



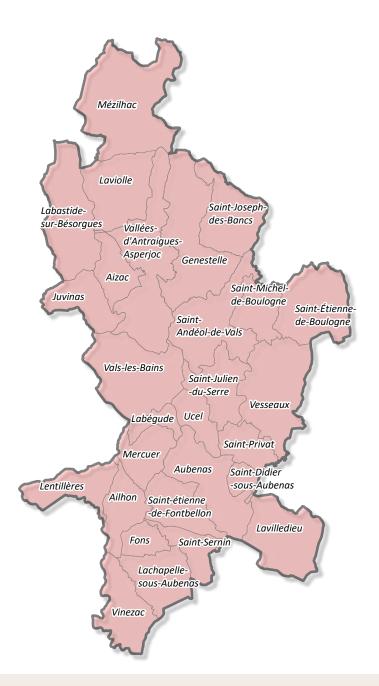
## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**TOME 1** 12 mai 2022

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE









# DCUMENT PROVIS





## 💟 Quel est le rôle du diagnostic ?



Un document qui guide la collectivité dans la définition de ses choix en matière d'aménagement du territoire

Le diagnostic vise à comprendre le territoire, son fonctionnement, le cadre réglementaire dans lequel la procédure d'élaboration du PLUi s'inscrit mais aussi les besoins des habitants et des différents acteurs.

Ce document ne doit pas se limiter à une analyse descriptive de la communauté de communes prenant la forme d'une simple juxtaposition d'informations.

Il doit prioritairement identifier les besoins et enjeux du territoire afin de déterminer les leviers à activer.

Il se présentera alors comme un guide permettant aux élus de définir les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

## Un contenu défini par l'article L151-4 du code de l'urbanisme

Si le code de l'urbanisme n'impose aucune méthodologie pour la rédaction du diagnostic, l'article L151-4 précise toutefois les thématiques devant être traitées par le diagnostic (voir ci-contre).



## Article L 151-4 du code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions aui favorisent la densification de ces espaces ainsi aue la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ".





# DOCUMENT PROVISOIRE

■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# **SOMMAIRE**

CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	5
1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE	6
1.2 - CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	7
1.3 - DONNÉES SUR L'OCCUPATION DU SOL DE LA CCBA	8
1.4 - LA CCBA À L'ÉCHELLE DU SCOT	9
1.5 - HISTORIQUE EN MATIÈRE DE PLANIFICATION URBAINE	10
1.6 - NORMES SUPRA-COMMUNALES	11
CHAPITRE 2 : ANALYSE DE LA DÉMOGRAPHIE	13
2.1 - LES INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES	14
La croissance démographique La répartition de la population Les dynamiques d'évolution Les soldes migratoires et naturels	14 15 15 16
2.2 - la densité de population	17
2.3 - LA COMPOSITION DE LA POPULATION	18
Le vieillissement de la population L'évolution de la taille des ménages	18 19
CHAPITRE 3 : ANALYSE DU LOGEMENT	21
3.1 - LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	22
La croissance du parc de logements L'ancienneté du parc de logements Les résidences principales et secondaires La vacance du parc de logements La composition du parc de logements Le parc locatif social Les besoins en logements spécifiques Les actions d'information et d'accompagnement Les dynamiques du marché immobilier Les parcours résidentiels au sein de la CCBA	22 23 24 25 27 28 31 33 33
3.2 - LE PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL DU PLH	40
Une armature territoriale affinée en 6 groupes L'objectif de croissance démographique retenu La définition des besoins en logements Les objectifs de "réinvestissement" du parc existant Le besoin en locatif social et en accession abordable Typologie des logements sociaux à produire	40 41 42 43 43 43
3.3 - LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH	44

CHAPITRE 4 : ANALYSE DE L'ECONOMIE	46
4.1 - LES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DE L'ÉCONOMIE	47
La capacité d'accueil économique du territoire Un lien direct entre le PLUi et le SCOT	47 47
4.2 - LES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE	48
Synthèse du diagnostic économique du SCOT Les orientations du SCOT en matière économique	48 51
4.3 - LES INDICATEURS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE	53
La polarité économique d'Aubenas La concentration d'emplois Le taux de chômage La répartition des emplois par catégories (CSP) Le taux de pauvreté Les flux "domicile-travail"	53 54 55 56 57 58
4.4 - LES BESOINS RECENSÉS AU NIVEAU INTERCOMMUNAL	59
L'étude stratégique de positionnement économique La charte d'aménagement commercial	59 65
4.5 - LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)	73
Les ZAE "intercommunales" L'obligation de réaliser un inventaire des ZAE L'insertion paysagère et architecturale des ZAE	73 74 74
4.6 - LES BESOINS RECENSÉS LORS DES VISITES COMMUNALES	76
Un besoin de vie sociale et commerciale dans les villages Un positionnement à prendre sur la multifonctionnalité Les réponses aux besoins économiques "localisés" L'adaptation au vieillissement de la population La restructuration du secteur de "la construction"	76 77 77 77 77
4.7 - LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES	79
Les chiffres clés de la CCBA Analyse atouts/opportunités/faiblesses/menaces Monographie touristique du bassin d'Aubenas	79 79 80
4.8 - LES ACTIVITÉS AGRICOLES	83
Les chiffres clés de la CCBA Analyse atouts/opportunités/faiblesses/menaces	83 83
4.9 - LES ACTIVITÉS SYLVICOLES	84
Les chiffres clés de la CCBA Analyse atouts/opportunités/faiblesses/menaces	84 84









CHAPITRE 5 : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE	85
5.1 - LES MORPHOLOGIES URBAINES ET LA DISTRIBUTION DU BÂTI	86
La carte historique de Cassini Un développement marqué par la "rurbanisation" Les principales formes urbaines du territoire Les centres-villes / centres-bourgs et noyaux villageois Les hameaux traditionnels et denses Le bâti rural isolé et ancien Les zones diffuses d'habitat récent Analyse cartographique des centres-bourgs et noyaux villageois Les autres typologies urbaines	86 87 89 90 91 92 93 94 102
5.2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	105
L'occupation du sol en 2011 La consommation moyenne d'espace Les objectifs de réduction de la consommation	105 106 107
5.3 - ANALYSE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	110
La méthodologie utilisée pour l'analyse Les données chiffrées de l'analyse Le niveau de satisfaction des besoins en logements	110 117 118
5.4 - URBANISME ET PATRIMOINE	120
Les protections institutionnelles du patrimoine bâti Le patrimoine rural emblématique de la CCBA La charte du PNR des Monts d'Ardèche Les recommandations architecturales du PNR Le patrimoine archéologique	120 123 124 126 131
CHAPITRE 6 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES	135
6.1 - L'ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX SERVICES	136
6.2 - LA COUVERTURE MÉDICALE	138
6.3 - LES ÉQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT	140
Les équipements scolaires du 1er degré Les équipements scolaires du 2nd degré Les équipements de l'enseignement supérieur Les équipements liés à la petite enfance	140 140 141 142
6.4 - LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	143
Le niveau d'équipement actuel Les enjeux et les besoins à l'échelle intercommunale	143 143
6.5 - LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS	144

CHAPITRE 7: TRANSPORTS DEPLACEMENTS ET PCAET	146
7.1 - LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS	147
Un support indispensable : La route Un trafic routier intense pour la RN 102 et la RD 104 Les routes classées à grande circulation Les migrations "domicile-travail" L'automobile comme moyen de transport ultra majoritaire Les données en matière d'accidentologie Les transports en commun Les nouveaux usages de la voiture à encourager Impact de l'aménagement numérique sur les déplacements Un réseau de voie verte en plein développement	147 148 148 149 150 151 152 154 154
7.2 - LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL	156
La consommation d'énergie et les émissions de GES Les énergies renouvelables au sein de la CCBA Les orientations stratégiques du PCAET Un scénario de transition énergétique ambitieux Comment traduire les enjeux du PCAET dans le PLUi ?	156 157 157 158 159
CHAPITRE 8 : SERVITUDES & SCHÉMA RÉGIONAL CARRIÈRES	162
8.1 - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	163
8.2 - LE SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES	164

## TOME 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Voir document séparé réalisé par le bureau d'études EVEN Conseil

# TOME 3 : DIAGNOSTIC PAYSAGER

Voir document séparé réalisé par le groupement FAR paysagistes / Atelier Bivouac





# CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

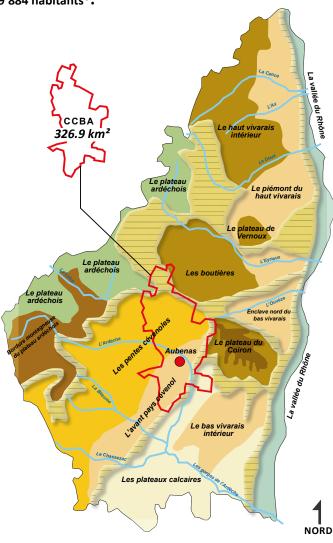






### 1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Située en région Auvergne-Rhône-Alpes et au cœur du département de l'Ardèche, la communauté de communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) s'étale sur 326.9 km² et compte 39 884 habitants\*.



Le territoire de la CCBA appartient, en grande partie, à l'aire urbaine d'Aubenas qui intègre 59 communes et compte 61 374 habitants en 2016.

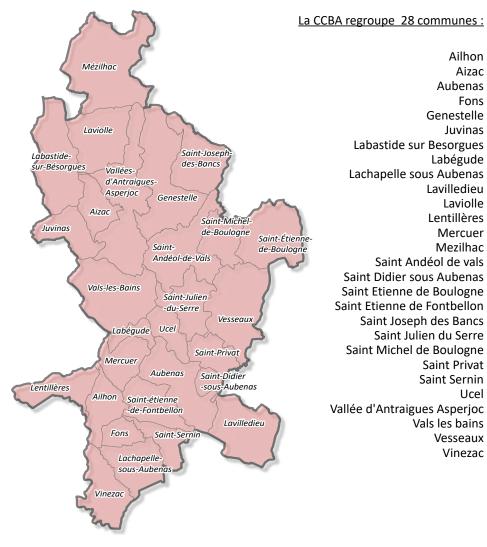
DOCUMENT PROVISOIRE

communauté de communes se localise sur un véritable "carrefour paysager".

Le territoire s'étire en effet des plateaux calcaires au sud-est (les Gras) au plateau ardéchois, en passant par l'avant pays cévenol et les pentes cévenoles.

Les contreforts du Coiron viennent marguer la limite "est" de la CCBA et les Boutières la limite nord.

Avec une densité de 122 hab /km², la CCBA est la 3ème intercommunalité la plus dense de l'Ardèche.



### Les communes de la CCBA

Réalisation : CCBA Support / source(s): CCBA

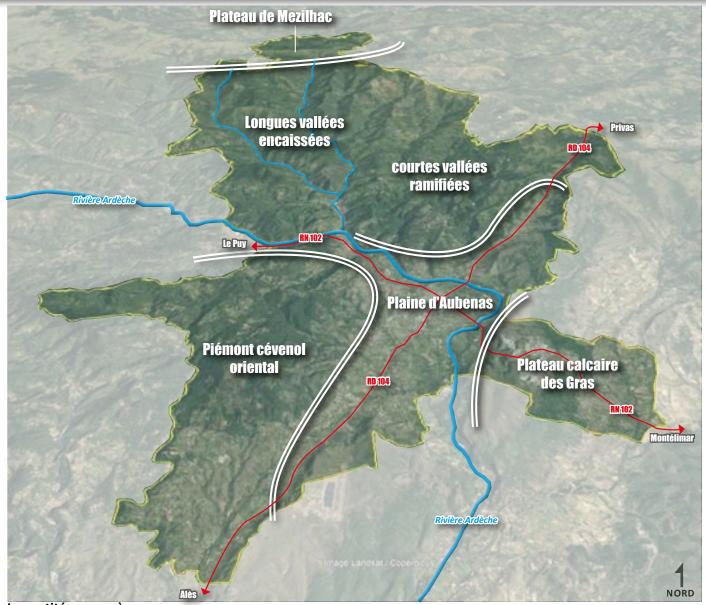
Réalisation : CCBA Support / source(s): CCBA





## 1.2 - CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

D'AUBENAS COMMUNAUTÉ



Les entités paysagères Réalisation : CCBA Support / source(s) : Google-earth





■ VERSION: 12 MAI 2022 STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### 1.3 - DONNÉES SUR L'OCCUPATION DU SOL DE LA CCBA

Dans le cadre du porter à connaissance de l'État, la DDT a adressé à la communauté de communes une étude d'évolution de la consommation de l'espace de 2002 à 2011 sur le territoire intercommunal.

Cette étude (dite OCS) permet de connaître la répartition de l'occupation de l'espace en 2011.

Sur les 32 692 hectares du territoire intercommunal, on recense ainsi :

**8.8** % d'espaces urbanisés : 2873 hectares **12.7** % d'espaces agricoles : 4146 hectares

**78.5** % d'espaces naturels : 25 659 hectares

Cette étude, qui sera mise à jour avec des données plus récentes, permettra d'analyser l'évolution en surface des espaces urbanisés, des zones naturelles et des zones agricoles sur plusieurs dates et périodes.

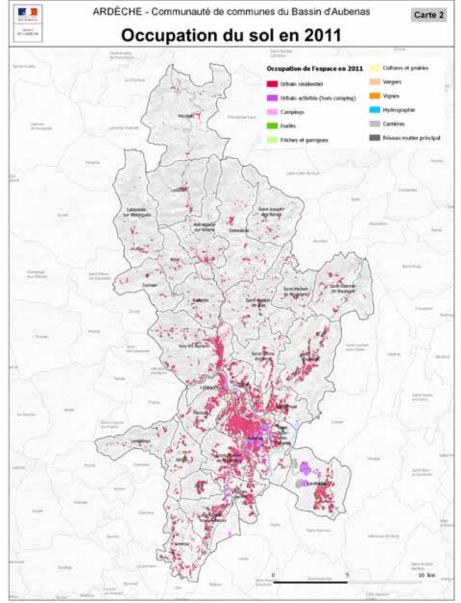
Le rythme de consommation de l'espace constaté depuis 2002 pourra donc être "chiffré" et permettra de fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace, imposé par le code de l'urbanisme.

### Vers une mise à jour des données :

L'IGN travaille actuellement à la livraison d'un référentiel OCS dit "à grande échelle" (OCSGE), couvrant l'intégralité du territoire français.

Cet outil présentera l'avantage d'être homogène et de fournir des éléments d'observation et de comparaison fiables.

Les données seront à priori disponibles entre 2022 et 2024 et pourront être intégrées dans le rapport de présentation du PLUi.



Source: OCS Ardèche (Géosat 2002-2007 et DD07 2011)





# DOCUMENT PROVISOIRE



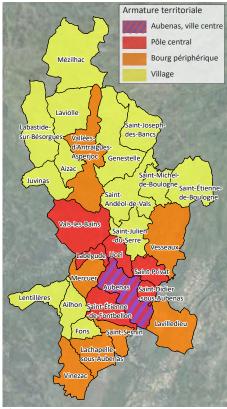
### 1.4 - LA CCBA À L'ÉCHELLE DU SCOT DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ardèche méridionale, qui concerne près de la moitié du département, a mis en évidence un fonctionnement territorial "éclaté" entre des polarités de niveaux différents.

Une analyse multicritères a été conduite de façon à caractériser l'armature territoriale du SCOT.

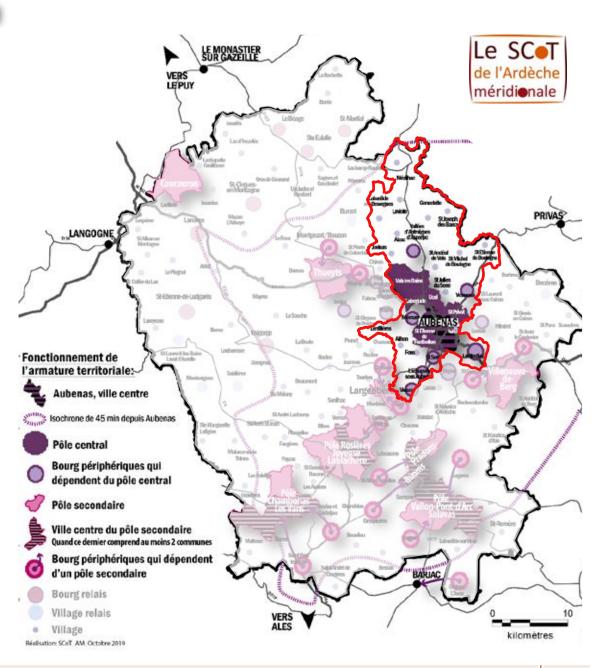
Il en découle 5 catégories principales qui hiérarchisent le fonctionnement du territoire : Aubenas, la ville centre, le pôle central autour d'Aubenas, les pôles secondaires, les bourgs périphériques et les villages.

- Aubenas se positionne naturellement comme "la ville centre" et la polarité principale de l'Ardèche méridionale.
- Autour de la ville centre vient se greffer "le pôle central", composé de 6 communes : Labégude, Saint-Didiersous-Aubenas, Saint-Étienne-de-Fontbellon, Saint-Privat, Ucel et Valsles-Bains.
- On note sept "bourgs périphériques":
  Lachapelle-sousAubenas, Lavilledieu,
  Mercuer, Saint-Sernin,
  Vallée-d'AntraiguesAsperjoc, Vesseaux et
  Vinezac.
- Les autres communes ont été classées dans la catégorie "villages".



L'armature territoriale Réalisation : CCBA

Réalisation : CCBA Support / sources(s) : IGN





# DOCUMENT PROVISOIRE



### 1.5 - HISTORIQUE EN MATIÈRE DE PLANIFICATION URBAINE

La CCBA est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale » depuis le 01 janvier 2018.

Le 07 mars 2019, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi et approuvé la charte de gouvernance du PLUi.

### Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la CCBA:

Au 01 décembre 2021, on recense sur le territoire intercommunal :

### 7 communes régies par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) :

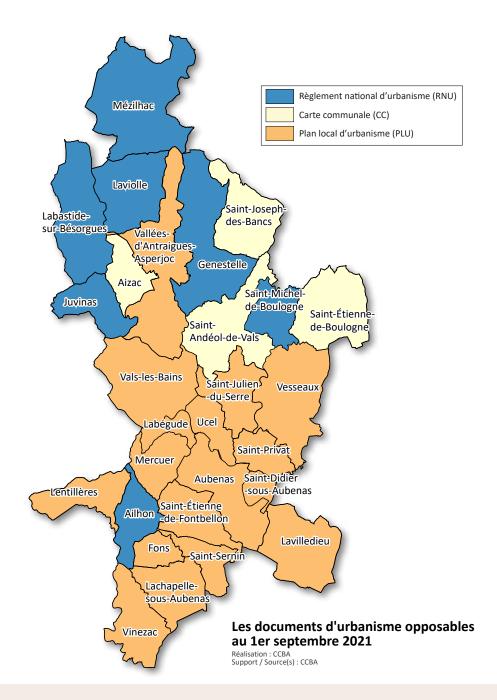
Ailhon, Genestelle, Juvinas, Labastide-sur-Besorgues, Laviolle, Mezilhac, Saint-Michel-de-Boulogne.

### 4 communes régies par une carte communale :

Aizac, Saint-Andeol-de-Vals, Saint-Etienne-de-Boulogne, Saint-Joseph-des-Bancs,

### 17 communes régies par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Aubenas, Fons, Labégude, Lachapelle-sous-Aubenas, Lavilledieu, Lentillères, Mercuer, Saint-Sernin, Saint-Didier-sous-Aubenas, Saint-Julien-du-Serre, Saint-Privat, Saint-Etienne-de-Fontbellon, Ucel, Vallée-d'Antraigues-Asperjoc, Vals-les-Bains, Vesseaux, Vinezac.









### 1.6 - NORMES SUPRA-COMMUNALES

### Compatibilité du PLU Intercommunal

Au titre des articles L131-4 & L131-5 du code de l'urbanisme, le PLUi de la CCBA doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

### Une obligation de mise en compatibilité "encadrée"

En application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme, et suite à l'entrée en vigueur du PLUi, la CCBA devra tous les trois ans procéder (par délibération) à une analyse de compatibilité avec les documents mentionnés ci-avant et prescrire le cas échéant une procédure d'évolution du PLUi.



## Point de vigilance





#### Article L131-6 du code de l'urbanisme

En l'absence de SCOT, le PLUi doit être compatible avec : La loi Montagne, les règles générales du fascicule du SRADDET, la charte du PNR, le SDAGE, le SAGE, le PGRi, les zones de bruit, le SRC, le SRCE, le SRHH, les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Il doit aussi prendre en compte les objectifs du SRADDET et les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements des services publics.



Charte du PNR
SDAGE
SAGE

PGRi
PEB
SRC

SRHH

Directives de Protection et de Mise en Valeur des Paysages (DPMVP).

Programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements de services publics.























# L'ESSENTIEL À RETENIR

DOCUMENT PROVISOIRE

## CHAPITRE I : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Un territoire, composé de 28 communes, qui accueille 39.884 habitants en 2021.

Une surface de 327 km<sup>2</sup> occupant une situation "centrale" dans le département de l'Ardèche ("carrefour" routier et paysager).

Des espaces urbanisés qui occupent 9 % de la superficie totale de la CCBA.

Une armature territoriale issue du SCOT composée d'une ville centre (Aubenas), d'un pôle central de 6 communes, de 7 bourgs périphériques et de 14 villages.

Une large partie sud du territoire bien couverte par des documents d'urbanisme (PLU et cartes communales).

Un PLUi qui devra être compatible avec le SCOT, le PLH et le PCAET.





# CHAPITRE 2 - ANALYSE DE LA DÉMOGRAPHIE



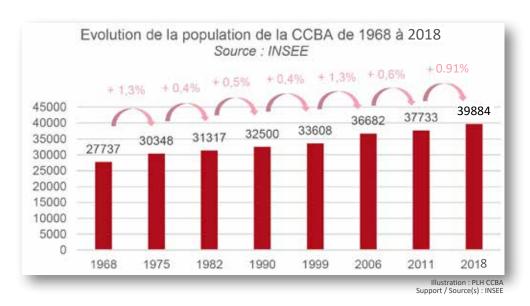


### STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### 2.1 - LES INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES

### 2.1.1 - Une croissance supérieure à la moyenne départementale et nationale



La CCBA connaît depuis 1968 une croissance démographique positive et continue.

La population légale de 2018 s'élève à 39 884 habitants\*.

La population a ainsi progressé de 44 % depuis 1968.

On recense néanmoins trois phases distinctes de croissance démographique :

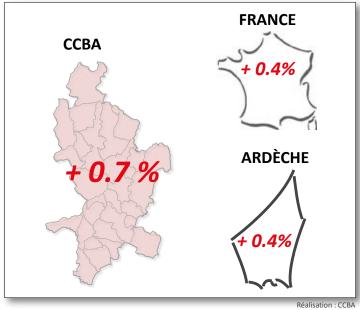
Forte croissance entre 1968 et 1975 : TCAM de	e 1.3 %
---	---------

Ralentissement de la croissance entre 1975 et 1999 : TCAM de 0.43 %

Reprise de la croissance entre 1999 et 2018 : TCAM de 0.91 %

(TCAM = Taux de Croissance Annuel Moyen)

### Taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2018



Support / Source(s) : INSEE

L'analyse du taux de croissance annuel moyen sur la période 2013/2018 met en avant une croissance démographique plus importante à l'échelle de la CCBA (+0.7 %) qu'à celle du Département (+0.4 %) et de la France métropolitaine (+0.4 %).

Les EPCI voisins enregistrent également des taux sensiblement inférieurs sur la même période, à l'exception des Gorges de l'Ardèche et de Berg et Coiron :

•	CC Montagne d'Ardèche :	- 1 %
•	CA Privas Centre Ardèche :	+0.2 %
•	CC Val de Ligne :	-0.3 %
•	CC Ardèche Sources et Volcans :	-0.2 %
•	CC Gorges de l'Ardèche :	+0.9 %
•	CC Berg et Coiron :	+1.2 %



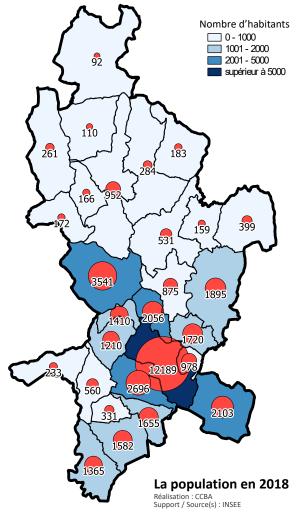




### 2.1.2 - Un pôle central qui concentre 62 % des habitants

En 2018, le pôle central, composé par Vals les Bains, Labégude, Saint Didier sous Aubenas, Ucel, Saint Privat et Saint Etienne de Fontbellon, concentre 62 % de la population de la CCBA (avec Aubenas).

La commune d'Aubenas concentre à elle seule 31 % de la population de la CCBA.



### 2.1.3 - Des dynamiques d'évolution démographiques différentes selon les communes

Les dynamiques démographiques, mises en évidence par le PLH, traduisent un fort mouvement de périurbanisation au sud du territoire et de dévitalisation des communes rurales du nord.

OCUMENT PROVISOIRE

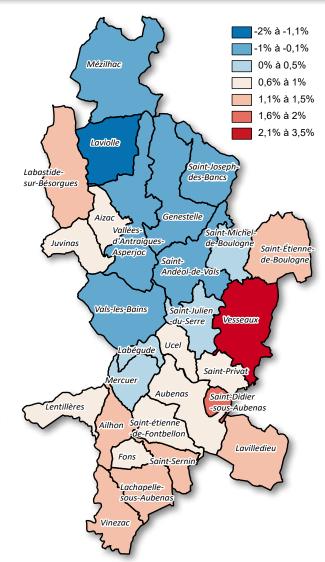
Les communes périurbaines situées à proximité d'Aubenas, au sud du territoire et le long des RN102 et RD104 connaissent les dynamiques de croissance de population les plus élevées.

Par exemple, les communes de Saint-Didier-sous-Aubenas et Vesseaux connaissent une très forte hausse de leur population.

La plupart des communes du nord du territoire sont, en revanche, concernées par une croissance très limitée de leur population, voire par une décroissance.

Cette situation traduit une moindre attractivité de ces communes confrontées à diverses problématiques (services publics moins présents, difficultés d'accessibilité, parc de logements ancien, ...) et à un vieillissement de leur population.

Certaines communes du nord du territoire sont toutefois marquées par une certaine dynamique de croissance, comme Saint-Etienne-de-Boulogne ou Labastide sur Besorgues par exemple ...



Taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2018

Réalisation : CCBA Support / Source(s): INSEE

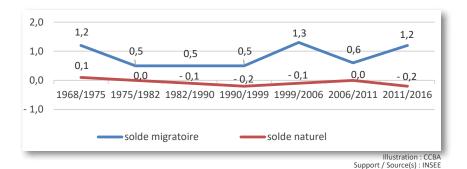






### 2.1.4 - Une croissance "portée" par le solde migratoire ... avec des situations très contrastées sur le territoire intercommunal

Année	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006	2006/2011	2011/2016
Var ann pop (%)	1,3	0,5	0,4	0,3	1,2	0,6	1,0
Dûe au solde naturel	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	-0,2
Dûe au solde migratoire	1,2	0,5	0,5	0,5	1,3	0,6	1,2



Depuis 1968, le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) reste effectivement proche de l'équilibre, ou négatif, traduisant un certain vieillissement de la population.

La croissance démographique de la CCBA est donc exclusivement portée par le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs), traduisant une forte attractivité du territoire pour une population extérieure.

L'étude des flux résidentiels entre 2015 et 2016, menée dans le cadre du PLH, révèle que le territoire est particulièrement attractif auprès des ménages suivants :

Les seniors et les personnes retraitées (50/65 ans) en recherche d'un cadre de vie qualitatif. Les jeunes ménages (35/45 ans), correspondant notamment à des familles.

Les personnes seules, qui représentent 49 % des nouveaux arrivants entre 2015 et 2016. Les jeunes (20/25 ans) qui sont à la fois très nombreux à quitter le territoire et à s'y installer (15 % des nouveaux arrivants). Le solde migratoire est toutefois très négatif pour les 15/19 ans, correspondant à de nombreux départs de jeunes pour faire leurs études.

Plus de 50 % des nouveaux arrivants proviennent d'un autre département que la Drôme ou l'Ardèche, montrant ainsi la forte attractivité de la CCBA à l'échelle métropolitaine.

En revanche, le solde migratoire reste logiquement largement négatif pour les 15/19 ans, période post-bac, où les jeunes quittent souvent le territoire afin de poursuivre leurs études supérieures ...

L'analyse à une échelle plus fine permet de mettre en avant une situation très contrastée entre la partie sud et nord du territoire.

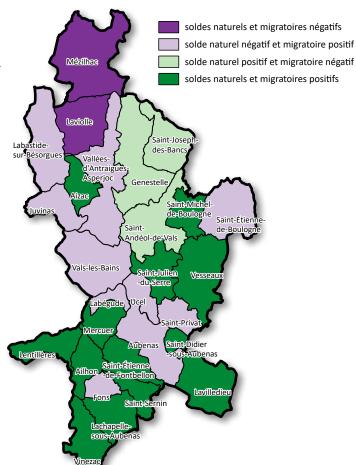
Ainsi, certaines communes du nord connaissent une décroissance démographique liée à un solde migratoire qui ne compense pas le déficit du solde naturel.

communes de Mézilhac et Laviolle enregistrent même des soldes naturels et migratoires négatifs.

Les communes du sud du territoire et celles situées sur les axes RD104/RN 102 connaissent en revanche des soldes migratoires naturels positifs, engendrant logiquement une forte progression de la population.

Ce sont les communes plus dynamiques démographiquement.

A noter la particularité des communes de Saint Joseph des Bancs, Genestelle et Saint Andéol de Vals qui connaissent un solde migratoire négatif mais un solde naturel positif, permettant d'atténuer la déprise démographique.



Soldes naturels et migratoires entre 2011 et 2016

Réalisation : CCBA Support / Source(s): INSEE



# DCUMENT PROVISOIR



### 2.2 - Une densité de population de 122 hab/km<sup>2</sup>

En 2018, la CCBA présente une densité de population moyenne de 122 hab/km².

A titre de comparaison, la France et le département de l'Ardèche présentent respectivement une densité de population moyenne de 106 et 59 hab/km<sup>2</sup>.

Cette densité, supérieure à la moyenne nationale et départementale, s'explique notamment par la densité de population de la commune d'Aubenas qui s'élève à 851 hab/km².

12 communes de la CCBA, soit 43 % des communes, présentent en revanche une densité de population qui ne dépasse pas 50 hab/km<sup>2</sup>.

Ces communes se situent principalement sur la partie nord du territoire de la CCBA, où la topographie contraignante a fortement limité le développement de l'urbanisation.

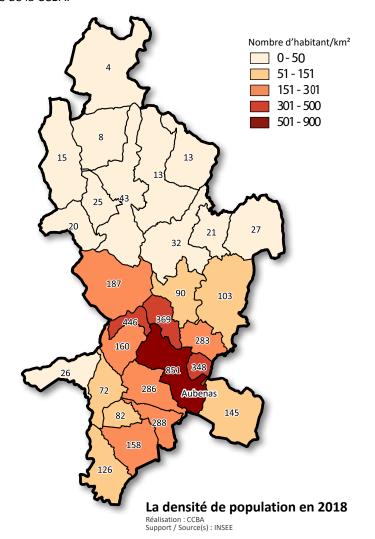
A l'inverse, les communes situées à la périphérie d'Aubenas ainsi que celles desservies par les grands axes de communications (RD 104 - RD 578 - RN 102) présentent une densité plus élevée.

> La densité de population en 2018 FRANCE **CCBA** hab/km² **ARDÈCHE** hab/km<sup>2</sup> *59* hab/km Réalisation : CCBA

Support / Source(s): INSEE

La commune de Vals-les-Bains, présente une densité de "seulement" 187 hab/km². Cela s'explique par la particularité de son territoire, composé d'un centre-ville dense mais aussi d'une vaste zone à dominante rurale, où se sont regroupés de nombreux hameaux.

Avec une densité de population de 4 hab/km², la commune de Mezilhac est la moins dense du territoire de la CCBA.





## STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### 2.3 - LA COMPOSITION DE LA POPULATION

### 2.3.1 - Un territoire confronté à un fort vieillissement de la population ...

Le territoire est concerné par un fort vieillissement de la population, tout comme à l'échelle du département de l'Ardèche mais dans des proportions plus élevées.

Les personnes âgées de "60 ans et plus" représentent effectivement 32 % de la population de la CCBA contre 28 % pour le département.

La part importante des personnes âgées s'explique par le vieillissement "naturel" de la population mais également par l'arrivée sur le territoire de nombreux ménages retraités.

Les personnes âgées sont beaucoup plus représentées au sein des communes rurales du nord et du pôle central (Aubenas, Vals-les-Bains, Labégude, Ucel et Saint-Privat notamment).

Le phénomène de vieillissement de la population est amené à fortement augmenter au cours des prochaines décennies selon les projections réalisées par l'INSEE. Le nombre de personnes entre 75 et 84 ans en Ardèche devrait en effet augmenter de 76 % entre 2012 et 2040 et de 133 % pour les "85 ans et plus".

### ... qui induit des besoins d'adaptation des logements

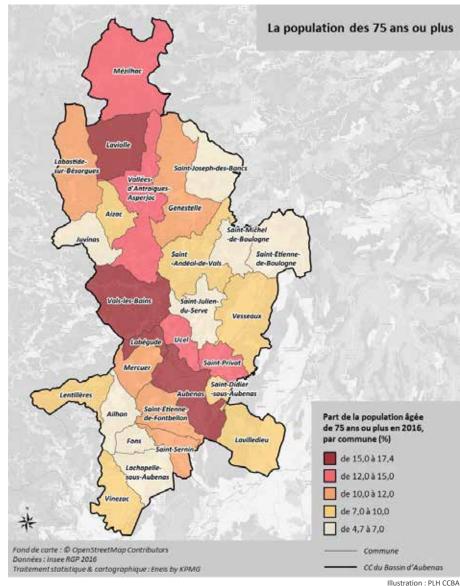
Les ménages de plus de 60 ans sont en très grande majorité propriétaires de leurs logements, qui, le plus souvent, ne répondent plus entièrement à leurs attentes (isolement, perte d'autonomie, logements trop grands, terrain à entretenir ...).

Plusieurs besoins ont été identifiés dans le cadre du PLH :

- Adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées
- Développement d'une offre pour des personnes âgées souhaitant un logement plus petit, préférentiellement situé en centre-bourg et sur leur commune d'origine.
- Adaptation des espaces publics pour favoriser le déplacement des personnes âgées et/ou handicapées.

### ... mais qui, dans le même temps, libère de nombreux logements

Un autre enjeu lié au vieillissement de la population réside dans la "libération" des logements par les personnes âgées. (Exemple : Un couple de retraités qui vend une maison individuelle pour s'installer dans un appartement en centre-ville). Au regard des données démographiques, ce mécanisme de "libération" de logements individuels pourrait être significatif.



Support / Source(s): INSEE



# DOCUMENT PROVISOIRE



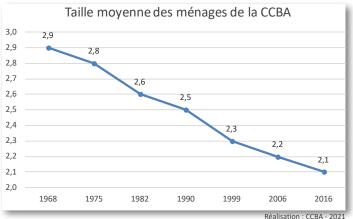
### 2.3.2 - Une forte diminution de la taille des ménages

Au niveau national, le nombre de personnes par ménage a tendance à diminuer.

Cette tendance générale résulte de l'évolution des modes de vie avec la diminution du nombre d'enfants dans les familles, la raréfaction de la coexistence de plusieurs générations sous un même toit et l'augmentation des familles monoparentales ou encore l'allongement de la durée de vie.

Ce phénomène est souvent nommé le «desserrement des ménages».

Le territoire de la CCBA est donc, lui aussi, concerné par une forte tendance à la diminution de la taille des ménages.



Support / Source(s) : INSEE

### La taille des ménages est effectivement passée de 2,5 habitants par ménage en 1990 à seulement 2,1 en 2016.

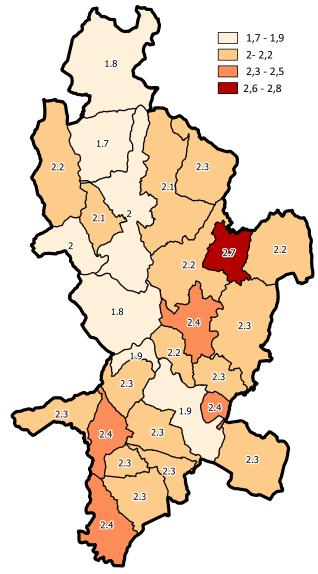
De manière plus détaillée, on observe sur le territoire une forte croissance de la part des personnes seules (+17 %) et des familles monoparentales (+24 %).

L'analyse à l'échelle des communes fait apparaître les tendances suivantes :

- Aubenas accueille une grande majorité de personnes seules (la moitié des habitants) et peu de ménages familiaux, couples avec enfant(s) notamment.
- Les bourgs périphériques possèdent une forte vocation familiale avec une part très élevée de couples, avec et sans enfant(s), même s'ils voient augmenter fortement la part de ménages seuls ou monoparentaux.
- Les communes du pôle central affichent un profil intermédiaire marqué à la fois par l'accueil de ménages familiaux et de personnes seules.
- Les villages se caractérisent par une vocation familiale de moins en moins marquée alors que la part des personnes seules et des couples sans enfant augmente (conséquence du vieillissement de la population).

## Une diminution de la taille des ménages qui engendre des besoins en logements supplémentaires et de diversification de l'offre

Les enjeux soulevés par le PLH s'orientent vers un besoin de renforcement de l'offre en petits logements en réponse à la diminution de la taille des ménages et vers une diversification du panel de logements afin de mieux accompagner les parcours résidentiels des habitants de la CCBA.



La taille des ménages en 2016

Réalisation : CCBA Support / Source(s) : INSEE





# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

## CHAPITRE II : ANALYSE DE LA DÉMOGRAPHIE

Un pôle central, composé de 7 communes, qui concentre 62 % de la population.

Une croissance démographique à l'échelle de la CCBA supérieure à la moyenne départementale et nationale.

Une croissance portée par le solde migratoire traduisant une forte attractivité de la CCBA pour une population extérieure.

Des dynamiques démographiques différentes selon les secteurs géographiques de la CCBA :

- Forte dynamique pour les communes périurbaines au sud d'Aubenas et le long des axes RD104 / RN102.
- Croissance limitée, voire décroissance, pour de nombreuses communes du nord du territoire.

Un territoire confronté à un fort vieillissement de la population, qui induit des besoins d'adaptation des logements mais qui, dans le même temps, libère des logements ...

Une diminution de la taille moyenne des ménages qui engendre des besoins en logements supplémentaires mais aussi de diversification de l'offre afin de mieux accompagner les parcours résidentiels.

### **LES ENJEUX DU PLUI:**

Définir les conditions permettant un rééquilibrage des dynamiques territoriales. Les enjeux concernent notamment le renforcement des pôles structurants de l'armature (dynamisation démographique d'Aubenas et des communes du pôle central) et la revitalisation démographique des villages en déprise.

Mettre en application le scénario démographique défini par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Face au vieillissement de la population, amené à se poursuivre et s'amplifier dans les années à venir, le PLUi doit mettre en place une politique globale d'aménagement du territoire adaptée à cette évolution démographique (adaptation des logements aux séniors, offre en logements à développer pour petits ménages ... mais aussi ... aménagement du cadre de vie, des espaces publics, accessibilité adaptée, mobilité...).

Comment inverser le regard vis à vis du vieillissement et faire de cette évolution démographique un atout ?





# **CHAPITRE 3 - ANALYSE DU LOGEMENT**

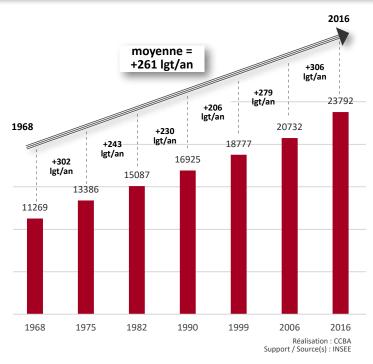




Nota: Le présent chapitre a été rédigé sur la base du PLH approuvé le 04 novembre 2021 par délibération du conseil communautaire.

### 3.1 - LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

### 3.1.1 - Un parc en croissance ... avec de fortes disparités selon les communes

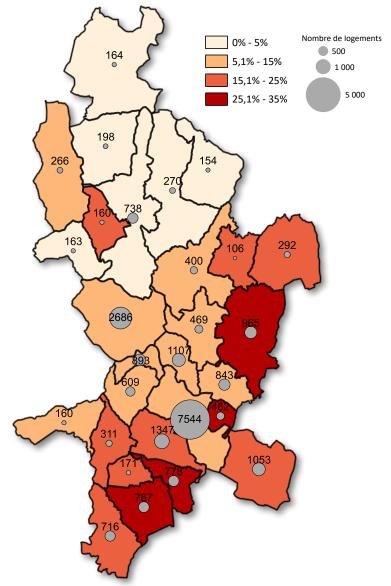


Depuis 1968 le nombre total de logements sur le territoire de la CCBA a été multiplié par 2,1 avec un rythme moyen de 261 nouveaux logements par an.

On recense toutefois trois périodes distinctes de croissance avec une moyenne de production de 302 logements par an entre 1968 et 1975, suivie d'une période de ralentissement entre 1982 et 1999, avec 206 et 243 logements par an, et enfin une reprise entre 1999 et 2016, avec un rythme proche de 300 logements par an.

L'illustration ci-contre, qui expose l'évolution du nombre de logements entre 2006 et 2016, présente assez logiquement les mêmes tendances et dynamiques que celles constatées en matière démographique :

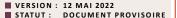
- Les communes du nord du territoire ont majoritairement des taux de variation inférieurs à 5 %.
- Inversement, les communes du sud du territoire et celles situées sur les axes RN 102/RD104 présentent des taux de variation très élevés (+ 33.3 % pour Vesseaux, + 28 % pour Lachapelle Sous Aubenas ...).



Taux de variation du nombre de logements entre 2006 et 2016

Réalisation : CCBA Support / Source(s) : INSEE







### 3.1.2 - Un parc de logement relativement ancien ... surtout pour la partie nord du territoire

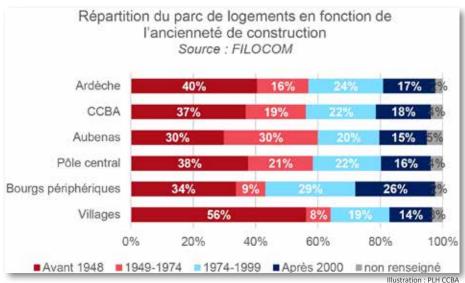
Le PLH a mis en avant une certaine ancienneté du parc de logements.

56 % des logements ont effectivement été construits avant 1974. Ce taux reste toutefois sensiblement identique à celui enregistré à l'échelle départementale.

Les villages du territoire, notamment ceux situés au nord de la CCBA, possèdent un parc encore plus ancien, avec près de 60 % des logements construits avant 1948.

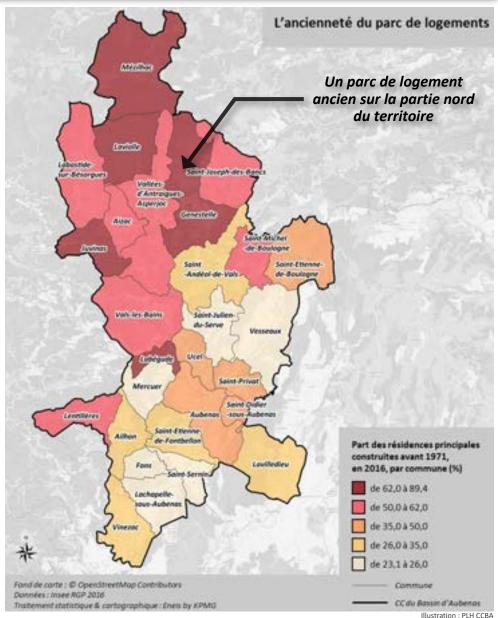
Le parc ancien entraîne des consommations énergétiques importantes.

De plus, selon l'étude « Etat des lieux de l'habitat en Ardèche » réalisée par l'ADIL en 2016, plus de la moitié des résidences principales (57 %) sont chauffées avec une énergie considérée comme "chère" (électricité, fioul, gaz).



Support / Source(s): INSEE

La cartographie ci-contre, permet de constater que le parc de logement est plus récent sur les bourgs périphériques et la partie sud du territoire, ce qui est logique au regard de la forte progression démographique que ces communes ont enregistrée ces dernières années.



Support / Source(s): INSEE





### 3.1.3 - Un parc dominé par les résidences principales mais avec une part relativement importante de résidences secondaires au nord et au sud-ouest de la CCBA ...

Si le parc de logements de la CCBA est largement dominé par les résidences principales (77 %), on observe toutefois une part relativement importante de résidences secondaires, qui représentent 13 % du parc contre 10 % à l'échelle nationale.

Cette spécificité est toutefois moins marquée qu'à l'échelle du département (18 %) et des communautés de communes du sud du département, où la vocation touristique est plus représentée.

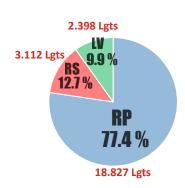
La cartographie ci-contre permet de constater que la part des résidences secondaires est très élevée pour les villages situés au nord du territoire.

Les résidences secondaires sont même devenues majoritaires sur les communes de Laviolle (62 %) Mézilhac (61 %) et Labastide-sur-Besorgues (52 %).

Le taux de résidences secondaires est également relativement élevé sur certains villages du sud de la CCBA (Ailhon, Vinezac, Lentillères).

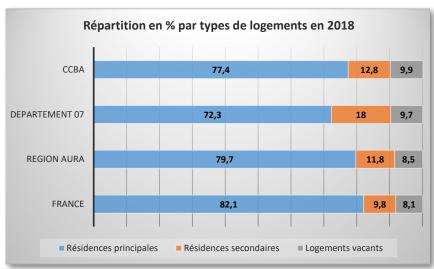
La présence importante de résidences secondaires dans certaines communes contribue à faire augmenter les prix de l'immobilier, du fait des prix plus élevés à la vente des résidences secondaires par rapport aux résidences principales.

Cette problématique de prix de l'immobilier apparaît toutefois plus marquée au sein des communes du sud du territoire, concernées par des prix plus élevés.

