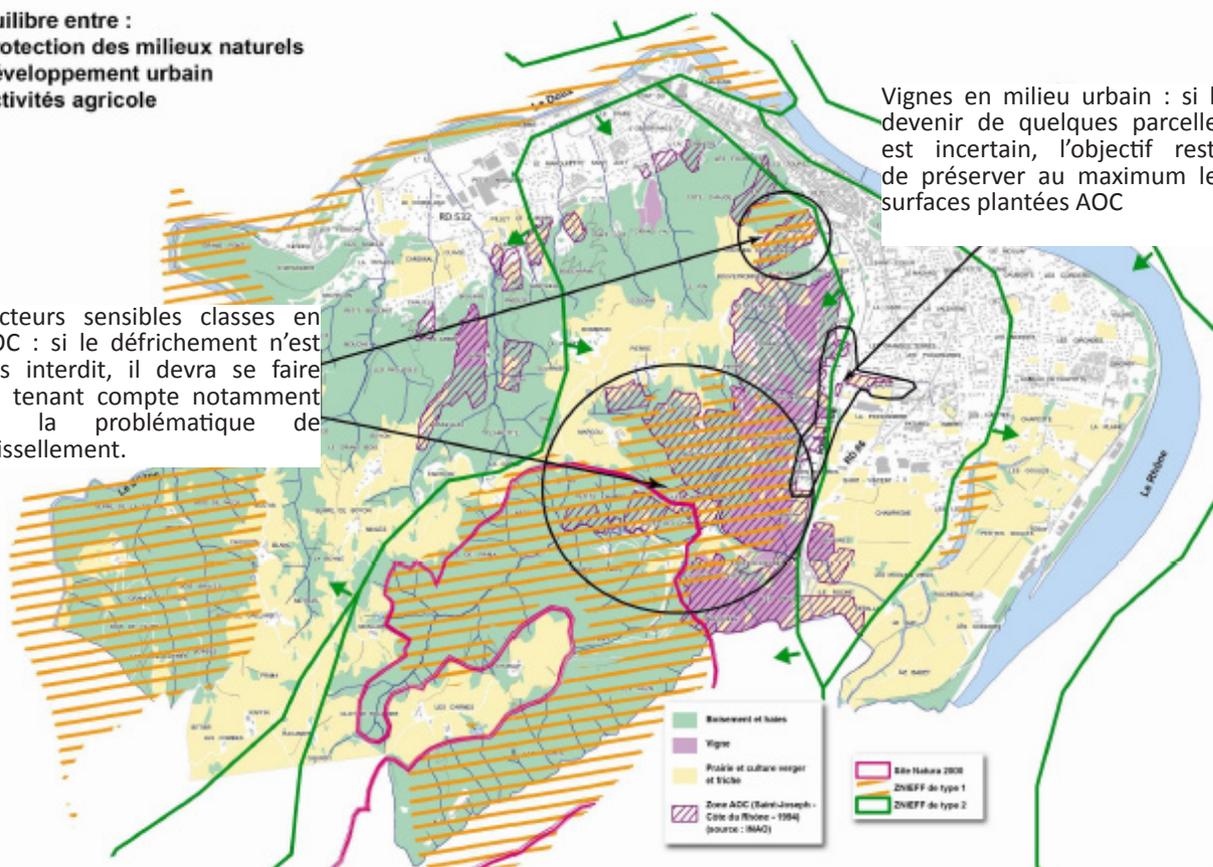
Si l'agriculture ne constitue pas l'activité principale de la commune, elle reste une activité emblématique avec un effet « vitrine » certain (St Joseph, fruits). Pour Tournon l'enjeu est surtout :

- de maintenir un potentiel de production dans la plaine (espace plat, mécanisable, irrigable).
- De préserver l'équilibre actuel sur les coteaux entre production viticole et milieux naturels.

**Equilibre entre :**  
 - protection des milieux naturels  
 - développement urbain  
 - activités agricole

Secteurs sensibles classés en AOC : si le défrichement n'est pas interdit, il devra se faire en tenant compte notamment de la problématique de ruissellement.

Vignes en milieu urbain : si le devenir de quelques parcelles est incertain, l'objectif reste de préserver au maximum les surfaces plantées AOC



## ***Le rôle particulier de la viticulture***

Les vignes représentent près de 11% de la SAU totale, soit 29ha.

Le PLU actuel a prévu un zonage spécifique Aa de protection stricte, qui s'étend sur près de 230ha, dont la fonction est à la fois de protéger l'outil de production viticole, mais aussi d'assurer la préservation du paysage tournonais.

Depuis quelques années, on assiste à une reprise de l'augmentation des plantations à Tournon.

Deux appellations principales sont présentes sur la commune : l'AOC Saint-Joseph et le Côte du Rhône.



### ***Les enjeux agricoles***

Trois enjeux sont centraux dans la révision du PLU de Tournon-sur-Rhône :

- le dynamisme de l'activité viticole, en travaillant à un équilibre entre possibilités d'extension des vignes et préservation des paysages et de l'environnement. Le périmètre EBC tel qu'il existe dans le PLU de 2012 est un frein clair au développement de la viticulture, car il se superpose sur plus de 70ha à des zones AOC, bien exposées, globalement facilement exploitables qui pour certaines étaient déjà plantées il y a quelques décennies. Sauf éléments justifiant son maintien, la zone EBC sera réduite sur ses secteurs
- la préservation de l'arboriculture sur le sud de la commune
- le maintien d'une activité agricole sur le plateau : secteur en déclin agricole, de nombreuses friches commencent à être visibles. Il faut faciliter les installations par une zone agricole constructible qui permettent la mise en valeur des terrains mais aussi, par des zones spécifiques, encourager les projets d'agrotourisme.

## Les équipements publics

La commune dispose d'un taux d'équipements important lié à sa position de ville centre du bassin de vie du Tournonais.

Les équipements à l'échelle communale :

- sportifs : parc des sports (1 piste d'athlétisme, 3 terrains de foot, 2 terrains de rugby, 1 salle de boxe, 1 gymnase, 1 plateau mixte et 6 courts de tennis), le complexe Jeannie Longo (1 terrain extérieur, 1 gymnase, 1 dojo, 1 salle de danse et 1 salle d'échauffement) boulodrome, piscine,
- administratifs : mairie, poste,
- scolaires : écoles maternelles des Luettes, Jacques Prévert, Jean Moulin, St Exupéry, écoles primaires des Luettes, Ste Marthe, Jean Moulin, quai Farconnet Vincent d'Indy,
- socio-culturels : bibliothèque, maison municipale, salle Georges Brassens.
- Les équipements à l'échelle supra communale :
- administratifs : Trésor public, sous-préfecture, Tribunal, DDT, gendarmerie,