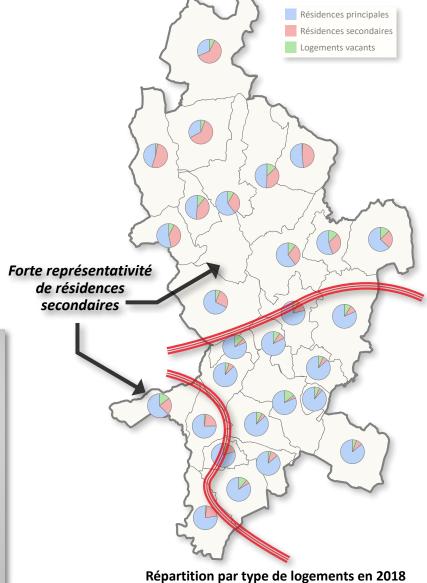


Répartition par type de logements en 2018 à l'échelle de la CCBA

Réalisation : CCBA Support / Source(s) : INSEE



Réalisation : CCBA Support / Source(s) : INSEE



Réalisation : CCBA

Support / Source(s) : INSEE

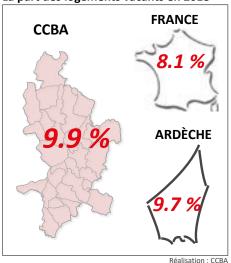


# DOCUMENT PROVISOIRE



### 3.1.4 - Un territoire concerné par une forte vacance

### La part des logements vacants en 2018



## Comment interpréter les données ?

#### Taux inférieur à 5 % :

Cela témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements.

### Taux compris entre 5 et 7 %:

Situation qui permet de garantir la fluidité du marché du logement et correspond notamment à une vacance de courte durée nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

#### Taux supérieur à 7 % :

Signe d'une vacance structurelle plus forte qui traduit une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements.

En 2018, l'INSEE a relevé un taux de vacance de 9.9 % à l'échelle de la CCBA.

Support / Source(s): INSEE

Ce taux est quasiment similaire à celui du département (9.7 %), alors que la moyenne nationale est de seulement 8.1 %.

L'illustration ci-contre permet une analyse plus fine.

La ville-centre d'Aubenas, avec 1063 logements vacants, se caractérise par un taux très élevé de logements vacants : 14 %.

Le taux de vacance est beaucoup moins marqué pour la commune de Vals-les-Bains (6 %), où une forte baisse de la vacance a été observée entre 2011 et 2016.

De nombreuses communes de la CCBA restent concernées par un taux de vacance élevé, notamment pour les communes rurales situées au nord du territoire intercommunal (Genestelle, Saint-Michel-de-Boulogne ou Saint-Etienne de Boulogne qui enregistrent des taux de vacance supérieurs à 12 %).

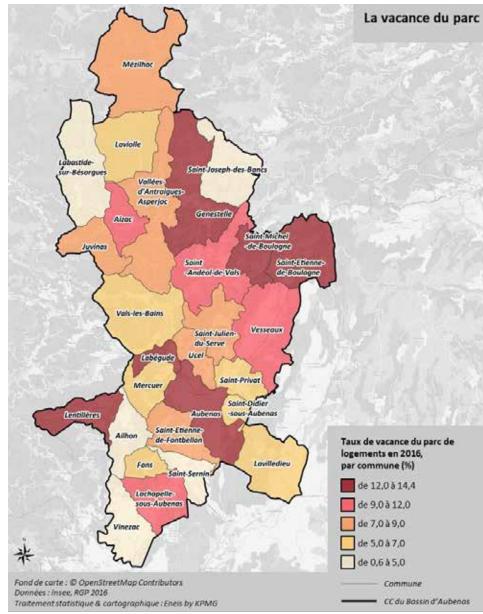


Illustration : PLH CCBA Support / Source(s) : INSEE





■ VERSION: 12 MAI 2022 STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### Une vacance qui concerne en grande majorité les logements anciens ...

Parmi les logements recensés vacants au sein du fichier "1767 Biscom", plus de la moitié sont vacants depuis plus de 3 ans, correspondant ainsi à une vacance dite "structurelle".

La vacance touche en très grande majorité des logements anciens, très dégradés ou qui ne correspondent plus aux critères des habitants d'aujourd'hui.

En effet, l'année de construction médiane est 1924 pour les logements vacants du territoire (données FILOCOM 2015).

À l'échelle de la CCBA, la vacance de plus de 3 ans concerne majoritairement les logements individuels, notamment au sein des villages et des bourgs périphériques.

À l'inverse, les appartements sont sur-représentés parmi les logements vacants depuis plus de 3 ans pour Aubenas et les communes du pôle central.

### ... mais qui offre des perspectives en matière de renouvellement urbain

La réhabilitation des logements vacants présente effectivement un bon potentiel pour répondre aux besoins identifiés.

Ce potentiel sera notamment pris en compte dans le calibrage des zones constructibles et permettra de ne pas répondre aux besoins uniquement par la construction de logements neufs.

Le territoire est également concerné par la présence d'un certain nombre de bâtis vacants "mutables", c'est à dire pouvant être recyclés en logements (anciens moulinages par exemple).

Ce potentiel doit également être pris en compte, notamment dans le volet "étude de capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis".

La mobilisation des logements et des bâtis vacants constitue ainsi un véritable levier de création de logements sur le territoire de la CCBA.

Il convient toutefois de préciser que ces opérations sont parfois complexes et coûteuses et par conséquent difficiles à équilibrer d'un point de vue financier.

Les opérateurs en capacité de réaliser de grandes opérations de renouvellement urbain restent enfin peu nombreux sur le territoire de la CCBA.

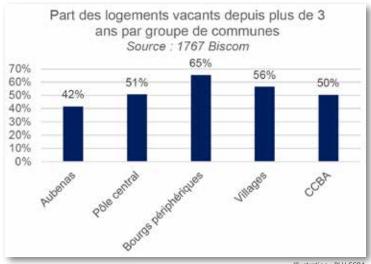


Illustration: PLH CCBA Support / Source(s) : 1767 Biscom

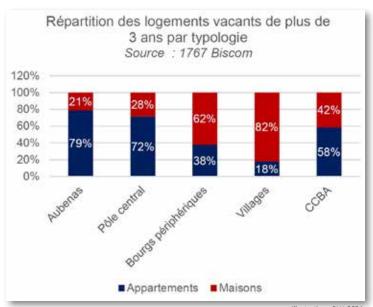


Illustration: PLH CCBA Support / Source(s): 1767 Biscom





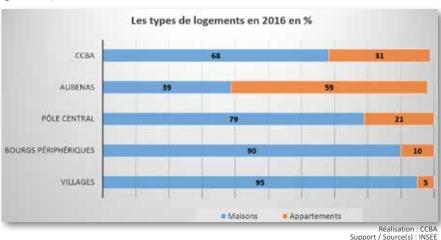
## 3.1.5 - Un parc largement dominé par la maison individuelle dans les bourgs périphériques et les villages... et occupé par une majorité de propriétaires

Le parc de logements de la CCBA est majoritairement orienté vers la maison individuelle, qui représente 68 % du parc de logements à l'échelle des 28 communes.

La répartition est logiquement différente selon l'armature territoriale :

Les maisons individuelles représentent effectivement 95 % du nombre total de logements dans les villages et 90 % dans les bourgs périphériques.

Par opposition, l'offre en logements collectifs se concentre au sein de la ville d'Aubenas (59 % des logements) et, dans une moindre mesure, dans les communes du pôle central (21 % des logements).



Le parc est marqué par une part dominante de grands logements avec 67 % de logements de 4 pièces et plus.

La proportion de petits logements (types 1 et 2 ) est quant à elle très réduite puisqu'ils ne représentent que 13 % du parc ...

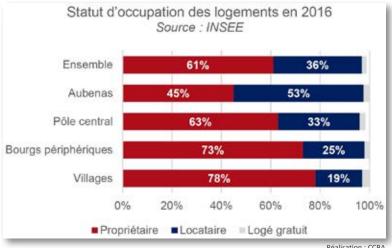


La CCBA compte, avec 61 % des occupants, une majorité de propriétaires.

Ce taux reste inférieur à celui enregistré au niveau départemental (66 %).

Le graphique ci-dessous permet de constater que le parc locatif reste toutefois majoritairement concentré au sein d'Aubenas, où il représente plus de la moitié du parc (53 %).

Inversement, dans les villages, on recense 78 % de propriétaires et seulement 19 % de locataires.



Réalisation : CCBA Support / Source(s) : INSEE







### 3.1.6 - Un parc locatif social représentant 9 % des résidences principales

En 2019, la CCBA comptait 1 685 logements sociaux publics, représentant 9 % des résidences principales.

DCUMENT PROVISOIR

Le parc de logements sociaux est logiquement concentré à Aubenas et Vals-les-Bains, qui regroupent 75 % du parc social de la CCBA, avec respectivement 59 % et 16 % des logements sociaux de la CCBA.

On observe également une certaine concentration des logements sociaux au sein des "Quartiers Politique de la Ville" (Les Oliviers, Pont d'Aubenas et centre-ville) qui regroupent 46 % des logements locatifs sociaux de la commune d'Aubenas.

Le parc social de la CCBA est marqué par une certaine ancienneté : la majorité des logements sociaux publics ont été construits avant 1974, année de mise en place des premières normes thermiques.

Les logements les plus anciens se concentrent sur les secteurs qui accueillent la très grande majorité des logements sociaux : le pôle central et surtout Aubenas, où 64 % des logements ont été construits avant 1974.

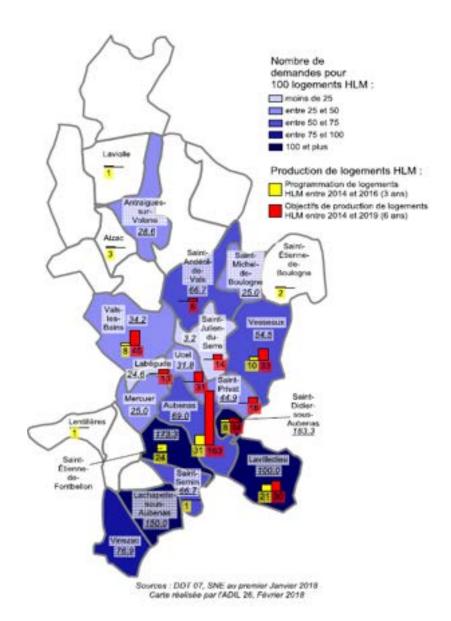
On note une certaine tension de la demande en logement social avec 3,7 demandes pour 1 seule attribution (Et même 5 demandes pour 1 seule attribution à Aubenas)

Les communes du pôle central et les bourgs périphériques connaissent également un nombre important de demandes au regard du développement très limité de leur parc de logements sociaux, en particulier à Vinezac, Lachapelle-sous-Aubenas, Saint-Etienne-de-Fontbellon et Lavilledieu.

Face à cette tension de la demande, la dynamique de production de logements sociaux apparaît relativement limitée, notamment au sein des bourgs périphériques, où seulement 18 % des logements sociaux de la CCBA ont été construits entre 2014 et 2018.

	Logements sociaux construits entre 2014 et 2018	Répartition des logements sociaux construits entre 2014 et 2018	Dont PLAI
Aubenas	67	37%	43%
Pôle central	75	41%	13%
Bourgs périphériques	32	18%	59%
Villages	7	4%	0%
CCBA	181		32%

Logements sociaux construits entre 2014 et 2018 (Source : DDT/ADIL)











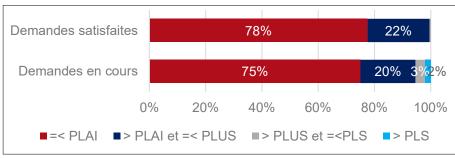
### Une certaine inadéquation entre l'offre et la demande en logements sociaux

La majorité des demandes portent sur les logements très sociaux de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), correspondant à près de 75% des demandeurs, alors que le parc de logements est marqué par une part importante de financements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

L'offre en logements sociaux très abordables, correspondant aux PLAI et HLMO (Habitation à Loyer Modéré Ordinaire) est fortement concentrée au sein des deux polarités, Aubenas et Vals-les-Bains.

De plus, les logements de type PLAI ne constituent pas la part dominante parmi la production récente et ne comptent que pour 13 % des logements sociaux produits au sein des communes du pôle central.

La faible part de logements très sociaux au sein du parc représente ainsi une difficulté pour répondre à la demande qui s'exprime sur le territoire, marquée par une forte précarité.



Comparaison entre les demandes en cours et satisfaites en fonction des plafonds de financement.

Source: SNE 2018

### Les enjeux relevés lors de l'élaboration du PLH sont :

- Favoriser un rééquilibrage de l'offre en logements sociaux à l'échelle de la CCBA et son développement au sein des bourgs périphériques.
- Renforcer l'offre en logements sociaux de type PLAI et aux niveaux de loyers très abordables et des petites typologies.

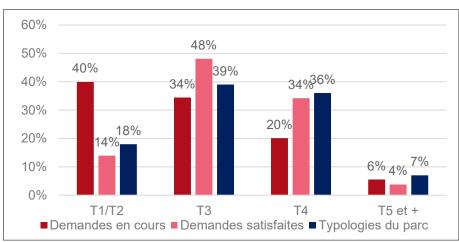
### Une demande qui porte majoritairement sur des petits et moyens logements

La demande en logement social porte majoritairement sur les petits et moyens logements (T2 et T3) alors que le parc social est dominé par les grands logements et possède peu de T2 (9 % à l'échelle de la CCBA et 18 % à l'échelle d'Aubenas).

La majorité des demandeurs sont des "petits" ménages : 46 % de personnes seules et 25 % de ménages de deux personnes.

Ces typologies demandées correspondent aux besoins de plusieurs types de ménages :

- Les jeunes actifs (25 39 ans) qui représentent le quart des demandes en cours.
- Les personnes âgées : les ménages de plus de 65 ans qui représentent également un quart des demandes en cours. Les personnes âgées recherchent également des logements adaptés et accessibles, demandes auxquelles les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés à répondre du fait d'un volume limité de logements adaptés dans le parc.
- Les familles monoparentales, très représentées parmi les demandeurs de logements sociaux.



Comparaison des demandes en cours et satisfaites par rapport aux typologies du parc.

Sources: RPLS 2018 et SNE



# DOCUMENT PROVISOIRE



### Une offre de logements communaux et conventionnés complémentaire bien développée

L'offre en logements sociaux publics est complétée par une offre en logements conventionnés privés et communaux.

Le territoire est en effet marqué par une offre relativement développée en logements communaux conventionnés sur l'ensemble du territoire, notamment au sein des villages, puisque presque toutes les communes de la CCBA possèdent au moins 1 logement.

Le développement des logements communaux est encouragé par une aide mise en œuvre par la CCBA, dans le cadre des précédents PLH, pour la rénovation, l'adaptation et la création de logements locatifs communaux.

L'offre en logements conventionnés privés représente 354 logements en 2017, selon les données de l'ADIL. Ces logements sont très fortement concentrés au sein d'Aubenas et de certaines communes du pôle central et des bourgs périphériques.

Une aide au conventionnement est mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU mais est très peu mobilisée par les propriétaires bailleurs.

Plusieurs freins ont été identifiés par les partenaires : réticences à louer à un ménage modeste, complexité des dossiers, niveaux de loyers jugés trop faibles par les propriétaires, ...

Le développement de ces deux types de logements locatifs est un levier essentiel afin de renforcer l'offre en logements abordables au sein de la CCBA.

LE PARC LOCATIF CONVENTIONNE	CCBA		
		2017	
	nb	% RP	% parc locatif
Parc HLM	1 598	8.7%	24.1%
Parc conventionné privé	354	1.9%	5.3%
Parc communal conventionné	73	0.4%	1.1%
Parc locatif conventionné total	2 025	11.1%	30.5%
	source : DREAL RPLS,	DDT. Logement au	ter janvier de l'année n.

Source: fiche habitat territoire (ADIL 26)



# DOCUMENT PROVISOIRE



### 3.1.7 - Les besoins en logement spécifiques

Le territoire de la CCBA possède une offre relativement développée en matière d'hébergement et de logement dits "adaptés" :

### Hébergements d'urgence, hébergements d'insertion et pension de famille

La CCBA compte 22 places en d'hébergement d'urgence et 35 places en hébergement d'insertion. L'ensemble de ces places sont gérées par l'association SOLEN, seule structure de ce type sur le territoire. Elle assure la mise en place des mesures d'accompagnement "vers et dans" le logement (AVDL) d'accompagnement social lié au logement (ASLL).

La quasi-totalité de ces suivis sont effectués à Aubenas.

L'offre en hébergement d'urgence et d'insertion apparaît relativement suffisante sur le territoire, bien qu'on observe une certaine tension pour les personnes seules (jeunes notamment) et les familles monoparentales en situation d'urgence.

Le territoire possède une pension de famille gérée par "Habitat et Humanisme".

### Une bonne couverture en structures à destination des personnes âgées et/ou handicapées

La CCBA compte un nombre relativement important de résidences autonomie à destination des personnes âgées autonomes (ex-foyers logements). Celles-ci restent toutefois concentrées dans les communes du Sud du territoire :

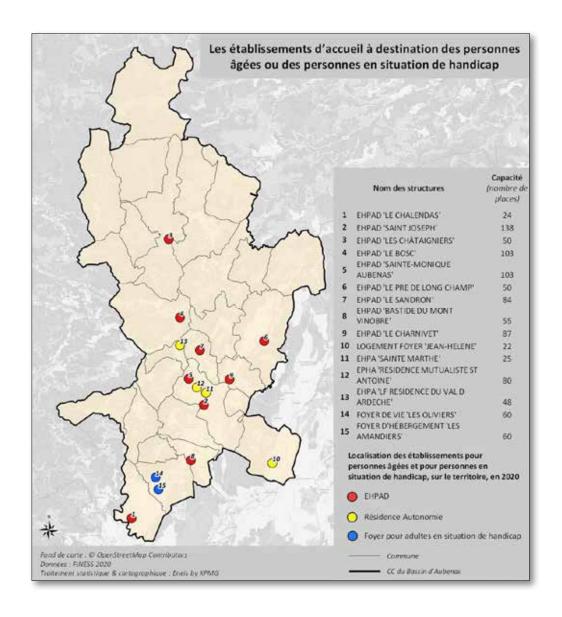
- 1 résidence autonomie située à Aubenas (résidence Saint-Antoine 77 logements);
- 1 résidence autonomie à Lavilledieu (Jean Hélène 25 logements) ;
- 1 résidence autonomie à Labégude (résidence du Val d'Ardèche 30 logements);
- 1 résidence autonomie à Vesseaux (résidence La Vigne De Champ Long 28 logements).

Une "résidence service sénior" sera prochainement construite sur la commune d'Aubenas, d'une capacité de 116 logements au quartier les Chaussades.

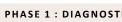
La CCBA compte par ailleurs 10 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), dont 3 sont situés à Aubenas.

Le territoire possède également 2 foyers d'hébergement pour les personnes handicapées situés à Lachapelle-Sous-Aubenas.

L'offre en logements sociaux adaptés apparaît en revanche largement plus limitée par rapport à cette offre en résidences autonomie. Son développement représente un enjeu majeur.











### Des profils et des besoins en logements diversifiés pour les "jeunes"

La catégorie des « jeunes » regroupe une diversité de profils et de besoins en logements.

Sur le territoire, les profils suivants ont été distingués :

- Les jeunes actifs et apprentis (en CAP, BTS, alternance,...) représentent la grande majorité des jeunes accueillis au sein du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) d'Aubenas. Ils sont souvent concernés par des contrats précaires, sur des durées courtes (CDD, interim,...) et des ressources limitées qui peuvent rendre difficile l'engagement dans un contrat de location classique, notamment dans le parc privé.
- Les jeunes sans ressources sont concernés par des problématiques majeures d'accès au logement. En effet, selon l'association SOLEN en charge de la gestion du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et de la réception des demandes d'hébergement d'urgence du 115, les jeunes sans ressources (18-25 ans), sortants notamment de structures d'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et/ou ayant eu un parcours d'errance, représentent la majorité des appels du 115.
- Les jeunes travailleurs saisonniers. Les problématiques du logement des saisonniers apparaissent limitées, du fait d'un moindre développement des emplois saisonniers (3.4 % seulement de l'emploi de la CCBA) par rapport aux territoires voisins (ex : Gorges de l'Ardèche), mais des besoins existent sur des périodes courtes, allant notamment d'avril à octobre.

Sur le territoire de la CCBA, le FJT d'Aubenas constitue la seule structure dédiée au logement des jeunes de 16 à 25 ans en mobilité ou en insertion, et dispose d'une capacité d'accueil de 70 places.

Cette offre paraît insuffisante au regard du nombre de demandes reçues par le FJT, que ce dernier n'est pas en mesure de satisfaire (environ 200 demandes) alors que les durées de séjour au sein de l'établissement sont de plus en plus longues.

L'offre en logements locatifs de droit commun de petites typologies et abordables, correspondant à leurs besoins, n'est développée que de manière très limitée sur le territoire.

### Des besoins en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

La CCBA est concernée par l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage. 34 situations de sédentarisations précaires et inadéquates ont été recensées.

Elles sont réparties sur 13 sites, notamment au sein d'espaces agricoles, sur les communes de Saint-Sernin, Saint-Etienne-de-Fontbellon, Lachapelle-sous-Aubenas, Lavilledieu, Aubenas et Vinezac.

On observe une hétérogénéité des installations tant d'un point de vue urbanistique que sanitaire.

Celles-ci demeurent très insuffisantes, pour la majorité d'entre elles, en termes d'accès au minimum vital et de salubrité (eau potable, électricité, assainissement ...).

### L'offre disponible et les dispositifs existants :

Une aire d'accueil de 10 emplacements (20 caravanes) a été mise en service en 2019 à Aubenas. Celle-ci correspond aux objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Concernant les besoins en sédentarisation, la mise en place d'une seconde MOUS (Maitrise d'œuvre urbaine et sociale) opérationnelle est en cours afin de définir et accompagner la mise en œuvre de solutions pour répondre aux besoins identifiés.

Un protocole a d'ores et déjà été élaboré à l'échelle de la CCBA et identifie les types de dispositifs envisageables:

- La régularisation de certaines situations dans le cadre des documents d'urbanisme, à travers la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) notamment.
- La création d'une offre en logements adaptés aux besoins des gens du voyage (terrains familiaux, logements sociaux), qui nécessite d'identifier les terrains susceptibles d'accueillir ces logements au sein de la CCBA.

Deux situations ont d'ores et déjà été régularisées par le biais de la définition de STECAL.







### 3.1.8 - Les actions d'information et d'accompagnement du logement

Un certain nombre de ménages du territoire sont en situation de précarité et connaissent des problématiques multiples : chômage, difficultés de santé...

Ces problématiques touchent également le logement : habitat de fortune, précarité énergétique, situations d'habitat indigne... Face à ces problématiques, le paysage des dispositifs et des aides institutionnelles est complexe et peu lisible et décourage une partie des habitants à y avoir recours.

L'information, la sensibilisation et l'accompagnement des habitants dans leurs démarches est un enjeu majeur, notamment pour les ménages les plus fragiles.

Le territoire est concerné par une présence limitée de structures d'information et d'accompagnement des habitants en matière de logement, ne disposant pas d'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), la plus proche étant située dans le département de la Drôme.

Un certain nombre de dispositifs sont mis en place à l'échelle de la CCBA par l'intercommunalité et ses partenaires, sur des thématiques spécifiques :

- La Maison de l'amélioration de l'habitat, dispositif d'animation de l'OPAH-RU, située à Aubenas mais fonctionnant également avec des permanences décentralisées.
- **Le Bricobus,** porté par l'association des Compagnons Bâtisseurs, qui permet d'aller au devant des habitants, de fournir de l'information et de réaliser des petits travaux d'amélioration des logements.
- Le conseil habitat jeunes porté depuis 2019 à titre expérimental par le FJT Boisvignal à Aubenas, bus itinérant articulé avec le PIJ (Point Information Jeunesse) de la Mission locale, qui a vocation à informer et accompagner les jeunes dans leurs démarches d'accès au logement.
- L'ALEC qui réalise des actions de sensibilisation à la diminution des consommations énergétiques notamment.

Un service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux est également prévu par le PPGD (Plan partenarial de Gestion de la Demande) réalisé par la CCBA.

### 3.1.9 - Les dynamiques du marché immobilier

#### Un marché de l'accession tourné vers la maison individuelle

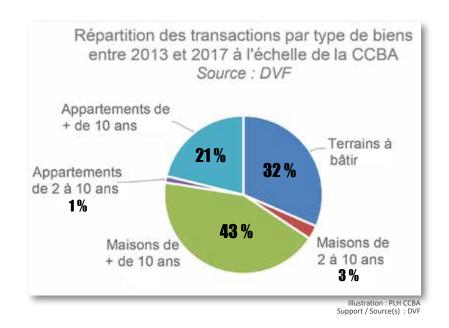
Le marché immobilier de l'accession est principalement orienté vers la maison individuelle, soit dans l'ancien, soit via l'acquisition de terrain à bâtir (78 % des transactions entre 2013 et 2017).

Les appartements représentent moins du quart des transactions réalisées (22 %), tout en précisant que ces dernières ont été en très grande majorité réalisées à Aubenas.

Le marché de l'accession est porté principalement par les communes périurbaines situées au sud de la CCBA, notamment les bourgs périphériques, qui concentrent la dynamique de production neuve, un volume de transactions plus important et sont marquées par des prix plus élevés.

Les communes rurales situées au nord sont, à l'inverse, marquées par un marché dévalorisé, un faible nombre de constructions et de transactions et des prix plus faibles.

La commune d'Aubenas est marquée par un marché plutôt dynamique avec un nombre de transactions relativement élevé et croissant, notamment au sein du centre ville.









### Une dynamique de construction récente concentrée au sein des bourgs périphériques

La dynamique de construction récente se concentre sur les bourgs périphériques. 41 % des logements commencés entre 2017 et 2019 se situent effectivement sur cette entité.

Plusieurs facteurs ont favorisé cette dynamique de construction, portée principalement par des particuliers : Des documents d'urbanisme locaux présentant encore de nombreuses possibilités de construire, des prix limités des terrains à bâtir (inférieurs à la moyenne ardéchoise) mais également des taux de taxes plus faibles qu'au sein des polarités pour certaines communes.

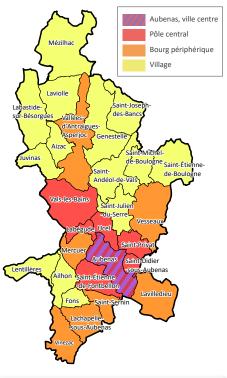
À l'inverse, les communes rurales sont concernées par une dynamique de construction très faible. En effet, elles possèdent des possibilités de construction très limitées du fait de leur morphologie mais également des contraintes réglementaires (loi Montagne, RNU).

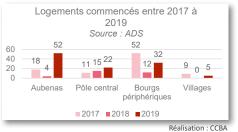
Les deux polarités d'Aubenas et Vals-les-Bains ont connu une très forte baisse de la construction: le rythme de construction annuel a été divisé par deux entre les périodes 2008-2013 et 2014-2018.

Cependant, on observe une certaine tendance à la reprise sur la commune d'Aubenas.

Ces polarités sont confrontées à une forte baisse de leur attractivité résidentielle liée en partie à la "concurrence" exercée par les bourgs périphériques mais aussi à l'ancienneté de son parc et des conditions d'habitat qui ne correspondent plus aux attentes des ménages.

On observe ainsi une dynamique de "concurrence" entre les communes de la CCBA, basée notamment sur l'ouverture à la constructibilité des terrains ou encore sur une fiscalité plus attractive, qui amplifie la déqualification du parc ancien et plus particulièrement celui des polarités de Vals les Bains et Aubenas.





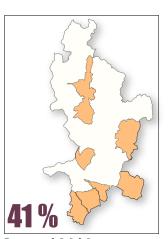
Support / Source(s): ADS

## Répartition des logements commencés entre 2017 et 2019



DOCUMENT PROVISOIRE

**Ville centre - Aubenas** 



**Bourgs périphériques** 



Pôle central - hors ville centre



**Villages** 

Réalisation: CCBA Support / Source(s): ADS

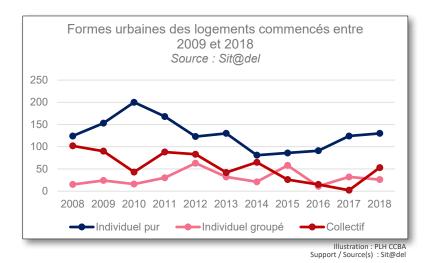




### Une dynamique de construction qui génère une consommation foncière importante

La production neuve est fortement dominée par les maisons individuelles (individuel pur) qui représentent 60 % des logements commencés entre 2009 et 2018.

Les formes intermédiaires (collectif, individuel groupé) représentent une faible part des logements produits.



Cette répartition par formes urbaines induit logiquement une consommation foncière importante du fait des faibles densités des logements produits.

### Analyse à l'échelle du 1er PLH:

Le 1er PLH, portant sur la période 2013-2019, avait pour objectif d'atteindre une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Cet objectif n'a pas été atteint (sur le territoire de l'ex CCPAV) entre 2014 et 2016.

On observe effectivement une densité moyenne de seulement 11 logements par hectare entre 2014 et 2016.

	Consommation foncière et densités Source : Sitadel/ MAJIC – données ADIL				
	Obje	ctifs PLH	2014 - 2016		
	Densité en Igts / ha	Consommation foncière annuelle (ha)	Densité en Igts / ha	Consommation foncière annuelle (ha)	
Pôle urbain	29	5,1	16	3,9	
Périurbain Nord	20	2,6	10	2,5	
Périurbain Sud			9	6,8	
Périurbain éloigné	20	1,2	9	3,5	
Rural Nord	10	1,7	8	0,8	
Rural Sud			8	0,5	
Ex-CCPAV	23	10,6	11	18	

Illustration: PLH CCBA Support / Source(s) : Sit@del / MAJIC

### Rappel étude OCS :

Dans le cadre du porter à connaissance de l'état, la DDT a adressé à la communauté de communes une étude d'évolution de la consommation de l'espace de 2002 à 2011 sur le territoire intercommunal.

L'espace urbain sur la communauté de communes du Bassin d'Aubenas a progressé de 10.4 % entre 2002 à 2011, gagnant près de 272 hectares. C'est essentiellement l'espace urbain résidentiel qui s'est étendu (+ 239 ha).

La consommation foncière moyenne à usage résidentiel enregistrée entre 2002 et 2011 s'élève ainsi à 12 logements par hectare.

Ces données confirment la forte consommation de terrains naturels et agricoles liée à un développement urbain diffus et en très grande majorité pavillonnaire.



OCUMENT PROVISOIRE



### Un marché de l'ancien très porteur

Le marché de l'ancien (biens de plus de 10 ans) est très porteur à l'échelle de la CCBA.

Il représente 43 % des transactions réalisées entre 2013 et 2017.

Selon les professionnels de l'immobilier, le marché de l'ancien reste toutefois en concurrence avec celui de la construction neuve notamment au regard des prix pratiqués. Les maisons anciennes étant effectivement concernées par des besoins en travaux qui peuvent s'avérer importants.

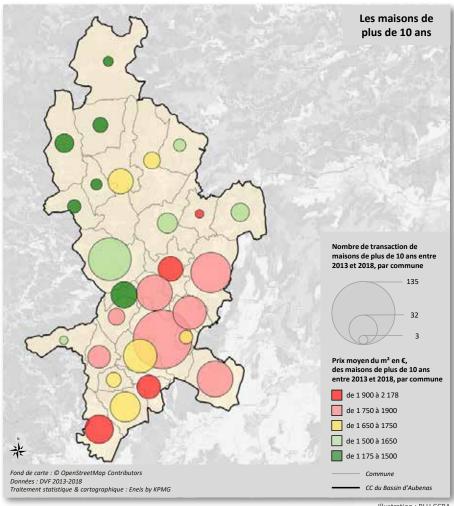
Entre 2013 et 2017, le marché des appartements anciens s'est concentré sur la commune d'Aubenas, avec 70 % des transactions et de Vals-les-Bains, avec 16 % des transactions.

Le marché de l'ancien, à l'échelle de la ville-centre, est tourné aux deux tiers vers les appartements et à un tiers environ vers les maisons anciennes.

Le marché des maisons anciennes est principalement porté par les communes du pôle central et les bourgs périphériques même si la part des transactions réalisées au sein des villages et d'Aubenas n'est pas négligeable.

### On observe toutefois des marchés différenciés selon les secteurs :

- Des prix plus abordables au sein des communes du pôle central, inférieurs à la moyenne ardéchoise, qui expliquent ainsi l'attractivité observée de ces communes auprès de jeunes ménages et de familles aux revenus plus limités.
- Des prix élevés pour les bourgs périphériques, particulièrement pour les communes de Vinezac, Saint-Sernin ou Lavilledieu, mais également pour certains villages rendant presque impossible l'accession à la propriété pour les ménages, plus modestes, originaires du territoire.
- Des prix élevés pour les maisons anciennes à Aubenas, mais relativement abordables pour les appartements (84 224€ en moyenne contre 88 354€ à l'échelle du département).



Support / Source(s): DVF 2013-2018





#### Une forte tension sur le marché locatif privé

Le parc locatif privé ne s'est développé que de manière limitée au sein de la CCBA, notamment au sein des bourgs périphériques et des villages, bien que l'on observe une tendance à l'augmentation du locatif parmi les résidences principales de ces communes.

Le parc locatif correspond cependant à une forte demande, issue notamment de ménages extérieurs qui s'installent sur le territoire. En 2015 par exemple, 65 % des nouveaux arrivants ont occupé un logement locatif privé.

La demande en logement locatif est essentiellement issue de jeunes actifs et de couples, notamment de personnes mutées qui s'installent sur le territoire, et recherchent principalement des maisons.

Selon les partenaires du territoire consultés lors des travaux du PLH, on observe une forte tension de la demande en logements locatifs privés notamment au sein des centralités et des bourgs périphériques.

#### Plusieurs carences ont été identifiées :

- Carence quantitative : Manque d'offre en matière de maisons individuelles locatives.
- Carence qualitative: Offre très ancienne pour les appartements, qui ne correspond plus aux normes en vigueur ni aux attentes des locataires (pas de terrasse, ni de stationnement en centres anciens). Les prix du marché apparaissent, de surcroit, relativement élevés pour les petites typologies au regard de la qualité du parc et du montant induit des charges.

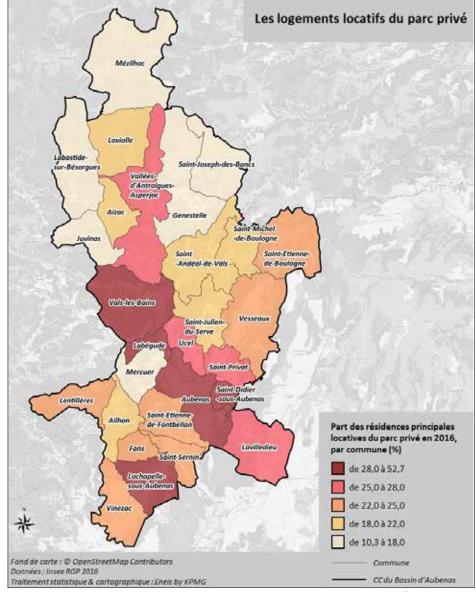
Les agences notent également une tendance au départ des ménages les plus modestes vers les communes rurales ou périphériques pour bénéficier de loyers moins chers.

Cette tendance est toutefois marginale car l'offre disponible reste beaucoup moins importante en périphérie.

Biens mis à la location en 2016 - CCBA

Loyer de marché 2016	T1	T2	T3	T4	T5 et +	tout appart	Maisons	Ardèche
en €	293	362	456	558	590	424	657	468
en €/m²	9,9	8,2	6,9	6,2	5,8	7,2	7,1	7,1

Source: Observatoire des loyers ADIL/FNAIM.











#### 3.1.10 - Des parcours résidentiels au sein de la CCBA qui traduisent une dynamique de périurbanisation

Les flux observés entre les communes de la CCBA sont révélateurs des parcours résidentiels des habitants :

De nombreux départs d'Aubenas vers les communes du pôle central et les bourgs périphériques qui correspondent toutefois à des profils différenciés :

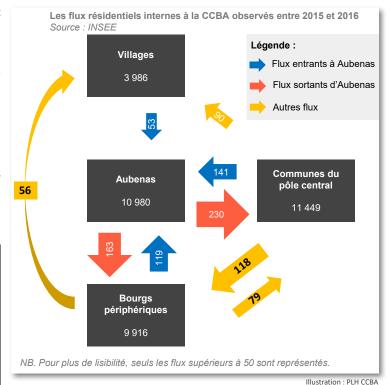
Pour les bourgs périphériques : un profil quasi exclusivement familial.

Pour les communes du pôle central : des ménages plus diversifiés : des ménages plus jeunes (25 – 35 ans) mais également des personnes âgées de plus de 60 ans.

- Des flux résidentiels non négligeables des communes du pôle central vers les bourgs périphériques et les villages qui correspondent, pour de nombreux habitants, à une étape suivante du parcours résidentiel.
- Des flux importants en sens inverse (du pôle central/des bourgs périphériques vers Aubenas) correspondant à un certain nombre de ménages plus fragiles, dont de nombreuses familles monoparentales mais également des ménages plus jeunes.
- Des dynamiques limitées vers les communes rurales du nord du territoire.

	Émigrants d'Aubenas vers les communes du pôle central	Émigrants d'Aubenas vers les bourgs périphériques	Néorésidents à Aubenas (en provenance de la CCBA)
	<b>50% sont propriétaires,</b> 36% sont locataires du parc privé, 12% sont locataires du parc social	<b>51% sont propriétaires,</b> 49% sont locataires du parc privé	62% sont locataires du parc privé, 25% sont locataires du parc social
4	75% résident au sein d'une maison, 25% au sein d'un appartement	97% résident au sein d'une maison	76% résident au sein d'un appartement
i	33% sont ouvriers ou employés, 12% de retraités, 33% d'autres inactifs	21% sont ouvriers ou employés 6% de retraités, 46% d'autres inactifs	41% sont ouvriers ou employés, 32% d'autres inactifs
冷	38% des néorésidents sont des couples avec enfant(s), 21% des personnes seules	58% des néorésidents sont des couples avec enfant(s), 6% des personnes seules	35% sont des familles monoparentales, 31% des personnes seules, 13% des couples avec enfant(s)
4999	17% ont moins de 20 ans 17% ont entre 25 et 35 ans; 24% ont entre 35 et 49 ans; 20% ont 60 ans et plus	<b>39% ont moins de 20 ans</b> 12% ont entre 25 et 35 ans ; <b>33% ont entre 35 et 49 ans ;</b> Aucun n'a plus de 60 ans	29% ont moins de 20 ans ; 29% ont entre 20 et 34 ans ; 18% ont entre 35 et 49 ans ; 16% ont 60 ans et plus

Illustration: PLH CCBA Support / Source(s) : INSEE



Support / Source(s) : INSEE



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

#### **CHAPITRE III: ANALYSE DU LOGEMENT**

Un parc en croissance globale avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques de la CCBA.

Un parc dominé par les résidences principales mais avec un taux de résidences secondaires important sur la partie nord et sud ouest de la CCBA.

Une forte vacance du parc, qui concerne en grande majorité les logements anciens ... mais qui offre des perspectives en matière de renouvellement urbain. Un taux de logements vacants élevé pour la commune d'Aubenas en 2018, représentant 14 % de son parc, soit 1063 logements.

Un parc de logements sociaux logiquement concentré à Aubenas et Vals les Bains (75 % des logements sociaux y sont recensés). Une tension de la demande en logements sociaux (1 seule attribution pour 3.7 demandes) et une certaine inadéquation entre l'offre et la demande (qui porte essentiellement sur des petits et moyens logements).

Une forte tension sur le marché locatif privé (demande non satisfaite au sein du pôle central et des bourgs périphériques en matière de maison individuelle locative par exemple).

Une dynamique de construction récente très forte pour les bourgs périphériques, essentiellement tournée vers la maison individuelle (78 % des transactions) générant une forte consommation de l'espace (12 logements par hectare entre 2002 et 2011 pour la CCBA).

Des parcours résidentiels au sein de la CCBA qui traduisent une forte dynamique de périurbanisation.

Un besoin identifié en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.

#### **LES ENJEUX DU PLUI:**

Tendre vers une politique d'urbanisation moins consommatrice d'espace, plus axée sur le renouvellement urbain et permettant une maitrise du développement péri-urbain.

L'enjeu du PLUi réside ainsi dans la mise en place d'un projet résidentiel global et transversal ... ne se limitant pas qu'au logement en lui-même. Remobiliser le parc vacant dans les centralités passe, par exemple, par une amélioration du cadre de vie (nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur, qualité des espaces publics, capacité de stationnement, accès aux mode de déplacements "doux " ...) et par le maintien, ou la création, d'un contexte économique et social favorable (présence de commerces, de services, de lieux de convivialité ...).

Définir des outils réglementaires permettant d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements (accroître l'offre de petits logements, diversification des typologies afin de mieux accompagner les parcours résidentiels ...).

Apporter des solutions aux besoins de sédentarisation des gens du voyage en articulation avec les travaux de la MOUS (analyse au cas par cas).



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



Nota: Le présent chapitre a été rédigé sur la base du PLH approuvé le 04 novembre 2021 par délibération du conseil communautaire.

#### 3.2 - LE PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

#### 3.2.1 - Une armature territoriale affinée en 6 groupes de communes

Un diagnostic du PLH basé sur l'armature territoriale du SCOT ...

Le diagnostic du PLH s'est basé sur une approche comparative des dynamiques de la CCBA par rapport à celles du département de l'Ardèche et de la Région Auvergne-Rhône Alpes.

Afin d'analyser les dynamiques différenciées au sein de la CCBA, quatre échelles territoriales ont été retenues correspondant à l'armature territoriale du SCoT de l'Ardèche Méridionale, établie en fonction du poids de la population et du volume d'emplois et d'équipements disponibles au sein de chaque commune.

Cette armature a vocation à traduire les écarts d'accessibilité aux équipements, services et aux emplois entre les communes qui doit être prise en compte dans la définition des politiques de l'habitat.

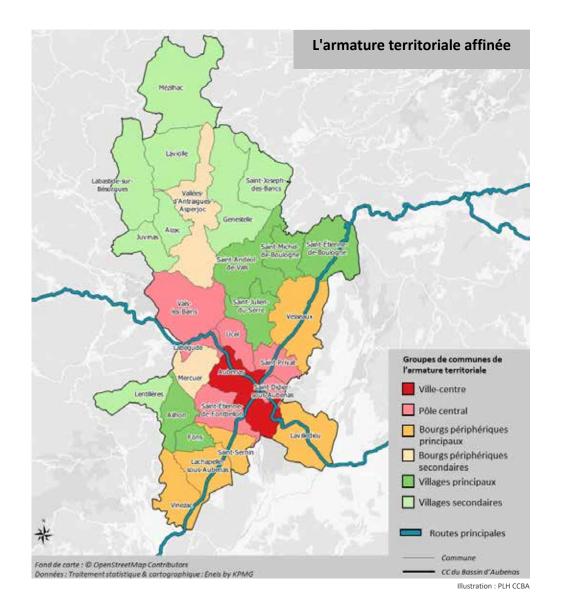
#### ... une armature affinée pour décliner les objectifs du PLH

Dans le document d'orientations du PLH, l'armature territoriale du SCOT a été affinée afin de permettre une déclinaison plus fine des objectifs :

- La catégorie "bourgs périphériques" a été divisée en deux sous-secteurs : "Les bourgs périphériques principaux" et "les bourgs périphériques secondaires".
- La catégorie "villages" a été divisée en deux sous-secteurs : "Les villages principaux" et "les villages secondaires".

Les objectifs du PLH, présentés ci-après, sont donc déclinés selon les 6 groupes de communes suivants :

- La ville centre (Aubenas)
- Le pôle central
- Les bourgs périphériques principaux (niveau 1)
- Les bourgs périphériques secondaires (niveau 2)
- Les villages principaux (niveau 1)
- Les villages secondaires (niveau 2)







#### 3.2.2 - Un objectif de croissance démographique annuel fixé à 0.7 %

#### Un objectif de croissance démographique fixé à 0,7 % annuel (2021-2027)

Le territoire a connu ces dernières années une dynamique démographique favorable. Celle-ci a été portée par l'attractivité des bourgs périphériques tandis qu'elle était moins marquée sur la ville-centre et le pôle central.

La déclinaison territoriale des objectifs démographiques s'appuie sur les 3 principes suivants :

- Un rééquilibrage territorial en faveur des polarités (ville-centre et pôle central).
- Un ralentissement de la croissance pour les bourgs et villages.
- Une croissance pour les villages du territoire qui devra rester réaliste.

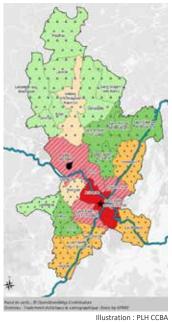
	Population 2017	Evolution annuelle moyenne 2007-2017	Population projetée en 2027	Evolution prospective annuelle	Gain de population	Taille des ménages projetée en 2027
Ville-centre	12 172	0,29%	13 143	0,7%	971	1,78
Pôle central	12 431	0,52%	13 422	0,7%	991	1,97
Bourgs périphériques	10 845	1,4%	11 898	0,8%	1 053	2,14
Dont de niveau 1 Dont de niveau 2	8 688 2 157	1,78% 0,74%	9 693 2 205	1% 0,2%	1 005 48	2,19 1,97
Villages	4 332	0,7%	4 535	0,4%	202	2,13
Dont de niveau 1 Dont de niveau 2	2 848 1 484	0,87% 0,24%	3 042 1 492	0,6% 0,05%	194 8	2,20 2,00
Total CCBA	39 780	0,7%	42 997	0,71%	3 217	1,97

Illustration: PLH CCBA

Le territoire a connu ces dernières années une diminution marquée de la taille moyenne des ménages. La ville-centre et le pôle central, qui ont pour caractéristique de concentrer des ménages de petite taille, ont cependant vu cette baisse ralentir sur la période 2012-2017.

Les bourgs et villages conservent un caractère familial, cependant le vieillissement de la population se conforte, en particulier sur les villages du nord du territoire.

Ces tendances ont été prises en compte dans la projection de la taille des ménages.



Support / Source(s) : OPEN STREETMAP

#### Territorialisation des enjeux

#### Enjeux par secteur



- Poursuivre la requalification du parc ancien et du cadre de vie, de manière globale (en lien avec le programme Action Cœur de ville)
- Diversifier l'offre et développer une offre en accession attractive en direction notamment des familles ou des retraités



#### Vals-les Bains :

Prendre en compte la vocation spécifique de Vals-les-Bains liée à la présence des thermes (maintien voire développement des capacités d'accueil des curistes)



- Améliorer le parc privé existant
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements (accession/ locatif, formes urbaines, ...)



#### Secteur Nord:

- Permettre le développement d'un nombre de logements suffisant pour maintenir une dynamique démographique positive ;
- Accompagner les parcours résidentiels des habitants, notamment des plus fragiles (personnes âgées, par exemple), à travers l'aide à la réhabilitation de leurs logements



- Développer l'offre en logements locatifs et de petite taille ;
- Limiter la consommation foncière (à travers des formes urbaines plus denses)

Le développement résidentiel doit s'adapter aux réalités territoriales et répondre aux problématiques spécifiques des différents secteurs de la CCBA.

Des enjeux spécifiques ont été répertoriés selon les secteurs du territoire et en adéquation avec l'armature urbaine.

Ainsi, dans la déclinaison des objectifs de logements associés au projet d'accueil résidentiel, il s'agit de tenir compte de ces spécificités, présentées sur la carte ci-dessus.





#### 3.2.3 - La définition des besoins en logements 2022-2027

Le besoin en logements sur le territoire à horizon 2027 a été calculé à partir de deux indicateurs clés : l'ambition démographique et le point de stabilité.

- L'ambition démographique se traduit par un besoin en logements supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire. Le calcul de ce besoin repose sur le rythme de croissance retenu par les élus (soit 0,7% annuel moyen pour l'ensemble de la CCBA).
- Le point de stabilité, qui correspond au besoin en logements à créer pour répondre aux besoins de la population présente (sans augmentation ni perte de la population). Le calcul du point de stabilité est basé sur plusieurs hypothèses liées à : l'évolution de la taille des ménages, la vacance, le renouvellement du parc de logements et la fuite d'une partie des logements dans le parc secondaire.

		nents encés	Besoin en logements projeté		
	2009- 2018	Par an	2022- 2027	Par an	
Ville-centre	535	54	527	88	
Pôle central	630	63	480	80	
Bourgs périphériques de niveau 1	774	77	427	71	
Bourgs périphériques de niveau 2	73	7	36	6	
Villages de niveau 1	123	12	114	19	
Villages de niveau 2	44	4	42	7	
Total CCBA	2 179	218	1 626	271	

Illustration : PLH CCBA

#### 3.2.4 - Les objectifs de "réinvestissement" du parc existant

Que ce soit par la mobilisation du parc vacant ou via un renouvellement du tissu existant, le PLH affiche des objectifs vertueux en matière de réinvestissement de l'existant.

Le territoire de la CCBA connaît effectivement un phénomène de vacance marqué, notamment sur les communes d'Aubenas et du pôle central.

Ces logements vacants doivent alors être perçus comme une opportunité de réinvestissement du parc permettant de répondre en partie aux besoins en logements définis.

Le PLH souhaite affirmer une politique ambitieuse en matière de sortie de vacance en passant d'un taux de vacance de 9,8 % en 2017 à 8,2 % environ à horizon 2027.

En matière de renouvellement du parc, le diagnostic a permis de montrer une dynamique favorable à la création de logements via la réhabilitation et le changement de destination de bâtis existants.

Le territoire souhaite s'appuyer sur cette tendance afin de soutenir la valorisation du patrimoine et de limiter de fait la consommation d'espace.

Cette répartition des besoins en logements, prenant en compte la mobilisation des logements vacants et le renouvellement urbain, représente une donnée fondamentale pour le PLUi.

Il est en effet, possible d'en déduire les besoins en <u>logements neufs</u> du territoire et donc de calibrer le PLUI en conséquence.

Besoin en logements				Dont renouvelleme nt	
2022- 2027	Par an	2022- 2027	Par an	2022- 2027	Par an
527	88	66	11	186	31
480	80	36	6	150	25
427	71	6	1	61	10
36	6	2	< 1	12	2
114	19	5	< 1	40	7
42	7	6	1	4	< 1
1 626	271	121	20	453	76
	10gen 2022- 2027 527 480 427 36 114 42	logements       2022-2027     Par an       527     88       480     80       427     71       36     6       114     19       42     7	logements         vaca           2022- 2027         Par an         2022- 2027           527         88         66           480         80         36           427         71         6           36         6         2           114         19         5           42         7         6	logements         vacance           2022- 2027         Par an         2022- 2027         Par an           527         88         66         11           480         80         36         6           427         71         6         1           36         6         2         < 1	Besoin en logements         Dont sortie de vacance         renouver nouver nouve

Illustration: PLH CCBA





#### 3.2.5 - Le besoin en logements locatifs sociaux et en accession "abordable"

Le PLH fixe des objectifs en matière de production de logements abordables afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire, en s'inscrivant dans une logique de "rééquilibrage" de l'offre.

Il est ainsi prévu que la production de logements locatifs sociaux représente environ 20 % du besoin en logements projeté à horizon 2027, soit 377 logements à produire.

L'adaptation de ces objectifs selon les strates de l'armature permet d'engager le rééquilibrage territorial souhaité en terme d'offre abordable.

En ce qui concerne l'accession aidée, la CCBA souhaite inscrire des objectifs ambitieux. Elle prévoit ainsi 100 logements à produire en accession abordable ou sociale.

	Besoin en	Locatif	social		ssion dable	Lit	ore
	logements	%	Nb	%	Nb	%	Nb
Ville-centre	527	20%	105				
Pôle central	480	20%	96				
Bourgs périphériques de niveau 1	427	35%	150				
Bourgs périphériques de niveau 2	36	30%	11				
Villages (niveau 1 et 2)	156	10%	16				
Total CCBA	1 626	23,5%	377	6,5%	100	1 149	70 %

Illustration: PLH CCBA

Pour remplir ces objectifs, la CCBA s'appuiera sur :

- Un soutien aux opérations d'accession abordable (PSLA).
- Le développement du Bail Réel Solidaire.
- Les aides aux primo-accédants dans les secteurs prioritaires (définis dans le cadre de l'OPAH-RU).

#### 3.2.6 - Typologie des logements sociaux à produire

Sur le locatif social, la répartition entre les produits immobiliers répond aux principes qualitatifs suivants :

- Une adaptation des objectifs selon les strates de l'armature et en cohérence avec la volonté de rééquilibrer l'offre.
- Environ 30 % de PLAI (dont 10 % de PLAI adaptés) dans la production.
- Une volonté affirmée de développer une offre de petites typologies en raison de l'évolution de la taille des ménages et des besoins spécifiques de certains publics (séniors, jeunes...). La CCBA prévoit ainsi d'inciter les bailleurs à produire un seuil minimum de petites typologies (T1/T2) dans leurs opérations.
- Une incitation pour le conventionnement de logements dans le parc privé.

		Objectifs de production de logements locatifs sociaux		PL	us		PL	Al
	Besoin en logements	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Dont PLAI adapté
Ville-centre	527	20%	105	69	65%	37	35%	4
Pôle central	480	20%	96	67	70%	28	30%	3
Bourgs périphériques de niveau 1	427	35%	150	105	70%	44	30%	3
Bourgs périphériques de niveau 2	36	30%	11	9	80%	2	20%	1
Villages (niveau 1 et 2)	156	10%	16	13	80%	3	20%	1
Total CCBA	1 626	23,5%	377	263	70%	114	30%	12

Illustration : PLH CCBA



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



Nota: Le présent chapitre a été rédigé sur la base du PLH approuvé le 02 décembre 2021 par délibération du conseil communautaire.

#### 3.3 - LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH

#### **ORIENTATION N°1:**

### POURSUIVRE LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT ET ENCOURAGER LE RÉINVESTISSEMENT DU PARC VACANT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

#### Actions envisagées :

- 1. Se doter d'une stratégie généraliste à l'échelle intercommunale en matière d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne.
- 2. Mettre en place une stratégie spécifique sur l'habitat privé en centre-ville et centre-bourgs.
- 3. Accompagner les communes dans le réinvestissement du patrimoine existant afin de favoriser un habitat de qualité et un parc communal adapté aux besoins de leurs habitants.
- 4. Soutenir les bailleurs sociaux dans leur stratégie de réinvestissement patrimonial.

#### **ORIENTATION 2:**

### DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

#### Actions envisagées :

- 1. Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux.
- 2. Renforcer l'offre en accession abordable.
- 3. Renforcer les réponses à destination des ménages très modestes et vulnérables afin de favoriser leur accès et leur maintien dans le logement.
- 4. Répondre aux besoins de ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiel.
- 5. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.
- 6. Créer les conditions d'accueil des saisonniers.

#### ORIENTATION N°3:

### FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PLUS ÉQUILIBRÉ SUR LE TERRITOIRE ET ÉCONOME EN FONCIER

#### Actions envisagées :

- 1. Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré en accord avec les objectifs du PLH.
- 2. Soutenir le développement d'opérations plus denses et respectueuses de l'environnement

#### LE PROGRAMME D'ACTION:



Le programme d'actions comprend 12 "fiches actions" qui permettent de définir les modalités de mise en œuvre des orientations du PLH (pilotage, partenaires, échéancier, moyens financiers et humains et indicateurs d'évaluation du programme).

#### LE DIAGNOSTIC FONCIER:



Le diagnostic foncier vise à identifier les gisements fonciers mobilisables pour l'habitat à l'échelle de la CCBA et notamment les secteurs les plus stratégiques afin de pouvoir construire une véritable stratégie foncière.

Plusieurs difficultés ont été relevées toutefois dans la réalisation de ce diagnostic foncier et certaines communes n'ont pas fait l'objet d'identification.

L'étude de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis du PLUi viendra toutefois compléter cette analyse (voir paragraphe 5.3).



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

#### CHAPITRE III: ANALYSE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 04 novembre 2021 par le conseil communautaire.

Un projet d'accueil résidentiel basé sur une croissance démographique annuelle moyenne de + 0.7 %.

Une déclinaison territoriale basée sur 3 principes :

- Un rééquilibrage démographique au profit d'Aubenas et du pôle central.
- Un ralentissement de la croissance pour les bourgs périphériques et les villages.
- Une évolution démographique réaliste pour les villages.

Un besoin en nouveaux logements fixé à 271 logements par an (avec une ventilation selon l'armature territoriale).

Un PLH volontariste en matière de "réinvestissement du parc existant" et de production de logements locatifs sociaux :

- 35 % des besoins en logements devront être satisfaits par la mobilisation du parc vacant ou via un programme de "renouvellement urbain".
- 20 % des besoins en logements devront être réalisés sous forme de logements locatifs sociaux (avec des typologies et surfaces différentes selon l'armature territoriale).

#### <u>Trois orientations stratégiques retenues dans le PLH</u>:

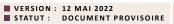
- Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant.
- Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins des habitants.
- Favoriser un développement de l'habitat plus équilibré sur le territoire et économe en foncier.

#### **LES ENJEUX DU PLUI:**

S'appuyer sur les prévisions démographiques du PLH (TCAM de 0.7 % pour 2021-2027) pour "calibrer" le PLUi (compatibilité avec SCOT : TCAM de 0.76 % pour période 2016-2043).

Déployer dans le PLUi un panel d'outils réglementaires le plus complet et complémentaire possible pour mettre en application le projet d'accueil résidentiel retenu et atteindre les objectifs en matière de renouvellement urbain.







### CHAPITRE 4 - ANALYSE DE L'ÉCONOMIE





#### 4.1 - LES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DE L'ÉCONOMIE DANS LE PLUI

#### 4.1.1 - La capacité d'accueil économique du territoire

Rappel de l'article L151-4 du code de l'urbanisme : "... Le diagnostic [doit être établi] au regard des prévisions démographiques et économiques..."

#### Le diagnostic du PLUi doit donc définir :

Les besoins du territoire au regard du projet démographique de la collectivité.

Combien d'habitants en plus sur le territoire de la CCBA et combien de logements à produire en conséquence ? Travail effectué dans le PLH approuvé le 04 novembre 2021.

Les besoins du territoire au regard des prévisions économiques de la collectivité.

Combien d'emplois à créer pour assumer la hausse de population ? quelle typologie d'emplois ? quel niveau d'équipement public ? quel niveau d'adaptation des réseaux divers ?

#### La notion de "capacité d'accueil du territoire" :

La rédaction de l'article L151-4 du code de l'urbanisme fait donc écho à la notion de "capacité d'accueil du territoire".

Le SIAGE (schéma intercommunal d'aménagement et de gestion de l'espace) élaboré en 2015 à l'échelle de la CCPAV avait déjà abordé l'importance de cette notion de capacité d'accueil.

Une définition figure même dans le cahier de recommandations du SIAGE :

"La capacité d'accueil définit l'équilibre entre ce qu'un territoire peut offrir en termes d'emplois, de logements, de services, d'emplois..., et ce qu'il peut accueillir en termes de population et entreprises, sans mettre à mal son environnement."

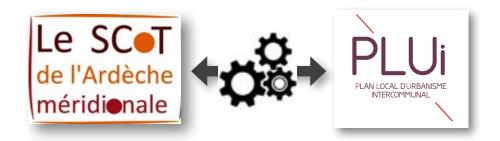
Le SIAGE conseillait notamment que la corrélation entre le développement démographique et résidentiel et la capacité d'accueil soit clairement exposée dans les documents d'urbanisme.

#### 4.1.2 - Un lien direct entre le PLUi et le SCOT

La loi dite "climat et résilience" du 22 aout 2021, a modifié l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Cet article, qui définit le contenu du PADD, a été complété.

Il précise désormais que les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols sont définis par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT, qui tient compte notamment "des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi".

Le PADD du PLUi devra donc fixer des objectifs chiffrés en fonction du DOO du SCOT.



#### Que dit le SCOT en matière de développement économique ?

Les orientations du SCOT, notamment celles traduites dans le DOO et le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), doivent être exposées dans le rapport de présentation du PLUi afin de bien appréhender les relations entre les deux documents.

Le paragraphe suivant a pour objet de présenter les orientations en matière économique du SCOT de l'Ardèche Méridionale.





#### 4.2 - LES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

#### 4.2.1 - Synthèse du diagnostic économique du SCOT

#### Une économie à dominante "résidentielle"

Le territoire du SCOT présente une économie à dominante "résidentielle". L'économie résidentielle se définit comme "l'ensemble des activités économiques majoritairement destinées à satisfaire les besoins des populations résidant sur le territoire".

Cette économie, également appelée «présentielle» ou de "proximité", est également peu industrialisée (même si cette situation est moins "applicable" sur le territoire albenassien).

On est donc en présence d'un système de consommation locale relativement performant et fortement soutenu par les activités touristiques.

Le point positif d'un territoire peu "industrialisé" est qu'il reste moins soumis aux risques de délocalisations de grandes entreprises ou industries et donc aux chocs brutaux de réduction massive d'emplois.

Mais, en corollaire, le tissu économique présente globalement des emplois à faible rémunération et souvent précaires. Le profil touristique du territoire reste effectivement générateur de déséquilibres (fort taux d'emplois saisonniers, précarité des emplois et des contrats, période creuse hors saison ...).

Ce constat concerne toutefois plus les communautés de communes du sud de l'Ardèche où le poids du tourisme dans l'économie est encore plus important que sur le bassin d'Aubenas.

#### Une interdépendance économique forte entre les 3 bassins de vie du SCOT

L'analyse des transferts de masse salariale montre que 34,9 millions d'euros de masse salariale circulent, via les migrations domicile-travail, entre les 3 sous-ensembles territoriaux du SCoT (Bassin d'Aubenas / Sud Ardèche / Montagne Ardéchoise).

A cet égard, le bassin d'Aubenas redistribue plus de masse salariale en direction de la Montagne et du Sud Ardèche qu'il n'en capte en provenance de ces deux territoires.

Il fait ainsi figure de véritable pôle d'activité et, par extension, de redistribution à l'échelle du SCoT.

#### Une économie "de proximité" qui constitue un gisement d'emplois majeur

L'économie dite de "proximité" constitue un gisement d'emplois majeur pour l'Ardèche méridionale. Celle-ci se compose, par opposition à une économie productive exportatrice, de secteurs d'activité assez peu concurrentiels et moins exposés aux aléas conjoncturels.

Le niveau de développement de ces secteurs d'activité dépend essentiellement de la propension à consommer localement des populations résidentes et ponctuelles.

De surcroît, les compétences requises par les secteurs de l'économie de proximité couvrent un très large spectre de qualifications (allant du boulanger au médecin en passant par le chauffeur de taxi, l'artisan couvreur ou le pâtissier...).

Ces secteurs d'activité demeurent ainsi beaucoup plus "ouverts" aux populations peu et pas qualifiées que les secteurs d'activité de la base productive exportatrice.

#### Une proportion de salariés plus faible qu'à l'échelle nationale et départementale

Les emplois salariés ne représentent que 70 % des emplois sur le territoire du SCOT contre 84 % dans le Département et 88 % à l'échelle nationale.

Cette tendance est majeure sur le territoire du SCoT, où l'on observe une hausse du nombre d'établissements avec simultanément une baisse du nombre de salariés. On note notamment un essor des micro-entreprises et une grande propension à créer son propre emploi sur le territoire sud-ardéchois.

Ce constat s'explique également par le faible nombre de grosses PME et de grandes entreprises sur le territoire.

#### Une émergence de nouvelles façons de travailler

Un nouveau type d'acteurs économiques est entrain d'émerger, plus indépendant, mais aussi plus ouvert aux pratiques collaboratives (coworking, FabLab,...)...

Face à cette nouvelle donne entrepreneuriale, l'action économique territoriale se transforme progressivement, privilégiant notamment la création d'une offre d'accompagnement à la carte ainsi que l'émergence d'espaces collaboratifs (pépinières d'entreprises...).





■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



#### Des spécialisations industrielles fondées sur les ressources locales

Jusqu'au début du 20ème siècle, l'économie de l'Ardèche méridionale était majoritairement productive, principalement du fait de ses activités textile et minière. Malgré une forte "désindustrialisation", ce secteur totalise encore aujourd'hui 660 établissements et 2 184 salariés, majoritairement concentrés sur l'aire urbaine d'Aubenas et le long des principaux axes routiers.

L'industrie agro-alimentaire de l'Ardèche méridionale totalise 86 établissements et 434 salariés. Elle est essentiellement composée de PMI familiales à fort ancrage local. Leur positionnement, plutôt haut de gamme leur permet de continuer à se développer dans un contexte très concurrentiel et de réaliser de belles performances à l'exportation.

Valorisant les produits du terroir (Fruits, Châtaignes, viandes, salaisons, produits laitiers, eaux minérales,...), ces entreprises ont su jouer simultanément la carte de la qualité et de l'authenticité. Leur implantation, initialement urbaine, s'est progressivement déplacée, pour une meilleure desserte, vers les zones industrielles et commerciales périphériques.

#### Un développement industriel contraint par un niveau d'enclavement pénalisant

Le développement des activités industrielles reste contrarié par trois types d'enclavement :

- Le premier routier : Temps de raccordement à l'autoroute A7 et aux gares TGV.
- Le second numérique : Couvertures « haut-débit » et « téléphonie mobile ».
- Le troisième intellectuel : Faiblesse locale de l'enseignement supérieur, éloignement des centres de Recherche & Développement , « fuite des cerveaux »...

#### Un appareil commercial fortement dimensionné

Avec près de 100 000 habitants permanents et 1,5 millions de touristes par an, le commerce tient une place importante sur le SCoT de l'Ardèche méridionale.

On note l'existence d'un pôle commercial majeur attractif à Aubenas et sa grande périphérie, dont la zone de chalandise s'étend largement sur les deux autres bassins. Le bassin d'Aubenas regroupe près de 75 % des GMS (grandes et moyennes surfaces) du territoire SCOT.

#### Une faible évasion commerciale

L'évasion commerciale actuelle (moins de 15 %) reste relativement faible, limitée par l'éloignement géographique des grands pôles commerciaux extra SCoT (Montélimar, Valence, Avignon, Alès, Le Puy).

#### Les principales tendances en matière commerciale

On note les tendances suivantes :

- La croissance de la grande distribution sur le territoire SCOT s'opère à un rythme deux fois plus rapide que celle de la population.
- Le développement des grandes surfaces commerciales périphériques a freiné la progression des commerces de proximité dans les centralités.
- La géographie commerciale suit l'étalement urbain, en particulier le long des axes routiers (RN 102 & RD 104) empruntés par les trajets « domicile travail » et les flux touristiques.
- La quasi-totalité des achats en zone commerciale périphérique s'effectue via la voiture individuelle, faute d'accessibilité multimodale.
- Plus de la moitié des communes du SCoT ne disposent pas (ou plus) de commerce alimentaire.
- Le commerce itinérant reste vital dans certains secteurs dépourvus de commerces sédentaires.
- La déprise commerciale des centres-bourgs affaiblit leur vitalité socio-économique.
- La désertification commerciale des secteurs les plus ruraux contrarie le maintien des populations résidentes et constitue un frein à l'accueil de nouvelles populations.
- Le développement du commerce électronique réinterroge les stratégies de commercialisation ainsi que la logistique de livraison.
- Le vieillissement de la population appelle des modes de distribution plus "personnalisés".





#### L'artisanat, un pilier de l'économie de proximité du SCOT

La densité artisanale de l'Ardèche méridionale est supérieure aux moyennes départementales et régionales.

Offrant une très grande diversité d'activités, des plus traditionnelles aux plus modernes en passant par la création artistique, l'artisanat constitue un pilier de l'économie de proximité du SCoT.

#### Les principaux éléments d'analyse relevés :

- Les entreprises artisanales sont particulièrement jeunes sur le bassin d'Aubenas et le Sud-Ardèche.
- L'aire urbaine d'Aubenas constitue le pôle artisanal du SCoT.
- Il existe un problème de transmission et de pérennisation de l'activité artisanale dans 64 % des communes.
- La problématique de la reprise des entreprises artisanales à transmettre dans les 10 prochaines années doit être anticipée, notamment en dissociant le bien professionnel du patrimoine personnel.
- Un phénomène de désertification artisanale constaté et qui est amené à s'accentuer sur les territoires les plus enclavées si la population et l'activité économique ne se stabilise pas.
- Les jeunes entreprises artisanales, plus précaires et davantage collaboratives, ont des attentes différentes en termes de foncier et d'immobilier.
- Les nouvelles pratiques de consommation locale sont favorables à l'artisanat.

#### Le profil touristique du territoire à l'échelle du SCOT

Le territoire du SCoT Ardèche méridionale attire depuis longtemps de nombreux visiteurs et touristes.

Deux types de tourisme coexistent sur le territoire :

- Un tourisme de masse, concentré autour des Gorges de l'Ardèche et associé tout à la fois à la pratique des sports nautiques (canoë-kayak, baignade) et à un hébergement majoritairement en hôtellerie de plein-air (camping).
- Un tourisme plus diffus sur l'ensemble du territoire, mais principalement sur la montagne et ses pentes, de type « durable » qui répond à des attentes de découverte des espaces naturels à travers des modes doux de déplacements (randonnée pédestre, cyclotourisme, etc.), de rencontre avec les habitants et les produits du terroir (chambres d'hôtes, gîtes, marchés de producteurs, etc.).

La communauté de communes du Bassin d'Aubenas est clairement concernée par cette deuxième catégorie de tourisme.

#### Une forte saisonnalité estivale :

La fréquentation touristique se concentre sur les mois de juillet-août qui représentent près de la moitié des nuitées touristiques du SCoT.

Cette saisonnalité affecte également le marché de l'emploi. Le nombre de saisonniers est multiplié par quatre entre l'hiver et l'été en Ardèche méridionale.

L'un des enjeux pour le développement du territoire est d'étendre la période touristique.

L'ouverture toute l'année de la Caverne du Pont d'Arc a constitué un premier pas vers cet objectif.

En effet, l'Agence de développement touristique estime qu'entre mai et novembre 2015, près de 200 000 visiteurs ne seraient pas venus en Ardèche sans l'existence de la Caverne du Pont d'Arc.

Leur venue a ainsi engendré 720 000 nuitées supplémentaires.





#### 4.2.2 - Les orientations du SCOT en matière économique

#### Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet global et les grandes orientations retenues pour le territoire du SCOT.

En cohérence avec les prévisions de croissance démographique le territoire ambitionne la création de 8 500 emplois supplémentaires à l'horizon 2043.

Trois orientations générales ont été définies dans le PADD :

#### 1 : "Renforcer significativement les activités productives"

Traditionnellement orientée vers l'exportation des ressources l'économie de l'Ardèche méridionale est aujourd'hui très liée à la consommation locale. Pour ne pas dépendre du seul moteur résidentiel, la consolidation de sa base productive passe par une triple ambition :

- Sécuriser et renforcer l'activité agricole.
- Affirmer la vocation sylvicole du territoire.
- Diversifier le tissu industriel et artisanal.

#### 2 : "Qualifier l'économie résidentielle"

L'économie résidentielle doit être confortée et qualifiée. Aussi, pour accompagner sa mutation dans le sens d'une meilleure circulation des flux de richesses et d'emplois, il convient de :

- Favoriser un tourisme durable sur l'ensemble du territoire.
- Rééquilibrer l'armature commerciale et artisanale.
- Développer l'économie des services à la personne.

#### 3 : "Organiser l'accueil des activités économiques selon l'armature territoriale"

La structuration de l'offre foncière économique doit être compatible avec les ambitions environnementales, architecturales et paysagères définies dans les autres axes de la stratégie territoriale :

- Optimiser l'utilisation du bâti et du foncier à vocation économique existant.
- Adapter l'offre d'accueil d'activités à l'armature territoriale.
- Organiser l'accueil et le développement des activités en dehors des sites dédiés.

#### Le document d'orientations et d'objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs constitue le document de référence du SCoT. Il est destiné à encadrer les documents de planification locaux.

Synthèse des orientations et des objectifs du DOO :

#### SÉCURISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Protéger durablement les terres agricoles et l'ensemble des valeurs qu'elles portent
- Localiser et protéger strictement les espaces agricoles stratégiques

#### AFFIRMER LA VOCATION SYLVICOLE DU TERRITOIRE

- Concilier l'exploitation des massifs avec la protection des milieux
- Faciliter l'implantation des unités de première et de seconde transformation

#### FAVORISER UN TOURISME DURABLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- Conforter une armature touristique irriguant l'ensemble du territoire
- Améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement touristiques
- Encadrer le développement des campings
- Prévoir et adapter les équipements touristiques situés en zone de montagne

#### RÉÉQUILIBRER L'ARMATURE COMMERCIALE ET ARTISANALE

- Définir les localisations préférentielles
- Maîtriser le développement commercial à travers la définition du rayonnement commercial des localisations préférentielles
- Polariser les nouveaux développements dans les centralités et les localisation de périphérie
- Régénérer les espaces commerciaux à travers un développement commercial durable

### ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

- Privilégier la mixité et l'implantation des activités économiques dans les tissus urbains
- Hiérarchiser et dimensionner l'offre foncière dédiée aux activités économiques
- Viser un niveau de qualité élevé pour les espaces dédiés aux activités économiques



VERSION: 12 MAI 2022
STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

### CHAPITRE IV : LE PROFIL ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU SCOT

Une économie à dominante résidentielle avec une interdépendance forte entre les trois bassins de vie du SCOT.

Une proportion de salariés plus faible qu'à l'échelle départementale et nationale, avec une émergence des nouvelles façons de travailler (espaces collaboratifs, télétravail ...).

Des spécialisations industrielles fondées sur les ressources locales, notamment agro-alimentaires... Mais un développement industriel classique contraint par le niveau d'enclavement du sud-Ardèche.

Un appareil commercial fortement dimensionné avec une faible évasion "hors SCOT" (Montélimar, Valence, Alès ...).

Une croissance de la grande distribution qui s'opère à un rythme deux fois plus élevé que celui de la population et un développement des grandes surfaces commerciales périphériques qui a freiné la progression des commerces de proximité.

Un artisanat fort, qui reste un pilier économique du SCOT, mais qui connaît une problématique de "reprise d'activité".

Un tourisme qui présente de très forts enjeux (allongement de la saison, nouvelle offre d'accueil à développer ...).

Un SCOT qui fixe un objectif de création de 8500 emplois à horizon 2043 (à l'échelle du SCOT) avec trois orientations :

- Renforcer significativement les activités productives pour ne pas dépendre uniquement du seul moteur résidentiel.
- Qualifier l'économie résidentielle (tourisme durable, rééquilibrage armature commerciale et artisanale, économie des services à la personne ...).
- Organiser l'accueil des activités économiques selon l'armature territoriale.

#### **LES ENJEUX DU PLUI:**

Notion de "capacité d'accueil du territoire": L'enjeu du PLUi est de veiller à maintenir une cohérence entre le "projet d'accueil résidentiel" et les "prévisions économiques" retenues.

Dans ce contexte, il convient de prendre en compte les prévisions économiques du SCOT pour établir les orientations générales du PLUi.





#### 4.3 - LES INDICATEURS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

#### 4.3.1 - Aubenas, une polarité qui rayonne sur une aire urbaine "élargie"

La ville d'Aubenas constitue l'une des principales polarités économique de l'Ardèche.

Elle reste relativement éloignée des autres pôles économiques (Montélimar, Valence, Alès...) et présente, de fait, un fonctionnement autonome qui rayonne sur une aire urbaine élargie, dépassant même les limites de la communauté de communes du bassin d'Aubenas.

Aubenas constitue par conséquent le principal pôle d'emplois mais également de services, d'équipements et de commerces de l'Ardèche méridionale.

À l'échelle de la CCBA, l'emploi est fortement concentré à Aubenas (61 % des emplois de la CCBA s'y trouvent). Les emplois sont notamment tournés vers l'administration et le secteur public, qui représentent 40 % des emplois.

Les flux domicile/travail entre la CCBA et les EPCI et départements voisins sont très limités, traduisant le fonctionnement relativement autonome de ce bassin d'emplois.

En effet, 76 % des actifs occupés résidant dans la CCBA y travaillent également.

Aubenas et sa grande périphérie constituent un pôle commercial majeur attractif dont la zone de chalandise s'étend au delà des limites de la CCBA.

Le tourisme représente aujourd'hui une part croissante du revenu intercommunal bien que l'afflux saisonnier soit plus marqué dans le sud du Département, et notamment dans les gorges de l'Ardèche.

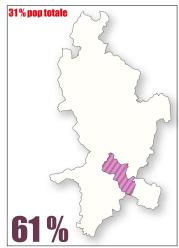
La CCBA ne recense qu'une part relativement limitée d'emplois liés au secteur industriel (10.1 % des emplois en 2016) notamment par rapport à la moyenne départementale (17.1 %) et régionale (15.3 %).

Comme sur de nombreux autres territoires, l'agriculture, traditionnellement présente, est concernée par une forte déprise.

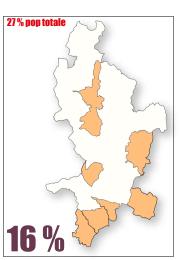
Ainsi, si le tissu économique apparaît relativement dynamique, il possède certaines fragilités.

Les indicateurs à l'échelle de la CCBA seront développés ci-après et permettront de rentrer plus en détail dans l'analyse.

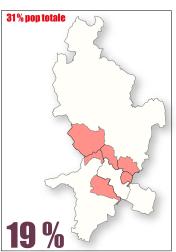
### Localisation des emplois au sein de la CCBA en 2016



Ville centre - Aubenas



Bourgs périphériques



Pôle central - hors ville centre -



Villages



### DGUMENT PROVIS



#### 4.3.2 - Une forte concentration d'emplois sur la commune d'Aubenas

En 2016, la CCBA comptait 15 601 emplois, dont 61.3 % se situant sur la seule commune d'Aubenas.

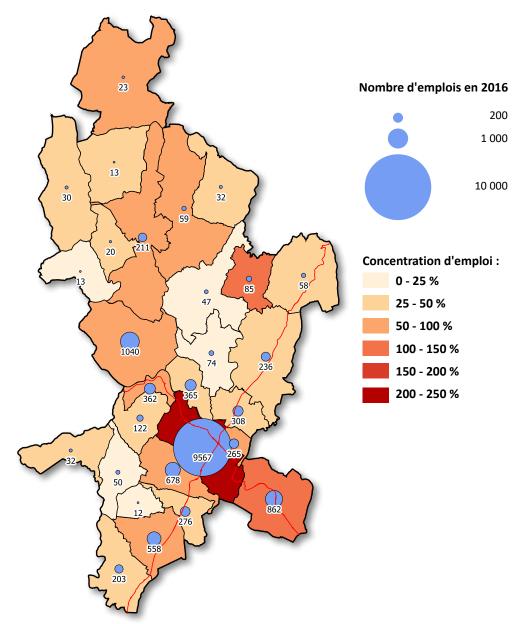
L'indicateur de concentration d'emploi\*, de 109.8 %, est supérieur à la moyenne départementale (87.3 %) et nationale (98.4 %).

La répartition et la concentration des emplois sur le territoire de la CCBA est notamment à mettre en lien avec la densité urbaine, l'implantation des zones d'activités et la proximité des axes majeurs de communications.

On note ainsi logiquement la plus forte concentration d'emplois sur la commune d'Aubenas (249.3 %), commune où se situent les plus grandes zones d'activité, au carrefour de la RD104 et de la RN 102, axes majeurs de la CCBA et du sud Ardèche.

Les communes périphériques d'Aubenas, qui sont également traversées par la RD104 ou la RN 102, présentent aussi un nombre d'emplois relativement élevé sur le territoire de la CCBA.

La commune de Vals-les-Bains, deuxième commune en nombre d'emplois de la CCBA, doit notamment son développement économique aux activités thermales et touristiques.



Nombre d'emplois et concentration d'emploi en 2016



<sup>\*</sup>L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.





#### 4.3.3 - Un territoire fortement impacté par le chômage

#### 73.7 % de la population de 15 à 64 ans est considérée comme "active".

La population active se compose de :

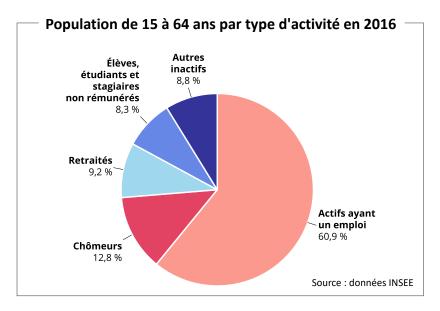
- 60.9 % d'actif ayant un emploi.
- 12.8 % d'actif étant au chômage.

#### 26.3 % de la population de 15 à 64 ans est inactive, dont :

8.3 % d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés.

**DOCUMENT PROVIS** 

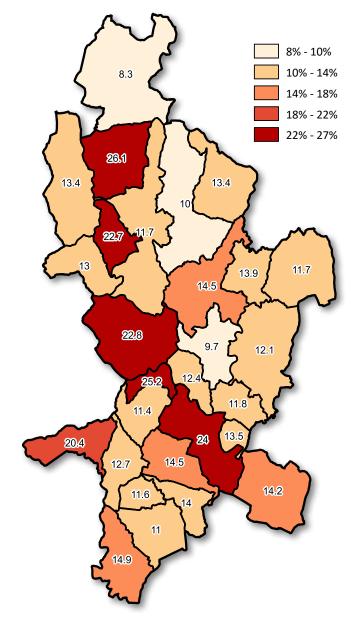
- 9.2 % de retraités ou pré-retraités.
- 8.8 % d'autres inactifs.



#### Un taux de chômage important :

En 2016, le taux de chômage à l'échelle de la CCBA des 15 à 64 ans est de 17.4 %.

Ce taux est supérieur à celui enregistré au niveau départemental et national (14.1 %).



#### Le taux de chômage en 2016







#### 4.3.4 - Une répartition par catégories socioprofessionnelles qui évolue peu

Sur le territoire de la CCBA, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées des actifs âgés de 25 à 54 ans ayant un emploi sont celles des employés (30 %) et des professions intermédiaires (27 %).

La catégorie la moins représentée est celle des agriculteurs, avec seulement 1% des actifs âgés de 25 à 54 ans ayant un emploi.

#### Entre 2006 et 2016, la répartition de la population active n'a que peu évolué.

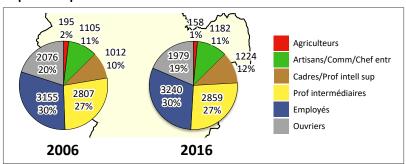
Les catégories des artisans-commerçants-chefs d'entreprise, des professions intermédiaires et des ouvriers ont toutes connu une augmentation de leur population.

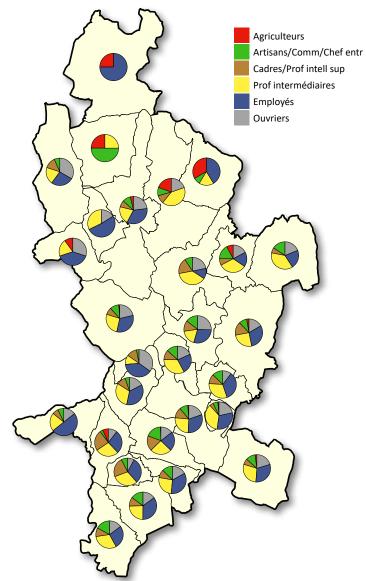
Ces augmentations n'ont cependant pas eu d'incidence sur la part de chacune de ces catégories : elles représentent toujours respectivement 11 %, 27 % et 30 % de l'ensemble de la population des catégories socioprofessionnelles.

Seule la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures a connu une augmentation de sa population assez significative pour faire évoluer sa part dans l'ensemble de la population des catégories socioprofessionnelles de 10 % à 12 %.

Les catégories des ouvriers et des agriculteurs connaissent une diminution de leur population, qui baisse pour chacune de 1 point de pourcentage leur part sur l'ensemble de la population des catégories socioprofessionnelles.

#### Répartition par CSP évolution entre 2006 et 2016





Catégorie socioprofessionnelle des actifs âgés de 25 à 54 ans ayant un emploi en 2016



### DCUMENT PROVISO



#### 4.3.5 - Un taux de pauvreté supérieur à la moyenne nationale

#### Revenu médian:

En 2016, la médiane du revenu disponible par unité de consommation\* est de 19 305 euros, (soit 1 609 euros par mois). Elle est inférieure à celle du département qui est de 20 150 euros (1 679 euros par mois).

#### Revenu de Solidarité Active (RSA):

En 2019, la CCBA compte 8 579 foyers allocataires de la CAF. Plus de 12 % des allocataires sont bénéficiaires du RSA.

#### Part des ménages non imposés :

Sur les 17 691 ménages fiscaux du territoire de la CCBA, 56.5 % sont "non imposables".

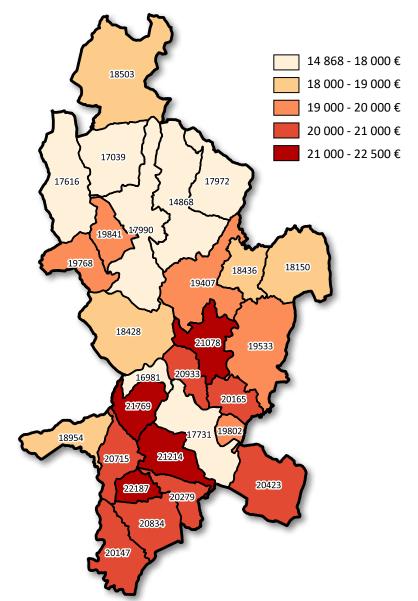
Ce taux est légèrement supérieur à celui du département de l'Ardèche (54.6 %).

#### Taux de pauvreté:

Le taux de pauvreté\*\* s'élevait à 16.6 % en 2018, taux supérieur à celui enregistré à l'échelle du département de l'Ardèche (14.4 %) et à celui de la France (14.8 %)

Par tranche d'âge, la catégorie des moins de 30 ans est celle où le taux de pauvreté est le plus important (27.2 %).

A noter également, le taux de pauvreté monte à 31.7 % pour les locataires...



Médiane du revenu disponible par unité de consommation \* en 2018



<sup>\*</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage / 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

<sup>\*\*</sup> Le taux de pauvreté représente le nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté correspond à 60% du revenu médian, soit 1 015 €/mois pour une personnes seule en 2015.



#### 4.3.6 - Des flux "domicile-travail" qui traduisent un bassin d'emploi relativement autonome

Sur les 14 100 actifs qui résident sur le territoire de la CCBA :

- 76 % travaillent sur le territoire de la CCBA
- 24 % travaillent à l'extérieur du territoire CCBA

Les flux "domicile-travail" entre la CCBA et les EPCI et départements voisins sont très limités, traduisant un fonctionnement relativement autonome du bassin d'emploi d'Aubenas.



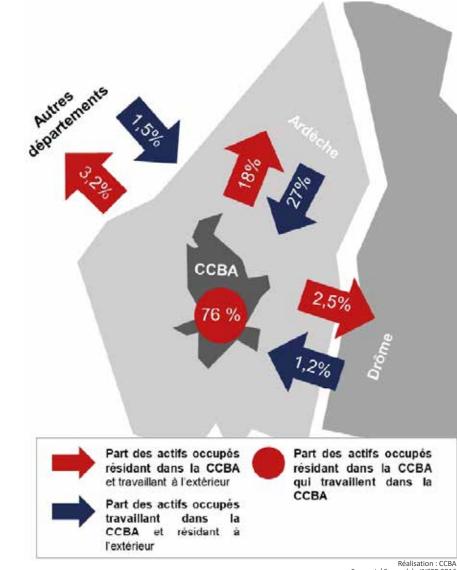
Réalisation : CCBA Support / Source(s): INSEE 2016

#### Les flux de déplacements internes à la CCBA :

Seulement 33 % des actifs de la CCBA travaillent au sein de leur commune de résidence.

Les déplacements "domicile-travail" sont plus marqués pour les communes périphériques d'Aubenas.

Ainsi, près de la moitié des flux entrants à Aubenas sont le fait d'actifs des 9 communes limitrophes d'Aubenas.



Support / Source(s): INSEE 2016





#### 4.4 - LES BESOINS RECENSÉS AU NIVEAU INTERCOMMUNAL

#### 4.4.1 - Etude stratégique de positionnement économique de la CCBA

Une "Etude stratégique de positionnement pour le développement territorial et économique du territoire" a été réalisée par le bureau d'études HANK et présentée au conseil communautaire de décembre 2018.

Cette étude s'est déroulée en trois séquences :

- Un diagnostic économique stratégique
- Une stratégie de développement économique
- Un plan d'action opérationnel

Les résultats de cette étude ont permis de formaliser un diagnostic partagé autour des réalités du territoire et des perceptions / attentes des acteurs.

Les moyens utilisés ont porté sur des analyses documentaires et statistiques mais aussi sur des entretiens et des enquêtes auprès des entreprises et des Maires. Le bureau d'études HANK a également permis une analyse d'expert en matière économique.



La première partie de l'étude a permis de synthétiser la perception des acteurs locaux.



#### Un enjeu autour de la valorisation des ressources locales ...

- Les entreprises sont guasiment unanimes sur la gualité du cadre de vie (95 %).
- Les ressources naturelles apparaissent comme insuffisamment exploitées et/ou valorisées bois, maraichage, plantes aromatiques, arboriculture, etc.
- Une volonté d'assurer le développement de l'agriculture/agroalimentaire, le tourisme, la sylviculture), l'économie résidentielle (commerce/ silver économie, télé travail, loisirs) et la transition énergétique/écologique (rénovation du bâti, énergie verte, tourisme vert).



#### Un territoire plus accessible ...

- 93 % des interviewés sont satisfaits de leur implantation sur le territoire.
- Une demande ressort pour une meilleure accessibilité vers la vallée du Rhône, notamment Montélimar et une meilleure couverture numérique, à un prix plus compétitif et adapté aux petites structures.



#### 💟 Une gouvernance à repenser ...

- Une demande pour travailler davantage en lien avec les acteurs publics et de s'inscrire davantage dans les initiatives à une échelle plus grande (Département, etc.).
- Un souhait de définir un développement équilibré du territoire, en repensant la relation entre centres et zones rurales (maintien des services de proximité et commerces, qualité paysagère, etc.).
- Une mutualisation des moyens notamment sur l'accompagnement des entreprises.



#### Un territoire plus innovant ...

- 80 % des entreprises rapportent un mangue d'innovation sur le territoire.
- Près de 24 entreprises ont déclaré avoir un besoin en termes d'accompagnement et d'innovation (via notamment l'organisation d'événements, promotion du territoire, etc.).
- Une difficulté pour accéder à des locaux d'activité et bureaux adaptés et à un prix compétitif et une proposition pour développer un hôtel d'entreprises.





### SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE STRATÉGIQUE DE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE (1/2)



Un risque sur l'emploi : quel modèle économique pour le territoire ?

- Un nombre d'emploi salariés privés en baisse: 320 emplois entre 2011 et 2016, que ce soit dans la sphère productive (-9% avec 258 emplois en moins), la sphère présentielle (-0,3% avec 19 emplois en moins) et le tertiaire supérieur (-5% avec 43 emplois en moins)
- Un déficit d'emplois sur le territoire: déficit de 1000 emplois au lieu de travail en 2014 par rapport au nombre d'actifs
- De nombreux emplois précaires: saisonnalité importante avec 71% des emplois sur le périmètre du bassin albenassien du SCOT (pôle emploi)
- Des difficultés de recrutement: 32% en moyenne (pôle emploi)
- Des difficultés sociales importantes frappant davantage les jeunes: un taux de chômage élevé en particulier sur l'ancien territoire d'Aubenas-Vals (18,3%) contre 12% au niveau régional + taux de pauvreté en 2012 d'environ 17,5% pour la CC Vinobre et d'environ 30% pour la CC Aubenas Vals alors qu'ils sont pour la population totale de 11% pour l'ancienne CC Vinobre et de 18,7% pour l'ancienne CC Aubenas-Vals

Des besoins exprimés par les acteurs économiques: RH/ animation/ infrastructures

- Qualité d'aménagement des zones (aménagement et intégration paysagère, visibilité, etc.) et de l'immobilier d'entreprises à un prix compétitif
- Renforcer l'accessibilité vers la vallée du Rhône : manque d'infrastructures routières et l'accessibilité vers l'extérieur
- Améliorer la couverture numérique : facteur prix notamment pour les TPE-PME
- Développer l'animation économique du territoire et ses acteurs
- Des besoins en ressources humaines : difficultés de recrutement, qualifications...
- Maintien du dynamisme et mise en valeur des centres-villes du territoire



L'ambition exprimée par les élus locaux pour le Bassin d'Aubenas

- · Assurer un développement équilibré du territoire : économie / habitat / environnement préservé
- Mettre en place des collaborations économiques avec les territoires voisins : sur l'industrie avec la Vallée du Rhône et sur le tourisme avec les Gorges de l'Ardèche
- Des opportunités économiques à transformer : valorisation des ressources locales, le commerce/artisanat, la transition énergétique/écologique
- · Jouer la carte de l'innovation sociale et de la qualité des projets mis en œuvre







#### SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE STRATÉGIQUE DE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE (2/2)



#### Des moteurs à renforcer / développer

- Deux principaux moteurs de développement économique à renforcer:
  - Agriculture/agroalimentaire: maraichage, plantes aromatiques, arboriculture
  - · Mise en tourisme du territoire : thermalisme, sport et nature
- Des secteurs à renforcer : les services à la population (commerce, artisanat, santé), les industries, la construction et la sylviculture
- Un dynamisme entrepreneurial notamment en matière d'ESS à soutenir : taux de création d'entreprises élevé (9 entreprises pour 1000 habitants)
- Accompagner les entreprises dans la mise en œuvre de la transition numérique et l'innovation



#### Les premières conditions de succès identifiées pour y parvenir

- Formaliser une ambition économique renouvelée et partagée pour le territoire
- Développer l'animation économique (réseautage, etc.) sur le territoire: 37% des entreprises satisfaites de l'animation
- Accompagner les entreprises dans l'innovation et le développement des marchés: plus de 80 % des entreprises rapportent un manque d'innovation sur le territoire et 1/4 des entreprises ont déclaré avoir comme besoin sur l'accompagnement et l'innovation
- Accompagner les entreprises sur le volet RH/ Formation
- Maintenir la qualité du cadre de vie, notamment en limitant l'étalement urbain : entre 2002 et 2011, 310 hectares urbanisés
- Renforcer la promotion du territoire : marketing économique, offre de services



#### Développer la fiscalité locale comme outil de la politique de développement économique

 La fiscalité locale (économique comme fiscalité ménage) doit être mise en lien avec la politique de développement économique afin que le territoire soit attractif pour les entreprises comme pour les ménages







#### LES ENJEUX ET LA STRATÉGIE : 6 AXES ET 13 ACTIONS À MENER

#### Vers une nouvelle "ambition"

#### Réaffirmer une ambition pour le territoire

Pour renforcer la place de la CCBA à l'échelle régionale et la rendre comme une destination économique « crédible ».