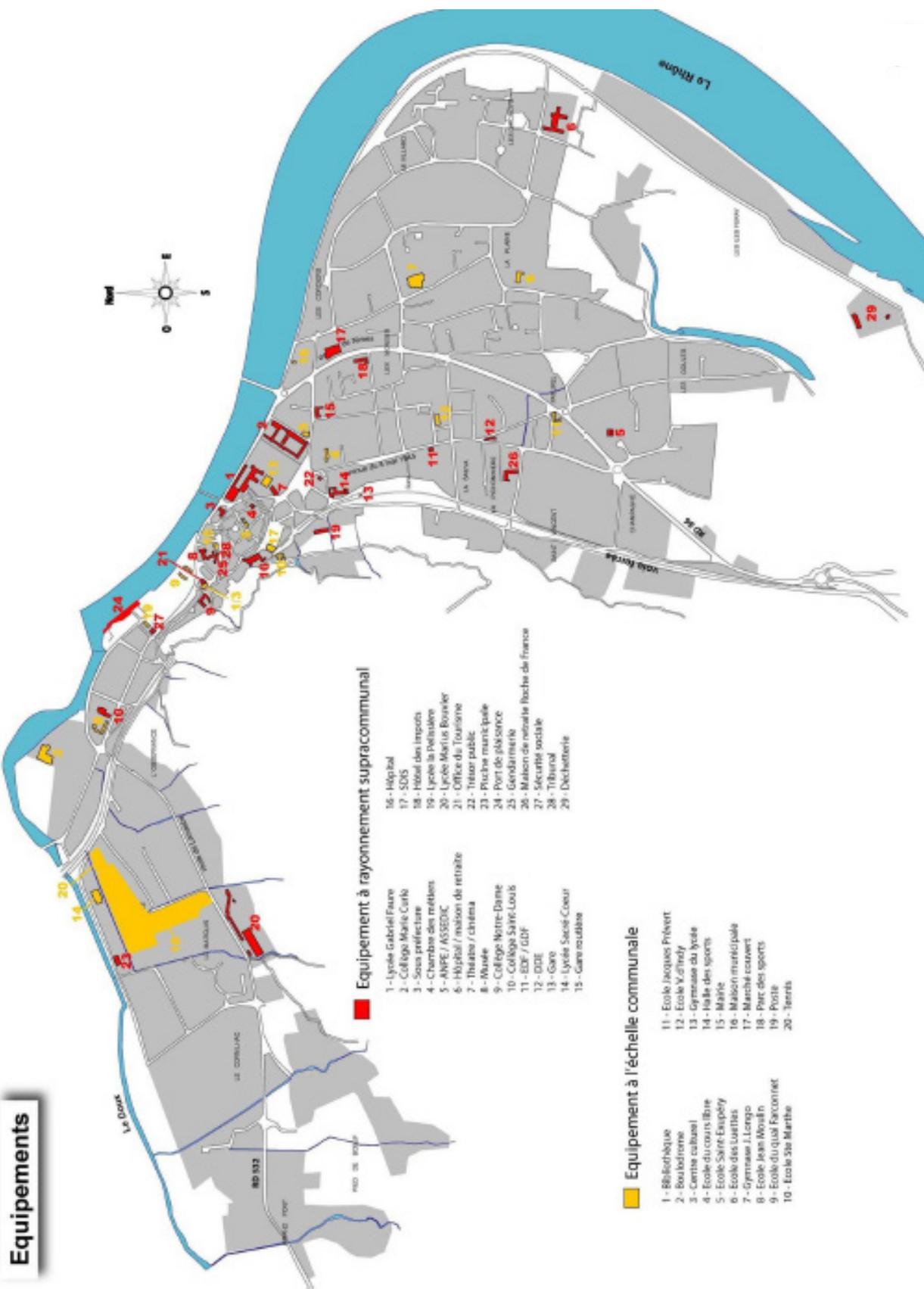


centre de secours, ANPE.

- scolaires et formation: collèges (Marie Curie, Notre Dame, et St Louis), lycées (Gabriel Faure, Marius Bouvier, rural La Pelissière, Sacré Coeur), Vivarais Formation,
- touristiques : office du tourisme, Musée, campings, halte nautique, port de plaisance,
- culturels : cinéma, Théâtre,
- médicaux et sociaux : centre hospitalier, centre d'insertion le Tremplin, centre médico-social, crèche familiale et crèche Planète mômes, relais assistante maternelle, Résidence personnes âgées Roche de France, Maison de retraite St Antoine, planning familial, Mission locale,
- transports : gare routière

Les effectifs scolaires (tous établissements confondus) sont de 2500 élèves. Cet effectif est plutôt stable et oscille entre 2050 et 2500 élèves en fonction des années.

Pour animer la vie locale et faire vivre ces équipements la commune compte plus de 200 associations.



# Equipements

## Equipement à rayonnement supracommunal

- 1 - Lycée Gabriel Fauré
- 2 - Collège Marie Curie
- 3 - Sous-préfecture
- 4 - Chambre des métiers
- 5 - ANPE / ASSÉDIC
- 6 - Hôpital / maison de retraite
- 7 - Théâtre / cinéma
- 8 - Musée
- 9 - Collège Notre-Dame
- 10 - Collège Saint-Louis
- 11 - EDF / GDF
- 12 - EDE
- 13 - Gare
- 14 - Lycée Sacré-Coeur
- 15 - Gare routière
- 16 - Hôpital
- 17 - SDIS
- 18 - Hôtel des Impôts
- 19 - Lycée la Péralière
- 20 - Lycée Marthe Bouvier
- 21 - Office de Tourisme
- 22 - Trésor public
- 23 - Pêche municipale
- 24 - Port de plaisance
- 25 - Gondarments
- 26 - Maison de retraite Roche de France
- 27 - Sécurité sociale
- 28 - Tribunal
- 29 - Déchetterie

## Equipement à l'échelle communale

- 1 - Bibliothèque
- 2 - Bouleodrome
- 3 - Centre culturel
- 4 - Ecole du cours libre
- 5 - Ecole Saint-Eusèbe
- 6 - Ecole des Luthias
- 7 - Gymnase J. Longo
- 8 - Ecole Jean Moyelin
- 9 - Ecole du qual Fayconnet
- 10 - Ecole Ste Marthe
- 11 - Ecole Jacques Prévert
- 12 - Ecole V. d'Indy
- 13 - Gymnase du lycée
- 14 - Halle des sports
- 15 - Piscine
- 16 - Maison municipale
- 17 - Marché couverts
- 18 - Parc des sports
- 19 - Poste
- 20 - Terrils

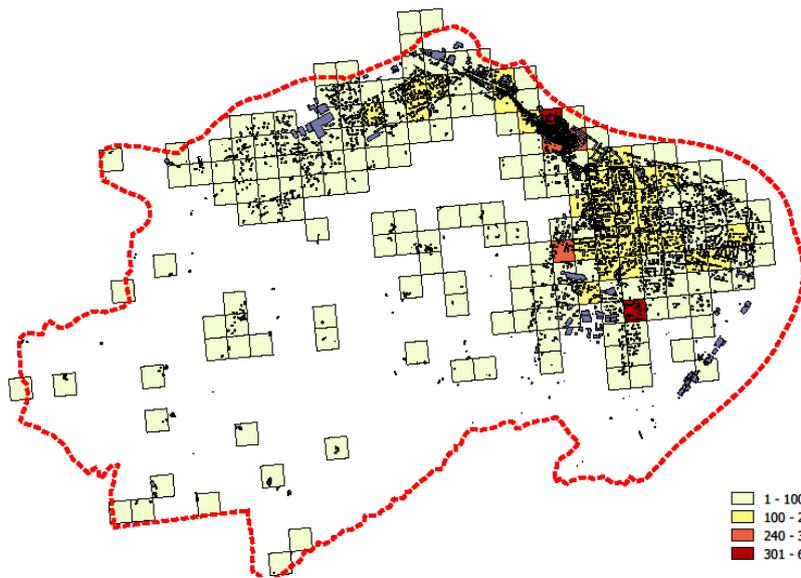
## **Analyse urbaine**

### ***Quelle répartition de la population sur la commune***

On note dans cette répartition que près d'un tiers des habitants résident dans les quartiers sud, alors que cet espace est le plus récemment urbanisé. En 30 ans, c'est ici que se sont concentrées la majorité des constructions.

Cette répartition spatiale des Tournonnais renvoie à de très nombreuses questions dont les réponses influenceront sur l'aménagement du territoire de la commune :

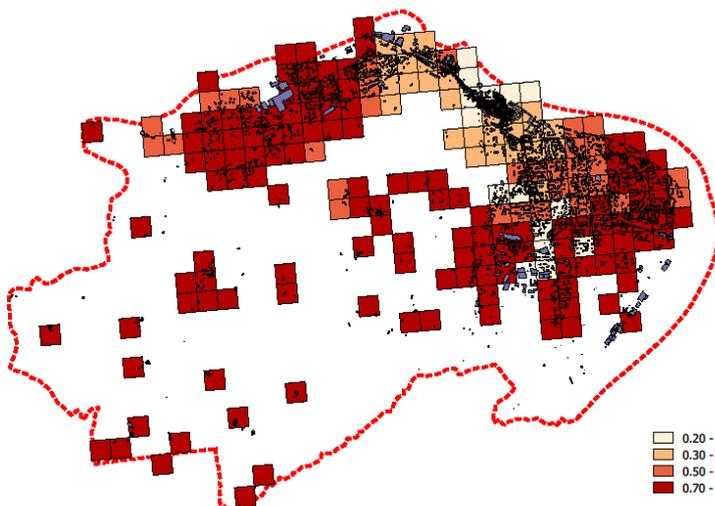
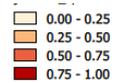
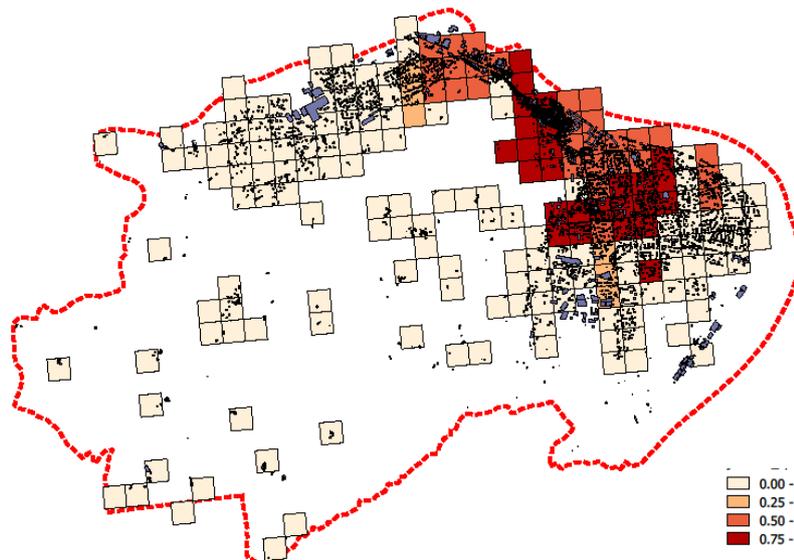
- La question des mobilités et des déplacements : le réseau routier et celui des mobilités douces est-il adapté à ce type de développement urbain ? Plus l'urbanisation au sud va être marquée, plus le nombre de voitures empruntant l'entonnoir du rond-point de la libération est important.
- La question des équipements et des commerces : leur localisation répond-elle aux besoins des habitants ? aujourd'hui, un tiers des habitants ne bénéficient d'aucun équipement à proximité immédiate : ni école, ni commerce. Ce mode d'aménagement de la commune était basé sur l'usage systématique de la voiture. Cela n'est plus durable et il est nécessaire de se poser cette question de manière forte dans le PLU.
- La question des réseaux : l'étalement urbain, notamment sur les pentes, est coûteux en aménagement et en réseaux. De très nombreux quartiers sollicitent que soient reprises les voiries ou que l'assainissement les desservent..
- La question du vivre ensemble et des solidarités : plus une ville est diffuse, plus il est difficile de créer des espaces de rencontres, de vivre ensemble. Ces espaces sont très peu nombreux dans le sud et sur les quartiers en pente alors qu'ils concentrent une grande partie de la population.



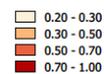
Densité de population  
(en habitant par hectare)



Densité de logement  
collectif (en proportion  
de logements)



Densité de propriétaires  
(en proportion de  
logements)



## Densités et formes urbaines

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage. Une analyse des densités sur la commune de Tournon, montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales à de rares exceptions près.

Les illustrations suivantes indiquent que pour une même surface d'un hectare les densités et les formes urbaines des développements urbains récents se sont réalisés en totale déconnexion de la forme urbaine traditionnelle :

- importantes densités, implantation du bâti à l'alignement et en ordre continu ou semi continu, sens des constructions parallèles ou perpendiculaires à la rue dans les formes traditionnelles anciennes, y compris à l'échelle des hameaux ruraux.
- faibles densités, implantations en retrait, et sens d'implantation des constructions sans lien avec le site pour les développements récents.

Dans cette forme urbaine, il faut distinguer les ensembles d'habitat social comme le secteur des Goules, caractéristiques des constructions des années 60/70.

Il manque à Tournon une nouvelle référence en matière d'habitat qui allierait densité urbaine, espaces privatifs extérieurs et espaces collectifs de proximité dans une forme urbaine intégrée au fonctionnement de la cité.



## 2.1 - Le centre historique

Le centre de Tournon s'organise à partir de plusieurs quartiers dont la typologie urbaine et architecturale est caractéristique des différentes époques de construction. Les densités sont importantes : 50 à 80 logements à l'hectare selon les quartiers.

**Le quartier historique à l'intérieur des remparts** : le bâti resserré, dense, s'organise à partir d'un parcellaire de petite taille, très imbriqué et souvent en lanières perpendiculaires aux voies. Les rues sont étroites et sinueuses, elles sont reliées entre elles par des venelles traversant l'épaisseur bâtie. Cette morphologie témoigne de la cité médiévale. Le bâti à l'alignement et en ordre continu présente des hauteurs moyennes de R+2 et ponctuellement de R+3. Les sens de faîtage sont parallèles aux voies.

Le cœur historique de la ville s'organise à partir du triangle structurant du quai, de la rue Thiers et de la Grande rue, permettant d'irriguer un réseau de voies plus secondaires.



La forte densité de construction est ponctuée par un réseau de places : place St Julien, Place Rampon, Place du marché, place Jean Jaurès, place du Grillet, place Carnot et place devant la Mairie. Elles ont en commun d'être largement investies par le stationnement. Ces places au fort potentiel en termes de qualité de l'espace public ne bénéficient pas toujours d'un aménagement permettant de valoriser la centralité historique. La place Farconnet est bien évidemment par sa taille et la qualité de sa végétation, l'espace public le plus emblématique de Tournon qui annonce le centre historique.

Le centre historique est aussi caractérisé par des linéaires commerciaux encore continus le long du quai Farconnet, et de la Grande rue. En revanche les autres rues ne conservent plus cette continuité commerciale, même si des commerces sont présents ponctuellement dans quelques rues.