#### Renforcer la lisibilité des actions et services sur le territoire

Qui fait quoi ? et répondre aux besoins exprimés par les entreprises (formation, animation, ...).

### Investir maintenant sur le champ du développement économique pour rester compétitif

Offre touristique et patrimoniale, zones d'activités, haut débit, équipements, animation et services, ...

#### Les objectifs à 2030

- Création de l'ordre de 1500 à 2000 emplois d'ici 2030.
- Retour à l'emploi d'au moins 500 à 600 chômeurs d'ici 2030.
- Un positionnement à renforcer sur des secteurs/marchés en croissance (numérique, nouvelle économie, croissance verte, ...)
- Amélioration de la qualité et du cadre de vie (paysages préservés, centres villes requalifiés, foncier/immobilier d'entreprises qualitatif ...).

#### Les 6 axes de développement et les 13 actions

La CCBA s'est fixée 6 axes de développement, déclinés en 2 ou 3 chantiers qui intègrent chacun un certain nombre d'actions clés à mettre en œuvre sur le territoire.

Ces 6 axes ne doivent pas être réalisés séparément, mais être tous entrepris d'une manière relativement concomitante pour créer un écosystème réellement attractif et propice au développement économique du territoire sur le Bassin d'Aubenas.







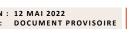
■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### LES ENJEUX ET LA STRATÉGIE : 6 AXES ET 13 ACTIONS À MENER

AxeS	Actions
	Traiter les projets identifiés et renforcer la « relation entreprises »
Services aux entreprises/ Accueil d'activités, d'entreprises	Structurer l'accompagnement auprès des grandes entreprises du territoire (en lien avec les mairies)
	Monter en gamme sur la qualité des zones (notamment sur la signalétique)
	Mettre en place la fonction immobilière – type bourses aux locaux
·	Permettre le développement de l'offre immobilière manquante : travail sur un village d'entreprises
	Initier une démarche « start up de territoire » : logique d'incubateur de projets
TIEVEINNNELIA NOTIVETE	Accompagner le déploiement d'une couverture numérique et téléphonique du Bassin d'Aubenas
économie/innevetion	Déployer un réseau de tiers-lieux sur le territoire
i i	Répondre à des appels à projets innovants
	Développer l'offre de services dédiée à l'innovation
F	Formaliser / lancer le plan marketing territorial
L	Lancer et communiquer sur un baromètre de la qualité de vie sur le Bassin d'Aubenas
Territoire « marketé »	Mettre en place un réseaux d'ambassadeurs du territoire et développer les partenariats avec des acteurs externes au territoire
A	Accompagner la mise en place d'une agence d'attractivité sur le Bassin d'Aubenas
F	Réaliser des « packs accueil » pour les nouveaux habitants et entrepreneurs et salariés, s'installant sur le territoire
, and the second	Accompagner la sortie des équipements touristiques: thermes, accès à l'eau, centre de congrès, etc.
Projet/ destination (	Co-construire un projet touristique partagé par l'ensemble des acteurs
touristique	Accompagner la réalisation d'ateliers de professionnalisation sur des thématiques précises (marketing opérationnel, événementiel, etc.)
	Participer à la construction de nouvelles offres touristiques
F	Réaliser et animer la charte intercommunale de développement commercial
Cadre de vie/	Accompagner les projets de développement et opérations de renouvellement urbain dans les centres-villes
environnement local	Réaliser une charte qualité architecturale
, and the second se	Accompagner la réalisation de projets innovants en matière d'écologie/développement durable
F	Fournir du foncier adapté aux activités agricoles : espace de test sur la plaine de l'Ardèche
F	Faire émerger un pôle d'innovation dédié à la valorisation non alimentaire
	Co-construire un plan alimentaire territorial
	Soutenir le développement d'équipements mutualisés de transformation
Croissance verte	Soutenir les actions de sensibilisation auprès des propriétaires
F	Rédiger des cahiers des charges adossés à la commande publique
	Soutenir le développement des actions de communication et de promotion des productions agricoles locales
	Accompagner la réalisation d'un réseau de plateformes forestières et élaborer un schéma de desserte routière globale sur le Bassin d'Aubenas pour la sylviculture







### <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

DOCUMENT PROVISOIRE

#### CHAPITRE IV : LES INDICATEURS INTERCOMMUNAUX ET L'ÉTUDE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE

Aubenas, une polarité qui rayonne sur une aire urbaine "élargie".

Une forte concentration d'emplois sur la commune d'Aubenas (61 % des emplois de la CCBA).

Un territoire impacté par le chômage et qui présente un taux de pauvreté supérieur à la moyenne nationale.

Des flux "domicile-travail" qui traduisent un bassin d'emplois relativement "autonome". 22 % seulement des actifs qui résident sur la CCBA travaillent à l'extérieur de la CCBA.

Une étude stratégique de positionnement économique, réalisée en 2018, qui fixe des objectifs à horizon 2030 :

- Création de 1500 à 2000 emplois d'ici 2030.
- Un positionnement à renforcer sur des secteurs en croissance (numérique, nouvelle économie, croissance verte...).
- Une amélioration de la qualité et du cadre de vie (offre foncière de qualité, paysages préservés, territoire durable, centres-villes requalifiés ...).

Cette étude a également défini 6 axes et 13 actions à mener, dont certaines ont déjà été engagées (plan alimentaire territorial, charte d'aménagement commercial ...).

#### LES ENJEUX DU PLUI :

Notion de "capacité d'accueil du territoire": Comme pour le paragraphe précédent, l'enjeu du PLUi est de veiller à maintenir une cohérence entre le "projet d'accueil résidentiel" et les "prévisions économiques" retenues (création de 1500 à 2000 emplois à horizon 2030).

Dans ce contexte, il convient de prendre en compte les objectifs de l'étude stratégique de positionnement économique pour établir les orientations générales du PLUi.





#### 4.4.2 - La charte d'aménagement commercial approuvée le 20 février 2020

Si le commerce constitue un véritable moteur pour la CCBA en termes de création d'entreprises et d'emplois (61 % des emplois privés en 2016), ce secteur reste néanmoins "fragilisé".

La vacance commerciale sur les centres-villes d'Aubenas et de Vals les Bains reste effectivement élevée et des friches commerciales sont présentes en périphérie.

Dans ce contexte, la CCBA a souhaité se doter d'une charte intercommunale de développement commercial pour mettre en place une stratégie intercommunale.

Cette charte a également pour objectif de servir d'outil de veille et d'aide à la décision pour les élus. Elle devient alors un véritable outil de gouvernance pouvant être également "force de propositions" auprès des acteurs et investisseurs privés et des partenaires institutionnels.



#### 4.4.2.1 - Définitions préalables

#### Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> :

La charte prend en compte la plupart des activités pouvant s'intégrer dans des locaux d'activités en rez-de-chaussée d'habitation et disposant généralement d'une vitrine animée. A savoir, les magasins d'alimentation, les boulangeries, les boucheries, les tabacs/presse, les fleuristes, les pharmacies, les cafés-restaurants, les activités de services marchands (coiffeurs, instituts de beauté, etc.) et non marchands (banques, assurances, etc.) ...

NB: La charte prévoit des dispositions spécifiques pour les activités de restauration et de services au sein de certains espaces non commerciaux (notamment les ZAE non commerciales).

#### Pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> :

La charte prévoit des orientations spécifiques aux commerces de biens pouvant faire l'objet d'une CDAC (hors cinéma), selon la typologie d'activité :

- Alimentaire: Supermarchés, hypermarchés, hard discount, magasins de producteur, primeurs, boulangeries, etc.
- **Équipement de la personne :** Magasins de prêt à porter (homme, femme, enfant), de chaussures, de vêtements de sport, de bijoux, d'accessoires de modes, de maroquinerie, d'optique, les discounters à dominante prêt-à-porter, etc.
- **Équipement de la maison :** Magasins de vente de meuble, de décoration, de TV-hifi, d'électroménager, de décoration, les discounters à dominante de vente de meuble et/ou décoration, etc.
- **Bricolage, jardinage**: Magasins de bricolage, de jardinage, les animaleries, etc.
- **Culture, loisirs, sports**: Librairie, papeterie, magasins de loisirs créatifs, de sport (dont la dominante n'est pas le prêt à porter), magasins de chasse et de pêche, les discounters à dominante loisirs, etc.

Il est à noter que la charte ne traite pas la question des maisons médicales, de l'hôtellerie ou encore des loisirs marchands (salles de sport, centres culturels publics, salles de spectacles, etc.).

Elle ne traite pas non plus de manière détaillée la question des activités économiques et artisanales et aborde de manière succincte la question de l'automobile sur les zones commerciales regroupant ce type d'activités.



#### 4.4.2.2 - Le diagnostic et les enjeux

#### Un tissu commercial de proximité relativement concentré autour d'Aubenas

En 2017, la CCBA recensait 1366 établissements. Cette offre commerciale "de proximité" se concentre en majeure partie autour de l'agglomération d'Aubenas.

#### La répartition se décline de la manière suivante :

- La commune d'Aubenas concentre près de la moitié de l'offre globale de la CCBA (51 %).
- Vals-les-Bains regroupe 10 % de l'offre commerciale de la CCBA.
- 10 communes "d'appui", regroupant chacune plus de 25 activités : Saint-Etienne-de-Fontbellon, Saint-Didier-sous-Aubenas, Lavilledieu, Lachapelle-sous-Aubenas, Ucel, Labégude, Vesseaux, Saint-Sernin, Vallées-d'Antraigues-Asperjoc, Vinezac.
- Les 16 autres communes du territoire ne regroupent pas d'activités de proximité ou alors une offre très limitée ne permettant pas "un dépannage du quotidien".

#### Une vacance commerciale qui impacte les communes d'Aubenas et Vals les Bains

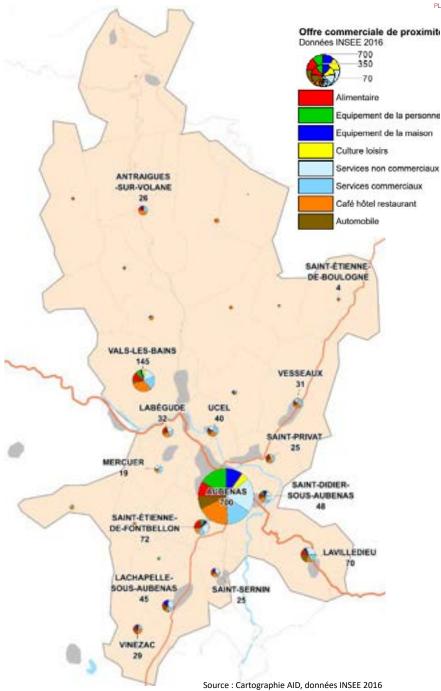
Les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains sont confrontées à des phénomènes de "vacance commerciale" relativement importants.

On recense effectivement un taux de vacance de 23 % pour Aubenas en 2018 et de 27 % pour Vals les Bains en 2017.

#### À savoir :

D'après la fédération pour la promotion du commerce spécialisé, le taux moyen de la vacance en centre-ville en France est passé de 7.2 % en 2012 à 9.5 % en 2015 et 11.9 % en 2018.

Seul un tiers des centres-villes demeurent sous la barre symbolique des 10 %.









#### Une densité de commerces et services supérieure à la moyenne nationale

Au-delà du nombre d'activités, il ressort une densité commerciale et de services supérieure à la moyenne sur le territoire.

En effet, le bassin d'Aubenas regroupe 34,5 activités pour 1000 habitants quand le département n'est qu'à 28 pour 1 000 habitants et la région à 30,1 pour 1 000 habitants.

Cette forte densité s'observe sur toutes les catégories d'activités, avec une densité qui tend à se rapprocher de la moyenne pour les services et les cafés, hôtels, restaurants.

#### Densité de commerces et de services pour 1000 habitants

Nombre d'activités pour 1 000 habitants	ССВА	Ardèche	Auvergne Rhône Alpes	France
Alimentaire	3,6	3,1	2,4	2
Non alimentaire	7,7	4,3	4,6	3
Services	12 <b>,7</b>	10 <b>,</b> 7	14,7	9
Café, hôtel, restaurant	7,6	7,7	6,1	4
Automobile	3,0	2,1	2,2	2
Total	34,5	28	30,1	20

Support / Source(s): CCI et LSA expert 2018

DOCUMENT PROVISOIR

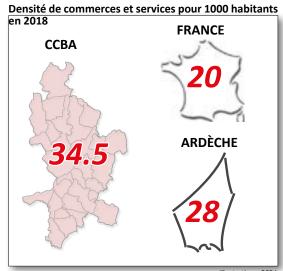
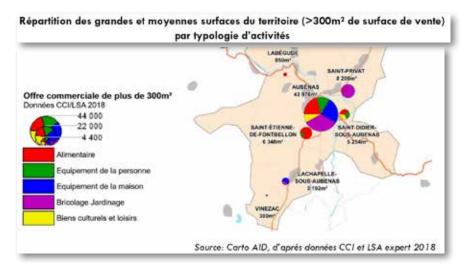


Illustration : CCBA Support / Source(s): CCI et LSA expert 2018

#### Un développement commercial important en zone de périphérie

Le territoire est marqué par un développement commercial important en zone commerciale de périphérie, avec 68 000 m² de surfaces de plus de 300m² de surface de vente.

La commune d'Aubenas polarise à elle seule 63 % de l'offre en la matière.



#### Une densité de grandes et moyennes surfaces largement supérieure à la moyenne

Avec 1722 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants, la densité de grandes et moyennes surfaces est très largement supérieure à la movenne nationale (994 m²/1000 habitants) et départementale (855 m<sup>2</sup>/1000 habitants).

Cette densité étant particulièrement plus élevée pour le non alimentaire que pour l'alimentaire. Elle induit un rayonnement au-delà des limites de l'intercommunalité et s'explique aussi en partie par la relative attractivité touristique du territoire.

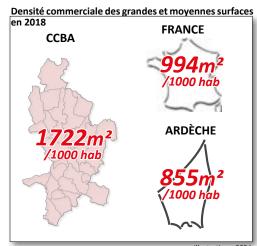


Illustration : CCBA Support / Source(s): CCI et LSA expert 2018







#### Autorisation des projets en CDAC : Un décalage entre l'offre et la demande

Depuis 2010, le territoire a autorisé 90 % des projets passés en CDAC (commission départementale d'aménagement commercial), ce qui correspond à 12 507 m<sup>2</sup>.

Ce niveau d'accord est relativement élevé et s'observe généralement sur des territoires ne disposant pas de stratégie commerciale précise. Sur ces 12 507 m<sup>2</sup>, 90 % de ces projets se situaient sur la seule commune d'Aubenas.

Ce nombre de m² accordé représente l'équivalent de 17 % du plancher commercial actuel des grandes et moyennes surfaces, alors que l'évolution de la consommation des ménages n'a évolué que de 10 % dans le même temps, induisant de fait un décalage entre l'offre et la demande.

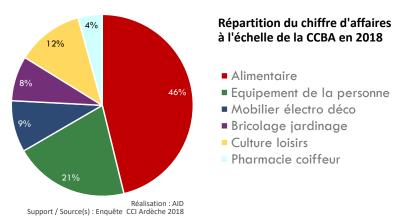
20 % des autorisations sont délivrées « en blanc », c'est-à-dire sans programme commercial détaillé (dont on ne connait pas l'activité), ce qui permet au promoteur de développer ce qu'il souhaite comme activité sans pour autant permettre d'évaluer l'impact potentiel sur les commerces existants.

#### Une répartition du chiffre d'affaires équilibrée et une dynamique "à la hausse"

En 2018. le chiffre d'affaires de la CCBA est estimé à 348 millions d'euros dont 46 % en "alimentaire".

Cette répartition du chiffre d'affaires est équilibrée et représentative d'une attractivité diversifiée. Le poids du non alimentaire restant très légèrement supérieur aux données observables sur des territoires de comparaison.

Il est à noter une dynamique à la hausse, avec un chiffre d'affaires qui a augmenté de 18 % entre 2007 et 2018.



#### Des zones commerciales de périphérie qui polarisent l'essentiel du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la commune d'Aubenas représente près de 60 % du chiffre d'affaires de la CCBA.

■ VERSION: 12 MAI 2022

26 % du chiffre d'affaires est réalisé par les commerces de la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon, principalement avec le centre commercial Leclerc.

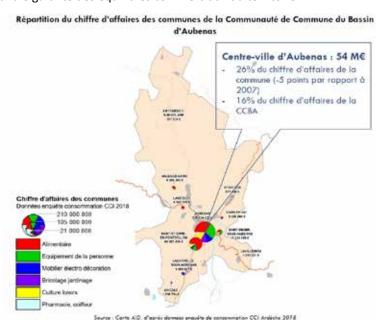
Les commerces de Saint-Didier-sous-Aubenas représentent quant à eux 5 % du chiffre d'affaires de l'intercommunalité.

Le poids du centre-ville d'Aubenas est évalué à 26 % du chiffre d'affaires de la commune, ce qui reste dans la moyenne "basse" des territoires de comparaison, où le poids se situe généralement entre 25 et 35 %.

Par ailleurs, ce poids était de 31 % en 2007, soit une perte de 5 points en l'espace de 11 ans.

Ce poids, qui tend à diminuer depuis 11 ans, illustre la fragilisation du centre-ville d'Aubenas sur le territoire, alors même que le chiffre d'affaires global de l'EPCI est en augmentation sur cette même période.

Cette fragilisation des centralités induit ainsi la nécessité de travailler sur une stratégie intercommunale garante des équilibres commerciaux du territoire.

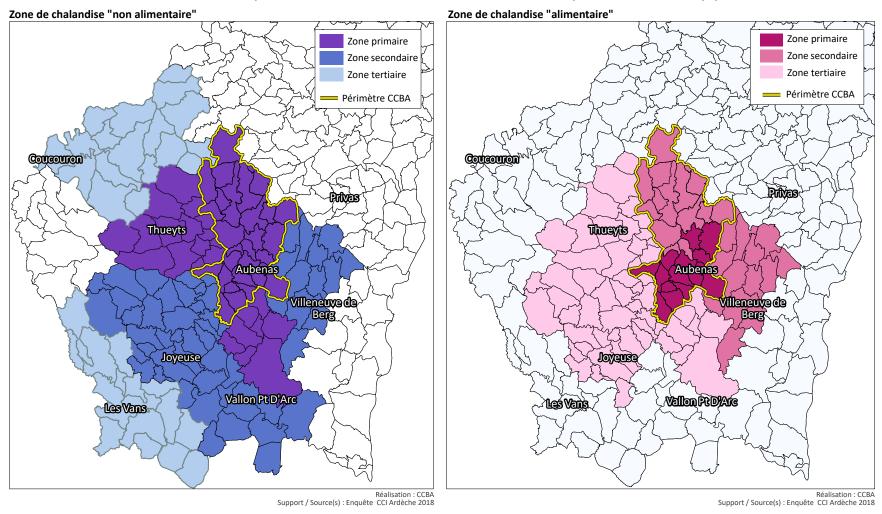






#### Des zones de chalandise qui s'étendent bien au delà des limites de la CCBA

L'enquête de consommation, effectuée par la CCI en 2018, a permis d'établir les zones de chalandise du territoire ("alimentaires" et "non-alimentaires"). Celles-ci s'étendent bien au delà des limites administratives de la CCBA. Ce rayonnement s'étend des montagnes d'Ardèche, au sud de l'Ardèche méridionale, jusqu'aux limites de la vallée du Rhône. Le rayonnement reste cependant beaucoup plus limité au nord du territoire de la CCBA, avec la présence de l'intercommunalité de Privas Centre Ardèche qui reste relativement équipée.



La zone de chalandise regroupe environ 80 000 habitants et près de 48 000 ménages.

Si le territoire est marqué par une hausse de la population, il reste important de mentionner un certain vieillissement de la population. Le fort pourcentage de retraités induit effectivement une nécessité de travailler sur un maillage commercial permettant de rapprocher les lieux de consommation des lieux de vie.





#### Une bonne couverture des besoins des habitants et une faible "évasion commerciale"

Le territoire étant relativement bien équipé au niveau commercial, il en ressort un relativement faible taux d'évasion (consommation hors territoire). Le niveau d'équipement permet effectivement de retenir la plupart des consommations des ménages de sa zone de chalandise.

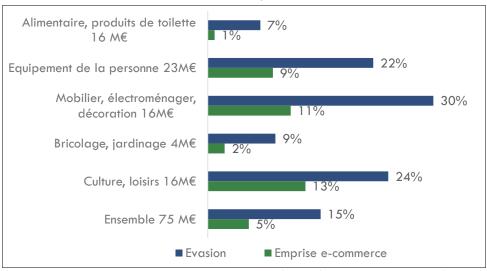
Le graphique ci-dessous indique un niveau d'évasion de la zone de chalandise qui s'élève à 15 % au total, soit l'équivalent de 75 millions d'euros.

Ce niveau d'évasion est relativement bas pour un territoire de ce type.

Cette évasion commerciale est plus marquée sur le mobilier, électroménager, décoration, sur les biens culturels et de loisirs et sur l'équipement de la personne. A noter, que sur ces familles de produits les niveaux d'emprise du e-commerce sont forts et restent généralement relativement incompressibles.

En alimentaire, l'évasion se fait principalement sur le reste de l'Ardèche et sur les pôles situés à proximité, le maillage en la matière restant relativement bon sur l'ensemble de l'Ardèche.

### Évasion commerciale de la zone de chalandise du Bassin d'Aubenas par famille de produits en 2018 en % et en millions d'euros et emprise du e-commerce en %



Source : Données enquête de consommation CCI Ardèche 2018







#### 4.4.2.3 - La stratégie : "Vers un développement commercial plus encadré"

La démarche de charte d'aménagement commercial, qui intervient en parallèle de la démarche Action Cœur de Ville (ACV) sur la commune d'Aubenas, s'inscrit dans un contexte national qui soulève un certain nombre d'interrogations à propos de la santé de l'ensemble des centres-villes et villages de France.

Les élus souhaitent à travers cette charte prévoir un aménagement commercial qui permette de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire en redonnant toute sa place à l'ensemble des centralités.

#### Les 4 axes stratégiques retenus :

#### 1 - Le potentiel économique commercial :

- Les zones commerciales de périphérie accueillent les équipements commerciaux lourds dans la limite du potentiel de développement identifié et si elles sont "source de valeur ajoutée" pour le territoire.
- Les centres-villes accueillent tous types de formats et tous types d'activités.
- Les centres villages accueillent tous types de formats répondant à des besoins de proximité.

#### 2 - L'immobilier commercial : principe de recyclage des actifs plutôt que création :

- Pas de développement d'ensemble commerciaux en zones commerciales de périphérie.
- Pas de divisions cellulaires amenant à la création de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.
- Pas de développement d'une offre concurrentielle aux centres-villes et villages en zones commerciales de périphérie.

#### 3 - Stratégie foncière dans les zones commerciales de périphérie :

- Pas de création de nouvelles zones commerciales de périphérie « stricte ».
- Principe de densification dans les sites existants, intégrant une amélioration de la qualité urbaine.
- Réemploi prioritaire des friches.
- Pas de développement en étalement lié à une logique de captage de flux.

#### 4. Gouvernance:

- Bilan annuel de la mise en œuvre de la charte et actualisation des données.
- Mise en place d'un comité de suivi et d'échanges avec les opérateurs commerciaux.
- Saisine systématique de la CDAC pour les projets commerciaux entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ne répondant pas aux orientations de la charte.

Le tableau ci-après met en avant les types de polarités commerciales sur lesquelles les typologies et formes de vente sont autorisées et interdites :

■ VERSION: 12 MAI 2022

STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE

ı		Surfaces de vente potentielles pour les	Secteurs à privilégier pour l'implantation commerciale		
		grandes et moyennes surfaces et CA du commerce traditionnel	Centralités	Zones commerciales de périphérie	
surface	erces <b>de moins de 300m²</b> de e de vente (environ 400m² de e de plancher)	10,5 M€	Oui	Non	
4	Alimentaire	2 000 à 2 500 m²	Oui	Non	
de vente	Equipement de la personne	500 à 1 000 m²	Oui, à privilégier sur les centralités principales	Non	
	Décoration	1 500 à 2 000 m²	Oui, à privilégier sur les centralités principales	Non	
<b>n²</b> de surfαc de plancher)	Mobilier, Tv-hifi, électroménager	1 300 a 2 000 m-	Oui, à privilégier sur les centralités principales	Oui	
s de 300m² surface de	Bricolage, jardinage	1 500 à 2 000 m²	Oui, à privilégier sur les centralités principales	Oui	
Commerces <b>de plus de 300m²</b> de surface (environ 400m² de surface de plandher)	Magasins de sports Outdoor (canoë, vélo, etc.)	500 à 1 000 m²	Possibilité d'implantation en lien avec les lieux touristiques et pistes cyclables	Oui	
Commer (environ	Culture, loisirs (biens marchands) & sport à dominante prêt à porter		Oui, à privilégier sur les centralités principales	Non	
	TOTAL	6 à 8 500 m²			



Afin d'appliquer la stratégie commerciale, il est donc nécessaire que chaque commune délimite sa (ou ses) centralité(s) urbaine(s).



Les centralités (urbaines ou villageoises), correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité de fonctions urbaines : habitat, économie, équipements publics et collectifs, etc.

Ce sont les centres-bourgs, centres-villes, zones urbaines de type quartiers d'habitation regroupant une certaine densité. Une commune peut ainsi avoir plusieurs centralités et de nouvelles centralités peuvent se créer sur le territoire à partir du moment où elles rentrent dans la définition de la centralité.



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

### CHAPITRE IV : LA CHARTE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Une vacance commerciale qui impacte les communes d'Aubenas (23 %) et Vals les Bains (27 %).

Un développement commercial important en zone de périphérie qui polarise l'essentiel du chiffre d'affaire. Une densité de grandes et moyennes surfaces (GMS) largement supérieure à la moyenne.

Une répartition du chiffre d'affaire commercial qui reste toutefois équilibrée (entre alimentaire, équipement à la personne, bricolage, culture ...).

Une bonne couverture des besoins des habitants et une faible évasion commerciale. Une zone de chalandise qui s'étend au delà des limites de la CCBA.

#### Les axes stratégiques retenus dans la charte d'aménagement commercial :

- Un objectif de mieux encadrer le développement commercial à l'échelle de la CCBA et de redonner toute leur place à l'ensemble des centralités.
  Orientation en phase avec la démarche "Action Cœur de Ville" en cours sur la ville d'Aubenas.
- Une définition des secteurs à privilégier pour les implantations commerciales en fonction de la typologie des commerces, des surfaces de vente et selon si le projet se situe en centralité ou en zone commerciale de périphérie.

Exemple : Pas d'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de vente en zone commerciale de périphérie afin de privilégier les "petits commerce" dans les centralités.

#### LES ENJEUX DU PLUI (également définis dans la charte commerciale) :

Maîtriser le développement commercial sur le plan quantitatif et qualitatif.

Mettre en place des dispositifs et règles favorables au maintien et/ou au retour du commerce dans les centres-villes et les centres bourgs.

Limiter la mutation de l'appareil productif vers le commerce dans les zones économiques mixtes.

Favoriser le développement commercial en densification et en requalification dans les zones commerciales.

Éviter le développement commercial sur les axes de flux.

Enjeu réglementaire : Traduire la charte d'aménagement commercial en "règles" dans le PLUi (lui donnant ainsi un statut "opposable").

Définir "les centralités" dans les communes afin de pouvoir appliquer le tableau relatif aux implantations préférentielles.







# 4.5 - LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

# 4.5.1 - Les ZAE "intercommunales"

#### On dénombre 19 zones d'activités intercommunales :

#### Aubenas:

- ZAE Ponson Moulon - ZAE Moulon Inférieur

- ZAE Ripotier Haut- ZAE Ripotier Bas- ZAE Les Pradasses- ZAE Les Tuileries

- ZAE Bourdary

#### Lachapelle-sous-Aubenas:

- ZAE Parc d'activités du Vinobre

- ZAE de l'ex-RD 104 (route d'Alès)

#### Lavilledieu:

- ZAE des Persèdes - ZAE Lucien AUZAS

#### Saint-Etienne-de-Boulogne:

- ZAE de l'Escrinet

#### Saint-Etienne-de-Fontbellon:

- ZAE les Cigalières - ZAE les Champs

### Saint-Joseph-des-Bancs:

- ZAE de la Prade

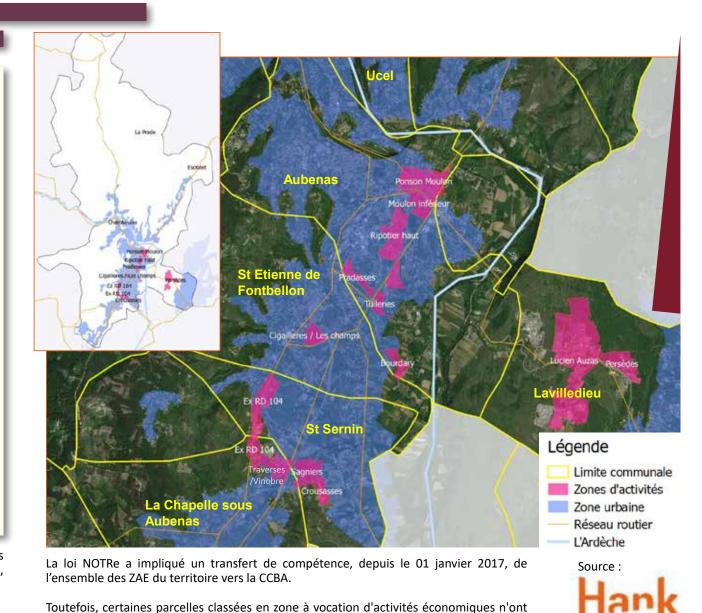
#### Saint-Sernin:

- ZAE les Sagniers - ZAE les Crousasses

#### Ucel:

- ZAE de Chamboulas

Certaines ZAE mentionnées ci-dessus ne sont pas aménagées aujourd'hui (Les Cigalières, La Prade, Les Sagniers, les Crousasses, les Champs).



pas été transférées sous compétence CCBA. En effet, seules les parcelles répondant aux

critères d'une zone d'activité économique intercommunale ont été retenues.





# 4.5.2 - L'obligation de réaliser un inventaire des ZAE



La loi dite "Climat et Résilience" du 22 aout 2021 a prévu l'obligation pour l'autorité compétente (CCBA) de réaliser un inventaire des zones d'activités économiques.

Un article du code de l'urbanisme (L318-8-2) a été spécifiquement créé.

Celui-ci précise le contenu de l'inventaire à produire et le délai pour le finaliser.

En application de l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire doit comporter pour chaque ZAE :

- Un état parcellaire
- Les surfaces disponibles
- L'identification des propriétaires
- L'identification des occupants
- Le taux de vacance

Cet inventaire, qui doit être finalisé avant le 24/08/2023 (2 ans après la promulgation de la loi), sera l'occasion d'analyser de manière précise les enveloppes urbaines à vocation économique et par conséquent d'estimer si les besoins peuvent être satisfaits par le "comblement" des espaces résiduels disponibles (densification, renouvellement urbain, reconversion...).

Il sera alors nécessaire d'étudier et de vérifier si le foncier identifié est adapté... et s'il peut répondre aux besoins exprimés des entreprises en lien avec les prévisions économiques de la CCBA et du SCOT.

Une analyse de terrain permettra également d'estimer la faisabilité "opérationnelle" de ces espaces et parcelles résiduelles (niveau d'enclavement, topographie, contexte foncier, desserte en réseaux ...).

L'intérêt de cette méthodologie est d'avoir une comptabilité <u>réaliste</u> des potentialités économiques dans les espaces déjà « urbanisés ».

Nota: Cet inventaire sera réalisé sur la base des enveloppes urbaines à vocation économique, permettant de ce fait de ne pas se limiter qu'aux ZAE intercommunales.

Il existe effectivement un potentiel d'accueil d'activités économiques dans des secteurs aujourd'hui non identifiés comme "ZAE Intercommunales".

# 4.5.3 - Un déficit d'insertion paysagère et architecturale...

Il ressort de manière générale une image négative des zones d'activités que l'on retrouve en entrée des villes et des villages ou le long des grands axes de communication, notamment du fait de la qualité des aménagements, d'un développement anarchique de la publicité et de l'aspect extérieur des constructions.

La majorité des ZAE ont été effectivement aménagées au «coup par coup» sans réflexion préalable d'urbanisme. Il en ressort une image générale peu valorisante.

Par ailleurs, les aménagements ont reçu un traitement très routier et fonctionnel, ne mettant pas en valeur les abords et ne facilitant pas les déplacements non motorisés.





Photographies de la ZAE de Ponson Moulon

Le parc d'activité du Vinobre, situé sur la commune de Lachapelle sous Aubenas, a toutefois pris en compte certains objectifs qualitatifs dans la conception de la ZAE :

- Implantation selon les secteurs et le type d'activité (artisanat avec entrepôt en second rideau, bâtiments tertiaires en premier rideau ...
- Réglementation sur les aspects extérieurs (alignements imposés, palette des couleurs imposée, enseignes à intégrer dans un bandeau, hauteurs, ...)
- Plantations imposées : Bosquets imposés entre lots, haies ...
- Maintien d'espaces non-bâtis : corridors transversaux aménagés en lien avec une gestion du pluvial (bassins et noues ...).
- Gestion des déplacements doux : cheminement piéton qui traverse la ZAE et qui relie le pôle d'équipement public de Lachapelle sous Aubenas.







# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

# CHAPITRE IV : LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

Un territoire qui accueille 19 zones d'activités économiques intercommunales.

Une image majoritairement négative des ZAE (qualité des entrées de ville, gestion de la publicité, architecture, stationnement, traitement uniquement routier ...).

Un inventaire des ZAE à réaliser avant le 24 aout 2023 (obligation depuis la loi climat et résilience du 22 aout 2021).

#### **LES ENJEUX DU PLUI:**

Un travail d'inventaire devant permettre de connaître le potentiel <u>réel</u> d'accueil de ces ZAE et d'estimer si les besoins de la CCBA peuvent être satisfaits par la mobilisation de ces zones d'activités (densification des ZAE, renouvellement urbain, reconversion, ...) : Il s'agit d'un enjeu de sobriété foncière.

Un inventaire à étendre à l'ensemble des enveloppes urbaines à vocation économique, permettant une analyse plus exhaustive du potentiel d'accueil.

Un besoin d'attribuer des vocations claires aux ZAE, en lien avec la charte d'aménagement commercial et l'armature territoriale du SCOT (ZAE structurantes, pas de concurrence avec les activités commerçantes des centralités, complémentarité entre les ZAE ...).

Un contexte réglementaire à construire / consolider pour :

- Mieux organiser et optimiser le foncier existant dans les ZAE (implantation en limites, densités minimales imposées, mutualisation des espaces ...).
- Faciliter les projets de requalification paysagère et architecturale des espaces existants et dégradés à vocation économique (végétalisation, accès, signalétique, stockage et exposition ...).
- Atteindre une meilleure intégration architecturale, urbaine et paysagère des ZAE (couleurs, aspects extérieurs, volumes, alignements ...).
- Imposer (ou inciter) l'utilisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (ombrières, panneaux photovoltaïques ...).





# 4.6 - LES BESOINS RECENSÉS LORS DES VISITES DANS LES COMMUNES

# De nombreux enjeux soulevés lors des visites communales :



Lors de la consultation des communes effectuée courant 2021 de nombreux débats sur le développement économique ont pu être abordés.

Il en ressort que traiter l'économie dans un PLUi, ce n'est pas seulement définir les zones à vocation économique sur un cadastre...

Le sujet étant par nature transversal, plusieurs enjeux et besoins sont présentés ci-après.

# 4.6.1 - Un besoin de vie sociale et commerciale dans les villages

L'enjeu très fort de maintenir le commerce dans le centre-ville d'Aubenas ne doit pas occulter les besoins de maintien de vie sociale dans les villages de plus petite taille.

En effet, les commerces et services de proximité deviennent de plus en plus rares dans ces villages et cela peut devenir problématique notamment dans un contexte de vieillissement avancé de la population.

Le besoin exprimé dans de nombreux villages est donc de trouver des pistes d'action permettant un maintien de vie sociale et commerçante, voire une ré-implantation de commerces dit "de proximité" (ou de première nécessité).

# Le développement des "tiers-lieux" :

"Déployer un réseau de tiers-lieux", enjeu figurant dans l'étude de positionnement économique, trouve un écho très favorable dans plusieurs villages de la CCBA.

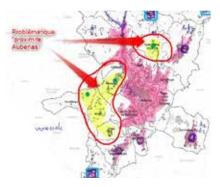
L'idée générale étant de développer des structures pouvant revêtir plusieurs fonctions (commerce multiservice, services à la population, bistrot, lieu de livraison et de prise de commande, télé-consultation médicale, lieux de télétravail collectif ...).

Cela cadrerait par ailleurs avec l'émergence "des nouvelles façons de travailler" et permettrait de limiter les déplacements vers les pôles plus urbains.

#### Comment assurer la "viabilité économique" de telles structures ?

Si la volonté de développer des "tiers-lieux" est réelle, le débat porte plus sur la solidité économique de ces structures. Le PLUi peut alors apporter (en partie) des solutions en fonction des partis d'aménagement qui seront définis.

programmation) permettant la réalisation d'un ou plusieurs gites touristiques communaux pouvant être gérés par la personne ayant la charge du tiers-lieux et lui assurant des revenus complémentaires ...



Le débat porte également sur la localisation géographique des tiers-lieux et des communes "trop proches d'Aubenas".

Les communes situées en première périphérie d'Aubenas estiment effectivement que la proximité immédiate de la ville centre représente un "frein" voire une "impossibilité" de réaliser des tiers lieux avec une composante "commerçante"...

Se pose alors la problématique de villages qui ne souhaitent pas néanmoins devenir de simples villages "dortoirs"...

Faut-il aménager des lieux de convivialité, des jardins collectifs, des espaces publics multifonctions dans ces communes pour compenser le manque de commerces ?

Une piste intéressante a également été soulevée lors des visites communales : "La logique de vallée".

L'idée étant de travailler à une échelle intercommunale pour localiser et implanter "des maisons de vallées". Les vallées de la Volane et de la Besorgues pourraient présenter des lieux adaptés et permettre par ailleurs la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels (Moulinages de Laviolle, du Moulin Lacoste ...).

De manière plus générale, la réflexion doit porter sur les choix de localisation des activités commerçantes et des lieux de vie sociale ...







# 4.6.2 - Un positionnement à prendre sur la "multifonctionnalité"

La division du territoire en plusieurs types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) que le PLUi sera amené à définir, conduit à organiser le territoire mais parfois aussi à le "cloisonner". On aménage ainsi un espace pour "habiter", un pour "travailler", un autre pour "se divertir" et des infrastructures pour "se déplacer" ...

Cette politique du "tout zonage" peut alors présenter des limites, notamment en matière de développement économique. La problématique a été relevée dans plusieurs communes.

En effet, certaines demandes d'installations économiques (souvent artisanales) sont souvent refusées dans les villages par manque de zones artisanales disponibles de proximité ... or certaines activités économiques pourraient très bien s'insérer dans le tissu urbain existant, même si celui-ci est parfois essentiellement à vocation résidentielle.

Le règlement du PLUi présentera l'avantage de pouvoir autoriser certaines destinations ou sous-destination "sous conditions...". Il devient alors possible d'autoriser, par exemple, une activité commerciale et/ou artisanale en zone résidentielle sous conditions de ne pas générer de nuisances ...

Les conditions peuvent être multiples et/ou cumulatives (à titre d'exemples) :

- Obligation de construire son local d'activité dans le même volume bâti que l'habitation (pour ne pas favoriser la dissociation des locaux lors d'une éventuelle revente).
- Limiter la surface de vente pour le commerce (pour ne pas concurrencer les centralités).

# 4.6.3 - Les réponses aux besoins économiques "localisés"

Après consultation des communes, il apparait que certains besoins économiques peuvent être très localisés et propres à un seul secteur ... rendant difficile la rédaction d'une orientation générale sur l'ensemble de la CCBA.

Les communes nous indiquent également ne pas connaître d'éventuels futurs projets qui pourraient apporter une réelle plus value au territoire... et qu'il est difficile d'anticiper pour les 10 ans à venir...

Le PLUi présentera l'avantage de pouvoir évoluer, et même de faire l'objet d'une mise en compatibilité avec un projet ou un aménagement qui présenterait un caractère d'intérêt général. La notion «d'intérêt général» ouvre effectivement la possibilité d'utiliser la procédure dite de «déclaration de projet» emportant «mise en compatibilité du PLUi»... sans avoir par conséquent à procéder à une procédure lourde de révision du PLUi.

Ainsi la rédaction du PADD pourrait permettre de déclarer certaines futures installations économiques comme présentant "un intérêt général"... tout en précisant les critères et les types d'activités concernées.

En effet, tous les projets d'installation économique ne pourront être considérés comme présentant un intérêt général.

# 4.6.4 - L'adaptation au vieillissement de la population

Le vieillissement de la population, renforcé par le fait que le territoire soit attractif pour une population de retraités ou pré-retraités, permet d'envisager des pistes d'actions économiques "spécifiques".

Cette composante démographique doit être intégrée dans la réflexion afin qu'elle puisse participer au renouvellement économique du territoire.

Le profil type de ces "nouveaux arrivants", ainsi que leurs exigences et leurs niveaux de revenu, implique des enjeux d'aménagement du territoire ciblés :

- Un aménagement qualitatif des centres-villes (trottoirs, espaces publics ...);
- Une circulation et des conditions de stationnement facilitées et adaptées ;
- Une adaptation de l'offre économique encore plus tournée vers le "qualitatif" (produits alimentaires qualitatifs, circuits courts, ...) et vers les services à la "personne".

Le besoin identifié est donc d'adapter les projets urbains et économiques à cette tendance démographique et que cela puisse profiter à l'ensemble du territoire. Il s'agit là du concept dit de "silver économie".

Comme cela a été évoqué dans l'analyse sur le logement, si le vieillissement de la population pose un problème pour l'accession à la propriété pour les jeunes ménages, il peut, en revanche, ouvrir des opportunités économiques non négligeables.

# 4.6.5 - Informer la filière économique de "la construction" sur le PLUi

Avec l'application des nouvelles normes de construction (RE 2020...) et celles issues de la loi Climat et Résilience, les professionnels de la construction devront s'orienter vers de nouvelles pratiques (renouvellement urbain et énergétique des bâtiments, dépollution, réhabilitation de friches, densification urbaine, nouvelles formes d'habitat ...).

Il est donc nécessaire d'anticiper cette mutation économique qui impactera inévitablement l'ensemble de la filière des métiers de la construction (de l'architecte au maçon, en passant pas le géomètre, l'agent immobilier ...).

Le besoin recensé est donc de sensibiliser les acteurs de la filière à cette mutation.







# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

DOCUMENT PROVISOIRE

# CHAPITRE IV : LES BESOINS RECENSÉS À L'ÉCHELLE DE LA CCBA

Un besoin de maintenir (ou créer) une vie sociale et commerciale dans les villages.

Un enjeu partagé : Développer un réseau de "tiers-lieux" viables économiquement.

Une réflexion à mener à l'échelle intercommunale ainsi qu'à l'échelle "des vallées".

Un positionnement à prendre sur la "multifonctionnalité des zones" afin d'éviter un trop fort cloisonnement des zones et d'aller vers plus de mixité (habitat et économie notamment).

Une nécessité de pouvoir répondre à des besoins localisés sous certaines conditions et justifications.

Une adaptation au vieillissement de la population à prévoir dans le PLUi tout en permettant d'en faire un atout économique.

Un besoin d'informer le secteur de la construction au regard des nouvelles normes réglementaires et législatives tournées vers le renouvellement urbain et la densification urbaine (ensemble de la filière: architecte, maçon, promoteur, agent immobilier ...).

# **LES ENJEUX DU PLUI:**

Définir des outils adaptés dans le PLUi qui, pour certains, seront de "portée générale" et pour d'autres, très localisés...

L'enjeu est de rédiger des règles répondant au mieux aux besoins locaux identifiés ... le tout dans un contexte global de PLUi (cohérence d'ensemble) ...





# 4.7 - LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

# 4.7.1 - Les chiffres clés de la CCBA en matière de tourisme (ADT 2017)

#### Le profil type des touristes de la CCBA :

Données ADT 2017

- Moyenne d'âge = 55,4 ans
- On note une très forte part de retraités qui représentent 44 % des touristes sur le secteur. (contre 26 % sur l'ensemble de l'Ardèche)
- Les visiteurs du Bassin d'Aubenas viennent essentiellement en "couple" en début de saison, en "famille" en haute saison et en "groupe/voyage organisé" en arrière-saison.
- Durée moyenne de séjour = 8,5 nuits
- 3 types de budget (par personne et par jour) :

- Touristes en hébergement marchand :

55€

- Touristes en excursion (séjour hors Ardèche effectuant une visite sur la CCBA):

55€

- Autres excursionnistes (pas de nuit en dehors de leur logement):

94€

- Dépenses de consommation touristiques annuelles sur la CCBA :
  - Hébergement marchand : 36,8 M €
     Hébergement non marchand : 26,6 M €

#### La promotion touristique:

La promotion touristique est assurée par l'Office de Tourisme Intercommunal du Pays d'Aubenas-Vals-Antraigues, qui dispose de 3 antennes (à Aubenas, Vals-les-Bains et Vallée-d'Antraigues-Asperjoc).

# 4.7.2 - Analyse "atouts / opportunités / faiblesses / menaces" (étude Hank)

Source: Etude stratégique de positionnement pour le développement territorial et économique du territoire" réalisée par le bureau d'études HANK.

## Les atouts et les opportunités en matière touristique identifiés :

- Des conditions climatiques favorables pour le développement touristique.
- Une offre relativement diversifiée (thermalisme, nature, sport, gastronomie,...).
- Un patrimoine bâti et naturel d'une grande richesse (monuments historiques ...).
- 3 villages labellisés « Villages et Cités de caractère » (Ailhon, Antraigues, Vinezac).
- Une ville thermale et de "bien être " (Vals-Les-Bains).
- Un potentiel de développement autour du tourisme culturel (artisanat d'art, patrimoine, etc.) du tourisme d'affaires, de découverte économique, de santé, sportif (cyclotourisme avec le développement des voies vertes, randonnées avec la prise en charge de 600 km de sentiers de randonnée par la CCBA, écotourisme, agritourisme, oenotourisme,...).

# Les faiblesses et les menaces identifiées :

- Veiller à maintenir une "différence" vis à vis du sud de l'Ardèche.
- Tourisme de cueillette : offre peu ou pas structurée.
- Offre d'hébergement insuffisante et peu adaptée aux nouveaux besoins des touristes, qui cherchent davantage de confort.
- Forte saisonnalité estivale et une fréquentation touristique concentrée en été et une précarité des emplois touristiques.
- Dénaturation du cadre naturel et paysager avec un développement urbain diffus.





# 4.7.3 - Monographie touristique du bassin d'Aubenas (source : ADT Ardèche)



Le document ci-contre été réalisé en janvier 2022 par l'Agence de Développement Touristique de l'Ardèche.

Il constitue un document de travail destiné à faciliter et orienter le travail de la collectivité dans l'élaboration de son futur schéma de développement touristique et sa communication auprès de ses partenaires.

#### Le territoire et son accessibilité :

Dans un isochrone d'une heure de voiture autour d'Aubenas, l'Insee dénombre :

- 329 538 habitants.
- 257 terrains de campings, cumulant 23 000 emplacements (environ 81 000 lits)
- 146 hôtels cumulant 3000 chambres (estimation de 6000 lits)

Cela représente un potentiel de 87 000 personnes touristes en excursion à 1 h d'Aubenas.

Il s'agit donc d'un potentiel d'excursion de proximité intéressant pour la CCBA.

Dans un isochrone de 2H00 de voiture autour d'Aubenas, comptabilisant 4 359 875 habitants, le potentiel devient très important pour le court séjour des clientèles urbaines en voiture (Lyon, Valence, Avignon, Marseille), sous réserve d'une offre d'hébergement et d'activité adaptée.

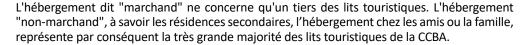
Comme pour le reste de l'Ardèche, l'amélioration de l'accessibilité du territoire demeure pour le bassin un enjeu touristique important.

#### Une capacité d'accueil touristique de 21 338 lits disponibles :

En 2021, on recense 21 338 lits touristiques disponibles à l'échelle de la CCBA :

Résidences secondaires =	14260 lits	67 %	
Hôtellerie de plein-air =	2431 lits	11 %	]
Hôtellerie =	1160 lits	5 %	Hébergement "marchand"
Hébergement locatif =	2954 lits	14 %	Trebergement marchand
Hébergement collectif =	533 lits	2 %	

(Vals les Bains concentre près d'un quart de cette offre marchande)



#### Analyse par filières :

#### Les résidences secondaires :

Celles-ci représentent 14 260 lits touristiques. 92 % de ces résidences ont des propriétaires français. A titre indicatif, une résidence secondaire située en espace rural est occupée en moyenne 13,5 semaines par an (propriétaires+prêt+location).

#### L'hébergement locatif:

Ce type d'hébergement représente environ 2900 lits (pour environ 600 hébergements). Sur les 2900 lits, on comptabilise 300 lits en chambre d'hôtes et 2600 lits en gites meublés.

Seulement 1/3 des établissements sont labellisés (gites de France, Clévacances, Bienvenue à la ferme ...). La moyenne de location était de 12.9 semaines en 2019.

Les acteurs institutionnels du tourisme et du thermalisme juge que cette offre reste qualitativement et quantitativement insuffisante.

#### L'hôtellerie :

Avec 20 hôtels, développant 1160 lits, la CCBA présente la plus forte capacité hôtelière du département.

#### L'hôtellerie de plein-air :

17 établissements d'hôtellerie de plein-air sont recensés (13 campings, une aire naturelle, deux campings à la ferme, un parc résidentiel de loisir). Ils développent environ 2400 lits.

L'étude note un besoin d'accompagnement pour les "petits établissements" sur des démarches d'amélioration de la qualité, de montée en compétence sur le marketing et le digital.

# L'hébergement collectif:

On ne recense que 5 hébergements dits "collectifs" à l'échelle de la CCBA (Les Stelles à Genestelle, le Domaine du Taillé à Vesseaux, les Jardins intérieurs à Saint Privat, le chalet de l'Areilladou à Mezilhac et le moulin de Charrier à Labastide sur Besorgues.)

L'étude fait toutefois ressortir qu'il n'existe pas de structure susceptible d'accueillir deux cars.





#### Analyse thématique :

#### Le tourisme "gourmand" :

Celui-ci présente une offre importante. On recense 4 restaurants gastronomiques, 5 restaurants "bistronomiques", 8 maîtres restaurateurs (sur les 38 de l'Ardèche), 1 bistrot de pays, 3 Goûters l'Ardèche, 2 étapes savoureuses d'Ardèche... et le territoire fait partie de la destination Vignobles et Découvertes "Sud Ardèche".

L'étude révèle un potentiel de création de 2 à 3 bistrots de pays en réponse notamment à la problématique de maintien du dernier commerce.

#### Thermalisme:

Le récent projet d'agrandissement et de rénovation des thermes représente une opportunité de développement de nouvelles clientèles de court séjour et de séjours bien être / prévention santé.

En lien avec cette nouvelle offre thermale et ces nouveaux publics, des prestations d'activités touristiques connexes sont à développer par le territoire (VAE, découverte reconnexion à la nature...).

#### Patrimoine naturel:

Une thématique «géologie et volcanisme » très prégnante que la CCBA partage avec le territoire voisin des Sources et Volcans d'Ardèche.

Le territoire présente de nombreuses opportunités de baignade en milieu naturel. La page «coins sauvages de baignade » est la page la plus consultée du site internet de l'office du tourisme. La communication sur cette activité reste cependant délicate pour des raisons de sécurité et de respect de l'environnement.

#### Patrimoine culturel et sites de visites :

#### L'étude met en avant plusieurs enjeux :

Il n'existe pas de site « locomotive » derrière la maison Jean Ferrat (menace d'érosion de la notoriété à terme). Le futur centre d'Art contemporain au château d'Aubenas pourrait constituer un relais d'attractivité en terme de visite « indoor ».

Fréquentation modeste de la maison Champanhet : besoin de repositionnement ?

Potentiel touristique de visite de sites industriels peu exploité. A développer ?. Notamment en lien avec les productions agroalimentaires de qualité : Sabaton , marrons Imbert, Carrier, eaux de Vals, glaces de l'Ardèche, Bourganel ...

#### La pratique du vélo :

L'étude met en avant plusieurs enjeux :

Continuer le développement des infrastructures

Connexion du centre d'Aubenas à la Via Ardèche (schéma départemental Vélo) : Aubenas gare - St Sernin et St Didier sous Aubenas - St Sernin) = liaison au territoire des Gorges de l'Ardèche et potentiel de « petite itinérance », à terme jusqu'à Alès.

Liaison Ucel-Vals les Bains.

Connexion Via Ardèche / Viarhona par Vogüe ouvrant l'accessibilité d'Aubenas aux itinérants de la Viarhona.

A plus long terme : Saint Privat - Col de l'Escrinet en vue d'une liaison au bassin de Privas

- Cyclabilité au quotidien des zones urbaines à favoriser.
- Offre itinéraires VAE à identifier (dont 2 boucles de niveau départemental).
- Développement de l'offre vélo dans les hébergements et sa digitalisation.
- Développement de l'offre de location vélo.

# Les loisirs "nature" (randonnée, itinérance, baignade, canyoning) :

L'étude met en avant l'offre abondante, qualitative et diversifiée dans ce domaine. Il est noté un manque en matière de circuit d'itinérance "vitrine" sur un format 2 ou 3 jours de randonnée. Le territoire possède le potentiel pour en créer un.

# La mobilité touristique :

En raison notamment de sa position centrale, les flux touristiques sont importants avec le reste du département. L'étude de la mobilité montre en particulier les flux nombreux de personnes non ardéchoises, dormant dans les Gorges de l'Ardèche ou les Cévennes, et vues en journée sur la zone Haute Vallée de l'Ardèche

Une analyse plus approfondie des profils « excursionnistes » peut s'avérer opportune compte tenu du potentiel d'attractivité du bassin d'Aubenas pour les touristes en séjour dans le sud Ardèche ...



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

# **CHAPITRE IV : LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES**

Un profil type "relativement âgé" des touristes : Les retraités représentaient 44 % des touristes en 2017.

De nombreux atouts et opportunités identifiés en matière de développement touristique (climat favorable, offre touristique diversifiée, patrimoine bâti et naturel qualitatif, présence d'une ville thermale, tourisme culturel et sportif en plein essor ) ...

... Mais également des faiblesses : Forte saisonnalité touristique, offre d'hébergement insuffisante et peu adaptée aux nouveaux besoins, un développement urbain diffus qui impacte le paysage, un tourisme de "cueillette" à structurer ...

Une monographie touristique, élaborée par l'Agence de Développement Touristique de l'Ardèche, qui pourra orienter la CCBA dans l'élaboration de son futur schéma de développement touristique. Etude qui a mis en avant :

- Une capacité d'accueil de 21 338 lits, dominée par l'hébergement "non marchand" (résidences secondaires).
- Un manque de structure de forte capacité d'accueil (susceptible d'accueillir 2 cars).
- Un fort potentiel en matière d'excursion de "proximité" (1h autour d'Aubenas).
- Des prestations d'activités connexes à développer en lien avec le pôle thermal de Vals les Bains.
- Une pratique du vélo qui présentent de nombreux enjeux touristiques (voies vertes, location de vélos ...).
- Une offre abondante et qualitative en matière de loisirs "nature" (randonnée, baignade, canyoning, ...).
- Un manque en matière de circuit d'itinérance "vitrine" (sous format 2 ou 3 jours de randonnées).
- Un potentiel de création de 2 à 3 "bistrots de pays".

# **LES ENJEUX DU PLUI :**

Définir une politique globale en matière touristique permettant d'apporter des réponses <u>concrètes</u> sur les points de faiblesse identifiés (mode d'hébergement, offre hôtelière de grande capacité, élargir les ailes de saison ...) et de valoriser les points forts existants (tourisme et loisirs "nature", fort potentiel en matière d'excursion de proximité, pôle thermal de Vals les Bains, pratique du vélo ...).

Prendre en compte la croissance d'activité des Thermes de Vals les Bains, qui, suite au projet de restructuration, va permettre de doubler la capacité d'accueil des curistes et des clients "bien-être" et qui aura un impact sur les besoins en termes de logements, que ce soit à vocation touristique ou résidentielle.

Comment profiter du potentiel touristique lié au positionnement géographique de la CCBA, porte d'entrée du Sud-Ardèche et point de liaison avec la Montagne ?





# 4.8 - LES ACTIVITÉS AGRICOLES

# 4.8.1 - Les chiffres clés de la CCBA en matière agricole

#### Caractéristiques de l'offre :

On comptait en 2017 sur le territoire de la CCBA :

- 212 exploitations représentant 134 postes salariés privés.

#### <u>Principales productions:</u>

Élevage	(80 exploitations).
Vergers	(37 exploitations).
Céréales	(31 exploitations)
Vignes	(25 exploitations)





# 4.8.2 - Analyse "atouts / opportunités / faiblesses / menaces" (étude Hank)

Source: Etude stratégique de positionnement pour le développement territorial et économique du territoire" réalisée par le bureau d'études HANK.

## Les atouts et les opportunités en matière touristique identifiés :

- Cadre naturel, géographique propice à l'activité agricole (élevage, châtaigne, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- Chaine de production relativement structurée sur certaines filières (châtaigne)
- Territoire reconnu pour certaines productions (châtaigne, viticulture, viande ovine)
- Activités de collecte et de transformation implantées sur le territoire.
- Industrie agroalimentaires locales qui sont rayonnantes à l'extérieur (Sabaton, Imbert, Bourganel, Eaux de Vals, Carrier, Reine des Basaltes, etc...)
- Potentiel de développement dans certaines filières: Les plantes aromatiques (produits de diététique, cosmétiques), le maraîchage, le développement de l'agro tourisme, de la production biologique et des circuits courts.

# Les faiblesses et les menaces identifiées :

- Diminution et fragmentation des terres agricoles (163 ha urbanisés entre 2002 et 2011 ...)
- Manque de visibilité de certaines productions (plantes aromatiques, maraîchage ...)
- Adéquation offre demande pas (suffisamment) optimale sur certaines activités (circuits courts) malgré une demande locale potentielle.
- Risque de désorganisation de l'activité agricole si développement des activités touristiques en milieu agricole.



Un diagnostic agricole est en cours d'élaboration. Cette étude, réalisée par la chambre d'agriculture, devrait être livrée courant du 1er trimestre 2022.





# 4.9 - LES ACTIVITÉS SYLVICOLES

### 4.9.1 - Les chiffres clés de la CCBA

#### Caractéristiques de l'offre :

#### 2015 =

- 20 entreprises dans les activités de production et transport.
- 6 scieries dans les activités de première transformation.
- 45 entreprises dans la deuxième transformation.

Localisation majoritairement sur les communes d'Aubenas et de Lavilledieu.

Environ 1000 emplois à l'échelle du bassin d'Aubenas.





# 4.9.2 - Analyse "atouts / opportunités / faiblesses / menaces" (étude Hank)

Source: Etude stratégique de positionnement pour le développement territorial et économique du territoire" réalisée par le bureau d'études HANK.

### Les atouts et les opportunités en matière touristique identifiés :

- Ressources naturelles abondantes, diversifiées (ratio 50/50 entre feuillus et résineux) et encore insuffisamment exploitées (taux de prélèvement inférieur à la production biologique annuelle de la forêt).
- Proximité de la ressource par rapport au tissu urbanisé.
- Présence sur le territoire de l'ensemble des activités de la filière (de la collecte jusqu'à la première et deuxième transformation).
- Potentiel de développement en matière de bois énergie (en lien avec le développement des réseaux de chaleur notamment) et bois construction dans une logique de constitution de filière locale

### Les faiblesses et les menaces identifiées :

- Activités de collecte/transport :Fort morcellement des propriétés forestières. Manque de "culture forestière" des propriétaires. Contraintes d'exploitation dues au relief (2/3 des massifs en Ardèche sont jugés « plutôt difficiles à exploiter). Problème d'isolement, pénibilité et faible capacité d'investissement. Tissu d'exploitants forestiers insuffisant.
- 1 ère transformation : Faible capacité d'investissement pour moderniser les exploitations et déficit de compétitivité.
- 2 ème transformation : Mieux développer les liens avec les activités de 1 ère transformation (valoriser davantage les produits issus de la première transformation, notamment ceux issus du sciage).



Un diagnostic sylvicole est en cours d'élaboration. Cette étude, réalisée par la COFOR (association des communes forestières de l'Ardèche) devrait être livrée courant du 1er trimestre 2022.







# CHAPITRE 5 - AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE









## 5.1 - LES MORPHOLOGIES URBAINES ET LA DISTRIBUTION DU BÂTI

# 5.1.1 - La carte historique de Cassini (XVIII ème siècle)

Datant du XVIIIème siècle, la carte de Cassini est la première carte topographique établie à l'échelle du royaume de France.

Aubenas occupe déjà à cette époque une place prépondérante sur le territoire de l'actuelle CCBA, où elle est la seule à être représentée par le symbole qui désigne "une ville".

Elle est par ailleurs déjà localisée à la croisée des routes dites "principales" du territoire du sud Ardèche.

L'importance de Vals-les-bains est également déjà reconnue à cette époque puisqu'elle est la seule dans le périmètre actuel du territoire de la CCBA à être représentée par le symbole qui désigne "les bourgs".

Elle se situe également sur une voie structurante du territoire reliant Aubenas à la ville du Cheylard plus au nord.

Les symboles "châteaux", "paroisses et hameaux" viennent compléter la représentation de l'urbanisation existante à cette époque.

La multitude de ces symboles sur le territoire de la CCBA témoigne de l'importance et de l'ancienneté du patrimoine bâti actuel.

Il est à noter l'importance de la culture de la vigne dans la plaine et les piémonts au sud de la ville d'Aubenas.

Celle-ci est également bien présente sur le plateau de Vesseaux et le paysage collinaire de Vinezac.



O<sup>\*</sup>

Bourg



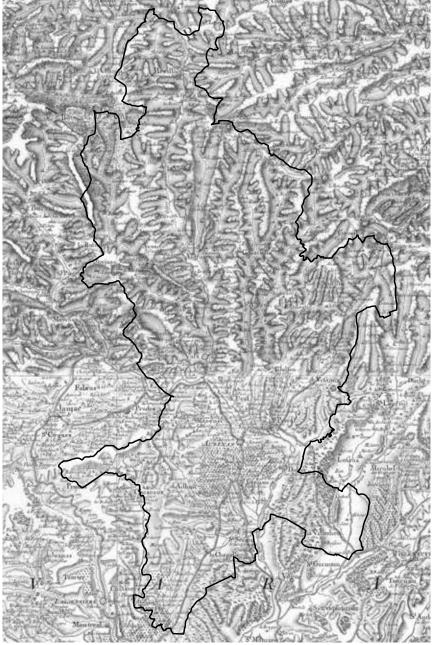


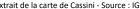


Paroisse Route Hameaux principale

e

Vignes





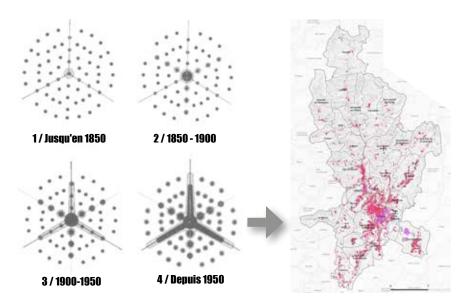




# 5.1.2 - Un développement marqué par la "rurbanisation"

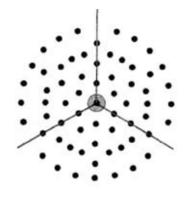
L'analyse historique du développement urbain de la CCBA s'apparente étroitement au concept de rurbanisation, qui a notamment été théorisé par Gérard BAUER et Jean Michel ROUX, dans leur ouvrage "La rurbanisation ou la ville éparpillée".

En effet, les différentes "étapes" de développement décrites par les croquis de BAUER et ROUX, correspondent en de nombreux points à l'évolution de l'urbanisation constatée sur la CCBA.



Les croquis exposés ci-dessus expose Les 4 temps de l'urbanisation en France.

Cette étude, qui a désormais 45 ans, reste d'actualité et permet de mieux comprendre comment l'urbanisation s'est historiquement développée sur le territoire de la CCBA et quels sont les défis auxquels il faudra répondre dans les prochaines années.



### 1 / Jusqu'en 1850

#### Le premier temps

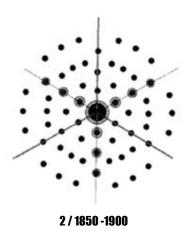
Jusqu'à la révolution industrielle, l'urbanisation s'est développée progressivement et plutôt lentement.

"L'optimum rural" a été atteint en 1861, où la population rurale française atteignait 26.6 millions d'habitants.

A l'échelle de la CCBA, les chiffres sont également évocateurs. On pouvait ainsi recenser lors de l'optimum rural (milieu du 19ème siècle):

- 2282 hab à Genestelle (284 aujourd'hui)
- 1092 hab à Labastide sur Besorgues (261 aujourd'hui)
- 1233 hab à Mezilhac (92 aujourd'hui)

Cette densité de population "rurale" n'a plus jamais été atteinte depuis... car la révolution industrielle a engendré un très fort exode rural.



# Le deuxième temps

La révolution industrielle, débutée en 1840 avec l'essor du chemin de fer, a fait basculer une société à dominante agraire et artisanale vers une société commerciale et industrielle.

Les "villes usines" apparaissent.

Les villages ne se développent pas sauf ceux situés sur les axes routiers ou ceux qui bénéficient d'une gare.

### Quelques repères :

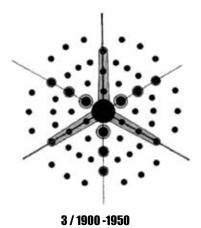
1885 : Ouverture de la BSN à Labégude.

1909: 590 moulinages en Ardèche / 13.000 ouvriers.

Définition de la rurbanisation (Larousse): Développement de villages, aux noyaux souvent anciens, situés à proximité de villes dont ils constituent des banlieues. (La rurbanisation, aui se traduit par la construction d'habitats individuels, est particulièrement consommatrice d'espace.).







### Le troisième temps

L'urbanisation commence à produire des "continuums" urbains. Il s'agit d'une extension dite en "doigts de gants" notamment le long des lignes de voies ferrées.

OCUMENT PROVISOIRE

Les villages "à l'écart" ne se développent toujours pas.

#### Quelques données :

La société des "Tramways" de l'Ardèche (1910-1930) comptait alors 8 lignes:

Le Pouzin/Privas4 / Aubenas - Aubenas / Uzer Uzer/Les Vans - Les Vans/St Paul - Uzer/Largentière Ruoms/Vallon - Vernoux/St Peray



# Le quatrième temps

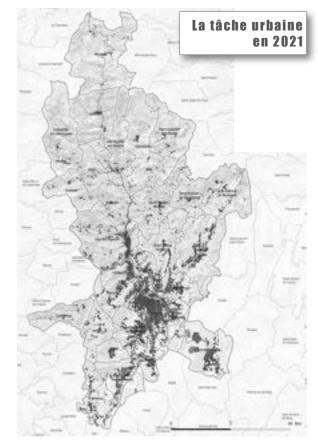
C'est la phase de "l'agglutination et de la rurbanisation".

L'urbanisation en continuum s'épaissit, englobant d'anciens villages et formant ainsi des territoires agglomérés.

Tous les villages alentour se développent grâce à la généralisation de l'automobile individuelle.

Pour la première fois on assiste à une dissociation entre le lieu de résidence et le lieu de travail!

La notion de "ville éparpillée" apparait!



# Et maintenant ? l'après 2020 ... le ZAN ...

Le contexte réglementaire a fortement évolué et désormais, à terme, la tâche urbaine ne devra plus évoluer (objectif ZAN de la loi climat & résilience).

Les enjeux deviennent qualitatifs et non quantitatifs :

- Comment remplir les espaces résiduels ?
- Comment bien densifier l'urbanisation?
- Comment se déplacer ?
- Quelle place pour la nature en ville ?





# 5.1.3 - Les quatre principales formes urbaines du territoire

Les schémas historiques de développement urbain présentés ci-avant permettent de comprendre les principales phases d'urbanisation sur le territoire de la CCBA.

On retrouve aujourd'hui une certaine notion de territoire "aggloméré" au niveau du pôle central, où certains villages ou centres-bourgs, autrefois distincts les uns des autres, sont aujourd'hui englobés dans un vaste espace urbanisé ne présentant plus de réelles coupures (hormis celles naturelles comme les rivières ou les fortes ruptures topographiques...).

L'urbanisation des communes de Vals les Bains, Labégude, Aubenas, Saint Didier sous Aubenas, Saint Etienne de Fontbellon. Ucel et Saint Privat constitue effectivement un quasi "continuum bâti". Le choix de définir un "pôle central", constitué de ces sept communes, dans l'armature territoriale du SCOT semble donc parfaitement justifié.

L'analyse de l'organisation et des formes urbaines du territoire permet de distinguer plusieurs types d'implantation du bâti en fonction de l'âge d'achèvement des constructions, de leur vocation et des implantations originelles.

Historiquement, les villages se sont effectivement installés selon des choix stratégiques et économiques (lieux d'échanges ou de foires), soit sur des replats, des croupes, le long de serres ou à mi-versant, mais toujours avec une logique de préservation des meilleures terres agricoles.

On note la même logique pour la multitude de hameaux que l'on retrouve sur une très grande majorité des communes.

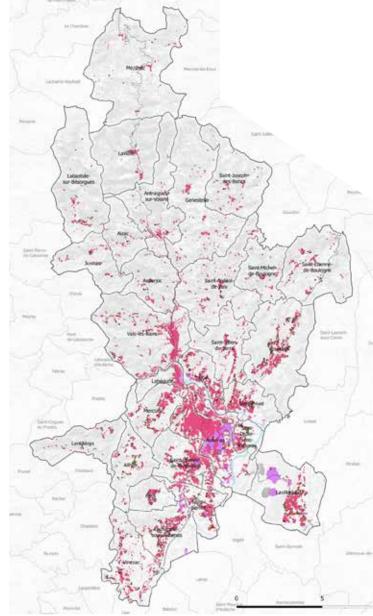
En règle générale, il ressort quatre grands types de formes urbaines :

- Les centres-villes, centre-bourgs et noyaux villageois.
- Les hameaux traditionnels et denses.
- Le bâti rural isolé et ancien.
- Les zones diffuses d'habitat récent.

Une particularité du territoire de la CCBA (et de la plupart des communes d'Ardèche méridionale) est le manque d'habitat individuel dit "intermédiaire" ou "groupé".

Ainsi, dans de nombreuses communes, on passe directement, et sans transition, d'un habitat ancien très dense, organisé et homogène à un habitat très diffus sans organisation apparente ... C'est dans les bourgs périphériques que ce constat est le plus frappant.

On trouve néanmoins quelques programmes récents, dans le pôle central notamment, ayant développé un type d'habitat individuel groupé (programmes souvent portés par des bailleurs sociaux mais qui restent rares dans le paysage bâti de la CCBA).



Réalisation : DDT Support / Source(s): Porter à Connaissance





# 5.1.4 - Les centres-villes - les centres-bourgs et les noyaux villageois

Les centres-villes, les centres-bourgs et les noyaux villageois des communes concentrent les masses bâties les plus denses.

Ceux-ci se sont implantés selon une véritable logique fonctionnelle et économique (Lieux de commerces, de foires, bons terroirs agricoles à proximité, ensoleillement, présence d'une ressource en eau ...).

L'urbanisation traditionnelle s'est souvent structurée autour ou en continuité d'un marqueur structurant (Château, rue, Eglise, place publique, etc.).

Les constructions sont généralement mitoyennes des deux côtés, et implantées en accroche à l'emprise publique, souvent en alignement. Les îlots apparaissent quelquefois entièrement bâtis dans les centres-villes.

Les centres-bourgs se distinguent des noyaux villageois par leur taille et la présence de plusieurs commerces, équipements publics et services de proximité.





Exemple: centre-ville d'Aubenas

Sur certaines communes il est parfois difficile de distinguer un noyau villageois, comme à Saint Michel de Boulogne par exemple. On est alors en présence de plusieurs hameaux de tailles variables.

A contrario, une commune peut avoir plusieurs noyaux villageois, comme Labastide sur Besorgues, Genestelle, ou Ucel par exemple.

A noter la particularité de l'ancienne commune d'Asperjoc, où le noyau villageois originel (Thieure) a perdu ses fonctions "administratives" au profit du hameau de Laulagnet ...

#### DENSITÉ MOYENNE

OCUMENT PROVISOIR

Emprise au sol	Niveaux	Densité logt/ha
20 à 80 %*	R+1 à R+3**	de 25 à 100 logts
<b>+</b>		Forte à très forte

#### IMPLANTATION DU BÂTI

Plan	Implantation bâtie
Organisation du bâti autour d'une place / château / Eglise / ou le long d'une rue	Bâti en front de rue ou d'espace public ou en retrait mais avec alignement. Jardins sur l'arrière
	Place Place

<sup>\*</sup> En cœur d'îlots de centre-bourg ou de village, l'emprise au sol est parfois de 100 %.



<sup>\*\*</sup> Pour le centre-ville d'Aubenas, on retrouve localement des bâtiments plus élevés.

# STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# 5.1.5 - Les hameaux traditionnels et denses

Le hameau est une forme urbaine caractéristique des territoires ruraux. La CCBA en accueille de très nombreux, souvent de petite, voire de très petite taille (3 ou 4 bâtisses regroupées).

Dans la partie nord de la CCBA, et face à une topographie accidentée, les choix d'implantation des hameaux ont été avant tout stratégiques.

Dans les vallées, les hameaux se sont souvent installés sur une croupe en surplomb de la rivière. Ils se sont également implantés dans les pentes, à l'adret, ou sur le versant le mieux exposé, lorsque la vallée est orientée nord-sud.

Aujourd'hui, ce bâti traditionnel, accompagnant les villages et noyaux villageois, se présente comme un élément identificateur majeur du territoire.

Cet habitat vernaculaire doit en conséquence faire l'objet de mesures de préservation et de mise en valeur dans le PLUi.

En effet, ces entités bâties se révèlent très vulnérables. L'équilibre de ces hameaux pouvant notamment être rompu par une urbanisation "non maîtrisée" aux abords directs de ceux-ci.

Pour les communes concernées par la loi montagne : La loi impose de construire en continuité des espaces urbanisés existants (sauf procédure de dérogation) et cela peut localement poser des difficultés, notamment si la juxtaposition habitat traditionnel / habitat récent n'est pas "encadrée" réglementairement.

En effet, une grande partie de la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère des hameaux traditionnels dépend des espaces «ouverts» qui les entourent, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle.

Il convient alors de conserver des limites franches entre le bâti traditionnel et l'environnement naturel et agricole ou de prévoir un encadrement réglementairement strict des extensions de ces hameaux (couleurs, aspects extérieurs ...).



Hameau du Pradel (Saint Etienne de Boulogne)



DCUMENT PROVISOIR

Hameau de Salavert (Saint Andéol de Vals)

#### **DENSITÉ MOYENNE**

Emprise au sol	Niveaux	Densité logt/ha
20 à 70 %	R+1 à R+2	de 25 à 50 logts
<b>+</b>		élevée

#### IMPLANTATION DU BÂTI

Plan	Implantation bâtie
Bâti groupé en périphérie d'une voie / abords du hameau «ouverts» / Juxtaposition de volumes simples	Bâtiments mitoyens ou semi-mitoyens assemblés de manière verticale ou horizontale
	Rue Rue

La forme urbaine du hameau est majoritairement constitué par un habitat mitoyen en R+1/R+2.

Les ruelles y sont souvent étroites, sinueuses et peu adaptées à la voiture, premier mode de déplacement sur le territoire.

La gestion du stationnement pose souvent problème.







# 5.1.6 - Le bâti rural isolé et ancien

A l'image des hameaux traditionnels, les anciens corps de ferme sont également nombreux sur le territoire de la CCBA.

Ces ensembles, présentant souvent un ou plusieurs bâtiments, ont (pour la plupart) perdu leur usage lié à l'agriculture ou l'élevage du fait de la déprise.

Si ces constructions étaient autrefois isolées, dans une logique fonctionnelle d'exploitation des terres agricoles, certaines d'entre elles se retrouvent aujourd'hui englobées dans les parties urbanisées du territoire, au regard du fort étalement urbain de ces dernières décennies.

Vestiges d'une économie aujourd'hui disparue sur le territoire de la CCBA et en Ardèche, on retrouve également d'anciens moulinages sur les bords des cours d'eau ainsi que d'anciennes magnaneries, autrefois entourées de mûriers.







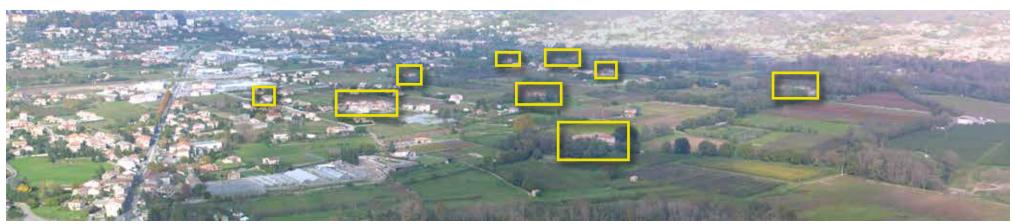
DCUMENT PROVISOIRE

Peyroulet Le Jonquas

Millet



Saint-Didier-sous-Aubenas - Anciens corps de ferme



Point de vue depuis le plateau calcaire (rochers de Jastres)





### 5.1.7 - Les zones diffuses d'habitat récent

Le territoire de la CCBA présente des conditions attractives pour l'implantation de nouvelles habitations (cadre de vie, paysage encore préservé ...) qui, couplées à des documents d'urbanisme relativement permissifs, ont permis un développement très fort de la construction de maisons individuelles ces dernières décennies.

La typologie "maison individuelle" représente ainsi aujourd'hui environ 68 % des logements de la CCBA (et plus de 90 % des logements sur 18 communes).

Toutefois, contrairement au noyaux villageois et aux hameaux traditionnels, les constructions récentes se sont le plus souvent implantées sans organisation préalable, à partir d'opportunités foncières ou de présence de réseaux.

Ce phénomène d'urbanisation diffuse, fortement consommateur d'espaces naturels et agricoles (833 m² par nouveau logement entre 2002 et 2011), devra être maîtrisé pour éviter un "mitage" généralisé et une "banalisation" des paysages.

La construction en nombre de maisons individuelles hors procédure d'aménagement et sur la base de règlements d'urbanisme peu prescriptifs a effectivement généré un paysage de constructions très hétérogènes dans les matériaux, les couleurs, les formes et l'implantation qui tend, peu à peu, à dénaturer les paysages ruraux du territoire.

Les zones résidentielles récentes, constituées uniquement de maisons individuelles et construites au fil des années, posent aujourd'hui des problématiques urbaines diverses :

- Manque de lieux de sociabilité et d'interaction sociale dans ces quartiers.
- Infrastructures routières parfois inadaptées pour supporter la circulation engendrée par les nombreuses constructions (difficultés en terme de sécurité routière et de partage de la voirie).
- Un aménagement urbain essentiellement "pensé" pour la voiture avec peu de connexions «inter-quartiers» et ne facilitant pas les déplacements "non motorisés".
- Une imperméabilisation qui pose des problématiques de gestion du ruissellement pluvial.



Exemple d'habitat individuel diffus - Communes de Mercuer et Labégude

#### DENSITÉ MOYENNE

Emprise au sol	Niveaux	Densité logt/ha
5 à 10 %	R à R+1	de 4 à 12 logts
		Faible à Très faible

#### IMPLANTATION DU BÂTI

Plan	Implantation bâtie
Maisons individuelles sans plan d'alignements et sans organisation préalable par rapport aux voiries	Implantation des maisons souvent en milieu de parcelle
	Voirie





# 5.1.8 - Analyse cartographique des centres-bourgs et noyaux villageois

Cette analyse cartographique s'appuie sur les cartes d'état-major, qui ont été réalisées entre 1820 et 1866 et qui permettent de mettre en avant le bâti ancien. La deuxième illustration correspond à la photographie aérienne IGN 2020 et la troisième à la mise en évidence du bâti ancien sur la photographie aérienne IGN 2020.

# **AILHON**



Le village ancien s'est développé autour de l'église et de la place centrale.

### **FONS**



Le village a la particularité de s'être développé à partir de 3 hameaux relativement rapprochés.

#### **AIZAC**



Le centre village s'est développé sur un col à la croisée des voies de communication.

### GENESTELLE



Le centre village suit les courbes de niveau du relief. Le hameau de Bise constitue un deuxième "noyau villageois" (non cartographié).



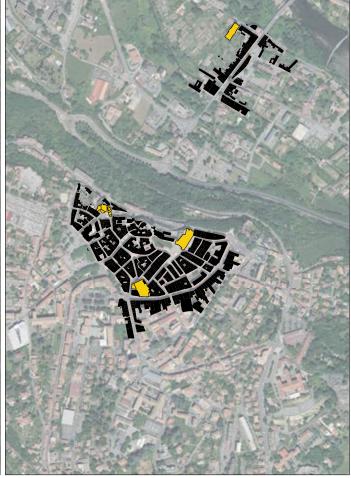






# **AUBENAS**





Le centre ancien s'est développé jusqu'à la rupture de pente constituée par un versant nord, très abrupt qui surplombe la vallée de l'Ardèche. Ce site d'implantation stratégique et défensif présente aujourd'hui une "silhouette" caractéristique d'Aubenas.

Avec le château et le Dôme, cette implantation bâtie représente un marqueur paysager et un repère visuel incontournable.

Le centre historique d'Aubenas présente un plan radio concentrique. Le quartier du Pont d'Aubenas présente lui un plan linéaire, le long de la voie de communication.



Vue sur la ligne de crête d'Aubenas depuis le quartier Roqua





### **JUVINAS**



Le centre village suit les courbes de niveau du relief.

# **LABASTIDE SUR BESORGUES**



Commune constituée par trois "noyaux" villageois avec Freyssenet, Moucheyre et le chef-lieu actuel. (Illustration ci-dessus = Freyssenet).

# LABÉGUDE



Un village qui s'étire le long de la voie de communication.

# **LACHAPELLE SOUS AUBENAS**



Le bâti du vieux village s'est développé tel un rempart en "escargot" autour de l'église.

Nous pouvons également identifié sur la vue aérienne le faubourg qui s'est lui développé selon une tout autre logique, de manière linéaire le long de la voie de communication.







### **LAVILLEDIEU**



Le centre ancien s'est développé autour de l'église.

LAVIOLLE



Le village s'est implanté à la confluence du ruisseau de Varneyre et de la rivière de la Volane.

# LENTILLÈRES

DOCUMENT PROVISOIRE



Le centre village ne s'est pas développé autour de l'église : celle-ci est en effet venue se greffer au hameau les Imberts au XIXème siècle, transformant ce hameau en chef-lieu.

# **MERCUER**



Une urbanisation ancienne très éparse, constituée de hameaux et de fermes, sans véritable centre.





# **MEZILHAC**



Le village ancien se situe sur un col, à l'est des ruines d'un château médiéval.

# **SAINT ANDÉOL DE VALS**



Le centre ancien s'est développé autour de l'église, sur un serre, en position dominante.

### **SAINT DIDIER SOUS AUBENAS**



Commune de Saint-Didier-sous-Aubenas . Le centre ancien se présente sous la forme de deux noyaux distincts.

## **SAINT ETIENNE DE BOULOGNE**



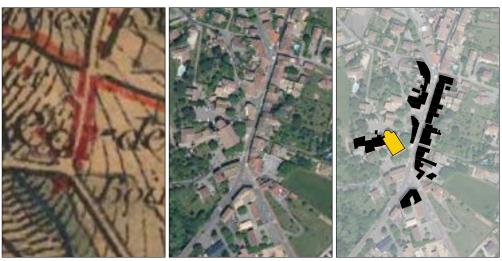
Le centre village s'est développé à la croisée des voies de communication qui permettent notamment de traverser le ruisseau d'Auzon. L'église actuelle a été construite à la fin du XIXème siècle, sur les restes d'une église romane plus ancienne.



# ■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# **SAINT ETIENNE DE FONTBELLON**



Le centre village s'étire le long de la voie de communication.

# **SAINT JOSEPH DES BANCS**



Seule l'église apparaît sur la carte de l'état-major, le centre village s'est développé à la fin du XIXème siècle/début du XXème siècle, à la croisée des voies de communication.

# **SAINT JULIEN DU SERRE**

OCUMENT PROVISOIRE



Commune de Saint-Julien-du-Serre. Une urbanisation éparse de hameaux et de fermes, sans véritable centre.

#### **SAINT MICHEL DE BOULOGNE**



Commune de Saint-Michel-de-Boulogne. Le château de Boulogne et son hameau accolé représentent le centre historique de la commune. Aujourd'hui le centre administratif se situe au hameau Le Village.



# ■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



### **SAINT PRIVAT**



Commune de Saint-Privat. L'urbanisation traditionnelle s'est développée sur deux noyaux anciens autour de l'Église et le long de la voie de communication.

# **SAINT SERNIN**



Le développement du village s'est fait autour de l'église.

# UCEL

**CUMENT PROVISOIRE** 



Le château, aujourd'hui en ruine, a été bâti au sommet d'une colline, ce qui lui conférait une position défensive stratégique. Le vieux village s'est développé sur les pentes, au pied du château. Une autre centralité existait également au niveau du Pont d'Ucel.

# **VALLÉE ANTRAIGUES / ASPERJOC**



Le village se situe sur un point culminant à la confluence des rivières de la Volane et de la Bise. Le développement du bâti s'est fait autour de l'église et de la place centrale.







# **VALS LES BAINS**



Le "vieux Vals" s'est implanté en rive droite de la Volane autour du vieux château et le long d'une artère commerçante.

# **VESSEAUX**



Commune de Vesseaux. Le centre ancien s'est développé entre la voie de communication et le cours d'eau Le Liopoux.

# **VINEZAC**

DOCUMENT PROVISOIRE



Commune de Vinezac - Le centre village a gardé sa forme compacte, au contour bien défini par les remparts anciens.





# 5.1.9 - Autres typologies urbaines (faubourgs, opérations d'aménagement d'ensemble, grands ensembles ...)

#### Les faubourgs d'Aubenas

Dans la continuité du centre historique, le faubourg, qui signifie littéralement «en dehors du bourg», est constitué d'un bâti mitoyen en R+1 à R+3 à l'alignement sur rue. Comme le centre historique, il présente une forme urbaine compacte.





Aubenas en 1932 (IGN)

Aubenas en 2017 (IGN)

### Les premières opérations d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble représentent des aménagements où le bâti, la voirie, les espaces publics, les plantations sont pensés de manière cohérente sur l'ensemble du tènement qui fait l'objet de l'opération.

Ces opérations peuvent présenter une mixité des formes bâties, une mixité des typologies de logements, une mixité des fonctions.

On porte aujourd'hui une grande importance à la localisation, l'intégration de l'opération dans le tissu urbain existant, la qualité des espaces communs/publics, la prise en compte du site sur lequel l'opération s'implante (topographie, faune et flore remarquables, zone humide, zone de ruissellement des eaux pluviales ...).





Aubenas en 1955 (IGN)

DCUMENT PROVISO

Aubenas en 2017 (IGN)

La vue aérienne de 1955 montre l'une des premières opérations d'aménagement d'ensemble sur le territoire d'Aubenas (actuelle avenue du Jumelage).

Cette opération «ex nihilo», construite en périphérie du centre ville, forme un ensemble de maisons individuelles mitoyennes avec un immeuble collectif en entrée "est" de l'opération (immeuble qui a fait l'objet depuis d'une démolition / reconstruction).





Saint Didier sous Aubenas en 1974 (IGN)

Saint Didier sous Aubenas en 2017 (IGN)

Autre exemple d'opération d'aménagement d'ensemble relativement ancienne : La Cité du Pré la Font à Saint Didier sous Aubenas, composée de 64 maisons individuelles mitoyennes présentant toutes la même architecture.





#### La politique des "grands ensembles"

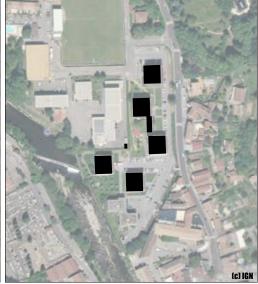
Les "grands ensembles" sont des ensembles de logements collectifs massivement construits en France entre le milieu des années 1950 et le milieu des années 1970.

Ce type d'urbanisation, prenant la forme de barres d'immeubles et de tours, a permis de répondre à un fort besoin en logements sur le territoire national et a donné l'accès au confort moderne à de nombreux ménages (sanitaire individuel, eau courante, chauffage,...).

Le territoire de la CCBA, à la fin des années 60 et au début des années 70, a vu deux opérations d'aménagement de ce type sortir de terre : à Vals les Bains et Aubenas.



Quartier les Justets à Vals les Bains en 1969 Construction de 5 immeubles en R+4



... même vue aérienne en 2017



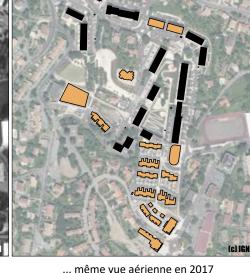
Vue sur le quartier des Justets depuis la RD 578

Le collège Georges GOUY s'est implanté dans la continuité ouest des cinq bâtiments initiaux en bordure de Volane

Un autre immeuble en R+4 est venu s'implanter au sud de l'opération.



Quartier les Oliviers à Aubenas en 1974 Construction de tours et barres de R+3 au R+5



L'urbanisation du quartier des Oliviers à Aubenas s'est intensifiée dans les années 1970. Ce quartier, classé en ZUS (zone urbaine sensible), compte environ 1 800 habitants.

Sur l'illustration de droite figurent en couleur orange les opérations réalisées dans le cadre du programme de renouvellement urbain initié par la commune d'Aubenas en 2010.

A partir de 2010, (signature de la convention de rénovation urbaine) ces grands ensembles ont effectivement fait l'objet d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse (309 logements ont été réhabilités et 164 reconstruits).

Des tours ont été ainsi détruites pour laisser place à de nouvelles opérations moins denses et plus adaptées au confort moderne (avec notamment de larges terrasses), des segments de barre ont également été détruits pour diminuer la densité, couper la linéarité du bâti et aérer le tissu urbain.

Au sud du quartier, des barres ont laissé place à une opération d'habitat individuel groupé.

Les parcs ont été réaménagés, des aménagements piétonniers ont été créés ainsi que des équipements publics (maison de services et maison de santé) pour améliorer la mixité des fonctions.





# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

# CHAPITRE V : MORPHOLOGIE URBAINE ET STRUCTURE DU BÂTI

Un développement historique marqué par la "rurbanisation" ayant généré progressivement un pôle central relativement "aggloméré".

Un territoire qui accueille 4 grands types de formes urbaines : Les centres-villes, centres-bourgs et noyaux villageois / les hameaux traditionnels / le bâti rural isolé / les zones diffuses d'habitat récent.

Un déficit en matière d'habitat individuel dit "intermédiaire" ou "groupé".

Un habitat traditionnel et ancien implanté selon des logiques stratégiques (économie des bonnes terres agricoles, sites défensifs, lieux d'échange et de commerce ...).

A contrario, un habitat récent qui s'est développé au "coup par coup" sans organisation préalable et qui engendre progressivement une certaine "banalisation" du paysage ainsi qu'une consommation d'espace importante (rythme de 12 lgt/hectare).

Un chapelet de hameaux traditionnels qui constituent un patrimoine architectural et paysager majeur mais qui se révèle très fragile (enjeu concernant la lisière des hameaux...).

# **LES ENJEUX DU PLUI:**

Définir les conditions permettant le développement d'une forme urbaine manquante ou déficitaire à l'échelle de la CCBA : L'habitat individuel dit "intermédiaire" ou "groupé".

Définir un modèle en "rupture" avec le développement péri-urbain récent et en cohérence avec le SCOT de l'Ardèche Méridionale.

Un besoin «d'inverser» le regard vis à vis des zones NAF (naturelles agricoles et forestières).

Enjeu sur la notion de «lisières bénéfiques» : Les zones NAF périphériques des zones bâties ne doivent plus être considérées comme des réservoirs systématiques à urbanisation. Les lisières peuvent alors revêtir plusieurs atouts : zones "coupe-feu", production agricole de proximité, jardins publics, espaces de loisirs ... L'enjeu réside dans les outils réglementaires à mettre en place pour assurer cette "inversion" de regard.





# 5.2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

# 5.2.1 - L'occupation du sol en 2011 (en attente de mise à jour ...)

Ces données sont issues du porter à connaissance (PAC) que l'État a adressé à la communauté de communes en début de procédure.