Ce centre multifonctionnel concentre une grande partie des commerces, des services et des fonctions administratives, il représente le pôle d'animation majeur de la commune dont l'attractivité dépasse l'échelle communale dans les usages quotidiens de la cité. Il représente aussi le pôle d'attractivité touristique par sa concentration en éléments patrimoniaux remarquables.

### **Les anciens faubourgs et les boulevards:**

Localisés en dehors de l'enceinte, les anciens faubourgs au-delà des portes s'organisent linéairement le long de l'avenue du 8 mai 45 et de l'avenue Maréchal Foch qui représentaient les axes de passage vers le Sud et vers le Nord. Ils présentent un bâti encore dense. Les constructions de type R+1 à R+2 + combles s'organisent à partir d'un parcellaire plus large et perpendiculaire aux voies. Les rues sont aussi plus larges et plus rectilignes. L'ordonnancement des constructions est caractérisé par une épaisseur bâtie le long de la voie avec un alignement et un ordre continu ou semi continu. Ces voies bénéficient de la présence de commerces et de services nombreux qui présentent des facteurs de centralité à valoriser. Ces anciens faubourgs ont servi de point d'appui à un développement urbain en seconde épaisseur. Celui-ci a tendance à se densifier avec notamment la construction de petits collectifs.



## **2.2 – Les extensions urbaines**

Tournon-sur-Rhône, en raison de son histoire et de sa position de ville centre et marchande dès l'époque médiévale, n'a pas véritablement connu de développement sous forme de hameaux ruraux. L'urbanisation hors du centre historique est essentiellement constituée d'extensions urbaines récentes (après 1950).

Les extensions urbaines récentes présentent plusieurs typologies :

**Les secteurs urbains en voie de densification** : ces secteurs correspondent aux secteurs Sud entre la voie ferrée et l'avenue de Nîmes. L'urbanisation à l'origine assez lâche est en train de combler les dernières surfaces. Le tissu urbain juxtapose différentes époques de constructions : maisons des années 50, ensembles collectifs des années 60/70. Une densification est en cours avec la construction plus récente de petits collectifs qui investissent peu à peu les derniers tènements disponibles. Ce secteur dans sa frange Sud est bordé par un grand tènement « stratégique » vis-à-vis des centralités : la Sauva.

**La « ville étalée »** : au-delà de l'avenue de Nîmes jusqu'au Rhône, s'étend un vaste secteur d'habitat pavillonnaire qui a absorbé l'habitat rural initial (hameau de Chapotte). Cette urbanisation essentiellement sous forme de lotissements de taille et de densités diverses est caractérisée par un déficit de lien urbain avec le reste de la commune (enclaves juxtaposées fonctionnant avec des voies en impasses). Les espaces collectifs et les équipements publics sont rares. Le caractère résidentiel est affirmé. Les densités sont faibles. Le développement urbain a laissé de très nombreux espaces résiduels non construits.

Sur le plan architectural et paysager ces lotissements présentent bien souvent un aspect monotone en raison de la répétition des constructions, et d'une certaine fermeture du paysage induite par une continuité des murs végétaux (haies de conifères).

L'ensemble d'habitat collectif des Goules constitue une entité spécifique dans cette structure urbaine, construit à l'écart, il est aujourd'hui rattrapé par les extensions urbaines pavillonnaires sans être véritablement intégré aux espaces de centralité.



*Aménagements observés dans le sud de la commune*

**La route de Lamastre** une hétérogénéité urbaine déconnectée des centralités : le territoire urbain de la vallée du Doux apparaît très contrasté et juxtapose un habitat ancien résiduel, des lotissements relativement denses, et un secteur d'équipements sportifs. Ce tissu urbain devient beaucoup plus lâche au-delà du Marquis : tissu pavillonnaire de faible densité, ZAE de Cornilhac avec de vastes espaces de stockage. La RD 532 distribue de nombreuses voies en impasse. Mais ne constitue pas un élément urbain fédérateur. L'entité urbaine du Doux reste déconnectée des espaces centraux. L'effet de coupure de la voie ferrée est important et n'est pas compensé par une centralité de quartier.



**Les secteurs dispersés.** Le mitage de l'espace rural par une diffusion des constructions récentes se retrouve à Tournon essentiellement aux franges des zones urbaines (Les Sables, amorce de la route des Crêtes, Côtes des Rivoires, Petites Goules). Ce type de développement a souvent débuté dans les années 70. Très consommateur d'espace avec des densités de l'ordre de 2 à 5 logements à l'hectare, il ne permet pas la mise en œuvre d'une cohérence collective de développement. Il a tendance à fortement banaliser le paysage et s'avère très coûteux pour la collectivité (multiplication des réseaux, services etc.). Ce type de tissu pavillonnaire produit individuellement correspond à une addition successive de constructions, sans espace collectif autre que la voie de desserte. Il découle surtout d'une logique individuelle au gré des opportunités foncières. Ce tissu se caractérise par le recours systématique aux voies existantes pour la desserte des constructions, l'absence systématique d'espaces collectifs, une croissance progressive qui transforme les lieux durablement, et une absence de limites à priori.



Ce phénomène concerne encore très peu le plateau qui conserve une structure rurale traditionnelle.

### **Les zones d'activités**

Les zones d'activités de Tournon sont hétérogènes et traduisent leur époque de construction. Les secteurs les plus anciens sont aujourd'hui absorbés par l'espace urbain : secteur ITDT, ZAE de Cornilhac, mais ils représentent des enclaves étanches dans le tissu urbain et restent finalement peu intégrés.



Le secteur de la ZAE des Îles Feray constitue une entité déconnectée des espaces urbains et implantée sur des espaces agricoles et naturels. L'amélioration de son accessibilité a permis de dévier l'ensemble du trafic des poids lourds qui circulaient dans les lotissements.



Le secteur de St Vincent constitue un ensemble périurbain assez hétérogène, en entrée de ville. Les activités sont en majorité implantées linéairement le long de la départementale profitant de la façade sur la voie. Le tissu urbain n'est pas développé en épaisseur et présente de ce fait une absence de structuration urbaine qui peut présenter des points de difficulté:

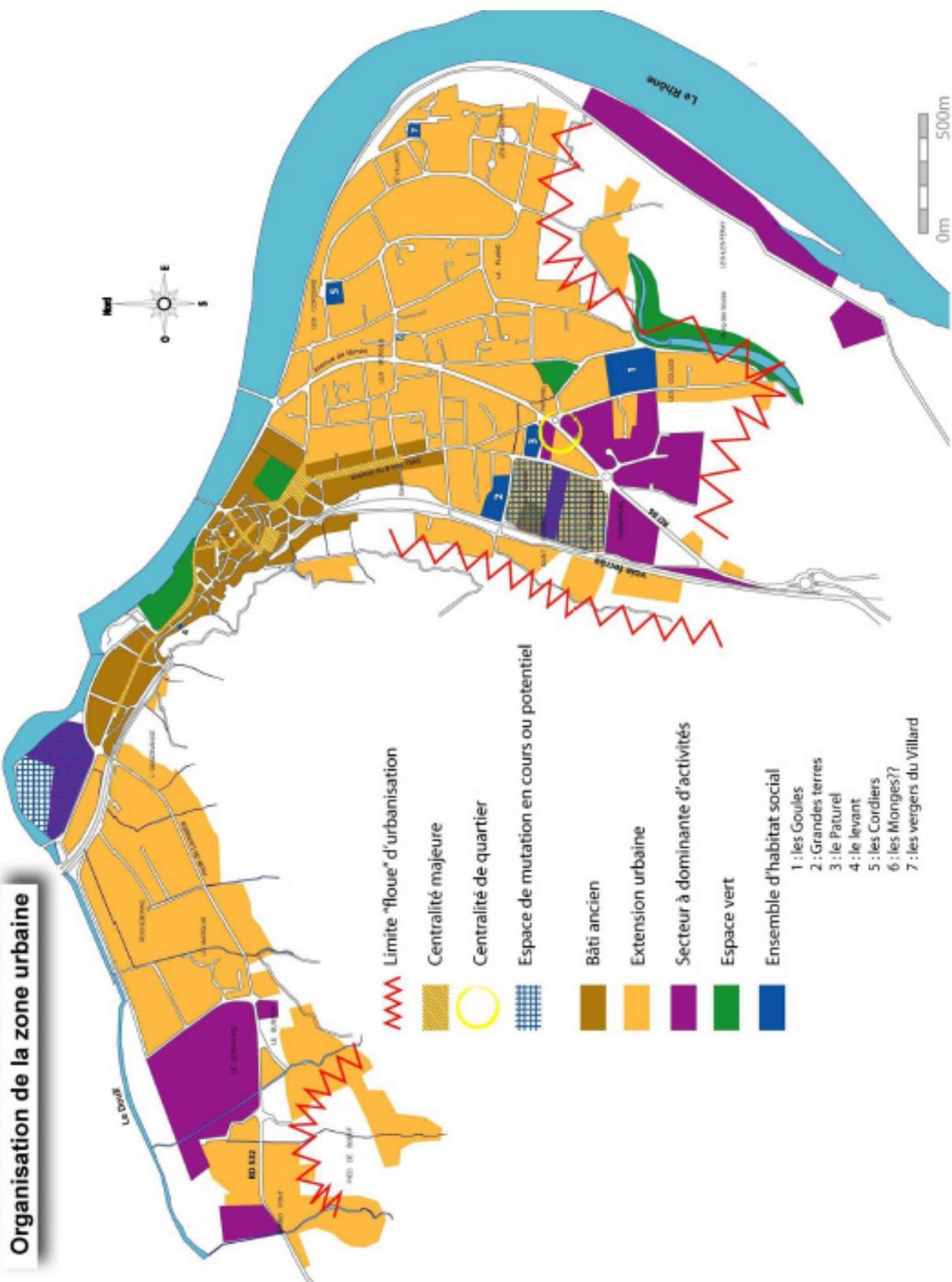


- conflits en termes de déplacements et de sécurité (absence de hiérarchisation entre les circulations de passage et celles liées à la zone, multiplication des accès directs sur la départementale),

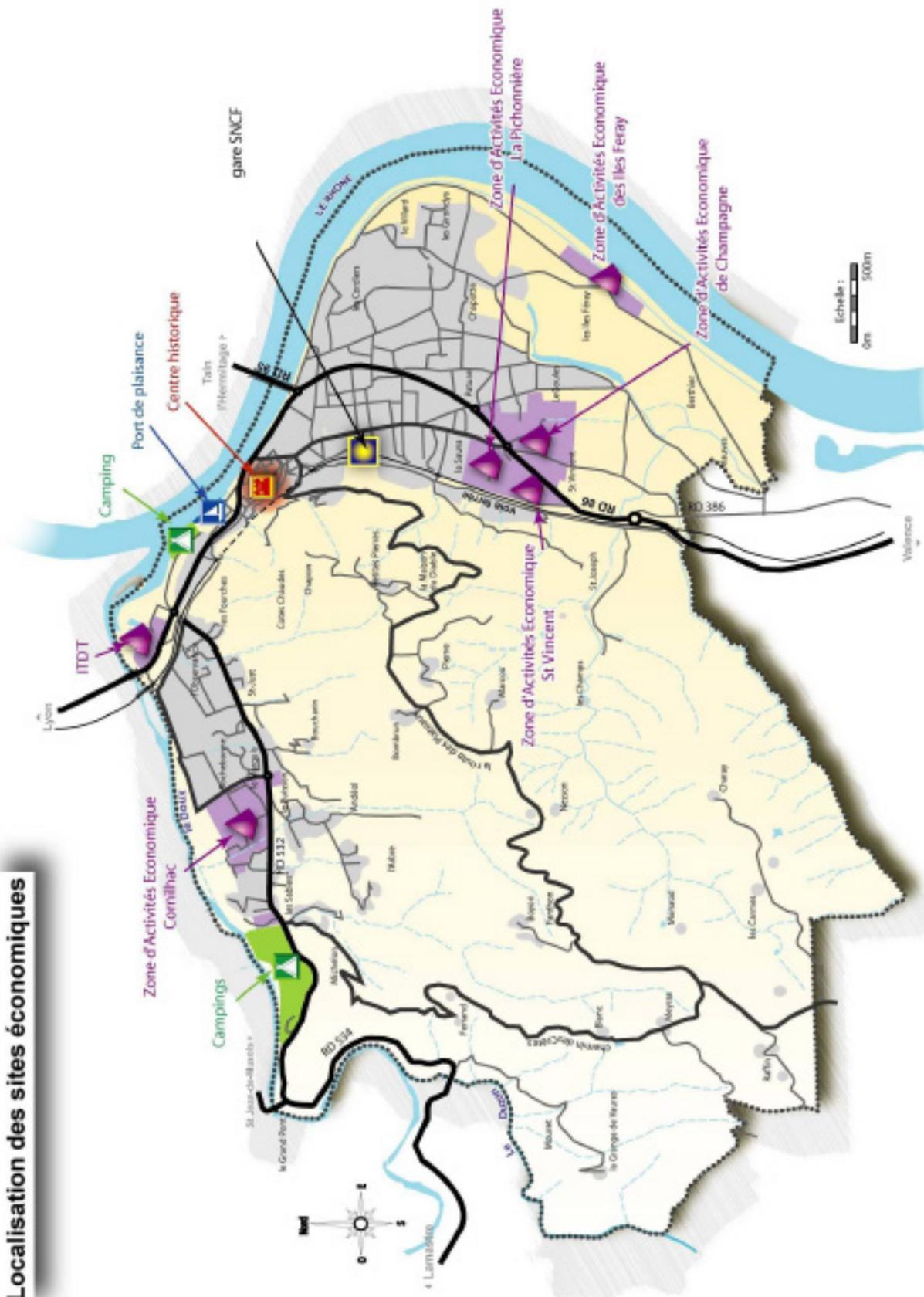
- image urbaine banalisée de l'entrée de ville.

La ZAE de Champagne, plus récente, est marquée par de grandes implantations commerciales et industrielles. Le tissu urbain est aménagé en épaisseur, mais les aménagements extérieurs d'un traitement des espaces de voirie et d'un traitement de la limite avec les espaces agricoles limitrophes.