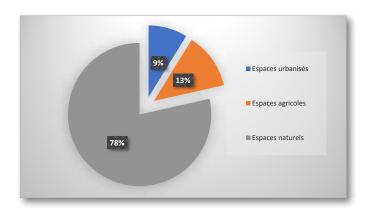
L'étude fournie par la DDT (dite OCS) permet de connaître la répartition de l'occupation de l'espace en 2011 ainsi que l'évolution de la consommation de l'espace entre 2002 et 2011.

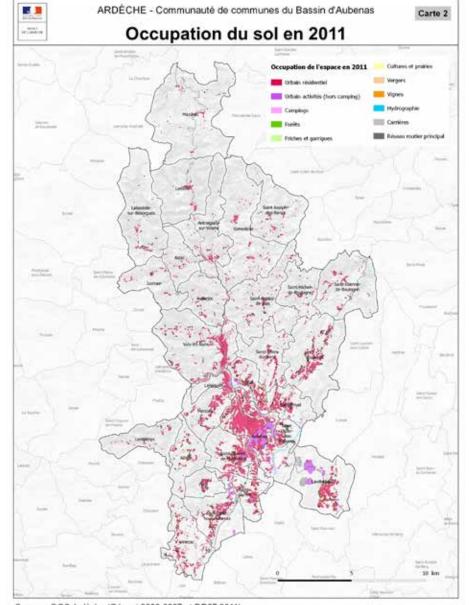
L'IGN travaille actuellement à la livraison d'un référentiel OCS dit "à grande échelle" (OCSGE), couvrant l'intégralité du territoire français.

Cet outil présentera l'avantage d'être homogène et de fournir des éléments d'observation et de comparaison fiables. Les données, une fois disponibles, pourront être intégrées dans le rapport de présentation du PLUi.

En 2011, sur les 32 692 hectares du territoire intercommunal, on recense ainsi :

9 % Espaces urbanisés : 2873 hectares
13 % Espaces agricoles : 4146 hectares
78 % Espaces naturels : 25 659 hectares







Protocol MRESTERES - GH to 24 at lave 2011 Protocol MRESTERES - GH to 24 at lave 2011 Premietor COT 07 / GUT / CT Venter Lend 10







# 5.2.2 - Une consommation moyenne d'espace de 12 logements / hectare

L'espace urbain de la CCBA a progressé de 10.4 % entre 2002 et 2011, gagnant près de 272 hectares. C'est essentiellement l'espace urbain résidentiel qui s'est étendu, avec une croissance de 239 ha. Les espaces urbains liés aux "activités" et aux "campings" n'ont respectivement progressé que de 31 ha et 0.7 ha.

# Évolution de l'espace urbain résidentiel entre 2002 et 2006 :

Sur cette période, l'évolution de l'espace urbain à vocation d'habitat s'est élevée à 131 hectares et 1 570 nouveaux logements ont été construits. Cela représente une consommation d'espace d'environ 12 logements par hectare.

Sur les 1570 logements construits, 993 logements l'ont été sous la forme "individuelle pure", soit 63 %.

Le nombre de nouveaux logements construits varie de 1 à 384 sur les 28 communes, avec notamment des maximums de 384, 139, 121, 117, 99, 98 et 78 nouveaux logements construits respectivement sur les communes d'Aubenas, Valsles-Bains, Lavilledieu, Saint-Sernin, Saint-Etienne-de-Fontbellon, Vesseaux et Ucel,

#### Évolution de l'espace urbain résidentiel entre 2007-2011 :

Sur cette période, l'évolution de l'espace urbain à vocation d'habitat s'est élevée à 108 hectares et 1346 nouveaux logements ont été construits. Cela représente une consommation d'espace d'environ 12 logements par hectare (comme sur la période 2002-2006).

Sur les 1346 logements construits, 827 logements l'ont été sous la forme "individuelle pure", soit 61 %.

Pour cette période, le nombre de nouveaux logements varie de 2 à 304 sur les 28 communes du territoire, avec notamment des maximums de 304, 158, 121, 99, 93 et 89 nouveaux logements construits respectivement sur les communes d'Aubenas. Vals-les-Bains. Lavilledieu. Vesseaux. Saint-Sernin et Ucel.

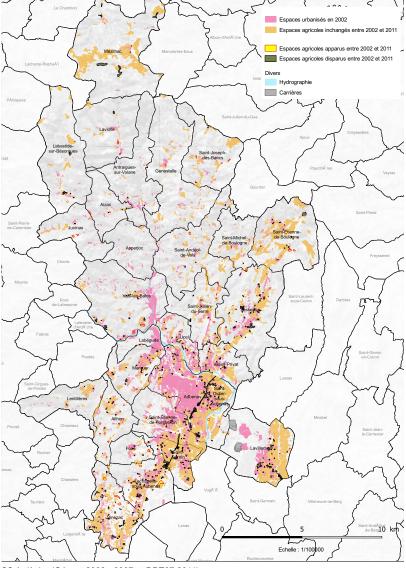
Il convient de noter que 72 % des logements collectifs réalisés sur cette période, ont été construits sur les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains.

### Évolution des espaces naturels et agricoles entre 2002-2011 :

Entre 2002 et 2011, l'urbanisation s'est développée au détriment des espaces naturels (moins 117 hectares) et des espaces agricoles, (moins 197 hectares).

La perte d'espace agricole concerne essentiellement des zones de vignes ( - 143 hectares) et dans une moindre mesure les zones de vergers (- 45 hectares).

La consommation de "cultures et prairies" est moindre, mais s'élève toutefois à près de - 9 hectares.









# 5.2.3 - Les objectifs de réduction de la consommation de l'espace

Le PADD devra définir les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'étude fournie par la DDT entre 2002 et 2011 fait apparaître les données suivantes :

De 2002 à 2011 : Consommation foncière moyenne de 12 logements par hectare.



Rappel de l'article 191 de loi dite Climat & Résilience du 22 aout 2021 :

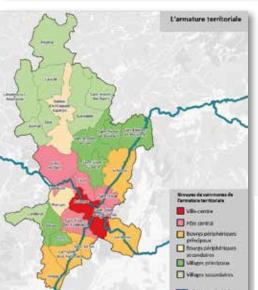
- Atteindre le ZAN (zéro artificialisation nette des sols) en 2050.
- Diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici à 2031.

En application de la loi Climat & Résilience, le rythme d'artificialisation des sols pour le développement de l'habitat doit donc :



# Passer de 12 à 24 logements par hectare

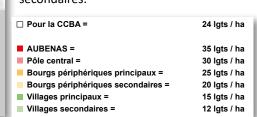
# Un objectif en cohérence avec le SCOT de l'Ardèche méridionale



L'objectif mentionné ci-dessus parfaitement compatible avec le DOO du SCOT (24 lgt/ha).

L'objectif 15 du DOO fixe effectivement des densités brutes minimales à respecter en fonction de l'armature territoriale.

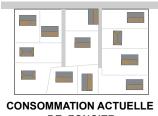
La densité attendue est par conséquent plus forte dans les centralités (Aubenas et pôle central) que dans les villages principaux et secondaires.



SCOT: Objectif n°15 du DOO

# Une densification qui doit cependant être encadrée ...

#### 12 LOGTS / HA

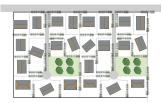


DE FONCIER





#### 24 LOGTS / HA



#### !!! MODÈLE A EVITER !!!

#### **DENSIFICATION «NON ENCADRÉE»**

- Modèle pas ou peu évolutif (impasses) ;
  - Urbanisme stéréotypé ;
  - Vis à vis important ;
  - Espaces communs peu utilisés ...

#### 24 LOGTS / HA



# **!!! MODÈLE A PRIVILÉGIER !!!**

#### **DENSIFICATION «ENCADRÉE»**

- Modèle évolutif (voiries, piéton)
- Types de logements mixtes
- Meilleure gestion des vis à vis
- Espaces communs = lieux de vie ...

Il est important de signaler que la réduction de la consommation de l'espace ne peut pas s'opérer uniquement sous un modèle arithmétique.

Un important travail d'accompagnement de la densification urbaine devra être réalisé au travers du règlement du PLUi et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de concilier "qualité de vie résidentielle" et "économie de l'espace".







# La densité, une notion à appréhender sous forme de "moyennes"

#### **OBJECTIF CONSOMMATION:** 24 LOGTS/HA (415 M2/LGT)

Compatibilité avec le projet de SCOT & avec le projet de loi climat et résilience

> (Obligation de réduire par 2 le rythme d'artificialisation)

# **COMMENT CELA VA SE TRADUIRE DANS LE PLUI?**

**DOCUMENT PROVISOIRE** 

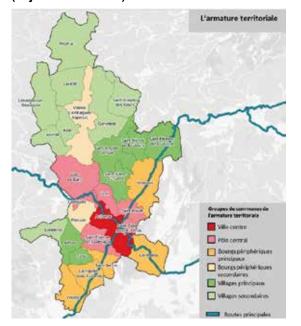
NOTION DE MOYENNE & D'ARMATURE

> L'objectif final est d'arriver à une MOYENNE de 24 lgt/ha sur l'ensemble du territoire

#### ARMATURE TERRITORIALE

Les objectifs de densité ne seront pas les mêmes selon l'armature territoriale à laquelle appartient la commune

Le projet de SCOT a défini les objectifs suivants : (objectif 15 du DOO)



## **EXEMPLE:**



12 LOGTS / HA 15 LOGTS / HA

MOYENNE = 24 LGT/HA

Pour la CCBA =	24 lgts / ha

AUBENAS = 35 lgts / ha

Pôle central = 30 lgts / ha

Bourgs périphériques principaux = 25 lgts / ha

Bourgs périphériques secondaires = 20 lgts / ha

Villages principaux = 15 lgts / ha

Villages secondaires = 12 lgts / ha

#### Nota:



Il est convient effectivement de rappeler que tendre vers 24 logements par hectare ne signifie pas que la totalité des terrains à bâtir de la CCBA seront calibrés à 416 m<sup>2</sup> !!! (10000/24) ...





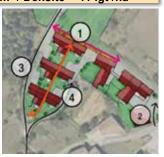


### Quelques exemples locaux d'opérations d'aménagement récentes permettant de mieux appréhender les ratios "logements par hectares"

DOCUMENT PROVISOIRE

#### Les Bruges (St Julien du Serre) / 15 logements sur 3600 m² / Densité = 41 lgt /ha









#### L'Orée du Bosquet (St Etienne de Font.) / 18 logements sur 4950 m² / Densité = 36 lgt /ha







#### Hameau de Sérremie (Vals les Bains) / 11 logements sur 3600 m² / Densité = 30 lgt /ha







#### La Croisette (Aubenas) / 19 logements sur 1810 m² / Densité = 105 lgt /ha









#### 5.3 - ANALYSE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

#### 5.3.1 - La méthodologie utilisée



**L'article L151-4 du code de l'urbanisme** impose la réalisation d'une "analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales".

**OCUMENT PROVISO** 

S

S

0

Z U

4

P.A.D.D

ZONAGE



Ce travail préalable est une étape primordiale dans la rédaction du PLUi. Il permettra en effet de fixer les bases pour une application concrète des dernières lois d'urbanisme concernant les objectifs de réduction de la consommation de l'espace.

#### Une analyse qui s'opère en quatre étapes :

La première étape permet de définir les "enveloppes urbaines". Celles-ci sont parfois nommées "tâches urbaines", "silhouettes urbanisées" ou encore "parties actuellement urbanisées".

La deuxième étape consiste à identifier les capacités de densification et de mutation à l'intérieur de cette enveloppe urbaine (parcelles disponibles communément nommées "dents creuses").

La troisième étape permet de quantifier (en nombre de logements) ces capacités de densification. Une analyse comparative avec les besoins en matière de production de logements définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) devient alors possible.

Enfin, la quatrième étape consistera à mettre en perspective cette analyse avec les orientations du PADD et les capacités d'accueil des communes...

Toutes les "dents creuses " identifiées dans l'enveloppe urbaine n'ont effectivement pas vocation à être support de constructions de logements. Certaines "dents creuses" peuvent par ailleurs être destinées à de l'activité économique, des équipements publics ou être réservées pour d'autres usages (parcs, réserves foncières, jardins collectifs ...).

#### Le principe de base est le suivant :

Si les besoins en nouveaux logements des communes, définis par le Programme Local d'Habitat (PLH) peuvent être satisfaits par le simple «remplissage» des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine existante (les dents creuses) et/ou grâce au renouvellement urbain (résorption de logements vacants, friches ou usines à reconvertir...) il ne sera pas possible de justifier la définition de zones constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine existante (même si les parcelles sont aujourd'hui classées en zones constructibles...).

### A QUOI SERT CETTE ANALYSE?

Etape 1 :

Définition des enveloppes urbaines de chaque commune

Etape 2:

Identification des capacités de densification et de mutation présentes dans les enveloppes urbaines

Etape 3:

Calcul en nombre de logements relatif aux capacités identifiées de densification et de mutation

Etape 4:

Mise en perspective avec les besoins définis dans le diagnostic / PADD et les capacités d'accueil des communes

44

Si besoins satisfaits:

On se limite aux enveloppes urbaines

Si besoins non-satisfaits\*:

Possibilité de prévoir des extensions urbaines hors enveloppes urbaines

\* Les besoins exprimés seront quantitatifs et qualitatifs.

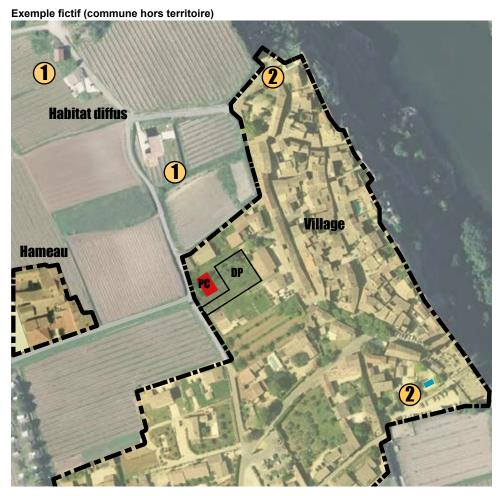






### Etape 1 : Comment les enveloppes urbaines sont-elles définies ?

DCUMENT PROVIS





L'enveloppe urbaine ce n'est pas le zonage du PLU existant ou de la carte communale existante





L'enveloppe urbaine correspond aux parties actuellement urbanisées des communes.

C'est au sein de cette enveloppe que sont analysées les capacités de densification et de mutation.

urbaine L'enveloppe doit exclure maisons d'habitation isolées ne constituant pas un hameau ou un groupe d'habitation suffisamment important ainsi que les secteurs artificialisés déconnectés du tissu urbain.





On ajoute sur le plan les permis de construire accordés ainsi que les divisions foncières issues de lotissements (PA) ou de déclarations préalables de divisions foncières (DP).

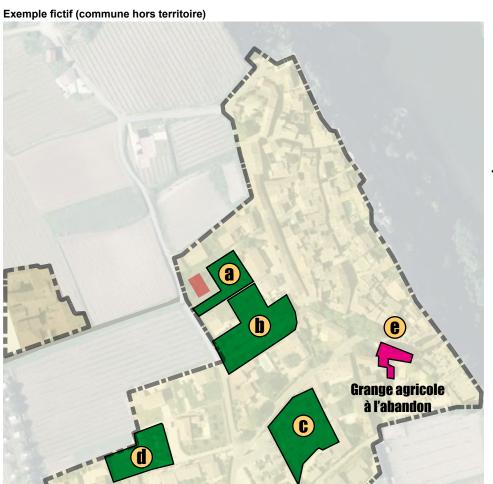
Cette mise à jour continue des plans est nécessaire afin de prendre en compte les parcelles sur lesquelles des droits à bâtir ont été délivrés. Par exemple, un Permis d'Aménager de lotissement créé un droit à bâtir valable 5 ans (à compter de l'achèvement des travaux de viabilisation ...).







### Etape 2 : Identification des capacités de densification et de mutation dans l'enveloppe urbaine





L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis au sein desquels sont analysées les capacités de densification et de mutation.



L'analyse cartographique permet ainsi de repérer les parcelles interstitielles dans le tissu urbain («les dents creuses\*»).

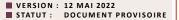


On identifie également les bâtiments existants pouvant faire l'objet de mutation vers la destination habitation.

(Exemple : grange agricole pouvant être transformée en 8 logements)



<sup>\* «</sup>Dent creuse» : Espace non bâti situé dans l'enveloppe urbaine et susceptible d'accueillir une ou plusieurs constructions.

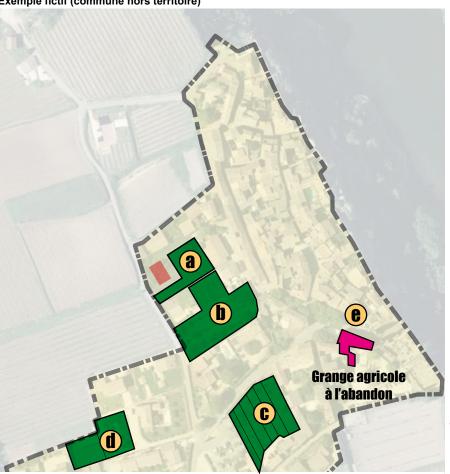




### Etape 3 : Calcul en nombre de logements relatif aux capacités de densification et de mutation

DOCUMENT PROVISOIRE

Exemple fictif (commune hors territoire)





Le taux de remplissage théorique sera défini selon des critères précis pour les parcelles nues et au cas par cas pour les bâtiments pouvant «muter» vers l'habitation.

> Document provisoire car les "taux de remplissage théoriques" devront être compatibles avec la version définitive du SCOT



Contexte foncier: 1 parcelle Superficie: 1010 m<sup>2</sup> Observation:

RAS (topographie favorable) 30 Lgt/ha (compatibilité SCOT\* & PLH) Densité visée :

Potentiel brut: 3 logements 80 % Taux de remplissage théorique :

Potentiel net: 2.4 logements

Nota: il est évident que 2.4 logements n'a pas de sens. Toutefois, sur l'ensemble des communes, cela donnera des données utilisables (10 parcelles de ce type permettent par exemple d'obtenir un potentiel de 24 logements).

En pratique, il pourrait se construire sur ce terrain 2 ou 3 logements... on reste donc sur une logique de moyenne...



Contexte foncier: Superficie: Observation: Densité visée :

Potentiel brut: Taux de remplissage théorique :

Potentiel net:

Contexte foncier: Superficie: Observation: Densité visée :

> Potentiel brut: Taux de remplissage théorique :

Potentiel net:

Contexte foncier: Superficie:

Observation: Densité visée : Potentiel brut :

Taux de remplissage théorique : Potentiel net:

Contexte général : Observation:

Potentiel brut: Taux de remplissage théorique :

Potentiel net:

1 parcelle 2870 m<sup>2</sup>

RAS (topographie favorable)

30 Lgt/ha (compatibilité SCOT\* & PLH)

8.6 logements

80 %

6.9 logements

6 parcelles en bande / 6 propriétaires

2180 m<sup>2</sup>

Canal d'irrigation au cœur du tènement 30 Lgt/ha (compatibilité SCOT\* & PLH)

6.5 logements

50 % (en raison de la difficulté foncière)

3.2 logements

2 parcelles 1570 m<sup>2</sup>

RAS (topographie favorable)

30 Lgt/ha (compatibilité SCOT\* & PLH)

4.7 logements

80 %

3.8 logements

Bâtisse en bon état avec terrain attenant Bonne situation & possibilité parking

8 logements

75 % (estimation au cas pas cas)

6 logements



Potentiel brut: 31 logements Potentiel net: 22 logements

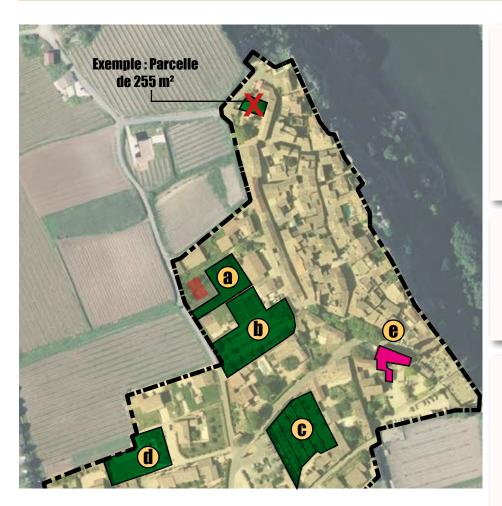
**Consommation movenne:** 28.83 lqt/ha (22 lqt sur 7360 m²)



## OCUMENT PROVISO



### Point méthodologique complémentaire



#### \* «Rétention foncière» :

Elle résulte de la non-utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains constructibles.

#### A partir de quelle superficie comptabilise t-on les dents creuses ? Comment prendre en compte les parcelles inadaptées ?

- Exclusion au cas par cas selon analyse terrain justifiée (topographie, accès impossible, servitudes, risques ...)
- Taille minimum pour constituer une dent creuse : Au cas par cas en fonction du contexte local... Un terrain en centre-ville de 200 m² ne doit pas être analysé comme un terrain de 200 m² en secteur diffus...

#### Quels bâtiments et espaces doit-on estimer comme «mutables» ?

- Bâtiments agricoles, industriels, commerciaux, touristiques (...); (condition : plus aucune activité liée à la destination originelle)
- Terrains anthropisés pouvant être reconvertis en terrain à bâtir (friches...)

### Quels objectifs de remplissage théorique selon les typologies ?

En fonction des typologies rencontrées, les phénomènes de rétention foncière\* seront différents. Il apparait, en conséquence, nécessaire de fixer des règles circonstanciées pour les taux de remplissage théoriques des potentiels identifiés :

Dent creuse libre sans contrainte identifiée :	80 %
Dent creuse nécessitant recomposition foncière :	<b>50</b> %
Dent creuse présentant une contrainte d'aménagement :	<b>50</b> %
Dents creuse déjà support d'une habitation :	20 %
Dent creuse présentant usage spécifique (potager) :	20 %

Espaces et bâtis mutables :

au cas par cas

Taux en attente de la version définitive du SCOT





### JUSTIFICATION DU TAUX DE REMPLISSAGE THÉORIQUE (Exemple)

DOCUMENT PROVISOIRE

Contexte foncier existant : 4 parcelles - Surface totale de 2210 m² -Plusieurs propriétaires



#### Observations:

Deux parcelles, situées au centre, sont «enclavées».

Largeur du terrain de 13.5 m pour les trois parcelles alignées.

Densification potentielle si application d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le futur PLUi



#### Observations:

Un tel aménagement nécessite :

- La réalisation d'un permis d'aménager (lotissement) ;
- Une division foncière d'une parcelle déjà bâtie (1 maison d'habitation) ;
- L'entente de 3 propriétaires entre eux pour réaliser un lotissement ;
- L'acceptation de prévoir un lot de petite taille en bordure de l'accès (400m²)

### Objectif de remplissage théorique pour ce type de contexte foncier : 50 %

Au regard des contraintes d'aménagement exposées ci-dessus, on fixe à 50 % l'objectif de remplissage pour ce type d'opérations et de contexte foncier.

Cela ne signifie pas que l'objectif soit de bâtir seulement 2 logements sur ce tènement. Simplement, on estime qu'une opération sur deux de ce type seulement se réalisera, sur la période du PLUi.

On rencontrera effectivement de nombreux cas de figure de ce type sur l'ensemble des 28 communes et il semble illusoire au regard du marché immobilier (relativement détendu) que la totalité de ces opérations puissent être réalisées sur une période de 12 ans.

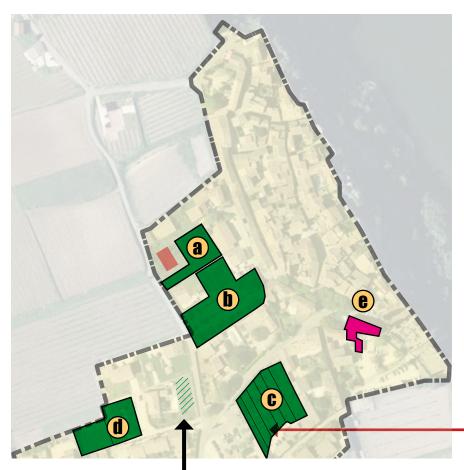






### Etape 4 : Mise en perspective avec les besoins définis dans le diagnostic / PADD et les capacités d'accueil des communes

OCUMENT PROVISOIRE



La mise en perspective va permettre d'affiner les calculs de potentiels en logements, les confronter aux réels besoins du territoire mais également aux capacités d'accueil des communes (infrastructures, réseaux ...) et enfin aux projets d'urbanisme des communes et de la CCBA (projet de territoire).

#### **Exemple fictif:**

La dent creuse identifiée en «c» présente un contexte foncier difficile et le réseau d'eau potable est quasiment à saturation sur cet îlot.

Par ailleurs, à l'issue des réflexions liées au PADD, la commune souhaite créer un parc public (pour lutter contre les îlots de chaleur et disposer d'un espace de vie sociale et de rencontre pour les habitants du village).

Les parcelles concernées seront ainsi classées en Emplacement Réservé (ER) dans le PLUi afin de rendre possible le projet à terme.

Le potentiel initialement calculé sera donc ajusté pour ne plus comptabiliser de logements sur ce tènement.



#### Zones Uj «jardins» ou «trames jardins» :

Le règlement graphique pourra également comporter des secteurs réservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Celui-ci permet de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger quels que soient les équipements qui les desservent ... Il est toutefois nécessaire de justifier l'utilisation de ces trames par une réelle fonction de terrains cultivés... (Un seul arbre fruitier par exemple ne permet pas de justifier le recours à cette disposition du code de l'urbanisme).









DCUMENT PROVISOIRE

#### 5.3.2 - Les données chiffrées de l'analyse de capacité de densification

Les deux premières étapes de l'étude de densification ont été réalisées.

L'étape 3, permettant de quantifier le nombre de logements pouvant être construits dans les enveloppes urbaines, est dépendante des "taux théoriques de remplissage" qui seront définis dans la version définitive du SCOT.

La version définitive du SCOT est donc nécessaire pour finaliser l'étape 3 de l'étude de capacité de densification.

#### Les données chiffrées (à la date du 22/12/2021) :

On relève 232 hectares de terrains disponibles dans les enveloppes urbaines sur l'ensemble de la CCBA, qui se décomposent de la manière suivante selon l'armature territoriale du SCOT :

	■ Ville centre (Aubenas) =	46 ha	(1 commune, soit 46 ha/commune)
ı	Pôle central =	73 ha	(6 communes, soit 12 ha/commune)
ı	Bourgs périphériques (niveaux 1&2) =	93 ha	(7 communes, soit 13 ha/commune)
ı	Villages (niveaux 1 & 2) =	20 ha	(14 communes, soit 1.4 ha/commune)

Logiquement, c'est dans la ville centre, le pôle central et les bourgs périphériques (entités où l'habitat individuel s'est essentiellement développé de manière diffuse) où l'on recense le plus fort potentiel «constructible» dans les «dents creuses»

91 % des terrains disponibles situés dans les enveloppes urbaines de la CCBA sont localisés dans ces trois entités.

Inversement, dans les villages, qui n'ont pas connu un fort développement urbain et où l'on retrouve généralement une urbanisation traditionnelle dense (hameaux et noyaux villageois), le potentiel «constructible» dans les «dents creuses» est relativement faible, voire très faible pour certaines communes.

Les villages ne recensent que 9 % des terrains disponibles situés dans les enveloppes urbaines de la CCBA.



Les données chiffrées sont provisoires car les enveloppes urbaines peuvent encore évoluer (nouvelles constructions, autorisations d'urbanisme accordées ...)



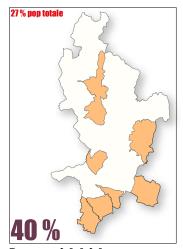
### Répartition des surfaces disponibles dans les enveloppes urbaines



**Ville centre - Aubenas** 



Pôle central - hors ville centre -



**Bourgs périphériques** 



Villages

Données chiffrées à la date du 22/12/2021



PHASE 1: DIAGNOSTIC

## DOCUMENT PROVISOIRE

■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



#### 5.3.3 - Le niveau de satisfaction des besoins en logements neufs par la mobilisation des enveloppes urbaines existantes

Dans l'attente de la réalisation de l'étape 3 de l'étude de densification, il est possible d'utiliser les ratios de densité attendus pour chaque entité de l'armature territoriale (voir paragraphe 5.2.4 et 5.2.5) pour définir les besoins théoriques en matière de surface à bâtir.

Le PLUi devant "calibrer" les zones constructibles pour les 12 prochaines années, il est effectivement possible de retranscrire les besoins en logements neufs définis par le PLH en surfaces à bâtir.

#### Exemple à l'échelle de la CCBA :

Le PLH a fixé le besoin en logements neufs pour chaque armature territoriale. En extrapolant les données du PLH sur 12 ans, on obtient un besoin total de 2100 logements neufs pour l'ensemble de la CCBA (toutes armatures confondues).

La densité moyenne attendue, en application du SCOT et de la loi climat et résilience, étant de 24 logements par hectare, le besoin théorique en surface constructible pour la CCBA est donc de 87.5 hectares.

Or, l'étude de densification a relevé 232 hectares de terrains disponibles dans les enveloppes urbaines de la CCBA. Le besoin en logement pourrait donc être largement satisfait par le simple "comblement" des dents creuses existantes. Le ratio de satisfaction\* étant de 2.7.

#### Les données chiffrées (à la date du 22/12/2021) :

Armature territoriale (SCOT & PLH)	Densité visée (en Lgt/ha)	Besoins en logements neufs sur 12 ans (PLH)	Traduction du besoin en surface (ha)	Surface disponible dans les enveloppes urbaines (ha)	Excédent ou marge (ha)	Ratio de satisfaction
ССВА	24	2100	87.5	232	+ 144.5	2.7

L'analyse du tableau ci-dessus permet de constater que la densification des espaces déjà urbanisés permettrait aisément de satisfaire les objectifs de production en logements neufs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les étapes 3 et 4 de l'étude de densification et de mutation des espaces permettront d'affiner de manière significative le potentiel en nombre de logements présent dans les enveloppes urbaines et de ne pas se contenter d'une analyse uniquement surfacique des terrains disponibles qui présente le défaut d'être très théorique.

En effet, les terrains disponibles dans les enveloppes urbaines n'ont pas tous vocation à être urbanisés ou recevoir un programme de logement. Il convient également de prendre en compte plusieurs critères techniques qui impacteront inévitablement la densification (contexte foncier, accès difficile, topographie, usage du sol spécifique ...).

Toutefois, au regard du ratio de satisfaction à l'échelle de la CCBA (2.7), les besoins, même réajustés pour correspondre à la réalité du terrain, seront très vraisemblablement satisfaits à l'intérieur même des enveloppes urbaine existantes.

Enfin, l'analyse se déclinera à l'échelle des armatures territoriales et des communes (les ratios de satisfaction étant très variables d'une commune à l'autre). Les enveloppes urbaines et les calculs de surfaces disponibles seront présentés dans chaque commune.

Exemples:



<sup>\*</sup> Le ratio de satisfaction : Il correspond à la surface de terrain disponible dans les enveloppes urbaines divisée par la surface correspondante aux besoins définis par le PLH (extrapolée sur 12 ans).

<sup>-</sup> Un ratio de satisfaction de 1 signifie que la surface disponible dans les enveloppes urbaines correspond parfaitement aux besoins.

<sup>-</sup> Un ratio de satisfaction de 2 signifie que la surface disponible dans les enveloppes urbaines permet de satisfaire 2 fois les besoins

## DOCUMENT PROVISOIRE

■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



## <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

#### CHAPITRE V : LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Un territoire composé de 78 % d'espaces naturels, 13 % d'espaces agricoles et 9 % d'espaces urbanisés.

Une consommation moyenne d'espace de 12 logements par hectare (833 m² par nouveau logement).

Un objectif imposé par la loi "Climat et Résilience" : Diviser par 2 le rythme d'artificialisation.

Un objectif en totale cohérence avec le SCOT qui fixe une densité moyenne et minimale à respecter de 24 lgt /ha pour la CCBA.

Un objectif à moduler selon l'armature territoriale (de 35 lgt/ha pour Aubenas à 12 lgt/ha pour les villages).

Une densification de l'habitat à appréhender sous forme de "moyenne", y compris à l'échelle des communes. L'objectif n'est pas d'imposer une surface de 415 m² pour la totalité des terrains constructibles de la CCBA...

Une densification qui doit être encadrée afin de concilier "qualité de vie résidentielle" et "économie de l'espace".

Une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis qui recense environ 230 hectares de terrains disponibles dans les enveloppes urbaines des 28 communes (les "dents creuses"). Un potentiel résiduel dans les enveloppes urbaines qui se concentre logiquement dans la ville centre, le pôle central et surtout dans les bourgs périphériques (40 % du potentiel total de la CCBA).

Une première analyse théorique (par application de ratios et de calculs de superficies) qui permet de constater que la densification des espaces déjà urbanisés permettrait de satisfaire les objectifs de production en logements neufs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

#### **LES ENJEUX DU PLUI :**

Une étude de capacité de densification et de mutation à contextualiser afin de connaître le potentiel réel de construction dans les enveloppes urbaines.

Tendre vers une notion de "haute qualité résidentielle" où la densification, exigée par la loi Climat et Résilience, deviendrait "désirable" et ne serait pas perçue uniquement comme une contrainte.

Une densification «réussie» ne passera pas par un modèle «standardisé». Les enjeux ne sont pas les mêmes dans les centres-villes, où la densité est déjà forte (où il faut alors parfois proposer des aérations, des respirations...) et dans les bourgs périphériques, où le potentiel de densification est important...

Un renouvellement urbain qui, devant la problématique des moyens et des acteurs à mobiliser, doit être repensé et encouragé par de nouvelles pratiques. Comment quantifier le potentiel en logements des bâtiments identifiés comme «mutables» et quels critères de faisabilité retenir ?

Le renouvellement urbain des secteurs résidentiels purs se présente également comme un enjeu du PLUi ... Comment passer d'un «lotissement» à un «quartier» ? ...



## OCUMENT PROVISOIRE



#### 5.4 - URBANISME ET PATRIMOINE

#### 5.4.1 - Les protections institutionnelles du patrimoine bâti

Le territoire de la communauté de communes est concerné par 8 monuments historiques classés et 12 monuments historiques inscrits. On ne recense aucun SPR (Site Patrimonial Remarquable) sur le territoire intercommunal. Néanmoins, une procédure a été prescrite pour la commune d'Aubenas.

#### Monuments historiques classés (8):

- Chapelle Saint-Benoit, Aubenas.
- Château de Montlaur, Aubenas.
- Château de Craux, Genestelle.
- Façade de l'Église, Mercuer.
- Eglise, Saint-Julien-du-Serre.
- Château de Boulogne (ruines), Saint-Michel-de-B.
- Eglise, Saint-Sernin.
- Eglise de l'Annonciation, Vinezac.

#### Monuments historiques inscrits (12):

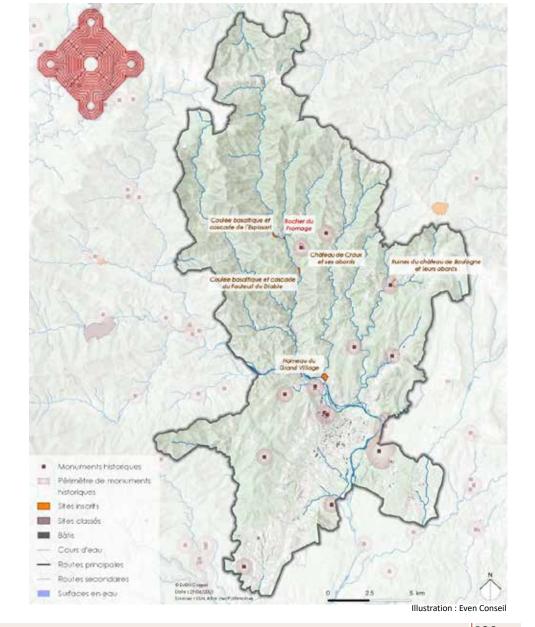
- Eglise Saint-André, Ailhon.
- Grange du Cheylard, Aubenas.
- Eglise Saint-Laurent, Aubenas.
- Façades et toitures des bâtiments aux abords de la Chapelle Saint Benoit, Aubenas.
- Ancien hôtel Goudard-Ruelle, Aubenas.
- Maison du XVIème siècle place de l'hôtel-de-Ville, Aubenas.
- Maison Michel Veyrenc, Aubenas.
- Hôtel Missolz de Ferrières, Aubenas.
- Eglise, Genestelle.
- Oppidum de Jastres-Sud, Lavilledieu.
- Eglise de Mercuer à l'exception de la partie classée, Mercuer.
- Eglise Saint-Pierre-Aux-Liens, Vesseaux.



La loi du 31 décembre 1913 modifiée permet de protéger ces monuments historiques de telle façon qu'aucune transformation ou modification dans le champ de visibilité d'un édifice (rayon de 500 mètres) ne puisse se faire sans autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sont classés parmi les monuments historiques, «Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public». C'est le plus haut niveau de protection.

Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation »



# **DOCUMENT PROVISOIRE**

■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE





### PHOTOGRAPHIES DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS ET INSCRITS







Château de Montlaur, Aubenas



Château de Craux, Genestelle



Château de Boulogne (ruines), St Michel de Boulogne.



Oppidum de Jastres-Sud, Lavilledieu



Eglise, Ailhon



Eglise, Mercuer



Eglise, Saint Julien du Serre



Eglise, Saint Sernin



Eglise, Vinezac



Eglise, Genestelle



Eglise, Aubenas



Eglise, Vesseaux





Grange du Cheylard, Aubenas Hôtel Goudard-Ruelle, Aubenas Maison Veyrenc, Aubenas Hôtel Missolz de Ferrières, Aubenas Maison XVIene, Place de l'Hôtel de ville













Le territoire de la CCBA est également concerné par 5 sites inscrits et un site classé.

#### Sites inscrits (5):

- Coulée basaltique et cascades de l'Espissart (Vallée Antraïgues- Asperjoc)
- Château de Craux et ses abords (Genestelle)
- Coulée basaltique et cascades du Fauteuil du diable (Saint-Andéol-de-Vals)
- Ruines du Château de Boulogne et leurs abords (Saint-Michel-de-Boulogne)
- Hameau du Grand village (Ucel)

#### Site classé (1):

Rocher du Fromage (Vallée Antraigues Asperjoc).







Rocher du Fromage

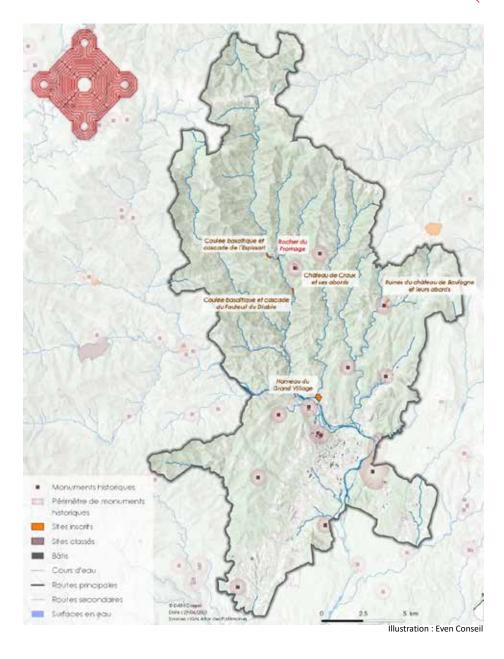
Cascade de l'Espissart

Hameau du Grand village, Ucel

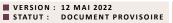


**En site inscrit,** l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC et de la CDNPS.









#### 5.4.2 - Le patrimoine rural emblématique de la CCBA

Le patrimoine est considéré comme «un héritage commun» et présente un caractère collectif évident.

La notion de patrimoine est fragile et reste sujette à interprétation. Elle concerne par exemple la culture, l'identité, les usages traditionnels et le paysage d'un territoire.

Ainsi, en complément du patrimoine bâti reconnu officiellement et institutionnel, le territoire présente une multitude d'éléments, bâtis ou non-bâtis, qui forgent l'identité du bassin d'Aubenas.

#### Il s'agit du patrimoine rural emblématique du territoire.

En effet, si le paysage et l'architecture participent évidemment à notre cadre de vie quotidien, de nombreux autres éléments y contribuent également.

Cela peut-être un lavoir, un four à pain, une calade, une placette, une ruelle, un bosquet, un arbre isolé, un réseau de haies, un cône de vue, des terrasses...

La CCBA regorge ainsi d'éléments du patrimoine rural qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans le PLUi.

Une campagne d'identification est en cours (via un recueil d'information) et chaque commune identifiera le patrimoine rural qu'elle juge emblématique et le reportera sur une cartographie.

#### Ces éléments bâtis ou naturels pourront alors être identifiés et protégés au titre des articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme.

Ces articles permettent en effet d'identifier et de localiser les éléments emblématiques du "petit" patrimoine" et surtout de définir des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Il est, par exemple, possible d'imposer une déclaration préalable de travaux pour tous les travaux ou aménagements qui aurait pour effet de modifier ou supprimer un élément du patrimoine identifié.

#### PHOTOGRAPHIES DES PREMIERS ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS



Terrasses et pigeonnier - Vesseaux

Arbre "du bonheur" - Vesseaux

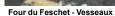




Rochers "des éléphants" - Vesseaux

Cascade - Labastide sur B.

Fontaine et place - Lachapelle ss A.



Sequoia - Vals les Bains





Lavoir - Fons Terrasses - Genestelle

Lavoir - St Etienne de Boulogne



Puits - Fons

Fontaine - Aizac







Fontaine - Lentillères

Four - St Julien du Serre









Ouvrage - St Sernin Terrasses - Ucel





Liste non exhaustive qui sera complétée tout au long de l'élaboration du PLUi







#### 5.4.3 - La charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

#### 5.4.3.1 - Le PNR des Monts d'Ardèche et la CCBA

22 communes de la CCBA font partie du Parc Naturel Régional des «Monts d'Ardèche» (environ 76 % du territoire).

Reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche organise son action autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine.

Les Monts d'Ardèche présentent des patrimoines d'une grand richesse.

D'une manière générale, les objectifs du parc visent à aboutir à un juste équilibre entre d'une part la protection et la valorisation du patrimoine naturel et humain et d'autre part le nécessaire développement économique et social.



Le parc naturel régional est notamment attentif :

#### En matière d'urbanisation :

- Au respect des formes urbaines spécifiques à chaque entité;
- A la limitation du mitage urbain ;
- A l'insertion paysagère des voies.

#### En matière d'architecture :

- A ce que la volumétrie et l'orientation des façades et toitures soient coordonnées avec l'existant;
- Au rapport des « pleins » et des « vides », couleurs et matériaux ;
- A l'adaptation des constructions dans la pente.

Il incite également au développement d'un habitat groupé respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères existantes.



La Charte II du PNR, approuvée le 18 mars 2013, a permis la réalisation d'un diagnostic mettant en avant les éléments d'évolution du territoire depuis 2001.

Sur une grande partie du PNR, la tendance est à une dynamique périurbaine et touristique significative. Une mutation rapide et irréversible de nombreuses terres anciennement agricoles est également en cours.

Cette urbanisation se traduit à la fois par un étalement progressif des villes, voire des villages, et par un «mitage» de l'espace par l'habitat pavillonnaire. (...).

Le risque d'une banalisation des paysages est par conséquent important, comme celui d'un fonctionnement territorial pris dans ses propres contradictions.

En effet, les modes de vie évoluent et les habitants sont tout à la fois fortement demandeurs de services «comme à la ville», mais aussi désireux de quiétude et d'espaces préservés...

Rappel: Le SCOT doit être compatible avec la charte du PNR



## DOCUMENT PROVISOIRE



#### 5.4.3.2 - Les orientations de la charte du PNR

La charte a permis de définir trois vocations principales qui se déclinent en 13 orientations :

#### **VOCATION 1 : Un territoire remarquable à préserver**

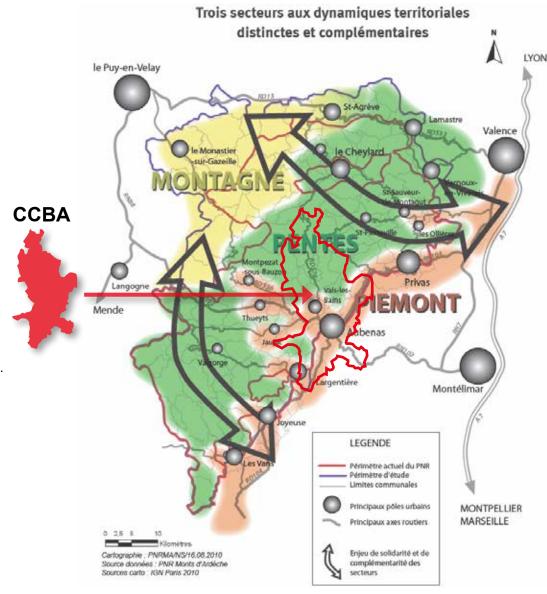
- Orientation 1 : Préserver et gérer la biodiversité : l'affaire de tous.
- Orientation 2 : Préserver et gérer durablement le capital en eau.
- Orientation 3 : Préserver et valoriser les patrimoines culturels spécifiques, matériels et immatériels.
- Orientation 4 : Préserver la qualité paysagère des Monts d'Ardèche et construire ensemble les paysages de demain.
- Orientation 5 : Développer un urbanisme durable, économe et innovant.

#### VOCATION 2 : Un territoire productif, qui valorise durablement ses ressources

- Orientation 6 : Mobiliser les ressources locales, par des pratiques respectueuses de l'Homme et de son environnement.
- Orientation 7 : Valoriser les produits spécifiques du territoire.
- Orientation 8 : Encourager les démarches de consommation solidaire et responsable.
- Orientation 9 : Intensifier la politique de maintien et d'accueil des activités et des emplois.

#### VOCATION 3: Un territoire attractif et solidaire

- Orientation 10 : Impliquer tous les acteurs au projet de territoire : élus, partenaires et habitants.
- Orientation 11 : Se mobiliser autour des ressources énergétiques et du changement climatique.
- Orientation 12 : S'engager pour l'accessibilité et la qualité de l'habitat et des services aux habitants.
- Orientation 13 : Affirmer la contribution de la culture au développement du territoire.



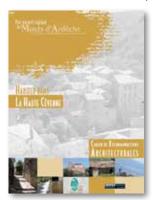




#### 5.4.4 - Les recommandations architecturales du PNR des Monts d'Ardèche

Des cahiers de recommandations architecturales ont été rédigés sur les six grands types de paysages identifiés dans le PNR avec l'appui et les compétences du CAUE de l'Ardèche.

Le territoire intercommunal bénéficie donc des deux cahiers de recommandations : « Habiter dans la haute Cévenne » et « Habiter dans le piémont cévenol ».





#### 5.4.4.1 - Le cahier de recommandations "habiter dans le piémont cévenol"

Cette entité concerne les communes de Lentillères, Ailhon, Mercuer, Fons, Lachapelle sous Aubenas et Vinezac.

Le piémont cévenol est majoritairement constitué de roches sédimentaires anciennes (grès). Ces roches ont toujours constitué la matière première de construction.