## Localisation des sites économiques



## Le stationnement

### **La situation à Tournon**

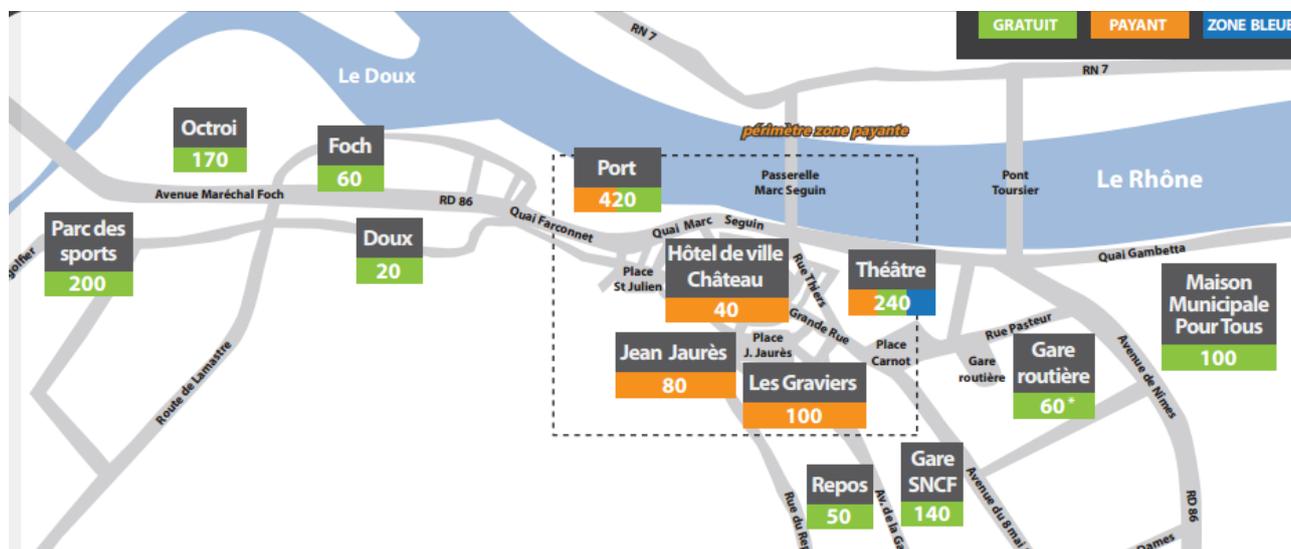
85% des ménages ont au moins une voiture (4100 sur 4600), mais 60% n'en possède qu'une.... Ce constat est à mettre en rapport avec la règle actuelle qui impose systématiquement deux places de stationnements par nouveaux logements. L'occasion du PLU sera l'occasion d'interroger cette règle et surtout son uniformité sur la commune. Elle s'applique en effet de la même façon dans toutes les zones.

Parallèlement, on note que 30% des ménages ne possèdent pas de place de stationnement. Ce chiffre illustre la difficulté pour environ 15 à 20% des ménages aujourd'hui de stationner leur véhicule dans de bonnes conditions. Ces ménages sont localisés essentiellement dans le centre-ville. Le stationnement public couvre aujourd'hui tous ces besoins, mais les conflits avec les commerçants voire les touristes sont fréquents. Pour les commerçants, le parking de centre ville est presque un outil de travail et le stationnement résidentiel est considéré comme un frein à l'attractivité de leurs commerces.

Les études de capacités témoignent pourtant une offre que l'on peut considérer comme suffisante dans la commune. On recense au total plus de 1700 places de stationnements dont 1300, gratuites, soit plus de 75%.

Sur le périmètre du centre-ville, on recense près de 700 place mais moins de 50%. Cependant, on ne dénombre aucune place gratuite dans le centre ancien.

Cela pose la question du devenir des logements vacants et de la réhabilitation en plein coeur de Tournon. L'équilibre entre remise sur le marché de logements inoccupés et consommation foncière pour réaliser leur équivalent ne doit plus se poser. Les modes de vies, les habitudes de déplacements qui évoluent, la proximité de l'ensemble des services et commerces, les offres d'abonnement et/ou de stationnement résidentiel sont autant d'arguments qui plaident pour un allègement des exigences de stationnement qui favoriseront l'attractivité de projets en plein coeur de Tournon. Il s'agit essentiellement d'une question de cohérence avec le souhait de préserver les espaces agricoles.



### **Quels problèmes d'usage ?**

Dans le tissu pavillonnaire, l'espace public est très souvent détourné de son usage principal de desserte et fait office de stationnement. Gain de temps, garages transformés en remise, décalage entre le nombre de véhicules et le nombre d'habitants, stationnements visiteurs... Les explications sont nombreuses mais amènent les riverains à penser qu'il manque de parkings publics dans ou à proximité de leur lieu d'habitat.

Ce constat doit amener à se poser la question de la gestion du stationnement dans les futures opérations. Des espaces dédiés au visiteurs devront être intégrés dans les opérations et les voiries devront être aménagées matérialisées la place réservée à chaque usage.

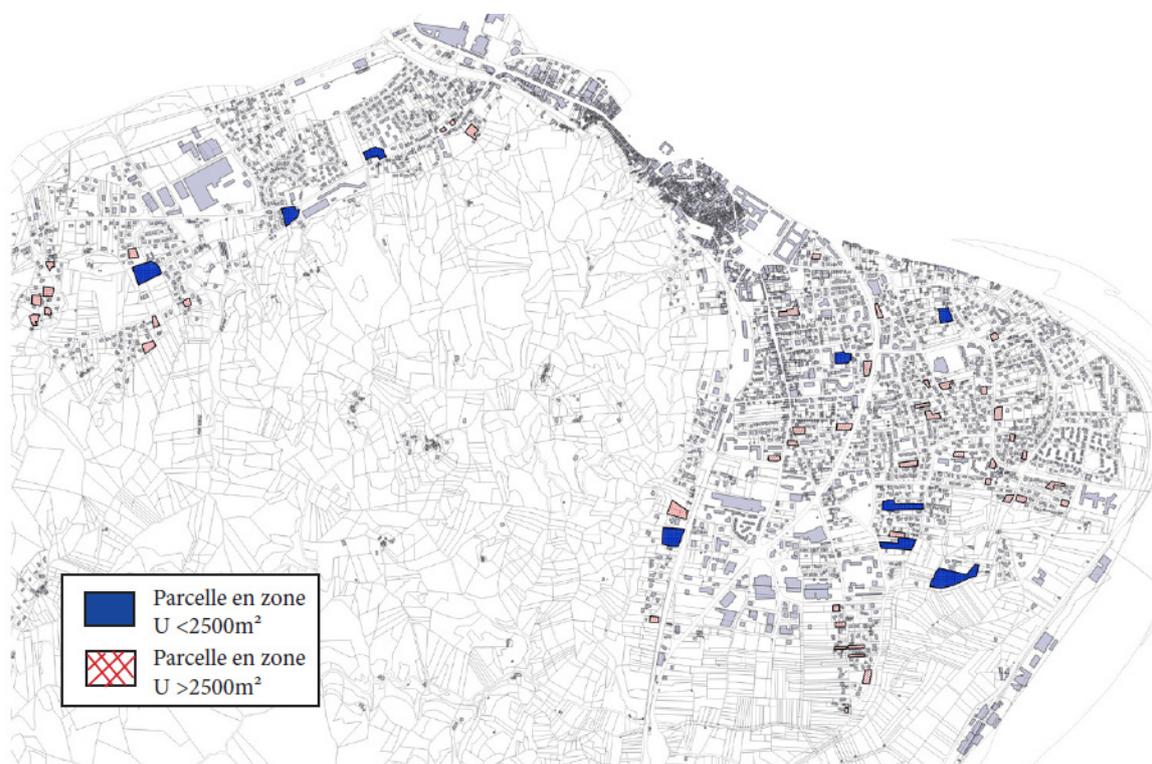
### **Un potentiel de densification de l'ordre de 15ha à l'heure actuelle**

Le modèle d'urbanisation qu'a connu Tournon-sur-Rhône ces 40 dernières années s'est traduit par une importante consommation foncière. Au-delà du constat défavorable de la sur-consommation des terrains agricoles, il est possible d'envisager cela comme un atout dans le développement de la commune pour les années à venir.

En effet, avec des POS qui imposaient des tailles minimales de parcelles importantes, le potentiel de division parcellaire et de densification est réel. Le précédent PLU avait déjà supprimé les tailles minimales de parcelles dans le règlement.

Une première lecture « brute » de la situation fait état de près de 15 hectares encore disponibles dans les zones U actuelles. C'est essentiellement le cas au sud de la commune comme le montre la carte ci-contre.

Une lecture plus fine, « sortant » des espaces inconstructibles de fait (pente, boisements, accès, réseaux, , présence de vignes, bâti construit entre temps, éloignement du centre), doit permettre de tendre vers un chiffre inférieur à 10 ha (en bleu les entités foncières de plus de 2500m<sup>2</sup>) :



## Historique du développement urbain et analyse de la consommation foncière

### **Quel impact pour un habitant supplémentaire**

La croissance de la commune a toujours connu une désynchronisation entre l'extension de l'enveloppe urbaine et l'augmentation de la population.

L'un des objectifs de la révision sera de corréliser davantage ces deux évolutions, voire d'inverser ce rapport. Il s'agit de rendre plus « efficace » la construction et la consommation foncière. Ce n'est pas tant un problème de « combien construire » que de « quoi construire » qu'il est nécessaire d'appréhender dans la PLU.

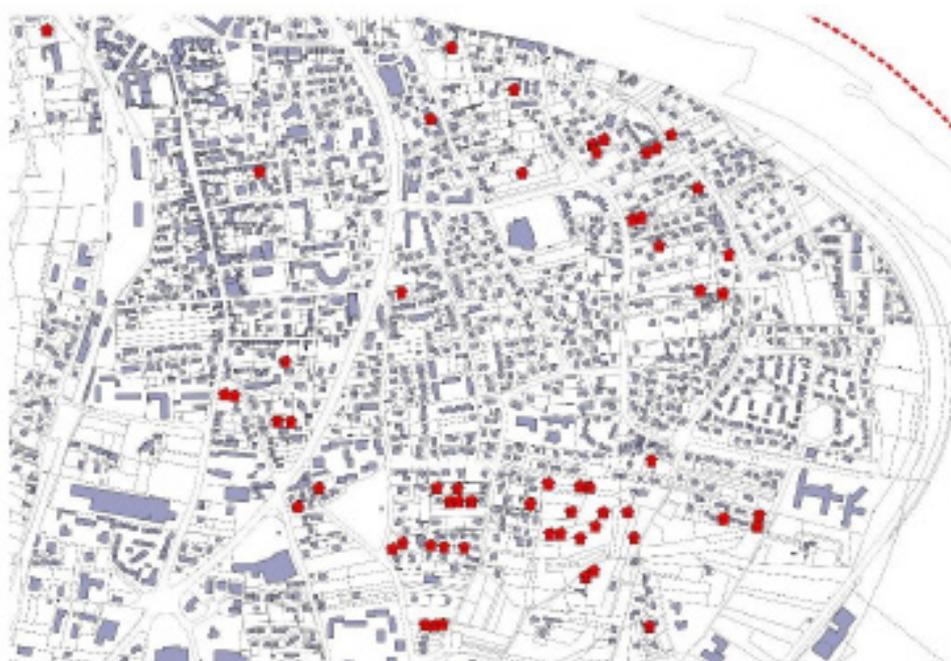
Sur les 15 dernières années, un habitant supplémentaire a généré, tout usage confondu, une consommation foncière de plus de 850m<sup>2</sup>. Ainsi, l'un des objectifs que devra poursuivre le PLU est de réduire l'impact de l'étalement urbain d'un habitant, en tendant vers 400 m<sup>2</sup>. Les 1000 à 1100 habitants supplémentaires projetés se traduisent ainsi vers une consommation foncière de 40ha, conformément au PADD.

### **La consommation des dix dernières années :**

Ces 10 dernières années, ce sont 35 ha de terres agricoles, naturels ou forestières qui ont été consommées, avec la répartition suivante :

- 70% de terres agricoles,
- 5% de secteurs naturels,
- 25% de jardins (densification ou division parcellaire)

Les principales opérations se concentrent dans le Sud de la commune, notamment sur Chapotte. En termes de logements, la répartition entre densification et extension urbaine est équivalente. Ce sont les extensions à vocation économiques qui « déséquilibrent » le ratio.



**Des constructions récentes surtout localisées au sud**

## Quels enjeux de développement pour la commune ?

Constat et dynamiques	Enjeux
<p><b>Les dynamiques démographiques et résidentielles et la place de Tournon dans le bassin de vie</b></p> <p>En tant que ville centre, Tournon constitue un pôle très attractif dans le bassin d'habitat comme en témoigne le rythme de construction.</p> <p>Les pressions foncières s'accroissent (proximité de l'agglomération valentinoise), et peuvent devenir à terme un facteur d'exclusion du logement des populations à moindres revenus.</p> <p>Parallèlement la structure démographique montre un vieillissement qui s'accroît. Il existe donc un enjeu important pour maintenir des populations jeunes et actives sur la commune.</p>	<p><b>Le développement communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune qui en raison d'une offre fragmentaire, s'oriente vers une tendance résidentielle relativement haut de gamme exclusive des populations actives, des jeunes, et des populations à moindre revenu et qui se ferme à la diversité des occupations ?</li> <li>- Ou une cité active et diversifiée qui renforce sa position de ville centre par un accroissement quantitatif de l'offre foncière et économique, et qui accueille une mixité de population par une diversification de l'offre en logements permettant d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- développement d'une offre en accession sociale et en locatif par la mise en place de réserves foncières,</li> <li>- développement d'une offre intermédiaire entre le logement individuel et le collectif permettant une densification avec des espaces privatifs extérieurs répondant aux aspirations d'une grande partie de la population.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Le développement urbain et la centralité</b></p> <p>La commune s'est surtout développée par des extensions urbaines successives qui ont laissé de nombreuses « dents creuses », potentiel important de développement urbain. Certains tenements (comme la Sauva) représentent des secteurs « stratégiques » en raison de leur position dans le tissu urbain à proximité des centralités.</p> <p>Aujourd'hui, se pose la question de conforter le développement résidentiel, d'organiser le fonctionnement urbain et d'améliorer la qualité de l'espace urbain, dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>La centralité est aujourd'hui limitée géographiquement au cœur historique et est marquée par un déficit d'image de l'espace public alors que son attractivité touristique est importante.</p> <p>Les secteurs d'extensions récentes de l'urbanisation sont aussi confrontés à des difficultés de fonctionnement liées au manque de hiérarchisation des circulations et des usages.</p>	<p><b>Le développement des espaces périphériques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement d'une nouvelle offre foncière par extension urbaine source d'étalement urbain et de mitage, impliquant à terme un surcoût en termes d'équipements (extensions des réseaux d'assainissement, et élargissement des voiries) et une augmentation importante des coûts collectifs ? De plus la localisation de ces extensions est problématique : la plaine est en secteur inondable et sera soumise au PPRI (pas de nouvelle extension hors de l'enveloppe urbaine existante). Le plateau est inadapté à un développement résidentiel (éloignement des centralités, desserte insuffisante, sous-dimensionnement des réseaux, fortes sensibilités naturelles, et présence d'une activité agricole pérenne).</li> <li>- Ou un accroissement de l'offre résidentielle s'appuyant sur :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mobilisation des nombreuses « dents creuses » de l'enveloppe urbaine,</li> <li>- une densification des espaces proches du centre (dont la Sauva),</li> <li>- une diversification de la forme urbaine par la création d'une nouvelle référence en matière d'habitat plus respectueuse du site que celle de la maison individuelle au milieu de sa parcelle,</li> <li>- le développement de parcours de circulations douces entre les différents quartiers et le centre.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>La place et la qualité du centre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une centralité réduite à une centralité historique et un linéaire commercial touristique ?</li> <li>- Ou un élargissement de la polarité centrale par :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- son ouverture aux quartiers Sud le long de l'avenue du 8 mai 45 jusqu'au secteur de la Sauva,</li> <li>- un maillage et une hiérarchisation des voies d'accès au centre (notamment les liaisons Est/Ouest),</li> <li>- le développement de centralités de quartier : Le Marquis pour la vallée du Doux et la connexion av du 8 mai 45/av de Nîmes pour les extensions Est et Sud,</li> <li>- une densification et une diversification des développements par un renforcement de la multifonctionnalité des quartiers périphériques (accueil de nouveaux équipements, commerces et services),</li> <li>- une mise en réseau des espaces d'animation par un aménagement plus qualitatif des espaces publics du centre réduisant la place de la voiture et améliorant le confort d'usage des piétons,</li> <li>- La mise en réseau entre une trame d'espaces publics urbains et la trame verte périphérique (rives du Rhône et du Doux, les Goules, les Coteaux...).</li> </ul> </li> </ul>

Constat et dynamiques	Enjeux
<p><b>Le patrimoine</b></p> <p>Tourmon bénéficie d'un patrimoine bâti ancien d'une très grande richesse, mais qui n'est pas totalement valorisé. Notamment le parc ancien du centre est caractérisé par la persistance d'une vacance des logements, malgré les opérations d'amélioration de l'habitat.</p>	<p><b>Les logements anciens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le parc ancien, notamment dans le centre, reste l'élément « façade » d'attrait touristique ?</li> <li>- Ou participe-t-il, après réhabilitation, à la diversification de l'offre résidentielle ? (mise en place de nouvelles réhabilitations, mise en place d'une politique foncière d'acquisition/amélioration par des organismes publics palliant au secteur privé).</li> </ul>
<p><b>Les déplacements</b></p> <p>La position de la commune sur l'axe de la vallée du Rhône, son rôle de ville centre d'un bassin de vie, et son attractivité touristique en font un point de passage obligé des différents flux.</p> <p>Les développements dispersés de l'habitat jusque dans les années 1990 ont contribué à un accroissement des circulations automobiles sur les voies secondaires et les anciens chemins ruraux dont les capacités n'ont pas suivi l'urbanisation.</p> <p>Les espaces centraux sont traversés par des circulations de transit peu sécurisantes et sources de nuisances importantes.</p> <p>La problématique des déplacements est donc essentielle à Tourmon.</p>	<p><b>La hiérarchisation des circulations de l'espace urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite d'un accroissement des circulations automobiles s'organisant en fonction des contraintes des urbanisations successives ?</li> <li>- Ou prise en compte en amont de la problématique des déplacements par la mise en place d'un véritable programme d'aménagement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>- mailler des voies à partir de l'avenue de Nîmes vers les quartiers Est afin d'améliorer leur irrigation et leur liaison au centre,</li> <li>- requalifier en véritable boulevard urbain l'avenue de Nîmes dans un aménagement plus urbain laissant plus de place aux piétons et aux cycles,</li> <li>- aménager un accès adapté à la ZAE des Iles Ferray libérant ainsi les quartiers résidentiels des trafics de passage,</li> <li>- résorber les effets de coupure et de discontinuité notamment vers les espaces urbains de la vallée du Doux,</li> <li>- aménager des stationnements en périphérie permettant de dégager le centre historique de l'occupation envahissante de la voiture, et reconquérir les espaces publics.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Le développement des liaisons douces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place à l'échelle communale d'un « schéma » de développement des voies douces renforçant les liaisons entre les différents quartiers et le centre en s'appuyant sur le réseau existant et les nouvelles connexions rendues possibles par l'aménagement de voies structurantes à l'échelle des quartiers résidentiels ;</li> </ul>
<p><b>Le développement économique</b></p> <p>Tourmon dispose encore de quelques potentialités d'accueil économique dans les extensions en cours d'aménagement de Champagne ; Sa position de ville centre lui permet de bénéficier d'une attractivité liée à la concentration des commerces et services.</p> <p>Certains sites sont vieillissants et mériteraient une requalification.</p> <p>Le maintien et le renforcement d'une activité économique à Tourmon est nécessaire à l'équilibre du développement communal.</p>	<p><b>Le positionnement de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un développement économique « au fil de l'eau » au risque de voir une dégradation de l'espace urbain entraînant à terme une dégradation de l'attractivité économique ?</li> <li>- Ou mise en œuvre d'une politique de renforcement et de diversification économique par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation de l'offre foncière s'appuyant sur une nouvelle voie d'accès à la ZAE des Iles Ferray,</li> <li>- Une amélioration de la qualité d'accueil économique par une structuration urbaine et une intégration paysagère des nouvelles implantations (mise en place d'une charte architecturale et paysagère).</li> <li>- Une requalification urbaine et paysagère des anciens sites (ITDT, Trigano)</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Le développement touristique</b></p> <p>L'activité touristique communale est très orientée vers un tourisme de séjour estival en camping et valorise assez peu une diversification de la gamme d'accueil touristique qui permettrait un allongement de la saison.</p>	<p><b>Le projet touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite d'une activité touristique peu diversifiée (avec le risque d'un développement surdimensionné de l'offre d'accueil en cas de mutation des pratiques touristiques) ?</li> <li>- Ou diversification vers un tourisme plus large sur l'année, permettant une diversification de l'accueil, éventuellement par le développement d'une offre vers une clientèle d'affaire par exemple en lien avec les implantations économiques existantes ou à venir ?</li> </ul>
<p><b>La préservation de l'activité agricole</b></p> <p>Le secteur agricole de la commune représente une activité à forte valeur ajoutée avec la viticulture des coteaux et les productions fruitières de la plaine.</p> <p>Mais la viticulture a tendance à se développer au détriment des espaces naturels des coteaux (défrichement, en bordure des ravins, avec un risque accru de glissements de terrain)</p>	<p><b>La protection des sièges agricoles et des territoires pérennes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Préservation de toute nouvelle urbanisation autour des sièges et sur les territoires agricoles pérennes (coteaux et plaine)</li> </ul> <p><b>La recherche d'un équilibre avec les espaces naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Poursuite des défrichements ou protection des boisements des coteaux ?</li> </ul>

# SYNTHESE DES ENJEUX