Le relief est intimement lié à la structure géologique avec une plaine faiblement ondulée à l'est et l'amorce des contreforts cévenols à l'ouest. Trois vallées principales (la Beaume, le Chassezac et la Ligne), peu encaissées, traversent le Piémont.

Les pentes douces opposent par conséquent peu de contraintes au développement des voies de communication et subissent ainsi une pression urbaine forte et dispersée.

Les coteaux en pente douce, fortement ensoleillés, sont aménagés en terrasses et largement occupés par la vigne. L'olivier est également planté sur les versants les plus chauds alors que le châtaignier occupe les hauteurs.

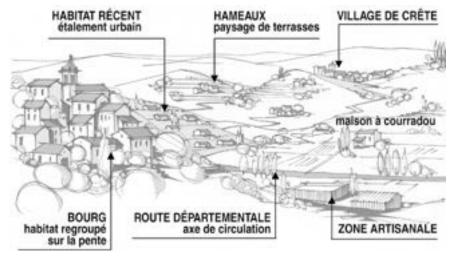
Enfin, dans les zones en déprise, les terrasses sont colonisées par les pins.



#### La structure des bourgs :

Sur l'ensemble du Piémont Cévenol, il existe une constante évidente : le bâti traditionnel est resserré afin de préserver la moindre parcelle cultivable.

Les structures urbaines, dans tous les cas, sont accrochées à la pente et s'organisent avec les terrasses cultivables omniprésentes. Il est nécessaire de respecter cette notion de "regroupement" des habitations qui donne le caractère particulier du Piémont Cévenol.

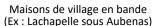


#### Les grands types architecturaux :

Le piémont Cévenol se caractérise par deux grands types d'habitat, les maisons de village et les maisons rurales (exploitation agricole).

Ces types d'habitat ont un point commun : des volumes toujours simples dans leur forme.







Ancienne ferme. Volume très simple de base rectangulaire (Ex : Vinezac)







#### 5.4.4.2 - Le cahier de recommandations "habiter dans la haute Cévenne"

Cette entité concerne une très large partie nord de la CCBA.

La géologie de la Haute Cévenne, bien que complexe dans sa structure (présence de failles), est de nature relativement homogène avec un socle cristallin apparent (granite).

L'activité volcanique récente a percé le socle par endroits et produit des roches sombres caractéristiques (basaltes).

Le grès est présent sur la frange orientale uniquement.

#### Des vallées encaissées :

La Haute Cévenne est caractérisée par un relief marqué. Aujourd'hui comme hier, l'adaptation à la pente est essentielle pour créer son habitat.

L'influence méditerranéenne remonte le long des vallées pour laisser progressivement place au caractère des zones de montagne.

La prise en compte de l'environnement végétal et l'utilisation d'essences indigènes facilitent l'intégration des nouvelles constructions.

#### L'eau domestiquée :

Les cours d'eau amont sont restés sauvages. Les vallées se rétrécissent souvent en gorges.

En revanche, grâce à la régularité des apports en eau, les rivières en aval ont été fortement artificialisées pour les activités agricoles ou industrielles par des dispositifs élaborés (captages, barrages, béalières).

Cette maîtrise de l'eau et son économie sont depuis toujours un enjeu majeur dans un projet de construction.

#### L'organisation des villages :

Quatre grands types de structure de villages se distinguent. Généralement très regroupés, ils correspondent à une implantation liée à la topographie du terrain, à l'orientation par rapport au soleil et à la préservation des espaces agricoles:

- les villages de pente,
- les villages de crête ou de croupe,
- les villages de col,
- les villages linéaires.



Antraigues sur Volane

#### Les grands types architecturaux :

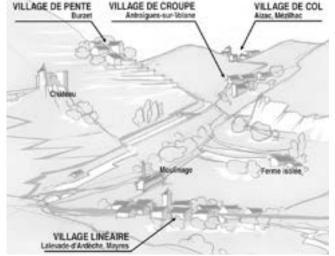
La maison rurale: Groupée ou isolée, la maison rurale a une forme qui correspond à la nature du terrain et au type d'exploitation agricole. La maison rurale est constituée d'un assemblage de plusieurs volumes simples.

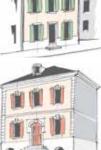
La maison de village : Les maisons hautes, étroites et mitoyennes constituent l'image classique des bourgs de la Haute Cévenne.

Les maisons de village ont des formes très simples avec des travées de fenêtres et de portes alignées.

La maison bourgeoise : D'une manière générale ce type de maison est peu fréquent en milieu rural. La Haute Cévenne en est particulièrement riche dans ses villes d'eau (Vals les Bains par ex.).

La maison bourgeoise est vaste, de base sensiblement carrée et implantée sur une parcelle assez grande. Elle a servi de modèle pour les constructions actuelles appelées aujourd'hui "villas".











#### 5.4.4.3 - Les recommandations communes aux deux entités

#### L'adaptation du bâti dans la pente :

Le paysage est «construit».

Les terrasses sont l'ossature du paysage. Pour construire sur cette ossature et rechercher l'insertion la plus cohérente avec le relief et les terrasses existantes, il faut :

- Limiter les terrassements,
- Respecter les courbes de niveaux,
- Éviter les bouleversements du sol et les terrassements déstabilisants,
- Éviter la mise en œuvre d'enrochements sur-dimensionnés.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur.

Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie naturelle du terrain.

#### **SCHÉMAS A ÉVITER**

La maison sur talus rapporté est en équilibre instable. Pour éviter le glissement du bâtiment un ancrage au sol important est nécessaire et onéreux.



maison sur décaissement du terrain trop important oblige à tenir le talus arrière par un mur de soutenement lourd et coûteux.

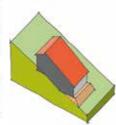
Ce type d'implantation réduit considérablement l'apport de lumière naturelle dans les pièces d'habitation.

#### SCHÉMAS A SUIVRE



terrassement est équilibré. On rapporte en talus ce qui est enlevé en décaissement

Cette solution permet de reconstituer des petites murettes de soutenement à moindre frais



La maison epouse la forme du terrain. Cette implantation apporte des solutions innovantes dans l'organisation de la maison (création de demi niveaux, stabilité de l'ensemble, économie du projet).

#### S'organiser sur la pente :

La recherche d'une organisation horizontale des sols a toujours présidé à l'activité humaine autant dans ses déplacements que dans son travail. L'édification des terrasses a faconné le territoire pour permettre une utilisation rationnelle et logique de la pente.

#### Les terrasses :

**DOCUMENT PROVISOIRE** 

Sous une apparente simplicité de formes, les terrasses témoignent d'une technicité complexe, issue d'une grande expérience du maniement de la pierre et de sa pose à sec.

Leur préservation est très importante :

- Elles assurent la gestion des eaux de ruissellement.
- Elles dessinent le paysage et ouvrent des vues lointaines sur les vallées.

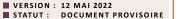
#### Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement dessinent le paysage en soulignant les courbes de niveaux. Leur fonction est toujours identique : Ils permettent de caler les voies de communication et d'organiser les cheminements des utilisateurs.



Terrasses à Ucel







#### Une architecture simple:

L'architecture traditionnelle est simple :

Simplicité des matériaux (pierre et bois); Simplicité des formes architecturales (simplicité des charpentes à porter) ; Unité de teintes des façades (même pierre de construction); Implantation du bâti commandée par la pente.



HABITAT ANCIEN Les maisons sont très regroupées et sont implantées suivant les courbes de niveaux en épousant parfaitement la forme du terrain.



HABITAT RECENT Les maisons sont éparpillées (mitage) et sont posées sur un talus rapporté sans tenir compte de la forme initiale du terrain.

#### La simplicité des formes et des volumes construits :

Le bâti traditionnel est fait de formes et de volumes simples.

Cette simplicité facilite la restauration ou l'extension d'un bâtiment.

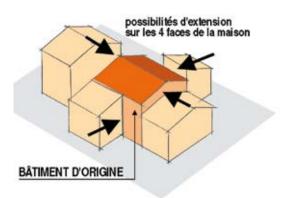
L'habitat traditionnel cévenol s'est souvent transformé au fil du temps.

D'une génération à l'autre, les occupants ont agrandi l'habitat ou ajouté de nouveaux bâtiments pour l'exploitation agricole.

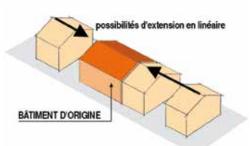
Les volumes d'origine en hauteur permettaient des extensions et des rajouts aisés à réaliser.

Un bâtiment d'origine assez haut offre une grande souplesse dans les possibilités d'extension.

Selon la forme de la parcelle, sa topographie. l'orientation du bâti et les ouvertures existantes, les choix sont possibles sur les quatre côtés de la maison.



Les maisons trop basses, telles qu'on les construit souvent aujourd'hui, offrent beaucoup moins de choix pour une extension.



Celle-ci ne peut être que linéaire dans la continuité du sens du faîtage.

Visuellement, il y a un risque d'avoir un nouveau bâtiment trop long et mal proportionné.







#### Bien s'implanter sur la parcelle :

L'idée de pouvoir "tourner" autour de sa maison est fortement ancrée dans l'esprit du futur constructeur.

Implanter sa maison sur une parcelle n'est pas si simple.

Hormis les contraintes données par la structure du terrain (pente), il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines.

Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin.

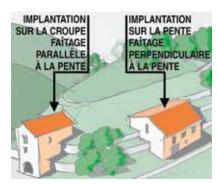
#### Le sens de faîtage dans les secteurs de pentes :

Le faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Sur la pente il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe il est parallèle à celle-ci.

Ainsi le volume bâti est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.





#### Les couleurs des facades et les teintes des enduits :

La couleur est un repère fort dans le paysage.

Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit et une teinte pour les menuiseries qui idéalement doit être fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans leguel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit.

Choisir des couleurs c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

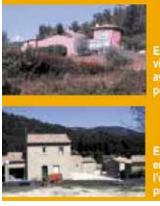
Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste.

Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

Si la couleur est un repère fort, celle-ci ne doit pas créer de «tache» dans le paysage.

De ce fait, il importe de chercher une teinte neutre et relativement foncée pour les constructions isolées, à l'instar des constructions traditionnelles anciennes.

Le PLUi pourra imposer une palette de couleurs dans son règlement en fonction des enjeux paysagers.



induit rose vif visible de très loin avec une maison posée sur un talus.

Enduit ton pierre en harmonie avec

#### Oser innover:

L'architecture traditionnelle en Cévennes est un bel exemple de l'emploi de matériaux issus du sol au service de formes architecturales adaptées à un terrain difficile. Elle est liée à une activité humaine bien définie. La richesse de cette architecture rurale est une démonstration que chaque époque a su innover. Ces innovations constituent une grande diversité patrimoniale.

Aujourd'hui nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie. Un projet résolument contemporain peut, dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout concu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.





■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



#### 5.4.5 - Le patrimoine archéologique

#### La carte archéologique nationale :

Sur le territoire intercommunal, la carte archéologique nationale répertorie de très nombreuses entités archéologiques. La carte archéologique nationale rassemble toutes les données disponibles sur la présence de sites ou de vestiges archéologiques sur le territoire national.

La liste sera annexée au PLUi.

#### Les dispositions législatives et réglementaires :

La protection et l'étude du patrimoine, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine relatif à l'archéologie et notamment de ses titres II et III (archéologie préventive, fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites).

La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'état. Cette recherche est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par le réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte.

L'article L521-1 du code du patrimoine précise que l'archéologie préventive relève de missions de service public.

A ce titre, l'article L522-1 de ce même code énonce notamment que «l'état veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social».

D'autre part, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (art L531-14 du code du patrimoine), à savoir déclarer la découverte en Mairie et au service régional de l'archéologie.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme énonce que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer notamment la protection du patrimoine.

Le PLUi peut, dans ce cadre, identifier et localiser les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel ou historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (article L.151-19 du code de l'Urbanisme).

Il peut également classer certaines zones archéologiques en zone N en raison de leur intérêt (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme), permettant ainsi de protéger un sous-sol non exploré ou sauvegarder des vestiges déjà mis au jour.

#### Zones de présomption de prescriptions archéologiques :

Les communes d'Aubenas et Saint Etienne de Fontbellon sont concernées par un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'aménagement ou de construction :

- Arrêté préfectoral n°04-301 pour la commune d'Aubenas.
- Arrêté préfectoral n°04-306 pour la commune de Saint Etienne de Fontbellon

Ces arrêtés préfectoraux de 2014 ont déterminé des zones géographiques dans lesquelles tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de région afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.

#### Pour la commune d'Aubenas :

#### 4 zones ont été définies :

- La ville médiévale d'Aubenas
- Le quartier de Saint Pierre
- Le quartier Ville
- Saint Martin

#### Pour la commune de Saint Etienne de Fontbellon :

#### 2 zones ont été définies :

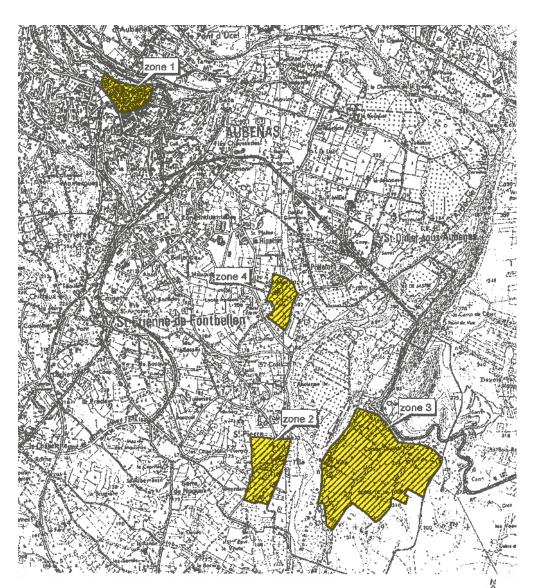
- Quartier de la Fare
- Au nord de l'Église

Voir la cartographie détaillée ci-après









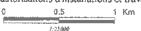
#### Département : Ardèche Commune: Aubenas

Réalisation : DDT Support / Source(s) : Porter à connaissance



Zone archéologique de saisine sur :

- les permis de construire
- · les permis de démolir
- les autorisations d'installations et travaux divers



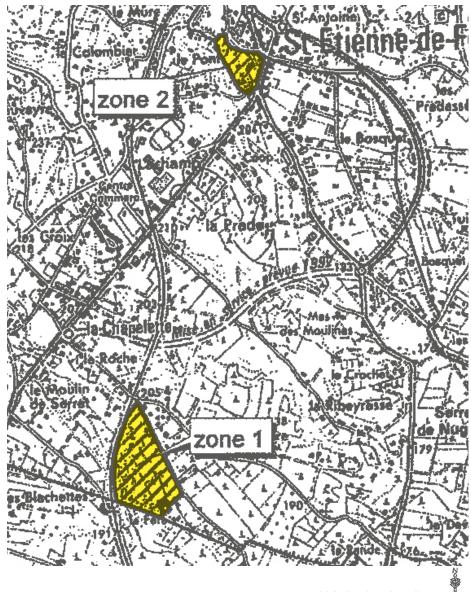
#### Notice de présentation des zones archéologiques de saisine

#### Commune d'Aubenas

OCUMENT PROVIS

- 1- La ville médiévale d' Aubenas est marquée par la présence d'un château (Château Vieux) dès le XIe siècle qui succède sans doute à un domaine antérieur. Très vite se développe un premier castrum dont l'enceinte est toujours visible dans le parcellaire de la ville. Au XIVe siècle la construction du Château Neuf autour d'un donjon conduit à la construction d'une nouvelle enceinte et au développement de la ville du XVe, que l'on reconnaît encore largement dans l'urbanisme actuel d'Aubenas.
- 2- Le quartier Saint Pierre est marqué par de nombreuses découvertes depuis le XIXe siècle qui attestent ici de la présence d'un très important établissement antique, sans doute une villa. En effet les vestiges se rapportent à un contexte plutôt domestique (céramique, pesons, meules). La pérennité de l'occupation antique jusqu'au Moyen Age, avec la mise en place d'une chapelle, correspond à des schémas bien connus.
- **3- Le quartier Ville**, situé face à Saint-Pierre au-delà de l' Ardèche. En de nombreux points et à différentes époques, on a découvert des vestiges antiques qui laissent à penser que là encore une villa serait enfouie. Les découvertes de mosaïque, associée à une nécropole vont dans ce sens. Les nombreuses monnaies recueillies sur ce site, dont certaines sont pré-romaines semblent indiquer une occupation antérieure.
- 4- Saint-Martin a livré de nombreux vestiges antiques. Des remplois sont encore visibles dans les murs des maisons, et les fouilles pratiquées ont mis au jour des tombes et les vestiges d'un habitat (mur et sols en béton de tuileau). Bien que ce site paraisse plus modeste que Saint Pierre, il témoigne lui aussi d'une mise en valeur intensive de la plaine d'Aubenas à l'époque antique.





Département : Ardèche Commune: Saint-Etienne-de-Fontbellon

Support / Source(s): Porter à connaissance

Zone archéologique de saisine sur

- les permis de construire
- les permis de démolir
- les autorisations d'installations et travaux diver

#### Notice de présentation des zones archéologiques de saisine

#### Commune de Saint Etienne de Fontbellon

OCUMENT PROVIS

1- Au quartier de la Fare, depuis les années 1970 de nombreuses découvertes attestent de la présence d'un établissement antique.

La présence de colonnes de calcaire, de céramique de diverses catégories, de mobilier domestique, indiquent que l'on est en présence d'une villa, dont l'occupation, attestée par un large éventail de 18 monnaies, s'étale du début de notre ère au Veme siècle.

2- Au nord de l'église, on a découvert une construction antique, murs et sols de béton, dont l'occupation n'a pas pu être précisée, mais que le mobilier, monnaies et céramiques, datent du Haut Empire.

Une réutilisation durant le Haut Moyen Age, avec une vocation funéraire en lien avec l'église, est repérable.

Ce site témoigne lui aussi d'une mise en valeur intensive de la plaine d' Aubenas à l'époque antique.





## <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

#### **CHAPITRE V: URBANISME ET PATRIMOINE**

Un patrimoine architectural institutionnel riche et bien protégé (monuments historiques inscrits et classés).

Un patrimoine rural emblématique majeur qui forge l'identité de la CCBA (fours, lavoirs, calades, faysses, arbres remarquables ...).

Une campagne d'identification du patrimoine en cours qui permettra la mise en place d'outils de préservation dans le PLUi.

Un PLUi qui doit être compatible avec la charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Des recommandations architecturales (PNR et CAUE) qui pourront être reprises dans le PLUi et apporter une réelle plus value aux futures constructions (aspects extérieurs, couleurs, volumes bâtis, implantation dans la pente et sur la parcelle ...).

Un patrimoine archéologique à prendre en compte avec 6 zones de présomption de prescriptions archéologiques (Aubenas et Saint Etienne de Fontbellon).

#### **LES ENJEUX DU PLUI:**

Une attente <u>forte</u>, exprimée sur l'ensemble du territoire, en matière "qualitative" (mise en valeur du patrimoine institutionnel, aspects extérieurs des constructions, couleurs des façades et des toitures, gestion des clôtures, des haies, des espaces collectifs, des entrées de ville, dépôts sauvages, aménagement des ZAE ...).

Les élus savent ce qu'ils ne veulent plus voir... mais Il faut désormais définir les outils réglementaires pour assurer la qualité dans les futures constructions et aménagements.

Un patrimoine rural vernaculaire à mettre en valeur et en réseau (fierté des communes qui «donnent à voir...». Possibilité d'innover pour mettre en valeur ce patrimoine (circuits de randonnées à thème, courses d'orientation...).

Enjeu fort de stopper une certaine «banalisation du paysage urbain». Lien à clarifier entre «patrimoine» et «modernité». S'inspirer des bâtisseurs du passé... sans perdre notre capacité d'innover... et ne pas tomber dans le pastiche de l'ancien... Besoin de donner un véritable «marqueur» architectural à la CCBA (pouvant naturellement inclure des sous-secteurs).

Besoin de «concrétiser» une réelle politique de «nature en ville» : Localisation des «poumons verts» à conserver, végétalisation des façades et des espaces publics à prévoir ... (Enjeu commun avec chapitre VII).





## CHAPITRE 6 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES



# DOCUMENT PROVISOIRE



#### 6.1 - L'ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX SERVICES

L'accès aux équipements et aux services de la vie courante est un facteur essentiel de l'attractivité d'un territoire. Leur nombre est en l'occurrence à mettre en corrélation avec la densité de population et leur accessibilité.

L'INSEE a défini un panier de services et d'équipements de la vie courante qui comprend 22 équipements ou services :

#### Commerce:

- Boulangerie
- Épicerie, supérette
- Supermarché
- Librairie, papeterie, journaux
- Station service\*

#### <u>Service au particulier</u>:

- Banque Caisse d'épargne
- Écoles de conduite
- Coiffure
- Restaurant
- Police, gendarmerie
- Bureau de poste, relais poste, agence postale\*

#### **Enseignement**:

- Collège
- École maternelle
- École élémentaire

#### Santé:

- Médecin omnipraticien
- Chirurgien-dentiste
- Infirmier
- Pharmacie
- Laboratoire d'analyses médicales
- Service d'aide aux personnes âgées
- Garde d'enfants d'âge préscolaire\*

#### Équipements sportifs :

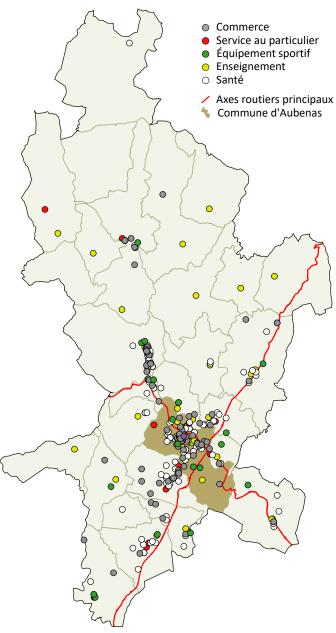
- Salle ou terrain multisports

Sur le territoire de la CCBA, les communes offrant le plus d'équipements et de services de proximité sont logiquement Aubenas et Vals les Bains, ainsi que les communes du pôle central situées sur les axes structurants de communication (RN 102 et la RD 104).

Les communes offrant le moins d'équipements et services sont les communes les moins densément peuplées et à l'écart des axes principaux de communication.

<sup>\* :</sup> Données manquantes dans la base permanente des équipements de l'INSEE en 2019, pour les communes de la CCBA.





Les équipements et services du quotidien en 2021

Réalisation : CCBA Support / Source(s) : INSEE

Support / Source(s) : INSEE

### Analyse à l'échelle intercommunale :

Seule la commune d'Aubenas dispose de l'ensemble des services et équipements de la vie courante (Un seul item manquant pour Vals les Bains).

En corollaire, 20 communes sur 28 ne disposent que d'un nombre d'équipements inférieur ou égal à 7 sur les 22 équipements de la vie courante.

#### Les espaces "France Services :

Les espaces France services sont dédiés à l'accompagnement du public, particulier ou professionnel, dans leurs démarches administratives de la vie quotidienne. Le territoire de la CCBA dispose actuellement de 2 espaces France services, sur les communes d'Aubenas et de Vallées-d'Antraigues-Asperjoc. 2 nouveaux espaces France services devraient voir le jour, à Vesseaux et Lachapelle-sous-Aubenas.

#### Les temps de trajet :

En moyenne nationale, dans les communes densément peuplées et intermédiaires, un habitant sur deux accède aux principaux services de la vie courante en moins de 3,5 minutes. Ce temps double dans les territoires peu denses (6 minutes) et fait plus que tripler dans les communes très peu denses (10 minutes).

La topographie de la CCBA, notamment sur sa moitié nord, impacte fortement les temps de trajet. Ainsi 20 communes sur 28 se situent dans leur totalité (ou en partie) à plus de 10 minutes des principaux services.

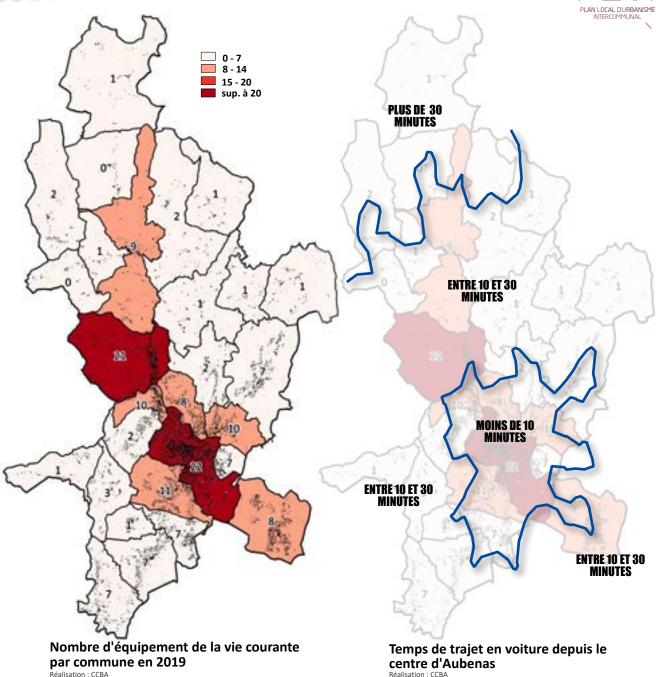
#### Les enjeux du PLUi:

Un enjeu de maintien du niveau d'équipements et de services à la population semble primordial, notamment dans un territoire où l'on constate un important vieillissement de la population.

Un déficit d'accès aux services pourrait, de surcroit, nuire à l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes ménages, et par conséquent accélérer le vieillissement de la population.

L'échelle intercommunale semble adaptée pour réfléchir à la structuration du niveau d'équipement et de services à la population.

Le PLUi doit être l'occasion de coupler cette réflexion aux réels besoins des habitants tout en étant complémentaire avec l'objectif de maintien de vie sociale dans les villages de petites tailles.



Support / Source(s) : IGN







#### 6.2 - UNE COUVERTURE MÉDICALE RELATIVEMENT CONCENTRÉE (SCOT)

A l'échelle du SCOT, le nombre de médecins généralistes pour 1000 habitants est sensiblement identique à celui relevé au niveau national et départemental.

On observe toutefois une concentration de médecins et de services médicaux sur les polarités (Aubenas & pôle central).

La lutte contre la désertification médicale passe par l'amélioration des conditions de vie des médecins et l'incitation financière à leur installation. L'exercice groupé est une autre solution, tout particulièrement adaptée dans les zones rurales.

Dans cette perspective, certaines communes se structurent pour maintenir une offre de santé de proximité. Les maisons de santé pluri-professionnelles (MSP) ainsi que les Pôles de Santé et les cabinets pluri-professionnels se sont ainsi développés sur le territoire de la CCBA.

#### Le centre hospitalier d'Ardèche méridionale :

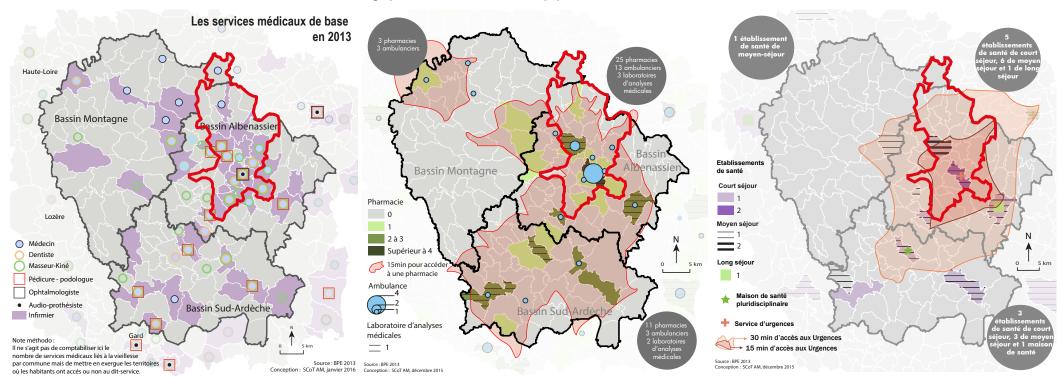
La commune d'Aubenas possède un centre hospitalier qui rayonne au delà du territoire de la CCBA. C'est en effet le seul centre hospitalier du sud Ardèche. Il est doté d'une capacité de 202 lits pour la médecine, la chirurgie et l'obstétrique. Il possède également une maternité et un service d'urgence. Seule l'extrémité nord du territoire de la CCBA se situe à plus de 30 minutes des services d'urgence de l'hôpital.

#### Le centre thermal de Vals-les-Bains :

Ce centre, qui a fait l'objet d'un important projet de réhabilitation, permet aujourd'hui d'accueillir jusqu'à 5 000 curistes par saison. Il est également rattaché au centre hospitalier Paul Ribeyre, spécialisé dans le traitement du diabète et des maladies de nutrition.

#### Cartographie des établissements et équipements de santé (données SCOT)

DCUMENT PROVISOIRE





## DOCUMENT PROVISOIRE



#### La clinique du Vivarais :

Anciennement localisée au 91 boulevard Jean-Mathon à Aubenas, la clinique du Vivarais s'est installée dans un bâtiment neuf inauguré en 2021, au 41 chemin Pré Saint-Antoine, toujours sur la commune d'Aubenas.

La clinique est équipée d'un espace dédié aux soins avec un bloc opératoire, une salle de réveil, un service d'hospitalisation et ambulatoire de 20 chambres.

La structure comprend également une maison des consultations qui héberge 21 cabinets médicaux regroupant plusieurs compétences (nutritionniste, psychologue, psychiatre, angiologue, kinésithérapeutes,...).



La clinique du Vivarais (inaugurée en 2021)

#### Une bonne couverture en structures à destination des personnes âgées et/ou handicapées

La CCBA compte un nombre relativement important de résidences autonomie à destination des personnes âgées autonomes (ex-foyers logements). Celles-ci restent toutefois concentrées dans les communes du Sud du territoire :

- 1 résidence autonomie situées à Aubenas (résidence Saint-Antoine 77 logements) ;
- 1 résidence autonomie à Lavilledieu (Jean Hélène 25 logements) ;
- 1 résidence autonomie à Labégude (résidence du Val d'Ardèche 30 logements) ;
- 1 résidence autonomie à Vesseaux (résidence La Vigne De Champ Long 28 logements).

Une "résidence service sénior" sera prochainement construite sur la commune d'Aubenas, d'une capacité de 116 logements au quartier les Chaussades.

La CCBA compte par ailleurs 10 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), dont 3 sont situés à Aubenas.

Le territoire possède également 2 foyers d'hébergement pour les personnes handicapées situés à Lachapelle-Sous-Aubenas.





#### 6.3 - LES ÉQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT

#### 6.3.1 - Les équipements scolaires du 1er degré

On dénombre sur le territoire 9 écoles maternelles, 9 écoles élémentaires et 25 écoles primaires pour un effectif total de 3400 élèves.

La commune d'Aubenas, avec 1 100 élèves, représente 32 % de l'effectif total.

Les communes de Fons, Juvinas, Laviolle et Mezilhac ne disposent d'aucun établissement.

Les établissements de Ailhon, Aizac, Genestelle, Labastide-sur-Bésorgues, Lentillères, Saint-Etienne-de-Boulogne, Saint-Joseph-des-Bancs et de Saint-Michel-de-Boulogne fonctionnent en regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI), afin d'assurer la pérennité des équipements scolaires en milieux ruraux.

#### 6.3.2 - Les équipements scolaires du 2nd degré

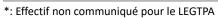
Le territoire de la CCBA compte 4 collèges : 2 collèges publics et 1 collège privé sur Aubenas ainsi qu'un collège public sur Vals-les-Bains, pour un effectif global de 2001 collégiens pour l'année 2020-2021.

Les lycées de la CCBA se situent tous sur la commune d'Aubenas :

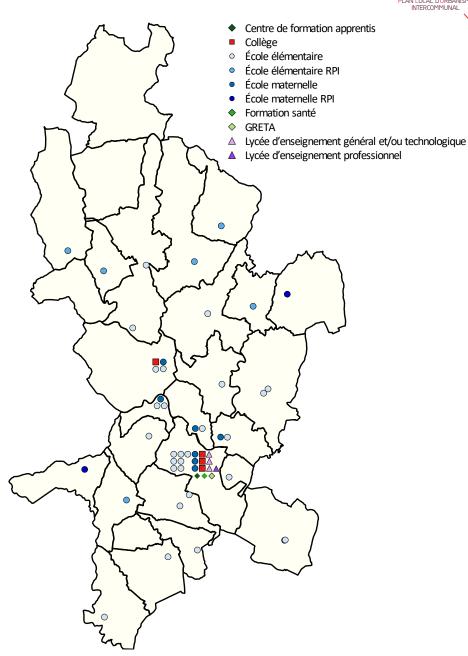
- 2 lycées polyvalents regroupant 1712 lycéens
- 1 lycée professionnel privé regroupant 275 lycéens
- 1 lycée général et technique privé de 683 lycéens
- 1 Lycée d'Enseignement Général, Technologique et Professionnel Agricole (LEGTPA)\*



Lycée Marcel Gimond à Aubenas







Les équipements de l'enseignement en 2021

## DOCUMENT PROVISOIRE



#### 6.3.3 - Les équipements de l'enseignement supérieur

#### Ardèche campus connecté (A2C):

A2C est un réseau de tiers-lieu d'enseignement supérieur à distance labellisé par le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation. Ce réseau s'adresse prioritairement aux Ardéchois empêchés dans leur mobilité pour suivre une formation postbac en présentiel en dehors du département .



A2C comprend actuellement 3 antennes : Privas, Annonay et Aubenas depuis 2020.

#### Les formations BTS (brevet de technicien supérieur) :

Les lycées présents sur la commune d'Aubenas proposent également des formations relevant de l'enseignement supérieur :

#### Le lycée Marcel Gimond propose 3 BTS :

Comptabilité et gestion / Gestion de la PME / Services - Négociation et digitalisation de la Relation Client.

#### Le Lycée agricole Olivier De Serres propose 2 BTS :

Agricole - Analyse, conduite et stratégie de l'entreprise agricole / Agricole - Gestion et protection de la nature)

#### Le lycée Jules Froment propose 1 BTS :

(Services - Management Commercial Opérationnel)

Le lycée Astier propose 1 BTS:

Production - Systèmes numériques - Option informatique et réseaux)



### STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



#### 6.3.4 - Les équipements liés à la "petite enfance"

En 2018, la CCBA a mené une étude enfance jeunesse impliquant plus de 50 partenaires. Des sondages auprès des jeunes et des familles ont été réalisés.

Concernant la "petite enfance" le diagnostic fait ressortir les éléments suivants :

Le territoire propose un taux de couverture en accueil collectif de 18 places pour 100 enfants de moins de 3 ans. alors que sur le département il est de 14.5 et de 17.3 au niveau national. Il s'agit donc d'une offre en accueil collectif satisfaisante pour ce territoire.

Neuf structures sont présentes dont une crèche inter-entreprise. Elles sont situées sur les communes de : Lachapelle sous Aubenas, St Etienne de Fontbellon, Aubenas, Labégude, Vals les Bains, St Privat, St Andéol de Vals et St Michel de Boulogne).

La géographie du territoire ne permet pas toujours d'offrir un accès facilité aux établissements d'accueil du jeune enfant. Certaines communes, situées au nord du territoire, sont à plus de 30 minutes d'un accueil collectif.

A l'échelle de la CCBA, on relève une capacité d'accueil chez les assistantes maternelles de 44.3 places pour 100 enfants de moins de 3 ans, ce qui représente un taux de couverture nettement supérieur à la moyenne nationale (33.1 places).

Certaines communes, telles que Lavilledieu, Mercuer, Saint Andéol de Vals et Saint-Étienne-de Fontbellon offrent un taux de couverture se situant dans la tranche la plus élevée sur le plan national.

A noter également que les assistantes maternelles du territoire accueillent également des enfants résidants à l'extérieur de la CCBA.





Réalisation : SCOP Repères Support / Source(s): RAM 2017

Deux relais d'assistantes maternelles (RAM) interviennent pour la CCBA. Une à Aubenas et une à Lachapelle sous Aubenas.

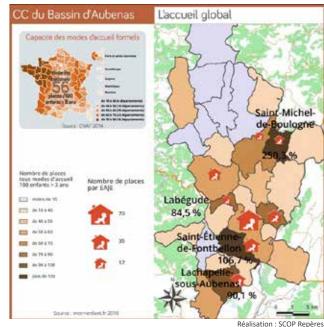
En juin 2016, les deux RAM recensaient 147 assistantes maternelles agréées dans leur périmètre d'intervention.

#### L'accueil global:

Le détail de l'offre d'accueil entre l'individuel et le collectif ne reflète toutefois pas toujours le nombre de places réellement disponibles.

Ainsi, bien que ces deux modes d'accueil proposent des taux de couverture supérieurs à ceux présents à l'échelle nationale, il en est tout autre pour l'accueil formel.

En effet, ce dernier est de 53,8 places pour 100 enfants de moins de 3 ans sur l'ex-CC du Vinobre et de 50,3 places sur l'ex-CC Pays d'Aubenas-Vals. (Département = 58.3 & France = 56).



La différence vient notamment du fait que les places disponibles auprès des assistantes maternelles incluent des accueils périscolaires.

Par conséquent, un développement de l'offre, (nord du territoire, adaptation aux publics en difficulté...) pourrait être envisagé, notamment pour l'accueil individuel.



## DCUMENT PROVISOIR



#### 6.4 - LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

#### 6.4.1 - Le niveau d'équipement actuel

Si le Département de l'Ardèche est l'un des mieux dotés de la région en matière d'équipements sportifs et de taux de licenciés, la situation à l'échelle du sud du département de l'Ardèche est plus nuancée.

Ainsi, en Ardèche Méridionale, les équipements sportifs sont peu nombreux et restent concentrés sur les grands axes de communication.

La CCBA reste toutefois relativement bien équipée en matière de sports "pleine nature" (Base Canoë de Dugradus, base canyoning, base VTT de Vesseaux, nombreux itinéraires de randonnées, un réseau de voies vertes en plein développement ...).



- Les principaux équipements sportifs
- Réalisation : CCBA

- BALGNADE AMENAGEE

- PARCOURS SPORTIF SANTE
- PLATEAUX ET TERRAINS DE JEUX EXTERIEURS
- SALLE DE COMBAT
- SALLE MULTISPORT
- SALLE REMISE EN FORME
- SALLES NON SPECIALISEES
- SALLES SPECIALISEES
- SPORT NAUTIQUE
- TENNIS
- TERRAINS DE GRAND JEUX

#### La base VTT de la CCBA:

La CCBA est un terrain propice à la pratique du VTT. Des paysages de plaine à ceux des pentes montagneuses, la découverte peut être "tranquille" ou plus sportive. Cependant, la CCBA manquait de circuits balisés spécifiquement pour cette activité.

Un projet a vu le jour en septembre 2020 avec la création d'une « base VTT » , à Vesseaux, la première à ce jour en Ardèche.

Aujourd'hui 110 km de boucles balisées s'offrent aux pratiquants de tous niveaux, au départ de l'aire de sport et de loisirs de Vesseaux.

#### La pratique de la randonnée :

La CCBA prend en charge 600 km de sentiers de randonnée d'intérêt communautaire. Les sentiers d'intérêt communautaire sont :

- Les chemins balisés PR (Promenades et Randonnées), balisage jaune et blanc.
- 🔲 Le GRP (Grande Randonnée de Pays), GR de Pays de la Haute Cévenne Ardéchoise, situé sur le territoire de la CCBA.

Les autres chemins sont soit des chemins communaux gérés par les communes, soit des chemins d'exploitation ou des chemins privés dont la gestion est assurée par leur(s) propriétaire(s) quand ils ne font pas l'objet d'une convention au titre des sentiers d'intérêt communautaire.

L'ensemble du réseau de randonnée communautaire est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnée (PDIPR).

#### 6.4.2 - Les enjeux et les besoins à l'échelle intercommunale

Plusieurs besoins (ou pistes de réflexion) ont été abordés lors des travaux préliminaires du diagnostic: Création d'un nouveau stade, Gymnase, Boulodrome ...

Le PLUi doit permettre d'amener une réflexion d'ensemble, à une échelle élargie, afin notamment de répartir au mieux ces équipements sportifs et qu'ils répondent aux réels besoins sans effets de "concurrence" entre eux.

La problématique de l'accessibilité (notamment via les transports en commun et le réseau des voies vertes) reste prégnante et doit être prise en compte dans le déploiement des équipements sportifs.

Le PADD s'attachera à fixer des orientations concernant le développement de ces équipements sportifs et le parti d'aménagement retenu (regroupement en un seul pôle, restructuration sur place des équipements existants, délocalisation ...).



## DOCUMENT PROVISOIRE



#### 6.5 - LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

A l'échelle de l'Ardèche méridionale, de nombreuses communes de plus de 500 habitants possèdent une bibliothèque (on en dénombre plus de 90 répertoriées par le Conseil départemental de l'Ardèche).

La médiathèque intercommunale d'Aubenas est un équipement culturel phare du territoire. Elle a été conçue à l'origine pour répondre aux besoins d'un bassin de vie plus large que le territoire intercommunal (le tiers des inscrits est extérieur à la communauté de communes).



Médiathèque Jean Ferrat à Aubenas

Lieu de diffusion culturelle, cet espace propose plus de 100 animations par an (expositions, conférences, lecture, projection...) et accueille de nombreuses manifestations (Festival intercommunal de contes, Carrefour du 9ème art et de l'image, ...).

Partant du pôle d'Aubenas, la culture s'est notamment diffusée au travers d'événements itinérants.

Les lieux de diffusion de la culture sont principalement polarisés autour du bassin de vie d'Aubenas et en particulier sur la commune-centre avec notamment le théâtre de Mazade, l'espace Lienart, le cinéma le Navire (6 salles / 900 places), le centre culturel Le Bournot ...

Vals-les-Bains héberge un théâtre à l'italienne d'une capacité d'accueil de 550 places ainsi qu'un cinéma.

On note également sur le territoire de la CCBA plusieurs musées et lieux d'exposition : Mercu'art à Mercuer (galerie et jardin), la maison Champanhet à Vals les bains (musée des savoir-faire ardéchois), Autour du Moulin de Raoul à Saint Joseph des Bancs et la Maison Jean Ferrat à Antraigues sur Volane.

#### Le projet culturel du Château d'Aubenas :

Les deux premières phases de travaux de restauration du château sont terminée La troisième phase va permettre de restaurer l'intérieur du château et de créer un équipement patrimonial et culturel d'envergure pour la ville avec notamment la réalisation d'un centre d'art contemporain.

#### Des équipements polyvalents mais pas toujours adaptés :

En complément des salles dédiées à la culture, on dénombre de nombreux espaces «polyvalents» accueillant des manifestations temporaires.

De nature très variée, ils permettent d'irriguer ponctuellement le territoire d'événements culturels.

L'éventail va des salles polyvalentes aux foyers ruraux, en passant par les bistrots de Pays, les lieux patrimoniaux (église, château, ...), les cinémas, ...

Le diagnostic des équipements de diffusion culturelle réalisé par le Pays de l'Ardèche méridionale répertorie ainsi plus de 250 lieux sur le territoire du SCoT, dont 170 salles polyvalentes.

Ils sont toutefois souvent inadaptés aux spectacles "vivants", notamment du point de vue acoustique...

Le territoire ne possède pas de grandes salles de spectacle couvertes, ni de centre de congrès.

Seul l'espace plurifonctionnel «Lienart», à Aubenas, dispose aujourd'hui d'une capacité d'accueil importante.

On note ainsi une difficulté sur le territoire du SCOT pour accueillir des événements culturels ayant une durée relativement longue (accueil d'une troupe ...) du fait de la polyvalence des équipements qui sont souvent réservés pour d'autres usages (mariages, anniversaires, réunions ...).

Un véritable centre de congrès ou une salle de spectacle avec gradins, loges, coulisses, local technique, scène modulaire apporterait une plus-value indéniable au territoire.

Le PADD devra fixer, comme pour les équipements sportifs, des orientations concernant le parti d'aménagement retenu (regroupement en un seul pôle culturel, restructuration des équipements existants, délocalisation, lier les structures avec les équipements sportifs, les connecter aux voies vertes ...).









# L'ESSENTIEL À RETENIR

# **CHAPITRE VI : ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES**

Des équipements et services logiquement concentrés à Aubenas et dans le pôle central.

Des temps d'accès aux équipements et aux services relativement longs pour le secteur nord de la CCBA.

Un déficit d'accès aux services pouvant nuire à l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes ménages, et, par conséquent, accélérer le vieillissement de la population.

Une couverture médicale relativement concentrée sur le pôle central (Hôpital, centre thermal, services médicaux de base...) et une problématique de "désertification" à prendre en compte.

### **LES ENJEUX DU PLUI:**

Un enjeu primordial de maintien, voire de renforcement du niveau d'équipement et de services actuel, notamment dans un contexte de vieillissement de la population.

Un enjeu relatif au SCOT qui fixe comme orientation "que chaque habitant puisse accéder aux services de base en 15 minutes maximum en voiture (30 min en vélo)".

Comment compléter l'offre de services et d'équipements structurants de la CCBA (santé, éducation, culture sport et loisirs) et capter certaines fonctions métropolitaines absentes du territoire (université, recherche, centre de congrès, ...).

Comment mettre en place des équipements à fort rayonnement, dans une logique de complémentarité avec l'ensemble des communes ?

Une réflexion à mener sur les équipements sportifs et culturels et de manière plus générale sur les équipements d'intérêt supra-communautaire : Quel parti d'aménagement retenir ? (création d'un pôle dédié ? réhabilitation des structures existantes ? quelles connexions avec les voies vertes ?).





# CHAPITRE 7

TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)







# 7.1 - LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

# 7.1.1 - Un support indispensable : La route

Comme pour l'ensemble de l'Ardèche méridionale, la CCBA ne dispose d'aucune ligne SNCF, aéroport ou autoroute.

Les déplacements s'appuient principalement sur un réseau routier dont l'ossature est formée par la route nationale 102 et par plusieurs routes départementales.

Le territoire est en effet traversé du nord au sud par la RD 104 et d'est en ouest par la RN 102, qui permettent une relative bonne connexion avec les territoires voisins et la vallée du Rhône.

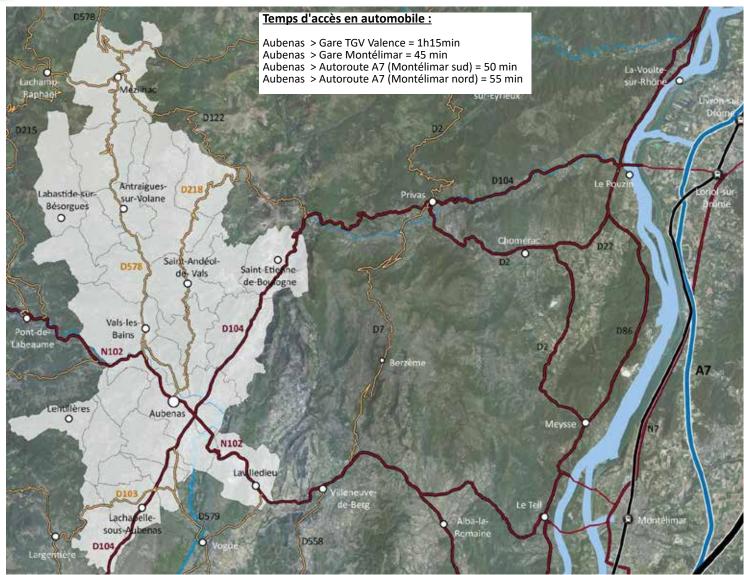
Plusieurs routes départementales secondaires convergent vers la ville-centre d'Aubenas et permettent la desserte des principales vallées du nord du territoire.

Plus qu'ailleurs, le réseau routier est indispensable pour la mobilité des habitants de la CCBA mais aussi pour le développement touristique de l'ensemble du secteur géographique.

Le maintien en bon état de ce réseau est un enjeu fort du PLUi.

Le porter à connaissance du Département de l'Ardèche rappelle que le réseau routier départemental n'a pas vocation de "desserte locale", il convient donc de limiter l'urbanisation le long de ces axes et de ne pas favoriser l'étalement urbain.

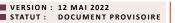
Le PLUi devra enfin prévoir un règlement adapté concernant les accès, les règles de recul, les nuisances ...













# 7.1.2 - Un trafic routier intense pour la RN 102 et la RD 104

La cartographie exposée ci-contre fait ressortir un très fort trafic automobile (supérieur à 10.000 véhicules par jour) pour la RN 102 (axe Montélimar / Le Puy) et pour la RD 104 (en direction d'Alès).

On note un trafic routier "intermédiaire", entre 5.000 et 10.000 véhicules par jour, pour l'axe Aubenas / Privas (RD 104) et l'axe Aubenas / Vallon Pont d'Arc (RD 579).

Le reste du territoire est concerné par un réseau viaire relativement bien développé et supportant un trafic bien moins important.

#### Nota PAC DDT:

Le risque lié au transport de matières dangereuses doit être pris en compte sur l'ensemble des routes de la CCBA du fait de l'activité des campings qui génère un transport de matières dangereuses comme notamment les bouteilles de gaz. Il convient de veiller à ce que la voirie puisse toujours permettre ce transport.

# 7.1.3 - Les routes classées "à grande circulation"

Plusieurs routes de la CCBA ont été classées comme « routes à grande circulation ». En application de l'article L111.6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie (100 m pour les déviations) en dehors des espaces urbanisés des communes, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLUi.

Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire (sous certaines conditions).

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il conviendra de reporter ces reports de 75 m et 100 m sur le règlement graphique du PLUi.

Les routes de la CCBA concernées sont : La RN 102, la RD 104, la RD 579 et la RD 578 ainsi que la déviation de Saint Etienne de Fontbellon (RD 153).

L'objectif de la loi dite "loi Barnier", qui a instauré cette règle d'urbanisme, n'est pas de maintenir les règles de recul mais de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales, et notamment en situation «d'entrée de ville». Ainsi, si la communauté de communes envisage de réduire la distance de la bande inconstructible qui s'applique en dehors des espaces urbanisés de la voie concernée, elle devra réaliser une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages et l'incorporer au rapport de présentation.

Les conclusions de cette étude devront être retranscrites dans les différentes pièces constitutives du PLUi : règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation.



Source : Diagnostic du schéma de développement des modes actifs de la CCBA



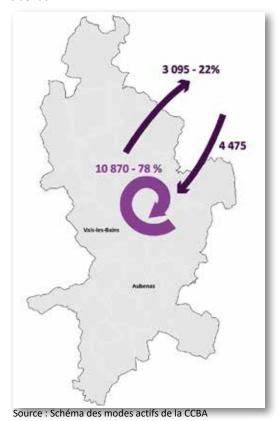




# 7.1.4 - Des migrations "domicile-travail" qui traduisent un bassin d'emploi relativement autonome

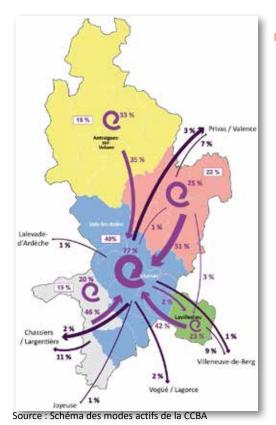
### Les déplacements "domicile travail" à une échelle "globale":

- Près de 8 actifs sur 10 résident et travaillent sur le territoire CCBA (soit 10 870 actifs) dont 45 % travaillent à Aubenas.
- 35 % des actifs travaillent dans leur propre commune de résidence (4 891 actifs),
- 43 % travaillent dans une autre commune de la CCBA 5 979 personnes)
- 22 % seulement des actifs sortent du territoire CCBA (3 095 personnes).
- 4 475 actifs domiciliés en dehors de la CCBA viennent travailler sur le territoire, dont 3 036 à destination d'Aubenas.



#### Les déplacements "domicile travail" par secteurs :

- Le Bassin Albenassien (en bleu) dispose d'une très forte inertie : 77 % des actifs travaillent dans ce sous territoire.
- Le secteur nord de la CCBA (en jaune) constitue un territoire multipolarisé avec une répartition globalement équivalente entre les actifs qui restent dans le même sousterritoire (33 %), les actifs qui se dirigent vers le bassin Albenassien (35 %) et les actifs qui rejoignent des pôles extérieurs (30 %).
- Les espaces périurbains Nord et Sud présentent une polarisation marquée du bassin albenassien (environ 1 actif sur 2). Le secteur "sud-est" est également tourné vers des pôles extérieurs (11 % vers Largentière et Chassiers).



La commune de Lavilledieu est principalement polarisée par le bassin albenassien (42 %) mais également par des pôles extérieurs (35 % des actifs travaillent hors du territoire).

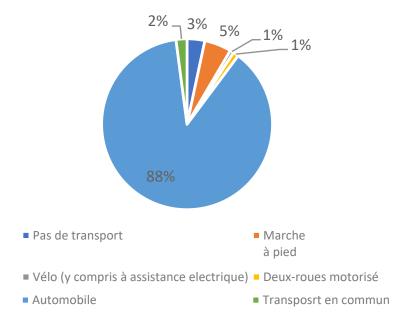




# 7.1.5 - L'automobile comme moyen de transport ultra majoritaire

D'après l'INSEE, en 2018, la répartition des actifs occupés de 15 ans et plus selon le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail est la suivante :

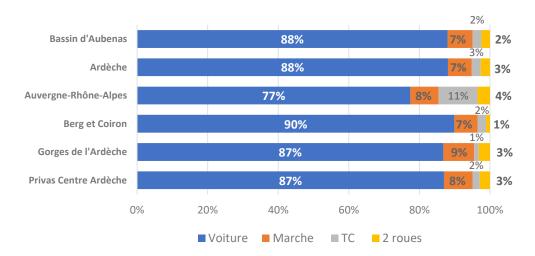
Pas de transport	Marche à pied	Vélo (y compris à assistance electrique)	Deux-roues motorisé	Automobile	Transport en commun
481	734	103	150	12 613	300



# On constate ainsi une part très importante (88 %) des déplacements domicile-travail réalisés en voiture.

Les données de la CCBA sont cependant globalement équivalentes à celles observées sur les communautés de communes voisines et à l'échelle départementale.

### Comparaison des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018 :



#### Une politique d'emplacements réservés prévu dans le PLUi :

Chaque commune a été sollicitée pour définir ses besoins en matière d'emplacements réservés (ER). Un recueil d'information a ainsi permis une première identification. Il en ressort des besoins en matière d'élargissement de route, de créneau de rangement, de foncier à réserver pour aménager des aires de co-voiturage ... mais aussi des besoins en matière de stationnement dans de très nombreux hameaux traditionnels et denses de la CCBA.

Cette identification des besoins en emplacements réservés va se poursuivre tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

#### Un inventaire des places de stationnement en cours :

Cet inventaire dans les communes rurales est un exercice difficile : Les places sont rarement matérialisées au sol et le stationnement se fait régulièrement sur des sur-largeurs de voiries, en limite d'alignement public / privé.

Comme rappelé ci-dessus, un besoin se fait ressentir dans les hameaux et les noyaux villageois. Leur morphologie urbaine, avec leurs ruelles étroites et sinueuses, ne permet effectivement pas toujours de répondre de manière satisfaisante aux besoins de stationnement.

La "carence" en stationnement peut également représenter un frein à la vente/réhabilitation de logements vacants dans les hameaux et les noyaux villageois.



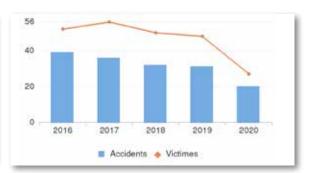




# 7.1.6 - Les données en matière d'accidentologie

Des accidents corporels de la circulation en baisse depuis 2016 :

	Accidents	Tués	Blessés
2016	39	2	50
2017	36	2	54
2018	32	2	48
2019	31	3	45
2020	20	3	24
Ensemble	158	12	221



DCUMENT PROVISO

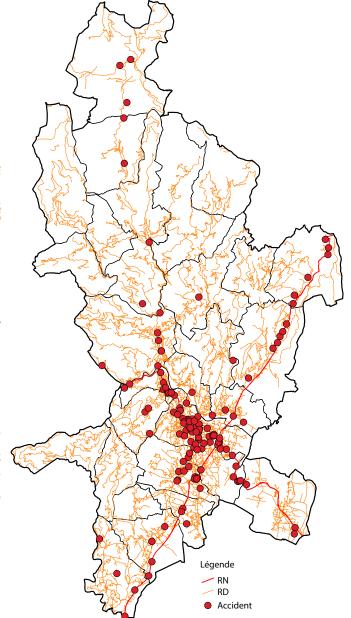
Le nombre d'accident et de victime par an a globalement baissé entre 2016 et 2020, en passant respectivement de 39 à 20 et de 52 à 27.



La voiture, moyen de transport majoritaire sur le territoire de la CCBA, représente logiquement le mode de déplacement le plus impliqué dans les accidents de la route ayant fait des victimes.

Tel qu'identifié sur la carte ci-contre, les accidents de la route se situent en grande partie sur les axes routiers principaux (RN 102 et la RD 104), avec une concentration des accidents sur le pôle central et les parties les plus agglomérées.

Entre 2016 et 2020, on dénombre 68 accidents sur la commune d'Aubenas sur les 168 recensés sur le territoire de la CCBA, soit 40 % des accidents.



Localisation des accidents de la circulation entre 2016 et 2020

Réalisation : CCBA Source : CEREMA - DDT





# 7.1.7 - Les transports en commun

Le territoire de la CCBA dispose de 3 réseaux de transport en commun :

### Les lignes régionales (Cars Région Express) :

- La ligne 73 : Aubenas / Privas / Valence (281.111 voyageurs en 2018)
- La ligne 74 : Aubenas / Montélimar (130.153 voyageurs en 2018)

### Les lignes départementales (Cars Région Ardèche) :

- La ligne E9: Antraigues / Aubenas (526 voyageurs en 2019)
- La ligne E10 : La Souche / Aubenas (12.641 voyageurs en 2019)
- La ligne E13: Alès / Aubenas (175.069 voyageurs en 2019\*)
- La ligne E15: Avignon / Aubenas (101.720 voyageurs en 2019\*)
- La ligne E16: Burzet-Montpezat / Aubenas (21.528 voyageurs en 2019)
- La ligne E17: Langogne / Aubenas (10.164 voyageurs en 2019)

#### Le réseau de transport urbain Tout'enbus :

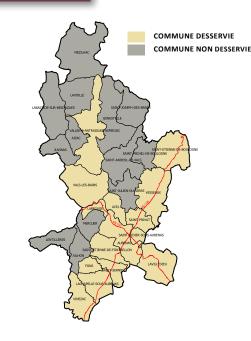
- 5 lignes urbaines
- 13 lignes urbaines express

### Les pôles d'échanges :

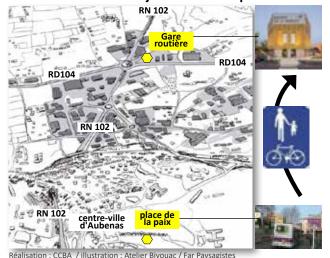
Le réseau de transport en commun dispose de deux pôles d'échanges majeurs : La gare routière et la place de la Paix, tous deux situés sur la commune d'Aubenas.

Avec les aires de covoiturage, ils constituent des lieux d'intermodalité qui nécessitent d'être développés et mieux connectés aux modes "actifs" de déplacement.

Il existe un réel enjeu d'aménagement du territoire sur l'axe structurant : Gare routière / place de la Paix.



#### Un axe structurant à enjeux entre les 2 pôles



## Cars Région Express Burzet Cars Région Ardèche Antraigue s St Pierre Montpezat de Colombie r sous Bauzor Asperjoc Meyras Barnas Thueyts Pont de les Bains Labeaume Lalevade La Souche Prades **AUBENAS** Lachapell e sous Aubenas Vogü é Vinezac d'Ardèch e Ruoms Source: Région Auvergne-Rhône-Alpes

#### Nouvelle gouvernance suite à la Loi d'Orientation sur les Mobilités (LOM)

La loi LOM, adoptée le 24 décembre 2019 a confié aux Régions le rôle de cheffes de file pour structurer la gouvernance de la mobilité au niveau local, et donc la responsabilité de définir et délimiter les bassins de mobilité.

Depuis le 01 janvier 2022, un "passage de témoin" a eu lieu entre le syndicat Tout'enbus, la Région Auvergne-Rhône-Alpes et la CCBA.

C'est désormais sous l'égide de la Région que Tout'enbus continuera sa route. Cependant, pour assurer une gestion de proximité au niveau local, la CCBA a demandé que la Région lui délègue la gestion de la mobilité (hors transports scolaires).



\* Comprenant les doublages scolaires de la ligne



#### Le réseau de transport urbain Tout'enbus :

### 5 lignes urbaines :

- La ligne 1 : Aubenas les oliviers / gare routière
- La ligne 2a : Aubenas / Ucel / Saint-Privat
  - 2b : Aubenas /Saint-Privat / Ucel
- La ligne 3 : Aubenas / Labégude/Vals-les-Bains
- La ligne 4 : Aubenas / Saint-Didier-sous-Aubenas
- La ligne 7 : Aubenas / Saint-Etienne-de-Fontbellon / Lachapelle-sous-Aubenas

#### 13 lignes urbaines express :

- La ligne 21 : > Aubenas E<sup>ts</sup> scolaires < Aubenas les oliviers/Saint-Pierre
- La ligne 22 : > Aubenas < Vesseaux Feschet
- La ligne 23 : > Aubenas < Lavilledieu Crt RD103
- La ligne 24 : > Aubenas < Lachapelle-sous-Aubenas ancien P.N.
- La ligne 25 : > Aubenas < Fons village
- La ligne 61 : > Vals collège et écoles < Vals Mas de Bourlenc
- La ligne 62 : > école d'ucel < Ucel Chamboulas
- La ligne 64 : > vals collège & écoles < Vals Bruen bas
- La ligne 65 : > Vals collège & écoles < Vals Eschandols/Issoux
- La ligne 66 : > vals collège < Aubenas gare routière
- La ligne 67 : > Vals collège < Vals combes/Fontanille
- La ligne 68 : > Vals collège < Ucel Clos des Chênes
- La ligne 69 : > Aubenas gare routière < Ucel Chamboulas

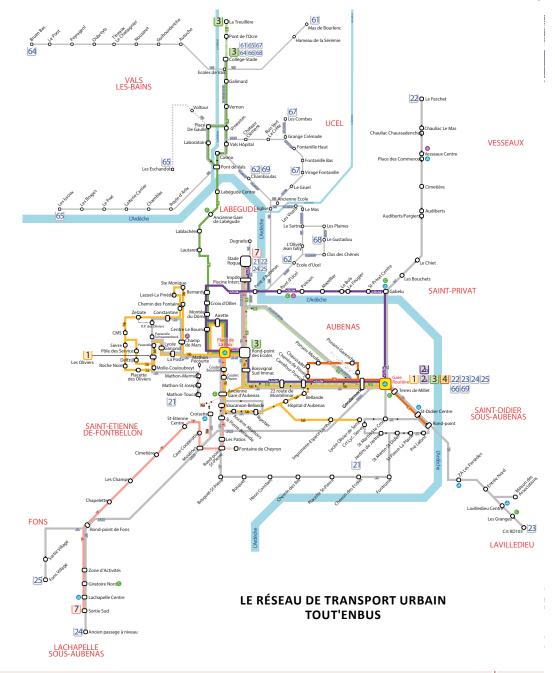
Sur les lignes 22 et 23: Service le mercredi après midi et le samedi matin toute l'année.

Il existe également une ligne estivale entre Vals les Bains - Aubenas - Pont d'Ucel - Saint Privat et la gare routière le dimanche et les jours fériés (juillet-aout).

En 2021, c'est la ligne 3 (Aubenas-Labégude-Vals les Bains) qui a enregistré le plus de "montées" (71873). Cette ligne représente 26 % des montées de l'ensemble du réseau.

Il est à noter que le syndicat Tout'Enbus propose également la location de vélos à assistance électrique afin de favoriser les déplacements doux.

Il anime enfin, depuis 2021, un service d'auto-partage de véhicules électriques, en complément de l'offre de transport en commun, afin notamment de faciliter les déplacements multimodaux.









# 7.1.8 - Les "nouveaux usages de la voiture" à encourager

L'analyse diagnostic du SCOT a rappelé que les transports en commun doivent répondre à des demandes de déplacements de plus en plus variées, rapides et changeantes, que seule la voiture semble pour le moment remplir.

Du fait des faibles densités urbaines rencontrées dans nos territoires, la demande en transport public se retrouve effectivement très dispersée et par conséquent plus difficile à satisfaire.

De plus, les personnes ne se déplacent pas de la même manière, ni en même temps, ce qui complique d'autant plus la mise en place d'un système de transport public.

En milieu rural, il devient primordial de favoriser les "nouveaux usages de la voiture" afin de compenser le déficit en matière de transports en commun.

En effet, une autre façon de circuler (autrement que seul en voiture individuelle) consiste à mutualiser les véhicules ou à optimiser les places occupées dans les véhicules.

L'auto-partage et le covoiturage sont des exemples de telles pratiques.

Ces nouveaux usages de la voiture sont par ailleurs prônés par le SRADDET et par le PCAET.

Plusieurs fiches actions du PCAET abordent le développement du covoiturage :

- Fiche 3.4: "Circuler autrement sur notre territoire"
- Fiche 3.5 : "Développer les pratiques d'auto-partage de véhicules moins polluants"
- Fiche 3.7 : "Développer le covoiturage sur le territoire".

Le syndicat Tout'enbus a également pris des initiatives en ce sens, comme la mise en place d'un plan de déplacements entreprises / administrations (PDE/PDA) qui n'a pas pu aboutir.



La région a également développé une application gratuite permettant de faciliter le développement du covoiturage : Mov'ici.

A l'échelle de l'intercommunalité, il serait intéressant de pouvoir définir des documents de cadrage, comme le préconise le PCAET, et tendre vers un "schéma des aires de covoiturage".

Le PLUi peut effectivement prévoir des emplacements réservés pour la création de futures aires de covoiturage.

Cela nécessite toutefois un travail de prospective et de définition des besoins afin de localiser précisément les lieux d'aménagement des nouvelles aires.

Un travail important sur la multimodalité semble également indispensable afin de mieux articuler l'ensemble des modes de déplacements.

L'articulation entre les voies vertes, les aires de covoiturages, les parkings relais, les cheminements piétons doit être notamment prise en compte dans la localisation et l'aménagement des futures installations multimodales.

Le recueil d'information a déjà fait remonter des besoins en matière d'aires de stationnement stratégiques, qui dans une logique intercommunale, permettront de justifier le recours aux emplacements réservés. Exemple : Création d'un parking relais connecté à une voie verte et un noyau villageois, permettant de faciliter un usage multimodal.

#### Les aires de covoiturage et le schéma bi-départemental de covoiturage :

Les départements de la Drôme et de l'Ardèche ont élaboré un schéma directeur bidépartemental de covoiturage. Il s'est traduit par la mise en place en Ardèche d'un réseau de 42 aires de covoiturage. 4 aires sont recensées sur le territoire de la CCBA : Saint Privat / Lavilledieu / Saint Sernin / Lachapelle sous Aubenas.

En plus des aires de covoiturage recensées dans le schéma, on recense les aires suivantes sur le territoire Tout'en bus : Ancienne gare d'Aubenas et Terres de Millet (Saint Didier sous Aubenas).

# 7.1.9 - Impact de l'aménagement numérique sur les déplacements

La CCBA offre un cadre de vie recherché et diversifié (cadre paysager, environnement préservé...). Si le territoire se dote d'un bon niveau de desserte numérique (débit internet de qualité, développement de la fibre optique, ...), les «nouvelles façons» de travailler devraient se développer de manière significative (télétravail, espace de co-working dans tiers lieux ...).

Cette nouvelle économie présente alors l'intérêt de limiter les obligations de déplacements et de renforcer l'économie «résidentielle » existante.

En parallèle avec l'enjeu de maintenir ou de créer une vie sociale et commerciale dans les villages et les bourgs périphériques, l'aménagement numérique du territoire est un réel vecteur de limitation de mobilité, on parle alors de "non-mobilité".

Enjeu du PLUi : Le territoire doit continuer l'amélioration de sa couverture numérique (téléphonie et internet Haut Débit).





# 7.1.10 - Un réseau de voies vertes en plein développement

On entend par modes actifs les moyens de déplacements alternatifs aux modes motorisés (Marche, vélo, trottinette, skateboard, roller, ...).

La CCBA s'est dotée d'un schéma de développement des modes actifs dont les objectifs sont les suivants :

- Proposer un maillage de l'ensemble du territoire à travers un réseau hiérarchisé d'itinéraires adaptés en fonction des besoins, des espaces et des territoires desservis.
- Proposer un maillage étroitement lié aux autres modes de déplacements en identifiant les problématiques de sécurité, de partage de la voirie, mais également dans une optique d'intermodalité (transport collectif, covoiturage).

Le développement homogène des modes actifs sur le territoire de la CCBA est cependant confronté à plusieurs difficultés, comme la difficile cohabitation avec le trafic automobile sur des voiries potentiellement dangereuses et une topographie présentant de forts dénivelés.

#### Le développement du réseau cyclable sur la territoire de la CCBA :

Il est à noter une demande de plus en plus forte en matière de déplacement vélo (coût du carburant,, prise de conscience écologique, bénéfice sur la santé ...) confortée, à une échelle plus locale, par des associations de promotion du vélo.

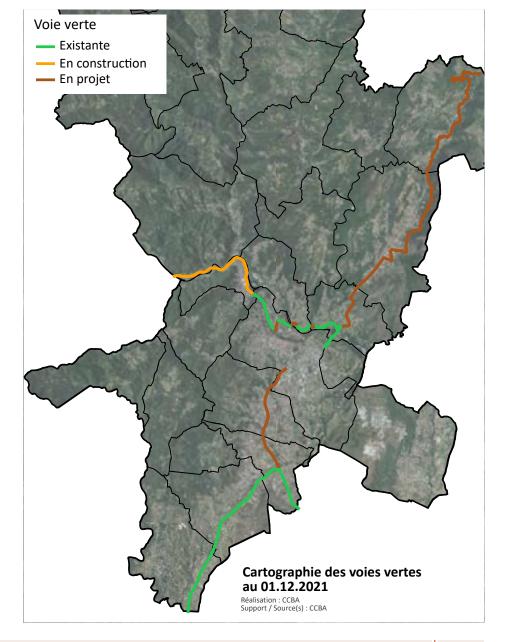
Dans ce contexte la CCBA développe le réseau cyclable de son territoire dans l'objectif de favoriser la pratique du vélo tout en augmentant le confort et la sécurité des usagers. La carte ci-contre représente le tracé des voies vertes ainsi que les tronçons en cours de construction et projetés. La CCBA dispose ainsi de 19,2 km de pistes cyclables et de 22,2 km de pistes en projet.

Le développement d'une offre en "stationnement vélo" conditionnera également l'essor de ce mode de déplacement ainsi que son aspect multimodal. Si l'on dénombre d'ores et déjà une offre en "stationnement vélo" sur le territoire, celle-ci reste globalement insuffisante pour inciter à l'usage du vélo et au report modal.

Une politique d'emplacements réservés pourra alors être engagée dans le PLUi ainsi que la mise en place d'outils réglementaires en faveur du stationnement vélo (obligation de création de places de stationnement "vélo").

Enfin, le réseau de voies vertes qui se développe sur le territoire de la CCBA s'inscrit parfaitement dans le schéma départemental en faveur du vélo de l'Ardèche.

Ce développement est également un vecteur touristique majeur et permet une liaison douce vers les communautés de communes voisines, et notamment vers les gorges de l'Ardèche.





PLUI
PLAN LOCAL DURBANISME
INTERCOMMINIALI

Nota: Le présent chapitre a été rédigé sur la base du PCAET approuvé le 07 décembre 2021 par délibération du conseil communautaire.

# 7.2 - LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)

# Qu'est-ce qu'un PCAET?

# PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU BASSIN D'AUBENAS



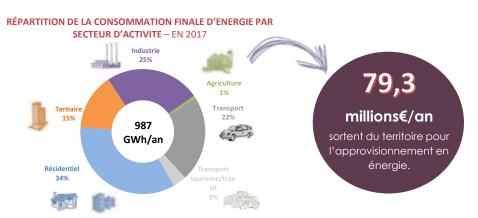
Le PCAET est un projet territorial de développement durable, permettant de planifier la transition énergétique, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air au sein du territoire de la CCBA.

La procédure, initiée en octobre 2017, a été approuvée le 07 décembre 2021 par délibération du conseil communautaire.

Le projet de PCAET est composé de trois document : Un diagnostic, une stratégie et un programme d'actions.

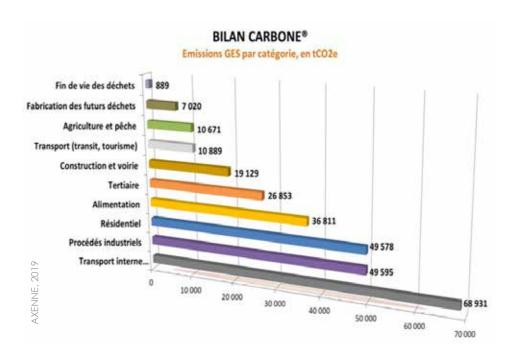
# 7.2.1 - La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre

La consommation totale du territoire est de **987,82 GWh par an en 2017**, soit 23,99 MWh par habitant, pour une moyenne nationale de 29 MWh hab par an.



Les activités du territoire génèrent l'émission annuelle de 280 kt éq CO2 de gaz à effet de serre (GES).

Cela représente une moyenne de 6,8 t éq CO2 par habitant et par an (moyenne France =7,3).



Avec 58 % du total des émissions, ce sont les citoyens qui émettent le plus de GES (transport interne, résidentiel, alimentation, déchets).

L'agriculture, qui ne représente que 1 % des consommations, pèse pour 4 % du bilan carbone avec l'utilisation d'engrais, les déjections animales etc... Enfin, les gaz autres que le CO2 représentent 5,6 % du total (azote pour l'agriculture, gaz réfrigérants, perfluorobutane pour l'industrie).



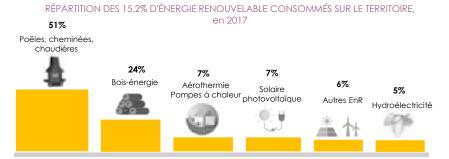


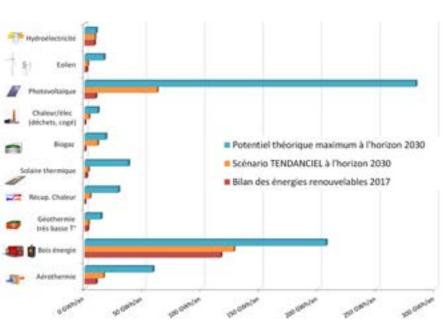
# 7.2.2 - Les énergies renouvelables au sein de la CCBA (EnR)

Les énergies renouvelables (EnR) sont produites à partir de sources que la nature renouvelle en permanence, comme le soleil, le vent ou la biomasse (bois notamment).

Elles permettent de réduire les émissions de GES, et de produire de l'activité locale non délocalisable et donc de l'emploi ...

#### En 2017, les énergies renouvelables ont pu satisfaire 15,2 % de la consommation totale de la CCBA.





### Un fort potentiel théorique de développement des EnR :

DOCUMENT PROVISOIRE

Une étude du potentiel réglementaire de production maximale d'énergie renouvelable a été réalisée.

Il apparaît que la majeure partie du potentiel de développement des EnR de la CCBA réside dans les énergies solaires photovoltaïques (jusqu'ici peu exploitées) et le bois énergie.

Le potentiel théorique total d'EnR du territoire est de 576 GWh, correspondant à environ 70 % de la consommation finale d'énergie.

L'étude du potentiel réglementaire de production maximale d'EnR ne se substitue toutefois pas aux études de faisabilité ciblées qu'il convient de réaliser avant le développement d'un projet EnR pour concrètement juger de sa pertinence...

# 7.2.3 - Les orientations stratégiques du PCAET

La stratégie a été définie sur la base du diagnostic et de plusieurs temps de co-construction avec les acteurs locaux.

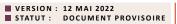
Afin de répondre aux enjeux du territoire aujourd'hui et demain, celle ci s'articule autour de 5 grandes orientations stratégiques :

- 1 Favoriser la performance énergétique des bâtiments
- 2 Exploiter localement nos énergies renouvelables
- 3 Circuler autrement sur notre territoire
- 4 Modifier les habitudes de consommation pour les rendre plus vertueuses
- 5 Maintenir notre qualité de vie et nos activités

Pour mettre en place cette stratégie, un programme de 36 actions à été élaboré.









# 7.2.4 - Un scénario de transition énergétique ambitieux

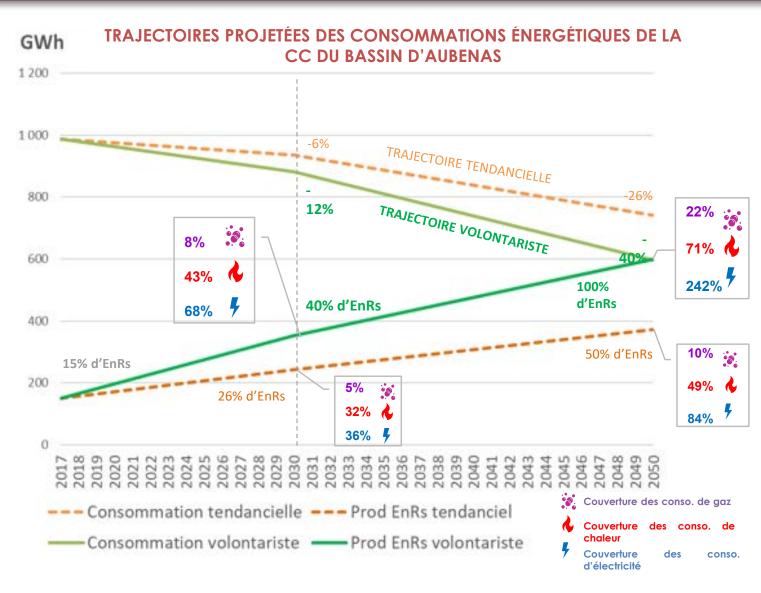
La CCBA s'est fixée des objectifs ambitieux de baisse des consommations d'énergie, de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

Ces derniers sont articulés en parallèle avec des objectifs de développement des énergies renouvelables pour les horizons 2030 et 2050.

Le premier objectif est de réduire la consommation énergétique finale de 40 % en 2050 par rapport à la référence 2017 en visant un objectif intermédiaire de -12 % en 2030.

Le second objectif est de porter la part des énergies renouvelables de la consommation finale brute d'énergie à 100 % en 2050, avec un objectif intermédiaire de 40 % en 2030.

Ces projections nécessitent d'importants efforts en termes de réduction des consommations, de rénovation énergétique et de développement des énergies renouvelables.







# 7.2.5 - Comment traduire les enjeux du PCAET dans le PLUi?

Le PCAET a permis la définition de 36 actions. Celles-ci couvrent une multitude de thématiques.

**La fiche action n°0.3,** intitulée «Traduire les enjeux du PCAET dans le PLUi», traite de l'articulation entre le PCAET et le PLUi.



# Comment traduire les enjeux dans le PLUi ?



#### 4 thématiques majeures du PCAET ont été retenues pour la rédaction du présent chapitre :

- Le développement des énergies renouvelables
- La gestion de l'eau
- La mobilité à l'échelle de la CCBA
- La lutte contre les îlots de chaleur



Nota: Les enjeux liés à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain ont été volontairement écartés du présent chapitre. Le sujet étant déjà traité dans le diagnostic (ZAN, Etude de capacité de densification,...).

#### Des enjeux ... et des leviers ...

Pour chacune des 4 thématiques, les enjeux du PCAET seront présentés ci-après ainsi que les leviers pouvant être activés dans le PLUi, en présentant des exemples de traduction réglementaire ...

Les leviers présentés serviront alors de guide pour la future définition des orientations du PADD.

### Le développement des énergies renouvelables (EnR) :

Les énergies renouvelables se traitent selon deux échelles dans le PLUi.

- Zones d'implantation des projets EnR (Parcs éoliens, centrales photovoltaïques, ...)
  - Difficile de déterminer les zones d'implantation en phase «amont»...
  - Compatibilité nécessaire avec les documents «cadres» (SCOT, charte PNR, SRAD-DET, sensibilité environnementale et paysagère ...).
  - Possibilité pour le PADD de fixer un objectif global de production sans localiser de zones d'implantations mais en indiquant les «critères d'acceptabilité» ... Ensuite si les critères sont remplis : ouvrir la possibilité de «mettre en compatibilité» le PLUI (via une procédure dite de «déclaration de projet»).
- Réglementation des EnR pour les nouvelles constructions (Panneaux sur toiture, ombrières sur parking, éoliennes «domestiques», ... )
  - Le PLUi peut agir <u>directement</u> sur les constructions neuves via le règlement et les OAP.
  - Rappel loi C&R du 22/08/2021 : Obligation d'installer du photovoltaïque ou des toits végétalisés sur les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal de plus de 500 m² d'emprise au sol (et plus de 1000m² pour les immeubles de bureau).

<u>Exemple</u>: Possibilité d'imposer la réalisation d'ombrières selon la superficie du parking.

Débat : Faut-il réglementer l'implantation des panneaux pour une meilleure in-





## La gestion de l'eau :

#### Les enieux relevés par le PCAET :

- Tendre vers une économie de la ressource
- Gérer les eaux pluviales

Au delà de la réduction de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace, le PLUi peut proposer des outils réglementaires orientés vers une utilisation économe de l'eau.

Exemple: Obligation de prévoir un volume minimal de stockage des eaux pluviales en fonction de l'emprise au sol du bâtiment ou de la taille du bassin de la piscine.

Dispositif à ne pas confondre avec les bassins de rétention des eaux pluviales (qui ne doivent pas stocker ... sinon plus de phénomène d'écrêtage si le bassin est plein ... ).

#### Débat à trancher dans le cadre du PADD :

Il serait intéressant d'étudier la multi-fonctionnalité de certains usages :

Exemple: Réservoir de façade ... qui peut aussi servir pour arroser un espace public ou un potager?





## La mobilité à l'échelle de la CCBA :

### Les enjeux relevés par le PCAET :

- Permettre le développement des déplacements alternatifs (covoiturage, auto-partage...)
- Définir la création de voies douces, d'aires de covoiturage, de zones multimodales.
- Favoriser les mobilités douces dans les centralités.

#### Les leviers utilisables dans le PLUi :

- Définir des emplacements réservés pour les voies douces, les aires de covoiturage...
- Réglementer pour favoriser les nouveaux usages de la voiture (obligation en matière de
- parkings vélos, équipements en bornes électriques ...)
- Développement des tiers-lieux et du numérique (pour limiter les déplacements et favoriser le télétravail)
- Anticiper les nouvelles mobilités ? (navettes électriques, transports par câbles...)

### La lutte contre les îlots de chaleur :

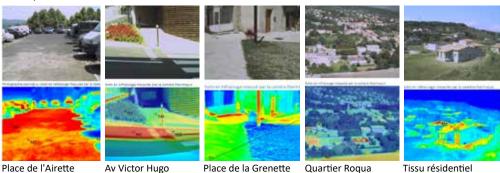
#### Les enjeux relevés par le PCAET :

DOCUMENT PROVISOIRE

- Lutter contre les îlots de chaleur urbain
- Développer la végétalisation des villes
- Adaptation au changement climatique

En complément des enjeux relevés par le PCAET, des relevés de terrain à la caméra thermique ont été effectués pendant l'été 2021 sur le territoire de la CCBA.

### Exemples sur la commune d'Aubenas :



## Ce qu'il ressort de la campagne «caméra thermique» :

- Mise en avant du rôle essentiel de la végétalisation (Ex: place de la Grenette)
- Importance du choix des couleurs (Ex: tuiles noires = surchauffe ...)
- Importance du choix des matériaux (Ex : béton désactivé, stabilisé...)

# Exemple de leviers utilisables dans le PLUi :

- Définition d'une palette des couleurs à respecter (façades et toitures)
- Réglementation du CES (coefficient d'emprise au sol)
- Définition d'un coefficient dit de «pleine terre»
- Préservation des espaces boisés existants, parcs, jardins (via EBC ou L151-23)
- Utilisation des emplacements réservés (création de parcs, jardins...)
- Définir des conditions d'ouverture à l'urbanisation orientées (taux de végétalisation ... )
- Rédaction d'OAP «thématiques» (Ex : végétalisation des pieds de façades ...)



■ VERSION: 12 MAI 2022 ■ STATUT: DOCUMENT PROVISOIRE



# <u>L'ESSENTIEL À RETENIR</u>

# CHAPITRE VII: TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL

La route, un support qui reste indispensable pour les déplacements et les transports.

Un trafic routier intense pour la RN 102 et la RD 104.

Des migrations "domicile-travail" qui traduisent un bassin relativement autonome.

Un territoire desservi par 3 réseaux de transport en commun (Cars Région Express / Cars Région Ardèche / Tout'enbus).

Des nouveaux usages de la voiture à encourager (co-voiturage, auto-partage ...).

Un réseau de voies vertes en plein développement.

Un PCAET approuvé le 07 décembre 2021 par délibération du conseil communautaire.

Des énergies renouvelables qui permettent de satisfaire 15.2 % des besoins de la CCBA en 2017.

Un scénario de transition énergétique ambitieux retenu dans le cadre du PCAET.

## **LES ENJEUX DU PLUI:**

Traduire dans le PLUi les besoins identifiés en matière d'aménagements routiers et de stationnement.

Mise en application du PCAET : Quels outils à mobiliser sur les 4 thématiques principales suivantes : le développement des énergies renouvelables, la gestion de l'eau, la promotion des modes actifs de déplacement et la lutte contre les îlots de chaleur ?

Thème transversal avec la qualité urbaine et le concept de «nature en ville» : Où planter, que planter ? Comment réglementer pour prendre en compte les îlots de chaleur ? Retour sur l'analyse «caméra thermique» (importance des matériaux et des couleurs) ...

Déplacements et mobilité :

Comment continuer le déploiement et le maillage des voies vertes ? Enjeux sur l'aménagement des zones de "transitions" aux abords des limites communales...

Comment favoriser les nouveaux usages de la voiture (covoiturage, auto partage,...) et tendre vers plus d'interactions et de multimodalité ?

Favoriser la "non-mobilité" via le renforcement de la vie sociale et commerciale dans les villages et les bourgs périphériques et en continuant les efforts concernant l'aménagement numérique du territoire.





# **CHAPITRE 8**

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE & SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES





# 8.1 - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, le PLUi devra comporter, en annexe, les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol.

Au 01 janvier 2022, la communauté de communes est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Code	Intitulé de la servitude	Localisation	Périmètre reporté	Gestionnaire
AC1	Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques	Voir chapitre 5.4.1	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
AC2	Sites classés et inscrits	Voir chapitre 5.4.1	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
AS1	Périmètres de protection des points de prélevements d'eaux destinés à collectivité humaine	Voir Etat Initial de l'Environnement	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	ARS Ardèche
EL11	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grévant les propriétés limitrophes des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération	Déviation de Saint Etienne de Fontbellon : RD 153	Pas de cartographie	Conseil Départemental de l'Ardèche
14	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Ligne 225kV BOUDEYRE - CHATEAUNEUF-DU-RHONE Ligne 225kV BOUDEYRE - MONTPEZAT 1 Lignes 2 x 63kV AUBENAS - BOUDEYRE 1 et 2 Ligne 63kV BOUDEYRE - LAURAC-MONTREAL 1 Ligne 63kV BOUDEYRE - VALS 1 Ligne 63kV LE TEIL - VALS 1 Ligne 63kV MONTPEZAT - PONT-VEYRIERES-VALS1 Poste de 63 KV de VALS et de 225 kV de BOUDEYRE	Les tracés seront reportés sur le plan des servitudes	RTE groupe Maintenance réseaux Cévennes
13	Servitudes relatives au transport du gaz	Canalisation Privas-Aubenas - Voir état initial de l'environnement	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	GRT GAZ
PM1	Plan de Prévention des Risques d'Inondations	PPRi de : Aubenas - Labégude - St Etienne de F St Didier sous A Saint Privat - Saint Sernin - Ucel - Vals les Bains - Lavilledieu	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	DDT Ardèche
T5	Plan de servitudes aéronautiques (PSA) de l'aerodrome d'Aubenas approuvé le 01/07/1980	Aerodrome de Lanas	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	Direction générale de l'aviation civile (DGAC)
PT2	Servitudes relatives aux faisceaux hertziens	14 faisceaux hertziens (12 concernant Chirols - Sainte Marguerite)	Les périmètres seront reportés sur le plan général des servitudes	France Telecom (Valence)



# ■ VERSION: 12 MAI 2022

DOCUMENT PROVISOIR



# 8.2 - LE SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

#### On recense 5 carrières sur le territoire de la CCBA (extrait PAC Préfecture) :

Établissements	Adresse	Régime	Arrêté préfectoral	Fin – Durée - Superficie
Entreprise JALICOT	Le Devois Communal – Le bois Redon – 07170 LAVILLEDIEU Serre de la Vigne et Combe Chaude 07200 AUBENAS	Autorisation accordée sur les communes de Lavilledieu et Aubenas	AP n°98-251 du 03/03/1998 modifié par l'AP n°07-2017-07-07- 007 du 07-07-2017	Superficie : 22 ha Durée : 30 ans
Art des Choix en Granulats (ADCEG)	Les Gras 07170 LAVILLEDIEU	Autorisation	AP n°2009-303-12 du 30/10/2009 modifié par l'AP n°07-2018-02-27- 016 du 27/02/2018	Superficie : 12 ha 83 à 55 <u>ca</u> Durée : 30 ans
Simon LABROT	Bréchignac 07200 UCEL	Autorisation	AP n°97-765 du 06/06/1997	Superficie : 2ha 50 à 85 <u>ca</u> Durée : 30 ans
Société FD et Associés	Moulin de la Vigne 07200 Saint-Julien-du- Serre	Autorisation	AP n°96-974 du 08/08/1996 modifié par l'AP 07-2018-10-26- 005 du 26/10/2018	Superficie : 2ha 50 à 85 <u>ca</u> Durée : 30 ans
Société FD et Associés	La <u>Fiagouse</u> 07600 Saint-Andéol-de-Vals	Autorisation	AP n°2013-072-0009 de 2013	Superficie : 2ha 07 à 79 <u>ca</u> Durée : 30 ans

Par arrêté préfectoral du 08 décembre 2021, le Préfet de région a approuvé le schéma régional des carrières (SRC) de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Le SRC définit les conditions générales d'implantation des carrières dans la région et oriente les modalités d'approvisionnement en matériaux pour les 12 ans à venir.

#### Ce schéma poursuit 3 objectifs principaux :

- Approvisionner durablement la région en matériaux et substances de carrières en soutien aux politiques publiques d'accès au logement et à la relance de filières industrielles françaises. Tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une politique de sobriété et d'économie circulaire, le schéma vise à sécuriser l'accès aux importants volumes de ressources neuves qui restent nécessaires.
- Amplifier les progrès engagés depuis plus d'une vingtaine d'années par la filière extractive pour viser l'excellence en matière de performance environnementale. Cela se traduit par l'exigence de projets exemplaires sur la réduction des nuisances et impacts sur les riverains, les milieux aquatiques, la biodiversité, les paysages, le foncier, notamment voué à l'agriculture ...
- Ancrer dans les stratégies territoriales de planification la gestion des ressources en matériaux, en particulier par la compatibilité des schémas de cohérence territoriale (SCoT) avec le schéma.





# **ANNEXES**







# LEXIQUE

ABF: ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE AFU: ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE

BE: BUREAU D'ÉTUDES

CAUE: CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

CCBA: COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

CCI: CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

CDAC: COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL CDPENAF: COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES

NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

DDT: DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER DIA:

DO0: DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

DÉCLARATION PRÉALABLE DP: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DPU:

DPMVP: DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

DREAL: DIR. RÉG. DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP:

EBC: ESPACES BOISÉS CLASSÉS

EIE: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT FNS: **ESPACES NATURELS SENSIBLES** FR: EMPLACEMENT RÉSERVÉ ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER ERC:

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE SOCIALE MOUS:

OAP: ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OIN: OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

PERMIS D'AMÉNAGER PA: PAC: PORTER À CONNAISSANCE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD:

PC: PERMIS DE CONSTRUIRE

PCAET: PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL

PDU: PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN PEB: PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

PGRI: PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION PLAI: PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL PIG: PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PLH:

PLS: PRÊT LOCATIF SOCIAL PLU: PLAN LOCAL D'URBANISME

PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUI:

PARC NATUREL RÉGIONAL PNR:

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES PPA: POS: PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION PPRI:

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT PPRIF:

PPRM: PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS PRE: PARTICIPATION POUR RACCORDEMENT À L'ÉGOUT

PUP: PROJET URBAIN PARTENARIAL RLP: RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ RNU: RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

SAGE: SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

SDAGE: SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SDAGV: SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE SDARF: SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCÈS À LA RESSOURCE FORESTIÈRE SCHÉMA INTERCO D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'ESPACE SIAGE:

SIG: SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE SCOT: SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

SPANC: SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF SPR: SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (EX ZPPAUP ET AVAP)

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SRADDET:

D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

SRC: SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

SRCAE: SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE

SRCE: SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

SRHH: SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT STECAL: SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

TAXE D'AMÉNAGEMENT TA:

TCAM: TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN TFPB: TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES TFPNB:

TVB: TRAME VERTE ET BLEUE

VSD: VERSEMENT POUR SOUS-DENSITÉ 7AC: ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ ZAD: ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

ZAN: ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (DES SOLS)

ZNIEFF: ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

7ICO: ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX

ZONE A: ZONE AGRICOLE **ZONE AU:** ZONE À URBANISER

ZONE N: ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

ZONE U: **ZONE URBAINE** 



PLUS: