PLUi-H de la Communauté de communes DRAGA du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Tome 1 – Diagnostic

Novembre 2019

Version de travail

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....7

1. Le PLU intercommunal – Habitat (PLUi-H) de la DRAGA : cadrage réglementaire 8
1.1. Qu'est-ce qu'un PLUi-H ? 8
1.2. Les pièces constitutives du PLUi-H 9
1.3. Les évolutions législatives 10
1.4. Les grandes étapes d'élaboration d'un PLUi-H 11

2. Propos introductifs : contexte géographique et administratif..... 12
2.1. Le territoire dans son contexte régional 12
2.2. Le fonctionnement interne du territoire..... 13
2.2.1. Une organisation territoriale à 2 échelles 13
2.2.2. Un territoire aux multiples visages..... 14
2.2.3. Un environnement de qualité 14
2.3. Articulation avec les plans et programmes 16
2.3.1. Le SCoT 16
2.3.2. Documents avec lesquels le PLUi-H doit être compatible..... 18

CHAPITRE 1 – LES ATTRACTIVITES RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES DE LA CC DRAGA.....25

1. Une attractivité qui s'essouffle, une population vieillissante..... 27
1.1. Un ralentissement de l'attractivité territoriale 27
1.1.1. Une croissance démographique ralentie sur la dernière période. 27
1.1.2. Un ralentissement de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire..... 29
1.1.3. Une croissance portée d'abord par le solde migratoire..... 30
1.2. Des échanges majoritairement locaux et des départs de jeunes ménages 33
1.2.1. Des flux migratoires d'abord réalisés avec les territoires voisins . 33
1.2.2. Un territoire peu attractif auprès des jeunes et des familles 36
1.2.3. Un territoire attractif pour les professions intermédiaires..... 38

2. Une évolution de la composition des ménages 39
2.1. Un vieillissement alimenté par l'attractivité auprès des séniors et le vieillissement de la population en place 39
2.2. Un vieillissement marqué de la population 41
2.2.1 Un profil peu familial, en lien avec le vieillissement important de la population et le départ des familles 42

3. Le parc de logements 44
3.1. Un parc dominé par les résidences individuelles de grande taille… 44
3.2. …mais un effort sur le développement des petites typologies et des logements collectifs 46
3.3. Une prédominance des résidences principales..... 47
3.4. Une majorité de propriétaires occupants, un parc social en développement..... 49
3.5. Un parc relativement ancien, notamment sur les polarités 50
3.6. Des situations de sous-occupation..... 52
3.7. Un phénomène de vacance important et qui progresse 53
3.7.1. Un parc vacant important, notamment dans les polarités 53
3.7.2. Des situations de vacance contrastées 55
3.8. Un parc social en développement, sous tension 58
3.8.1. Un parc social essentiellement localisé à Bourg-Saint-Andéol 58
3.8.2. Un parc social d'après-guerre mais un développement récent, répondant à une demande familiale..... 59
3.8.3. Un parc social sous pression sur les deux dernières années..... 63
3.9. Un parc privé qui joue un rôle social de fait 66
3.9.1. Un parc privé de médiocre qualité qui touche notamment les polarités 66
3.9.2. Des situations de fragilité économique, particulièrement chez les locataires..... 66
3.9.3. Une problématique de parc privé potentiellement indigne concentrée sur les bourgs 68
3.9.4. Les démarches volontaristes de l'intercommunalité sur le parc privé ancien..... 69

4. Un marché accessible, qui attire les primo-accédants et les investisseurs.71

4.1. Une offre en logements neufs restreinte… ... 71
4.1.1. Une dynamique de construction plutôt faible ... 71
4.1.2. Une offre en lotissements plutôt limitée ... 73
4.2. … mais qui a permis à la fois de maintenir la population sur le territoire et d'accueillir de nouveaux habitants ... 74
4.3. Une frange sud présentant des niveaux de prix plus élevés ... 76
4.4. Un marché de l'individuel ancien peu accessible aux primo-accédants excepté sur l'entrée de gamme ... 77
4.4.1. Des acquéreurs dans l'ancien composés d'actifs et d'investisseurs ... 77
4.4.2. Des primo-accédants locaux avec des capacités financières restreintes ... 77
4.4.3. Les maisons à bâtir sont également peu abordables ... 78
4.5. Un marché locatif peu développé ... 80

5. Le logement et l'hébergement des ménages aux besoins spécifiques ... 82
5.1. les besoins en hébergement et en logement des ménages précaires ... 82
5.1.1. Une population fragile, en particulier à Bourg-Saint-Andéol ... 82
5.1.2. Une absence de structures d'hébergement ... 84
5.2. L'accueil des Gens du Voyage sur l'intercommunalité ... 86
5.3. Une prise en compte des besoins des jeunes ... 87
5.4. La réponse aux besoins en logements des ménages séniors ... 89
5.4.1. Une population vieillissante ... 89
5.4.2. Un territoire particulièrement bien équipé en EHPAD, mais ne disposant pas d'autres établissements spécialisés ... 92
5.5. Les besoins liés au handicap ... 93
5.6. En bref : les dynamiques résidentielles sur le territoire de la CC DRAGA ... 94

6. Dynamiques économiques ... 96
6.1. Caractéristiques des emplois ... 96
6.1.1. Un territoire résidentiel ... 96
6.1.2. Une prédominance des emplois du secteur tertiaire ... 100
6.1.3. Un tissu économique structuré autour des TPE / PME ... 102
6.2. Caractéristique de la population active ... 105
6.2.1. Une diminution du nombre d'actifs ... 105
6.2.2. Un taux de chômage élevé ... 107
6.2.3. Un niveau de vie et de diplôme en augmentation ... 108
6.2.4. Les déplacements domicile-travail (cf. analyse détaillée en partie 2 « Transports et Mobilités ») ... 110
6.3. Diagnostic commercial ... 113
6.3.1. Une offre commerciale de proximité ... 113
6.3.2. La consommation des ménages ... 115
6.3.3. Evolution de l'offre commerciale ... 120
6.3.4. Une absence de zone commerciale ... 122
6.4. L'artisanat ... 123
6.4.1. Préambule ... 123
6.4.2. Situation des entreprises artisanales ... 123
6.5. Le foncier à vocation économique ... 125
6.5.1. Les zones d'activité du territoire intercommunal : des zones vieillissantes sans disponibilité foncière ... 125
6.5.2. Une double pénurie foncière et immobilière à vocation d'activité ... 136
6.5.3. Les perspectives en matière de foncier économique ... 136
6.6. En bref : les dynamiques économiques sur le territoire de la CC DRAGA ... 137

CHAPITRE 2 – TERROIRS ET TOURISME SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DRAGA ... 139

1. Un territoire agricole : caractéristiques de l'activité ... 140
1.1. Un territoire agricole pluriel ... 140
1.1.1. La situation agricole actuelle ... 140
1.1.2. Conditions physiques du territoire ... 141
1.1.3. L'agriculture et les ressources naturelles du territoire ... 143
1.2. Le foncier agricole : évolution et caractéristiques ... 146
1.2.1. L'évolution du foncier agricole ... 146
1.2.2. Type de cultures présent sur le territoire ... 157
1.2.3. Des orientations agricoles définies par leur territoire ... 159
1.3. L'activité agricole : des exploitations et des hommes ... 162
1.3.1. Une activité agricole à l'image du contexte global ... 164
1.3.2. Une population agricole en difficulté ... 169

1.3.3. Une agriculture valorisée… 170
1.3.4. … mais peu diversifiée 174
1.4. Les 3 grandes entités agricoles de la DRAGA 176
1.4.1. L'entité territoire viticole (vigne de cuve) 177
1.4.2. L'entité de la vallée du Rhône (culture à hauts rendements) 180
1.4.3. L'entité plateau (polyculture-élevage) 183
1.5. En bref : les caractéristiques du territoire agricole de la CC DRAGA... 186

2. Tourisme 188
2.1. L'offre touristique du territoire de la CC DRAGA 188
2.2. Les flux touristiques : Le public, les cibles 195
2.3. Vers un positionnement touristique du territoire 199
2.4. En bref : le tourisme et les loisirs sur le territoire de la CC DRAGA 201

CHAPITRE 3 : LA COHESION TERRITORIALE DE LA CC DRAGA 203

1. L'offre d'équipements et de services 204
1.1. Une couverture en équipements cohérente avec les poids de population 204
1.1.1. Méthodologie : utilisation de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE 204
1.1.2. Un territoire à proximité de grands pôles d'équipements 206
1.2. Un maillage d'équipements de proximité cohérent avec le nombre d'habitants 208
1.3. Une offre d'équipements et de services parfois dispersée 210
1.4. Une offre d'équipements de santé incomplète 211
1.5. Un bon niveau d'équipements scolaires et petite enfance 213
1.6. Une offre en équipements sportifs satisfaisante et une offre culturelle à développer 215
1.7. L'accès au numérique 217
1.7.1. Une couverture numérique inégale 217
1.7.2. Une éligibilité prochaine au Très Haut Débit 218
1.8. En bref : l'offre d'équipements et de services de la CC DRAGA 219

2. Transports et mobilités 221
2.1. Déplacements 221
2.1.1. Des mobilités marquées par la topographie 221
2.1.2. Une prédominance de la voiture pour les trajets domicile-travail 222
2.1.3. Un taux de motorisation des ménages élevé 223
2.1.4. Une forte connexion avec la vallée du Rhône dont témoigne la mobilité professionnelle 224
2.1.5. Un déplacement scolaire conséquent en dehors du territoire ... 225
2.1.6. Une mobilité touristique dépendante de la voiture 226
2.2. Réseaux 226
2.2.1. Un réseau routier diversifié et complémentaire 226
2.2.2. Un réseau de transports en commun existant mais inégal 227
2.2.3. Un réseau des mobilités douces en développement 233
2.3. Trafic 235
2.3.1. Un trafic annuel modéré et stable 235
2.3.2. Un trafic estival problématique 236
2.3.3. Une accidentologie en hausse constante 236
2.4. Stationnement 237
2.4.1. Une offre de stationnement satisfaisante 237
2.4.2. Equilibre entre le stationnement privé et le stationnement public.. 243
2.5. En bref : Transports et mobilités sur le territoire de la CC DRAGA 244

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES DYNAMIQUES FONCIERES ET URBAINES 246

1. Organisation du territoire 247
2.6. Les pôles centres du territoire 248
2.7. Les pôles de proximité 248
2.8. Les communes rurales 248

3. Une mosaïque de morphologies urbaines 250

3. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 264
3.1. La définition des enveloppes urbaines 264
3.1.1. Les espaces bâtis de la CC DRAGA 264

3.1.2. L'enveloppe urbaine densifiable 265
3.2. La contextualisation de la capacité de densification des espaces bâtis 265
3.2.1. Une contextualisation de la capacité de densification des espaces bâtis en fonction des formes urbaines et architecturales existantes sur le territoire de la CC DRAGA 265
3.2.2. Une contextualisation de la capacité de densification des espaces bâtis en fonction de l'armature territoriale 266
3.2.3. Synthèse des critères retenus pour l'identification de la capacité de densification 266
3.3. Estimation de la capacité de densification des espaces bâtis existants de la CC DRAGA 268
3.4. Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis 271

4. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur 272

5. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années 275
5.1. Méthodologie employée pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la CC DRAGA au cours des dix dernières années 275
5.2. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 sur le territoire de la CC DRAGA 276

6. En bref : développement urbain et organisation du territoire de la CC DRAGA 277

PREAMBULE

1. Le PLU intercommunal – Habitat (PLUi-H) de la DRAGA : cadrage reglementaire

1.1. Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil principal de mise en œuvre des politiques urbaines. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis 2001. Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** est un outil récent, détaillé par la loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, dite loi Grenelle II) du 12 juillet 2010. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 complète la loi Grenelle II en rendant les Communautés de communes et les Communautés d'Agglomération compétentes de droit en matière de PLUi dans un délai de 3 ans. A compter du 27 mars 2017, les intercommunalités peuvent donc élaborer un PLUi.

Le PLUi offre également la possibilité **d'intégrer, dans le projet d'aménagement du territoire, la politique de l'habitat** (PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat) **et la politique des transports et déplacements** (PLUi tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains).

La Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche a fait le choix de prescrire l'élaboration de son PLUi, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du conseil communautaire en date du 12 avril 2018.

Ce PLUi intégrant la politique de l'habitat est appelé PLUi-H.

Le PLUi-H traduit les priorités d'aménagement du territoire et donne à la Communauté de communes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publiques ou privées. Il doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi et de concilier notamment les enjeux de construction de logements, de mobilités, de développement économique, de qualité du cadre de vie et de modération de la consommation d'espaces.

Le PLUi-H permet à la Communauté de communes de se doter d'un outil de planification en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation du territoire communautaire, qui dépassent les simples frontières communales. Il permet également une mutualisation des moyens et des compétences sur un territoire cohérent et équilibré au sein duquel peuvent s'exprimer les solidarités entre communes, aussi bien en matière de valorisation des qualités et atouts du territoire (patrimoine, culture…) que d'économies de consommation de foncier, ou de renforcement du poids de certains projets.

Comme le faisaient les POS ou les PLU, le PLUi-H continue à préciser le droit des sols. Mais au-delà, c'est un véritable outil de planification du territoire. Il permet d'exprimer le projet de la Communauté de communes sur l'intégralité de son territoire et pourra intégrer, dans une présentation d'ensemble, tous les projets d'aménagement structurants le territoire intercommunal. Il pourra également exposer les actions et opérations envisagées en matière d'espace public, de transport, de paysage, d'environnement et de renouvellement urbain.

Le PLUi-H est un document à la fois stratégique, programmatique et opérationnel, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à plus long terme.

L'élaboration du PLUi-H doit ainsi être considérée comme l'occasion de revisiter l'exercice de planification « à la source », en partant de l'expression d'un projet d'aménagement de développement urbain guidé par les principes de développement durable, et fondé sur un diagnostic qui analyse les différentes dimensions urbaines et leurs interactions.

1.2. LES PIECES CONSTITUTIVES DU PLUi-H

Le PLUi-H comprend :

- **Le Rapport de présentation :**

Il exprime 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, agricole, et forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social d'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de service.

Le rapport de présentation du PLUi-H comprend **un volet habitat approfondi** détaillant le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD arrête les orientations générales concernant :

  - l'habitat : le PADD du PLUi-H inclus notamment les scénarii prospectifs en matière de croissance démographique, de production de logements et les orientations stratégiques qualitatives, au titre du PLH ;
  - les transports et les déplacements
  - le développement des communications numériques ;
  - l'équipement commercial ;
  - le développement économique ;
  - le développement touristique ;
  - la maitrise de l'étalement urbain ;
  - la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel ;
  - la préservation des espaces agricoles.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Dans le respect des ambitions définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PLUi-H comprend des OAP Habitat qui constituent le volet territorial des orientations stratégiques du PADD.

- **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) :**

Le POA est une pièce spécifique des PLUi tenant lieu de PLH. Il est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (pour le PLUi tenant lieu de PLH). Il décline la stratégie opérationnelle des communes sous forme de fiches-actions. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD du PLUi-H. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

- **Le Règlement et le Zonage :**

Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement fixe pour chaque zone, en cohérence avec le PADD, les règles et les servitudes d'utilisation des sols en matière d'implantation et de construction.

Le règlement et le zonage sont opposables à toutes personnes publiques ou privées pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **Les annexes :**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLUi-H.

1.3. LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

L'élaboration du PLUi-H de la Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche doit tenir compte de l'évolution législative.

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, et de l'environnement. Il s'agit notamment d'un changement de paradigme qu'il faut expliquer et faire comprendre aux acteurs du territoire et aux habitants.

La loi Grenelle, du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement a permis de **recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire** en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol. La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 (MAP) est venue confirmer cet objectif en instaurant notamment la mise en place des Commissions Départementales de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 26 mars 2014, s'avère-t-elle aussi fondamentale pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle vient **réaffirmer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace** dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs à enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la **lutte contre l'étalement urbain** et la **préservation de la biodiversité** sont notamment renforcés. Les dispositifs en faveur de la **densification urbaine** sont renforcés ainsi que le rôle de la CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.

Plus récemment, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), adoptée au Sénat le 16 octobre 2018 a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles.

L'élaboration du PLUi-H doit ainsi s'appréhender comme une démarche transversale, partenariale et transparente, qui explique et prend en compte les besoins, les règles et les attentes propres à chaque acteur (élus, habitants, services territoriaux...).

1.4. Les grandes etapes d'elaboration d'un PLUi-H

L'élaboration du PLUi-H se déroule en cinq grandes étapes :

- **Phase diagnostic :**

Cette phase permet d'évaluer l'état actuel du développement de la communauté de communes et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement intercommunal. Le diagnostic comprend une partie paysage et environnement, l'État Initial de l'Environnement (EIE).

- **Phase Projet : le PADD et les OAP**

L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- **Phase Traduction réglementaire et POA**

La traduction règlementaire permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale.

Le POA, quant à lui, précise tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Certains de ces éléments s'appuient sur une traduction règlementaire au plan de zonage et au règlement. D'autres orientations qualitatives ne disposent pas de traduction règlementaire et figurent uniquement au POA.

L'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués et de mesurer les incidences du PLUi-H sur l'environnement. Pour cela, des mesures de réduction, de compensation et de suivi seront définies.

- **Phase Administrative (arrêt et enquête publique)**

Le dossier de PLUi-H, une fois complet et représentatif du projet communal, est « arrêté » par délibération du Conseil Communautaire. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (Préfecture, Conseil Départemental, Conseil Régional, chambres consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA, fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur pendant un mois minimum.

- **Phase d'Approbation**

Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport motivé sur les avis exprimés. L'analyse de ce rapport permet à la communauté de communes de modifier le PLUi-H arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLUi-H est alors approuvé par délibération du Conseil Communautaire. Une fois approuvé, le PLUi-H entre en vigueur et toutes les décisions d'aménagement doivent être compatibles avec celui-ci.

2. PROPOS INTRODUCTIFS : CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

2.1. LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE REGIONAL

Le territoire de la Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) se situe en Ardèche méridionale, le long du couloir rhodanien à l'extrême sud est du département de l'Ardèche. Il se compose de 9 communes : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers. Sur une superficie de 260 km², il compte environ 19 000 habitants pour une densité d'environ 65 habitants/km².

Le territoire de la DRAGA bénéficie d'une bonne localisation géographique entre la vallée du Rhône et les Gorges de l'Ardèche, entre l'autoroute A7 et le plateau des Gras.

La Communauté de communes DRAGA a été créée le 1er janvier 2004 et dispose de plusieurs compétences :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique
- Gestion des Milieux Aquatiques et Préventions des inondations
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Compétences optionnelles :

- Politique du logement et du cadre de vie
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Assainissement :
  - Service Public d'Assainissement Non Collectif
  - Assainissement collectif, eaux usées et eaux pluviales
- Alimentation en Eau Potable (A.E.P)
- Création et Gestion de Maison de Services au Public (MSAP)

Compétences supplémentaires :

- Sentiers pédestres, équestres et VTT
- Culture et patrimoine
- Infrastructures et réseaux
- Transport
- Agences postales
- Financement du SDIS 07
- Modification ou extension de compétences

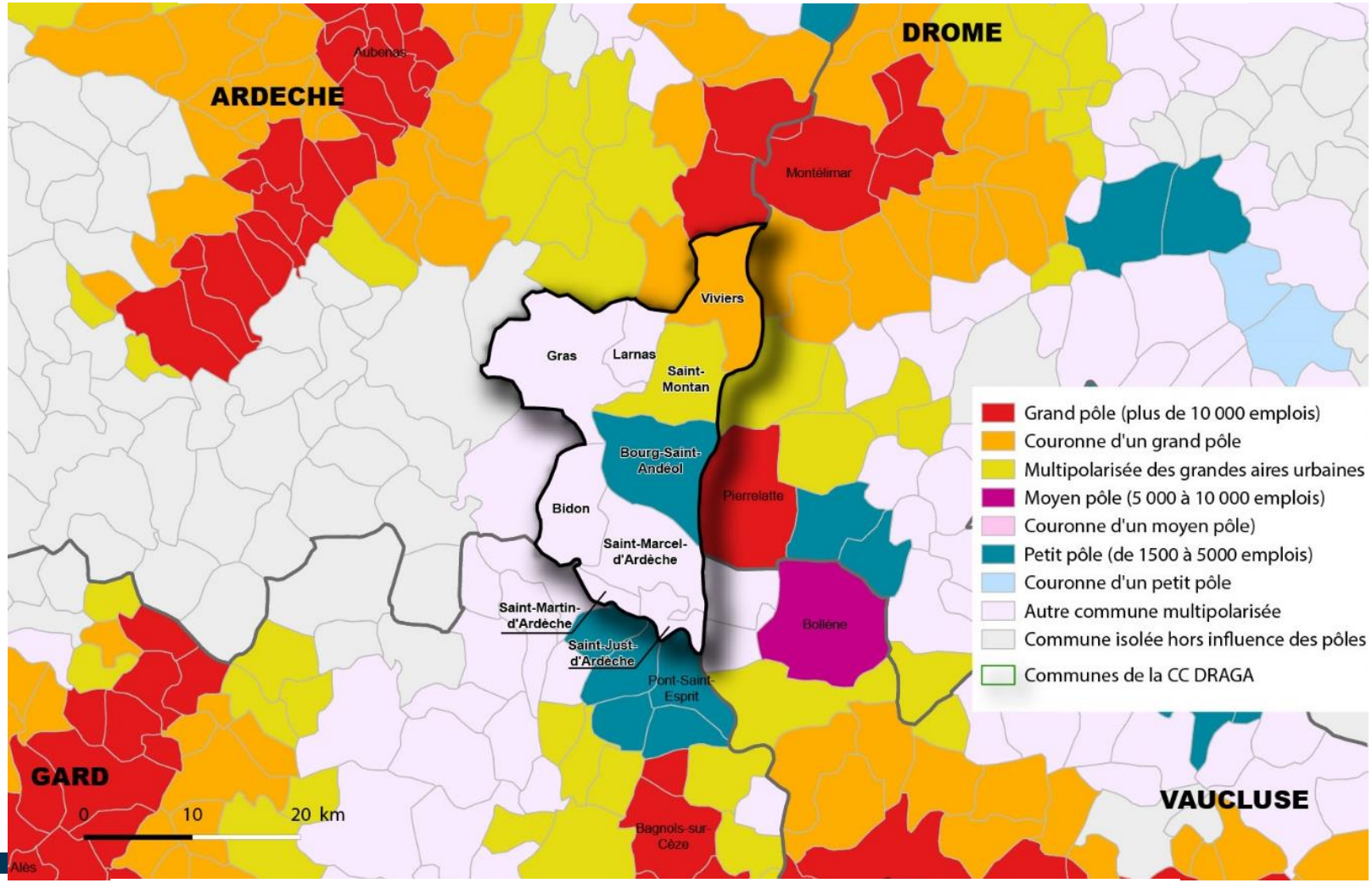
2.2. LE FONCTIONNEMENT INTERNE DU TERRITOIRE

2.2.1. Une organisation territoriale à 2 échelles

A l'échelle de la CC DRAGA, la commune de Bourg-Saint-Andéol, qui compte plus de 7 300 habitants et 2 160 emplois joue le rôle de pôle central.

Toutefois, la CC DRAGA s'inscrit dans un territoire plus vaste, marqué par l'influence de deux grands pôles urbains et d'emplois : Montélimar au Nord et Pierrelatte à l'Est.

Aires d'influence des communes de la CC DRAGA



Sources : chiffres INSEE/ conception : CITADIA

Ainsi située, dans l'aire d'influence des pôles de Montélimar et Pierrelatte et à proximité immédiate des grands axes routiers de la vallée du Rhône, la CC DRAGA constitue un bassin de vie de proximité, dont l'attractivité démographique est principalement portée par la dynamique migratoire.

Territoire résidentiel, l'intercommunalité a néanmoins observée un ralentissement de sa dynamique démographique et se trouve aujourd'hui confrontée à des enjeux de vieillissement de sa population.

Le projet de territoire devra notamment s'attacher à identifier les complémentarités avec les pôles urbains voisins tout en affirmant ses spécificités.

2.2.2. Un territoire aux multiples visages

Entre vallée du Rhône et Gorges de l'Ardèche, entre A7 et plateau des Gras, le territoire de la CC DRAGA est riche d'identités multiples. Le projet de territoire devra s'attacher à rechercher les moyens de prendre en compte et d'intégrer cette diversité dans un cadre de développement commun, tout en permettant à chacune de ses spécificités de s'exprimer pleinement.

2.2.3. Un environnement de qualité

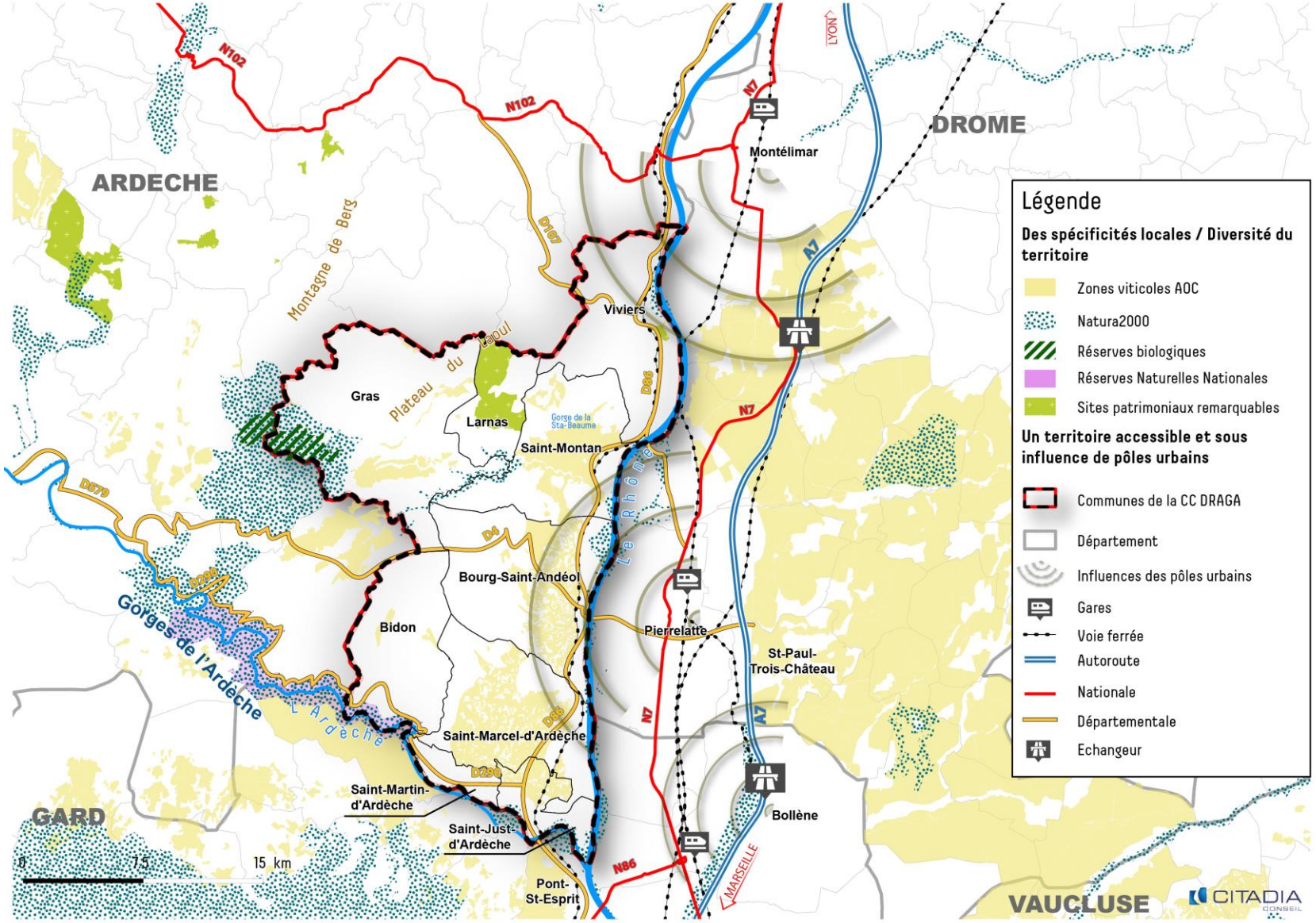
Le territoire de la CC DRAGA dispose d'un patrimoine paysager, environnemental et architectural riche et préservé, à l'origine d'un cadre de vie de qualité. Source d'attractivité du territoire, ce cadre naturel est également le support d'activités touristiques et de loisirs diversifiés.

Couvert par plusieurs sites Natura 2000 (SIC Milieux alluviaux du Rhône Aval et SIC Basse Ardèche Urgonienne), le territoire nécessite encore plus qu'ailleurs d'articuler le développement urbain, économique et touristique en trouvant les équilibres nécessaires à la préservation et à la valorisation des richesses environnementales et paysagères du territoire. La CC DRAGA fait d'ailleurs partie du Pays d'Art et d'histoire du Vivarais méridional, témoin de sa richesse patrimoniale.

Un des enjeux du projet de territoire sera de concilier un développement intercommunal nécessaire au maintien d'un dynamisme local, avec la préservation de cet environnement naturel et paysager de qualité.

L'agriculture apparaît également comme une activité économique importante sur l'ensemble du territoire, grâce à un contexte favorable et des productions de qualité.

Le soutien à cette activité apparaît comme un enjeu important tant pour son potentiel économique que pour son rôle dans l'entretien et la préservation de structures paysagères.



Première approche de l'organisation territoriale *conception : CITADIA*

2.3. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

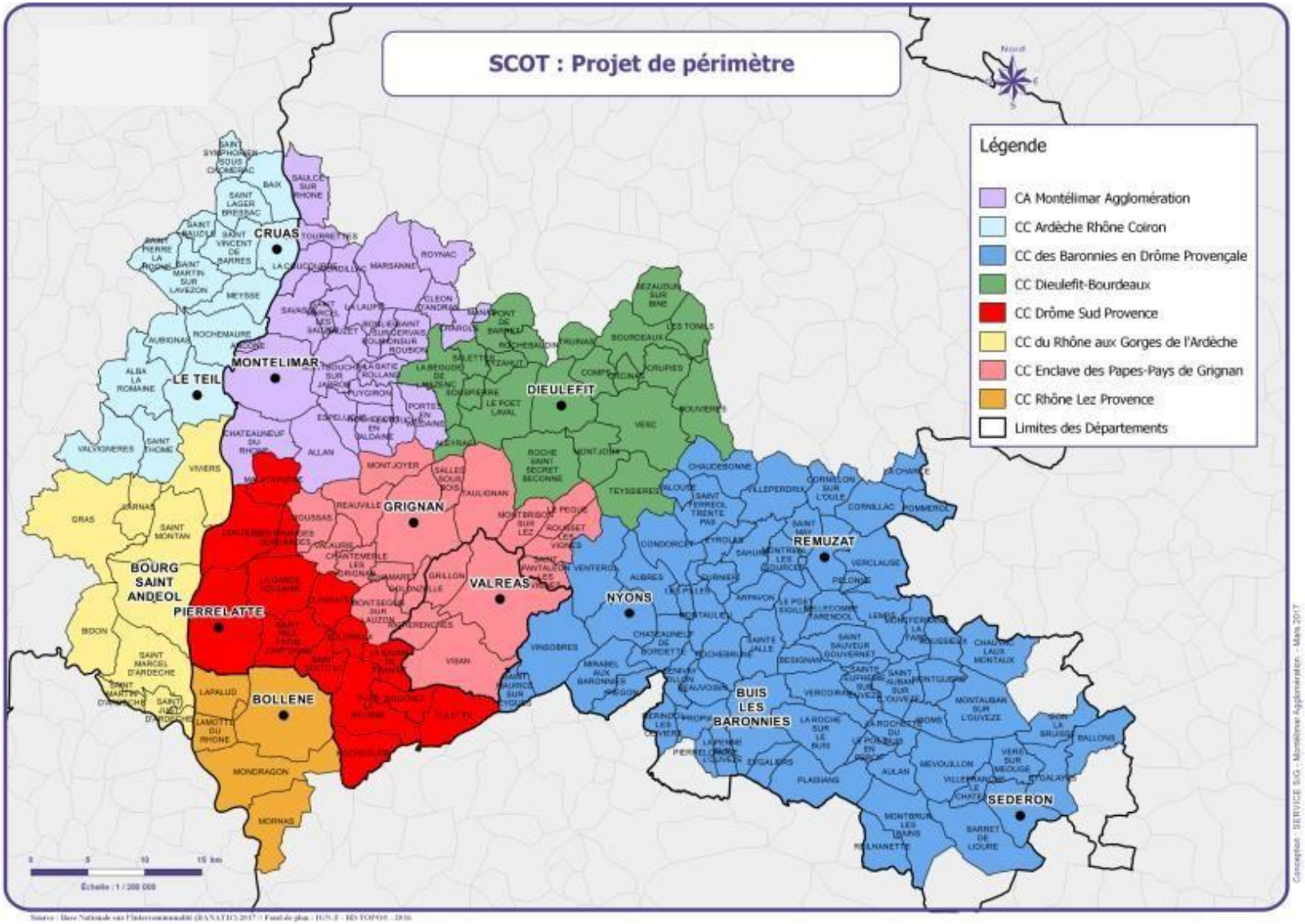
2.3.1. Le SCoT

Actuellement, aucun SCoT n'existe sur le territoire de la DRAGA pour le moment. Le SCoT Rhône Provence Baronnies est en phase de lancement.

Ainsi, le 6 novembre 2017, l'arrêté inter préfectoral a fixé le périmètre du syndicat mixte chargé d'élaborer le Schéma de Cohérence Territoriale de Rhône Provence Baronnies

Sont ainsi concernées :

- la communauté d'agglomération « Montélimar agglomération »
- la communauté de communes « Drôme Sud Provence »
- la communauté de communes « Rhône Lez Provence »
- la communauté de communes « Enclave des Papes Pays de Grignan »
- la communauté de communes « Rhône aux Gorges de l'Ardèche »
- la communauté de communes « Ardèche Rhône Coiron »
- la communauté de communes « Dieulefit-Bourdeaux »
- la communauté de communes « Baronnies en Drôme Provençale ».


SCOT : Projet de périmètre
Légende
CA Montélimar Agglomération
CC Ardèche Rhône Coiron
CC des Baronnies en Drôme Provençale
CC Dieulefit-Bourdeaux
CC Drôme Sud Provence
CC du Rhône aux Gorges de l'Ardèche
CC Enclave des Papes-Pays de Grignan
CC Rhône Lez Provence
Limites des Départements
CRUAS
MONTELIMAR
LE TEIL
DIEULEFIT
GRIGNAN
BOURG SAINT ANDEOL
PIERRELATTE
VALREAS
NYONS
REMUZAT
BOLLENE
BUIS LES BARONNIES
SEDERON

Selon les articles L131-4 et L131-7 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, le PLUi se doit notamment être compatible avec :

- le plan de déplacement urbain (PDU) ;
- le programme local de l'habitat (PLH) ;
- les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le plan de gestion des risques inondations (PGRI).

Le PLUi vaut PLH et comprend donc des OAP Habitat.

2.3.2. Documents avec lesquels le PLUi-H doit être compatible

❖ PLH

Source : 2ème bilan triennal du PLH, Mars 2018, service Habitat de la CC DRAGA

Le PLH de la Communauté de communes DRAGA a été approuvé en conseil communautaire le 24 mai 2012. Il a été établi pour une période de 6 ans. Dans l'optique de l'élaboration d'un PLUI valant Programme de l'Habitat (PLUIH), le conseil communautaire a décidé, par délibération du 1er mars 2018 et sur accord préalable du préfet, de proroger, pour une durée de 3 ans renouvelable, le PLH en vigueur en maintenant à l'identique les objectifs, plans d'actions et budgets consacrés annuellement au programme.

Dans un contexte d'élaboration du PLH marqué par une forte croissance démographique, un vieillissement de la population et un maintien de niveaux de prix et de loyers élevés sur les marchés immobiliers, la communauté de communes a identifié plusieurs problématiques en matière d'habitat :

- D'organisation et de planification des urbanisations nouvelles. En effet, les tendances récentes à l'œuvre ont entraîné un étalement résidentiel non maîtrisé qui a pu aboutir à une surconsommation foncière, une banalisation des paysages, une déstructuration de l'activité agricole, une multiplication des déplacements domicile-travail et un développement anarchique de l'urbanisation avec de faibles possibilités d'intervention de la part des communes en raison d'une insuffisance des outils de planification et de maîtrise foncière.
- De fluidité des parcours résidentiels laissant peser un risque important de blocage pour les jeunes ménages décohabitant et les ménages modestes confrontés au manque de logements locatifs, et pour les ménages souhaitant accéder à la propriété de plus en plus réservée au meilleur payeur excluant ainsi les populations locales et surtout des primo-accédants.
- De réponse aux besoins de logement de la population vieillissante en forte augmentation.

Les enjeux habitat de la communauté de communes de DRAGA résident ainsi dans :

1. La production de logements accrue et diversifiée permettant de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, et en préservant les atouts paysagers et l'activité agricole du territoire,
2. Un développement résidentiel organisé afin de réduire les déplacements, préserver les paysages et maintenir un équilibre entre les fonctions agricoles, touristiques et résidentielles du territoire.

3. L'amélioration du bâti existant et le développement d'une offre locative conventionnée, notamment à Bourg St Andéol et dans les communes de la Vallée du Rhône,
4. Le développement d'une offre répondant aux besoins non ou mal satisfaits des personnes âgées, des gens du voyage et des saisonniers agricoles et du tourisme.

La mise en œuvre de ces orientations repose sur un important travail de sensibilisation et de construction d'habitudes de travail partenarial, avec des politiques de l'habitat à construire et à pérenniser.

Les actions nécessitent la mobilisation de compétences techniques, de formation, de sensibilisation, d'animation et d'information essentielle à l'atteinte des objectifs.

Le plan d'actions met d'abord l'accent sur ce projet d'entrainement des communes, des bailleurs, des partenaires et la convergence de leurs actions vers les objectifs recherchés :

- Une production de logements plus diversifiée notamment en direction des logements locatifs sociaux et très sociaux et qui puisse répondre à la très grande diversité des besoins
- Une production plus diversifiée dans sa forme également, moins consommatrice d'espace, moins génératrice de déplacements, moins consommatrice d'énergie…
- Un réinvestissement des logements anciens qu'ils soient publics ou privés pour éviter leur dégradation et l'apparition de logements indignes mais également pour en faire diminuer les charges de chauffage et le cout final pour l'occupant.

Le programme d'actions met l'accent sur la nécessité de mobiliser acteurs et partenaires, de construire et d'entretenir une connaissance partagée des outils et des habitudes de travail, comme une condition indispensable de la réalisation des objectifs de la communauté de communes.

ORIENTATIONS	GROUPES D'ACTIONS	ACTIONS
	1. Organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle des PLH	1 Créer un pôle de compétences pour assister et conseiller les communes en matière d'urbanisme et d'habitat
		2 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
		3 Assurer le pilotage et l'animation du PLH en partenariat avec les acteurs locaux
1. Produire une offre de logements suffisante et diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels et accueillir une population nouvelle	2. Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels	4. Engager des politiques foncières en faveur de l'habitat
		5. Participer au développement d'une offre de logements à loyer modéré
		6. Favoriser le développement d'une offre privée conventionnée sociale et très sociale
		7. Développer une offre de logements en accession sociale et/ou abordable
		8. Favoriser la diversité de l'habitat en termes de formes et de typologies
2. Promouvoir un développement équilibré et durable du territoire	3. Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire	9. Impulser le développement d'éco-construction et conseiller les particuliers en habitat durable
		10. Favoriser le développement de l'habitat en lien avec l'offre de services et d'équipements
3. Agir sur l'existant		11. Mener une réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé dégradé
		12. Inciter à la rénovation énergétique du parc public et des logements communaux
		13. Participer à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers en difficulté
4. Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits	4. Répondre aux besoins en logements de l'ensemble des catégories de ménages	14. Développer l'offre de logement pour les ménages très modestes
		15. Diversifier les réponses en logement pour les personnes âgées et/ou handicapées
		16. Apporter des solutions pour le logement des jeunes
		17. Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers agricoles et du tourisme
		18. Répondre aux objectifs du Schéma Départemental des Gens du Voyage et aux besoins des familles semi-sédentarisé

❖ PDU

Aucun PDU n'existe sur le territoire de la DRAGA.

❖ Les règles générales du SRADDET

Aménagement du territoire et de la montagne
Règle n°1 : Règle générale sur la subsidiarité SRADDET / SCoT ➔ Décliner opérationnellement à l'échelle du périmètre du PLUi et en cohérence avec ceux voisins, l'ensemble des objectifs du SRADDET.
Règle n°2 : Renforcement de l'armature territoriale ➔ Renforcer sur le territoire les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité : accessibilité et desserte en transports, services et équipements, développement économique, pôle de formation, commerces, gestion économe du foncier, etc. en tenant compte des territoires voisins.
Règle n°3 : Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT ➔ Définir des objectifs de production de logements en cohérence avec les niveaux de polarité et avec les besoins tendanciels observés sur le territoire et les territoires voisins en matière de : projection démographique (taux de croissance envisagé), offre de transports, localisation des zones d'emplois, changements de modes de vie, parcours résidentiels, préservation du foncier et ressources disponibles, etc.
Règle n°4 : Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière ➔ Donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, équipements, commerces, etc.)
Règle n°5 : Densification et optimisation du foncier économique existant ➔ Prioriser, avant toute création ou extension de zones d'activité économique, la densification et l'optimisation des zones d'activités existantes.
Règle n°6 : Encadrement de l'urbanisme commercial ➔ Contribuer à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses et enrayer la multiplication des surfaces commerciales.
Règle n°7 : Préservation du foncier agricole ➔ Définir et identifier de manière partagée les dynamiques agricoles du territoire ainsi que les espaces agricoles et forestiers stratégiques. ➔ Identifier les secteurs de déprise à l'origine des friches agricoles tout en mettant en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et la préservation des espaces agricoles et forestiers stratégiques sous pression foncière.
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau ➔ Démontrer l'adéquation du projet de développement territorial avec la ressource en eau disponible actuelle et future. ➔ Démontrer que le projet de développement territorial ne compromet pas la préservation de la qualité des ressources en eau stratégiques. ➔ S'assurer de l'adéquation du projet de développement territorial avec les capacités des réseaux d'assainissement et de distribution de l'eau. ➔ S'assurer de la protection à long terme des zones de ressources stratégiques en eau potable actuelles et futures.
Règle n°9 : Développement des projets à enjeux structurant pour le développement régional ➔ Faire évoluer ou adapter les règles de planification et d'urbanisme pour rendre possible la réalisation des projets tels que définis par

la Région et/ou réserver et préserver les fonciers stratégiques nécessaires à la réalisation des projets.

Règle n°10 : Objectif de réduction de la vulnérabilité du territoire

➔ Améliorer la résilience du territoire face aux risques naturels et au changement climatique en privilégiant les principes d'aménagement exemplaire et innovant qui permettent de faire reculer la vulnérabilité du territoire.

Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports

Règle n°10 bis : Coordination et cohérence des services de transport à l'échelle des bassins de mobilité

➔ Les autorités organisatrices de la mobilité ou des transports (AO) précisent ensemble les modalités de coordination opérationnelle à mettre en œuvre à cette échelle pour garantir la cohérence des services de transports et de mobilité tous modes.

Règle n°11 : Cohérence des documents de planification des déplacements ou de la mobilité à l'échelle d'un ressort territorial, au sein d'un même bassin de mobilité

➔ Rechercher la cohérence avec les orientations avec les documents de planifications similaires produits par les autres autorités organisatrices du même bassin.

Règle n°12 : Contribution à une information multimodale voyageurs fiable et réactive en temps réel

➔ Les autorités organisatrices contribuent à développer une information multimodale voyageurs fiable et réactive, en produisant, gérant et diffusant une information si possible en temps réel sur les offres de mobilité qui relèvent de leurs compétences

Règle n°13 : Interopérabilité des supports de distribution des titres de transport

➔ Les autorités organisatrices s'efforcent de rendre interopérables les systèmes et supports de distribution de titres de transports mis en œuvre sur leur ressort territorial, en conformité avec les prescriptions régionales en la matière, afin de proposer des tarifications multimodales.

Règle n°14 : Identification du Réseau Routier d'Intérêt Régional

➔ Les gestionnaires d'infrastructures routières doivent prendre en compte, pour l'exploitation du réseau dont ils ont la compétence, la définition du réseau routier d'intérêt régional (RRIR) répondant aux orientations définies par l'objectif 5.2 du rapport d'objectifs.

Règle n°15 : Coordination pour l'aménagement et l'accès aux pôles d'échanges d'intérêt régional

➔ Au sein de chaque bassin de mobilité, les collectivités territoriales, leurs groupements et les autres acteurs concernés se réunissent de façon régulière pour définir ou suivre les aménagements nécessaires à la création ou à l'évolution des pôles d'échanges multimodaux d'intérêt régional répondant aux fonctionnalités définies par l'objectif 5.3 du rapport d'objectifs.

Règle n°16 : Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional

➔ Identifier et réserver le foncier nécessaire à l'évolution des équipements et au développement des pôles d'échanges d'intérêt régional.

Règle n°17 : Cohérence des équipements des Pôles d'échanges d'intérêt régional

➔ Assurer la cohérence des niveaux d'équipements au sein des pôles d'échanges d'intérêt régional concernant la gestion des correspondances des services voyageurs et des services dédiés aux opérateurs de mobilité.

Règle n°18 : Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises

➔ Identifier des sites à enjeux urbains et périurbains et réserver du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour de la logistique et du transport de marchandises utilisant ces modes.

Règle n°19 : Intégration des fonctions logistiques aux opérations d'aménagements et de projets immobiliers

➔ Identifier les mesures nécessaires à l'intégration des fonctions logistiques lors de la conception des opérations d'aménagement et de projets immobiliers.

Règle n°20 : Cohérence des politiques de stationnement aux abords des pôles d'échanges

➔ Identifier et mettre en œuvre les mesures nécessaires à la cohérence des politiques de stationnement des collectivités aux abords des pôles d'échanges.

Règle n°21 : Cohérence des règles de circulation des véhicules de livraison dans les bassins de vie

➔ Les autorités organisatrices engagent une réflexion concertée pour la mise en cohérence des règles de stationnement et de circulation des véhicules de livraison avec les plans de des déplacements urbains inclus dans le même bassin de vie.

Règle n°22 : Préservation des emprises des voies ferrées et priorité de réemploi à des fins de transports collectifs

➔ Permettre la préservation de l'emprise des infrastructures de transport ferré désaffectées en vue d'un réemploi à des fins de transports collectifs de voyageurs ou de marchandises et, à défaut, permettre le développement de modes de circulations en mobilités douces ou de nouveaux services de mobilité.

Climat, air, énergie

Règle n°23 : Performance énergétique des projets d'aménagements

➔ Respecter des objectifs performanciels en matière d'énergie pour tous les projets d'aménagements, neufs ou en requalification.

Règle n°24 : Neutralité carbone

➔ Viser une trajectoire neutralité carbone en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte des contre les émissions de GES.

Règle n°25 : Performance énergétique des bâtiments neufs

➔ Inciter à construire des bâtiments neufs à des niveaux ambitieux de performance énergétique selon le référentiel E+/C- bâtiment à énergie positive (type E4) et faible émission de carbone (niveau C2).

Règle n°26 : Rénovation énergétique des bâtiments

➔ Inciter à réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments par la réalisation de travaux de rénovation énergétique à des niveaux type BBC rénovation.

Règle n°27 : Développement des réseaux énergétiques

➔ Prévoir que le développement de l'urbanisation se fasse en cohérence avec l'existence ou les projets de réseaux énergétiques.

Règle n°28 : Production d'énergie renouvelable dans les ZAE

➔ Conditionner les ouvertures de projets de création ou d'extension de zones d'activités économique à l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération de l'énergie fatale.

Règle n°29 : Développement des ENR

- ➔ Prévoir les potentiels et les objectifs de production d'énergie renouvelables et de récupération permettant de contribuer à l'atteinte du mix énergétique régional.
- ➔ Prévoir de développer en cohérence la production d'énergie renouvelable et les équipements de pilotage énergétique intelligent et de stockage.

Règle n°30 : Développement maîtrisé de l'énergie éolienne

- ➔ Maîtriser le développement des parcs éoliens en tenant compte, pour l'implantation des nouveaux parcs éoliens, des contraintes liées à la protection des paysages et de la biodiversité.

Règle n°31 : Diminution des GES

- ➔ Favoriser la diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Règle n°32 : Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère

- ➔ Définir les dispositions permettant de réduire les émissions des principaux polluants atmosphériques du rapport d'objectifs issues des déplacements, du bâti résidentiel et d'activités mais également des activités économiques, agricoles et industrielles présentes sur leur territoire.

Règle n°33 : Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques

- ➔ Prévoir des dispositions visant à prioriser l'implantation de bâtiments accueillant des publics sensibles hors des zones les plus polluées. Ils devront privilégier l'implantation d'immeubles d'activités plutôt que des logements dans les zones très exposées.

Règle n°34 : Développement de la mobilité hydrogène

- ➔ Prévoir un zonage permettant de respecter une zone de chalandise dans laquelle il ne sera pas possible d'installer une nouvelle station à énergie décarbonée.

Protection et restauration de la biodiversité

Règle n°35 : Préservation des continuités écologiques

- ➔ Identifier les continuités écologiques locales à l'échelle de leur territoire sur la base de la trame verte et bleue régionale du SRADDET en évitant toute urbanisation dans les sites Natura 2000.

Règle n°36 : Préservation des réservoirs de biodiversité

- ➔ Identifier les réservoirs de biodiversité sur la base de la trame verte et bleue du SRADDET et les investigations complémentaires réalisées.

Règle n°37 : Identification et préservation des corridors écologiques

- ➔ Identifier les corridors écologiques du territoire, sur la base de la trame verte et bleue du SRADDET et les investigations complémentaires réalisées.

Règle n°38 : Préservation de la trame bleue

- ➔ Identifier la trame bleue sur la base de la trame régionale du SRADDET en complément des investigations locales réalisées.

Règle n°39 : Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité

- ➔ Identifier les secteurs à vocation agricole et forestière supports de biodiversité et garants du bon fonctionnement territoire.

Règle n°40 : Préservation de la biodiversité ordinaire

- ➔ Assurer la préservation de la biodiversité dite ordinaire et les espaces relais perméables pour la biodiversité comme un élément fondamental participant de la qualité du cadre de vie.

Règle n°41 : Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport ➔ Améliorer la perméabilité écologique des réseaux de transport en évitant toute nouvelle rupture.
Prévention et gestion des déchets
Règle n°42 : Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets ➔ La prévention et la gestion des déchets doivent être réalisées dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement : prévention, préparation en vue du réemploi, recyclage, valorisation matière, valorisation énergétique, élimination.

- Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée

- Le SAGE de l'Ardèche

- Le PGRI du bassin Rhône Méditerranée

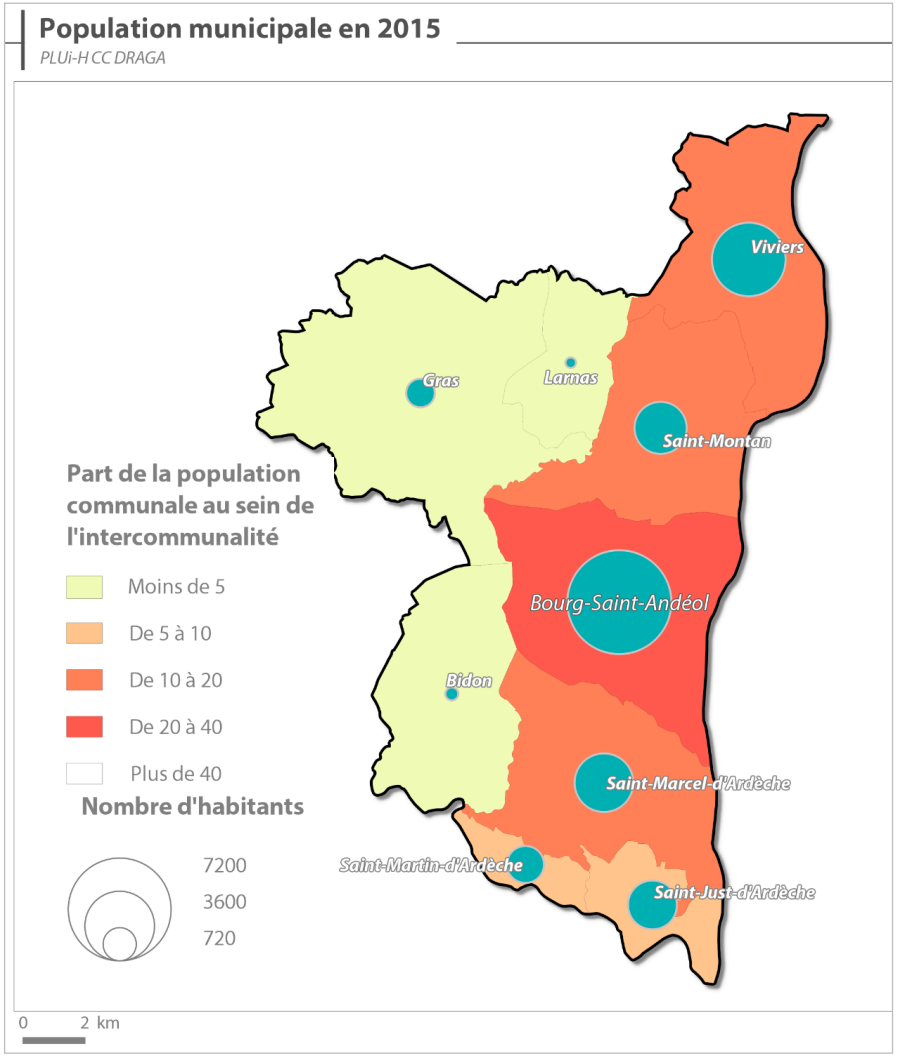
CHAPITRE 1 – LES ATTRACTIVITES RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES DE LA CC DRAGA

L'analyse suivante a pour objet de dresser un portrait détaillé de la situation de l'habitat, tant du point de vue bâti que de son occupation sur l'ensemble de la Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche.

La CC DRAGA compte environ 19 000 habitants, répartis sur 9 communes et est structurée par deux polarités :

- Bourg-Saint-Andéol, qui compte 7 200 habitants (38% de la population intercommunale), joue le rôle de pôle central.
- Viviers, avec environ 3 720 habitants, constitue une polarité secondaire.

L'intercommunalité est un territoire rural, sous l'influence des pôles voisins de la vallée du Rhône, plus peuplés, notamment Pierrelatte à l'est et Montélimar au Nord.



1. UNE ATTRACTIVITE QUI S'ESSOUFFLE, UNE POPULATION VIEILLISSANTE

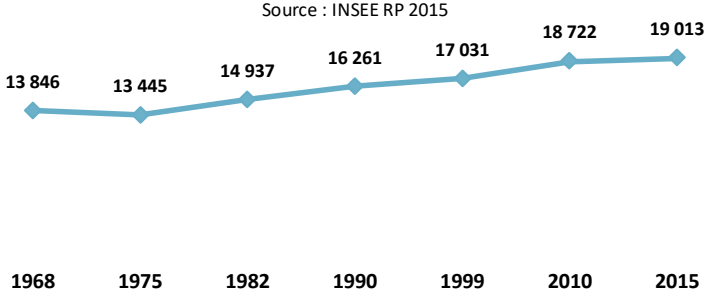
1.1. UN RALENTISSEMENT DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE

1.1.1. Une croissance démographique ralentie sur la dernière période

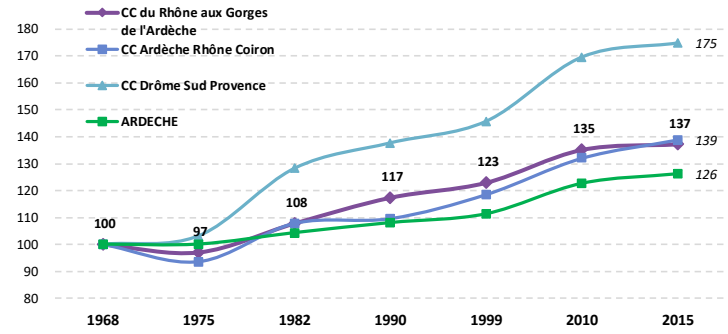
La Communauté de communes connaît une évolution démographique positive depuis 40 ans, soit une hausse de 5 167 habitants depuis la fin des années 1960.

Cette tendance globale fluctue cependant selon les périodes ; le territoire a enregistré une baisse du nombre d'habitants à la fin des années 1960 et au début des années 1970, puis une période de forte augmentation de la population liée au phénomène de périurbanisation jusqu'au début des années 1980, qui s'est progressivement atténué jusqu'à la fin de la décennie 1990. Le début des années 2000 marque le renouement du territoire avec une dynamique de croissance plus marquée, mais celui-ci enregistre un nouveau ralentissement sur la dernière période censitaire, passant de 0,9 % au début des années 2000 à 0,3 % entre 2010 et 2015. La poursuite de cette tendance constituerait une croissance très réduite, voire une perte de population.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2015
Source : INSEE RP 2015



Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2015
Source : INSEE RP 2015

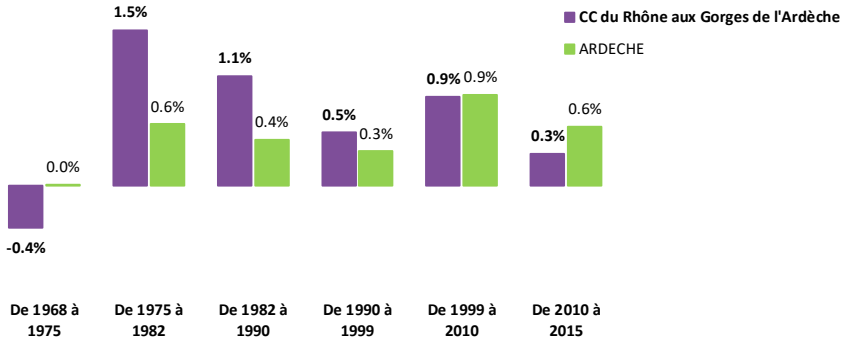


La Communauté de communes suit depuis la fin des années 1960 les mêmes évolutions de population que le département et que la Communauté de communes voisine Drôme Sud Provence.

Ces deux territoires accusent également une diminution de la croissance sur la dernière période, mais la DRAGA se démarque par un niveau de croissance plus faible (0,3 % contre 0,6% pour l'Ardèche et 0,6% pour la CC Drôme Sud Provence).

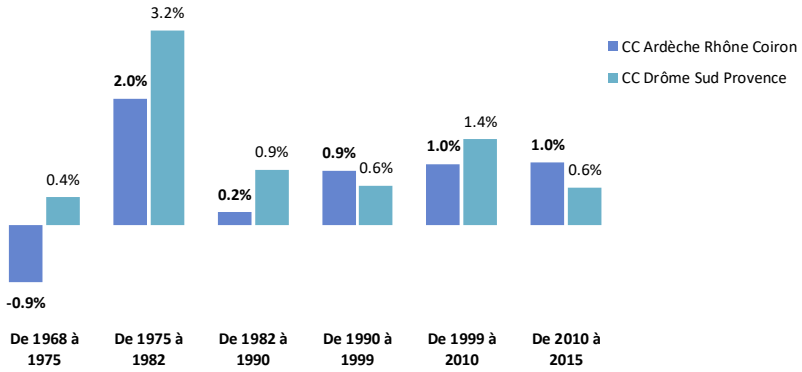
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2015



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

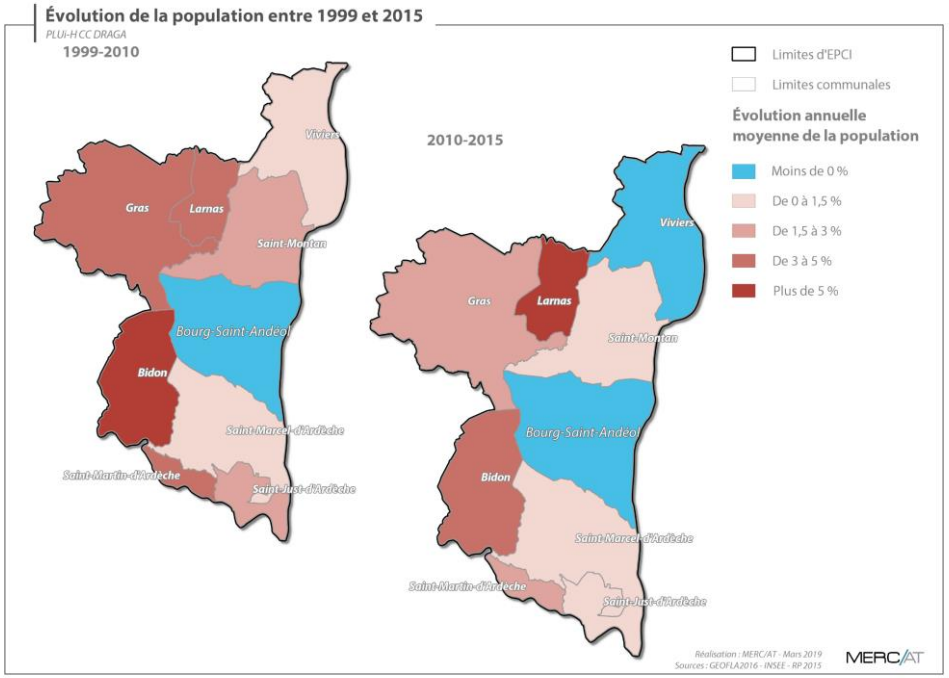
Source : INSEE RP 2015



1.1.2. Un ralentissement de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire

A l'exception de la commune de Larnas, qui connaît un regain démographique en lien avec la livraison d'un lotissement communal, l'ensemble de l'intercommunalité est concerné par la baisse de croissance sur la dernière période censitaire.

Les communes situées à l'est du territoire accusent cependant un ralentissement de la croissance plus marquée, et les principales polarités, Viviers et Bourg-Saint-Andéol, perdent des habitants.



Un ralentissement qui semble sur poursuivre avec les données INSEE 2016

En 2016, 18 955 habitants sont recensés sur le territoire de la DRAGA.

Taux de croissance annuel moyen global : 0,10 %
Dont solde naturel : 0,0 %
Dont solde migratoire : 0,1 %

1.1.3. Une croissance portée d'abord par le solde migratoire

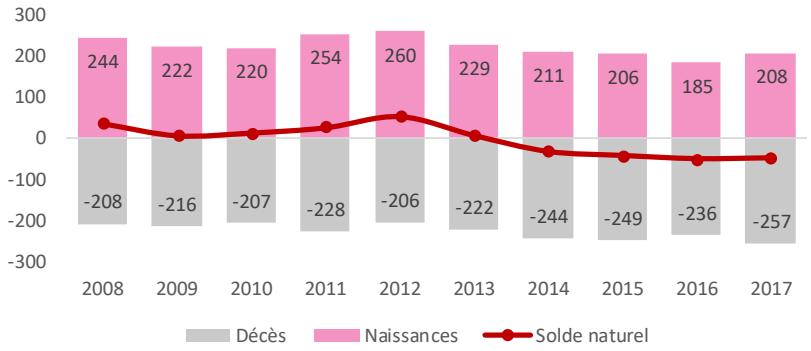
L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

La croissance démographique de la CC DRAGA repose sur un solde naturel et migratoire positifs.

Sur la période 2010-2015, le territoire se caractérise cependant par un solde naturel particulièrement bas (0,1 % par an), toutefois en légère hausse par rapport au début des années 2000, avec une augmentation de 0,07 % par an entre 2010 et 2015, contre 0,04 % par an entre 1999 et 2010.

La baisse de la natalité se confirme depuis 2013, avec une diminution du nombre de naissances, en moyenne 208 par an, et une hausse des décès, soit 242 en moyenne par an depuis cette date, rendant ainsi le solde naturel déficitaire.

Naissances et décès domiciliés sur le territoire de la DRAGA entre 2008 et 2017
Source : INSEE

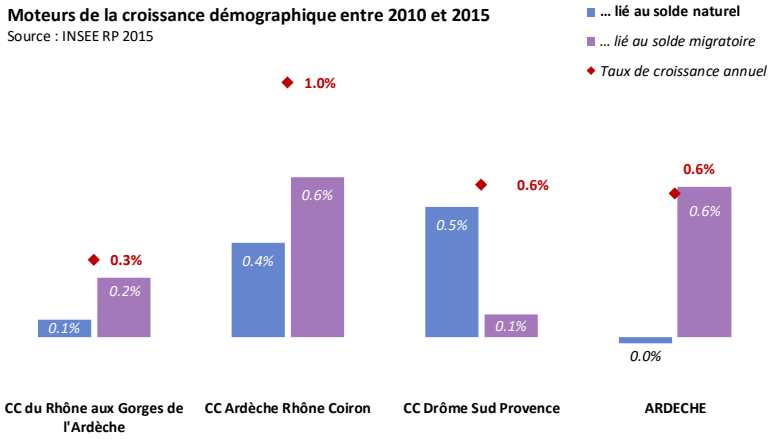


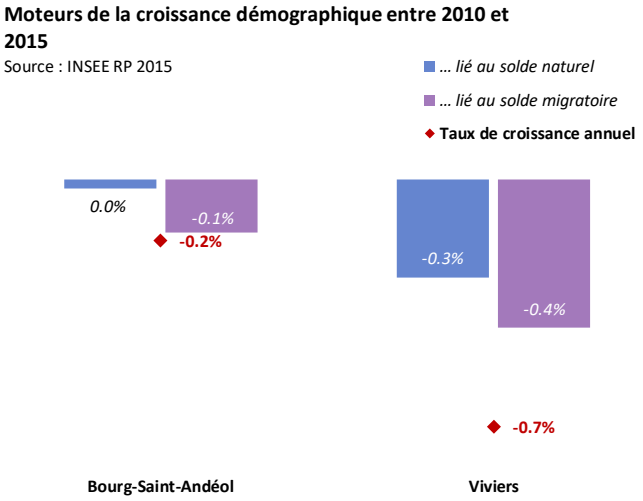
Cette faiblesse de la natalité est à connecter avec le vieillissement de la population.

Le solde migratoire est, quant à lui, deux fois supérieur au solde naturel, mais en forte diminution par rapport à la période antérieure, passant de 0,82 % par an entre 1999 et 2010, à 0,24 % par an entre 2010 et 2015. Cette baisse, signe d'une attraction moins forte, explique le ralentissement de la croissance constatée à l'échelle du territoire, de manière plus large, la restructuration du bassin d'emploi pierrelattin provoque un certain tarissement dans les arrivées de ménages actifs. Le fléchissement de la dynamique migratoire peut également être corrélé avec le départ de jeunes étudiants ou actifs (première décohabitation) vers d'autres secteurs plus pourvoyeurs d'emplois.

La DRAGA présente un solde naturel supérieur à celui du Département, mais nettement inférieur à ceux des Communautés de Communes voisines, qui accueillent une population plus jeune.

Le territoire apparaît également moins attractif que le Département, dont le solde migratoire est deux fois supérieur à celui de l'intercommunalité.

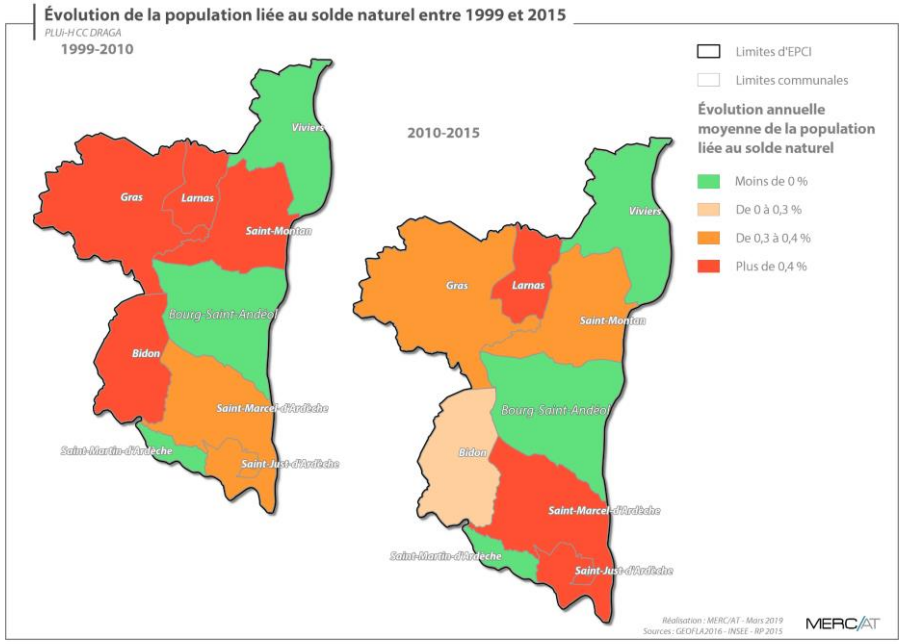

Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015
Source : INSEE RP 2015
… lié au solde naturel
… lié au solde migratoire
Taux de croissance annuel
1.0%
0.3%
0.1%
0.2%
0.4%
0.6%
0.6%
0.5%
0.1%
0.6%
0.0%
0.6%
CC du Rhône aux Gorges de l'Ardèche
CC Ardèche Rhône Coiron
CC Drôme Sud Provence
ARDECHE


Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015
Source : INSEE RP 2015
… lié au solde naturel
… lié au solde migratoire
Taux de croissance annuel
0.0%
-0.1%
-0.2%
-0.3%
-0.4%
-0.7%
Bourg-Saint-Andéol
Viviers

Le déficit démographique constaté sur les deux pôles de Bourg-Saint-Andéol et Viviers s'explique par des soldes naturel et migratoire négatifs.

Il est à noter que ces deux communes, ainsi que Saint-Martin-d'Ardèche, conservent un solde naturel négatif sur les deux périodes.

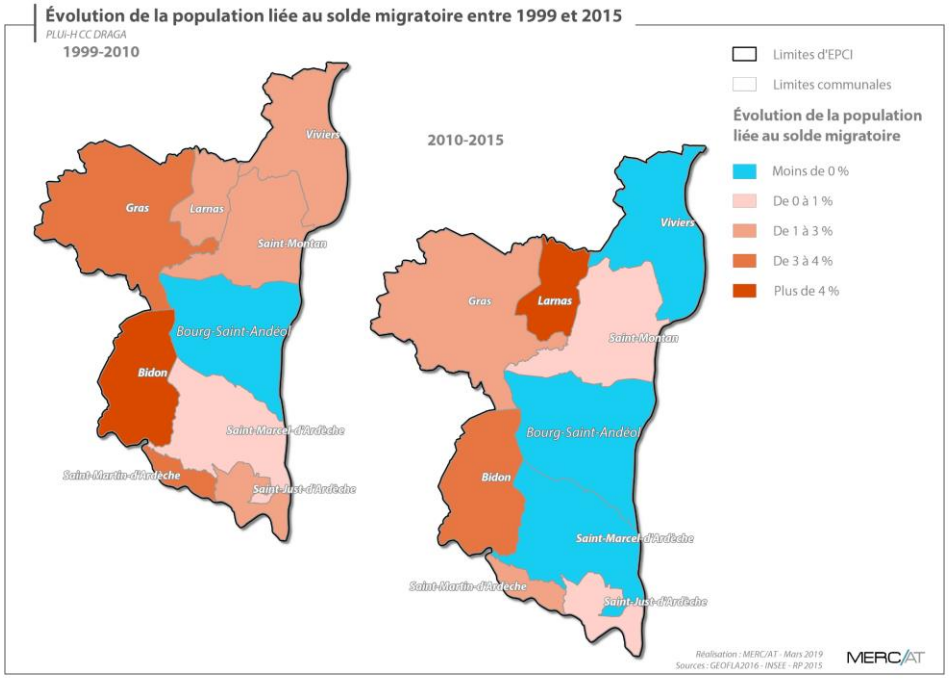
A l'inverse, Saint-Marcel-d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche voient leur solde naturel progresser sur la période 2010-2015.



La frange Est du territoire, qui regroupe les communes pôles, connaît une perte d'attractivité plus marquée.

Les communes de Bourg-Saint-Andéol, Viviers et Saint-Marcel-d'Ardèche enregistrent davantage de départs que d'entrées de population entre 2010 et 2015. Les deux dernières communes connaissent par ailleurs une inversion des tendances par rapport à la période précédente, durant laquelle elles présentaient un solde migratoire positif.

Seule la commune de Larnas maintient son attractivité entre les deux périodes.



1.2. DES ECHANGES MAJORITAIREMENT LOCAUX ET DES DEPARTS DE JEUNES MENAGES

1.2.1. Des flux migratoires d'abord réalisés avec les territoires voisins

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels se fonde sur les fichiers détails de l'INSEE.

Elle permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) une année avant leur recensement (pour la population âgée d'un an ou plu)s.

Sur une année, la Communauté de communes totalise 993 personnes entrantes, pour 958 sortants.

Il s'agit essentiellement de flux migratoires locaux. En effet, près d'un tiers des échanges sont réalisés avec les intercommunalités voisines de la CC Drôme Sud-Provence, de la Communauté d'Agglomération de Montélimar et de la CC Ardèche Rhône Coiron. Le solde migratoire avec ces trois derniers territoires est déficitaire (336 sortants de la CC DRAGA, contre 279 entrants).

Les échanges de population avec le reste du département de l'Ardèche sont également négatifs (164 départs pour 139 arrivées) et globalement à l'équilibre pour le reste de la Drôme (55 sortants pour 59 entrants).

Les dynamiques territoriales de l'intercommunalité sont fortement liées au département limitrophe de la Drôme, dans la mesure où **les flux de migrations résidentielles les plus importants se font avec la CC Drôme Sud Provence (163 sortants pour 144 entrants) et la CA Montélimar Agglomération (121 départs pour 106 arrivées).**

Les flux concernant la CC Drôme Sud Provence correspondent à une population plutôt jeune, familiale et active. Plus de 80 % des ménages arrivant sur le territoire sont ainsi âgés de moins de 40 ans. Ils relèvent d'abord des professions intermédiaires (47 %) et la majorité d'entre eux sont propriétaires de leur logement (51 %), accédant à la propriété sur le territoire de la CC DRAGA.

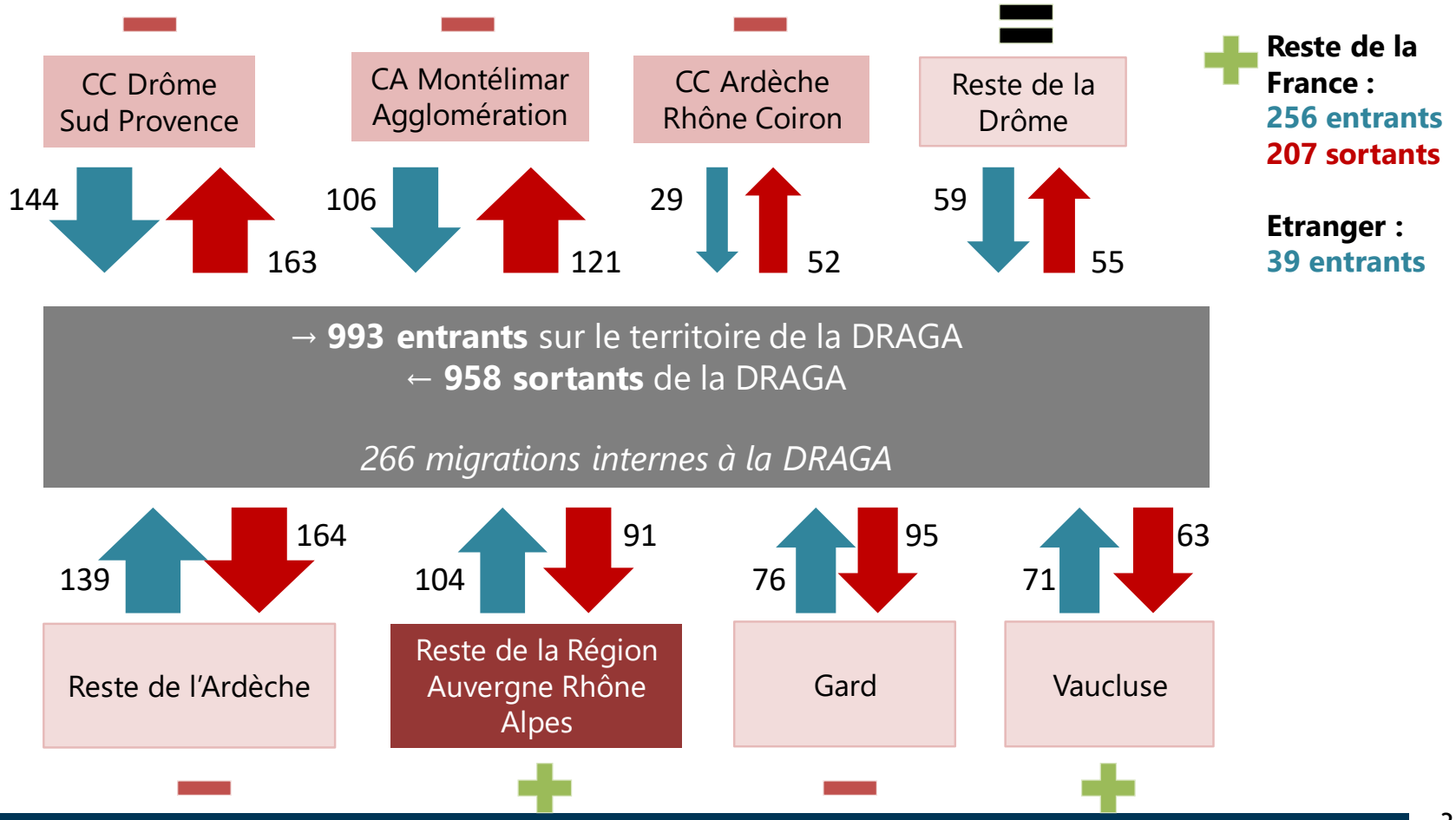
La population quittant la CC DRAGA pour la CC Drôme Sud Provence présente également un profil jeune et familial, avec 29 % d'individus âgés de 20 à 29 ans et 32 % de moins de 15 ans. Ces ménages disposent de ressources plus faibles que la population entrant sur la DRAGA, dans la mesure où ils se composent à 67 % d'ouvriers et d'employés, et sont essentiellement locataires du parc social (47 %) et du parc privé (32 %). Ils trouvent sur le territoire de la CC Drôme Provence un parc locatif plus constitué, avec la présence du pôle de Pierrelatte, où ils peuvent débuter leur parcours résidentiel.

Les échanges entre la CA de Montélimar et la CC DRAGA sont marqués par l'arrivée d'une population très âgée (près du quart des entrants ayant 85 ans et plus), vivant en structure d'hébergement pour un tiers d'entre eux, en lien avec le taux d'équipements élevé en EHPAD que présente la Communauté de communes (237 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus).

La seconde catégorie d'entrants correspond à des ménages jeunes et familiaux (33 % sont âgés de 20 à 34 ans et 10 % de moins de 10 ans), peu qualifiés, qui s'installent notamment sur le territoire en tant que locataires du parc privé, première étape du parcours résidentiel qui précède l'accession à la propriété (généralement au sein du parc privé).

Les sortants sont des ménages jeunes, avec près de 40 % de personnes âgées de 20 à 29 ans, correspondant à des étudiants ou à des jeunes actifs, qui se dirigent vers le parc locatif privé (43 %), ou de ménages disposant de faibles ressources, qui s'installent dans le parc locatif social de l'agglomération (35 %).

Il est recensé 256 personnes venues du reste de la France (26 % de la région PACA, 22 % d'Ile-de-France, 20 % de Normandie) qui se sont installées sur le territoire en 2015. Il s'agit d'abord de jeunes retraités (un quart d'entre eux ont entre 55 et 65 ans), puis de ménages jeunes (21 % de 20-30 ans), et enfin de familles avec enfants plus avancées dans leur parcours résidentiel (18 % de 35-45 ans). Ils s'installent en premier lieu dans le parc locatif privé, pour 41 %, et sont propriétaires pour un tiers d'entre eux.



L'analyse de l'ensemble des migrations résidentielles concernant Bourg-Saint-Andéol, au-delà de ses échanges avec la CC DRAGA, pointe un solde migratoire légèrement déficitaire de la commune (368 entrants, 388 sortants).

Les échanges les plus importants se font avec la CC Drôme Sud Provence, avec laquelle les flux sont nettement en défaveur de la commune de Bourg-Saint-Andéol (76 entrants et 127 sortants).

La commune attire peu, à l'inverse de la CC DRAGA, les jeunes retraités, qui privilégient des communes de l'intercommunalité plus rurales.

Les flux de personnes très âgées, en revanche, sont largement excédentaires, ce qui s'explique par la bonne dotation de la commune, qui regroupe 2 EHPAD, en hébergement spécialisé.

Pour l'année 2015, la commune de Bourg-Saint-Andéol apparaît attractive au sein de l'intercommunalité, mais les volumes de migrations restent faibles, vers et depuis la commune. Elle capte 86 personnes originaires de l'EPCI ayant déménagé sur une année, tandis que 60 personnes quittent Bourg-Saint-Andéol pour s'installer dans un autre secteur de la CC DRAGA.

	Depuis Bourg-Saint-Andéol		Vers Bourg-Saint-Andéol	
Saint-Marcel-d'Ardèche	50	59%	25	42%
Saint-Martin-d'Ardèche	30	35%	/	/
Saint-Montan	5	6%	/	/
Saint-Just-d'Ardèche	/	/	10	17%
Viviers	/	/	15	25%
Bidon	/	/	10	17%
Total	86	100%	60	100%

1.2.2. Un territoire peu attractif auprès des jeunes et des familles

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes.

Tout d'abord, **le solde migratoire est largement négatif chez les jeunes de 15 à 29 ans** (389 sortants pour 279 entrants), en lien avec la réalisation d'études supérieures, notamment pour les 15-19 ans, dont 60 % partent vivre sur un autre territoire de la région Auvergne-Rhône-Alpes, et en premier lieu vers les métropoles lyonnaise et grenobloise, ou pour un premier emploi.

Cette population se dirige à 58 % vers le parc locatif privé.

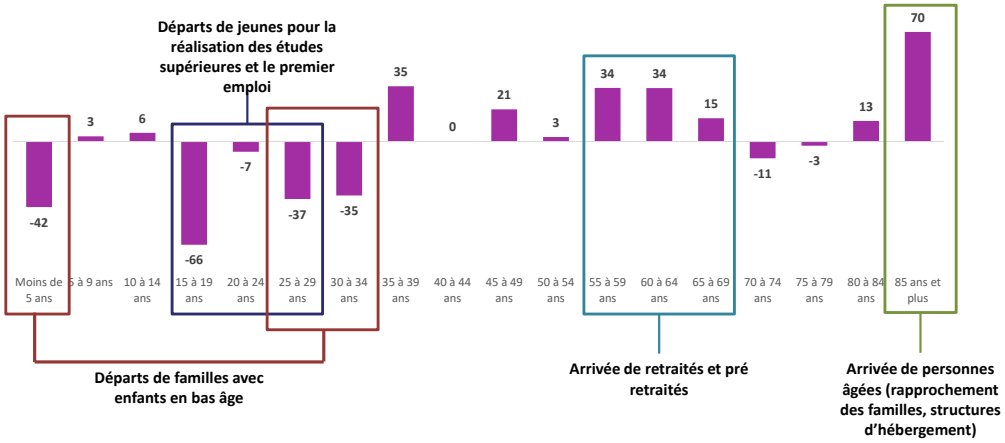
Seule la commune de Bourg-Saint-Andéol se distingue de l'intercommunalité par un solde migratoire positif en ce qui concerne la population âgée de 20 à 24 ans, pour laquelle les volumes de migrations sont les plus importants. 61 individus de cette classe d'âge ont quitté Bourg-Saint-Andéol entre 2014 et 2015, en lien avec l'absence d'une offre post-bac sur la commune, mais le territoire parvient également à capter 76 personnes. La moitié s'installe dans le parc locatif privé, mettant en évidence une capacité de la commune, contrairement à l'intercommunalité, à attirer une population jeune en situation de premier emploi.

Le territoire est également marqué par **le départ de familles avec des enfants en bas âge** (279 départs de 25-34 ans pour 207 arrivées et 77 sortants de moins de 5 ans contre 35 entrants). Il s'agit de migrations résidentielles restreintes ; la moitié de ces ménages s'installant dans le département de la Drôme ou de l'Ardèche, au sein d'EPCI voisins de la CC DRAGA. Ils se dirigent pour 65 % d'entre eux dans le parc locatif privé, et d'abord dans le parc individuel, pointant une difficulté du territoire à proposer une offre en logements familiaux au sein du parc locatif privé et donc à maintenir cette population sur le territoire. Ainsi, 49 % des logements locatifs privés de la DRAGA comptent au moins 4 pièces, contre 87 % pour les logements occupés par leur propriétaire, et 18 % des logements locatifs privés comptent 5 pièces ou plus, contre 54 % des logements de propriétaires occupants.

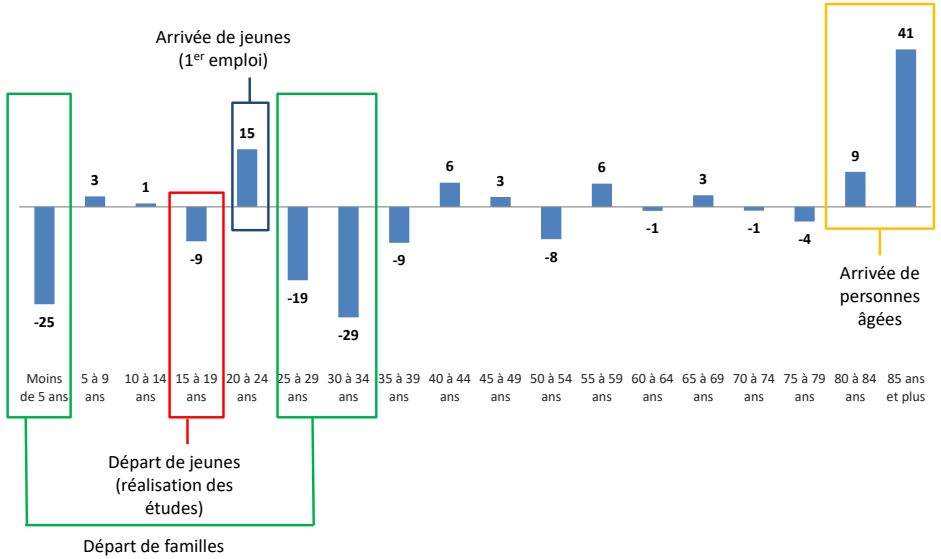
La CC DRAGA apparaît en revanche attractive pour une population plus avancée dans son parcours résidentiel, de jeunes retraités ou de seniors âgés de 55 à 69 ans, qui achètent pour une majorité d'entre eux une maison sur le territoire. Ils sont originaires du sud de la France, en particulier de région Auvergne-Rhône-Alpes et de PACA, ou d'Ile-de-France.

Enfin, l'intercommunalité accueille une population très âgée, d'abord originaire des pôles de la Drôme (Montélimar, Pierrelatte, Valence), qui cherche à se rapprocher de son entourage, et s'installe dans les établissements spécialisés de Bourg-Saint-Andéol ou Viviers, qui comptent respectivement 3 et 2 EHPAD.

Solde migratoire par tranche d'âge
Source : INSEE RP 2015



Solde migratoire par tranche d'âge de la ville de Bourg-Saint-Andéol (migrations extérieures au territoire de la CC DRAGA)
Source : INSEE RP 2015



1.2.3. Un territoire attractif pour les professions intermédiaires

L'analyse des catégories socio-professionnelles des ménages entrants et sortants de la CC DRAGA met en évidence des flux migratoires déficitaires pour les ouvriers, qui représentent 37 % des sortants et 23 % des entrants, dans un contexte de tertiarisation de l'économie locale et de baisse forte du secteur industriel (-6,6 % des emplois dans l'industrie entre 2010 et 2015).

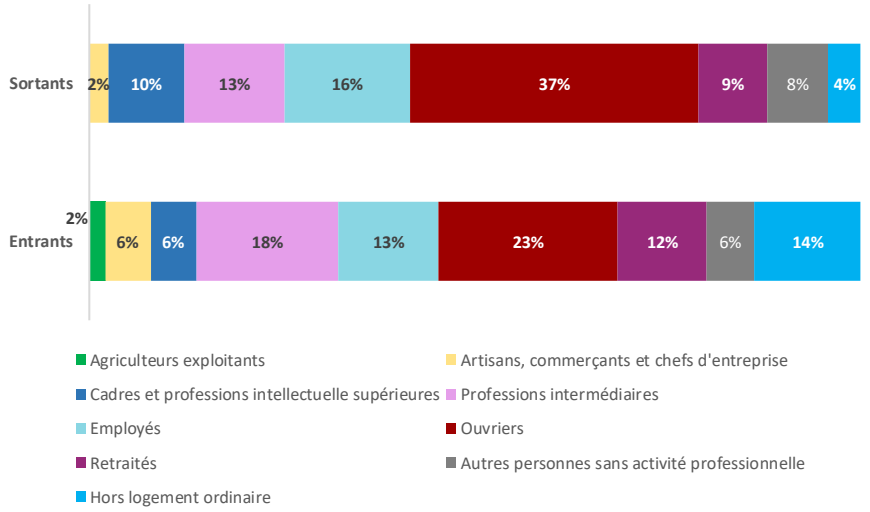
Les professions intermédiaires sont en revanche mieux représentées parmi les ménages arrivants que parmi ceux qui quittent le territoire, soient 18 % des entrants pour 13 % des sortants.

Les flux migratoires des employés est également déficitaire (155 sortants pour 129 entrants). A l'instar des ouvriers, cette catégorie est d'abord locataire du parc privé (71 % pour les ouvriers, 43 % des employés) puis locataires du parc social (18 % des ouvriers, 31 % des employés), traduisant une difficulté pour des ménages disposant de ressources moins élevées à trouver un logement en adéquation avec leurs attentes et leurs moyens sur la CC DRAGA.

Le territoire est attractif pour la catégorie des retraités, qui représentent 12 % des entrants et 9 % des sortants.
Par ailleurs, 14 % des arrivants s'installent « hors logements ordinaires », correspondant en grande partie aux structures d'hébergement pour personnes âgées.

Enfin, le solde migratoire des cadres et professions intellectuelles supérieures est déficitaire, avec 6 % d'entrants pour 10 % de sortants.

Profil des entrants et des sortants (CSP de la personne de référence du ménage)
Source : INSEE RP 2015



2. UNE EVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MENAGES

2.1. UN VIEILLISSEMENT ALIMENTE PAR L'ATTRACTIVITE AUPRES DES SENIORS ET LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN PLACE

A l'échelle de la CC DRAGA, le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans (indice de jeunesse) est inférieur à 1 (0,82), et traduit donc une part plus importante de personnes âgées que de jeunes ménages.

La population de l'intercommunalité s'inscrit dans une même dynamique de vieillissement que le Département, qui présente un indice de jeunesse de 0,75, mais apparaît nettement plus âgée que la Région (1,08) et que les intercommunalités voisines des Communautés de Communes Ardèche Rhône Coiron (1,08) et Drôme Sud Provence (1,03), davantage à l'équilibre.

La structure par âge met en effet en évidence une part des moins de 30 ans (32 %) inférieure à celle des intercommunalités de comparaison, en lien avec l'absence de structures d'enseignement supérieur sur le territoire.

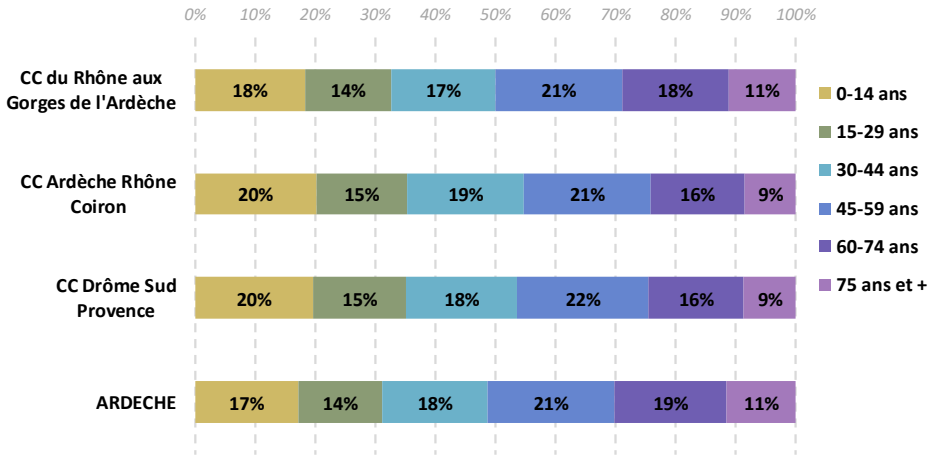
La classe d'âge des 30-44 ans (17%) est par ailleurs moins représentée que l'ensemble des territoires de référence, traduisant la difficulté du territoire à maintenir ou capter les jeunes familles.

A l'inverse, les ménages séniors et très âgés, soit, respectivement, 18% et 11 % de la population de la CC DRAGA, sont davantage représentés que pour les deux autres intercommunalités, ce qui tient notamment à l'accueil d'une population sénior dépendante au sein des établissements spécialisés du territoire.

Il est enfin à noter que 21 % des habitants du territoire ont entre 45 et 59 ans, et vont donc bientôt venir alimenter celle des 60 ans et plus, induisant un glissement démographique du territoire. Ce vieillissement sera à anticiper dans la production d'une offre nouvelle de logements.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2015

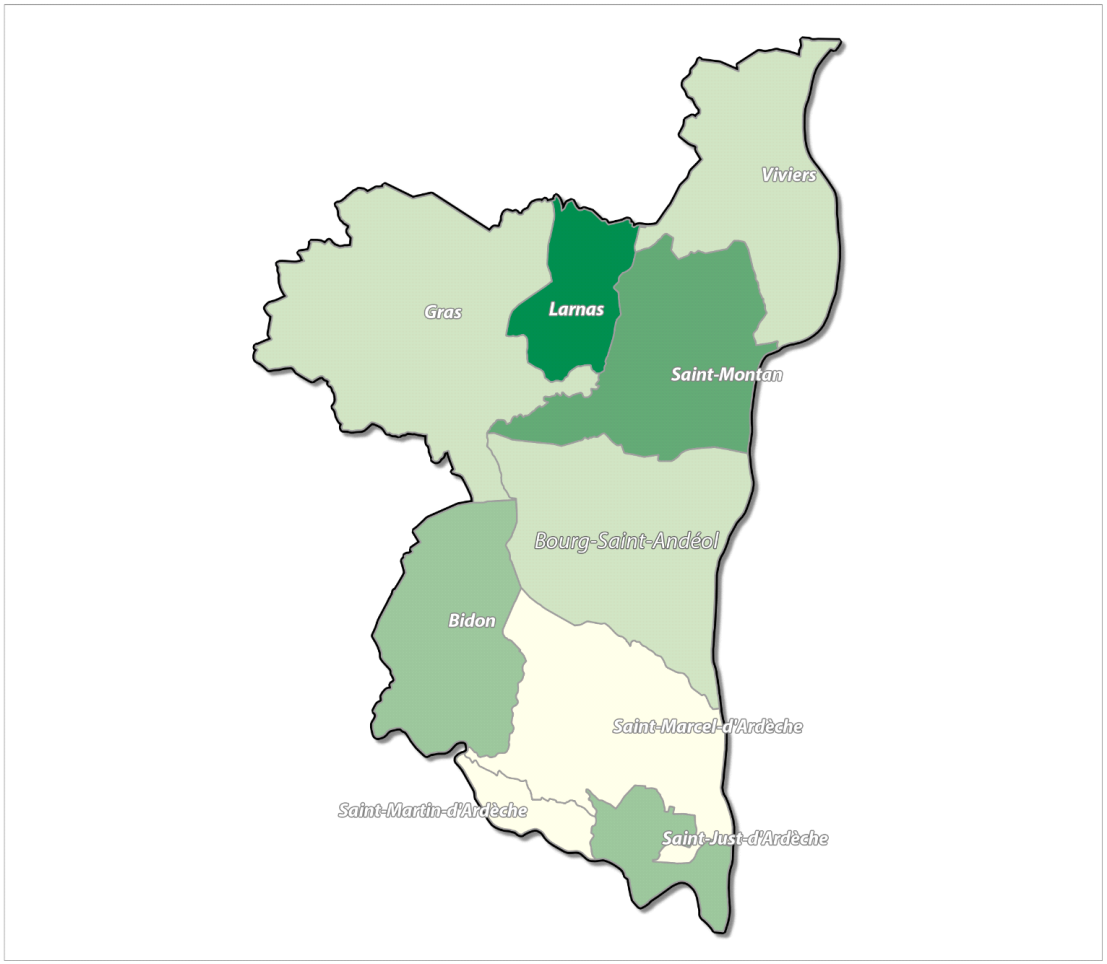


Au sein de l'intercommunalité, les polarités du territoire ont un profil plus vieillissant, de 0,77 à Bourg-Saint-Andéol et de 0,79 à Viviers, ainsi que sur les communes de Saint-Marcel-d'Ardèche (0,70) et Saint-Martin-d'Ardèche (0,63).

Seules les communes de Larnas et Saint-Montan se distinguent par un profil plus jeune de leur population, avec un indice de jeunesse de, respectivement, 2,47 et 1,34. Cette situation s'explique par le fait que ces communes disposent d'une proportion forte de logements adaptés aux familles, sur lesquels un renouvellement des ménages s'effectue. Ces données sont à mettre en perspective avec les faibles volumes : le développement d'un lotissement attitrant des familles peut influer les données.

Indice de jeunesse en 2015

PLUi-H CC DRAGA



2.2. UN VIEILLISSEMENT MARQUE DE LA POPULATION

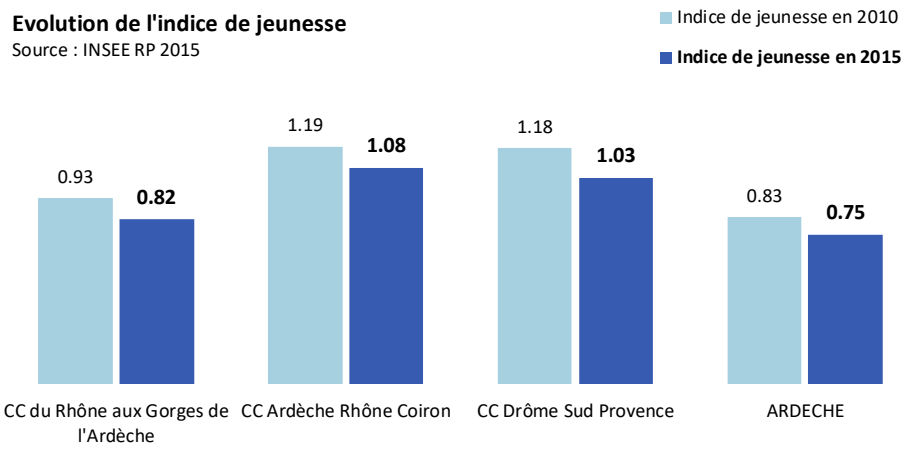
La population de la CC DRAGA, comme l'ensemble des échelons territoriaux de comparaison, est vieillissante. L'indice de jeunesse de l'intercommunalité perd en effet 0,11 points entre 2010 et 2015, passant de 0,93 à 0,82, en lien avec la faiblesse du solde naturel sur le territoire (0,1 %).

Le phénomène s'explique par une hausse importante des personnes âgées de 60 ans et plus (+ 2,5 % par an), alors que le poids des moins de 20 ans a stagné sur la période.

Le vieillissement de l'intercommunalité s'inscrit dans la dynamique départementale, l'Ardèche enregistrant une baisse de 0,8 points de son indice de jeunesse.

Le phénomène est plus marqué au sein des Communautés de Communes Ardèche Rhône Coiron (indice de jeunesse en baisse de -0,11 % entre 2010 et 2015) et Drôme Sud Provence (-0,15 %), en lien avec une augmentation importante de la population séniore (+ 3 % pour la CC ARC, +2,8 % pour la CC DSP), et en dépit d'une progression des jeunes de moins de 20 ans sur ces deux territoires (+1,1 % pour la CC ARC, +0,1 % par an pour la CC DSP).

Evolution de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RP 2015



2.2.1 Un profil peu familial, en lien avec le vieillissement important de la population et le départ des familles

La taille moyenne des ménages sur l'intercommunalité, en 2015, est de 2,30 personnes par foyer.

La diminution progressive du profil familial du territoire est à connecter avec le faible solde naturel et les départs importants des ménages les plus jeunes, provoquant un vieillissement de la population, et non compensé par le renouvellement d'une population familiale.

Le profil du territoire apparaît plus familial que celui du Département (2,19 personnes par ménage), mais moins que les intercommunalités de comparaison (2,32 pour la CC Ardèche Rhône Coiron et 2,33 pour la CC Drôme Sud Provence).

Ces écarts tiennent à la composition des ménages, la part des ménages unipersonnels étant inférieure à celle du Département (31 % contre 34 %), et celle des couples avec enfants étant supérieure (28 % contre 26 %).

Cette deuxième catégorie, ainsi que les familles monoparentales, sont en revanche moins présentes au sein de la CC DRAGA que pour les deux autres EPCI (36 % contre 39 %).

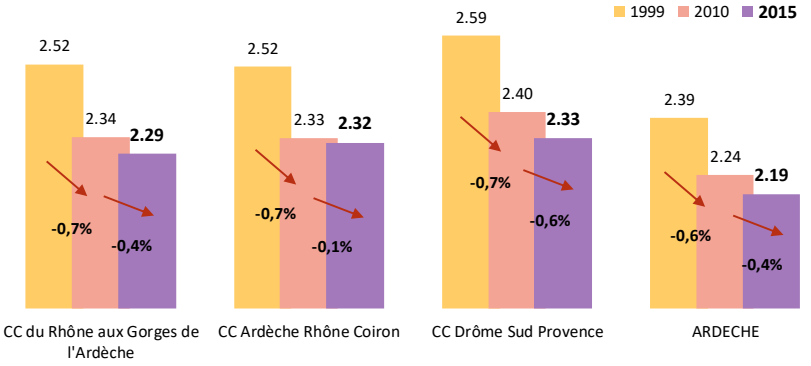
Le rythme de desserrement des ménages ralentit par rapport aux années 2000 (2,52 en 1999, 2,34 en 2010, 2,29 en 2015), dans des proportions similaires à celles du Département.

Cette dynamique s'observe également aux autres échelles de comparaison, pointant une limite au phénomène de desserrement, lié à la réduction du nombre d'enfants par famille, à la décohabitation, au vieillissement et aux séparations.

Répartition des ménages selon leur composition familiale
Source : INSEE RP 2015

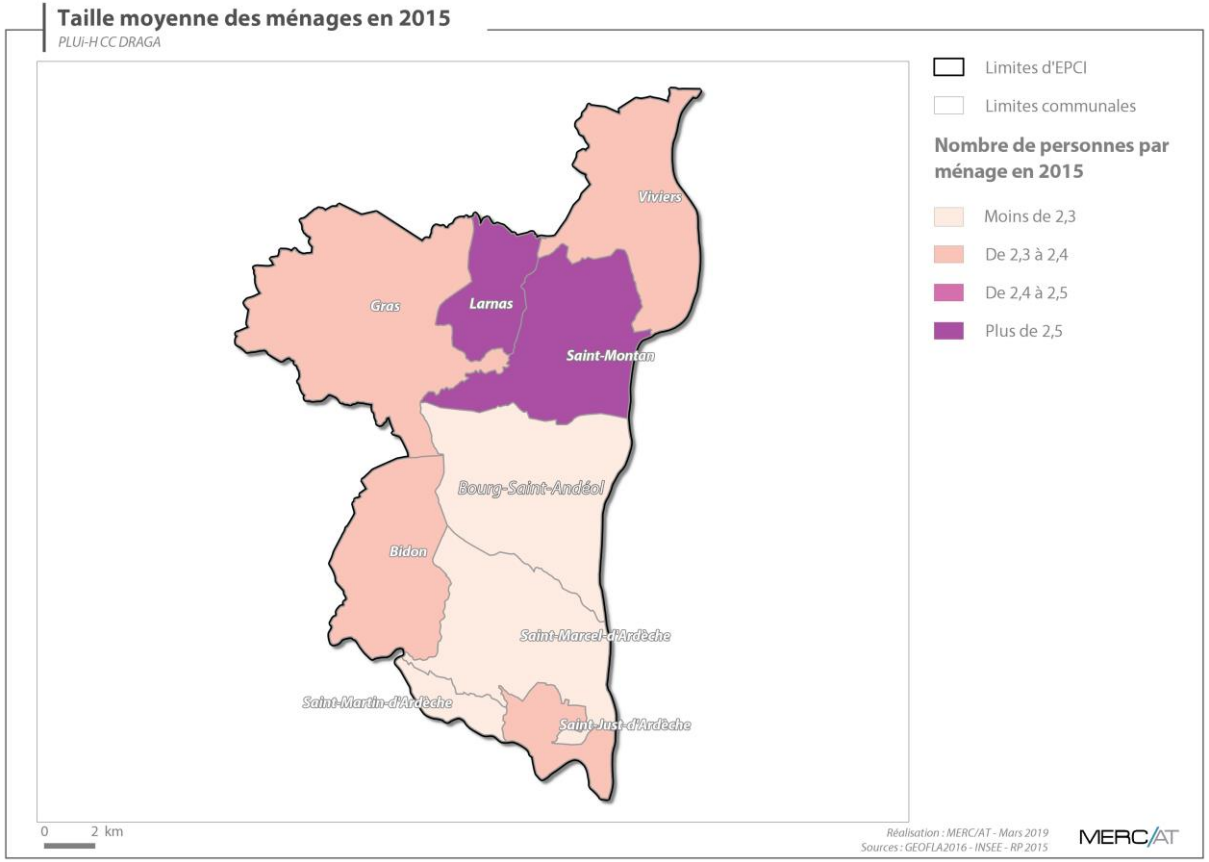


Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999
Source : INSEE RP 2015



Le nord de l'intercommunalité présente un profil plus familial, atteignant 2,56 personnes par ménage à Saint-Montan, à corréler avec la livraison du lotissement de la Lichère et 2,62 personnes par ménage à Larnas (livraison du lotissement communal), bien ce que ces derniers chiffres soient à relativiser au regard du faible poids démographique de cette commune, les livraisons de logements individuels neufs participent à l'installation de familles avec enfants.

La commune de Bourg-Saint-Andéol présente une taille moyenne des ménages de 2,24, parmi les plus faibles de l'EPCI, qui s'explique par une part élevée de ménages composés d'une seule personne (36 %). Ce phénomène est à mettre en lien avec un faible indice de jeunesse, confirmant le profil vieillissant de la commune, mais également avec le statut de polarité de Bourg-Saint-Andéol, qui dispose d'un parc locatif plus étoffé, occupé par des ménages de plus petite taille.



3. LE PARC DE LOGEMENTS

3.1. UN PARC DOMINE PAR LES RESIDENCES INDIVIDUELLES DE GRANDE TAILLE…

Le territoire compte environ 10 260 logements en 2015.

La maison constitue la forme urbaine la plus répandue sur le territoire intercommunal (74 %), dans des proportions similaires à celles des territoires de comparaison.

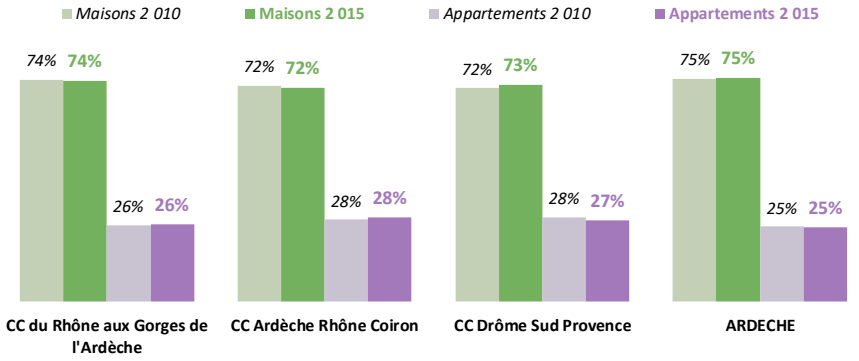
En lien avec la forme urbaine prédominante, les résidences principales sont de grande taille avec 42% de T5 et plus et 33% de T4.

Bourg-Saint-Andéol se distingue par un poids moins important de grands logements (37% de T5 et plus), mais une surreprésentation de T4 (36%) et un poids un peu plus important de T3 par rapport à la moyenne territoriale (20% dans la commune contre 18% sur l'ensemble de la DRAGA).

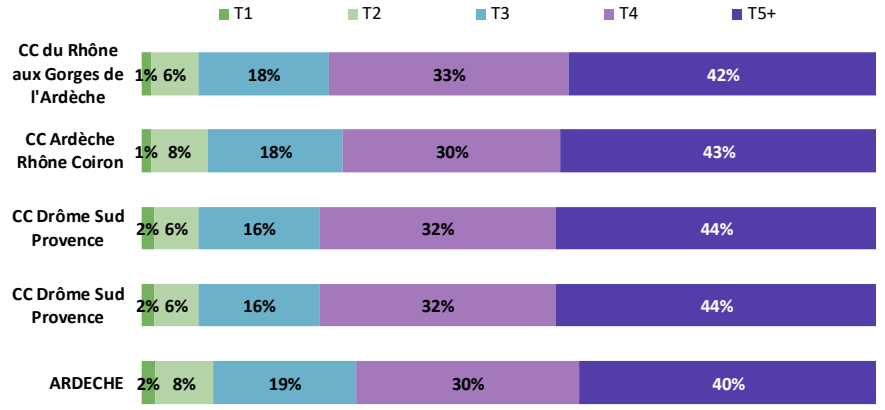
A contrario, les communes plus rurales de Gras et Saint-Montan présentent une part importante de grands logements (respectivement 50% et 57% de T5 et plus), en lien avec la quasi-totalité de l'offre de résidences principales en maisons individuelles sur ces territoires.

Il est à noter que la forte présence de grands logements au sein du parc n'entraîne pas une arrivée forte de ménages familiaux, qui, a contrario, présentent une tendance à quitter le territoire, ce qui s'explique notamment par un vieillissement des ménages au sein des grands logements, et par une absence d'offre de report pour une population familiale.

Répartition du parc par type de logement
Source : INSEE RP 2015

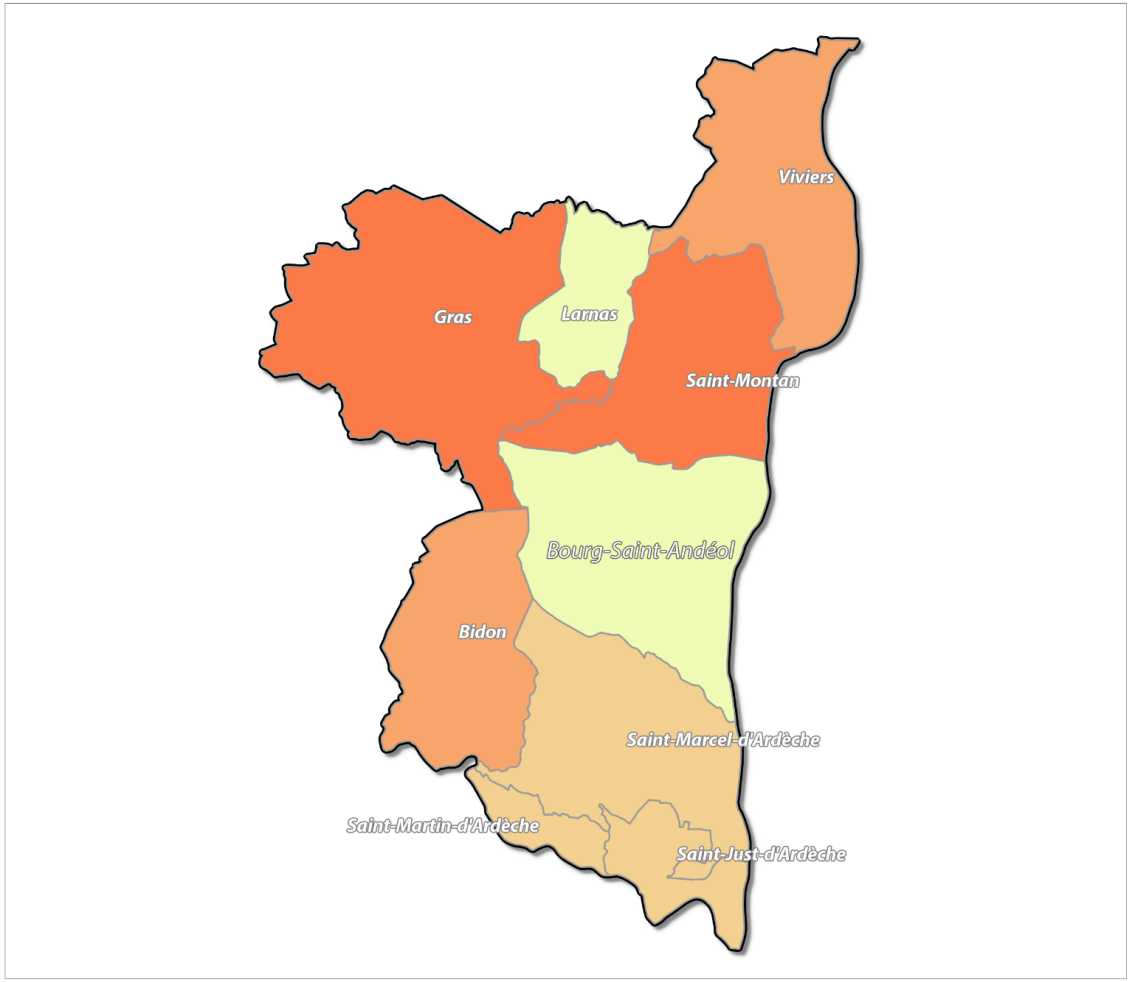


Répartition des résidences principales par typologie
Source : INSEE RP 2015



Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2015

PLUi-H CC DRAGA



Réalisation : MERC/AT - Mars 2019
Sources : GEOFLA2016 - INSEE - RP 2015

MERC/AT

3.2. ...MAIS UN EFFORT SUR LE DEVELOPPEMENT DES PETITES TYPOLOGIES ET DES LOGEMENTS COLLECTIFS

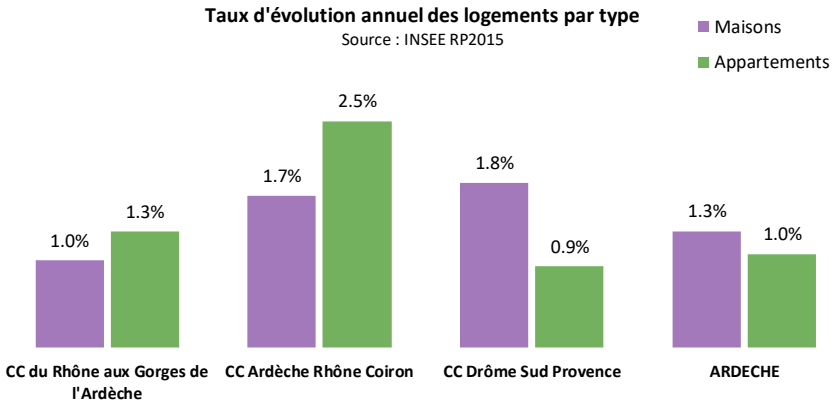
Le parc de la CC DRAGA a connu au cours des cinq dernières années une dynamique de diversification des formes urbaines, dans la mesure où les logements collectifs ont progressé un peu plus rapidement que les logements individuels, soit respectivement 1,3 % par an et 1 % par an, marquant une amorce de diversification de l'offre résidentielle.

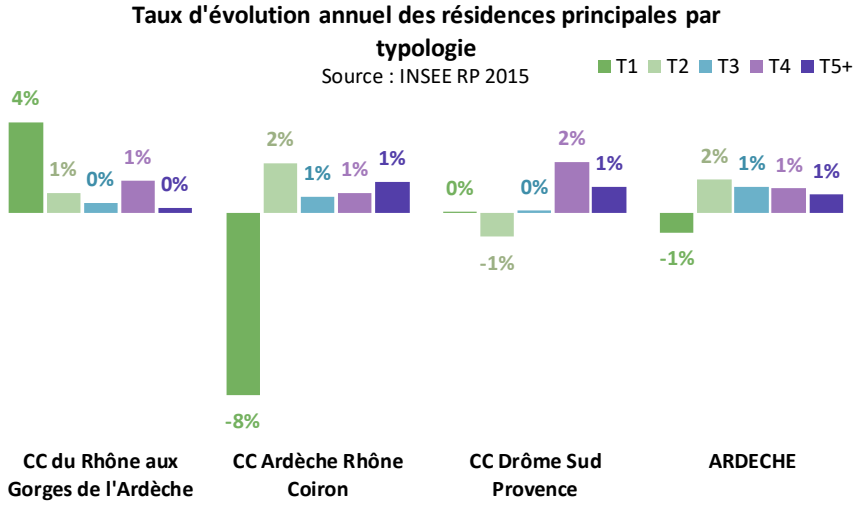
Cette dynamique s'observe également au sein de la CC Ardèche Rhône Coiron, mais la situation est inverse au niveau départemental, où le parc de maisons progresse davantage que celui des appartements.

Le développement du collectif est notamment le résultat des efforts concédés en ce sens par la collectivité, 20 % de la construction neuve ayant été réalisés en collectif, selon le bilan du Programme Local de l'Habitat, ce qui rejoint les objectifs fixés par le document de programmation.

En parallèle, les petites typologies, correspondant aux studios, ont augmenté de 4 % par an entre 2010 et 2015, soit une progression nettement plus significative que dans les territoires de comparaison (-1 % pour l'Ardèche), et que celle enregistrée par les autres typologies.

Il est à noter que ce phénomène intervient dans les territoires plus ruraux de l'intercommunalité, les polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers connaissent en effet une tendance inverse de recul des T1 (respectivement – 5 et – 2 unités) ainsi que des T2 (respectivement -9 et -15 unités). Ce phénomène peut être corrélé au basculement de ces résidences principales en logements vacants, ou au remembrement de certains logements – hypothèse moins probable).



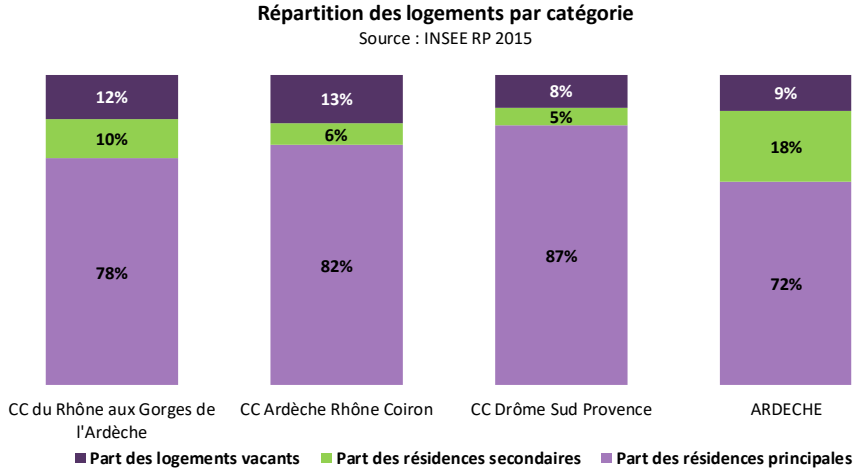


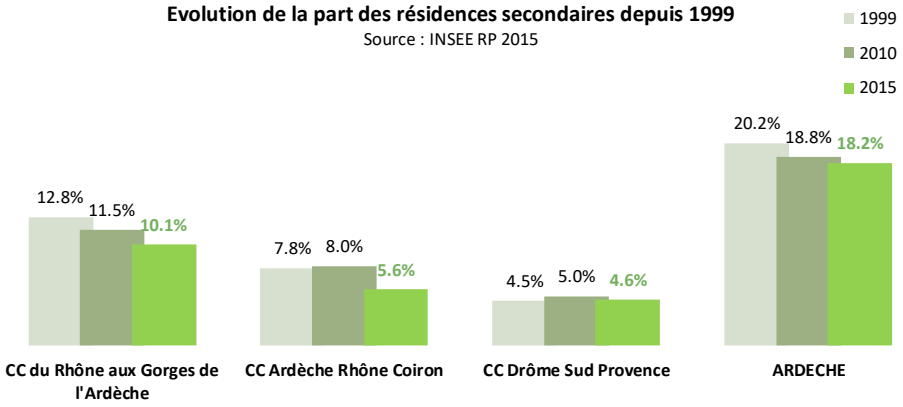
3.3. UNE PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

La part de résidences principales au sein du parc de la DRAGA atteint 78 %, soit un poids supérieur à celui du Département, mais inférieur à ceux des Communautés de communes de comparaison.

Le parc de résidences secondaires est développé, représentant 10% du parc de logements (18% dans l'Ardèche), ce qui tient au caractère touristique de certaines communes rurales des gorges de l'Ardèche (Larnas, Gras, Bidon, Saint-Martin-d'Ardèche).

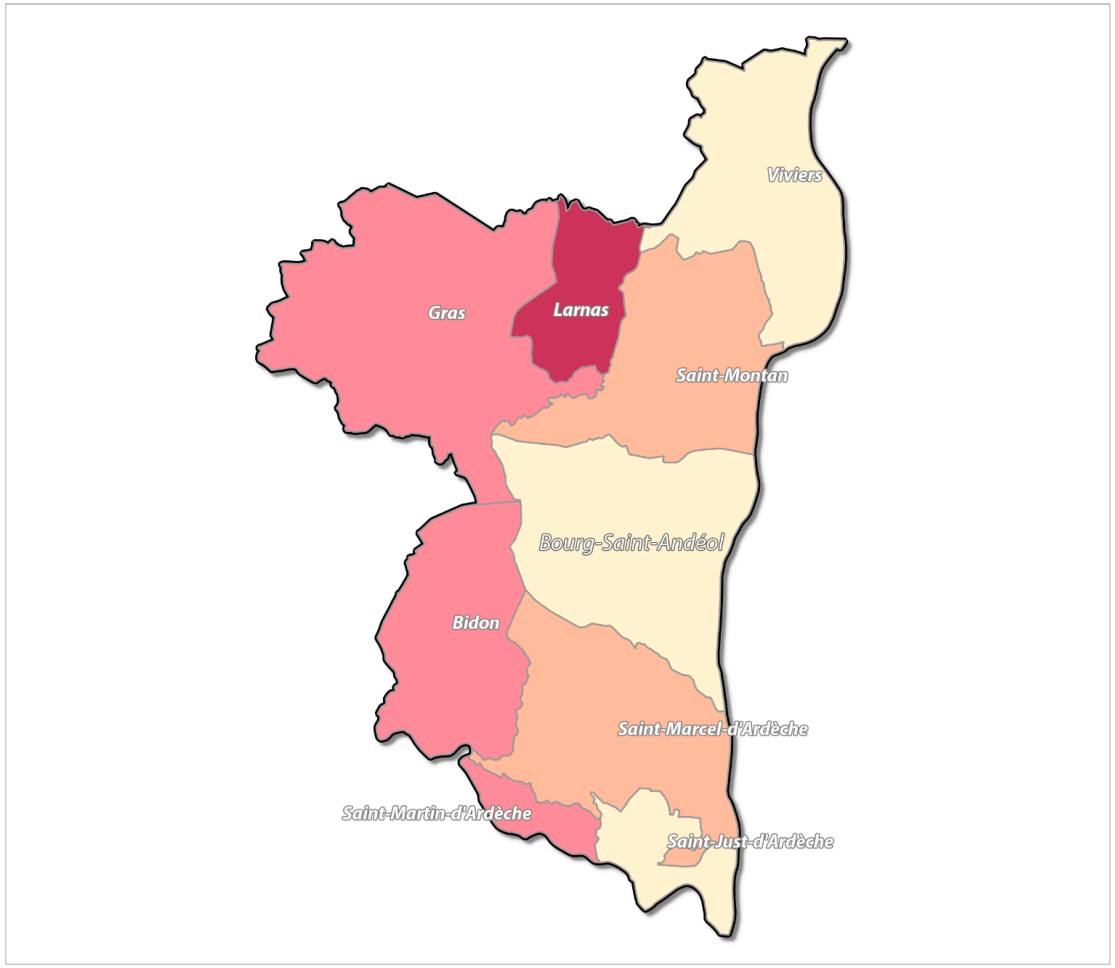
Il est toutefois constaté une diminution de la vocation de résidences secondaires sur le territoire, à l'instar du Département, avec une baisse de près de 3 points de la part de ces logements au sein du parc entre 1999 et 2015, passant de 12,8 % à 10,1 %.





Part des résidences secondaires en 2015 par commune

PLUi-H CC DRAGA



3.4. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS, UN PARC SOCIAL EN DEVELOPPEMENT

Les propriétaires occupants constituent le statut d'occupation majoritaire sur le territoire, dans des proportions supérieures à celles des intercommunalités de comparaison, et similaires à celles de l'Ardèche.

Ces ménages prédominent largement dans les communes rurales de la CC DRAGA, avec 70 à 88 % de propriétaires à Larnas, Saint-Marcel d'Ardèche, Bidon, Saint-Montan et Gras. Seul Bourg-Saint-Andéol se distingue par une part de propriétaires occupants moins importante (59 %).

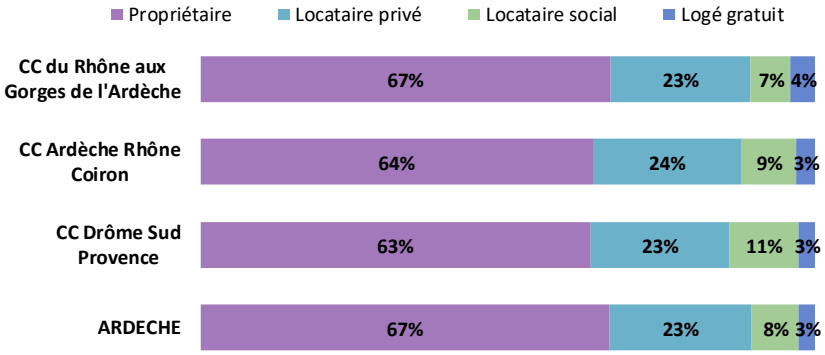
Le parc locatif est nettement plus réduit sur la CC DRAGA (30 %), en lien avec un parc locatif social moins développé (7 % dans le parc HLM, 23 % dans le parc privé) qu'aux autres échelons territoriaux.

Les locataires se répartissent de manière inégale sur le territoire ; Bourg-Saint-Andéol regroupe ainsi 46 % de ces ménages à l'échelle de l'intercommunalité soit 1 093 ménages, dont 688 (63%) sont locataires d'un logement privé et 37% (407 ménages) sont locataires d'un logement social). Cette catégorie est ainsi surreprésentée sur la polarité (35 % de la population totale de la CC), par rapport à l'intercommunalité.

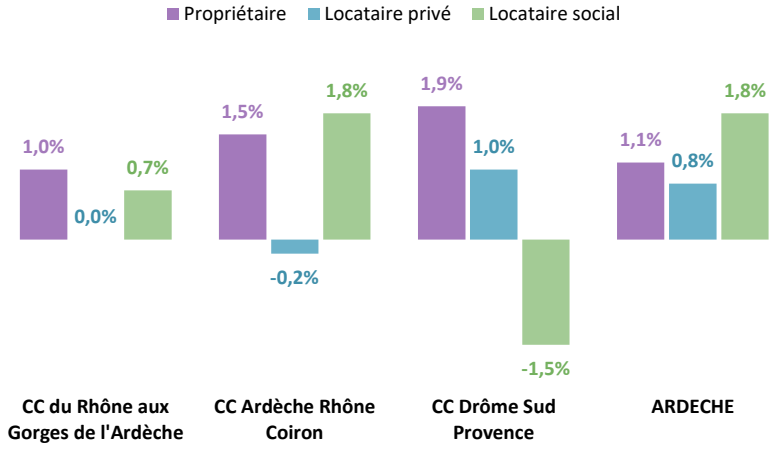
Les évolutions observées sur la période 2010-2015 vont dans le sens d'un renforcement du nombre de résidences principales occupées par des propriétaires, sur le même rythme que les locataires du parc social (1% par an). Cette dernière dynamique explique l'augmentation du parc collectif et des petites typologies constatées sur la même période.

Il est cependant à relever que la commune de Viviers accuse un léger recul du nombre de propriétaires occupants (-0,1 % par an), mais qui reste plus marqué pour les locataires du parc privé, ce qui s'explique notamment par l'augmentation des logements vacants au sein de cette commune.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation - Source : INSEE RP 2015



Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation - Source : INSEE RP 2015



3.5. UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN, NOTAMMENT SUR LES POLARITES

Sur le territoire de la CC DRAGA, 45 % des résidences principales ont été construites avant 1971 et les premières règlementations thermiques, dont 24 % avant 1945 et 21 % entre 1946 et 1970.

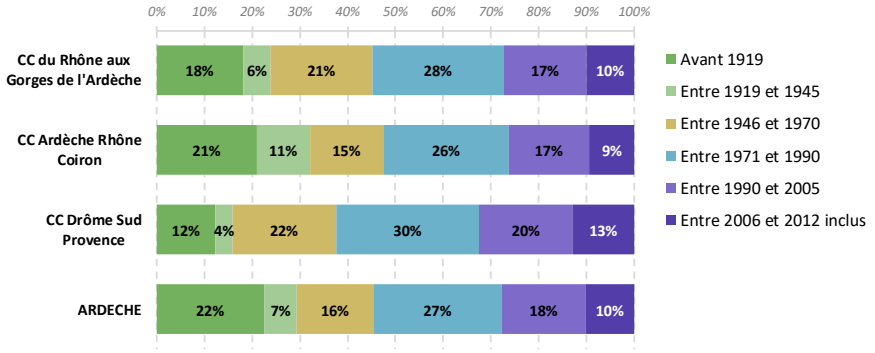
La part de logements anciens est ainsi similaire à celle de l'Ardèche, bien que le Département présente une part de logements très anciens plus importante que l'intercommunalité (29 %).

La majorité du parc communautaire a été achevée entre 1970 et 1990.

A l'échelle infra-communautaire, le parc de logements construits avant 1971 est davantage représenté au sein des polarités de Bourg-Saint-Andéol (52 %) et Viviers (50 %), et dans une moindre mesure pour Gras (43 %) et Saint-Montan (44 %), le développement résidentiel de ces communes ayant été réalisé sous l'impulsion de la centrale du Tricastin, nécessitant le développement d'une offre de logements pour les salariés de la centrale.

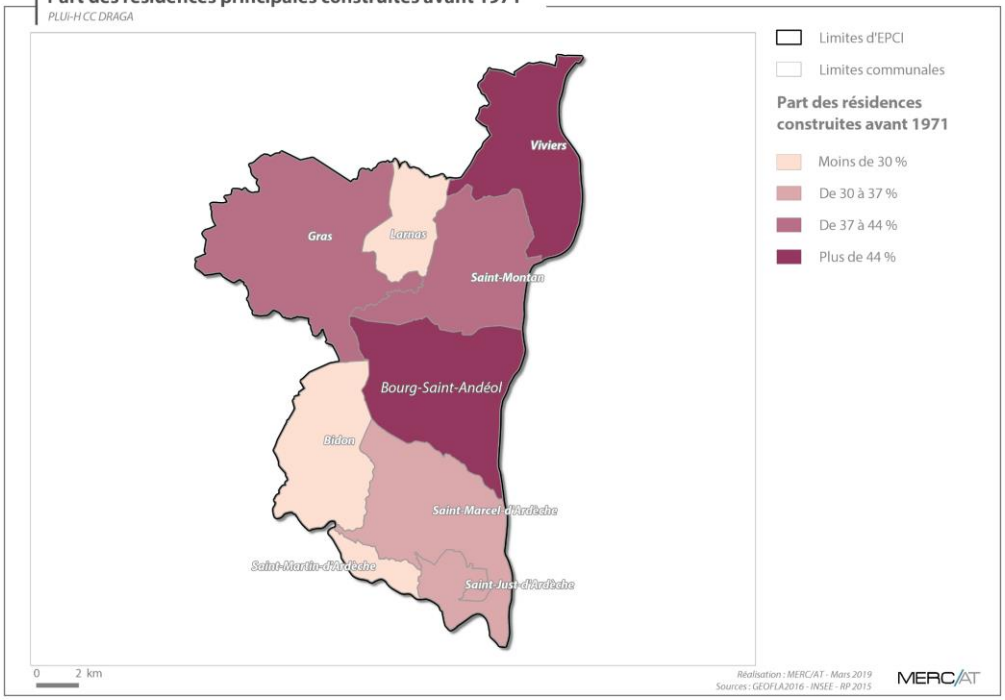
A l'inverse, la partie sud du territoire, ainsi que la commune de Larnas, sont moins touchées par le phénomène d'ancienneté du parc (de 25 à 37 % du parc datent d'avant 1971), ayant connu un développement plus récent.

Ancienneté de constuction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2013
Source : INSEE RP 2015



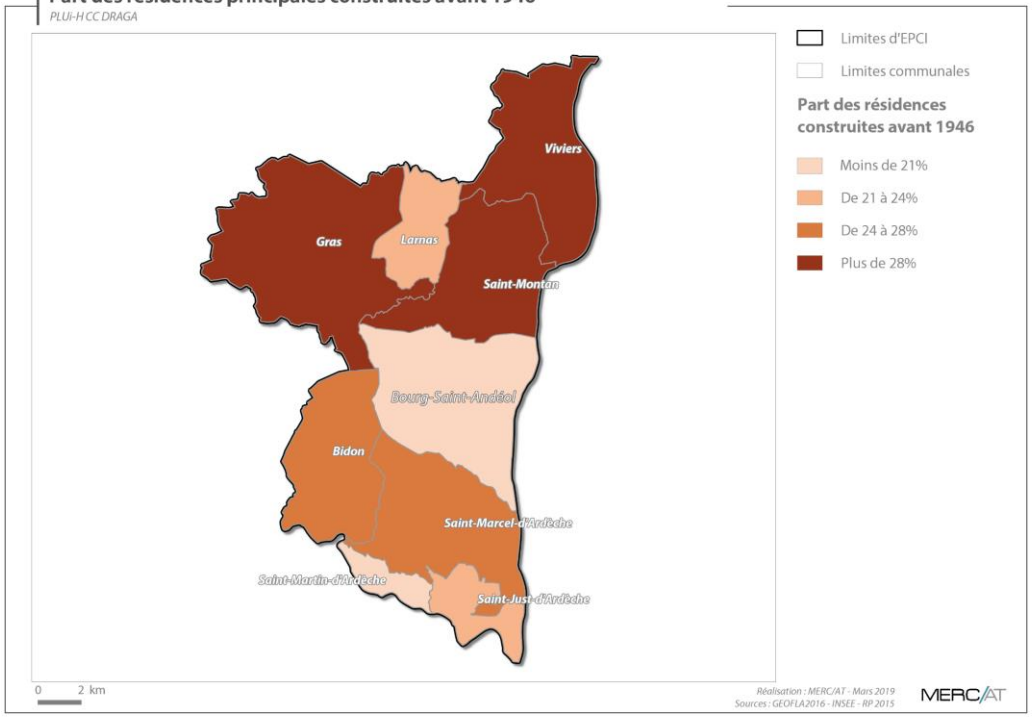
Part des résidences principales construites avant 1971

PLUi-H CC DRAGA



Part des résidences principales construites avant 1946

PLUi-H CC DRAGA



3.6. DES SITUATIONS DE SOUS-OCCUPATION

Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances…)

Compte tenu du profil peu familial de la population, du vieillissement important, et d'une part conséquente de grands logements, le territoire est concerné par des situations de sous-occupation.

Ainsi, 63,8 % des résidences principales sont sous-occupées (64,6 % à Bourg-Saint-Andéol), soit un niveau inférieur au Département (67,5 %), dont 35,5% sont en sous-occupation accentuée (35,8 % à Bourg-Saint-Andéol), contre 39,7 % pour l'Ardèche.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et /ou financier difficile, logement peu adapté au vieillissement, …).

Le dépassement des objectifs de l'OPAH RU avec 200% de réalisation en 3 ans sur les dossiers autonomie illustre bien ce phénomène, et ces résultats devraient se poursuivre au regard du phénomène de vieillissement de la population.

Compte-tenu du profil de grands logements majoritaires sur le territoire, les situations de suroccupation sont marginales.

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
DRAGA	1 pièce	1.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
	2 pièces	5.0%	1.2%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	
	3 pièces	8.8%	5.7%	2.0%	0.9%	0.3%	0.1%	
	4 pièces	9.1%	12.3%	5.0%	4.2%	1.5%	0.4%	
	5 pièces	4.8%	9.9%	4.4%	4.1%	1.7%	0.6%	
	6 pièces ou +	2.4%	6.5%	2.8%	2.9%	1.3%	0.6%	

3.7. UN PHENOMENE DE VACANCE IMPORTANT ET QUI PROGRESSE

3.7.1. Un parc vacant important, notamment dans les polarités

La vacance atteint un niveau élevé sur l'intercommunalité, soit 11,6 % du parc (INSEE), représentant 1 187 logements, dont 536 à Bourg-Saint-Andéol (soit 45 % du parc vacant de la CC DRAGA).

Le phénomène touche inégalement les communes de la CC DRAGA, on constate ainsi :

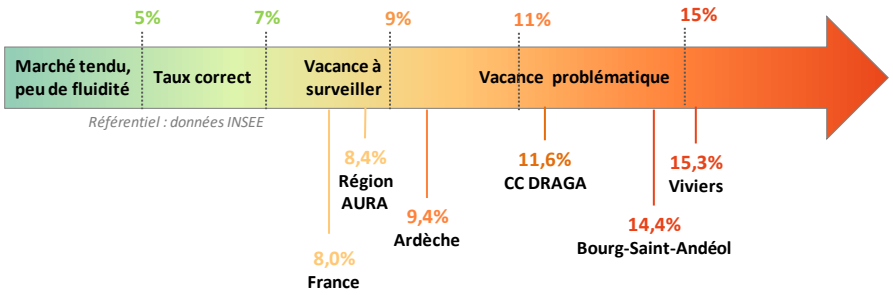
- Des situations de forte vacance sur les communes pôles de Viviers (15 % du parc) et Bourg-Saint-Andéol (14,4 %), ainsi qu'à Saint-Martin d'Ardèche (12,0%) et Bidon (15,5 %), bien que le taux de cette dernière commune soit à nuancer au regard de son faible volume de 23 logements vacants.
- Des situations de marché plus tendues pour les communes de Gras et Saint-Montan, qui présentent moins de 5 % de logements vacants.

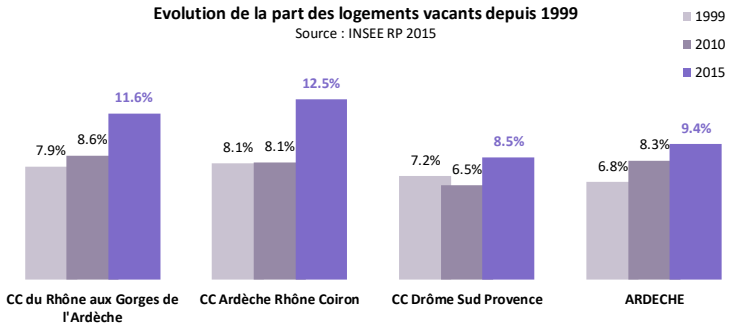
La CC DRAGA enregistre une hausse importance du phénomène de vacance, qui concernait 7,9 % du parc en 1999 et 8,6 % en 2010. Le volume de logements vacants a ainsi augmenté de 7,3 % par an sur la dernière période censitaire.

Cette augmentation concerne l'ensemble du territoire, à l'exception de la commune de Gras, qui enregistre une légère baisse sur la période 2010-2015.

Il est à noter que la progression la plus forte, en proportion, a eu lieu sur les communes de Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, et Larnas, bien que ces deux dernières présentent actuellement des taux de vacance parmi les plus faibles du territoire.

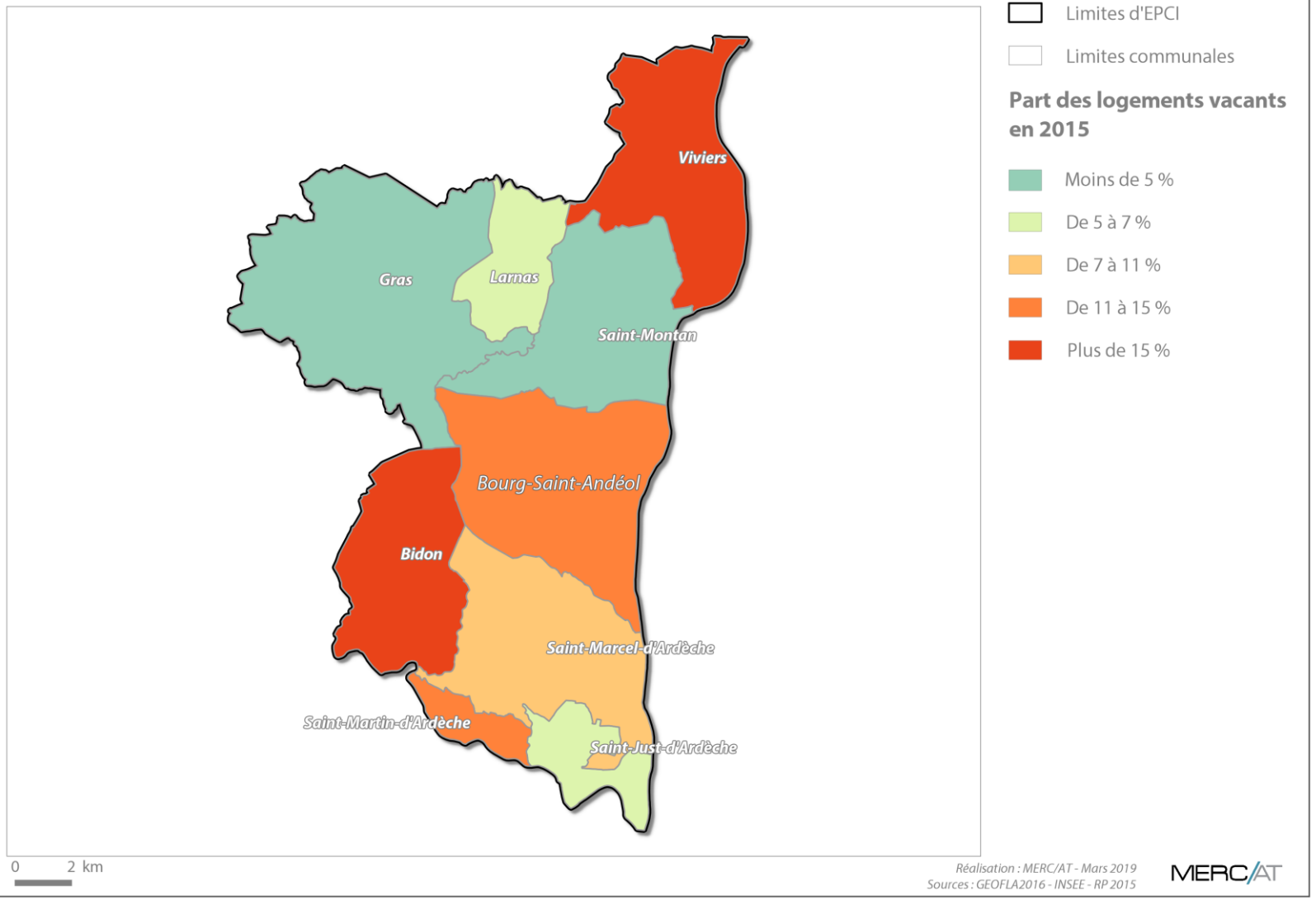
Comme le précise l'étude de l'ADIL portant sur la vacance au sein de la DRAGA, *« Le terme de logement vacant ne qualifie pas une situation de logement disponible. Le logement vacant constitue pour une très large part, non pas un statut, mais une étape dans le fonctionnement du marché du logement. Les experts distinguent notamment la vacance de rotation ou frictionnelle, inévitable entre deux occupations, pour l'acquisition ou la location, la vacance de transformation, de dévalorisation, ou d'obsolescence et d'inadaptation, la vacance expectatives de propriétaires en attente de destination, … autant de réalités différentes. »*





Part des logements vacants en 2015

PLUi-H CC DRAGA



3.7.2. Des situations de vacance contrastées

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi *:*

- *tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,*
- *sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,*
- *confort partiel : autres possibilités.*

Le classement cadastral *est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.*

Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

N.B. Il est toutefois à souligner que la fiabilité du classement cadastral est parfois discutable selon les territoires compte tenu des défauts d'actualisation des valeurs locatives des logements (non prise en compte de travaux réalisés ; logement des années 70-80 toujours considérés comme de bonne qualité, etc.).

La source fiscale permet d'obtenir des précisions quant aux caractéristiques du parc de logements vacants via les données FILOCOM. Selon ces données, en 2015, la CC DRAGA compte 1262 logements vacants. Parmi eux, 43 % se situent à Bourg-Saint-Andéol, soit 542 logements vacants sur la polarité.

Il est reconnu que les sources de données fiscales ont tendance à légèrement surestimer la vacance (s'agissant d'une photographie du phénomène au 1er janvier). Elles permettent toutefois d'obtenir un plus grand nombre d'informations sur les caractéristiques des logements vacants, notamment sur la durée de l'inoccupation.

A l'échelle de l'intercommunalité, les logements collectifs et les petits logements sont surreprésentés au sein du parc vacant, ainsi :

- Les appartements sont surreprésentés au sein du parc vacant, dans la mesure où 58 % des logements vacants sont des logements collectifs, alors que les appartements ne représentent que 26 % de l'ensemble du parc de résidences principales.
- De la même manière, 34 % des logements vacants comportent 1 ou 2 pièces, alors que ces petites surfaces ne représentent que 8 % de l'ensemble du parc de résidences principales.

La vacance touche également, de façon classique, les logements anciens et de mauvaise qualité, qui nécessitent des travaux de rénovation avant d'être remis sur le marché :

- La moitié des logements vacants ont été construits avant 1915, alors que 18 % des résidences principales ont été construites avant 1919.
- 12 % des logements vacants présentent une qualité du bâti médiocre voire très médiocre (catégories cadastrales 7 et 8), ce taux reste toutefois inférieur à celui du Département (16 %).
- De plus, 8 % des logements vacants de la CC DRAGA sont classés sans confort, c'est-à-dire qu'ils ne disposent d'aucune pièce d'eau et WC au sein du logement (contre 19 % pour l'Ardèche).

Parmi les logements vacants, il convient de distinguer la vacance frictionnelle, dite « vacance de rotation », qui peut être une vacance « organisée » par le propriétaire, correspondant au délai de mise en vente

ou en location, de rénovation, etc. Cette vacance inférieure à 2 ans, représente 55% des logements vacants du territoire, soit un peu moins de 700 logements (*source : étude ADIL sur le logement vacant, données issues des Fichiers fonciers 2016 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFiP).*

La vacance « structurelle », de longue date, n'est pas liée à un délai de mise sur le marché, mais peut être induite par une situation plus complexe :

- Logements en indivision (détenus par plus d'un propriétaire), ils représentent 2 logements vacants depuis plus de 5 ans sur 3 (contre 42% de l'ensemble du parc).
- Nécessité de travaux lourds (selon l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH réalisée en 2013, plus de la moitié des logements vacants nécessitent au moins des travaux d'isolation et de changement de menuiseries),
- Propriétaire âgé hébergé en EHPAD et ayant conservé son bien (selon l'étude de l'ADIL, 3/4 des logements vacants depuis plus de 5 ans sont détenus par un propriétaire de plus de 60 ans, contre 50% de l'ensemble des logements).

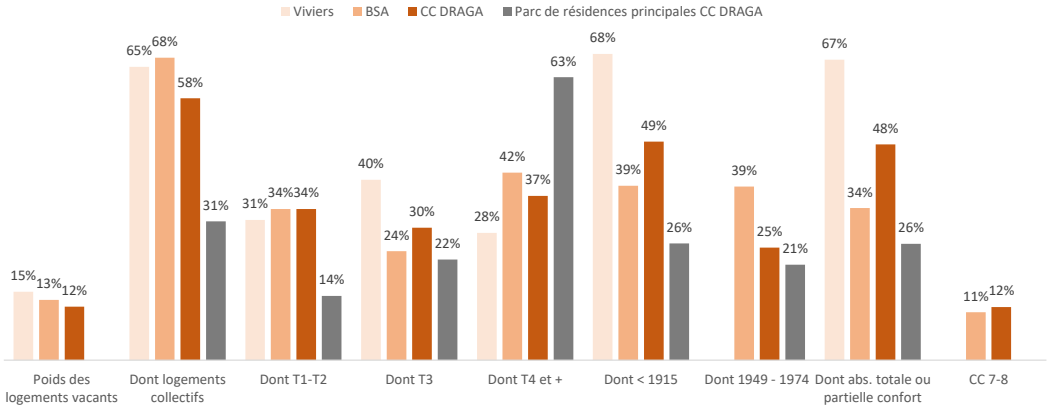
De manière générale, cette vacance structurelle représente 45% des logements vacants, soit un peu de moins de 600 logements sur le territoire.

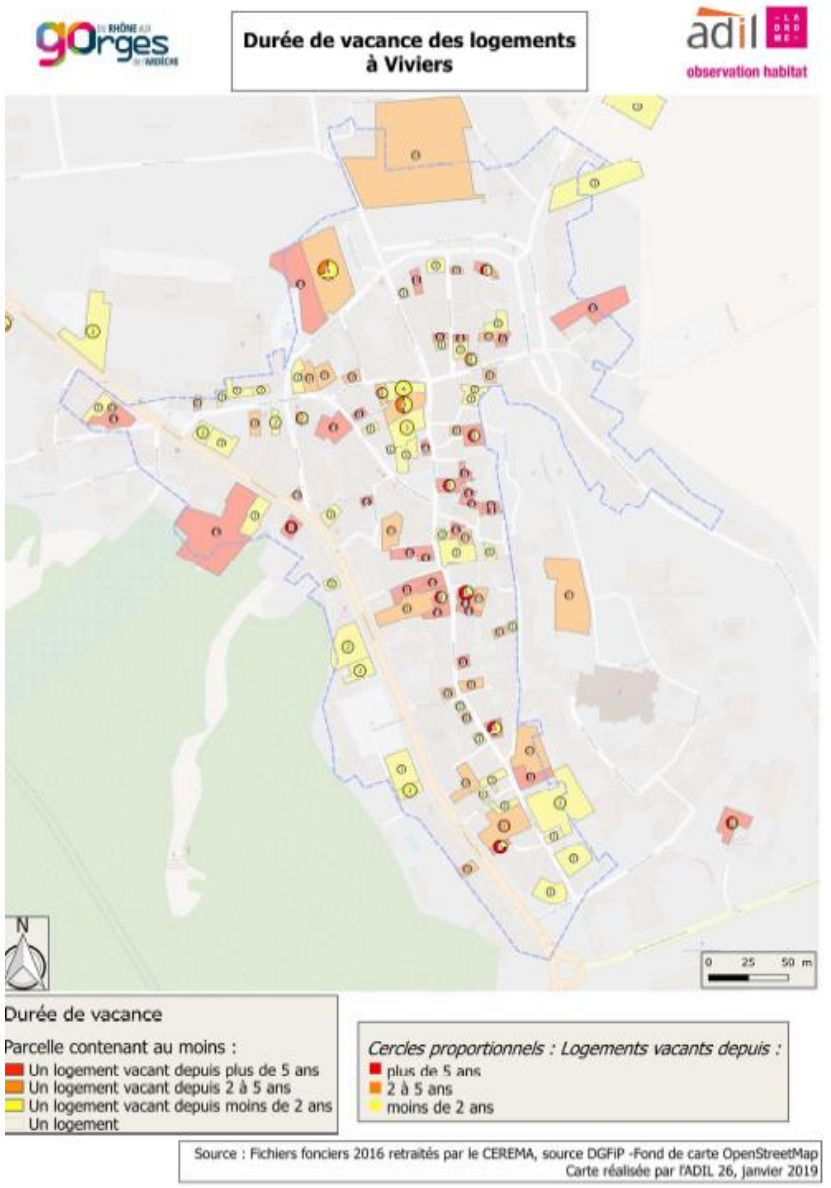
Par ailleurs, il convient de préciser que les appartements sont plus touchés par la vacance de long-terme, ainsi, ils représentent 72% des logements vacants depuis plus de 5 ans. Ces logements sont plus difficilement remis sur le marché que des logements individuels, sortants plus rapidement de vacance.

Entre les communes de la CC DRAGA, les profils de vacance sont plutôt contrastés :

- A Viviers, la vacance est associée à des logements très anciens, ayant une absence totale ou partielle de confort. Ces logements sont concentrés dans le centre-bourg (cf. la cartographie réalisée par l'ADIL ci-contre), de plus les contraintes patrimoniales peuvent peser sur la volonté de réhabilitation (surcoûts potentiels, contraintes administratives...).
- Sur Bourg Saint-Andéol, il s'agit de grands logements (T3 et +), dont une partie est relativement récente (39% entre 1949 et 1974), correspondant plutôt aux copropriétés développées durant cette période.

Caractéristiques du parc de logements vacants sur la CC DRAGA
Source : filocom 2015,MTES d'après DGFiP





3.8. Un parc social en developpement, sous tension

3.8.1. Un parc social essentiellement localisé à Bourg-Saint-Andéol

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2018 recense 608 logements sociaux sur la CC DRAGA, soit 8 % des résidences principales.

Bourg-Saint-Andéol concentre 78 % du parc social intercommunal, avec 473 logements sociaux. Les communes de Viviers et Saint-Just-d'Ardèche regroupent respectivement 13% et 5% du parc intercommunal.

Le territoire compte 2 bailleurs principaux :

- **Ardèche Habitat** (Office départementale – 394 logements, soit 65 % du parc) :

  Le bailleur intervient à l'échelle du département et dispose d'un parc d'environ 6 700 logements. Le Plan Stratégique de Patrimoine de l'opérateur est en cours de révision. Ce document est réalisé dans un contexte de fusion avec d'autres organismes (Mâcon Habitat, Bourg Habitat et Roanne Habitat). Cette nouvelle entité prend la forme d'une Société Anonyme de Coopération, et disposerait d'un patrimoine de 24 000 logements.

  Le bailleur prévoit un développement sur le sud du département, où s'exerce une forte pression sur le parc social liée à un déficit d'offre face au volume des demandes.

- **ADIS** (209 logements, soit 34 % du parc) :

  Le patrimoine de ce bailleur est constitué de plus de 7 000 logements sur la Drôme et l'Ardèche. Il présente une activité diversifiée qui touche le logement locatif social, l'accession sociale et l'accession libre. Son patrimoine au sein de la CC DRAGA est essentiellement collectif, et concentré sur les bourgs de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, où il a une présence historique.
  Le développement du parc de ce bailleur sur le territoire est conditionné par une localisation dans des communes structurées.

L'Habitat Dauphinois dispose de seulement 5 logements.

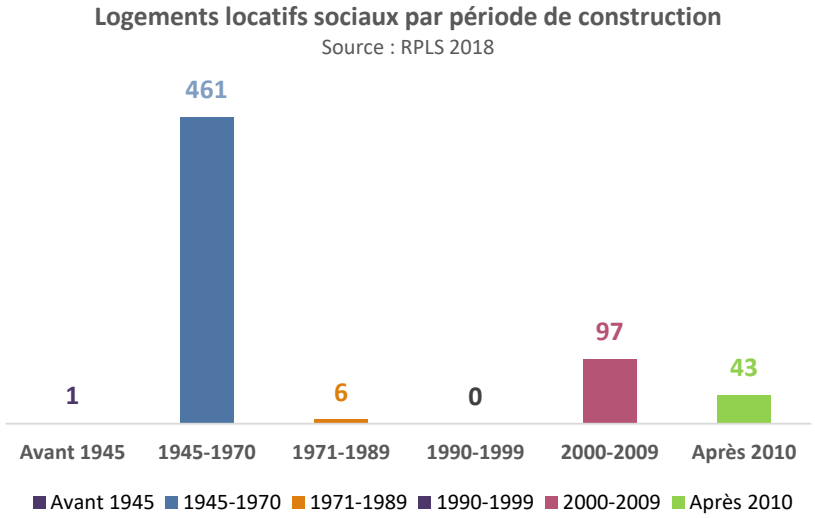
40 logements sont réservés au titre du 1% logement au sein du parc social.

Nombre et part de logements sociaux au sein du parc de logements
Source : RPLS 2018, INSEE 2015

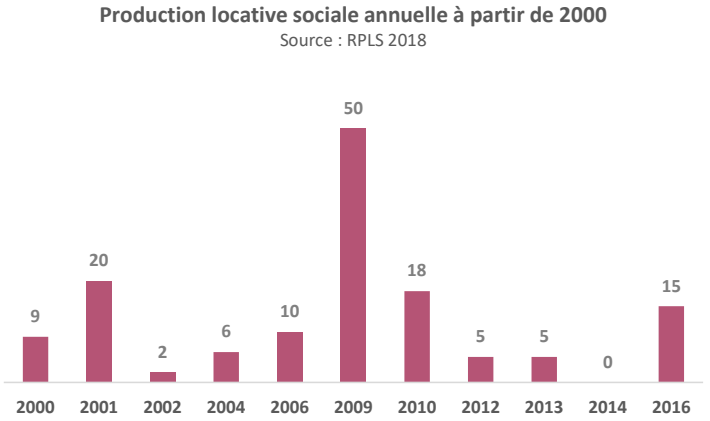
Sources :RPLS 2018 - INSEE RP 2015	Nb de LLS au 1 er janvier 2018	% LLS parmi les résidences principales
Bourg-Saint-Andéol	473	15%
Larnas	15	18%
Saint-Just-d'Ardèche	30	4%
Saint-Marcel-d'Ardèche	6	1%
Saint-Martin-d'Ardèche	6	1%
Saint-Montan	1	0%
Viviers	77	5%
Total général	608	8%

3.8.2. Un parc social d'après-guerre mais un développement récent, répondant à une demande familiale

La grande majorité des logements locatifs sociaux de la DRAGA a été construite après la Seconde Guerre Mondiale, entre 1945 et 1970, soit 461 logements représentant 76% du parc social.



Entre 1971 et 1999, seulement 6 logements sociaux ont été construits, mais, depuis 2000, la production sociale a été relancée (140 logements au total, soit 23 % du parc social, dont près de la moitié à Bourg-Saint-Andéol) avec un pic de production en 2009 (50 logements locatif sociaux construits).



Sources : RPLS 2018	Nombre de logements sociaux construits depuis 2000
Bourg-Saint-Andéol	69
Larnas	15
Saint-Just-d'Ardèche	30
Saint-Marcel-d'Ardèche	6
Saint-Martin-d'Ardèche	6
Saint-Montan	1
Viviers	20

La maîtrise du foncier, source de blocage du développement du parc social

Au-delà des travaux de réhabilitation menée sur le parc existant, plusieurs opérations de construction sont menées par les bailleurs au sein du territoire.

- Développement du parc du bailleur **ADIS** :

Trois opérations sont actuellement portées par le bailleur ; la création de 28 logements collectifs à Viviers, la réalisation de 16 logements collectifs au sein d'un lotissement à Saint-Marcel-d'Ardèche et une résidence de 8 logements à Bourg-Saint-Andéol.

- Développement du parc du bailleur **Ardèche Habitat** :

Le bailleur réalise à Viviers une opération d'une vingtaine de logements, dont 16 à 18 à destination de séniors.

À Saint-Montan, l'opérateur vient de livrer 20 logements sociaux, répartis entre acquisition, amélioration et construction neuve, auxquels s'ajoute une offre de terrains à bâtir. Sur la même commune, le bailleur réalise une opération de 10 logements (résidence le Barrage) intégrant 6 logements en construction neuve et 4 logements en acquisition-amélioration.

A Bourg-Saint-Andéol, un projet en démolition-construction neuve de 28 logements locatifs sociaux existe sur l'ancienne gendarmerie, à destination d'un public sénior.

Cependant, la difficulté à maîtriser le foncier est identifiée comme un frein au développement du parc social sur le territoire. La problématique se pose particulièrement au sein de quartiers comme celui de la Rochette, où les opérations de démolition des bâtiments anciens sont conditionnées par la capacité de reconstitution de l'offre.

Certains bailleurs intègrent du logement libre au sein de leurs opérations de construction pour amortir le coût du terrain.

Dans le cadre des projets acquisition-amélioration, l'opération n'est possible qu'en l'absence de charge foncière, nécessitant parfois le recours à un bail emphytéotique avec la collectivité. La commune se rend ainsi propriétaire d'un foncier et le met à disposition du bailleur pour une durée de 55 ans. La commune porte alors le foncier et ne s'en dessaisit pas.

Le recensement des gisements foncier, ainsi que la mobilisation d'outils réglementaires (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale) sont des leviers pouvant être étudiés par ailleurs pour remédier, en partie, aux contraintes de coût du foncier.

Un parc plutôt peu énergivore

Le parc social de la CC DRAGA est plutôt peu énergivore. En effet, a minima 1% des logements dont le DPE est renseigné (82% des logements locatifs sociaux du territoire) sont classés en E, F ou G, soit seulement 4 logements, 91% des logements dont le DPE est renseigné sont en étiquette D, 7% sont en étiquette A et B (37 logements).

Classement énergétique du parc social

Source : RPLS 2018

Sources : RPLS 2018	Parc social de la CC DRAGA	Parc social de Bourg-Saint-Andéol
A	15	0
B	22	22
D	453	403
E	1	1
F	1	0
G	2	0

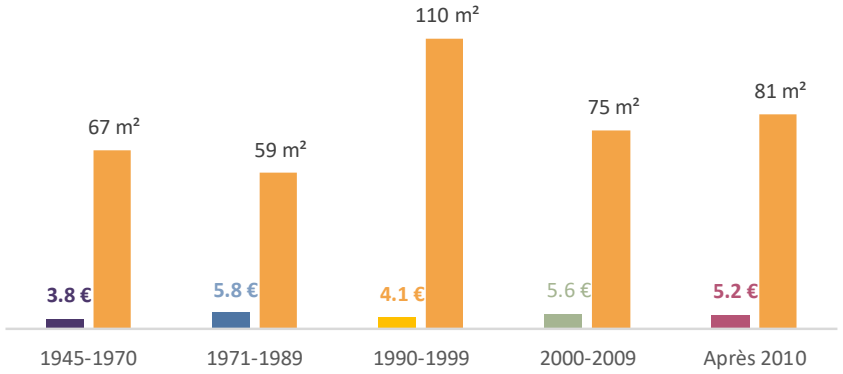
Le bailleur ADIS a réalisé des investissements pour réhabiliter 5 bâtiments, soit 114 logements, dans le quartier de la Rochette, à hauteur de 40 000 € par logement, ayant permis d'atteindre une classe énergétique C. La démolition d'un bâtiment de 20 logements est actuellement à l'arrêt, faute de solution foncière pour reconstituer l'offre hors-site.

En dépit de ces interventions, des fragilités subsistent sur ce secteur, en lien avec :

- une stigmatisation de l'offre par absence de logement de qualité ;
- une population qui demeure précarisée, en raison des loyers extrêmement bas qui y sont pratiqués ;
- une intervention à encourager sur l'espace public et le cadre de vie ;
- une action transversale (développement culturel, projets ciblant les jeunes) à mettre en place.

Le bailleur porte également un projet de réhabilitation de 50 logements, devant débuter fin 2019, à Viviers, sur la résidence Lamarque. Le budget est estimé à 40 000 € par logement.

Loyer moyen et surface moyenne selon la période d'entrée dans le patrimoine du bailleur
Source : RPLS 2018



Des niveaux de loyers plus élevés au sein du parc récent

Parmi l'ensemble du parc social du territoire, 97 % sont des logements de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Le territoire compte seulement 3% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 17 logements.

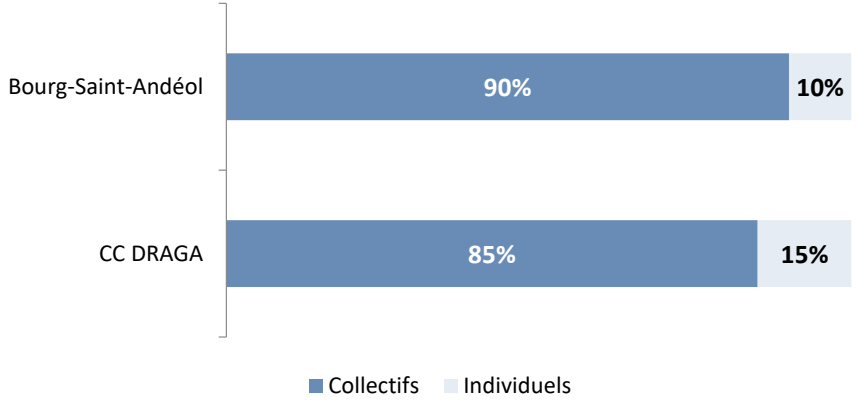
Les niveaux de loyer restent néanmoins maîtrisés, en lien avec la relative ancienneté du parc, avec un loyer moyen de 4,2 €/m² de surface habitable pour l'ensemble du parc.

Celui-ci diffère cependant largement selon la période de construction du logement ; ainsi, la majorité des logements datant de la période 1945-1970 ont un loyer moyen de 3,8 €/m² alors que le loyer moyen du parc construit après 2000 dépasse les 5 €/m².

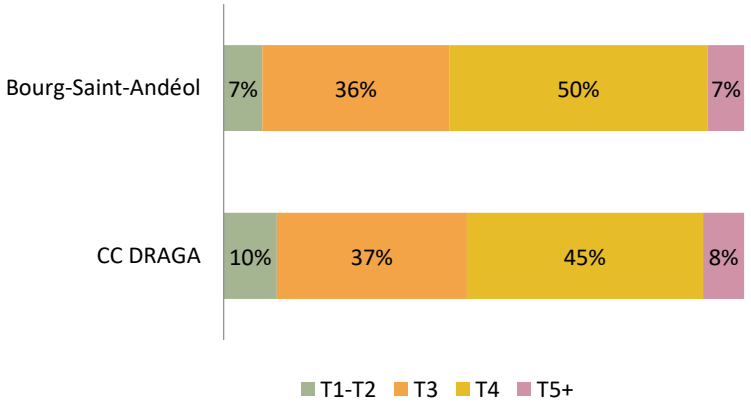
Une majorité de moyens et de grands logements

La majorité du parc social de la CC DRAGA se compose de logements collectifs (85 %). Cette part est plus importante au sein de la commune de Bourg-Saint-Andéol, où l'offre en collectif atteint 90 %.

Forme urbaine du parc social
Source : RPLS 2018



Répartition du parc social par typologie
Source : RPLS 2018



Les moyennes et grandes surfaces (T3, T4) constituent la grande majorité de l'offre sociale de l'intercommunalité (86 %), comme de Bourg-Saint-Andéol (82 %). Cette offre a été alimentée par la production de logements sociaux réalisée depuis le début des années 2000, dont près de 80 % sont des T3 et T4.

Ces logements permettent de répondre aux besoins en logements familiaux en location, les T3, en particulier représentant 40 % de la demande sur le territoire, et 8,6 demandes pour une attribution.

Les T1 et T2 sont davantage représentés au sein de la polarité de Bourg-Saint-Andéol qu'à l'échelle de la DRAGA (10 % contre 7 %), mais restent largement minoritaires, alors qu'une demande forte existe sur les petites surfaces (35 % de la demande totale et 15 demandes pour une attribution), en lien avec le phénomène de baisse de la taille moyenne des ménages.

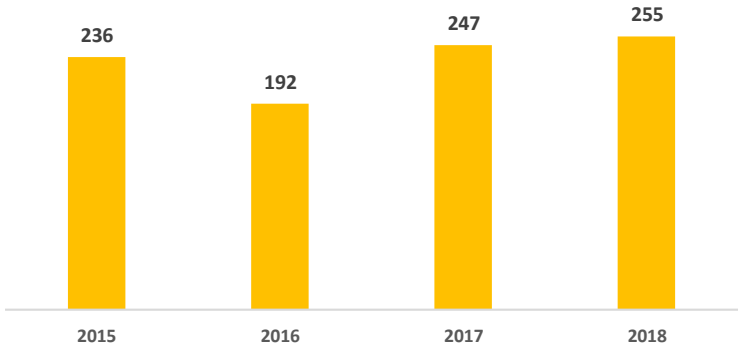
3.8.3. Un parc social sous pression sur les deux dernières années

Une forte pression, en particulier à Bourg-Saint-Andéol

Au cours de l'année 2018, le territoire a enregistré 255 demandes locatives sociales (source SNE 2018). La demande s'exprime en premier lieu sur la commune de Bourg-Saint-Andéol (172 demandes), qui représente 67 % de la demande totale du territoire. Parmi les demandes locatives sociales, 44% sont des demandes de mutation, soient 258 demandes en 2017.

Depuis 2016, le nombre de demandes de logements sociaux est en hausse sur le territoire, mais ce phénomène ne s'accompagne pas d'une augmentation des capacités d'accession, ce qui, conjugué à une faible vacance et rotation des logements, à un nombre peu élevé de nouveaux logements livrés, ainsi qu'aux besoins en relogement des ménages occupants les bâtiments de la tour C13, au sein du quartier de la Rochette, destinée à être démolie, explique la forte tension sur le parc social.

Evolution de la demande
Source : SNE



Au cours de l'année 2018, 33 logements ont été attribués, pour 255 demandes, soit un ratio de 7,7 demandes pour une attribution. Bourg-Saint-Andéol concentre 29 demandes, la localisation des 4 autres attributions relève du secret statistique. Il est enregistré 162 demandes émanant de personnes résidant hors du parc social, pour 26 attributions, soit 6,2 demandes pour une attribution.

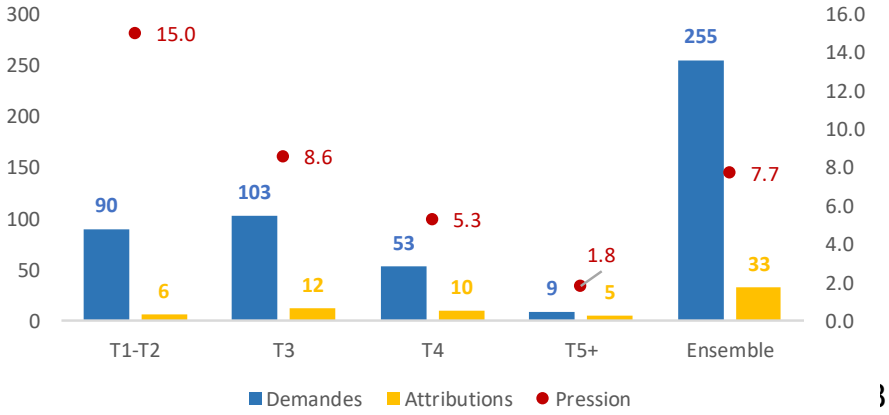
La pression sur le parc social de l'intercommunalité est donc nettement plus forte qu'à l'échelle départementale, où elle est de 3,5 demandes pour une attribution, et de 3 demandes pour une attribution pour les personnes résidant hors du parc social, ainsi qu'à l'échelle nationale (4,6 demandes pour une attribution).

Elle est également supérieure à celle qui s'exerce à Bourg-Saint-Andéol, soit 5,9 demandes pour une attribution.

Les bailleurs font par ailleurs état d'une difficulté à répondre à la demande, aussi bien sur le segment du collectif que sur celui de l'individuel.

Cette situation apparaît d'autant plus problématique que le logement social est la seule offre permettant de disposer d'un logement en location à l'année, en raison de la forte saisonnalité de l'offre locative privée, spécificité du territoire.

Demandes et attribution en 2018 par typologie
Source : SNE 2018



Les petites et moyennes typologies concentrent 76% de la demande (35% pour les T1-T2, 40% pour les T3).

En parallèle, le faible volume d'attributions conduit à une pression particulièrement forte sur ces typologies, soit un ratio de 15 demandes de T1 ou T2 pour une attribution et plus de 8 demandes de T3 pour une attribution.

Ces caractéristiques sont à rapprocher du phénomène de vieillissement des ménages, les seniors demandant généralement des T2 et T3. Ces évolutions démographiques et de la sociologie des ménages doivent continuer à être prises en compte au sein de la programmation nouvelle.

Bien que la pression sur les grands logements soit moins forte, en raison d'un parc étoffé de T4, les bailleurs font également état d'une demande significative émanant de populations familiales, pour des logements individuels.

En ce qui concerne l'hébergement des salariés dans le parc social réservé par Action Logement, seuls 4 logements ont été attribués en 2018, pour 17 demandes en cours, en raison notamment d'un faible turn-over. Il convient de souligner par ailleurs que seuls les travailleurs dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PLUS peuvent prétendre à un logement dans ce parc, les autres se dirigent vers le parc locatif privé. La demande se concentre sur des logements familiaux (3 T4 et 1 T5), soulevant la question des solutions apportées à l'hébergement des salariés s'installant sur le territoire avec leur famille.

Une demande précaire

Les demandeurs locaux sont en premier lieu des locataires HLM, correspondant à des demandes de mutation (32 %)[1] et des locataires du parc privé (31 %), dans des proportions similaires à celles du département de l'Ardèche.

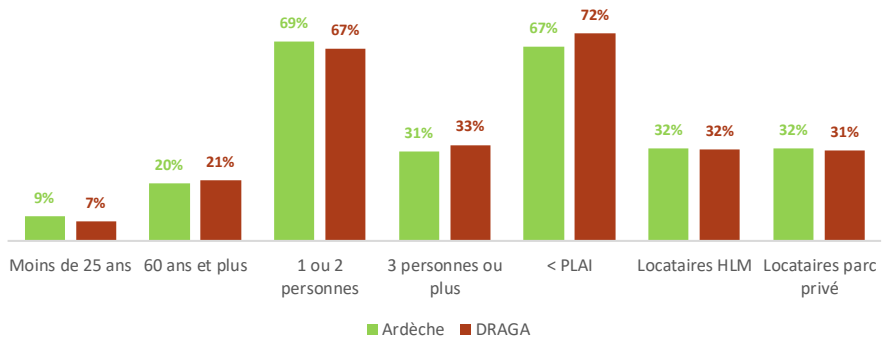
Ils sont un peu plus âgés qu'à l'échelle départementale, avec 21 % de demandeurs âgés de 60 ans et plus, contre 20 % pour le Département.

Les familles sont en revanche davantage représentées (33 % contre 31 %), bien que les demandeurs se composent d'une majorité de petits ménages.

Enfin, à l'instar des territoires du sud de l'Ardèche, les ressources des demandeurs apparaissent très faibles ; 72% d'entre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI, contre 67% en Ardèche.

Action Logement propose des dispositifs d'aides aux locataires sur le territoire, telle que la garantie locative Visale. Il apparaît cependant que ces dispositifs doivent faire l'objet de davantage de pédagogie, notamment auprès des gestionnaires de biens, comme les agences immobilières, afin d'être davantage mobilisés.

Profil des demandeurs du parc social en 2018
Source : SNE 2018



[1] Données déclaratives

Une vacance limitée, une rotation plutôt faible des locataires

On dénombre 15 logements vacants, dont seulement 7 depuis 3 mois et plus, localisés à Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche et Viviers, et 8 logements vacants depuis moins de 3 mois, soit un taux de vacance globale de 3% et une vacance supérieure à 3 mois de 1%.

Sources :RPLS 2018	Logements vacants depuis 3 mois et plus	Taux de vacance de 3 mois et plus
Bourg-Saint-Andéol	4	1%
Saint-Just-d'Ardèche	1	3%
Viviers	2	3%
Total général	**7**	**1%**

Le premier facteur d'explication à la faiblesse de ce phénomène est l'offre restreinte en logements locatifs sociaux.

Le taux de mobilité reste par ailleurs peu élevé sur l'ensemble de l'intercommunalité (9,4 % en 2017), inférieur à celui du Département (12,3 %), ce qui participe à la tension sur l'offre sociale.
Action Logement fait notamment état d'un turn-over limité sur les préavis de départs, ce qui explique le faible nombre d'attributions au sein des logements qui lui sont réservés en 2018, bien que le nombre de demandeurs reste restreint (4 attributions pour 17 demandes locatives sociales).

3.9. UN PARC PRIVE QUI JOUE UN ROLE SOCIAL DE FAIT

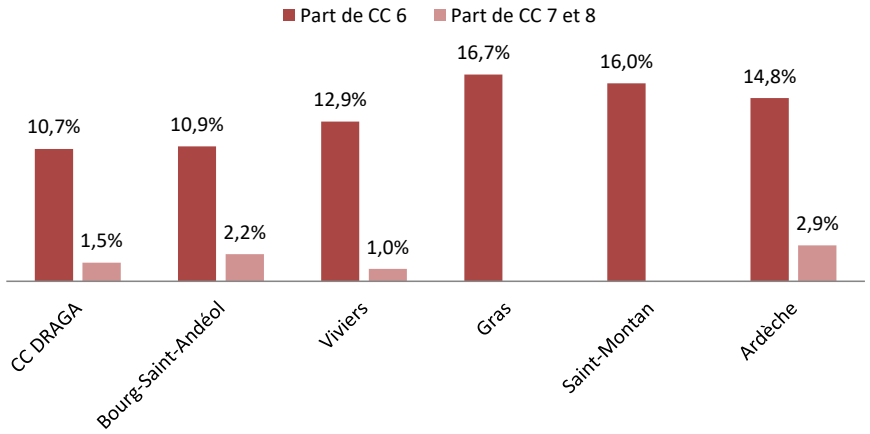
3.9.1. Un parc privé de médiocre qualité qui touche notamment les polarités

Selon les données FILOCOM 2015, 894 logements, soit 10,7 % des résidences principales, entrent dans les catégories cadastrales 6, 7 et 8 (6 = ordinaires, 7 = médiocre et 8 = très médiocre) soit une valeur inférieure à celle du département de l'Ardèche (14,8 %). Bourg Saint-Andéol concentre 360 de ces logements, soit 40 % de l'intercommunalité, et 10,9 % des résidences principales de la commune. Il est également relevé 210 logements classés en 7 et 8 à Viviers, soit 12,9 % du parc communal.

Concernant les catégories 7 et 8, la CC DRAGA présente un taux également moins élevé que le Département (1,5 % contre 2,9%), soit 129 logements.

Ce taux est également plus élevé au sein des polarités, soit 2,2 % du parc de résidences principales à Bourg-Saint-Andéol (129 logements).

Part de résidences principales au classement cadastral 6, 7 et 8
Source : Filocom 2015



3.9.2. Des situations de fragilité économique, particulièrement chez les locataires

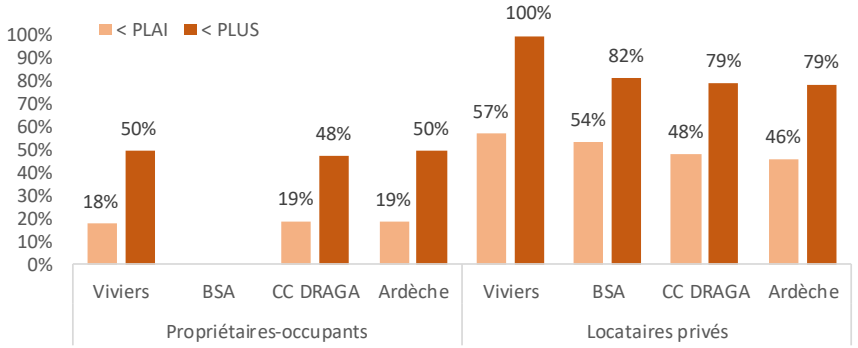
Il apparaît que près de la moitié des propriétaires occupants du territoire ont des revenus inférieurs au plafond du logement social PLUS, soit un niveau similaire à la moyenne départementale, révélant une réelle fragilité de l'occupation.

Plus des trois-quarts des logements du parc locatif privé accueillent des ménages éligibles à un logement social de type PLUS. En ajoutant un parc qui peut être de mauvaise qualité et notamment énergivore, le parc locatif privé joue en grande partie un rôle de parc social de fait.

Le parc locatif privé de Bourg-Saint-Andéol et Viviers est encore davantage concerné par cette problématique, en particulier pour Viviers, dont la totalité des locataires sont éligibles au logement social.

Par ailleurs, plus de la moitié des locataires de ces polarités ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Niveaux de ressources des occupants du parc privé par rapport aux plafonds HLM
Source : Filocom 2015, MTES d'après DGFIP



La mise en regard des revenus déclarés de l'ensemble des ménages de la DRAGA en 2015 avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social, PLUS ou PLAI, permet de recenser des situations de fragilité économique.

Ainsi, 20 % des ménages d'une à 3 personnes peuvent prétendre à un logement social PLAI, 60% des ménages unipersonnels et 50% des ménages de 2 ou 3 personnes peuvent prétendre à un logement social PLUS.

Plafonds de ressources 2019	PLUS	PLAI
1 personne	*20 623 €*	*11 342 €*
2 personnes	*27 540 €*	*16 525 €*
3 personnes	*33 119 €*	*19 872 €*

Analyse des revenus des ménages de la DRAGA en 2015, Source données Filosofi 2015 - INSEE/DGI - Revenus déclarés -10%

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Ménages 1 personne (1 UC)	5 877 €	9 565 €	12 397 €	14 922 €	17 152 €	19 406 €	22 091 €	25 688 €	31 997 €
Ménages 2 personnes (1.5 UC)	8 816 €	14 348 €	18 595 €	22 383 €	25 728 €	29 109 €	33 137 €	38 532 €	47 995 €
Ménages 3 personnes (1.8 UC)	10 579 €	17 217 €	22 314 €	26 860 €	30 874 €	34 930 €	39 765 €	46 238 €	57 594 €

Ménages dont les ressources sont situées sous les plafonds PLAI

Ménages dont les ressources sont situées sous les plafonds PLUS

La mise en regard des revenus déclarés des ménages locataires de la DRAGA en 2015 avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social, PLUS ou PLAI, met en évidence des situations plus difficiles.

Ainsi, 50% des ménages d'une personne et un peu plus de 40 % des ménages de 2 ou 3 personnes peuvent prétendre à un logement PLAI.

80% des ménages unipersonnels et 70% des ménages de 2 ou 3 personnes peuvent prétendre à un logement PLUS.

Analyse des revenus des ménages locataires de la DRAGA en 2015, Source données Filosofi 2015 - INSEE/DGI - Revenus déclarés - 10%

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Ménages 1 personne (1 UC)	2 374 €	4 948 €	6 957 €	8 975 €	11 102 €	13 396 €	15 885 €	18 608 €	23 418 €
Ménages 2 personnes (1.5 UC)	3 561 €	7 422 €	10 436 €	13 462 €	16 654 €	20 093 €	23 828 €	27 913 €	35 127 €
Ménages 3 personnes (1.8 UC)	4 274 €	8 907 €	12 523 €	16 155 €	19 984 €	24 112 €	28 593 €	33 495 €	42 152 €

Ménages dont les ressources sont situées sous les plafonds PLAI

Ménages dont les ressources sont situées sous les plafonds PLUS

3.9.3. Une problématique de parc privé potentiellement indigne concentrée sur les bourgs

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une estimation obtenue à partir du croisement entre deux données. Il repose sur l'hypothèse que les logements de médiocre qualité (en classement cadastral 6, 7, 8) habités par des ménages à faibles ressources seront potentiellement indignes du fait d'une moindre capacité de ces ménages à entretenir et réhabiliter leur logement.

207 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne, correspondant à 2,6 % de l'ensemble du parc de la CC DRAGA, soit un taux inférieur à celui de l'Ardèche, qui est de 3,8 %.

Parmi eux, 74 logements entrent dans la catégorie 7-8 (logement médiocre ou très médiocre).

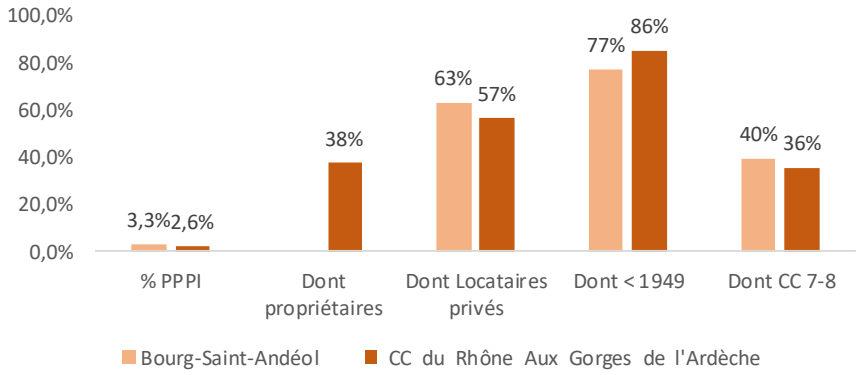
Cette problématique est concentrée au sein des polarités, en particulier à Bourg-Saint-Andéol, qui regroupe près de la moitié du parc privé potentiellement indigne de la CC DRAGA et 40 logements relevant du noyau dur du parc privé potentiellement indigne.

Communes	PPPI	Part de PPPI
Bourg-Saint-Andéol	101	3,3%
Saint-Montan	21	/
Viviers	45	/
Reste de la DRAGA	40	/
CC du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche	**207**	2,6%

Ces logements sont occupés en majorité par des locataires, qui correspondent à 57 % des occupants de ce parc. Ils sont surreprésentés à Bourg-Saint-Andéol avec une part atteignant les 63 %.

Il s'agit par ailleurs de logements anciens (86 % d'entre eux ont été construits avant 1949).

Caractéristiques du PPPI au sein de la DRAGA
Source : Source FILOCOM 2013 / MTES d'après DGFIP traitement cd-rom PPPI ANAH



3.9.4. Les démarches volontaristes de l'intercommunalité sur le parc privé ancien

Face aux problématiques de mal-logement, une stratégie a été mise en place au sein du Programme Local de l'Habitat et un dispositif d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancé.

Le précédent PLH a fait de l'intervention sur le parc privé ancien une action prioritaire dont les objectifs étaient :

- Agir sur le bâti dégradé et vétuste,
- Lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique,
- Mobiliser les logements vacants pour les remettre sur le marché de la location,
- Développer une offre locative privée conventionnée sociale et très sociale.

En 2012, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée, ses conclusions ont permis à la collectivité d'opter pour un dispositif d'OPAH couvrant l'ensemble du territoire intercommunal avec un périmètre renforcé et un volet Renouvellement Urbain ciblé sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers

Les axes d'intervention de l'OPAH RU DRAGA sont :

- Agir sur l'habitat le plus dégradé,
- Réduire l'inconfort et notamment l'habitat indigne,
- Encourage les réhabilitations de qualité et améliorer l'efficacité énergétique,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap par des travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements,
- Soutenir le réinvestissement des centres historiques de Bourg-Saint-Andéol et Viviers en apportant de la qualité résidentielle,
- Stimuler l'activité économique locale et soutenir l'emploi sur le territoire, favoriser la pérennisation et le développement de l'appareil commercial dans les centres anciens.

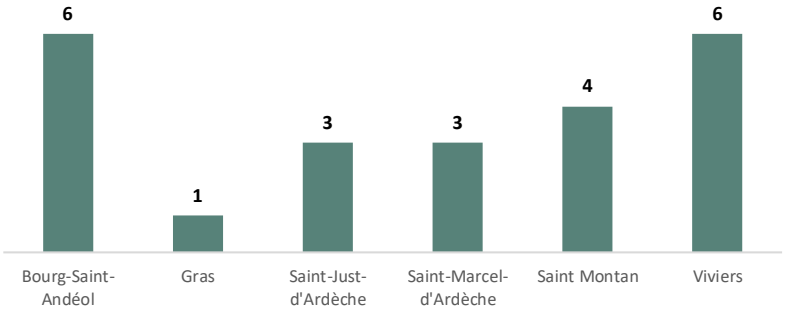
Le bilan de l'OPAH RU à fin 2019 :

- 535 prises de contact, sur l'ensemble du périmètre d'intervention, 235 contacts sont restés sans suite, soit 42%. Des objectifs en termes d'aides à la rénovation des logements des propriétaires occupants entièrement atteints, et 42 % des objectifs d'aides aux propriétaires bailleurs réalisés.
- Il ressort néanmoins une difficulté à toucher les propriétaires occupants sur la thématique logement indigne et très dégradé, pour laquelle les objectifs ont été atteints à 38 % sur la période.
- 32 logements vacants avant travaux ont été touchés au cours des trois années par le dispositif, soit 80 % de l'objectif de 40 logements.
- 23 adresses ont été étudiées dans le cadre de l'OPAH via son volet Habitat indigne.
- Sur les 12 situations relevant d'infraction au RSD et les 9 situations relevant de l'insalubrité :
  - 2 situations ont été résorbées à l'appui de l'accompagnement et d'un programme de travaux effectués grâce à l'OPAH.
  - 3 situations ont été avortées en raison du départ des locataires.

	Bilan des contacts			
	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Propriétaires Bailleurs	48	32	18	**98**
Propriétaires Occupants	111	68	74	**253**
Copropriétés	3	2	1	**6**
Autre	13	13	9	**35**
TOTAL	**175**	**115**	**102**	**392**

Localisation des situations d'indignité étudiées dans le cadre de l'OPAH

Source : Bilan des 3 années de l'OPAH



	Résultats 2015 / 2016	Résultats 2016 / 2017	Résultats 2017 / 2018	Résultats 2018 / 2019	Objectifs à 5 ans	Résultat N + 4
Logements indignes et très dégradés	8	4	10	7		29
Dont logements indignes et très dégradés PO	2	0	3	2		7
Dont logements indignes et très dégradés PB	6	4	7	5		22
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	0	0	0	0		0
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	10	29	24	25	120	88
Dont lutte contre la précarité énergétique	6	14	19	11	60	50
Dont aide à l'autonomie de la personne	4	15	5	14	60	38
Total PO	12	29	27	27	139	95
Total PB	6	4	7	5	36	22
Dont logments vacants avant travaux					40	37

Source : Bilan de l'OPAH-RU, Juin 2019, Urbanis

4. UN MARCHE ACCESSIBLE, QUI ATTIRE LES PRIMO-ACCEDANTS ET LES INVESTISSEURS

4.1. UNE OFFRE EN LOGEMENTS NEUFS RESTREINTE…

4.1.1. Une dynamique de construction plutôt faible

Entre 2007 et 2017, 84 logements ont été commencés en moyenne par an sur le territoire, représentant un indice de construction plutôt faible de 4,4 logements pour 1 000 habitants, soit une valeur inférieure à celle de l'Ardèche (5,4 logements pour 1 000 habitants), ainsi qu'à celles des Communautés de Communes Drôme Sud Provence (7 logements pour 1 000 habitants), et Ardèche Rhône Coiron (5,1 logements pour 1 000 habitants).

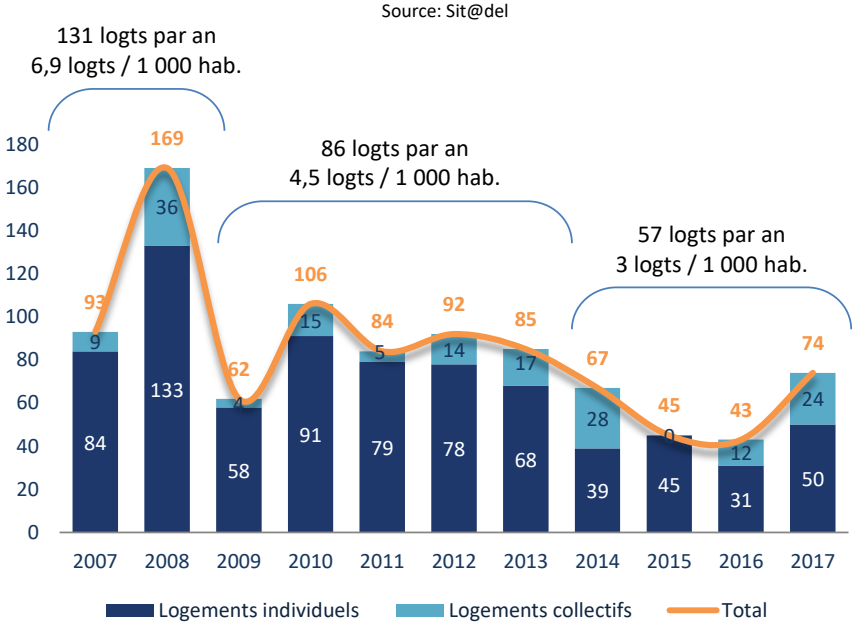
De manière globale, la construction est essentiellement tournée vers le logement individuel (individuel pur et individuel groupé), qui représente 77 % de la production (64 logements par an entre 2007 et 2017), tandis que la production de collectifs représente 23 % de l'activité totale (13 logements par an).

L'activité de construction chute en 2009, au moment de la crise économique, après avoir connu un pic en 2008.

Elle repart à la hausse l'année suivante et stagne jusqu'à l'année 2014, où elle accuse une nouvelle baisse, la production passant de 86 logements construits par an entre 2009 et 2013 (soit un indice de construction de 4,5 logements pour 1 000 habitants) à 57 logements construits par an entre 2014 et 2017 (soit un indice de construction de 3 logements pour 1 000 habitants).

Il est enfin observé un regain d'activité sur l'année 2017 dans un contexte de PLU approuvés, ouvrant de nouveaux droits à construire.

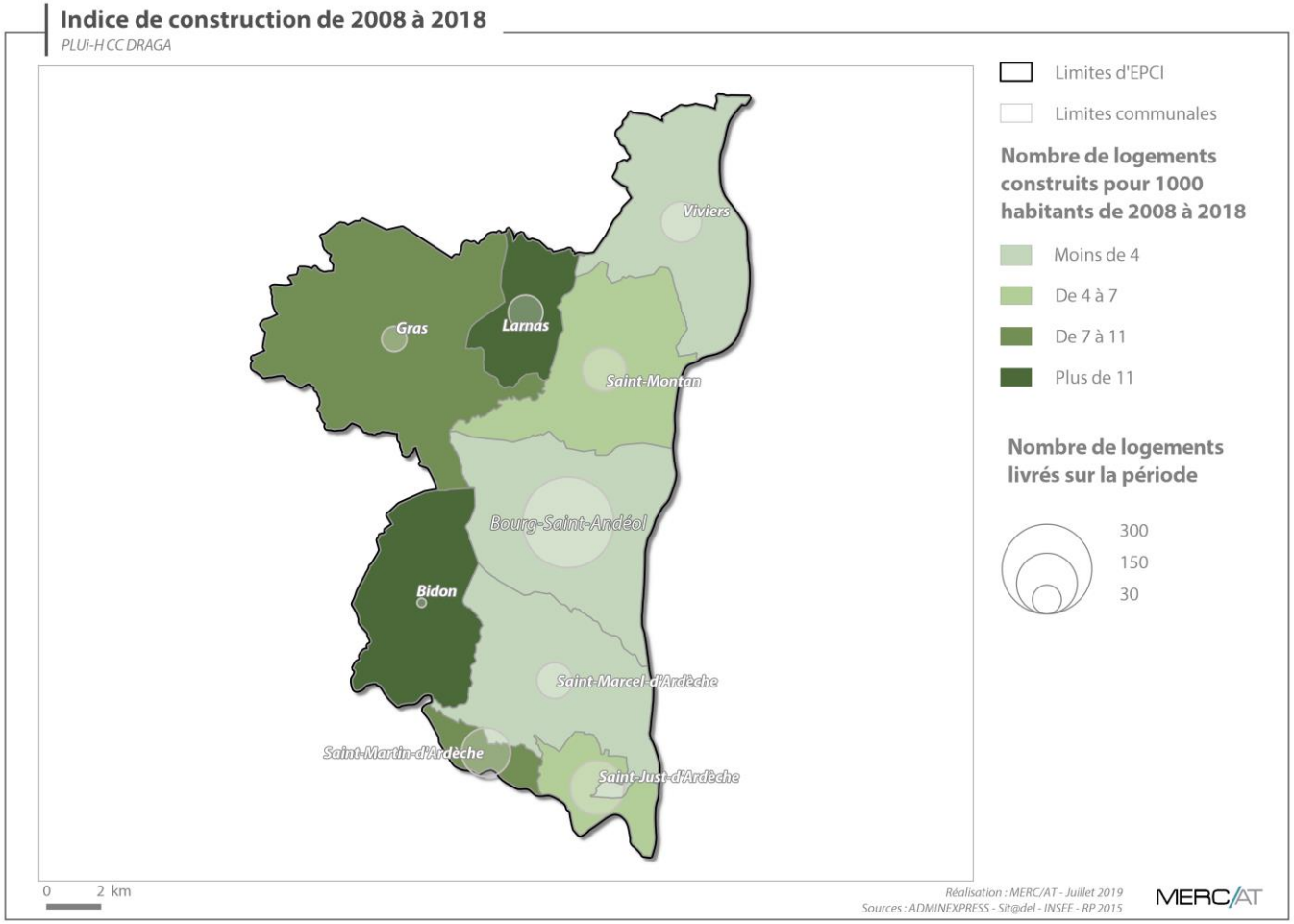
Logements commencés entre 2007 et 2017
Source: Sit@del



Les dynamiques de constructions sont hétérogènes au sein de la CC DRAGA :

Les communes rurales à l'ouest (Gras, Larnas, Bidon, Saint-Martin d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche) et au sud, plus attractives, présentent des dynamiques de construction particulièrement importantes au regard de la population.

Les communes de la frange -Est (Viviers, Saint-Montan, Bourg-Saint-Andéol et Saint-Marcel-d'Ardèche) sont moins dynamiques en termes de construction neuve mais concentrent néanmoins les plus gros volumes de logements.



4.1.2. Une offre en lotissements plutôt limitée

Les professionnels de l'immobilier indiquent que les terrains viabilisés sur le territoire de l'intercommunalité font en moyenne 500 m², et sont vendus entre 60 000 et 70 000 €. Une maison neuve de 3 chambres de 90 m² se vend par ailleurs entre 170 000 et 180 000 €.

Six lotissements sont actuellement commercialisés sur le territoire de la CC DRAGA, dont quatre à Bourg-Saint-Andéol, avec une surface de terrain allant de 425 à 1906 m².

70 terrains à bâtir sont globalement proposés à la vente sur le territoire de la CC DRAGA.

Lotissements commercialisés sur la CC DRAGA
Source : veille immobilière

COMMUNE	LOTISSEMENT	NOMBRE DE LOTS	SURFACE DES TERRAINS	PRIX
Bourg-Saint-Andéol	Coteau de Sardagne	38	de 500 à 1000 m²	de 59 000 à 91 000 €
Bourg-Saint-Andéol	Le Clos Grivelette	11	de 500 à 1100 m²	à partir de 56 900 €
Bourg-Saint-Andéol	/	10	de 1004 à 1400 m²	de 76 900 à 81 900 €
Bourg-Saint-Andéol	/	10	de 1113 à 1906 m²	à partir de 85 000 €
Saint-Montan	/	7	de 882 à 1182 m²	à partir de 95 000 €
Saint-Marcel d'Ardèche	Les Hauts du Parot	11	de 425 à 799 m²	de 50 000 à 75 000 €

Terrains à bâtir à la vente sur la CC DRAGA
Source : veille immobilière

COMMUNE	Nombre de terrains
Saint-Montan	24
Viviers	4
Bourg-Saint-Andéol	28
Saint-Marcel-d'Ardèche	8
Saint-Just-d'Ardèche	2
Saint-Martin-d'Ardèche	3
Larnas	1

4.2. … MAIS QUI A PERMIS A LA FOIS DE MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- *compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,*
- *remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,*
- *compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché. Ce dernier poste n'est pas un besoin en logements à part entière.*

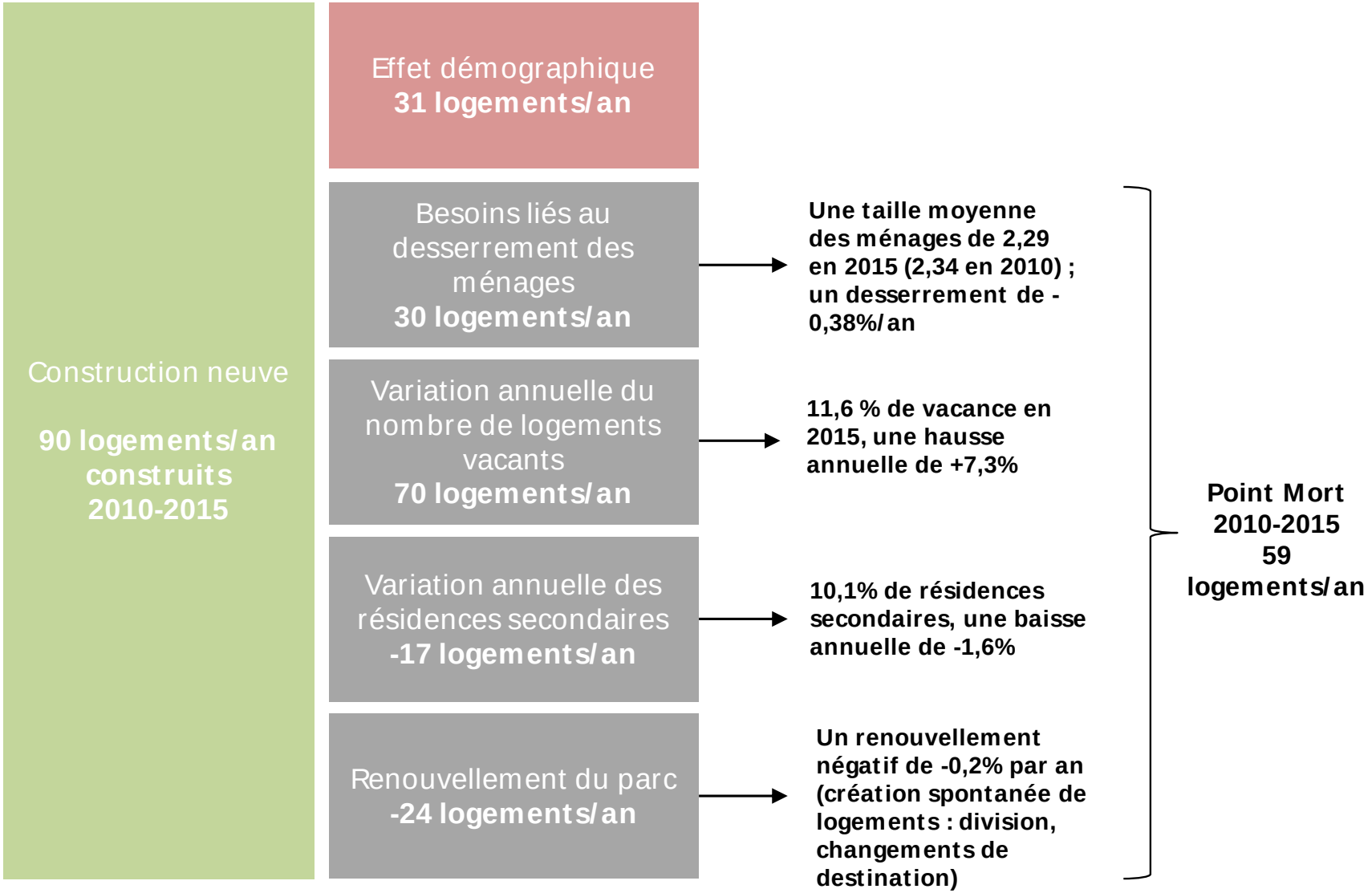
Avec 90 logements construits en moyenne par an entre 2010 et 2015, le Point Mort de la CC DRAGA se décompose de la manière suivante :

La vacance a augmenté de 70 logements par an, soit une hausse annuelle importante de 7,3 %.

17 logements par an sont captés parmi le parc des résidences secondaires.

Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc, il s'agit d'un solde entre la disparition de logements (démolitions, changements d'usage en commerce…) et les créations spontanées au sein du parc de logements (divisions d'un grand logement en deux petits, changements d'usage d'un commerce en logement). Il équivaut au développement (hors construction neuve) de 24 logements par an.

Ainsi, les efforts de logements neufs sur le territoire sont en grande partie consommés par l'augmentation de la vacance (phénomène urbain) et par le desserrement des ménages (phénomène sociologique renforcé par le manque d'offre adaptée aux petits ménages, bloquant les parcours résidentiels et le renouvellement de l'occupation des grands logements) qui empêchent une croissance plus marquée de la population. L'effet démographique de 31 logements par an correspond globalement à l'évolution de population constatée par l'INSEE entre 2010 et 2015.


Construction neuve
90 logements/an construits 2010-2015
Effet démographique
31 logements/an
Besoins liés au desserrement des ménages
30 logements/an
Une taille moyenne des ménages de 2,29 en 2015 (2,34 en 2010) ; un desserrement de -0,38%/an
Variation annuelle du nombre de logements vacants
70 logements/an
11,6 % de vacance en 2015, une hausse annuelle de +7,3%
Variation annuelle des résidences secondaires
-17 logements/an
10,1% de résidences secondaires, une baisse annuelle de -1,6%
Renouvellement du parc
-24 logements/an
Un renouvellement négatif de -0,2% par an (création spontanée de logements : division, changements de destination)
Point Mort 2010-2015
59 logements/an

4.3. UNE FRANGE SUD PRESENTANT DES NIVEAUX DE PRIX PLUS ELEVES

En juin 2019, au moment de la réalisation de la veille immobilière, 180 annonces de ventes de biens dans l'ancien ont été recensées à l'échelle de la CC DRAGA, dont 97 sont localisées dans la commune de Bourg-Saint-Andéol, soit près de 54% des annonces.

L'offre se compose essentiellement de biens individuels, avec 83 % de maisons proposées à la vente. La demande, comme il a été souligné par les professionnels de l'immobilier, se tournent d'ailleurs en premier lieu vers ce segment du parc.

Il s'agit en majorité de biens de grande superficie, dans la mesure où 61 % des biens comptent au moins cinq pièces, contre 22 % de T4 et 13 % de T3. Les petites surfaces (T1, T2) sont rares à la vente.

Les professionnels de l'immobilier font état d'un marché actif, au sein duquel les biens proposés au prix du marché se vendent rapidement. Les prix de vente sont en baisse sur le territoire depuis 2014, soit 15 % de moins depuis cette date, ce qui a renforcé le nombre de primo-accédants parmi la clientèle.

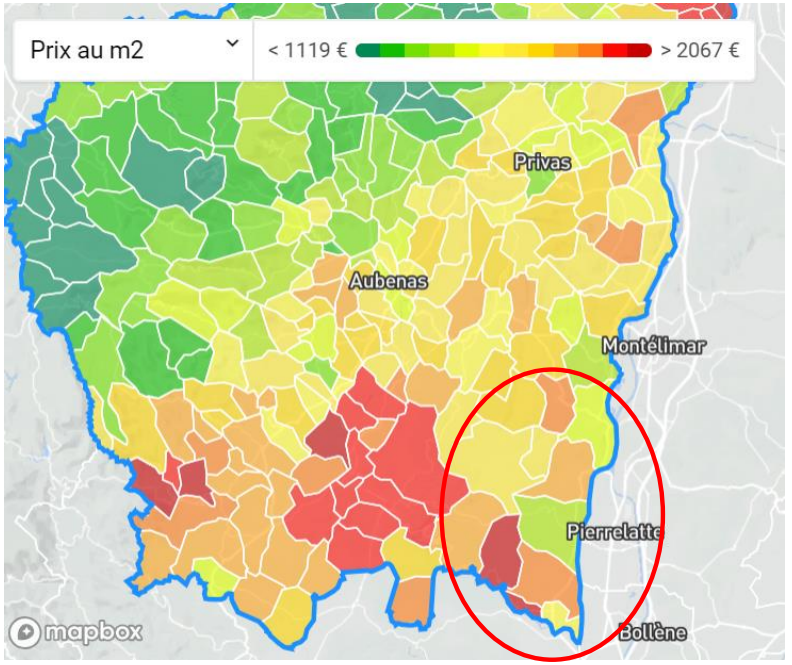
Le sud du territoire, et particulièrement la commune de Saint-Martin-d'Ardèche, ainsi que la commune de Saint-Montan, se distingue par des niveaux de prix plus élevés que pour les autres secteurs, qui présentent des prix relativement homogènes.

Ainsi, les appartements se vendent entre 1 100 et 1 200 €/m² sur la majorité CC DRAGA, et 1 300 €/m² pour les communes de Saint-Martin-d'Ardèche et de Saint-Marcel d'Ardèche. Les biens individuels se négocient eux entre 1 600 et 2 000 €/m² dans l'individuel, à l'exception des communes de Bidon et Saint-Martin-d'Ardèche, où les prix atteignent respectivement 2 180 et 2 330 €/m².

Ces écarts s'expliquent par l'attrait touristique de la partie sud de la CC DRAGA, et par une forte attractivité, notamment auprès des ménages familiaux, dans le cas de la commune de Saint-Montan.

Les niveaux moyens de prix masquent par ailleurs une grande amplitude à l'échelle infracommunale. Le prix plancher du marché de l'individuel se situe aux alentours de 70 000 € pour une maison de village mitoyenne T3 sans jardin d'environ 75 m², et peut atteindre 1 million d'euros pour une villa de caractère rénovée en campagne, dotée d'un vaste terrain et de prestations de standing.

Le cœur de marché correspond à une maison de 100 m² environ, disposant de 3 chambres, sur un terrain de 1000 m², vendue 250 000 €.



Source : meilleursagents.com

4.4. UN MARCHE DE L'INDIVIDUEL ANCIEN PEU ACCESSIBLE AUX PRIMO-ACCEDANTS EXCEPTE SUR L'ENTREE DE GAMME

4.4.1. Des acquéreurs dans l'ancien composés d'actifs et d'investisseurs

Selon les professionnels de l'immobilier, la clientèle se compose en grande majorité d'actifs, primo comme secundo accédants, acquérant une résidence principale sur la CC DRAGA.

Ces ménages recherchent un bien disposant d'un espace extérieur, qui apparaît comme un critère indispensable à la vente des biens, les logements qui n'en sont pas pourvus connaissant de fortes difficultés à se vendre. Ces acquéreurs travaillent notamment sur le site nucléaire du Tricastin, ou au sein des zones d'activités au sud de Montélimar, et recherchent donc une bonne accessibilité à ces pôles d'emploi. Les communes rurales de Gras et Bidon, plus excentrées des principaux axes routiers, sont donc moins recherchées.

Les ventes à destination de résidences secondaires restent très limitées selon les professionnels de l'immobilier, à l'exception de la commune plus touristique de Saint-Martin-d'Ardèche, où ce marché est plus étoffé.

Les investisseurs font également partie de la clientèle du marché de l'ancien sur le territoire, et sont plutôt actifs. Ils acquièrent un bien leur permettant de déduire de leur niveau d'imposition le montant des travaux réalisés. Cette clientèle achète en particulier des immeubles entiers, pour un montant allant de 110 000 à 250 000 € selon les caractéristiques du bien, dont les appartements sont ensuite loués à l'année.

4.4.2. Des primo-accédants locaux avec des capacités financières restreintes

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux pointe un marché de l'individuel ancien accessible aux ménages primo-accédants, mais uniquement sur la fourchette basse des prix.

Le revenu déclaré médian annuel d'un couple primo-accédant sans enfant sur le territoire est de de 16 654 €, soit 1 388 € par mois, celui d'un couple primo-accédant avec un enfant est de 19 984 €, soit 1 665 € par mois.

Au-delà de 150 000 €, les primo-accédants locaux accèdent difficilement à la propriété, seules les classes supérieures peuvent acquérir un bien à ce prix.

Le marché du collectif ancien apparaît ainsi plutôt accessible, le prix des appartements à la revente sur le territoire plafonnant à 200 000 €, et la majorité des biens se situant en deçà de 150 000 €. Des appartements familiaux, d'une surface de 70 à 80 m², en bon état, existent sur la CC DRAGA, pour un budget de moins de 100 000 €.

Ainsi, l'achat d'un appartement T3 de 70 m² situé dans le centre de Bourg-Saint-Andéol, vendu 76 000 €, nécessite un niveau de revenus mensuels d'au moins 2 100 € par mois, ce qui correspond aux revenus de la quasi-totalité des classes moyennes locataires du territoire.

Le parc individuel ancien est en revanche plus fermé. La majorité des biens individuels sont en effet des villas de grande superficie, accessibles uniquement à la frange la plus aisée des primo-accédants.

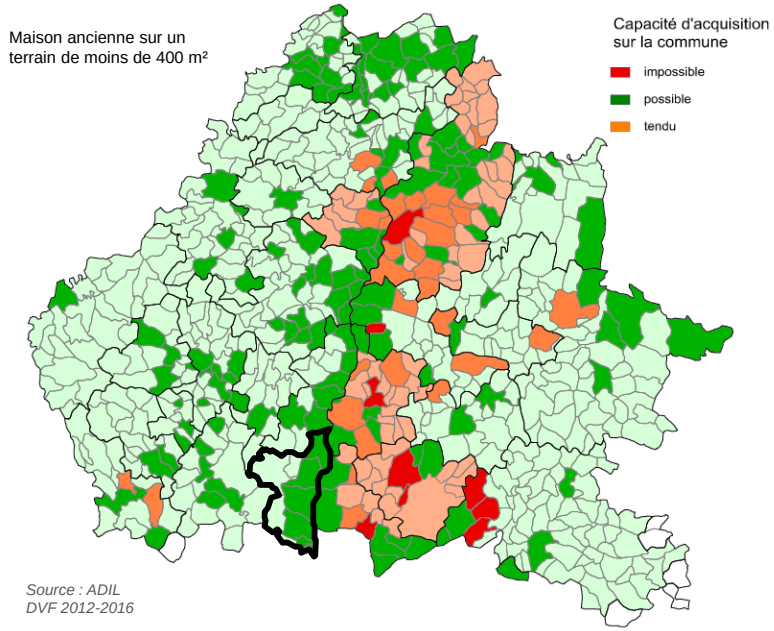
Les biens vendus moins de 150 000 €, auxquels les classes moyennes peuvent prétendre, correspondent à des maisons anciennes T3 ou T4 de bourg, mitoyennes, généralement sans extérieur, et nécessitant souvent des travaux de rénovation.

Il est nécessaire de disposer de revenus mensuels d'au moins 2 100 € pour acquérir une maison ancienne de village, dans le centre de Bourg-Saint-Andéol ou Viviers.

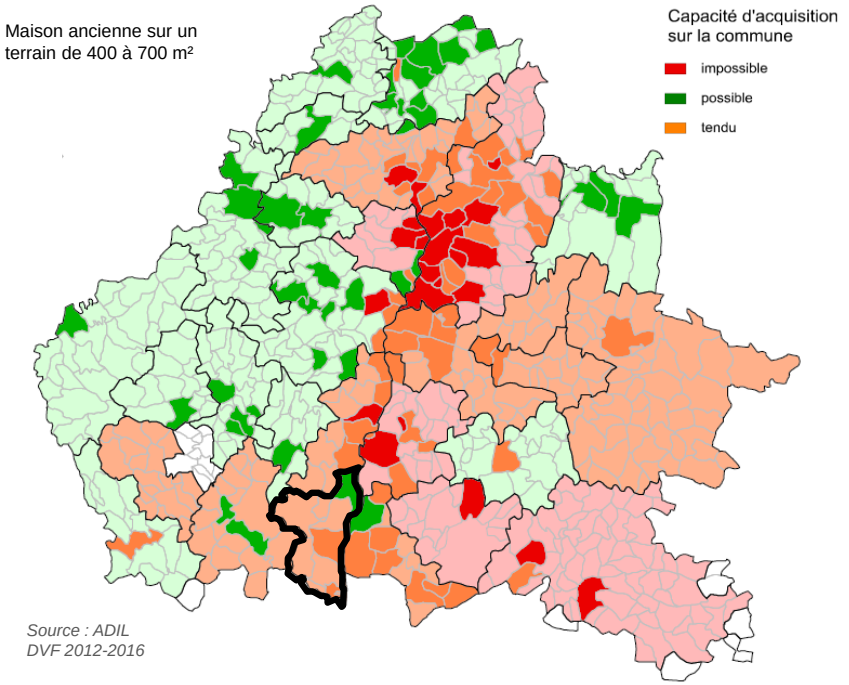
Selon une étude de l'ADIL portant sur la solvabilité des jeunes ménages face à l'offre de logements en Drôme et en Ardèche (2015), le marché du collectif ancien est accessible aux ménages familiaux sur le territoire de la DRAGA, comme sur le reste des départements de l'Ardèche et de la Drôme.

Le segment du collectif récent apparaît également abordable, bien que limité sur le territoire, alors que ce marché est tendu pour des jeunes ménages sur les polarités voisines de la Drôme, où l'offre est plus constituée.

Le marché de l'individuel n'est accessible sur le territoire que pour des maisons anciennes, présentant un petit terrain de moins de 400 m². Sur des surfaces de terrains plus grandes (de 400 à 700 m²), le marché est tendu pour les jeunes familles sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité, à l'exception de Viviers. L'offre en maisons récentes, enfin, apparaît très limitée.



Source : ADIL DVF 2012-2016



Source : ADIL DVF 2012-2016

4.4.3. Les maisons à bâtir sont également peu abordables

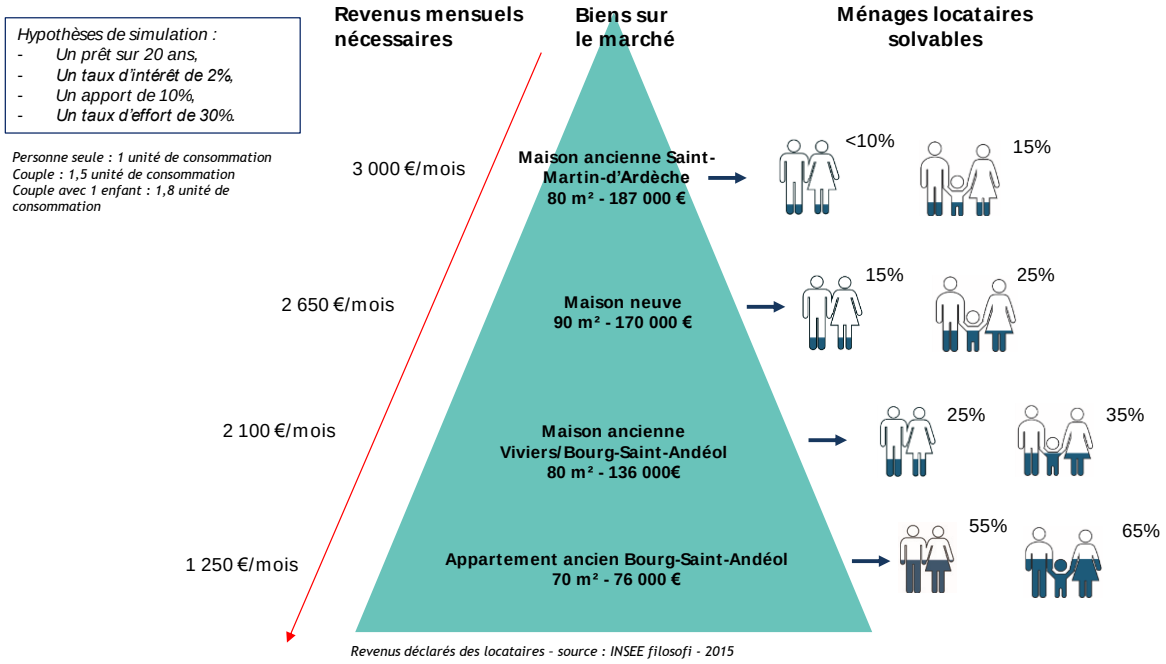
Enfin, le marché du neuf apparaît également peu accessible aux primo-accédants originaires de la CC DRAGA, dans la mesure où les maisons à bâtir au sein des lotissements atteignent 170 000 à 190 000 € pour une maison de 90 m² sur un terrain de 500 m² en moyenne. Sur le territoire, seuls 10 à 15% des couples et 15 à 25% des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à ce type de bien.

Les ménages peuvent en revanche se positionner sur des terrains plus petits, de 200 m², vendus environ 50 000 €.

Les difficultés d'accession des ménages s'expliquent en grande partie par la pression foncière. Les communes sollicitent ainsi les bailleurs sociaux pour la production de logements en Prêt Social Location-Accession, afin d'amortir le coût du foncier.

Capacité d'accession des ménages locataires de la CC DRAGA sur le territoire

Source : INSEE – filosofi – 2015



Selon l'étude de l'ADIL portant sur la solvabilité des jeunes ménages face à l'offre de logements en Drôme et en Ardèche (2015), les capacités des jeunes familles à faire construire une maison de 90 m² sur un terrain 600 m² apparaissent très tendues, voire impossibles dans le cas de la commune de Saint-Just-d'Ardèche, à l'instar de la majorité du département de l'Ardèche et de la totalité du département de la Drôme.

4.5. UN MARCHE LOCATIF PEU DEVELOPPE

Avec 21 biens recensés lors de la veille immobilière, dont 15 à Bourg-Saint-Andéol, 4 à Viviers, un à Saint-Just-d'Ardèche et un à Saint-Marcel-d'Ardèche, le marché de la location sur la CC DRAGA apparaît restreint.

L'offre se compose d'abord d'appartements T3.

Le marché est particulièrement limité sur le segment de l'individuel, avec 3 maisons proposées à la location, alors qu'il existe une demande importante émanant de ménages familiaux pour ce type de biens selon les professionnels de l'immobilier, occasionnant une forte tension sur ce marché.

Les biens individuels les plus grands font l'objet d'une forte rotation des locataires, qui préfèrent accéder à la propriété, le montant du loyer correspondant à celui des mensualités de remboursement d'un prêt immobilier.

Le parc locatif accueille des ménages aux profils variés d'actifs. Il s'agit notamment de ménages divorcés, de personnes sans emploi, ou s'installant dans le parc locatif suite à une mutation professionnelle, le salarié pouvant alors être logé par son entreprise.

Les logements locatifs sociaux réservés à Action Logement accueillent notamment des salariés d'EDF ou de ses sous-traitants, dont les ressources se situent en dessous du plafond PLUS, qui occupent les logements de manière temporaire.

A l'instar du marché de l'accession, la présence d'un extérieur est un critère de choix du logement pour les locataires.

Ils sont par ailleurs très attentifs au montant des charges, qui varie fortement d'une copropriété à une autre. Les locataires se tournent d'abord vers les biens présentant les charges les plus faibles, notamment en raison de la forte prise en compte des Aides Personnalisées au Logement auxquelles ils peuvent prétendre, qui sont liées au montant du loyer hors charges.

Niveaux de loyer au sein de la CC DRAGA

Source : professionnels de l'immobilier, seloger.com

SURFACE	TYPOLOGIE	LOYER MOYEN	LOYER MOYEN (€/m²)
Studio	Collectif	300-350 €	12 €/m²
T2	Collectif	400-450 €	9-11 €/m²
T3	Collectif	550-580 €	9 €/m²
T4	Collectif	550-650 €	8 €/m²
T4	Maison	850	9 €/m²
T5	Collectif	600-800 €	7 €/m²
T5	Maison	950	9 €/m²

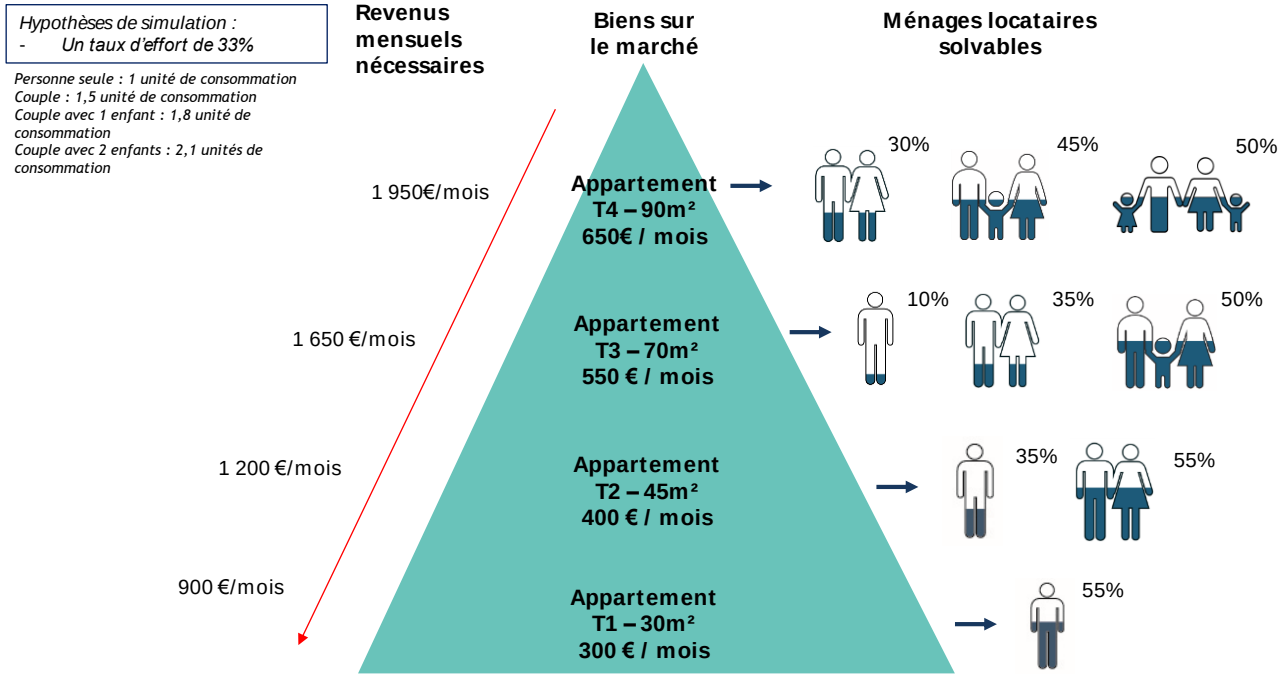
Les niveaux de loyers sont plutôt peu élevés sur l'intercommunalité, et inférieurs au niveau départemental selon l'observatoire CLAMEUR, avec un loyer moyen de 7,8 €/m² pour la CC DRAGA contre 8,5 €/m² pour l'Ardèche.

L'observatoire pointe cependant une hausse annuelle moyenne plus importante sur le territoire (+ 3,1 % entre 2000 et 2018), qu'à l'échelle du Département (+ 2,5 %).

Le parc locatif apparaît plutôt accessible aux ménages locaux, dans la mesure où la moitié des locataires, correspondant aux classes supérieures et à une partie des classes moyennes, peuvent louer un logement adapté à la taille du ménage. Néanmoins, l'offre de logements familiaux en location est très peu développée sur le territoire.

Capacité des ménages de la CC DRAGA à louer un logement sur le territoire

Source : INSEE – filosofi – 2015



5. LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES MENAGES AUX BESOINS SPECIFIQUES

5.1. LES BESOINS EN HEBERGEMENT ET EN LOGEMENT DES MENAGES PRECAIRES

5.1.1. Une population fragile, en particulier à Bourg-Saint-Andéol

L 'Allocation de Logement Familiale (ALF)

L'Allocation de Logement Familiale (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage (bénéficiaire de prestations familiales, personnes à charge...).

Peuvent prétendre à l'ALF les publics suivants :

- *les bénéficiaires de prestations familiales ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),*
- *les ménages ayant un enfant à charge d'au plus 21 ans mais qui n'ont pas le droit aux prestations familiales ou à l'AEEH,*
- *les jeunes couples mariés depuis moins de 5 ans, à condition que chacun des deux époux ait moins de 40 ans lors du mariage,*
- *les femmes enceintes, seules ou vivant en couple sans personne à charge,*
- *les ménages ayant à charge un ascendant de plus de 65 ans (ou 60 ans, s'il est inapte au travail, ancien déporté ou ancien combattant) et ne disposant pas de ressources supérieures au plafond de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA),*
- *les ménages ayant à charge un ascendant, descendant ou collatéral atteint d'une infirmité entraînant une incapacité permanente d'au moins 80 % ou qui est, dans l'impossibilité reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) de se procurer un emploi.*

L'Allocation de Logement Social (ALS)

L'allocation de logement sociale (ALS), comme l'AFL, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéfice de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personne (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés...) a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

Peuvent prétendre à l'ALS les publics suivants :

- *les locataires ou colocataires ou sous-locataires (déclarés au propriétaire) d'un logement meublé ou non,*
- *les ménages accédant à la propriété d'un logement ancien, situé en zone 3, en ayant bénéficié d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020,*
- *les résidents en foyer (EHPAD, résidence autonomie, résidence pour étudiant...).*

L'Allocation Personnalisée au Logement

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant :

- *la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leur logement ;*
- *la charge de loyer pour les locataires.*

Le montant de l'APL tient compte de plusieurs éléments : la situation familiale, le nombre d'enfants ou de personnes à charge, les ressources, le loyer, la nature du logement, le lieu de résidence. Le barème est indexé chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Peuvent prétendre à l'APL les personnes qui occupent un logement à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) :

- *soit en qualité d'accédants d'un logement acquis et le cas échéant amélioré à l'aide d'un prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale) ou PC (Prêt conventionné),*
- *soit en qualité de locataires d'un logement qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat.*

Le revenu médian disponible des ménages de l'intercommunalité est de 1 622 €/mois, soit un niveau légèrement inférieur à celui de la CC Drôme Sud Provence (1 689 €/mois) et à la médiane départementale (1 634 €/mois).

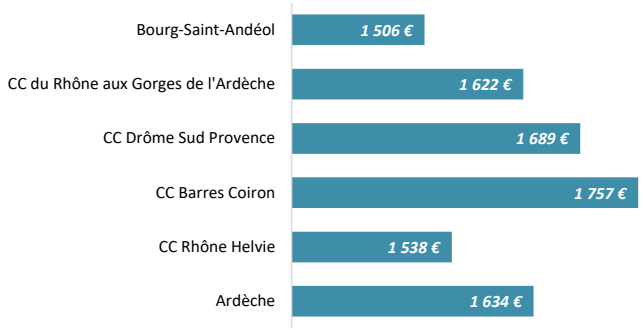
En 2017, 30% des foyers vivent par ailleurs en dessous du seuil de bas revenu (1 052 € par unité de consommation), selon le portrait social de la CC DRAGA réalisé par la CAF. Cette proportion reste inférieure à celle de l'Ardèche (33 %), bien qu'elle soit plus importante dans les communes de Bourg-Saint-Andéol et de Saint-Martin-d'Ardèche (40 %).

Le territoire compte 3 414 personnes bénéficiaires de l'Allocation Logement de la CAF, soit 18 % de la population de la CC DRAGA, dont 48 % perçoivent l'Allocation Logement Familial, 17% l'Allocation Logement Social, 35% l'Aide Personnalisée au Logement.

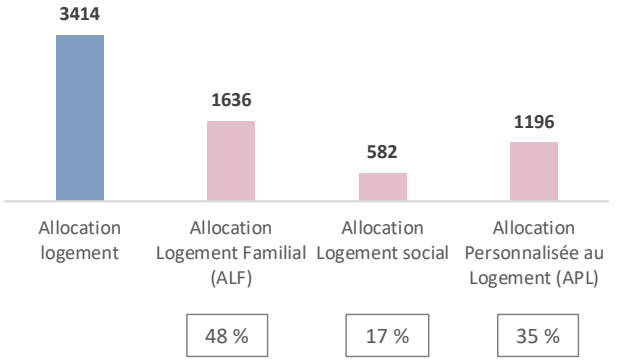
Il apparaît par ailleurs que 20 % des allocataires sont dépendants des prestations de la CAF (autrement dit dont les ressources sont composées au moins pour la moitié de prestations CAF) à l'échelle de la CC DRAGA. Ce niveau est inférieur à celui du département (22 %), bien que ces ménages représentent 24 % des allocataires de Bourg-Saint-Andéol.

Il est également relevé une part de 11 % des foyers allocataires bénéficiaires du RSA, soit une part similaire à celle de l'Ardèche, dont 10,9 % disposent du RSA majoré (situation d'isolement avec enfant), contre 12 % en Ardèche, selon le Portrait social de la CC DRAGA établi par la CAF.

Revenus médians mensuels disponibles par UC
Source : INSEE DGFiP 2015



Nombre de bénéficiaires Allocation Logement de la CAF en 2017
Source : CAF 2017

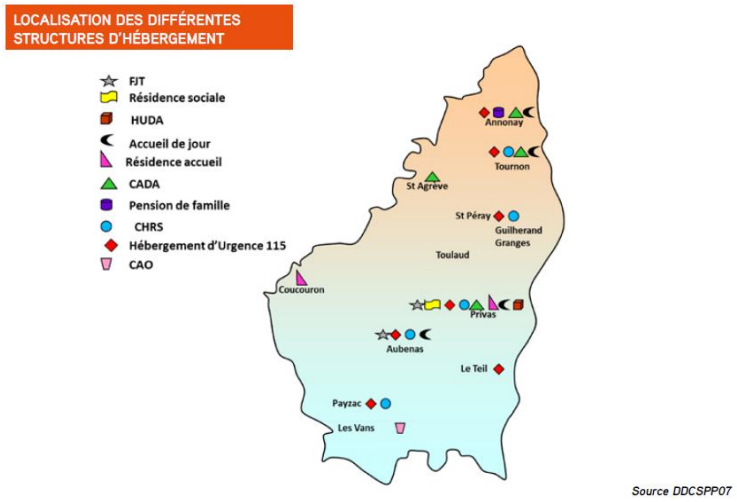


Il a enfin été montré précédemment que le parc privé de la DRAGA jouait un rôle de parc social de fait, dans la mesure où 20% des ménages de 1 à 3 personnes peuvent prétendre à un logement très social (PLAI), 60 % des ménages unipersonnels et 50 % des ménages de 2 ou 3 personnes peuvent prétendre à un logement social PLUS.

Les locataires du parc social, quant à eux, disposent de faibles ressources, dans la mesure où 72% des demandeurs d'un logement social (2018) ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI, soit un niveau supérieur à celui de l'Ardèche (67 %).

Les logements PLAI sont peu représentés au sein de l'offre sociale, avec 17 logements, soit 2,8 % de l'ensemble du parc, mais les niveaux de loyers pratiqués dans le parc ancien équivalent aux plafonds PLAI.

Enfin, en 2018, 30 demandes de logement locatif social ont été faites ayant pour motif le coût trop important du logement actuel à l'échelle de l'intercommunalité. Seul un logement a été attribué pour 10 demandes, indiquant une difficulté des personnes les plus fragiles à trouver réponse dans le parc social.



Source : PDALHPD 2018-2023

5.1.2. Une absence de structures d'hébergement

Il est constaté une absence de structures d'hébergement à destination des populations précaires au sein de la CC DRAGA.

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Social (CHRS) le plus proche est celui du Teil (à près de 30 km de Bourg Saint-Andéol).

Un partenariat a été développé depuis 2009 entre l'ADLS (Ardèche Drôme Location Sociale) et SOLIHA Ardèche, qui assure la gestion locative de proximité. En 8 ans, la captation de logements par l'ADLS est passée de 59 à 168 logements sur le département Ardéchois. Ces logements sont soutenus par les financements du FUL (Fonds Unique Logement).

Le bilan 2016 du SIAO fait remonter un besoin en offre d'hébergement en Vallée du Rhône, dans le sud de l'Ardèche et à Annonay.

La Direction Départementale de la Cohésion Social et de la Protection des Populations fait état d'un besoin en hébergement d'urgence pour les personnes mal logées, en situation d'hébergement précaire (menacées d'expulsion, vivant dans un squat), pour les femmes victimes de violence ainsi que pour les jeunes mis à la porte du domicile familial. Cette population est actuellement accueillie dans le CHRS du Teil.

Le SIAO fait état de 21 expulsions locatives sur le territoire de la DRAGA, sur Bourg-Saint-Andéol. Les procédures d'expulsion concernent en premier lieu des locataires privés, le parc locatif privé constituant alors un parc social de fait.

Le volume de demandes de logements prioritaires est très limité sur le territoire ; en 2019, 10 demandes sont ainsi enregistrées et 2 attributions ont été faites au profit de ménages prioritaires en 2018. Seules 2 demandes DALO ont par ailleurs été enregistrées en 2018 et classées sans objet car les ménages ont été relogés avant que la commission n'ait eu lieu.

En 2018, 8 demandes émanaient de personnes sans-abri ou dans un logement précaire (camping, caravaning, squat), soit 3,2 % des demandes,

contre 1,9 % à l'échelle du département. Ces demandes n'ont débouché sur aucune attribution, alors que le ratio à l'échelle départementale est de 3 demandes pour une attribution.

D'autre part, 4 demandeurs (soit 1,6 % de la demande) sont en sortie d'hébergement précaire (résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, RHVS, résidence étudiant, centre-enfance-famille), contre 2,5 à l'échelle départementale. Seul un logement a été attribué pour ces ménages.

L'action 9 du PDALHPD 2018-2023 prévoit de développer l'offre en logement accompagné, en recherchant un porteur de projet pour développer une pension de famille sur le territoire sud-est du département (Le Teil, Bourg-Saint-Andéol) pour une vingtaine de places (échéances 2019 ou 2020).

Il n'existe par ailleurs pas de structures dédiées à l'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés.

En termes d'accompagnement social des ménages précaires, il est relevé une absence de structures associatives sur le territoire de la CC DRAGA, susceptible de pointer des besoins spécifiques.

5.2. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE SUR L'INTERCOMMUNALITE

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), dont le précédent avait été approuvé en 2003, sera approuvé fin 2019.

Sur le territoire de la DRAGA, il prévoit la création d'une aire permanente d'accueil à Bourg-Saint-Andéol de 20 places. Il est à noter également le développement d'une aire de grand passage (Sud Ardèche) sur la commune de Lablachère, d'une capacité de 100 caravanes, pour répondre à une tendance croissante de grands rassemblements de ces familles.

Le schéma comporte également un volet important sur l'accompagnement social, sur les volets de la scolarisation et l'accompagnement scolaire, et de l'insertion sociale et professionnelle :

- **Scolarisation et accompagnement scolaire** :

- Amélioration du repérage, du suivi et de l'accompagnement des familles ;

- Une MOUS sur la sédentarisation des Gens du voyage est portée par l'État, le Département et les EPCI concernés depuis septembre 2016. Elle vise à résoudre les situations de sédentarisation les plus critiques en produisant des solutions adaptées. Il est à noter que le territoire de la DRAGA n'est pas concerné par ce dispositif, puisqu'il n'a pas été identifié de besoin prégnant en termes de sédentarisation des Gens du voyage.

- Adaptation des moyens et renforcement du soutien des enseignants au sein du dispositif d'Éducation nationale.

- Amélioration du lien entre école élémentaire et collège.

- **L'insertion sociale et professionnelle** :

- Mise en place d'un accompagnement personnalisé sous forme de prestations alternant des phases individuelles et collectives adaptées aux difficultés rencontrées. Sur le territoire de la CC DRAGA, l'accompagnement visant l'insertion sociale et professionnelle a été confié à l'ARTAG, dont l'objectif est de favoriser le retour à l'emploi, en intégrant une approche sociale et professionnelle.

Le précédent schéma a mis en évidence une tendance importante à la sédentarisation des Gens du voyage dans le département de l'Ardèche, particulièrement identifiée sur les bassins d'Annonay, d'Aubenas, et sur la moyenne et basse vallée du Rhône (secteur communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron).

5.3. UNE PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES JEUNES

La CC DRAGA compte, en 2015, 4 532 personnes de moins de 20 ans, représentant 23,8 % de la population intercommunale, soit une part supérieure à celle du Département (22,5 %).

Le territoire enregistre une progression de 0,04 % par an du nombre de jeunes sur la période 2010-2015, contre 2,5 % par an d'augmentation de la population sénior dans le même temps. Les 15-29 ans représentent ainsi 14% de la population intercommunale en 2015 contre 15% en 2010.

Cette tendance au vieillissement de la CC DRAGA s'explique par l'analyse des flux résidentiels, qui met en évidence un départ de la classe d'âge des 15-29 ans, et particulièrement des 15-19 ans en raison de l'absence d'une offre post-bac sur le territoire.

Les jeunes ménages de moins de 30 ans disposent d'un niveau de revenus similaire (et légèrement inférieur) à celui du département de l'Ardèche, soit 16 804 € par an, contre 16 935 €.

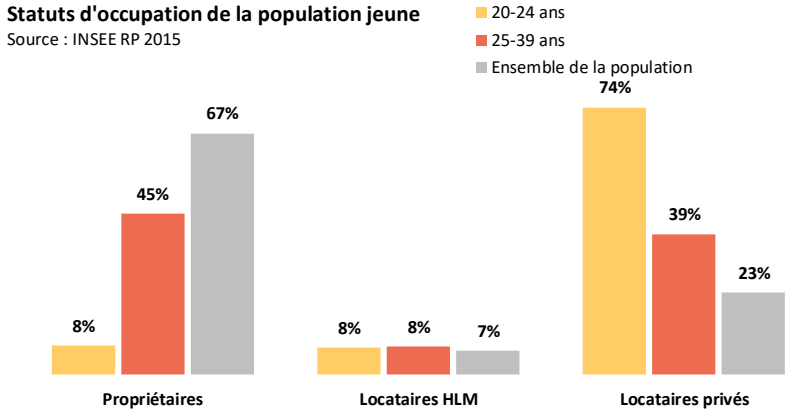
Les jeunes ménages se dirigent en grande majorité vers le parc locatif privé, au sein duquel ils sont surreprésentés par rapport à la moyenne intercommunale (74 % contre 23 %).

La classe d'âge des 25-39 ans est, quant à elle, en majorité propriétaire de son logement (74 %), mais les locataires du parc privé sont également bien représentés parmi eux (39 %), et davantage qu'à l'échelle intercommunale.

Enfin, une partie des jeunes se tourne vers le parc social, 8 % des 20-24 ans étant locataires HLM et 7 % des demandeurs étant âgés de moins de 25 ans en 2018.

Ils connaissent une réelle difficulté d'accès au parc locatif social, dans la mesure où un logement est attribué pour 7,6 demandes effectuées par des ménages de moins de 30 ans. Il apparaît par ailleurs qu'aucune demande ayant pour motif la décohabitation (5) n'a abouti en 2018.

Une grande partie des jeunes ne font cependant pas de demande de location dans le parc social, ce qui tient notamment à la plus forte mobilité de cette population et à une absence de connaissance des droits et des conditions d'éligibilité au logement locatif social, malgré la présence du Conseil Habitat Jeune.



Le Portrait social de la DRAGA réalisé par la CAF pointe la forte précarité des jeunes ménages, âgés de 20 à 24 ans, allocataires de la CAF, puisque 56 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus.

Le conseil habitat jeunes (CHJ) Ardèche Rhodanienne Méridionale, qui a accueilli 27 jeunes en 2018, identifie un besoin de création de l'offre en hébergement dans des structures spécifiques à destination des jeunes, de type résidence sociale, avec une pluralité de modes d'accueil (hébergement d'urgence, avec Allocation Logement Temporaire, résidence-jeunes, en intermédiation locative). Le développement du parc de logements de bailleurs privés est également à encourager, afin d'offrir au public jeune la solution la plus adaptée à son profil.

Un enjeu de réponse aux demandes de mobilité résidentielle est également soulevé, concernant les jeunes allant travailler sur les pôles outre-Rhône de Montélimar et Pierrelatte, nécessitant un développement des réseaux avec les acteurs du logement / hébergement des jeunes sur ces territoires.

SOLIHA intervient sur la CC DRAGA en appuyant l'installation des jeunes sur le territoire en accompagnant, entre autres, le phénomène de décohabitation (Conseil Habitat Jeunes). Cet acteur met ainsi en relation des jeunes de 16 à 30 ans, de toute situation confondue (salarié, insertion professionnelle, étudiant, bénéficiaire RSA...), cherchant à se loger sur le territoire, avec des propriétaires de logements locatifs, et des bailleurs sociaux, souhaitant favoriser l'accès des jeunes à leur(s) logement(s).

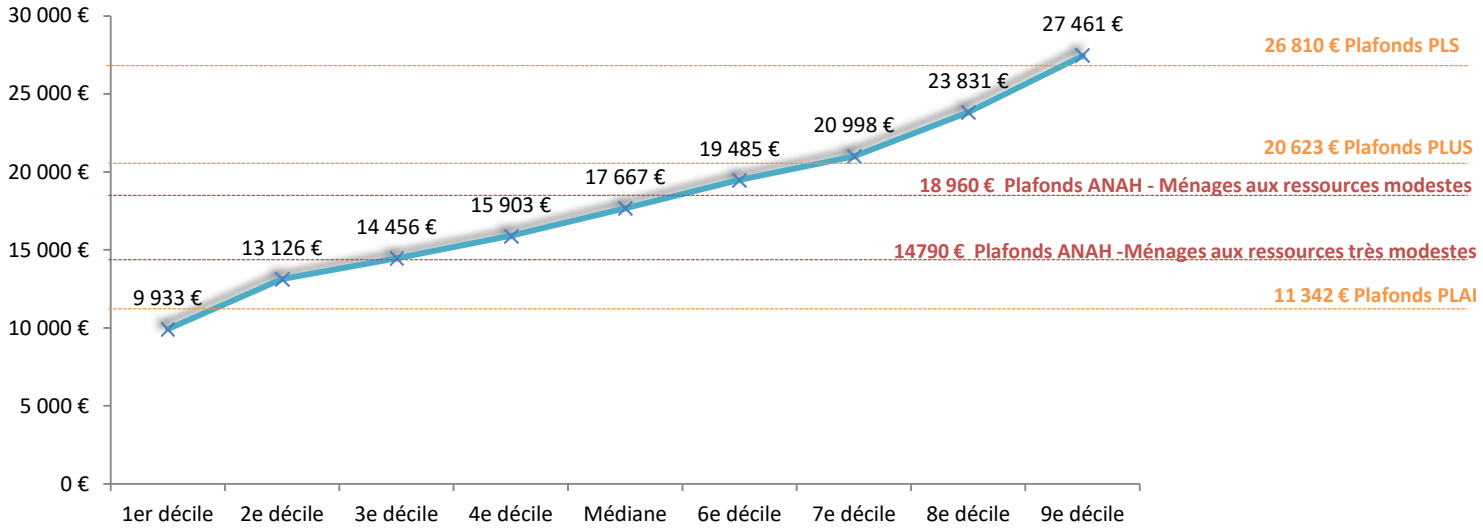
5.4. LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MENAGES SENIORS

5.4.1. Une population vieillissante

En 2015, 5 496 ménages ont 60 ans ou plus sur le territoire, représentant 29 % des habitants, soit une part légèrement inférieure à celle observée à l'échelle départementale (30 %).

Les évolutions démographiques mettent en évidence un vieillissement du territoire marqué, qui s'exprime à travers la diminution de l'indice de jeunesse entre 2010 et 2015 (de 0,93 à 0,82), qui pointe la surreprésentation des personnes âgées par rapport aux moins de 20 ans, et par une forte hausse annuelle moyenne du volume de séniors (+ 2,5 % par an de 2010 à 2015).

Répartition des revenus disponibles par décile des moins de 30 ans pour une unité de consommation en 2016
Source : Filosofi 2016



La part des séniors passe ainsi de 26 % de la population en 2010 à 29 % en 2015. La part des 75 ans ou plus passe elle de 10 % à 11% de la population sur la dernière période.

Ce phénomène s'explique notamment par un solde naturel positif mais bas (+0,1 % par an entre 2010 et 2015) et par une attractivité marquée du territoire pour les personnes âgées, au regard des flux résidentiels sur une année.

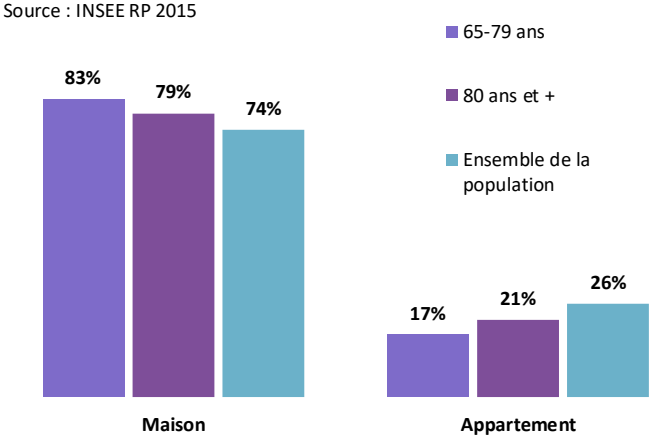
Les ménages de 65 ans ou plus sont majoritairement propriétaires, à 81 %, soit un poids nettement plus important que celui de l'intercommunalité (67 %). La grande majorité des seniors vivent par ailleurs dans un logement individuel.

La classe d'âge des 60-74 ans dispose d'un niveau de revenu annuel légèrement inférieur à celui de l'Ardèche (21 281 € contre 21 981 €), tandis que les ménages plus âgés ont un niveau de revenu annuel plus élevé qu'à l'échelon départemental (20 682 € contre 20 066 €).

Les ménages seniors sont également sous-représentés dans les demandes de logements sociaux. En effet, ils ne représentent que 54 demandes, soit 21% des dossiers. Ces demandes sont à mettre en relation avec le motif de la demande pouvant concerner les ménages seniors en perte d'autonomie dans leur logement : demandes liées au handicap (18) ; raisons de santé (19).

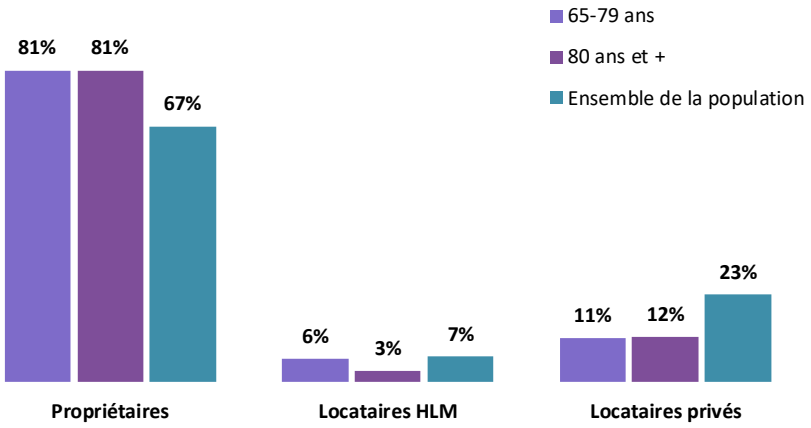
Types de logements occupés par la population séniore

Source : INSEE RP 2015

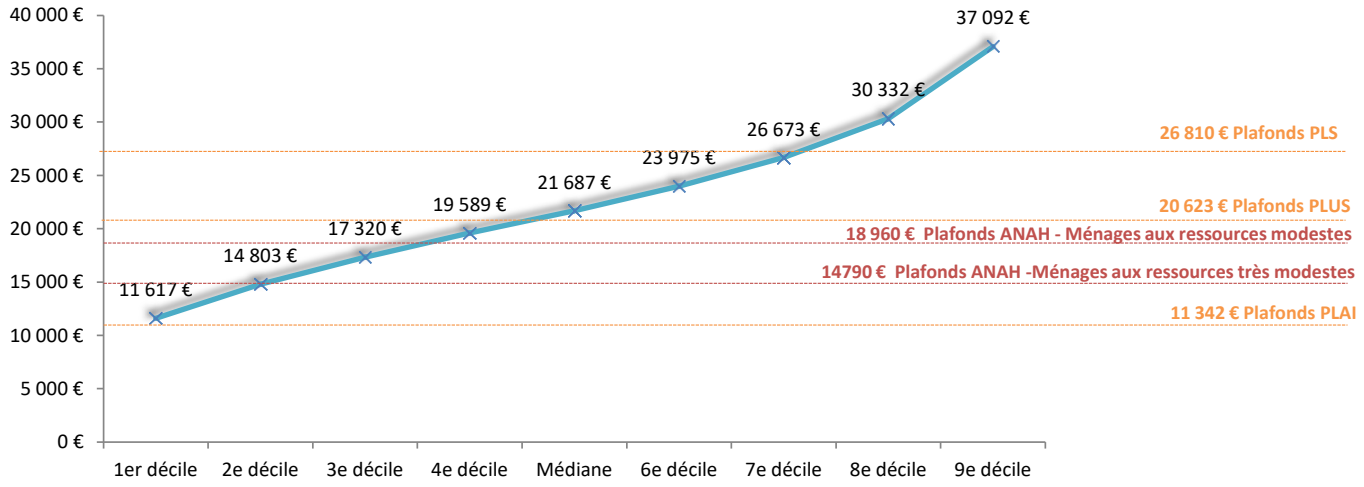


Statuts d'occupation de la population séniore

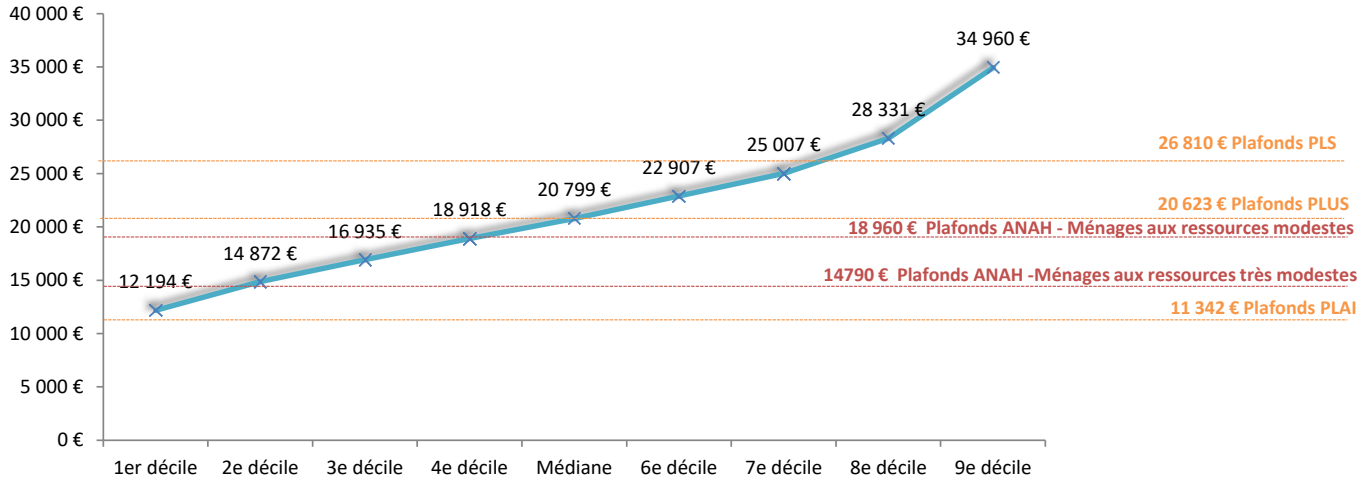
Source : INSEE RP 2015



Répartition des revenus disponibles par décile des 60-74 ans pour une unité de consommation en 2016
Source : Filosofi 2016



Répartition des revenus disponibles par décile des 75 ans et plus pour une unité de consommation en 2016
Source : Filosofi 2016



5.4.2. Un territoire particulièrement bien équipé en EHPAD, mais ne disposant pas d'autres établissements spécialisés

Les ménages âgés de 65 à 79 ans trouvent en partie une offre d'hébergement au sein du parc social, pour 6 % d'entre eux, soit un niveau légèrement inférieur à l'ensemble de la population de la CC DRAGA.

Différentes opérations ont été récemment réalisées ou sont en projet afin de répondre à la forte demande sociale émanant des séniors. En effet, le taux d'attribution pour les demandeurs âgés de l'intercommunalité reste inférieur à celui du département (6,5 demandes pour une attribution, contre 4,3 demandes pour une attribution). Les demandeurs de logements locatifs sociaux se composent, par ailleurs, pour 21 %, de personnes de 60 ans ou plus.

Le bailleur Ardèche habitat a réalisé une opération de 15 logements à destination des séniors, intégrant une salle intergénérationnelle. Une opération est en cours à Viviers, de construction de 18 logements locatifs sociaux à destination de personnes âgées, une autre opération de 20 logements a été récemment réalisée sur la commune de Saint-Montan. Enfin, à Bourg- Saint-Andéol, 28 logements locatifs sociaux à destination du public sénior doivent être construits.

En ce qui concerne l'offre en structure d'hébergement spécialisée, à destination de personnes dépendantes, il est recensé 505 places en EHPAD, réparties au sein de 6 structures, dont 3 à Bourg-Saint-Andéol, 2 à Viviers.

Le taux d'équipements de la DRAGA en places d'EHPAD est largement supérieur à celui du territoire, soit 216 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus, soit un niveau bien supérieur à celui de l'Ardèche (164,3 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus).

Cette caractéristique explique le solde migratoire positif pour les personnes âgées de 80 ans et plus observé au sein des flux de populations.

Il convient cependant de souligner que le territoire ne dispose pas d'établissement à destination des seniors hors EHPAD, selon la base de données FINESS, de type résidence autonomie.

Le bailleur ADIS offre en partie une réponse à ce manque en s'adossant à un prestataire de services pour réaliser du logement adapté seniors (accompagnement, repas…), constituant une offre intermédiaire entre le logement classique et l'EHPAD.

Etablissement	Commune de localisation	Capacité d'accueil	Taux d'équipement	
			DRAGA	Ardèche
Hébergement compet EHPAD		**460**	**216,3**	**164,3**
EHPAD Sainte Marie	Bourg-Saint-Andéol	66		
EHPAD de L'Hôpital de Bourg	Bourg-Saint-Andéol	102		
EHPAD de l'Hôpital de Viviers	Viviers	95		
EHPAD KORIAN La Bastide	Bourg-Saint-Andéol	125		
EHPAD Résidence Les Opalines Viviers	Viviers	72		
Hébergement hors EHPAD		**0**	**0**	**16,5**

5.5. LES BESOINS LIES AU HANDICAP

Le Portrait social de la DRAGA établi par la CAF indique que 256 allocataires CAF bénéficient de l'Allocation Adultes Handicapés, dont 125 à Bourg-Saint-Andéol.

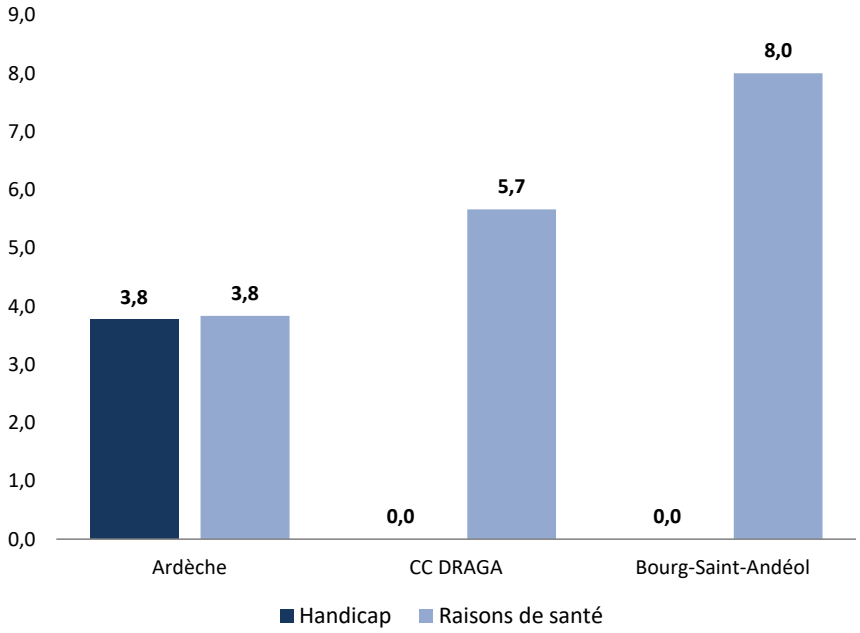
Les volumes de demandes d'Allocation Personnalisée d'Autonomie restent faibles sur le territoire, avec 7 demandes enregistrées en 2018 et 6 demandes en 2019, qui concernent essentiellement des demandes d'adaptation des salles de bains. Par ailleurs, 3 demandes de Prestation Compensation Handicap ont été enregistrées. Il n'est pas relevé d'augmentation du volume de demandes sur le territoire.

Les personnes en situation de handicap trouvent difficilement une solution d'hébergement adapté dans le parc social de l'intercommunalité, ainsi, en 2018, sur 17 demandes de logement locatif social ayant pour motif le handicap, aucune n'a abouti, et 1 attribution a eu lieu pour près de 6 demandes pour raison de santé, tandis que le ratio moyen est de 3,8 demandes pour une attribution à l'échelle de l'Ardèche.

L'intercommunalité compte sur son territoire un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) de 20 places, en semi-internat, situé sur la commune de Viviers.

L'action 11 du PDALHPD 2018-2023 prévoit une meilleure prise en compte de personnes en situation de handicap en développement une coopération avec la Maison Départementale des personnes Handicapées pour améliorer le repérage des besoins.

Volume des demandes par attribution de logement social
Source : Répertoire demande logement social - 2018



5.6. EN BREF : LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

ATOUTS

- Un territoire qui dont la démographie reste croissante, en lien avec un solde migratoire et naturel positifs.
- Un marché de l'immobilier et des terrains à bâtir plus accessibles sur la partie ouest du territoire, permettant l'accueil d'une population plus jeune et plus familiale.
- Une collectivité mobilisée pour l'amélioration des logements, à travers les dispositifs d'OPAH.
- Un développement actuel du parc social, en particulier à l'extérieur de Bourg-Saint-Andéol, qui concentrait l'offre sociale.
- Un territoire apportant une réponse aux enjeux du vieillissement, bien doté en structures d'EHPAD et développant une offre intermédiaire à destination des seniors par le biais des bailleurs sociaux.

CONTRAINTES

- Un départ des familles du territoire, en lien avec un parc peu adapté aux attentes de cette population, en accession comme en location, et un marché de l'individuel à l'achat peu accessible.
- Une dynamique de construction en baisse, un foncier qui reste peu accessible, ayant une forte incidence sur l'attractivité des ménages familiaux.
- Un parc fortement composé de maisons individuelles de grande taille, en particulier dans les communes rurales, en inadéquation avec les besoins des ménages âgés (situations de sous-occupation) comme des familles.
- Un parc locatif privé fragile, marqué par la faible qualité des logements et la précarité de ses occupants.
- Un parc ancien sur les polarités, concentrant des problématiques d'indignité des logements, de fragilité des copropriétés et de vacance.
- Une contrainte au développement de l'offre sociale liée à l'absence de maîtrise du foncier.
- Une absence de structure d'hébergement d'urgence pour une population précaire au profil divers (femmes victimes de violences, occupant un logement précaire, jeunes sans domicile).

Constats partagés

- **Une croissance démographique moins forte**
- **Une baisse des mises en chantier** de logements
- Un **vieillissement** de la population et un profil **moins familial**
- **Des niveaux de vacance préoccupants** (autour de 15% pour les bourgs).
- Un **parc social concentré à Bourg-Saint-Andéol**
- Une **demande très forte** en logement social
- Une **population précaire**, éligible au logement social

ENJEUX PRIORITAIRES

- La relance de l'attractivité économique et résidentielle du territoire afin de relancer la dynamique démographique
- *La prise en compte des éléments moteurs dans l'attractivité résidentielle du territoire : transports, équipements publics et culturels, accès au numérique…*
- Le retour des ménages âgés, en perte d'autonomie, à proximité des commerces et des services (maisons de santé, etc.) par le développement d'une offre intermédiaire dédiée, et l'adaptation du parc de logements
- Le développement de logements locatifs adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap
- Le retour des jeunes partis réalisés leurs études ailleurs par le développement d'une offre adaptée aux jeunes (petites typologies, niveaux de prix compatibles)
- Le développement de résidences dédiées aux jeunes : résidence jeunes, foyer jeunes travailleurs pour répondre à des situations ponctuelles, des besoins de la part des saisonniers, etc.
- La relance de l'attractivité du parc existant, et notamment en centre-bourgs, en complémentarité avec les zones périphériques, par la reconduite/poursuite des actions menées en faveur de la réhabilitation du parc privé et de la lutte contre la vacance
- L'identification, le suivi et l'accompagnement des copropriétés fragiles
- Le renforcement de la dynamique partenariale autour des projets de logements sociaux et le plus en amont possible
- L'identification des situations de fragilités sociales et/ou économiques pour apporter des réponses adaptées

ENJEUX SECONDAIRES

- Le maintien des populations familiales sur le territoire
- L'attractivité du territoire auprès des CSP +
- L'aide à l'accession dans le parc ancien (soutien financier communal et intercommunal, système de location / accession pour sécuriser les ménages…)
- Le développement d'une offre adaptée aux besoins locaux **sur toutes les communes** du territoire
- Développer une offre neuve en privilégiant les petites et moyennes typologies
- Le soutien à l'attractivité du parc social existant (Bourg Saint-Andéol, Viviers…)

6. DYNAMIQUES ECONOMIQUES

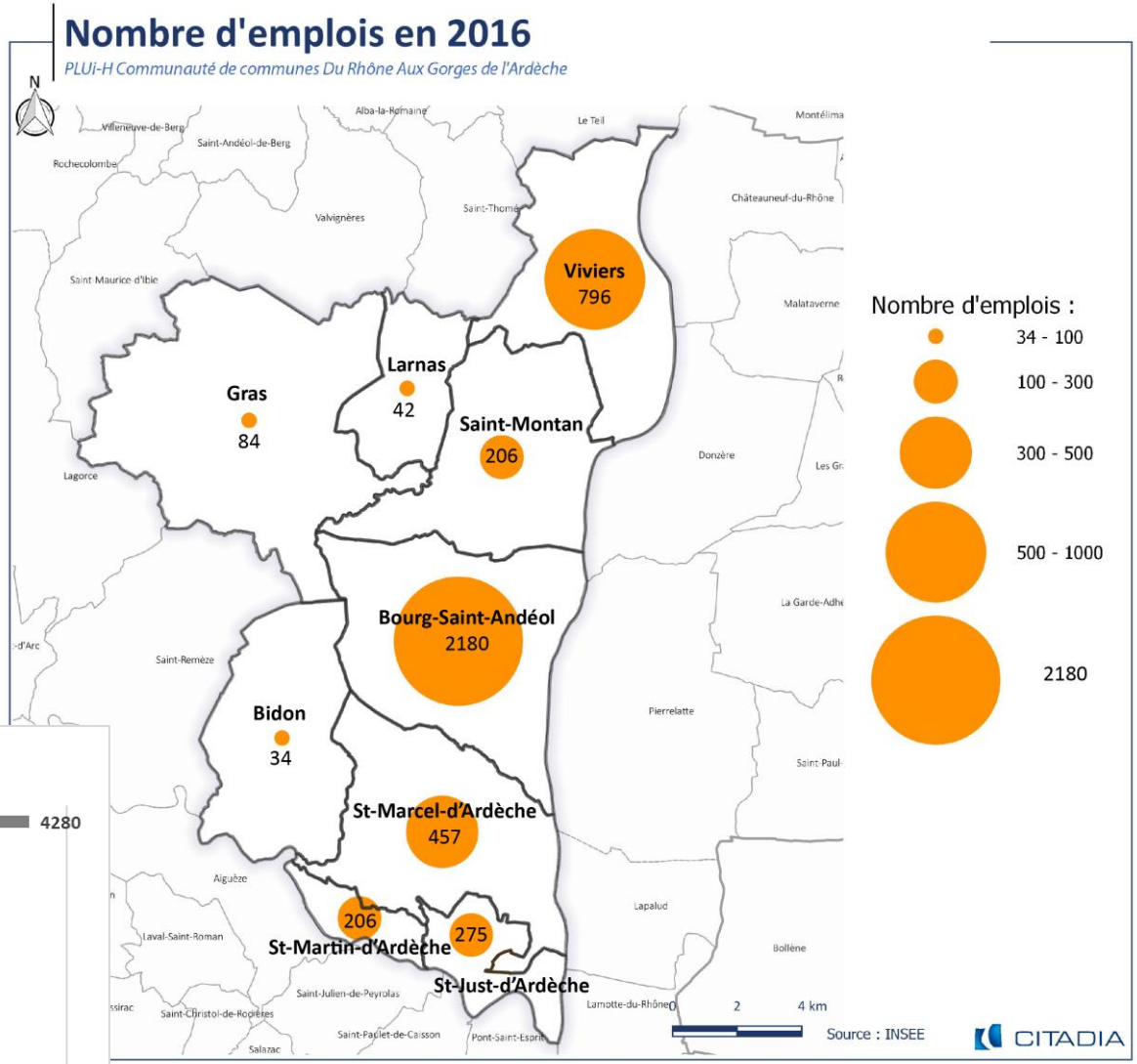
6.1. CARACTERISTIQUES DES EMPLOIS

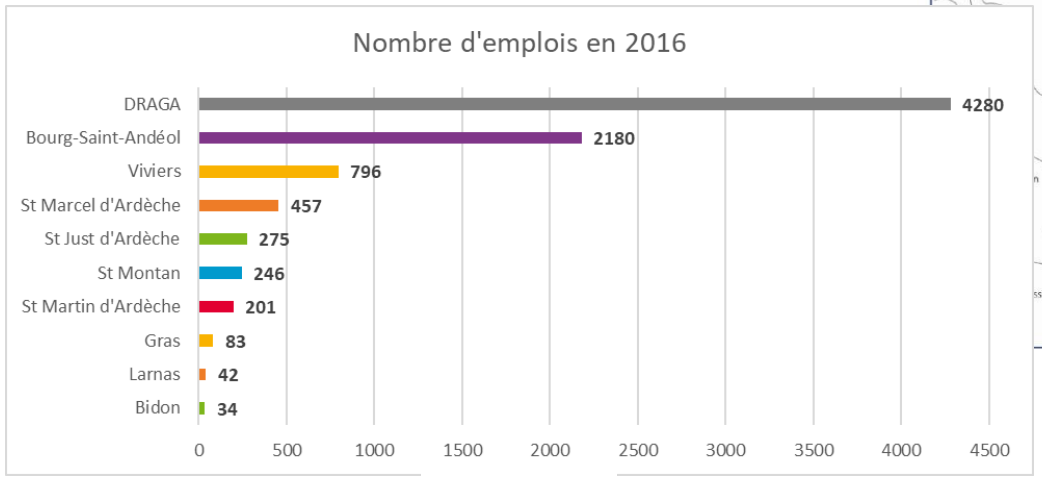
6.1.1. Un territoire résidentiel

En 2016, selon les données de l'INSEE, la Communauté de communes DRAGA compte 4 280 emplois, soit 4% des emplois du département de l'Ardèche.

La commune de Bourg-Saint-Andéol concentre la moitié des emplois de l'intercommunalité : elle compte à elle seule 2180 emplois.

Les emplois se situent principalement dans les pôles du territoire rassemblant les équipements et services : 80% des emplois de la CC DRAGA sont localisés sur 3 communes (Viviers compte 19% des emplois et Saint-Marcel-d'Ardèche 11%).





Sources : Insee

L'évolution du nombre d'emplois entre 2011 et 2016 montre que la CC DRAGA a gagné 237 emplois en 5 ans, soit une évolution de +6%.

Durant cette période, les communes de la CC DRAGA ne connaissent pas toutes la même évolution :

- les communes de Viviers, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche et Bourg-Saint-Andéol enregistre une hausse du nombre d'emplois ;
- les communes de Bidon, Gras et Larnas, malgré de légères évolutions, maintiennent leur nombre d'emplois ;
- la commune de Saint-Montan connaît la plus forte baisse du nombre d'emplois sur le territoire de la DRAGA.

Communes	Emplois 2011	Emplois 2016	Evolution en valeur absolue	Evolution en valeur relative
Bidon	37	34	-3	-8%
Bourg Saint Andéol	2071	2180	109	5%
Gras	85	84	-1	-1%
Larnas	38	42	4	11%
Saint Just d'Adèche	227	275	48	21%
Saint Marcel d'Ardèche	390	457	67	17%
Saint Martin d'Ardèche	197	206	9	5%
Saint Montan	232	206	-26	-11%
Viviers	766	796	30	4%
Total DRAGA	**4043**	**4280**	**237**	**6%**

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2019.

L'indicateur de concentration de l'emploi est faible sur le territoire de la CC DRAGA. Il est de 61, c'est-à-dire qu'il y a 61 emplois sur le territoire pour 100 actifs résidant sur le territoire. Ainsi, la Communauté de communes émet plus d'actifs que ce qu'elle n'en reçoit.

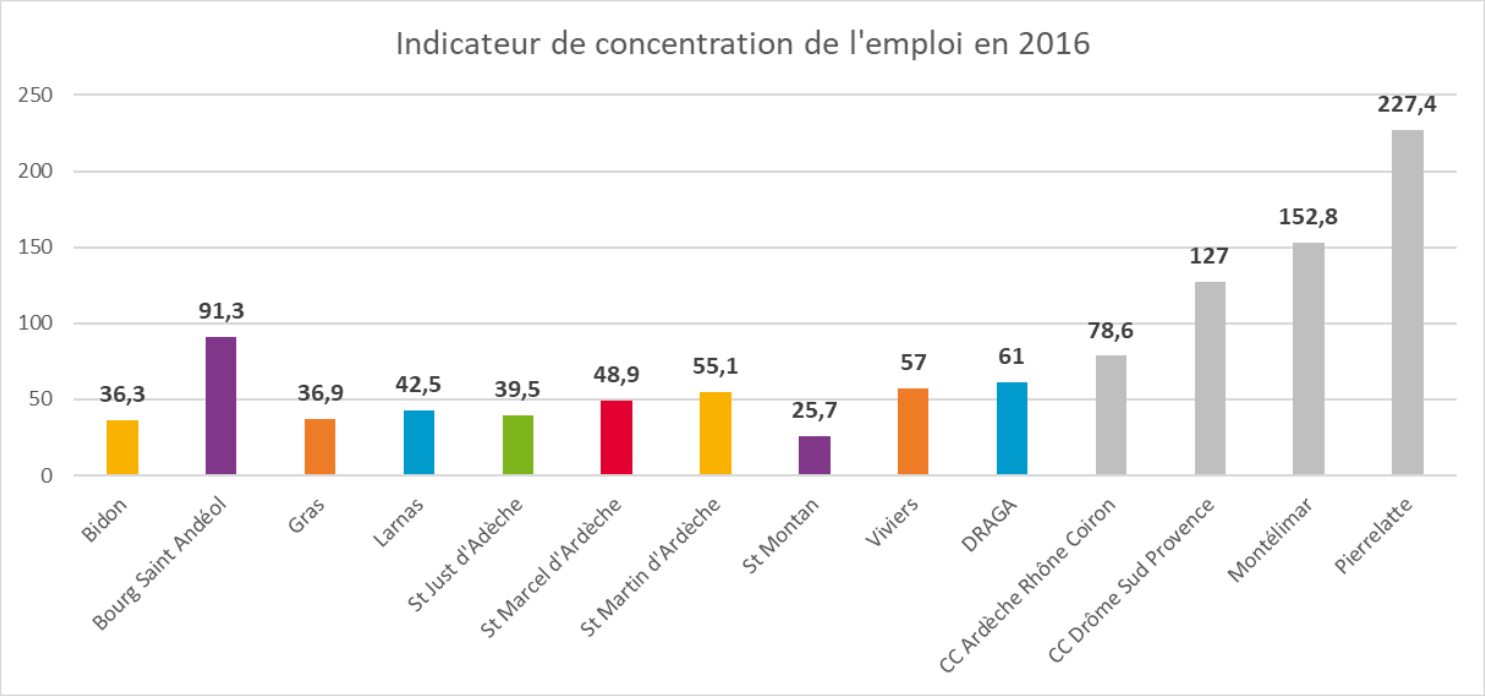
En revanche, à titre de comparaison, l'indicateur de concentration de l'emploi est beaucoup plus élevé sur la CC Ardèche Rhône Coiron (78,6) ainsi que sur la CC Drôme Sud Provence (127).

Des disparités existent entre les communes de la CC DRAGA : Bourg-Saint-Andéol est presque à l'équilibre (indicateur de concentration d'emploi égal à 91) alors que les communes du plateau ont plus de deux fois moins d'emplois que d'actifs résidant.

Cet indicateur s'explique notamment par la présence de pôles d'emplois majeurs à proximité de la CC DRAGA dont notamment :

- Montélimar qui concentre environ 150 emplois pour 100 actifs résidant sur la commune.
- Pierrelatte qui concentre environ 230 emplois pour 100 actifs résidant sur la commune.

Ainsi, le territoire de la CC DRAGA est dépendant économiquement des territoires voisins générant de nombreux flux de déplacements et présente une fonction principalement résidentielle.



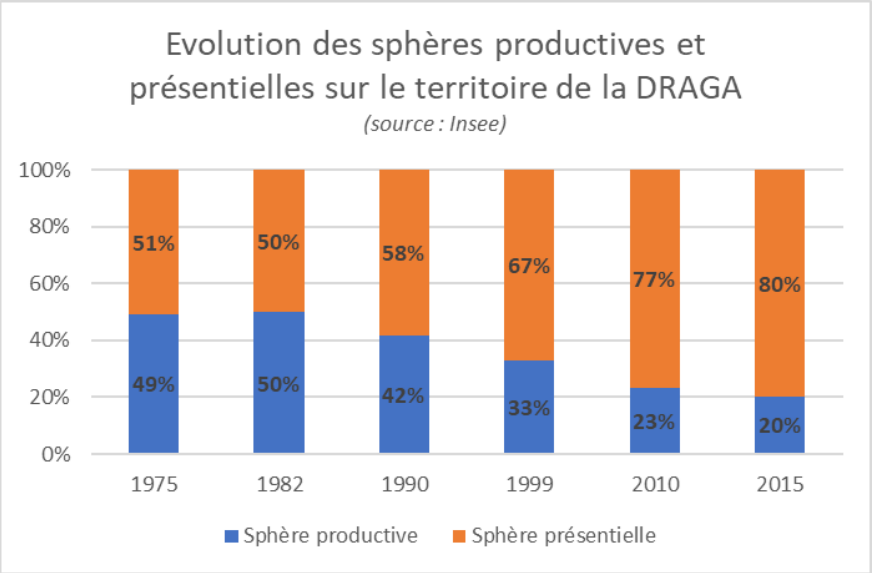
Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2019.

Définition (source Insee) :

Les activités présentielles *sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.*

Les activités productives *sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.*

Le constat d'un territoire résidentiel se confirme par l'analyse des sphères productives et résidentielles : en 2015, la sphère présentielle représente 80% des emplois totaux de la CC DRAGA. Cette part augmente au fil des années : elle représentait 67% des emplois en 1999.



6.1.2. Une prédominance des emplois du secteur tertiaire

En 2016, les activités tertiaires (commerces, transports, services divers & administration publique, enseignement, santé et action sociale) demeurent les principales pourvoyeuses d'emplois sur le territoire de la CC DRAGA. Elles représentent 80,1% des emplois et sont en progression de +3,6% par an entre 2011 et 2016.

A titre de comparaison le secteur tertiaire ne représente que 55,1% des emplois de la CC Drôme Sud Provence et 54% des emplois de la CC Ardèche Rhône Coiron. Cette plus faible part du secteur tertiaire s'explique en partie par la place importante du secteur de l'industrie sur ces deux territoires : 33,4% des emplois dans la CC Drôme Sud Provence et 35,9% des emplois dans la CC Ardèche Rhône Coiron. Néanmoins, sur la CC Drôme Sud Provence, l'industrie est en perte de vitesse (-1,1% entre 2011 et 2016 soit une perte de 83 emplois).

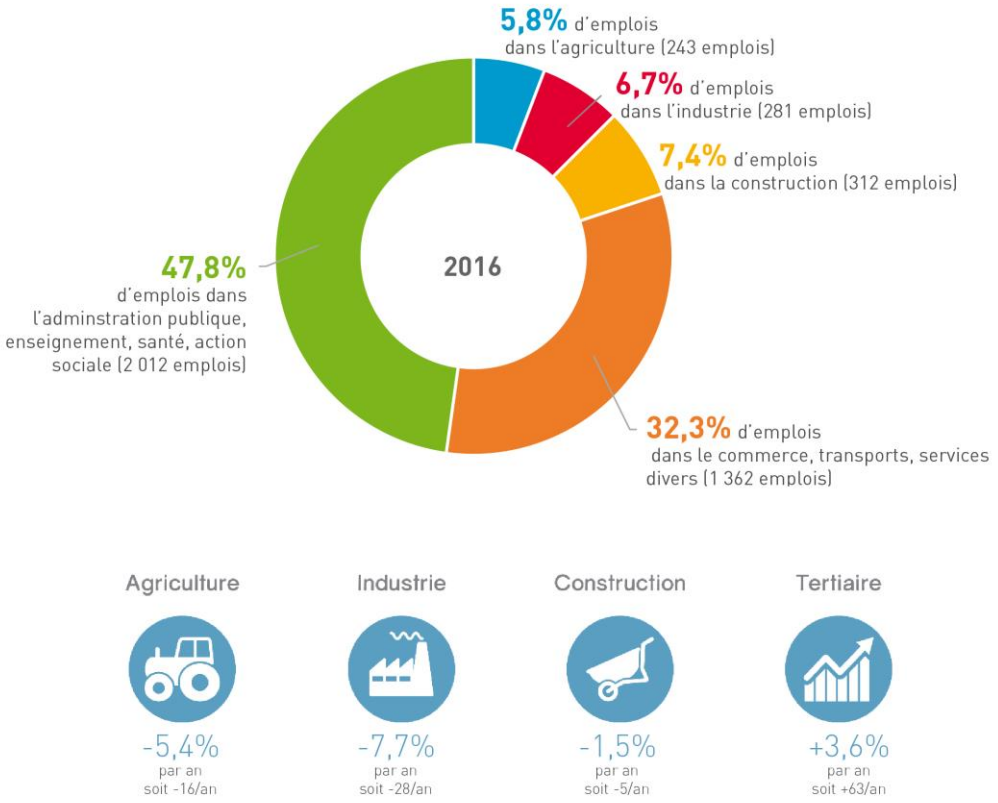
Le secteur d'activité de la construction représente 7,4% des emplois en 2016 et connaît une diminution au cours des dernières années : -1,5%/an d'emplois entre 2011 et 2016.

L'emploi agricole, encore bien présent sur le territoire, compte 243 emplois en 2016 (5,8% de l'emploi), mais connait une baisse sensible (-5,4% par an d'emplois agricoles entre 2011 et 2016). A titre de comparaison, le secteur agricole représente 3,4% des emplois de la CC Drôme Sud Provence et 3,4% des emplois de la CC Ardèche Rhône Coiron.

L'industrie (281 emplois, 6,7% des emplois en 2016) est en perte de vitesse avec une chute de -7,7%/an entre 2011 et 2016 des emplois industriels.

La CC DRAGA étant dépendante des pôles d'emplois voisins, il est important de noter que si Montélimar a vu son nombre d'emplois augmenter considérablement entre 2011 et 2016 (+ 1241 emplois), Pierrelatte a en revanche perdu 506 emplois sur la même période.

Evolution de l'emploi selon le secteur d'activité entre 2011 et 2016



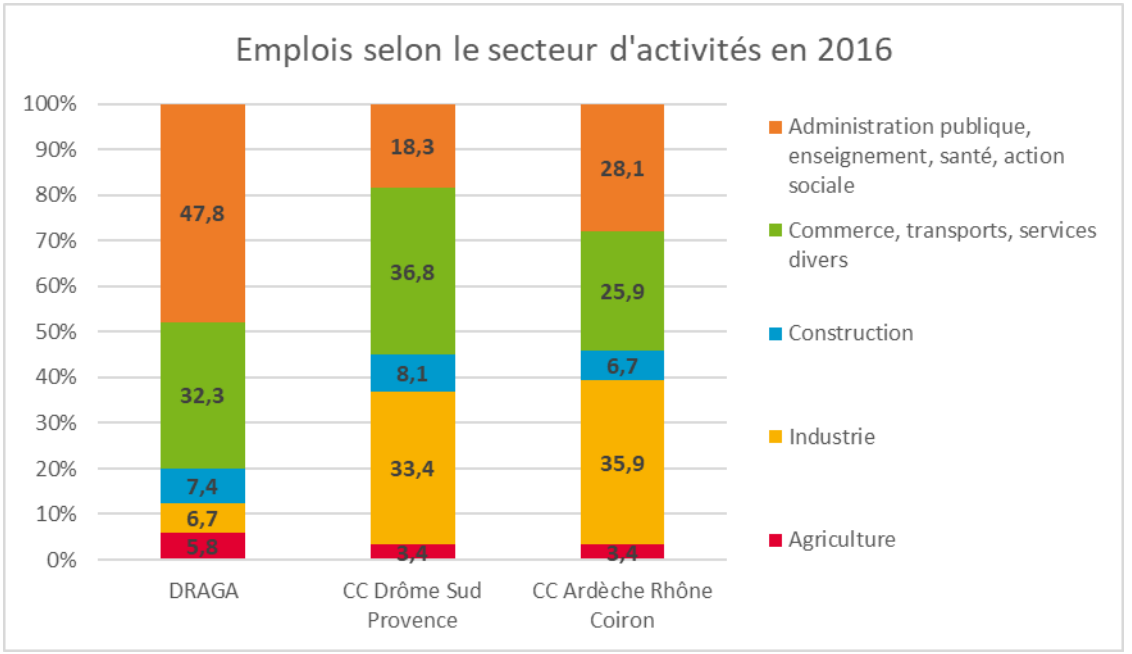
Source : Insee

La tertiarisation de l'économie locale se mesure également par l'importante part d'employés sur le territoire (32.4% des emplois de 2016) ainsi que par l'augmentation des emplois des catégories socioprofessionnelles professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont respectivement progressé de +2,2% / an et 3.4% / an entre 2011 et 2016.

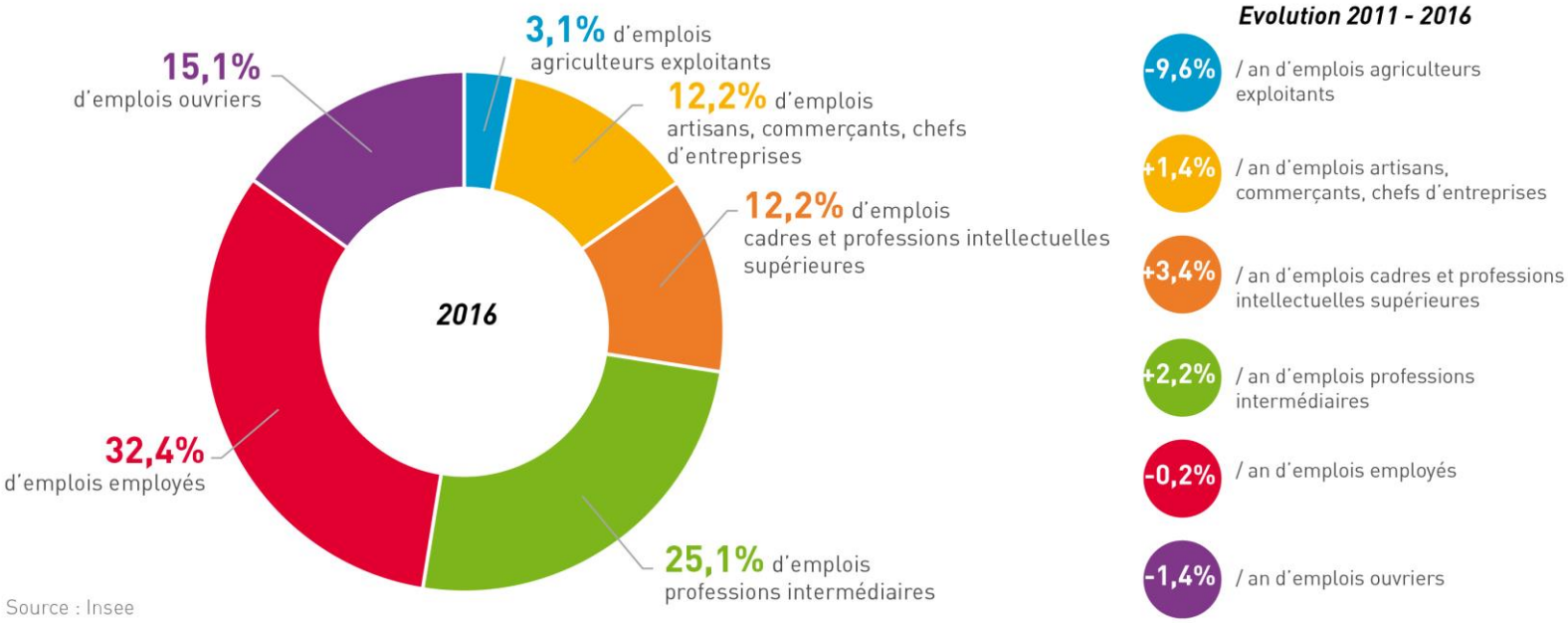
Le nombre d'emplois artisans, commerçants et chefs d'entreprises augmente sensiblement entre 2011 et 2016 (+1.4% / an).

Les emplois ouvriers représentent 15.1% des emplois de la CC DRAGA en 2016 et connaissent une diminution (-1,4% / an).

Les emplois d'agriculteurs exploitants enregistrent la plus forte diminution entre 2011 et 2016 : -9,6% / an.



Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle



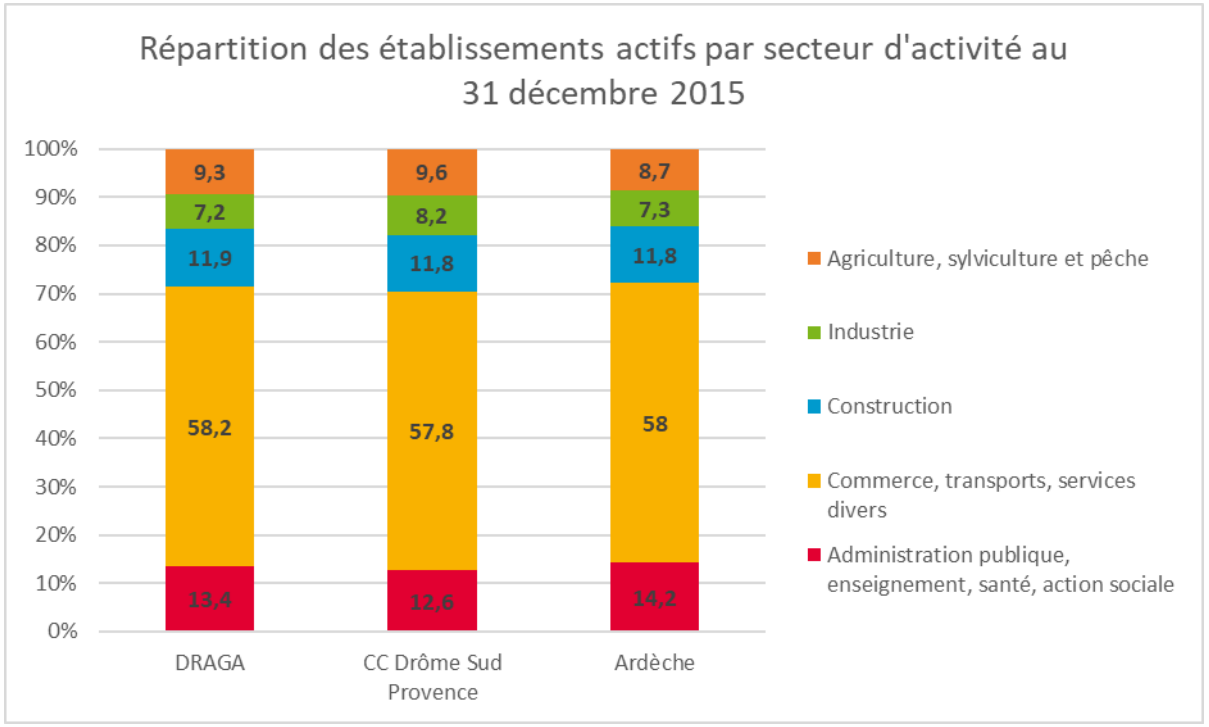
Source : Insee

6.1.3. Un tissu économique structuré autour des TPE / PME

Au 31 décembre 2015, le secteur tertiaire représente 71,6% des établissements actifs de la CC DRAGA dont 58,2% relève du secteur commerce, transports et services divers.

En comparaison avec la Communauté de Communes Drôme Sud Provence et le Département de l'Ardèche, la DRAGA se caractérise par :

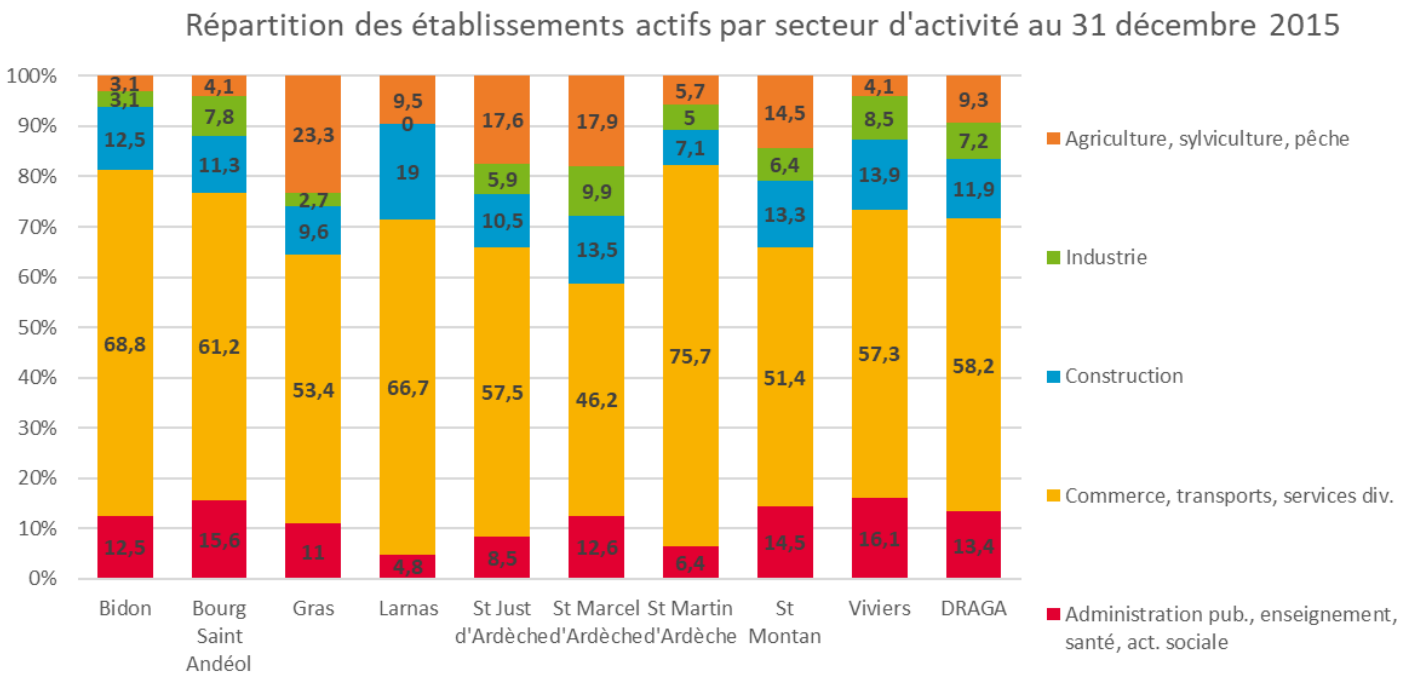
- Une part d'établissements actifs relevant du secteur de l'agriculture, sylviculture et pêche et du secteur du commerce, transports, services divers plus importante que la moyenne du département ;
- Une part d'établissements actifs relevant du secteur de l'industrie moins élevée que sur les territoires de comparaison ;
- Un secteur administration publique, enseignement, santé, action sociale moins important par rapport au département mais plus élevé en comparaison avec la CC Drôme Sud Provence ;
- La représentation du secteur de la construction s'inscrit dans la moyenne des territoires de comparaison.



Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

L'analyse de la répartition des établissements actifs par secteur d'activité à l'échelle des communes démontre plusieurs spécificités communales au sein de la CC DRAGA :

- Plusieurs communes sont fortement marquées par la présence du secteur de l'agriculture, sylviculture, pêche. Il s'agit des communes de Gras, St Marcel d'Ardèche, St Just d'Ardèche et St Montan où la part d'établissements actifs de ce secteur est supérieure à 14%. A l'inverse, le poids de ce secteur est faible pour les communes de Bidon (3.1% des établissements), Bourg-Saint-Andéol et Viviers (4.1% des établissements).
- Le secteur du commerce, transports et services divers est fortement marqué sur les communes de St Martin d'Ardèche (75.7% des établissements), Bidon (68.8%), Larnas (66,7%) et Bourg-Saint-Andéol (61,2%).
- Le secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » est important pour les communes de Viviers (16.1% des établissements) et Bourg-Saint-Andéol (15.6%). Il s'agit des deux polarités urbaines du territoire de la DRAGA.

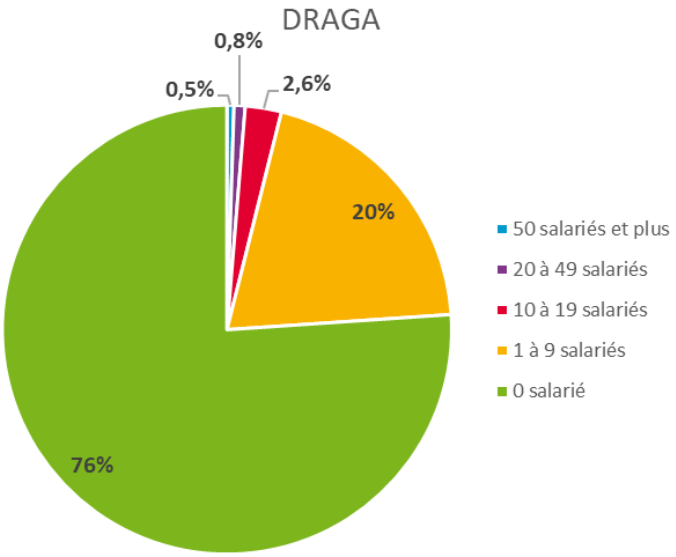


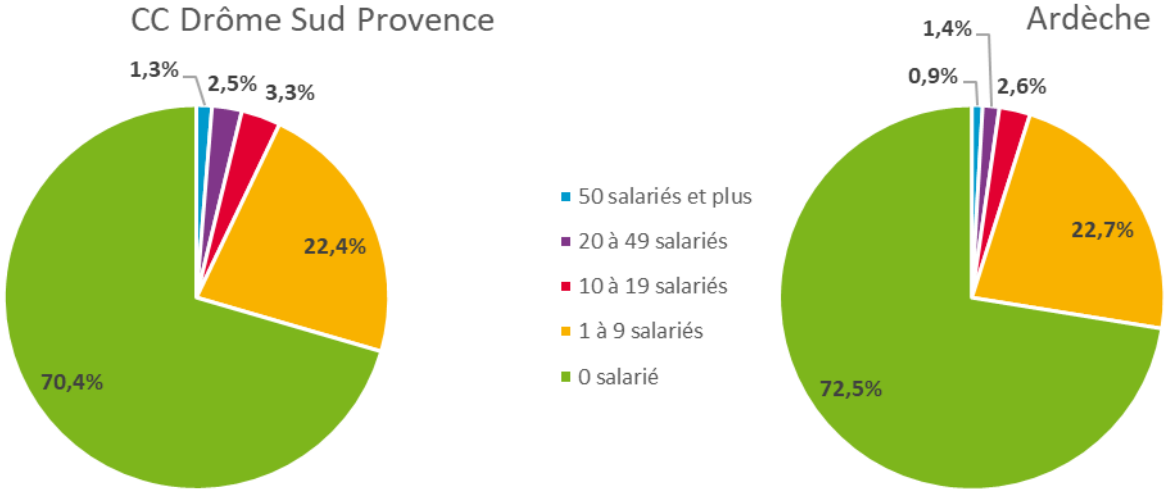
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

76% des établissements actifs au 31 décembre 2015 de la DRAGA n'emploient aucun salarié. Cette part est supérieure à la CC Drôme Sud Provence (70.4%) et au département de l'Ardèche (72.5%).

La DRAGA compte essentiellement de petites entreprises de moins de 9 salariés (96% des établissements actifs au 31 décembre 2015).

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectifs salarié au 31 décembre 2015 (source : Insee)





6.2. CARACTERISTIQUE DE LA POPULATION ACTIVE

6.2.1. Une diminution du nombre d'actifs

Rappel : la population en âge de travailler représente la totalité des personnes âgées de 15 à 64 ans résidant dans la commune.

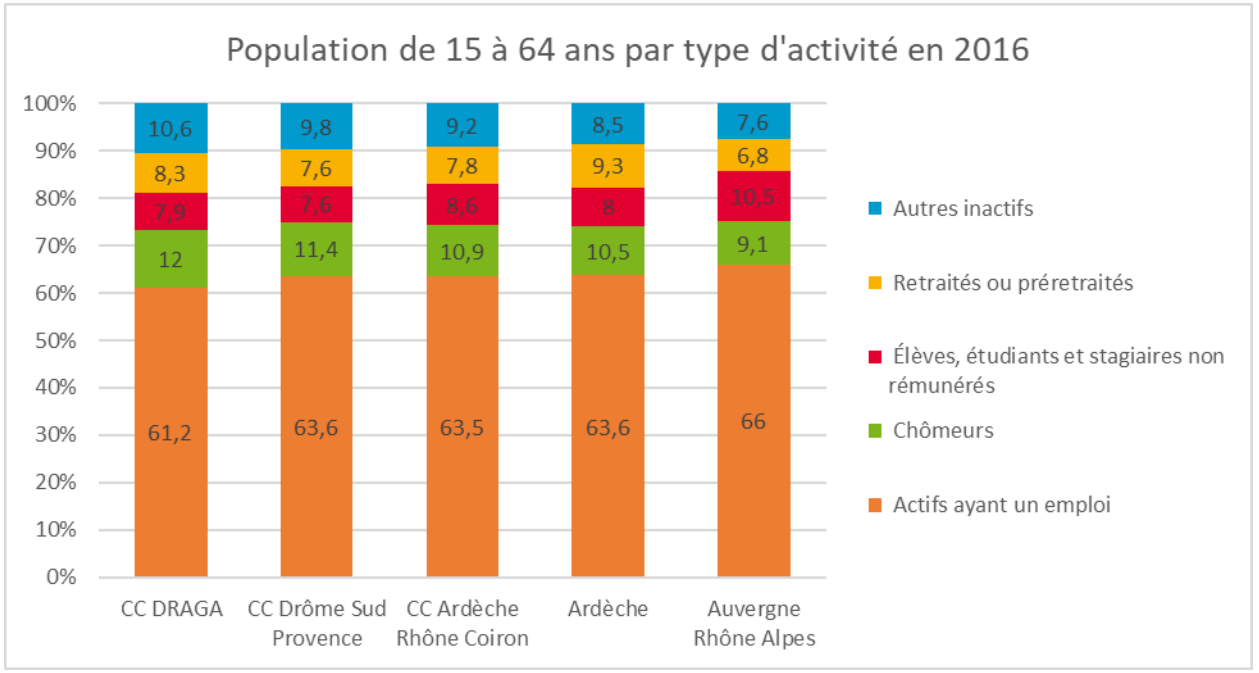
La population active se compose de la population occupée, qui regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi et de la population au chômage, qui regroupe l'ensemble des personnes à la recherche d'un emploi.

Les inactifs sont les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Concernant les données relatives au chômage, il est important de distinguer :

- *Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs **dans la population active.***
- *La part des chômeurs est la proportion de chômeurs **dans l'ensemble de la population.***

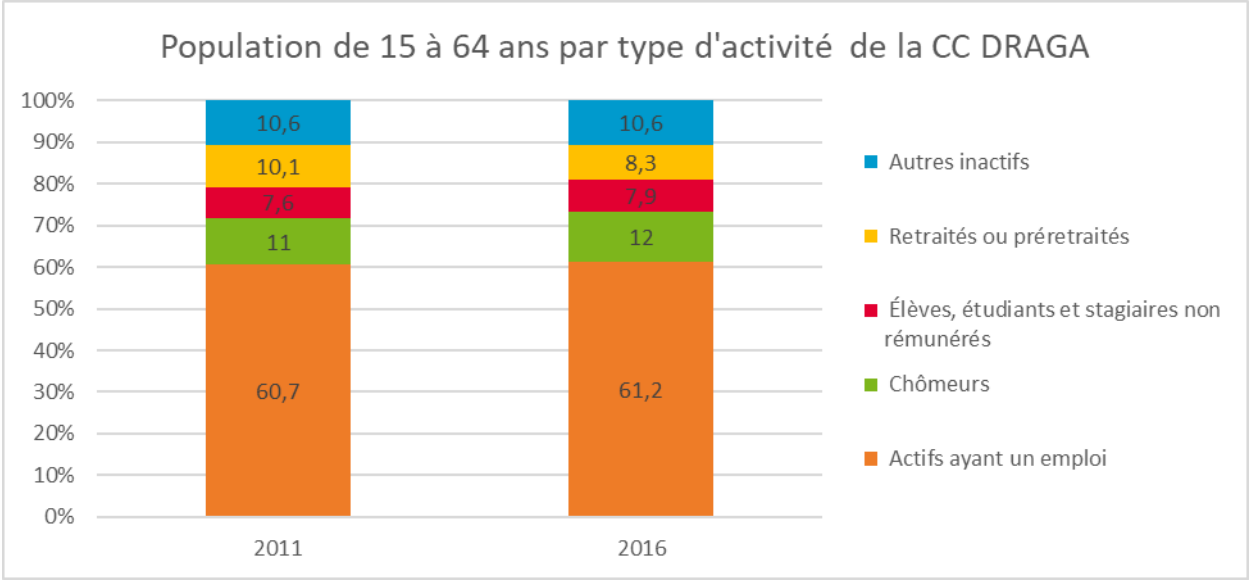
En 2016, la CC DRAGA compte 73.2% d'actifs. Depuis 2011, le nombre d'actifs a diminué passant de 8 375 à 8 272 actifs (-1,25%) alors que le nombre d'emplois a progressé de +6% sur la même période. La baisse du nombre d'actifs peut être expliquée par le vieillissement de la population constaté sur le territoire.



Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Parmi ces actifs, 61,2 % sont occupés. Le territoire de la CC DRAGA dispose d'une part d'actifs occupés moins importante que celle des territoires voisins ainsi que du Département (63,6%) et de la Région (66%). Néanmoins, depuis 2011, la part d'actifs de la DRAGA reste relativement stable.

La part des chômeurs est plus élevée sur la CC DRAGA que sur les autres territoires de comparaison : en 2016, la CC DRAGA compte 12% de chômeurs contre 11% en 2011.



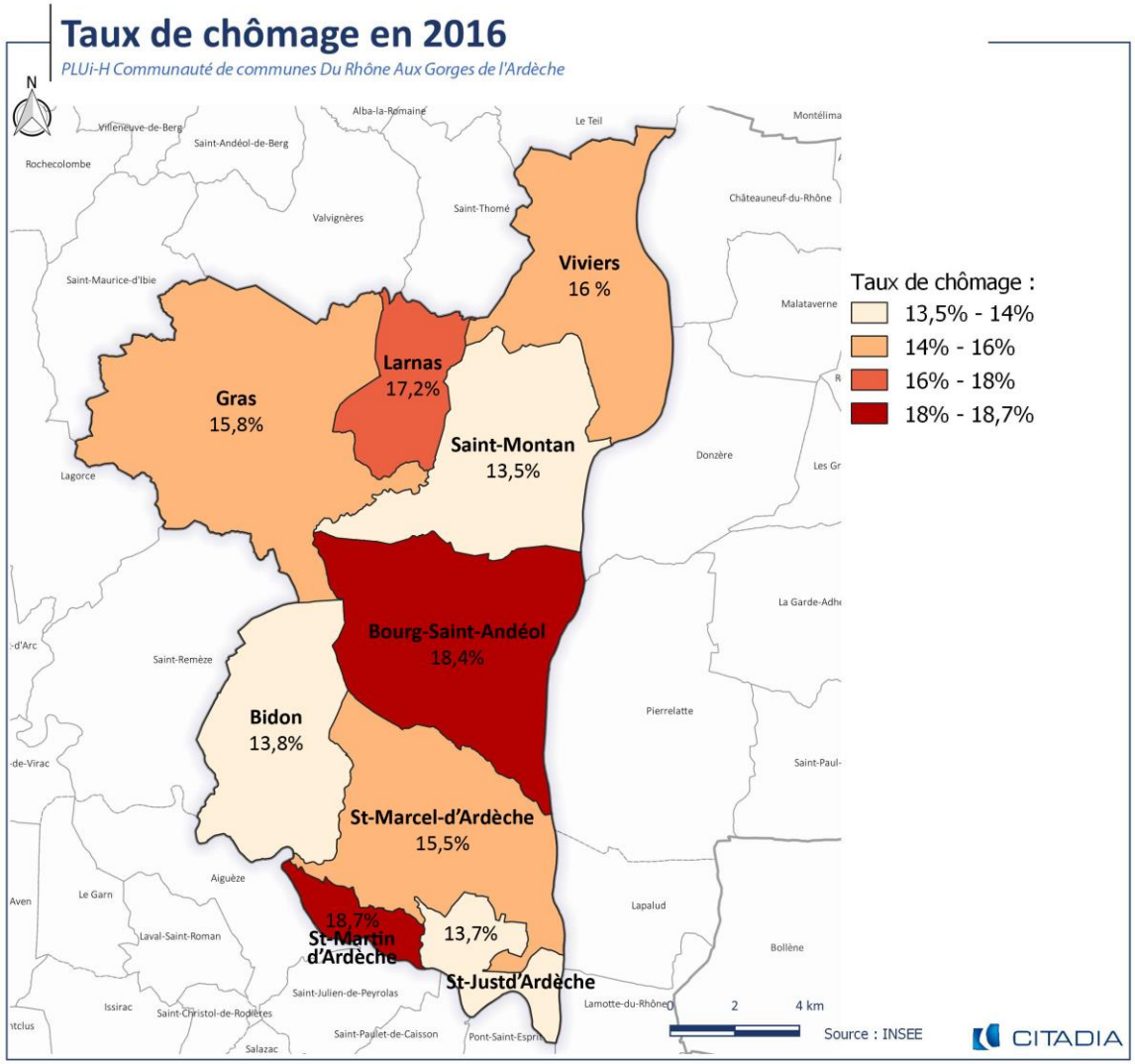
Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

6.2.2. Un taux de chômage élevé

Le taux de chômage[1], *soit le pourcentage de chômeurs* ***dans la population active,*** est élevé sur le territoire de la CC DRAGA : il représente 16.4% en 2016, soit un taux supérieur à ceux enregistrés sur les territoires de comparaison (15,2% pour la CC Drôme Sud Provence et 14,6% pour la CC Ardèche Rhône Coiron). Le taux de chômage des hommes (14,2%) est largement inférieur au taux de chômage des femmes (18,9%).

A l'échelle communale, la commune de Saint-Montan présente le taux de chômage le plus faible de la CC DRAGA (13,5% en 2016). Les communes de Bourg-Saint-Andéol (18,4%) et de Saint-Martin-d'Ardèche (18,7%) disposent des taux de chômage les plus forts de l'intercommunalité.

Entre 2011 et 2016, le taux de chômage de la CC DRAGA a augmenté (+ 1 point) alors que le nombre d'actifs a diminué.



[1] Les saisonniers ne sont pas comptabilisés dans les calculs du taux de chômage

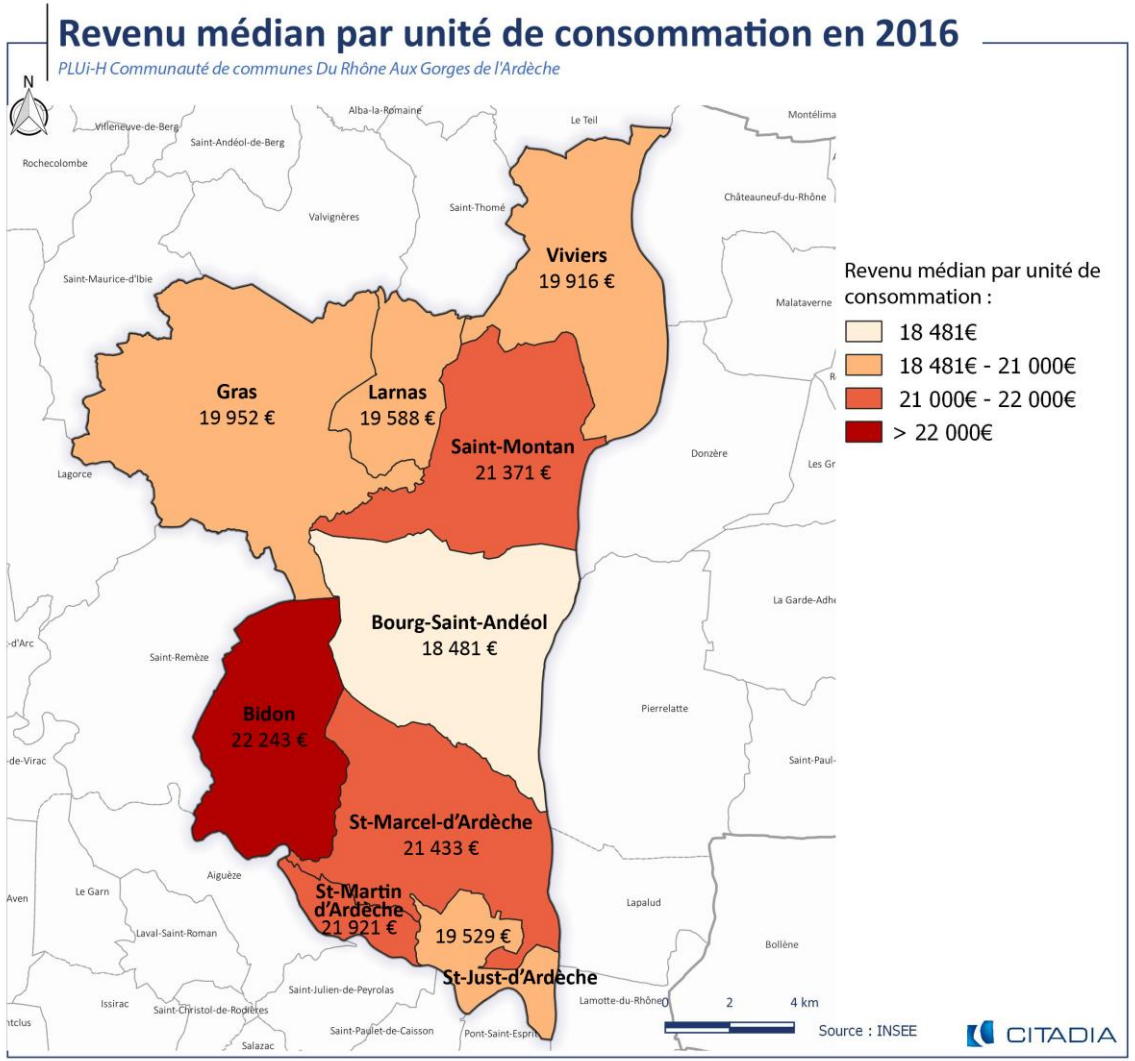
6.2.3. Un niveau de vie et de diplôme en augmentation

Le revenu médian par unité de consommation (19 916 € à l'échelle de la CC DRAGA) est légèrement inférieur à celui du département (19 878 €).

A l'échelle communale, les communes situées au sud du territoire (Bidon, St Martin d'Ardèche et St Marcel d'Ardèche) sont celles qui ont les revenus médians par unité de consommation les plus élevés (supérieur à 21 000 €).

A l'inverse, la commune de Bourg-Saint-Andéol présente un revenu médian par unité de consommation le plus faible du territoire (18 481€). Ceci est en partie lié à l'existence d'un parc social centré sur Bourg-Saint-Andéol : la commune concentre 78 % du parc social intercommunal.

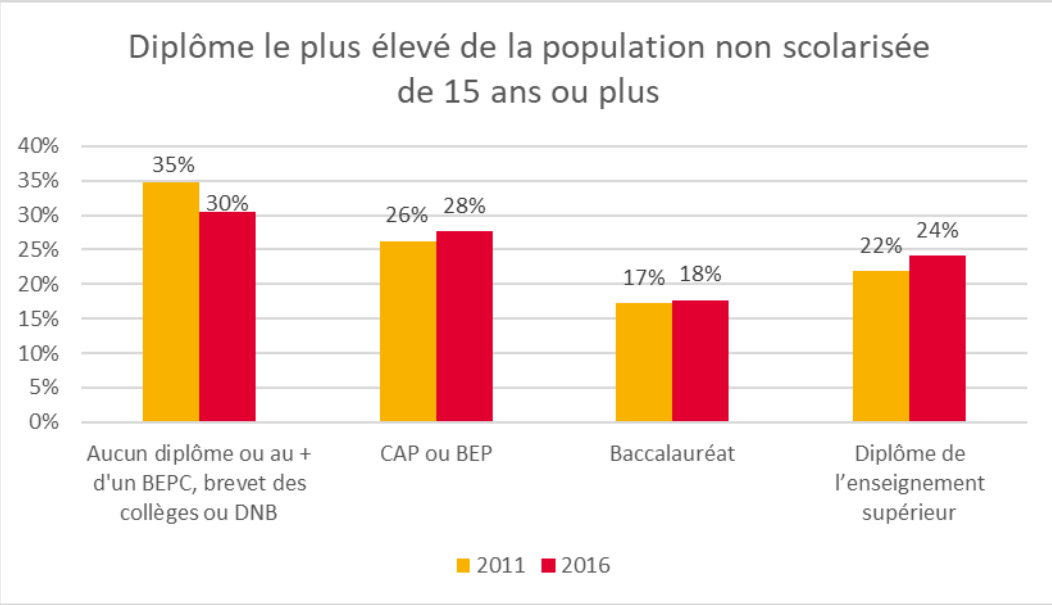
Le revenu médian par unité de consommation de la CC DRAGA a augmenté de + 1244 € entre 2012 et 2016 (revenu médian par unité de consommation en 2012 : 18 672 €).



En 2016, 30% de la population non scolarisée de plus de 15 ans de la CC DRAGA ne possède aucun diplôme alors que le département en compte 31,5%, la CC Ardèche Rhône Coiron 29% et la CC Drôme Sud Provence 29,8%.

Le diplôme le plus fréquent de la population de la CC DRAGA est le CAP ou le BEP : 28% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus.

La part des non diplômés diminue entre 2011 et 2016 passant de 35% à 30%. Dans le même temps, la part de la population non scolarisée de plus de 15 ans disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur augmente passant de 22% à 24%. Sur les territoires de comparaison, en 2016, la part des diplômés de l'enseignement supérieur représente 24% pour le département, 24,2% pour la CC Ardèche Rhône Coiron et 25,3% pour la CC Drôme Sud Provence.

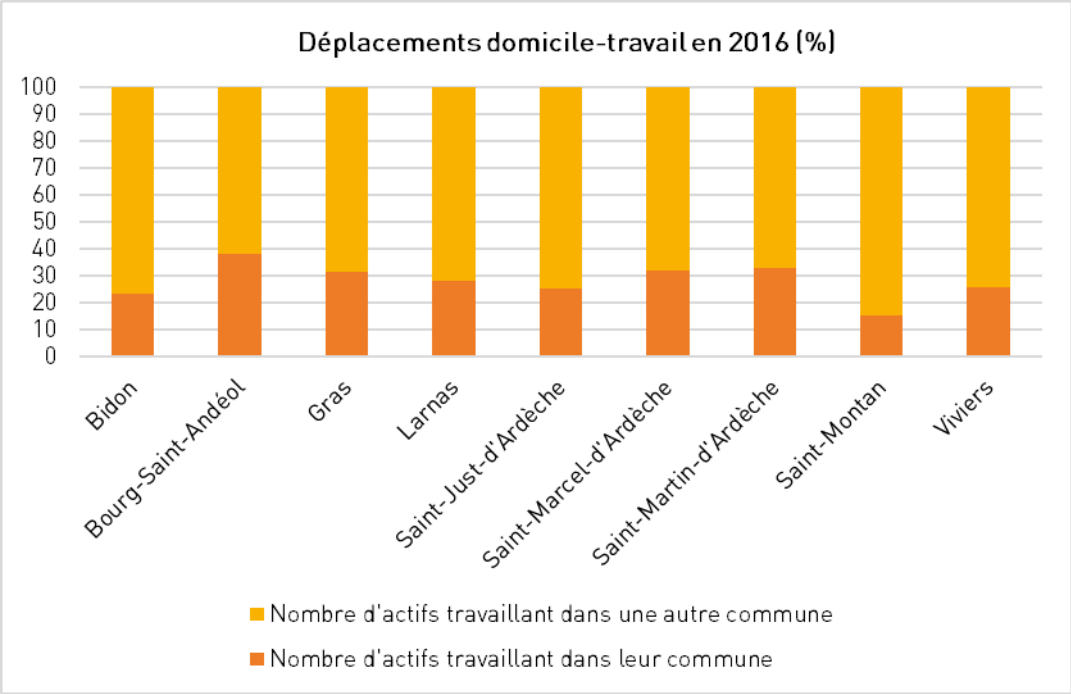


Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

6.2.4. Les déplacements domicile-travail (cf. analyse détaillée en partie 2 « Transports et Mobilités »)

En 2016, au total, 30 % d'actifs travaillent dans leur commune de résidence au sein de la DRAGA. C'est donc 70 % d'actifs qui travaillent hors de leur commune de résidence.

Bourg-Saint-Andéol regroupe la part la plus forte d'actifs travaillant dans leur commune de résidence (environ 40%) tandis que Bidon, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Montan et Viviers comptent davantage d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence (environ 75%).

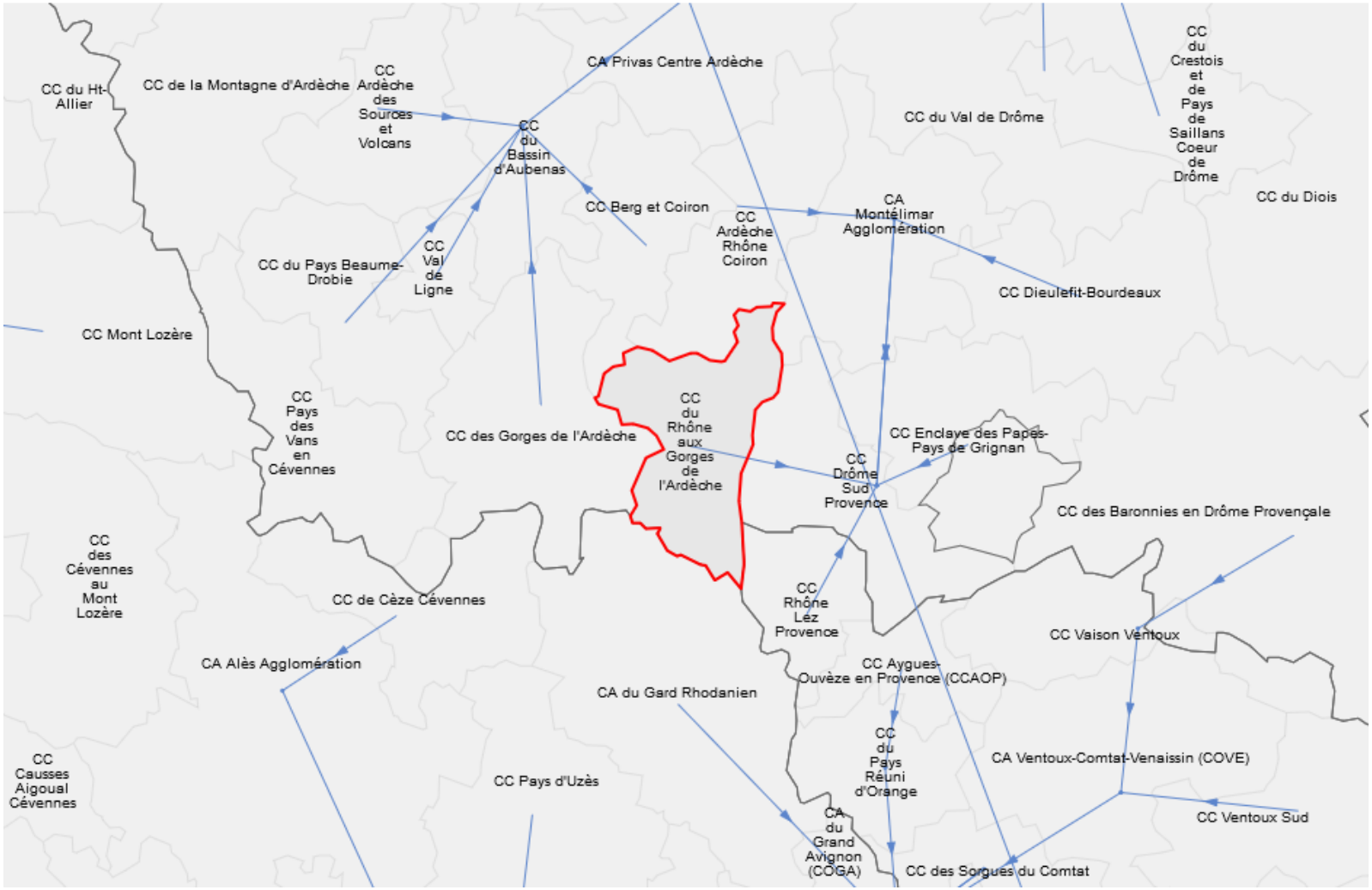


Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

L'analyse « Flux principal domicile – lieu de travail 2016 » réalisée par l'Insee, comptabilise les déplacements principaux, c'est-à-dire les déplacements supérieurs à 100 en direction du lieu de travail. Les flux inférieurs à 100 ne sont donc pas analysés.

En 2016, les principaux flux domicile - travail s'effectuent en direction de la Communauté de communes Drôme Sud Provence. En effet, ce territoire dispose de nombreux emplois, avec notamment le pôle de Pierrelatte et la présence d'une centrale nucléaire, d'un parc d'activité comprenant des activités industrielles, commerciales et artisanales.

L'analyse des flux principaux domicile – lieu de travail en 2016 témoigne également de l'inexistence de flux principal en direction de la CC DRAGA. Cette analyse confirme que la CC DRAGA est un territoire résidentiel.



Flux principal domicile-lieu de travail / Sources : Insee, RP, exploitation complémentaire

En s'intéressant dans le détail aux flux domicile travail à l'échelle communale, la mobilité entre le lieu de résidence et le lieu de travail témoigne de liaisons fortes avec la vallée du Rhône.

En effet, les habitants de la DRAGA se déplacement majoritairement vers les bassins d'emploi de la Drôme :

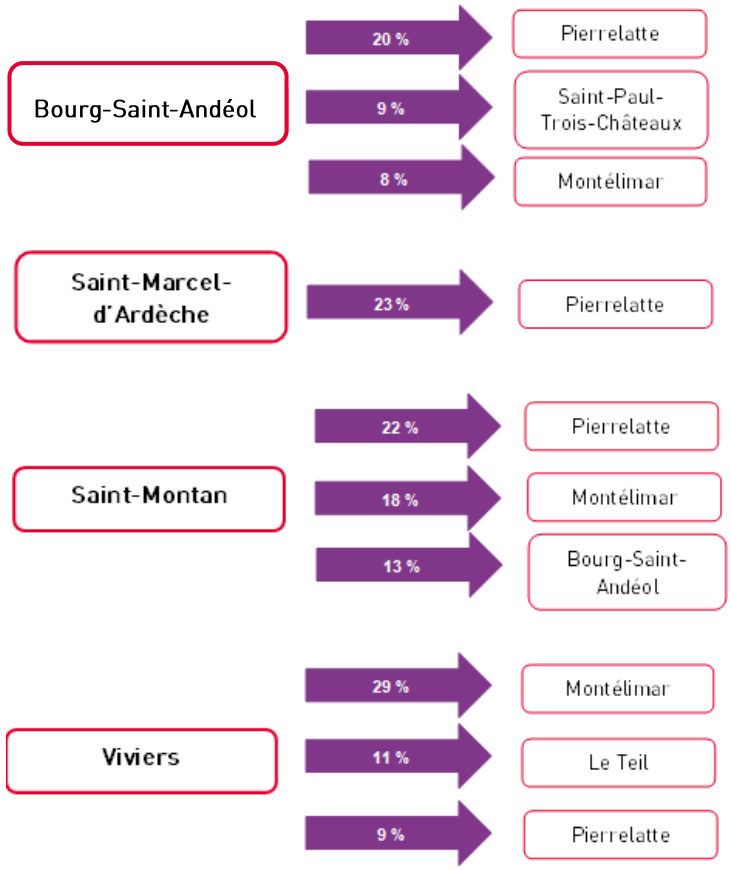
- Pierrelatte est la commune attirant le plus grand nombre d'actifs de la CC DRAGA :
  - 23% des actifs de St Marcel d'Ardèche
  - 22% des actifs de St Montan
  - 20% des actifs de Bourg-Saint-Andéol
  - 9% des actifs de Viviers.
- Montélimar est le deuxième pôle d'emploi attirant les actifs de la CC DRAGA :
  - 29 % d'actifs de Viviers
  - 18% d'actifs de Saint-Montan
  - 8% des actifs de Bourg-Saint-Andéol.

La commune de Viviers, située au Nord du territoire de la CC DRAGA, a également 11% de ses actifs travaillant dans la commune du Teil, qui se situe en Ardèche le long de la vallée du Rhône.

De façon générale, lorsque les actifs du territoire ne travaillent pas dans leur commune de résidence, ils ne travaillent pas non plus dans une autre commune de la CC DRAGA, excepté 13% des actifs de Saint-Montan qui travaillent à Bourg-Saint-Andéol.

L'ensemble de ces constats trouve sa source dans l'attractivité économique considérable de la vallée du Rhône qui accueille de nombreux bassins d'emploi. Le territoire de la DRAGA ne contient pas de pôle d'emploi régional mais quelques structures économiques accueillant une petite part des actifs résidant dans les communes de la DRAGA.

Détail des flux principaux lieu de résidence vers lieu de travail (2016)[1]



Sources : IGN, Insee 2016

[1] Seuls les flux domicile travail supérieur à 100 sont recensés par l'Insee. Ainsi, seules 4 communes de la CC DRAGA présentent ce type de flux.

6.3. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

6.3.1. Une offre commerciale de proximité

Répartition de l'offre commerciale

Cette analyse repose sur l'exploitation de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE (2017). La base permanente des équipements (BPE) est réalisée par l'Insee annuellement. Élaborée à partir de différentes sources administratives actualisées chaque année, cette base répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population, dont les commerces.

La répartition des commerces et services se fait en 3 gammes, permettant de mieux cerner le maillage territorial :

- **Gamme de proximité** composée d'équipements fréquents (école élémentaire, supérette, boulangerie, ...)
- **Gamme intermédiaire** contient des équipements moins fréquents mais relativement nombreux (collège, supermarché, sage-femme, ...)
- **Gamme supérieure** constituée d'équipements rares, plus spécialisés ou plus grands que dans les gammes précédentes (lycée, hypermarché, cardiologue, ...).

Selon la BPE de l'INSEE, sur l'ensemble du territoire de la CC DRAGA, 66 commerces ont été recensés. Sur les 9 communes du territoire, 7 communes sont équipées d'au moins un commerce.

Parmi les commerces présents sur l'ensemble du territoire, les commerces de proximité et intermédiaires prédominent. En effet, le territoire présente un seul équipement commercial de la gamme supérieure, à savoir une parfumerie localisée sur la commune de Bourg-Saint-Andéol. Ainsi le territoire ne compte pas les commerces de la gamme supérieure suivants :

- Aucun hypermarché
- Aucun magasin spécialisé produits surgelés
- Aucune poissonnerie
- Aucun magasin spécialisé de revêtements murs et sols.

Répartition des équipements par gamme (source : Insee BPE 2017)

Communes	Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure	TOTAL
Bourg-Saint-Andéol	12	13	1	**26**
Viviers	8	6	0	**14**
Saint-Just-d'Ardèche	5	3	0	**8**
Saint-Martin-d'Ardèche	4	4	0	**8**
Saint-Marcel-d'Ardèche	3	2	0	**5**
Saint-Montan	2	2	0	**4**
Gras	1	0	0	**1**
Bidon	0	0	0	**0**
Larnas	0	0	0	**0**
TOTAL	**35**	**30**	**1**	**66**

A ces équipements s'ajoute également les restaurants (non pris en compte dans le tableau ci-dessus). Ainsi, les communes de Bidon, Gras et Larnas comptent chacune une offre de restauration, venant étoffer leur offre de commerces et services de proximité.

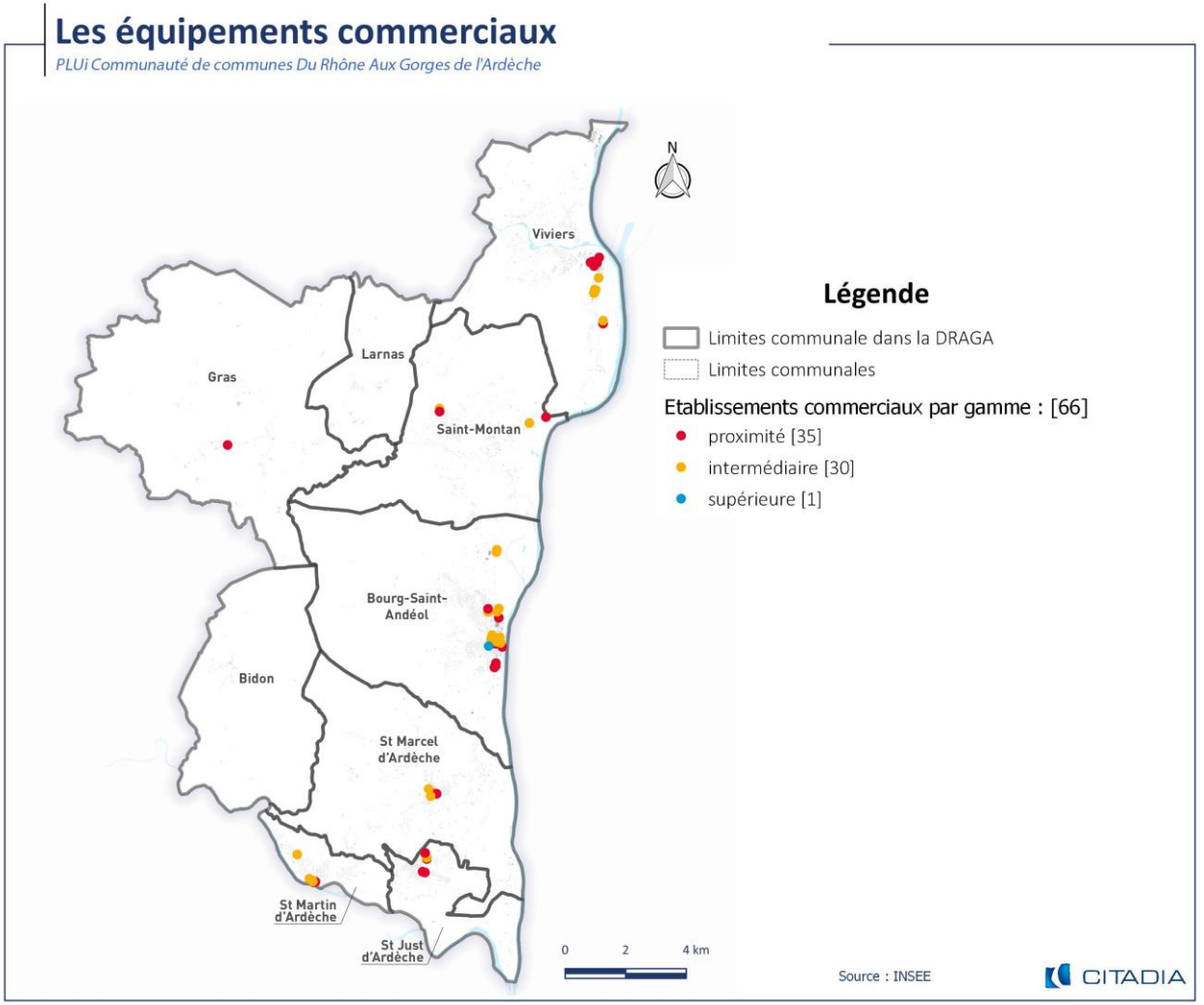
Répartition des commerces par gamme sur le territoire de la CC DRAGA
(source : Insee BPE 2017)

Gamme	Nombre	Equipement	Nombre
Proximité	35	Boulangerie	17
		Boucherie, charcuterie	7
		Epicerie	7
		Fleuriste	4
Intermédiaire	30	Magasin de vêtements	7
		Librairie, papeterie, journaux	5
		Droguerie, quincaillerie, bricolage	4
		Supermarché	4
		Magasin d'optique	3
		Station service	2
		Magasin d'articles de sports et de loisirs	2
		Magasin de matériel médical et orthopédique	1
		Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	1
		Magasin d'équipements du foyer	1
Supérieure	1	Parfumerie	1

Les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers concentrent la majorité des commerces de la gamme intermédiaire du territoire intercommunal. Ces deux communes comptabilisent également plusieurs commerces de proximité. Bourg-Saint-Andéol possède un linéaire commercial assez dynamique, organisé autour de la mairie et du centre-ville.

L'ensemble des commerces et services de proximité sont en adéquation avec le besoin des habitants. Néanmoins, la présence de locaux vacants se situant sur des emplacements stratégiques (sur les secteurs du centre-ville et de la mairie) nuit au dynamisme de la ville.

Viviers possède un linéaire commercial peu dynamique se situant le long de la route départementale 86 et dispose de quelques locaux vacants à ce même endroit, ce qui génère des ruptures marquantes.



En termes commercial, les communes de Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche et Saint-Montan jouent le rôle de pôle de proximité.

Le développement commercial de Saint-Martin-d'Ardèche est lié au tourisme, avec la présence d'épiceries et snacks à proximité de l'Ardèche.

6.3.2. La consommation des ménages

L'analyse de la consommation des ménages présentée ci-après provient de l'étude DATA COMMERCE réalisée par la CCI Ardèche. Les données de cette étude sont extraites de l'enquête de consommation des ménages réalisée en 2018 par les CCI de la Région Auvergne Rhône-Alpes et en particulier, auprès de 1 214 ménages ardéchois (échantillon représentatif) sur un panel de 45 produits de consommation courante et 38 secteurs/bassins de vie en Ardèche.

Le potentiel de consommation des ménages

Plusieurs formes de vente sont analysées :

- Commerces de proximité (surface inférieure à 300 m²)
- Grandes surfaces (GS dont la surface est supérieure à 300 m²) et drive
- Commerces non sédentaires (CNS)
- Vente à distance : Internet et vente par correspondance (VAD)
- Autres formes de vente : producteurs, magasins à l'usine, … (autres FV).

Le potentiel de consommation et les dépenses commercialisables correspondent à la même chose : il s'agit de l'argent dépensé par les ménages.

En 2018, les grandes surfaces captent 66.4% de la consommation des ménages de la CC DRAGA pour les produits dit courants tandis que les commerces de proximité captent un cinquième des parts de marché. La vente à distance arrive en troisième position avec moins de 10% des parts de marchés, soit 8 808 131 €.

Répartition du potentiel de consommation selon cinq formes de vente en 2018 des habitants de la CC DRAGA :

Lieux d'achat	DC (€)	DC
Commerces de moins de 300 m²	20 788 001 €	20,3 %
GS	67 858 662 €	66,4 %
CNS	2 732 405 €	2,7 %
VAD	8 808 131 €	8,6 %
Autres FV	1 992 285 €	1,9 %
Total	**102 179 484 €**	**100 %**

Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce – 2018

Plus précisément, les hypermarchés sont les premiers lieux de consommation des habitants de la CC DRAGA avec 28,7% du potentiel de consommation. Etant donné que le territoire de la CC DRAGA ne compte pas d'hypermarché, les habitants font donc en majorité leurs achats en dehors du territoire intercommunal.

Les commerces de moins de 300 m² et les grandes surfaces spécialisées sont au même niveau avec une représentation quasi similaire dans la consommation des habitants de la CC DRAGA. Le e-commerce a également un impact important car il représente 8 280 418 € dans le potentiel de consommation des habitants de la C DRAGA.

Répartition du potentiel de consommation selon onze formes de vente en 2018 des habitants de la CC DRAGA

DC = dépenses commercialisables

Lieux d'achat	DC (€)	DC
Hypermarché	29 360 356 €	28,7 %
Commerce de moins de 300m²	20 788 001 €	20,3 %
GSS (Grande Surface Spécialisée)	20 786 648 €	20,3 %
Supermarché	10 266 397 €	10 %
E-Commerce	8 280 418 €	8,1 %
Hard Discount	4 427 793 €	4,3 %
CNS	2 732 405 €	2,7 %
Autres FV	1 992 285 €	1,9 %
Drives	1 948 017 €	1,9 %
Autres GS	1 069 451 €	1 %
VPC	527 713 €	0,5 %
Total	**102 179 484 €**	**100 %**

Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce - 2018

En 2007 et 2018, l'analyse de l'évolution du potentiel de consommation des ménages de la CC DRAGA montre une nette diminution de la part des commerces de moins de 300 m² dans le potentiel de consommation : en 2007 ces commerces représentaient 27,4% de la part totale alors qu'en 2018 ils ne représentent plus que 20,3%.

Cette diminution s'est réalisée au profit des grandes surfaces (de 62,9% à 66,4%) et des ventes à distance (de 3,6% à 8,6%).

Evolution du potentiel de consommation des habitants de la CC DRAGA :

Lieux d'achat	2007	2018	Evolution en €	Evolution en %
Moins de 300 m²	23 994 871 €	20 788 001 €	- 3 206 870 €	- 13,4%
GS	55 156 883 €	67 858 662 €	+ 12 701 779 €	+ 23,0%
CNS	2 562 306 €	2 732 405 €	+ 170 099 €	+ 6,6%
VAD	3 169 096 €	8 808 131 €	+ 5 639 035 €	+ 177,9%
Autres FV	2 777 089 €	1 992 285 €	- 784 804 €	- 28,3%
Total	**87 660 245 €**	**102 179 484 €**	**+ 14 519 239 €**	**+ 16,6%**

Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce - 2018

Les destinations d'achat des ménages de la CC DRAGA

L'étude réalisée par la CCI d'Ardèche témoigne de l'importance de l'évasion commerciale dans la CC DRAGA. Bien que 25 % de la consommation courante soit effectuée dans le secteur de Bourg Saint Andéol[1], les quatre secteurs suivants (Montélimar, Pays de Pierrelatte, reste Vaucluse et vente à distance) sont extérieurs à la CC DRAGA mais aussi à l'Ardèche. Cumulée, la CC DRAGA ne représente que 38 % du potentiel de consommation des habitants. Cela signifie que le taux d'évasion commerciale est de 62 %. La Drôme avec 35,5 % de potentiel de consommations et le Vaucluse avec 10,3 % de potentiel de consommation occupent une place importante.

[1] Les CCI Auvergne Rhône-Alpes ont distingué 3 secteurs au sein de la DRAGA : Bourg-Saint-Andéol ville, Viviers ou secteur Nord (Gras, Larnas, Saint-Montan, Viviers) et Saint-Marcel-d'Ardèche ou secteur Sud (Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche, Bidon).

Répartition de la consommation des habitants de la CC DRAGA selon les secteurs de vente

DC = dépenses commercialisables

ST MARCEL D'ARDECHE secteur Sud comprend les communes de Bidon, St-Just d'Ardèche, St-Marcel d'Ardèche et St Martin d'Ardèche.

VIVIERS Secteur Nord comprend les communes de Gras, Larnas, St-Montan et Viviers.

Lieux d'achat	DC (€)	DC
BOURG ST ANDEOL VILLE (07)	25 564 129 €	25,0 %
MONTELIMAR (26)	23 306 751 €	22,8 %
PAYS DE PIERRELATTE (26)	11 917 359 €	11,7 %
RESTE VAUCLUSE (84)	10 539 117 €	10,3 %
VENTE A DISTANCE	8 808 131 €	8,6 %
ST MARCEL D ARDECHE secteur Sud (07)	8 350 882 €	8,2 %
VIVIERS Secteur Nord (07)	4 851 272 €	4,7 %
RESTE GARD (30)	4 279 420 €	4,2 %
RESTE ARDECHE (07)	2 559 724 €	2,5 %
RESTE DROME (26)	1 059 347 €	1,0 %
RESTE France et Etranger	943 352 €	0,9 %
Total	**102 179 484 €**	**100 %**

Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce – 2018

L'analyse de la répartition du potentiel de consommation des habitants de la CC DRAGA selon les pôles commerciaux en 2018 permet de distinguer les grands pôles commerciaux les plus attractifs pour les habitants de la CC DRAGA. En premier lieu, c'est la zone Intermarché de Bourg-Saint-Andéol qui attire le plus les habitants de la CC DRAGA (17% du potentiel de consommation des ménages), alors que le centre-ville de Bourg-Saint-Andéol ne représente que 8% du potentiel de consommation.

Ensuite, la zone commerciale sud de Montélimar représente 14% des dépenses de consommation courante et le centre commercial La Croix d'Or à Pierrelatte enregistre 7,6% des dépenses commercialisables de la CC DRAGA.

Il est important de noter que les centres-villes sont peu attractifs pour les habitants de la CC DRAGA. En effet, ils enregistrent :

- Pierrelatte : 2.8% des dépenses commercialisables des ménages de la CC DRAGA.
- Montélimar : 2.9%
- Bourg-Saint-Andéol : 8%

Ces dernières années, les grandes surfaces (supérieures à 300 m²) ont pris énormément d'ampleur au détriment des commerces de moins de 300 m² souvent localisés en centre-ville.

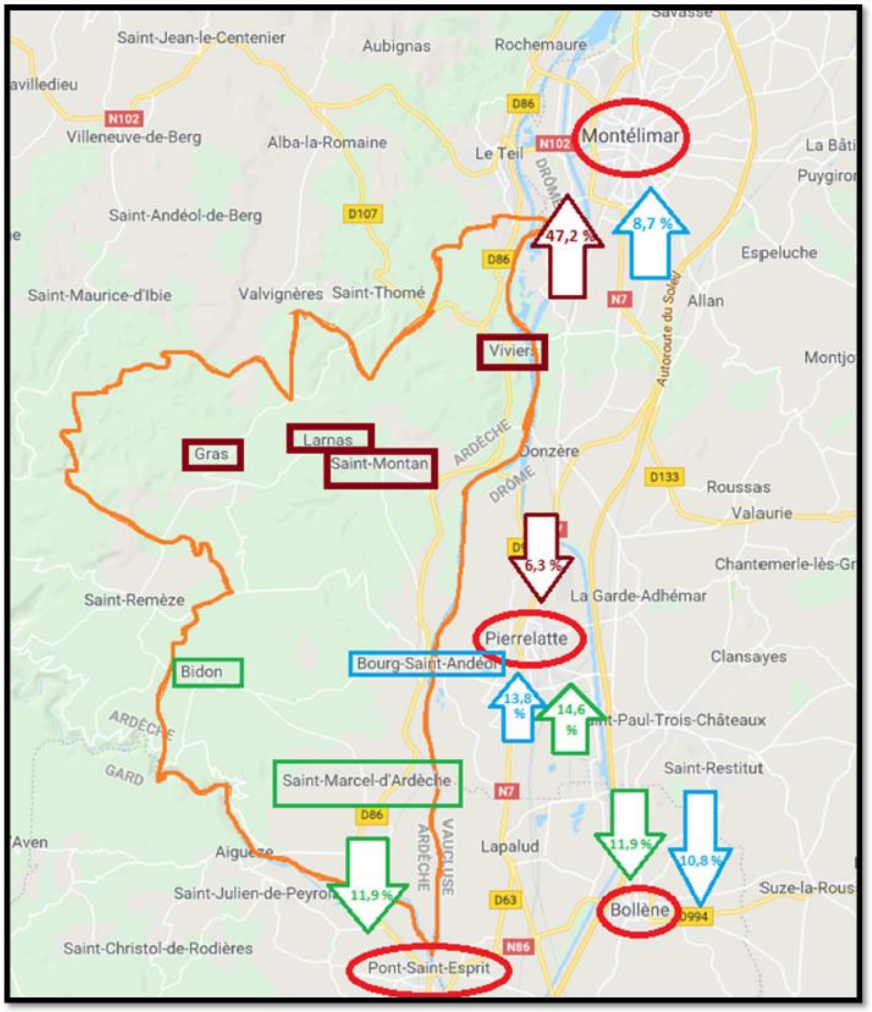
Répartition du potentiel de consommation des habitants de la CC DRAGA **selon les pôles** commerciaux en 2018 :

Lieux d'achat	DC (€)	DC
BOURG ST ANDEOL (07) / ZONE INTERMARCHE	17 322 890 €	17,0 %
MONTELIMAR (26) / ZONE COMMERCIALE SUD	14 324 154 €	14,0 %
RESTE VAUCLUSE (84)	10 539 117 €	10,3 %
VENTE A DISTANCE	8 808 131 €	8,6 %
BOURG ST ANDEOL (07) / CENTRE VILLE	8 153 820 €	8,0 %
PIERRELATTE (26) / CC LA CROIX D'OR	7 771 109 €	7,6 %
ST JUST D'ARDECHE (07)	5 430 765 €	5,3 %
VIVIERS (07)	4 792 505 €	4,7 %
RESTE GARD (30)	4 279 420 €	4,2 %
RESTE ARDECHE	3 219 831 €	3,2 %
MONTELIMAR (26) / CENTRE VILLE	3 003 529 €	2,9 %
PIERRELATTE (26) / CENTRE VILLE	2 826 808 €	2,8 %
RESTE DROME	2 772 526 €	2,7 %
ST MARCEL D'ARDECHE (07)	2 406 196 €	2,4 %
MONTELIMAR (26) / ZONE GEANT	1 669 123 €	1,6 %
MONTELIMAR (26) / ZONE LECLERC	1 607 659 €	1,6 %
MONTELIMAR (26) / RESTE	1 174 656 €	1,1 %
CHATEAUNEUF DU RHONE (26)	1 133 893 €	1,1 %
RESTE FRANCE	810 974 €	0,8 %
ETRANGER	132 378 €	0,1 %
Total	**102 179 484 €**	**100 %**

Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce – 2018

La carte ci-après réalisée par la CCI d'Ardèche permet de représenter spatialement l'évasion commerciale par secteur géographique de la CC DRAGA :

- En bleu : secteur de Bourg-Saint-Andéol
- En vert : secteur Sud
- En marron : secteur Nord



Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce – 2018

Ainsi, les habitants du secteur Nord de la DRAGA dépensent 47,2% de leur potentiel de consommation dans la ville de Montélimar et 6,3% dans la ville de Pierrelatte. Les habitants du secteur Sud de la DRAGA dépensent

14,6% de leur potentiel de consommation dans la ville de Pierrelatte, 11,9% dans la ville de Pont-Saint-Esprit et 11,9% dans la ville de Bollène.

La zone de chalandise de la CC DRAGA

La zone de chalandise comprend l'ensemble des secteurs d'habitation de la clientèle d'un lieu donné ou d'une zone.

Selon l'étude de la CCI Ardèche, Bourg-Saint-Andéol a le plus fort taux d'emprise[1], avec 50,5 %. C'est le moteur principal du chiffre d'affaires de la CC DRAGA.

Le taux d'emprise des secteurs hors DRAGA est faible : seul le secteur Ruoms Vallon (avec Saint Remèze) a une contribution assez forte pour apparaître : 2 150 563 €. La CC DRAGA doit donc son chiffre d'affaires à plus de 90 % à sa propre population, hors tourisme.

Zone de chalandise de la CC DRAGA

Secteurs d'origine du CA	Chiffre d'affaires	Taux d'emprise	Contribution au Chiffre d'affaires	Contribution cumulée
BOURG ST ANDEOL VILLE	18 359 172 €	50,5 %	44,8 %	44,8 %
ST MARCEL D'ARDECHE Secteur Sud	10 998 663 €	36,5 %	26,9 %	71,7 %
VIVIERS Secteur Nord	9 408 448 €	26,4 %	23 %	94,7 %
RUOMS VALLON	2 150 563 €	3,6 %	5,3 %	99,9 %
TOTAL	**40 916 846 €**		**99,9 %**	**99,9 %**

Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce – 2018

[1] Le taux d'emprise correspond au rapport entre la contribution au chiffre d'affaires du pôle et les dépenses commercialisables des ménages du secteur de résidence. L'emprise désignant la part de marché théorique captée par les points de vente de la zone étudiée.

Les taux de couverture des besoins des ménages du territoire

Les taux de couverture permettent d'analyser si les commerces présents sur le territoire de la CC DRAGA permettent de répondre aux besoins de ses habitants.

L'idéal serait d'avoir un taux de couverture de 100% permettant de dire que le nombre et la qualité de commerces sont suffisants pour satisfaire les besoins de la population.

A l'échelle de la CC DRAGA, le taux de couverture est très largement en dessous de 100% Le taux de couverture le plus élevé est de 64% pour l'alimentaire DPH Droguerie, Parfumerie, Hygiène), tandis que le plus faible est pour l'équipement de la personne avec 10%. Ainsi, il existe un très fort potentiel de consommation qui ne peut être assouvi avec les commerces que contient la CC DRAGA. Cela entraine donc une très forte évasion commerciale : au total, les commerces de la CC DRAGA permettent de satisfaire 40% des besoins totaux de consommation en 2018.

Famille de produits	Potentiel de consommation	Chiffre d'affaires	Taux de couverture	Evasion commerciale	dont e-commerce
ALIMENTAIRE DPH	52 164 313 €	33 351 771 €	64%	36%	**0,40%**
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	19 077 276 €	1 930 630 €	10%	90%	**19,90%**
MOBILIER ELECTRO DECO	9 597 560 €	1 700 075 €	18%	82%	**14,70%**
BRICOLAGE JARDINAGE	8 015 650 €	1 354 919 €	17%	83%	**1,10%**
CULTURE LOISIRS	13 324 685 €	2 609 523 €	20%	80%	**21%**
Total	**102 179 484 €**	**40 946 918 €**	**40%**	**60%**	**8,10%**

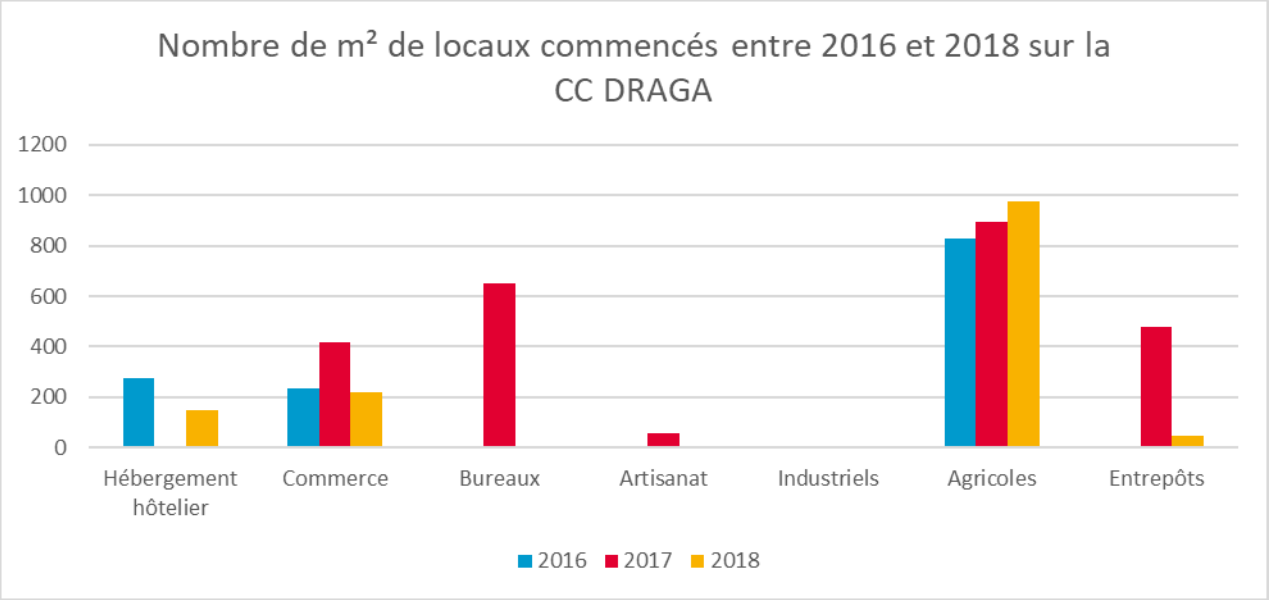
Source : CCI Auvergne Rhône-Alpes – Etude DATA Commerce – 2018

6.3.3. Evolution de l'offre commerciale

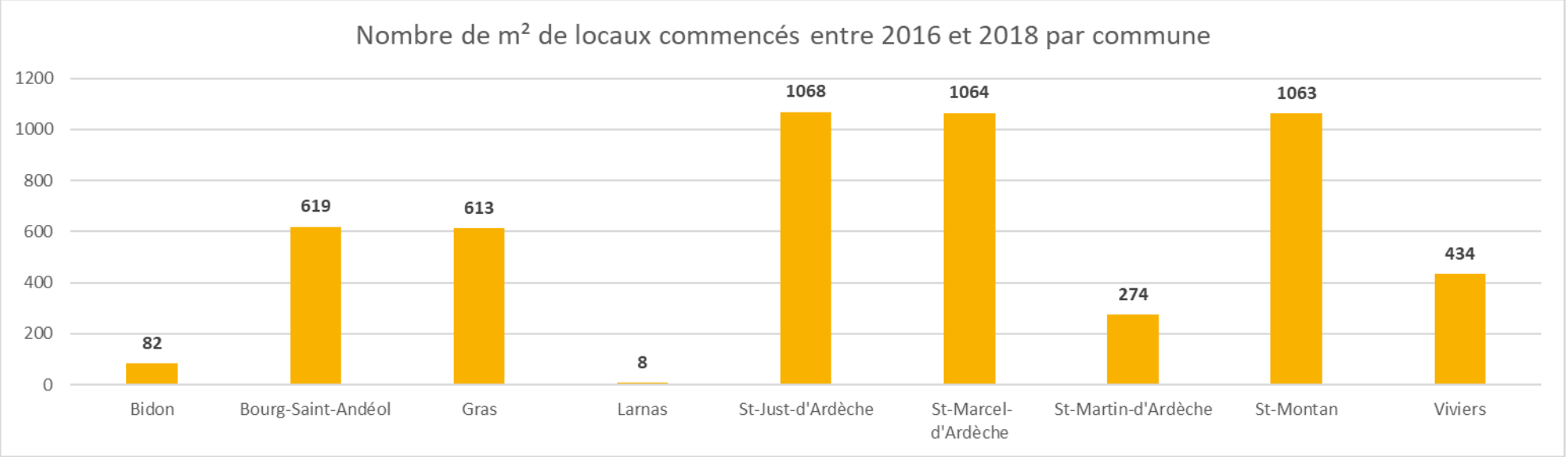
Tendances de développement récentes

Entre 2016 et 2018, 5 225 m² de locaux d'activité ont été autorisés sur le territoire de la CC DRAGA :

- 2016 : 1336 m² de locaux commencés dont 60% agricoles.
- 2017 : 2499 m² de locaux commencés pour le développement de plusieurs activités :
  - 36% de m² locaux agricoles commencés
  - 26% de bureaux
  - 19% d'entrepôts
  - 17% de commerce.
- 2018 : 1390 m² de locaux commencés dont 70% agricoles.



Source : Sit@del



Source : Sit@del

Entre 2016 et 2018, les communes de St-Just d'Ardèche, St-Marcel d'Ardèche et St Montan comptabilisent plus de m² de locaux commencés que la ville centre de Bourg-Saint-Andéol. Il s'agit principalement de locaux à vocation agricole.

Ces chiffres révèlent donc une activité agricole importante sur le territoire intercommunal. Peu de locaux d'activité pour d'autres usages ont été construits. Seulement 925 m² de locaux commerciaux ou à destination d'artisanat ont été commencés entre 2016 et 2018 soit environ 18% du nombre de m² de locaux commencés.

Une forte présence de locaux vacants dans les communes centres

Certains centres anciens du territoire rencontrent des difficultés pour maintenir leurs commerces de proximité au sein des centres-villes. En effet, plusieurs locaux commerciaux sont vacants ou transformés en habitation. Ce phénomène est particulièrement préoccupant sur la commune de Bourg-Saint-Andéol. Il s'observe également sur la commune de Viviers. Plusieurs raisons expliquent ce constat dont notamment l'attractivité générale des centres villes urbains du territoire :

- Le développement de quartiers résidentiels éloignés des centres-villes et l'organisation spatiale du territoire avec des villages localisés à plus de 15 minutes en voiture de la ville centre engendrent un usage accru de la voiture et donc des besoins en stationnement. Pour ces usagers, les commerces de périphérie offrant du stationnement sont privilégiés.
- La présence de plusieurs logements vacants voire indignes en centre-ville entache l'image de ces centralités et donc leur attractivité résidentielle, commerciale et touristique, affectant le petit commerce de proximité.
- La rétention foncière des propriétaires qui ne remettent pas systématiquement sur le marché les locaux communaux vacants.
- L'utilisation des locaux commerciaux pour un autre usage (sans transformation ni changement d'usage).



Local commercial vacant
(source : google maps)

6.3.4. Une absence de zone commerciale

Le territoire de la CC DRAGA présente la particularité de ne pas disposer de zone d'activité commerciale. Ainsi, les 66 commerces recensés sur le territoire se localisent principalement :

- Soit en centre-ville où ils participent à l'animation des villes et villages malgré des difficultés d'attractivités plus ou moins marquées.
- Soit en périphérie des centres-villes, au sein d'un tissu urbain mixte partagé entre habitat, service et équipement. Sur le territoire, plusieurs commerces de centre-ville font le choix de cette implantation commerciale qui s'est accrue ces dernières années, car elle engendre une bonne accessibilité en voiture (création de stationnement) ou à pied (localisation dans le tissu urbain). Toutefois, ce choix engendre des problèmes de vacance commerciale en centre ancien.
- Soit au sein de zone d'activité mixte (artisanale et commerciale).

En termes de commerce alimentaire, plusieurs grandes enseignes nationales sont recensées sur le territoire et permettent de satisfaire les besoins quotidiens des habitants :

- Intermarché à Bourg-Saint-Andéol. Ce commerce, récemment délocalisé, se situe en périphérie du centre-ville. Également un Lidl et une épicerie Vival.
- Carrefour Contact à Viviers, localisé au sein de la zone d'activité mixte Le Cros. Ce commerce est accessible uniquement en voiture.
- Intermarché à Saint-Just-d'Ardèche, localisé au sein de la zone d'activité mixte du Creux de Boule.

A cette offre alimentaire s'ajoutent les épiceries présentent notamment au sein des villages et hameaux de Gras et Saint Martin d'Ardèche.

Pour les besoins plus spécifiques, les habitants de la CC DRAGA doivent se rendre sur les territoires voisins où l'offre commerciale est plus importante :

- Montélimar (25 minutes de Bourg-Saint-Andéol en voiture) :
  - Zone commerciale Les Marques à Montélimar Sud : présence des enseignes nationales telles que Grand Frais, la Vie Claire, Carrefour, Marie Blachère, MacDo, Fnac, KFC ... Ainsi que d'équipements de loisirs (bowling).
  - Le centre-ville de Montélimar : présence des enseignes Celio, Promod, Micromania... Ainsi que d'équipements de loisirs (cinéma, médiathèque, ...).
  - Route de Valence : présence de l'hypermarché Leclerc et de l'enseigne McDonald's.
- Pierrelatte (5 minutes de Bourg-Saint-Andéol en voiture) :
  - Centre commercial La Croix d'Or : Carrefour Market, enseignes Keep Cool, King jouet, Sport 2000, McDonald's, Marie Blachère...

6.4. L'ARTISANAT

L'analyse des dynamiques du secteur d'activité de l'artisanat présentée ci-après émane principalement du portrait de territoire de la CC DRAGA réalisé par la Chambre de métiers et d'Artisanat Région Auvergne-Rhône-Alpes.

6.4.1. Préambule

Sont considérées comme artisanales les entreprises exerçant une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, à titre principal ou secondaire et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat. Ces entreprises n'emploient pas plus de 10 salariés à la création.

6.4.2. Situation des entreprises artisanales

Le territoire de la CC DRAGA comptabilise 451 entreprises artisanales au 30/06/2017. 42,5% des entreprises du territoire sont artisanales (champ marchand non agricole).

Concernant la répartition spatiale des entreprises artisanales, la CC DRAGA compte en moyenne 24 entreprises artisanales / 1000 habitants.

La commune de Bourg-Saint-Andéol compte le plus grand nombre d'entreprises artisanales (137) en comparaison avec les autres communes.

Répartition des entreprises artisanales par commune du territoire au 30/06/2017

(source : portait de territoire CMA)

COMMUNES du territoire	Nombre d'entreprises artisanales	% d'entreprises artisanales
BOURG-SAINT-ANDEOL	137	30,4 %
VIVIERS	96	21,3 %
SAINT-MONTAN	56	12,4 %
SAINT-MARCEL-D'ARDECHE	56	12,4 %
SAINT-JUST-D'ARDECHE	43	9,5 %
SAINT-MARTIN-D'ARDECHE	33	7,3 %
GRAS	12	2,7 %
BIDON	9	2,0 %
LARNAS	9	2,0 %
Total territoire Epci CC du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche	**451**	**100 %**

Entre 2014 et 2017, le nombre d'entreprises artisanales de la CC DRAGA a évolué de + 21,9%. Les secteurs d'activité du bâtiment et des services concentrent 71.6% des entreprises artisanales de la CC DRAGA. L'ensemble des secteurs d'activité ont connu une augmentation du nombre d'entreprises :

- Alimentation : + 16.4% (+ 9 entreprises)
- Bâtiment : +17% (+28 entreprises)
- Services : +25% (+26 entreprises)
- Fabrication : +39.1% (+18 entreprises).

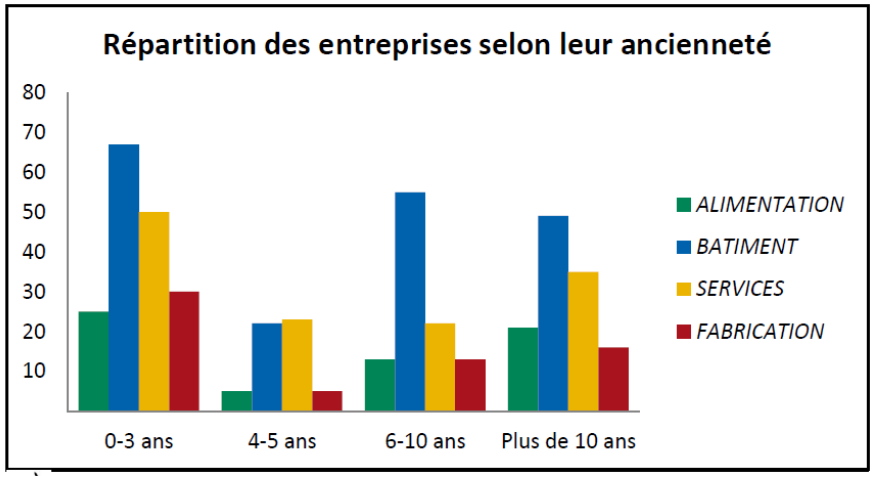
Evolution du nombre d'entreprises artisanales du territoire

Secteur d'activité	30/06/2014		30/06/2015		30/06/2016		30/06/2017	
	Nb d'entreprises	%	Nb d'entreprises	%	Nb d'entreprises	%	Nb d'entreprises	%
ALIMENTATION	55	14,9 %	55	14,2 %	55	12,9 %	64	14,2 %
BATIMENT	165	44,6 %	169	43,8 %	187	43,8 %	193	42,8 %
SERVICES	104	28,1 %	108	28,0 %	125	29,3 %	130	28,8 %
FABRICATION	46	12,4 %	54	14,0 %	60	14,1 %	64	14,2 %
INCONNU	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
TOTAL	370	100 %	386	100 %	427	100 %	451	100 %

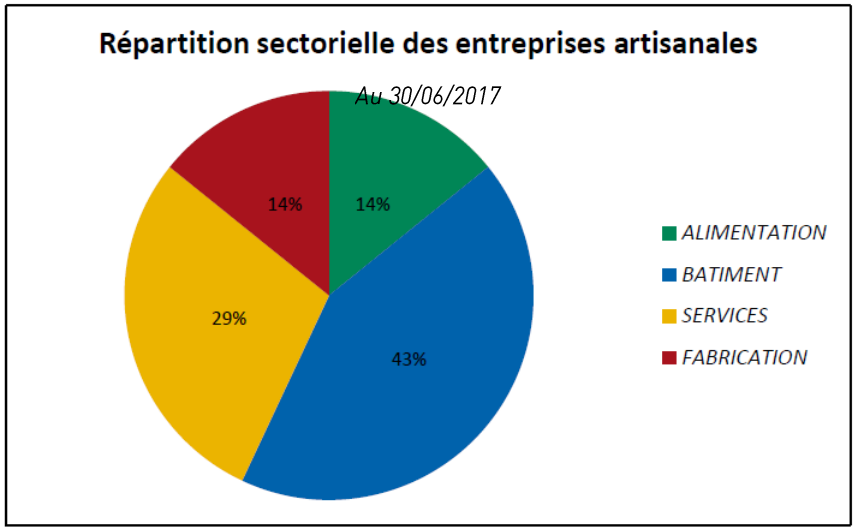
(source : CMA)

Les entreprises de moins de 3 ans d'ancienneté représentent 38,1% des entreprises artisanales de la CC DRAGA. En Auvergne-Rhône-Alpes cette proportion est de 35,6%.

Concernant les entreprises de plus de 10 ans, elles représentent 26,8% des entreprises artisanales du territoire, contre 32,2% en Auvergne-Rhône-Alpes.



(source : CMA)



(source : CMA)

6.5. LE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

6.5.1. Les zones d'activité du territoire intercommunal : des zones vieillissantes sans disponibilité foncière

Le territoire intercommunal compte 10 zones à vocation d'activités :

Nom	Localisation	Vocation principale	Surface totale	Disponibilité foncière (en ha)	Gestion intercommunale	Classement au document d'urbanisme en vigueur
Fanjouge	Bourg-Saint-Andéol	Industrielle	6,3 ha	0 ha	X	UY
Les Auches		Artisanale	14,1 ha	0 ha	X	UY
La Rochette		Mixte			X	UY
Barulas	Viviers	Artisanale voire industrielle	2,9 ha	0 ha / Potentiel en renouvellement urbain		Uac
Cros		Commerciale et artisanale	4,7 ha	0 ha		Uac
St-Aule		Artisanale	2,1 ha	0 ha		Uac1
Cité blanche		Zone de production industrielle de ciments et dérivés	31,8 ha	0 ha		Ui
Banc Rouge	Saint-Marcel-d'Ardèche	Industrielle / artisanale	5,1 ha	0,9 ha	X	UI
La Gare	Saint-Marcel d'Ardèche / Saint-Just d'Ardèche	Artisanale	5,2 ha	O ha	X	Ui
Le Creux de Boule	Saint-Just d'Ardèche	Commerciale et artisanale	3,8 ha	0 ha		Ui

Zone d'activité Fanjouge

Commune : *Bourg-Saint-Andéol*

Vocation de la ZA : *mixte (artisanale et industrielle)*

Superficie : *6,3 ha gérés par la Communauté de communes*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *UY*

Entreprises présentes : 8 entreprises dont :

- *Garage Peugeot*
- *Entreprise Bacacier Méridional*

Accessibilité : *la ZA Fanjouge se situe au Nord de la commune de Bourg-Saint-Andéol, à l'Est de la route départementale D86. Un seul accès dessert l'ensemble de la ZA, directement depuis la D86.*

Qualités spatiales : *moyenne / absence d'organisation d'ensemble*

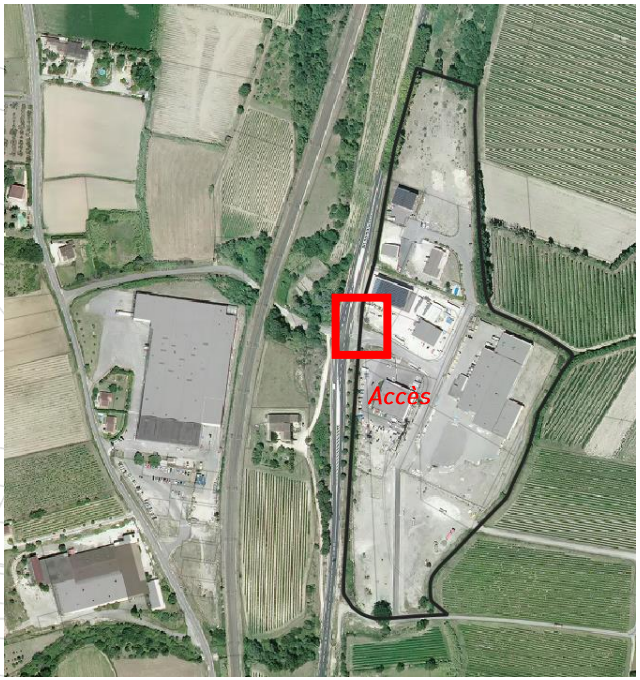
- *Les voiries sont de bonnes qualités / Présence de trottoirs uniquement en entrée de zone*
- *Présence d'éclairage public uniquement en entrée de zone*
- *Présence d'une signalétique d'entrée*
- *Présence d'une habitation*
- *Faible intégration paysagère de la zone / zone peu végétalisée.*

Projets et évolutions possibles : *pas de projet d'extension prévu à cause du PPRi.*

A noter : *Zone entièrement concernée par le PPRi.*

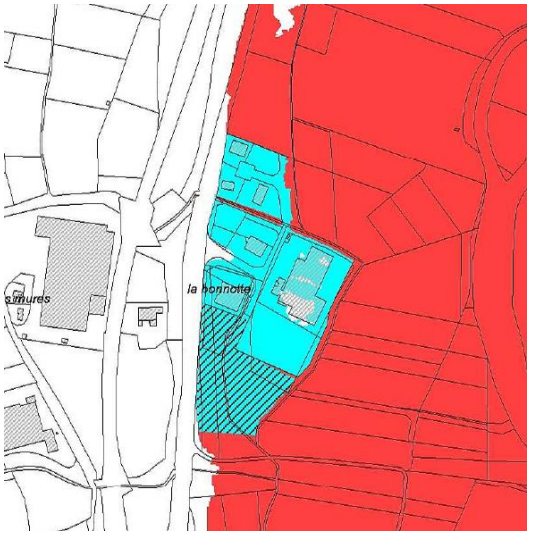
La ZA de Fanjouge se situe à proximité de locaux d'activités localisées quartiers des Mûres (locaux de Compobaie / domaine Bayard).





Extrait du PPRi de Bourg-Saint-Andéol





Zone d'activité Les Auches

Commune : *Bourg-Saint-Andéol*

Vocation de la ZA : *artisanale*

Superficie : *2,5 ha gérés par la Communauté de communes*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *UY*

Entreprises présentes : 9 entreprises dont :

- *Chausson Matériaux*
- *Carrosserie 3000*
- *Auto tech 07*
- *Entreprise Garcia Olivier (peinture)*
- *Menuiserie Reynaud*
- *Transports Auran*

Accessibilité : *la ZA Les Auches se situe au nord de l'enveloppe urbaine de Bourg-Saint-Andéol, entre la voie ferrée et l'avenue du Général de Gaulle. La zone est desservie par un seul accès, à partir du giratoire Marie Rivier.*

Qualités spatiales : moyenne / absence d'organisation d'ensemble

- Présence d'une signalétique d'entrée
- Les voiries sont de bonnes qualités mais absence de trottoirs
- Présence d'éclairage public
- Pas de gestion du stationnement
- Faible intégration paysagère de la zone / zone peu végétalisée notamment le long de l'Avenue du Général de Gaulle (stockage de matériaux visible depuis la voie).
- Présence d'une habitation.

Projets et évolutions possibles : *pas de projet d'extension prévu du fait de la configuration urbaine de la zone (pas d'extension possible).*





Zone d'activité La Rochette

Commune : *Bourg-Saint-Andéol*

Vocation de la ZA : *mixte (commerces, artisanat, services)*

Superficie : 1,2 *ha géré par la Communauté de communes*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *UY*

Entreprises présentes : 5 entreprises dont :

- *Clinique vétérinaire*
- *Concessionnaire automobile Renault*

Accessibilité : *la ZA La Rochette se situe au nord de l'enveloppe urbaine de Bourg-Saint-Andéol, entre la voie ferrée et l'avenue Maréchal Leclerc. Deux accès sont existants depuis l'avenue Maréchal Leclerc.*

Qualités spatiales : *moyenne / absence d'organisation d'ensemble interne. Les abords de la zone, au niveau de l'avenue Maréchal Leclerc sont végétalisés et présentent également des trottoirs. Par contre dans la zone : absence de signalétique, pas d'aménagements de type trottoirs, présence d'une habitation accolée à l'activité existante.*

Projets et évolutions possibles : *pas de projet d'extension prévu du fait de la configuration urbaine de la zone (pas d'extension possible).*

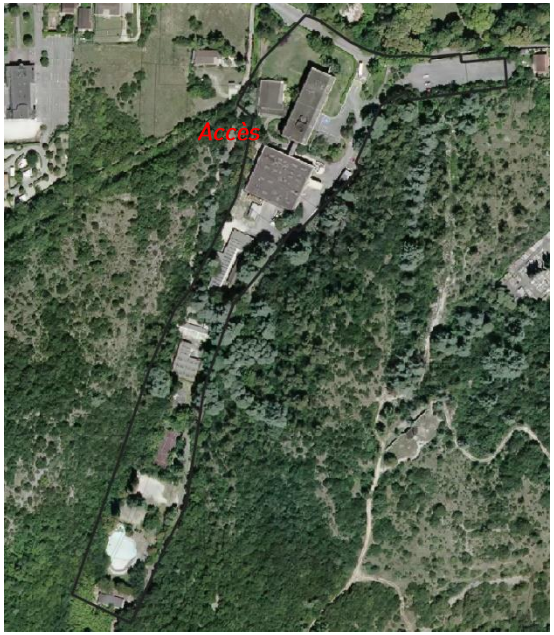
A noter : *construction récente du centre commercial Intermarché à proximité de la ZA La Rochette.*





Zone d'activité de Barulas





Commune : *Viviers*

Vocation de la ZA : *mixte (commerce, artisanat voire industrielle)*

Superficie : *2,9 ha*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *Uac*

Entreprises présentes : *aucune*

Accessibilité : *depuis le chemin de Barulas*

Qualités spatiales : *zone privée*

Projets et évolutions possibles : *potentiel en renouvellement urbain qui pourrait être mobilisé pour l'installation de bureaux.*



Zone d'activité de Le Cros

Commune : *Viviers*

Vocation de la ZA : *commerciale et artisanale*

Superficie : *4,7 ha*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *Uac*

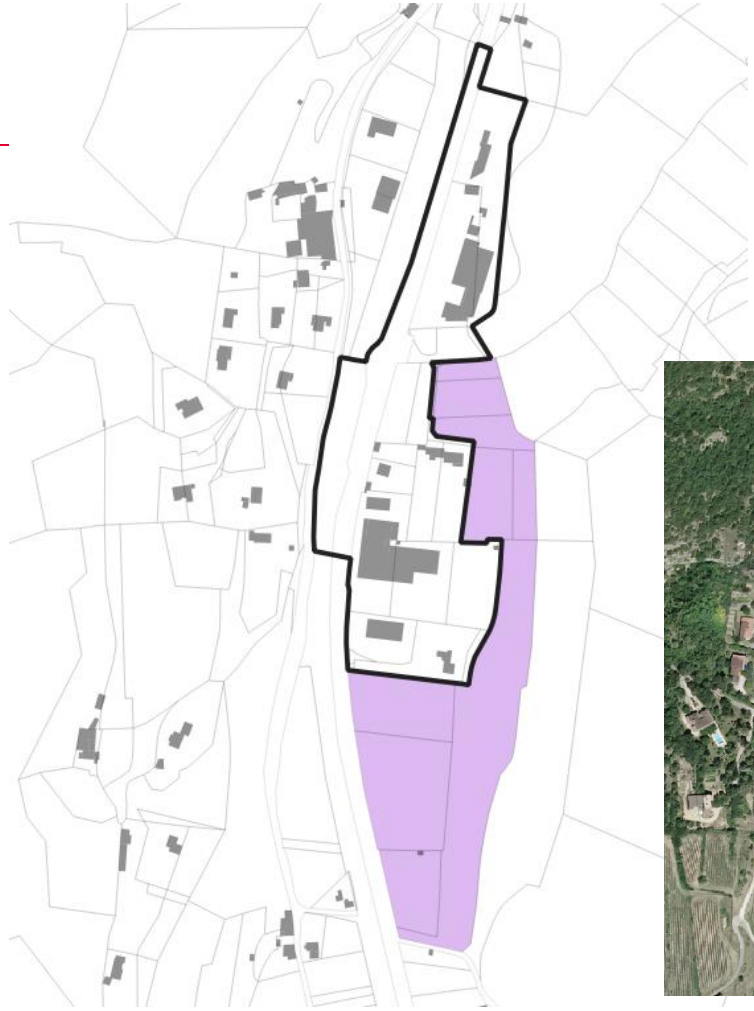
Entreprises présentes : *8 entreprises dont :*

- *Carrefour Contact et station-service*
- *Restaurant, Bar, Pizzeria*
- *Top Garage*
- *Opticien*
- *SOMAPUB*
- *Carrosserie*

Accessibilité : *via un giratoire depuis la route départementale D86.*

Qualités spatiales : *bonne malgré quelques bâtiments vieillissants. Zone végétalisée avec présence de trottoirs. Présence d'habitations (une sur la zone et une au-dessus de la zone).*

Projets et évolutions possibles : *le document d'urbanisme en vigueur prévoit l'extension de cette zone d'activité sur une superficie d'environ 3,7 ha (zone Auf).*





Potentiel en extension (zone AUf au PLU en vigueur)

Zone d'activité de Saint-Aule

Commune : *Viviers*

Vocation de la ZA : *artisanale*

Superficie : *2,1 ha*

Disponibilité foncière : *0,3 ha (deux terrains non bâtis)*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *Uac1*

Entreprises présentes : *entreprises du BTP*

Accessibilité : *au nord depuis la D86*

Qualités spatiales : *médiocre. Aucun aménagement d'ensemble et présence d'une habitation.*





Zone d'activité de la Cité Blanche

Commune : *Viviers*

Vocation de la ZA : *industrielle (production industrielle de ciments et dérivés)*

Superficie : *31,8 ha*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *Ui*

Entreprises présentes : *Lafarge*

Accessibilité : *depuis la D86*

Qualités spatiales : *médiocre / zone industrielle*

A noter : *la ZA de la Cité Blanche est en continuité d'une zone AUoa3 où un potentiel de réhabilitation existe (réinstallation des locaux désaffectés au sud).*





Zone AUoa3 du PLU en vigueur de Viviers

Zone d'activité du Banc Rouge

Commune : *Saint Marcel d'Ardèche*

Vocation de la ZA : *industrielle / artisanale*

Superficie : 5,1 *ha gérés par la Communauté de communes*

Disponibilité foncière : *0,6 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *UI*

Entreprises présentes : *8 entreprises dont la société de vitrage isolation Sud, Valios, Jard'idéal, Tonic Air, Tonic Agency, Fort Gérald TP.*

Accessibilité : *depuis le chemin du Plan*

Qualités spatiales : *moyenne*

- *Travaux récents : en entrée de ZA présence d'un totem et d'un plan des entreprises, trottoirs, voirie récente.*
- *Zone végétalisée.*
- *Habitation présente au sein de la ZA.*
- *Manque de cohérence d'ensemble.*
- *Voirie d'accès étroite.*

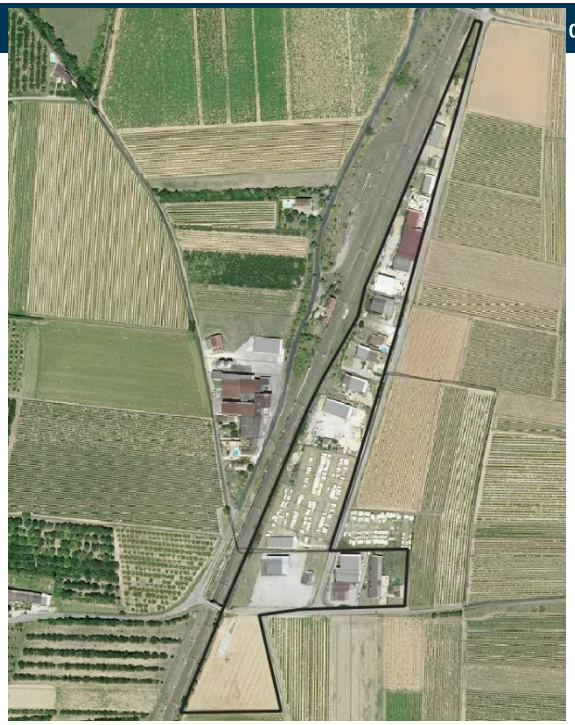




Disponibilité foncière



Zone d'activité de la Gare





Commune : *Saint Marcel d'Ardèche et Saint Just d'Ardèche*

Vocation de la ZA : *artisanale*

Superficie : 5,2 *ha gérés par la Communauté de communes*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *Ui*

Entreprises présentes : *Hangars d'activités, stockage de caravanes, travaux publics, ferronerie, ...*

Accessibilité : *depuis le chemin du Plan*

Qualités spatiales : *médiocre*

- *Pas d'aménagement d'ensemble / aucune cohérence d'ensemble.*
- *Présence d'habitations*



Zone d'activité Le Creux de Boule

Commune : *Saint Just d'Ardèche*

Vocation de la ZA : *commerciale et artisanale*

Superficie : 3,8 *ha*

Disponibilité foncière : *0 ha*

Classement au document d'urbanisme en vigueur : *Ui*

Entreprises présentes : 8 entreprises dont :

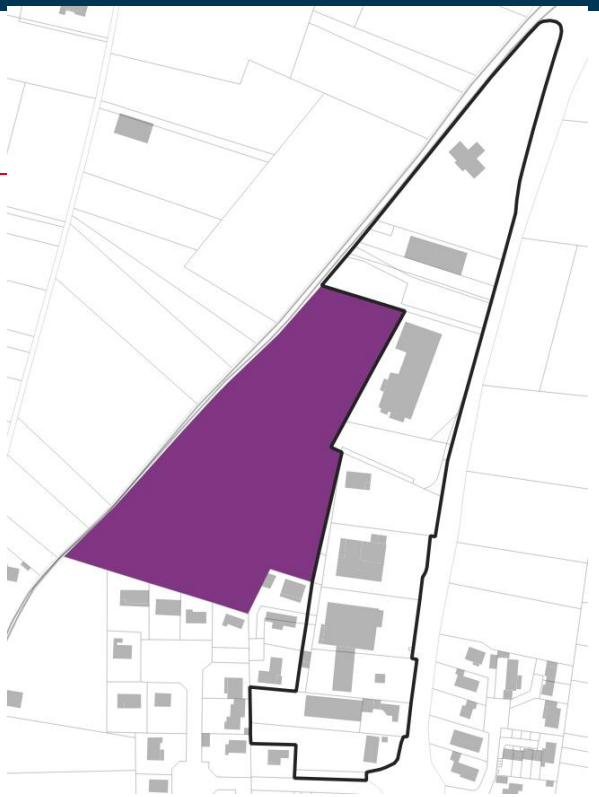
- *Banque*
- *Intermarché*
- *Gedimat*
- Peugeot
- *Gamm Vert*
- *Etablissement Gueze*
- *Pharmacie*

Accessibilité : *la ZA se localise le long de la route départementale D86. Ainsi, chaque entreprise dispose d'un accès depuis la D86.*

Qualités spatiales : *moyenne*

- *quelques bâtiments vieillissants*
- *présence d'habitations*
- *manque d'aménagement d'ensemble (signalétique)*
- *présence d'un cheminement piéton du centre vers la ZA.*

Projets et évolutions possibles : *le document d'urbanisme de la commune arrêté en avril 2019 prévoit l'extension de cette zone d'activité sur une superficie d'environ 2,3 ha (zone IAUi).*



Extension foncière prévue au PLU communal



6.5.2. Une double pénurie foncière et immobilière à vocation d'activité

L'analyse des zones d'activité du territoire de la CC DRAGA démontre une faible disponibilité foncière au sein des zones existantes. Elle représente environ 5 000 m² localisés sur la ZA du Banc Rouge à vocation artisanale et industrielle.

De plus, l'étude de stratégie de développement économique de la Communauté de communes DRAGA a mis en évidence une faible offre de locaux tertiaires neufs ou de seconde main sur le territoire. L'offre disponible est qualifiée de vieillissante et souvent mal adaptée.

En parallèle, il existe une vraie demande de la part des activités artisanales, BTP et petite industrie pour s'installer sur le territoire. En effet, l'étude de gisements fonciers et immobiliers conduite en 2016 par la Communauté de communes DRAGA en partenariat avec EPORA, l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes a permis d'identifier les besoins à satisfaire et de les chiffrer en termes de surface. Les besoins à satisfaire en ce qui concerne les activités cibles constituées des activités artisanales, industrielles et BTP sont :

- A court terme (3 ans), une estimation de besoins en surface de plancher entre 3 500 à 5 000 m².
- A moyen terme (6 ans), une estimation des besoins en surface de plancher comprise entre 13 000 m² et 20 000 m².

Ces besoins expriment à la fois les besoins des entreprises locales mais aussi les besoins des entreprises extérieures à la CC DRAGA, que l'offre développée par l'intercommunalité pourrait satisfaire, dans une logique de stratégie d'offre. Le développement de l'offre foncière et immobilière à vocation d'activité est donc un enjeu fort pour le développement et l'attractivité économique de la DRAGA.

6.5.3. Les perspectives en matière de foncier économique

La création d'une zone d'activité à rayonnement intercommunal, pouvant être localisée sur 1 ou 2 sites, nécessite de rechercher des solutions foncières.

Par ailleurs, des opportunités s'offrent au territoire pour le développement économique : le PLU de St Just d'Ardèche en cours d'élaboration (arrêté en avril 2019) prévoit l'extension de la ZA existante sur une superficie d'environ 2,3 ha (zone IAUi). Cette extension permet de proposer aux entreprises des solutions foncières dans un délai plus rapide que celui de la future zone d'activité à rayonnement intercommunal.

Deux sites de renouvellement urbain s'ajoutent à ces opportunités de développement économique. Il s'agit de sites qui pourraient être mobilisés sur le long terme :

- Site de Barulas à Viviers
- ZA de la Cité blanche (zone AUoa3).

6.6. EN BREF : LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

ATOUTS

- Un nombre de création d'emplois en augmentation malgré un taux d'emploi et un indicateur de concentration de l'emploi faibles
- Un secteur tertiaire pourvoyeur d'emplois
- De grands pôles d'emplois à proximité de la CC DRAGA
- Deux pépinières à proximité (dont 1 au Teil)
- Une demande d'installation d'entreprises artisanale, petite industrie et BTP
- Une offre commerciale de proximité cohérente
- Un territoire accessible

CONTRAINTES

- Une population peu diplômée et un taux de chômage important
- Un territoire peu attractif en termes d'emploi et dépendant des bassins d'emplois voisins
- Un manque d'emplois dans la sphère productive
- Des pôles d'emploi extérieurs au territoire en perte de vitesse
- Un manque de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises
- Des zones d'activité peu qualitatives et de superficies modestes
- Une offre de commerces de gamme supérieure principalement situés à l'extérieur du territoire
- Des locaux commerciaux peu adaptés aux commerces de centre-ville (en termes de surface/prix)
- Un manque d'accessibilité/de visibilité des commerces en centre-bourg
- Une part relativement importante de locaux commerciaux vacants dans les bourgs centre
- Une offre insuffisante de mobilité à l'intérieur du territoire

ENJEUX

Enjeux prioritaires

- **La recherche de solutions foncières alternatives à la création de la ZA intercommunale / Le développement d'une offre économique en tenant compte des bassins Sud et Nord / le réinvestissement de l'immobilier d'entreprise existant**
- **La réaffirmation des fonctions commerciales des centres bourgs** en ciblant les secteurs et en menant une action globale (accessibilité, visibilité, piétonnisation), notamment à Bourg Saint Andéol et Viviers, dans une démarche globale de revitalisation des centralités du territoire
- **La restructuration les locaux commerciaux vacants / inadaptés**

Autres enjeux

- Le soutien à la création d'emplois, pour résorber le chômage, notamment en développant l'offre de foncier et d'immobilier à vocation économique (réflexion pour la création d'une nouvelle ZA à rayonnement intercommunal)
- Le maintien des entreprises existantes
- La requalification des zones d'activités existantes : fonctionnalité, qualité paysagère…
- La réflexion sur le devenir des sites Lafarge à Viviers
- Penser l'attractivité de manière globale : offre de services, culturelle, etc. pour attirer des cadres
- Le maintien d'une offre commerciale locale suffisante

CHAPITRE 2 – TERROIRS ET TOURISME SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

1. UN TERRITOIRE AGRICOLE : CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE

1.1. UN TERRITOIRE AGRICOLE PLURIEL

1.1.1. La situation agricole actuelle

- **A l'échelle départementale :**

L'agriculture ardéchoise occupe aujourd'hui ¼ du territoire départemental avec 120 800 ha de Surface Agricole Utilisée (SAU) malgré la diminution du foncier agricole de 11% entre 2000 et 2010 dû à l'expansion du tissu urbain. Près de 62% de la SAU est occupée par l'élevage avec des surfaces toujours en herbe (pâturage). Une grande partie du territoire ardéchois est également occupée par les espaces naturels (67 % du département).

- **A l'échelle de la Communauté de communes DRAGA :**

Le territoire de la Communauté de communes DRAGA se situe au Sud de l'arrondissement de Privas au pied des Monts d'Ardèche. Face à un territoire à dominance montagnard, le paysage agricole s'adapte et se répartit de manière inégale au sein des communes.

Les communes de Bidon, Gras et Larnas présentent des surfaces rurales en altitude importantes au sein de leur territoire, limitant l'expansion de certaines filières agricoles telles que les grandes cultures. La majorité des surfaces pastorales s'y trouve, ainsi que des exploitations viticoles. Les zones agricoles du territoire intercommunal se concentrent essentiellement au sud, c'est-à-dire dans les communes de Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Montan qui présentent un relief de type plaine et donc plus propice aux espaces agricoles.



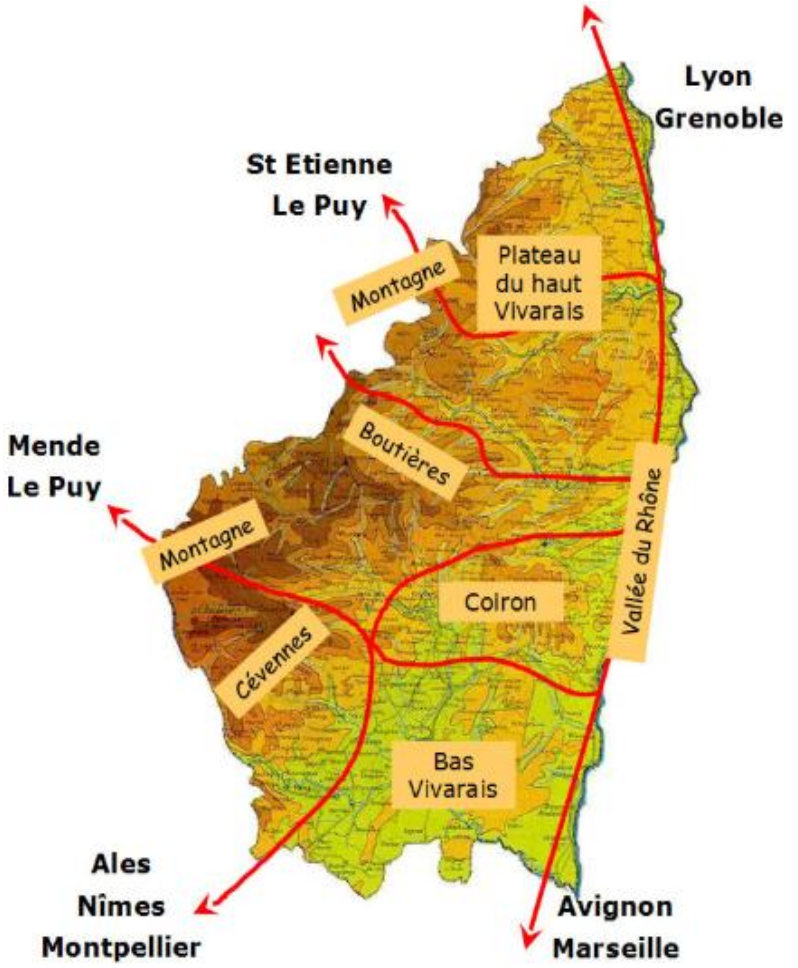


Commune de Bidon | Source : Site village de Bidon

A l'image du département, le tissu urbain reste très étendu, notamment dans les communes de Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche et Saint-Martin-d'Ardèche.

Le territoire de la CC DRAGA présente une diversité agricole riche mais qui reste à dominante viticole de par ses grands plateaux favorables à la culture de la vigne. Ses espaces montagnards concentrent des exploitations d'ovins, caprins et autres herbivores tandis que la vallée du Rhône regroupe les exploitations de grandes cultures (maïs, blé, orge, etc.).

1.1.2. Conditions physiques du territoire



Régions naturelles de l'Ardèche | Source : Chambre d'Agriculture de l'Ardèche

Climat

En Bas Vivarais, où se situe la Communauté de Communes de DRAGA, les traits méditerranéens dominent nettement avec des étés chauds et de longues périodes sèches interrompues par des manifestations orageuses parfois violentes ; des automnes marqués par des épisodes de pluies abondantes (épisodes cévenols) ; des hivers secs et doux et des printemps pluvieux.

Ce climat méditerranéen influe ainsi sur l'implantation et le maintien des activités agricoles sur le territoire. Les exploitations viticoles et fruitières y sont donc nombreuses notamment au bord du Rhône.

Relief et géologie

Le territoire de la CC DRAGA présente un sol soit marneux soit calcaire. L'altitude est faible mais variée du fait des différences entre les sols. Au fil des millénaires, les plateaux calcaires ont mieux résisté à l'érosion que les bandes de marnes qui ont été déblayées par les eaux. Ces riches terres sont adaptées à des cultures comme les vignes et les vergers.

La Communauté de Communes DRAGA regroupe 3 communes classées en zone défavorisée simple et zone sèche :

- Bidon ;
- Gras ;
- Larnas.

Ces zones sont soumises à des contraintes naturelles ou spécifiques dans lesquelles la production agricole est considérée comme plus difficile. Les agriculteurs sont donc éligibles à des aides compensatoires de l'Union Européenne liées à ces handicaps.

1.1.3. L'agriculture et les ressources naturelles du territoire

Réglementations concernant les périmètres de protection des zones de captages d'eau :

Une zone de captage est une étendue géographique dont la surface réceptionne l'eau qui alimentera ensuite le captage d'eau brute, nappe phréatique ou cours d'eau. Selon l'article L1321-2 (12 juillet 2010) du code de la santé publique :

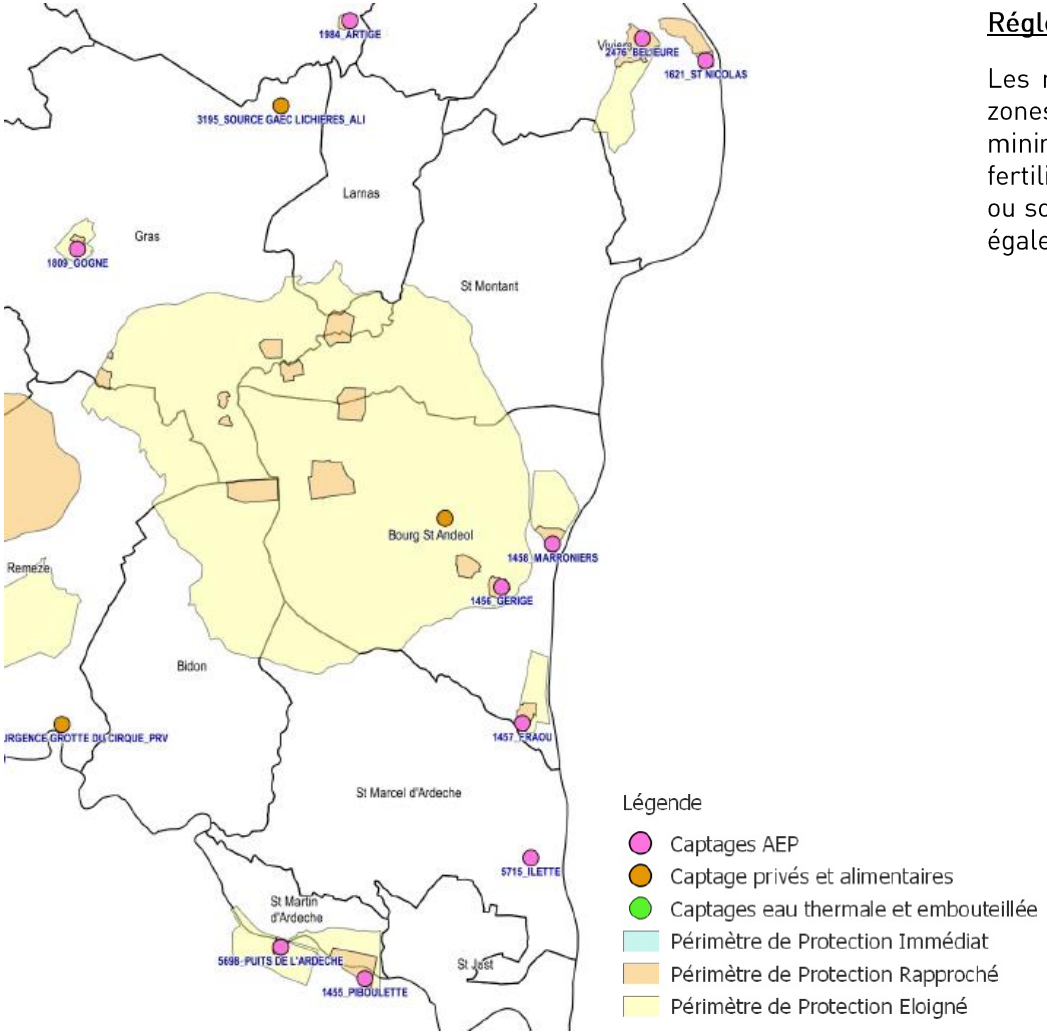
« *En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.* »

Des Périmètres de Protection des Captages (PPC) peuvent alors être mis en place par les collectivités afin d'assurer la protection de la ressource en eau. Les collectivités locales représentent les acteurs essentiels de toute démarche de protection des zones de captage.

Ces zones de captages sont menacées par des pollutions diffuses résultant des activités humaines et notamment l'utilisation de produits phytosanitaires dans le cas d'agriculture productiviste. L'agriculture intensive diminue la perméabilité des sols avec les pesticides et peut être à l'origine de pollution des nappes phréatiques par lessivage.

Le territoire DRAGA présente 9 captages d'eau potable bénéficiant du périmètre de protection avec ou sans DUP (Forage de l'Ilette, Puits St Nicolas, Forage de Bellieure, Puits des Marroniers, Puits du Fraou, Forage de Gérige, Forage de Gogne, Puits de la Piboulette et Puis d'Ardèche). Dans le cas où l'un de ces périmètres de protection comprend des espaces agricoles, les propriétaires sont dans l'obligation de réaliser les aménagements de protection précisés dans l'arrêté préfectoral de DUP. Ces forages sont individuels et puisent uniquement dans la nappe alluviale du Rhône, ils sont également la seule source d'irrigation du territoire qui ne possède pas de réseau collectif d'irrigation. La préservation de la qualité de ces forages est donc très importante.

De même, les modes de cultures seront réglementés et examinés, notamment au niveau de l'utilisation d'intrants tels que les produits phytosanitaires, l'épandage de fertilisants etc. Ainsi, afin de conserver la ressource hydrique du territoire, les agriculteurs concernés par un PPC doivent composer leur mode de production avec la réglementation et les obligations liées à ces périmètres.



Captage et périmètre de protection – Source : PAC

Réglementations concernant les zones d'épandages :

Les réglementations fixent des critères pour exclure de l'épandage des zones trop proches des points d'eau potable ou cours d'eau. Les distances minimales d'épandage à respecter varient selon l'origine de la matière fertilisante (Mafor), de son statut (déchet ou produit), de sa nature (liquide ou solide), les pratiques d'épandages, etc. La distance minimale dépendra également de la pente du terrain.

Type de Mafor	*Distance minimale par rapport à un point d'eau potable*	*Distance minimale par rapport à une habitation*	*Distance minimale par rapport à une berge de cours d'eau*
Boues urbaines	Pente de terrain : < 7 % : 35 mètres > 7 % : 100 mètres	100 mètres pas de limite pour les boues stabilisées enfouies immédiatement	Pente de terrain : < 7 % : 35 mètres ou 5 m si enfouissement immédiat > 7 %: 100 mètres si Mafor solides stabilisées ou 200 m si Mafor non solides et non stabilisées
Déchets installations classées	Pente du terrain : < 7 % : 35 mètres > 7 % :100 mètres	50 mètres 100 mètres si déchets ou effluents odorants	
Diverses matières fermentescibles hors installations classées	-	50 mètres	35 mètres cas général ; 200 mètres si la pente du terrain est supérieure à 7 %
Élevage installations classées	50 mètres ou 35 mètres en cas de prélèvement en eaux souterraines	De 10 à 100 mètres suivant le type de Mafor, le mode de traitement et d'épandage	35 mètres ou 10 mètres en cas de bande végétalisée permanente en bordure de cours d'eau
Élevage hors installations classées	35 mètres	Lisier et déchets liquides : de 50 à 100 mètres24 Fumier et déchets solides : 100 mètres et moins si enfouissement	35 mètres cas général ; 200 mètres si la pente du terrain est supérieure à 7 %
Zone Vulnérable			35 m types I et II[105] (10 m si couverture végétale permanente de 10m sans intrants) 5 mètres type III (2 mètres sur prairies)
Hors zone vulnérable			2 mètres recommandés pour les engrais minéraux, pour les engrais organiques les autres réglementations s'appliquent

Distances réglementaires à respecter pendant les opérations d'épandage | Source : CGEDD et CGAAER

Cette réglementation est cohérente avec celle des PPC permettant ainsi de renforcer la protection des captages d'eau potable. Les espaces agricoles devront donc répondre également à ce réglement.

L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable au sol

La CC DRAGA est favorable au développement des énergies renouvelables.

L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est cependant limitée en raison de la concurrence avec les activités agricoles, entre autres. De plus, les derniers projets de centrales photovoltaïques n'ont pas abouti, la réglementation pour la protection des espèces protégées ne le permettant pas. Quant aux éoliennes, leur mise en place dans des secteurs protégés est conditionnée par des enjeux environnementaux, patrimoniaux et des contraintes techniques.

Excepté Viviers qui ne présente pas d'espaces favorables adaptés au développement de parcs photovoltaïques, toutes les communes de la CC DRAGA peuvent en accueillir. L'objectif de puissance fixé pour le photovoltaïque au sol étant de 40 MW. Concernant les éoliennes, 3 périmètres de Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) ont été définis sur le territoire, sur les communes de Saint-Marcel-de l'Ardèche, Bidon et Saint-Montan. L'objectif de puissance est fixé à 40 MW.

1.2. LE FONCIER AGRICOLE : EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES

1.2.1. L'évolution du foncier agricole

Méthodologie et données analysées

Afin d'apporter une connaissance sur l'évolution du territoire agricole, les données d'occupation du sol (OCSOL) ont été analysées :

-Les bases de données OCSOL 2002 – 2007 provenant de l'étude « Evolution de la consommation de l'espace ardéchois » réalisée en 2009 par le bureau d'études Geostat pour le compte de la DDT de l'Ardèche complétée par l'Ocsol 2011 analysées par la DDT.

-La base de données d'occupation du sol de THEIA réalisée en 2018.

Alors que les bases de données ocsol 2002, 2007 et 2011 peuvent être aisément comparées entre elles étant donné qu'elles utilisent la même méthodologie de production, la base de données THEIA a été mobilisée pour connaitre les grandes tendances récentes d'occupation du sol en 2018.

Analyse de l'évolution du foncier agricole entre 2002 et 2011

D'après l'étude « Sensibilité des structures agricoles à la pression urbaine » DDT 07 – Tercia Consultants – Novembre 2011, le foncier agricole du territoire ardéchois se voit de plus en plus diminuer au profit de l'urbanisme. Entre 1979 et 2007, l'espace agricole a diminué de 8% soit 10 300 ha alors que l'espace urbain a augmenté de 64% soit 7 000 ha. Le transfert de l'agricole vers l'urbain affecte les périphéries immédiates des unités et aires urbaines.

A l'échelle du territoire de la CC DRAGA, d'après les données d'occupation du sol (Geostat 2002-2007 et DDT07 2011) et en considérant que le territoire agricole comprend les cultures et prairies, les vergers et vignes, l'analyse démontre que :

- En 2002, le territoire agricole de la CC DRAGA représentait 6 362 ha soit 24,2% du territoire intercommunal ;
- En 2011, le territoire agricole représentait 6 337 ha (24,1% du territoire intercommunal), **soit 25 ha de moins qu'en 2002.**

Cette perte de territoire agricole concerne essentiellement des zones de vignes. En, effet, entre 2002 et 2011, les cultures et prairies ont progressé de + 207 ha alors que les surfaces en vignes on regressé de – 280 ha. Ainsi, en 2011, près de la moitié du territoire agricole de la CC DRAGA est composé de cultures et prairies.

Dans le même temps, les surfaces agricoles de vergers ont progressé de +48 ha.

Type d'espaces	Surfaces en 2002 (en ha)	Surfaces en 2007 (ha)	Surfaces en 2011 (ha)	**Evolution 2011 - 2002 (en ha)**
Cultures et prairies	2895	2946	3102	**207**
Vergers	635	673	683	**48**
Vignes	2832	2751	2552	**-280**
TOTAL	**6362**	**6370**	**6337**	**-25**

Evolution du territoire agricole de la CC DRAGA entre 2002 et 2011
Source : OCS Ardèche (Géostat 2002-2007 et DDT07 2011)

En estimant que le territoire dit « artificialisé » comprend l'espace urbain résidentiel, l'espace urbain activités, les campings, les carrières et le réseau routier principal :

- En 2002, le territoire artificialisé représentait 1413 ha, soit 5,4% du territoire intercommunal ;
- En 2011, le territoire artificialisé représente 1554 ha (5,9% du territoire intercommunal), soit +141 ha par rapport à 2002.

Enfin, l'analyse du territoire naturel (comprenant les forêts, friches et garrigues et l'hydrographie) indique qu':

- En 2002 : le territoire naturel représente 18 557 ha soit 70,5% de la CC DRAGA ;
- En 2011, le territoire naturel représente 18 442 ha, **soit – 115 ha par rapport à 2002.**

Type d'espaces	Surfaces en 2002 (en ha)	Surfaces en 2007 (ha)	Surfaces en 2011 (ha)	Evolution 2011 - 2002
Territoire artificialisé	1413	1504	1554	**141**
Territoire agricole	6362	6370	6337	**-25**
Territoire naturel	18557	18459	18442	**-115**
TOTAL	**26332**	**26333**	**26333**	

Evolution de l'occupation du sol de la CC DRAGA entre 2002 et 2011
Source : OCS Ardèche (Géostat 2002-2007 et DDT07 2011)

Toutefois, il est intéressant de s'intéresser spécifiquement à la catégorie « Friche agricole et garrigues sur calcaire » considérée comme espace à dominante naturelle. En effet, il s'agit d'un espace transitoire entre espace naturel et espace agricole.

Entre 2002 et 2011 les « friches et garrigues sur calcaire » ont connu une augmentation de + 233 ha passant de 5 659 ha à 5 892 ha. Il s'agit du type d'espace ayant connu la plus forte évolution positive. Ainsi, en 2011, les « friches agricoles et garrigues sur calcaire » représentent à elles seules 22% du territoire de la CC DRAGA. Un certain enfrichement du territoire agricole peut être observé.

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

ARDÈCHE – Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Évolution de l'occupation du sol de 2002 à 2011

Type d'espace	Surfaces en 2002 (ha)	Surfaces en 2007 (ha)	Surfaces en 2011 (ha)	Evolution de 2002 à 2007 (ha)	Evolution de 2007 à 2011 (ha)	Evolution de 2002 à 2011 (ha)	Evolution de 2002 à 2007 (%)	Evolution de 2007 à 2011 (%)	Evolution de 2002 à 2011 (%)
Urbain résidentiel	1 151	1 235	**1 280**	84	45	**129**	7	4	**11**
Urbain activités (hors camping)	89	92	**93**	3	1	**4**	3	1	**5**
Campings	63	65	**69**	2	4	**6**	4	6	**10**
Forêts	12 510	12 250	**12 155**	-260	-96	**-355**	-2	-1	**-3**
Friches et garrigues	5 659	5 817	**5 892**	158	75	**233**	3	1	**4**
Cultures et prairies	2 895	2 946	**3 102**	50	157	**207**	2	5	**7**
Vergers	635	673	**683**	38	9	**47**	6	1	**7**
Vignes	2 832	2 751	**2 552**	-82	-199	**-281**	-3	-7	**-10**
Hydrographie	388	392	**395**	4	3	**7**	1	1	**2**
Carrières	43	45	**45**	2	0	**2**	4	0	**4**
Réseau routier principal	67	67	**67**	0	0	**0**	0	0	**0**

Espaces agricoles apparus entre 2002 et 2011 sur la CC :	**63,9**	**ha**
Espaces agricoles disparus entre 2002 et 2011 sur la CC :	**90,1**	**ha**

Sources : OCS Ardèche (Géosat 2002-2007 et DDT07 2011)

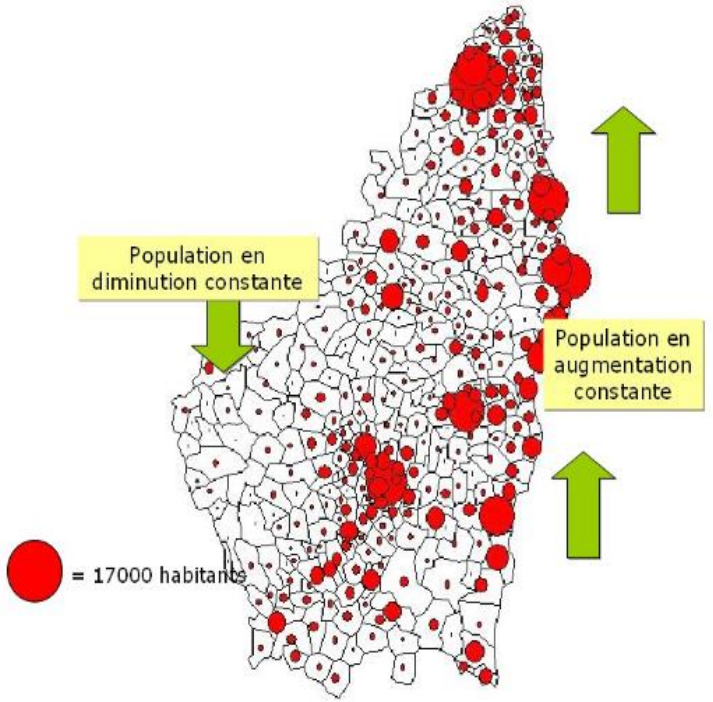
Réalisation : DDT 07 – SUT – CT

Version : mai 2018

Le croisement de l'occupation du sol de 2002 avec celle de 2011, démontre que :

- Environ 67 ha de territoire agricole en 2002 a été artificialisé en 2011. Dans le détail, cette artificialisation des terres agricoles s'est opérée pour le développement de :
    - l'habitat diffus, villages et hameaux : environ 36 ha
    - des zones résidentielles pavillonnaires : environ 28 ha
    - des zones d'activité et aérodromes : environ 2 ha.
- Environ 23 ha de territoire agricole en 2002 a été conquis par le territoire naturel ;
- A l'inverse, environ 63 ha de territoire naturel a été mobilisé pour le développement de l'agriculture.

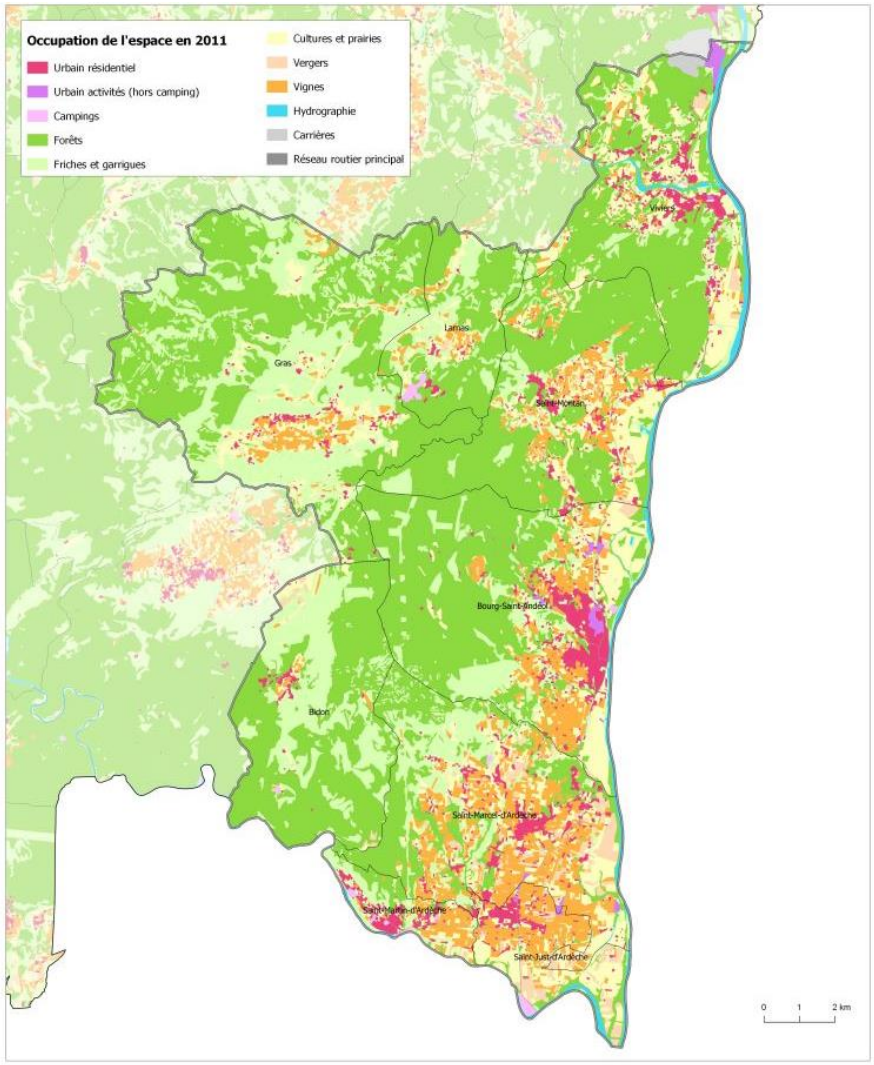
Le territoire de la CC DRAGA a vu sa population augmenter du fait du mouvement des populations vers des communes plus attractives. Les communes situées dans la montagne et les Cévennes ardéchoises ont en effet vu leur population migrer vers les communes du Bas Vivarais et du plateau du Haut Vivarais (18 862 en 2011 contre 17 075 habitants en 1999). Au-delà des migrations départementales, les flux migratoires externes ont aussi leur importance : en 2016, la CC DRAGA enregistre 279 migrations vers son territoire, essentiellement en provenance de de la CC Drôme Sud-Provence et de la CA de Montélimar, ce qui démonte l'attractivité de la vallée du Rhône. Entre 2002 et 2011, l'espace urbain de la CC DRAGA a progressé de près de 10,5% notamment l'espace urbain résidentiel avec une progression de 11,2%. Cette évolution a néanmoins ralenti de moitié sur la période 2007-2011.



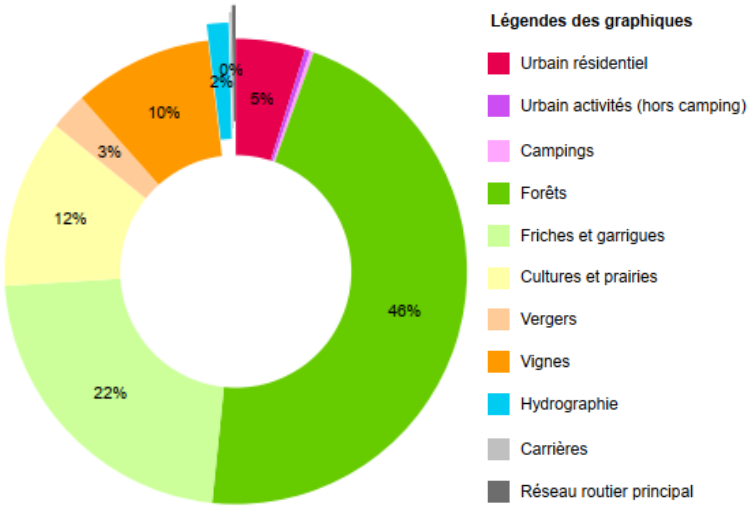
Population du département ardéchois | Source : Chambre d'Agriculture d'Ardèche

L'urbanisation s'est faite au détriment des espaces agricoles qui ont perdu environ 25 ha entre 2002 et 2011 soit une perte de 0,4% de leurs surfaces. Cette perte concernait essentiellement les vignes (-9,9% de la superficie soit 280 ha) pour lesquelles la perte était très importante sur la période 2007-2011. Néanmoins, 200 ha de cultures et de prairies ont été créés entre 2002 et 2011 ainsi que 50 ha de vergers.

Associée à cette expansion du tissu urbain, une diminution du foncier agricole s'observe également ainsi qu'une fusion parcellaire offrant une diversité paysagère moins importante. Ce phénomène est visible sur les communes de Saint Montan, Saint Just d'Ardèche et Viviers.



Occupation du sol en 2011 | Source : OCS Ardèche



Occupation du sol du territoire en 2011 | Source : OCS Ardèche

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

ARDÈCHE – **Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche**

Évolution de l'occupation du sol de 2002 à 2011

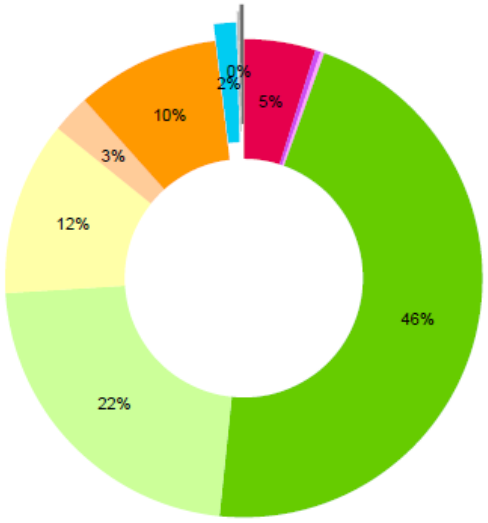
Légendes des graphiques

- Urbain résidentiel
- Urbain activités (hors camping)
- Campings
- Forêts
- Friches et garrigues
- Cultures et prairies
- Vergers
- Vignes
- Hydrographie
- Carrières
- Réseau routier principal

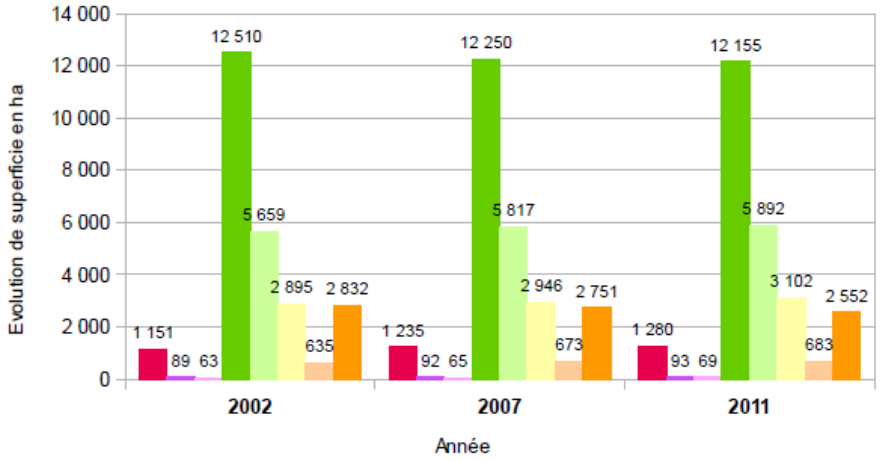
Sources : OCS Ardèche
(Géosat 2002-2007 et DDT07 2011)
Réalisation : DDT 07 – SUT – CT

Version : mai 2018

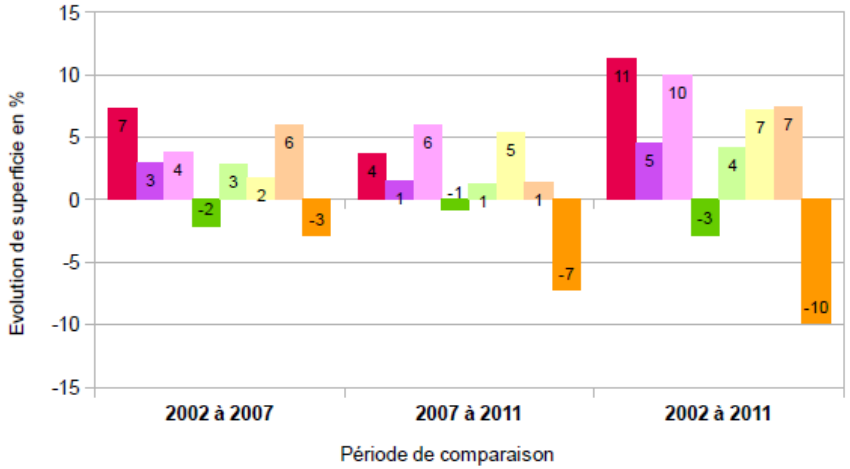
Occupation du sol du territoire en 2011

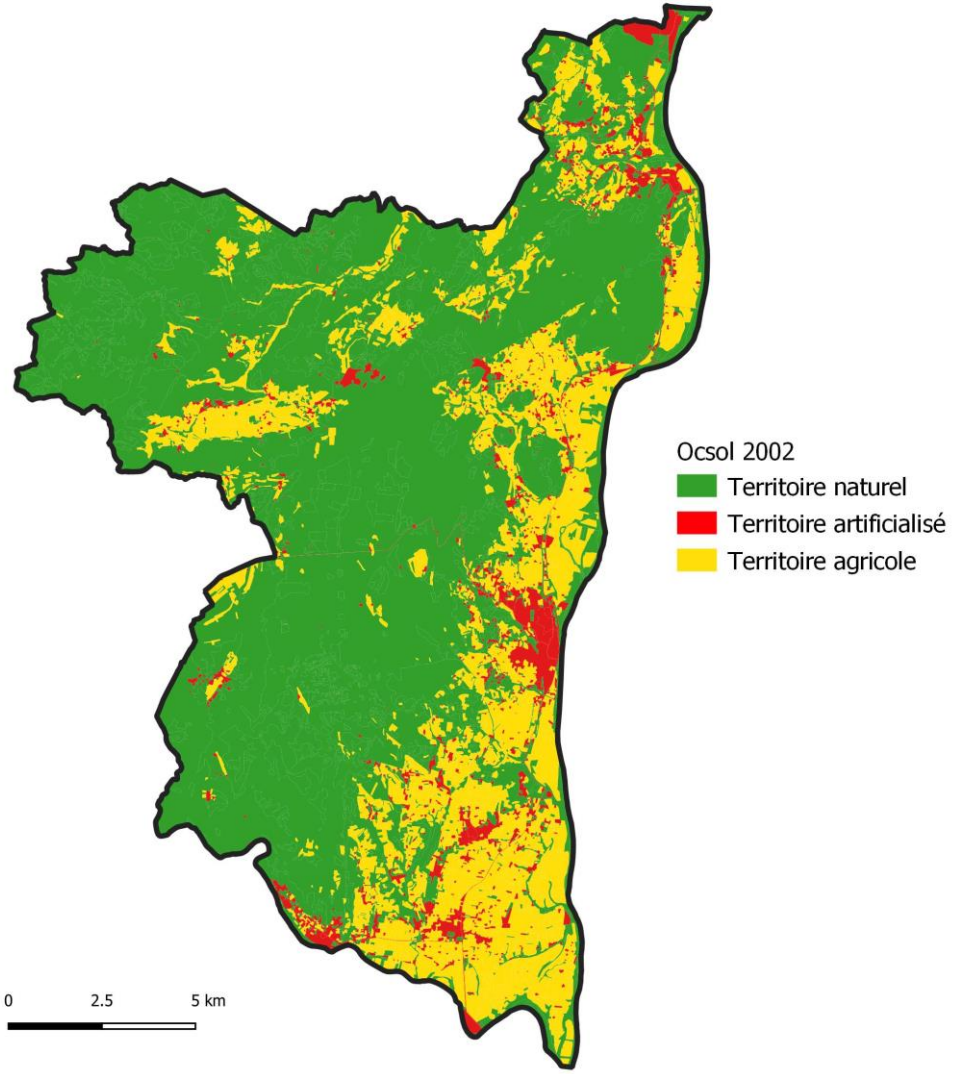


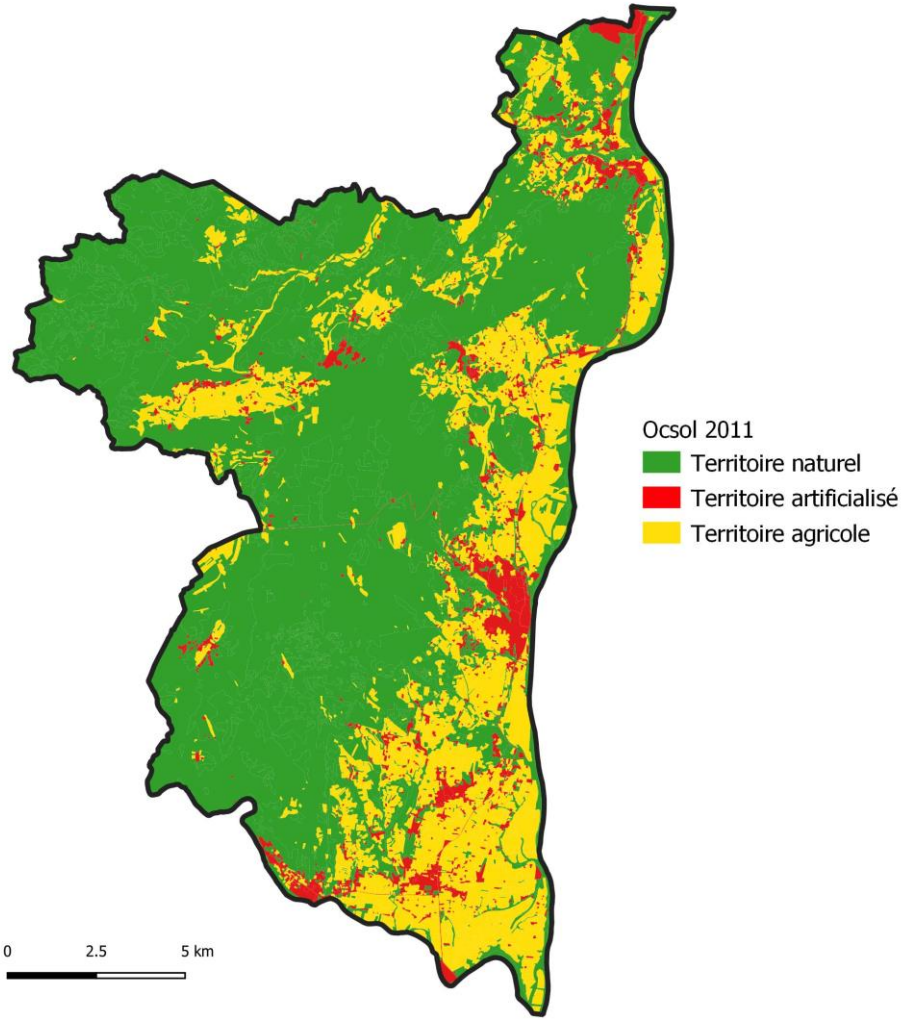
Évolution de l'occupation du sol du territoire en ha



Évolution de l'occupation du sol du territoire en %




Ocsol 2002
Territoire naturel
Territoire artificialisé
Territoire agricole
0
2.5
5 km


Ocsol 2011
Territoire naturel
Territoire artificialisé
Territoire agricole
0
2.5
5 km

Evolution du foncier agricole entre 2011 et 2019 : extrait de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Afin d'estimer la consommation foncière de ces dernières années, une analyse fine réalisée à partir de l'ocsol 2011 et du cadastre 2019 a été réalisée (cf. méthodologie détaillée au chapitre 4. Analyse des dynamiques foncières et urbaines).

Entre 2011 et 2019, 60,7 ha de foncier agricole et naturel a été artificialisé. Le croisement entre l'urbanisation nouvelle et l'occupation du sol 2011 démontre que :

- 29,5 ha de cette consommation foncière étaient en territoire agricole en 2011 et plus précisément en :
    - Prairies et cultures : -14,4 ha
    - Vignes : - 13,9 ha
    - Vergers : - 1,2 ha
- 20 ha correspondaient à d'anciennes friches agricoles et garrigues sur calcaire.
- 11,2 ha appartenaient anciennement aux forêts basses sur calcaire.

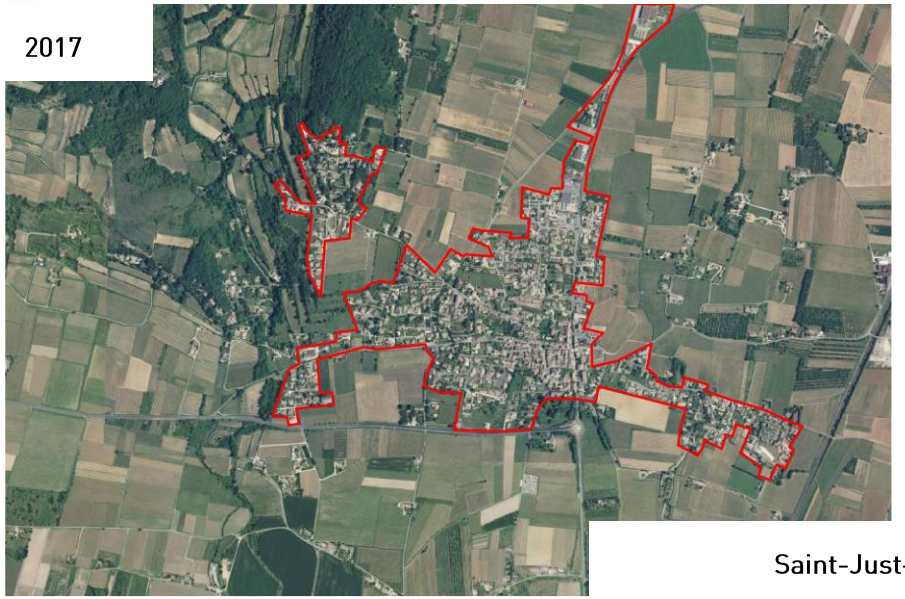
Ainsi, en prenant en compte les espaces agricoles et les friches agricoles, 49,5 ha d'espaces à vocation agricole ont été consommés, soit environ 6,2 ha / an.

Pour rappel, l'artificialisation des terres agricoles (hors friches agricoles) entre 2002 et 2011 (d'après les données ocsol geostat et DDT 07) s'élève à 67 ha, soit 7,4 ha /an.

Ces dernières années ont ainsi été marquées par un rythme relativement soutenu de la consommation foncière sur les terres agricoles. Si cette tendance se poursuit, il existe une menace liée à la disparition de nombreuses terres agricoles, dont certaines comportent un intérêt agronomique certain. Cette situation se ressent d'ailleurs dans l'analyse de la composition territoriale et dans l'évolution des espaces agraires sur le territoire communal au cours du temps. En effet, les photographies aériennes anciennes mettent en avant l'omniprésence des activités agricoles sur le territoire et l'expansion urbaine. Entre 1960 et 2017, le territoire est marqué par de nombreuses mutations, notamment dues aux activités anthropiques. De nombreux secteurs ont vu leurs occupations agricoles des sols disparaitre progressivement au profit d'une artificialisation des milieux. Ce phénomène est d'autant plus visible dans les communes de Bourg-Saint-Andéol, de Saint-Marcel-d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche.

La pression exercée par l'urbanisation sur les espaces agricoles du territoire ardéchois a mené à la signature d'une charte de gestion durable des territoires en juin 2010. Cette charte a pour but, entre autres, d'assurer la reconnaissance de l'agriculture dans le maintien d'un espace rural de qualité et de préserver l'activité agricole dans ces zones. Elle cherche à promouvoir une agriculture durable et de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces agricoles. Elle a également pour objectif de protéger le foncier agricole du territoire ardéchois et ainsi éviter la fermeture des espaces par la construction de complexes urbains. Ainsi les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et des paysages doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme notamment le PLUi, afin de compléter la charte.

2017



1961

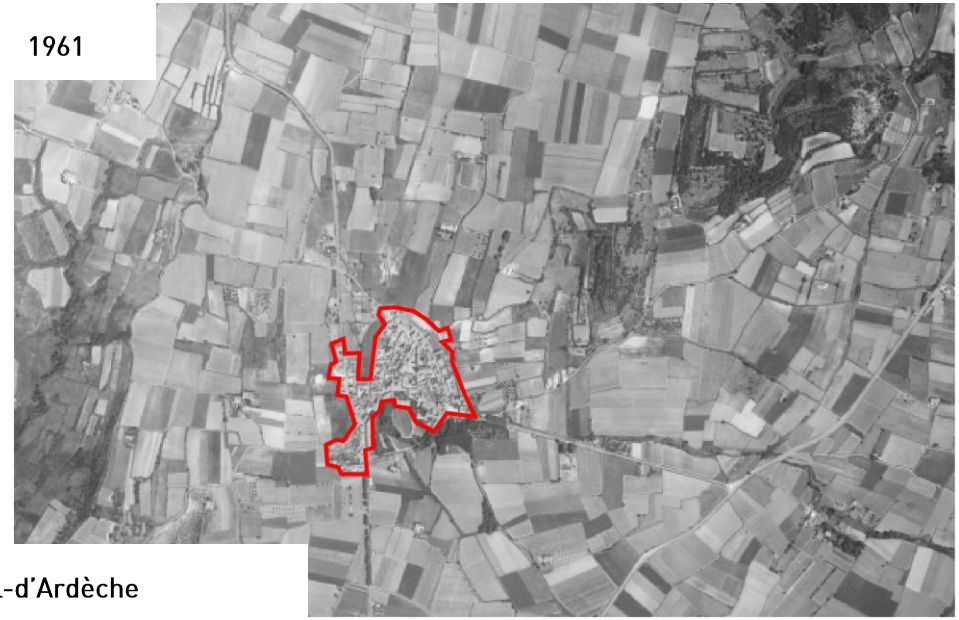


Saint-Just-d'Ardèche

2017



1961



Saint-Marcel-d'Ardèche

Photos aériennes de 2017 et 1961 de Saint Just d'Ardèche (en haut) et de de Saint Marcel d'Ardèche (en bas) | Source : Géoportail

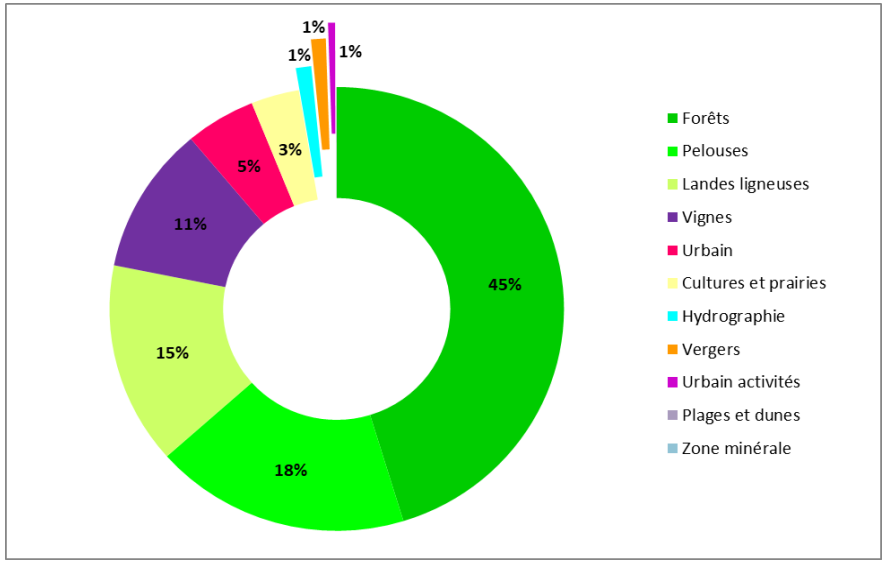
Analyse des grandes tendances récentes : caractérisation du foncier agricole en 2018

Afin de dégager des tendances récentes, la base d'occupation du sol réalisée par THEIA en 2018 a été analysée. Le territoire agricole présent sur la CC DRAGA est régroupé au sein de 4 champs :

- Les cultures d'hiver et d'été
- Les prairies
- Les vergers
- Les vignes

Selon, la base de données THEIA, en 2018, le territoire agricole de la CC DRAGA comprend environ 3 989 ha soit bien moins que par rapport à 2011 selon les données Ocsol DDT 07. Toutefois ces deux bases de données ne peuvent pas être comparées puisqu'elles ont des méthodologies de réalisation différentes. La principale différence expliquant les écarts de chiffres provient de la définition des types d'occupation des sols. Par exemple, alors que la base Ocsol 2011 identifie des espaces de « Prairies cultures » comme territoire agricole, la base de données THEIA identifie ces espaces à dominante naturelle (catégorie « Pelouse » et non « Prairies »).

Toutefois, la base de THEIA présente l'avantage d'offrir un regard récent sur l'occupation du sol. Ainsi, en 2018, les espaces naturels et agricoles représentent 95% du territoire intercommunal alors que les espaces artificialisés en représentent 5%.



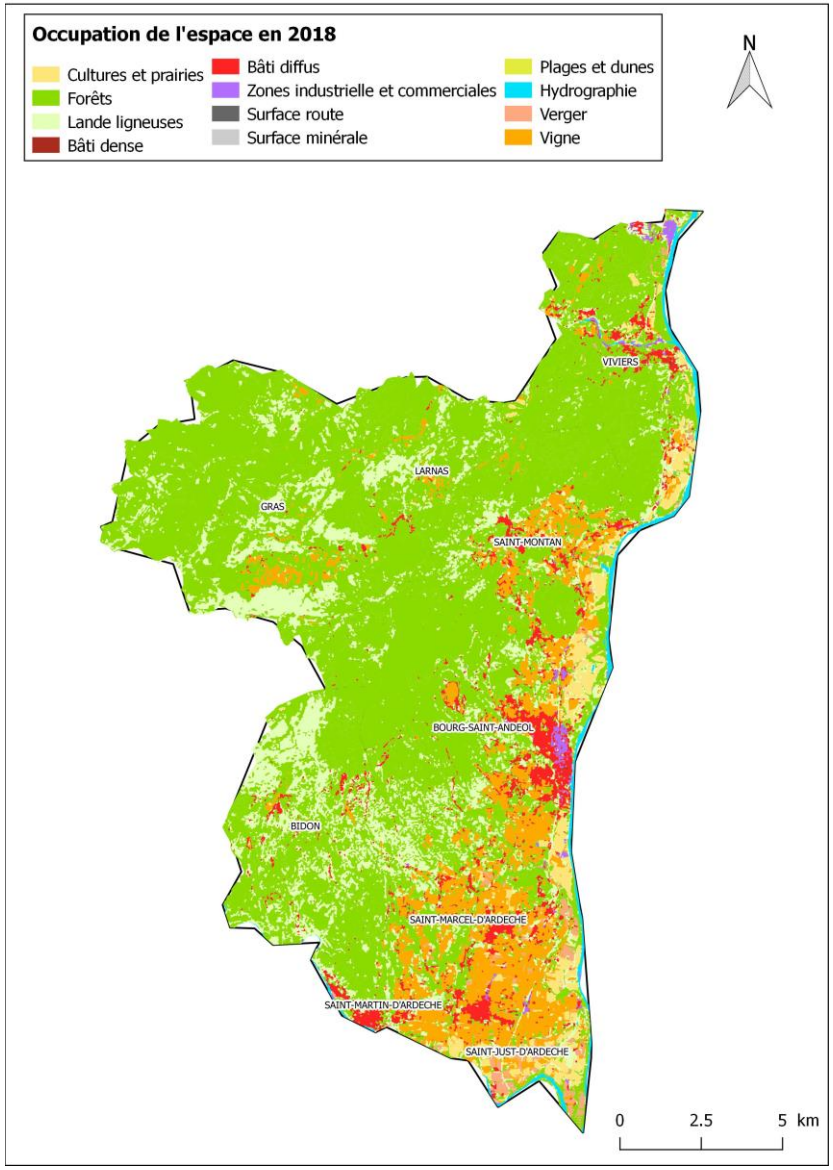
Occupation du sol en 2018 | Source : Théia 2018

Les exploitations agricoles se concentrent dans le Sud du territoire DRAGA et dans la vallée du Rhône avec une dominance viticole. La surface des cultures et des prairies est cependant inférieure à celle dédiée à l'urbanisme, due probablement à sa faible plus-value comparée aux vignes et vergers.

Dans le détail, en 2018 le territoire agricole de la CC DRAGA est composé de :

- 2 817 ha de vignes, soit 71% du territoire agricole de la CC DRAGA ;
- 553 ha de cultures d'hiver, soit 14% du territoire agricole de la CC DRAGA ;
- 286 ha de cultures d'été, soit 7% du territoire agricole intercommunal ;
- 274 ha de vergers, soit 7% du territoire agricole intercommunal ;
- 59 ha de prairies, soit 2% du territoire agricole de la CC DRAGA.

Occupation du sol en 2018 | Source : Théia 2018



1.2.2. Type de cultures présent sur le territoire

Méthodologie et données analysées

Afin d'apporter une connaissance sur le type de cultures présent sur le territoire agricole les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2012, 2014 et 2017 ont été analysées.

Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

En 2017, environ 5 548 ha de cultures sont recensés par le RGP, c'est-à-dire que 5 548 ha ont été déclarées dans le but de bénéficier des aides de la PAC.
Par rapport à 2012, les surfaces agricoles déclarées à la PAC sont moins importantes :

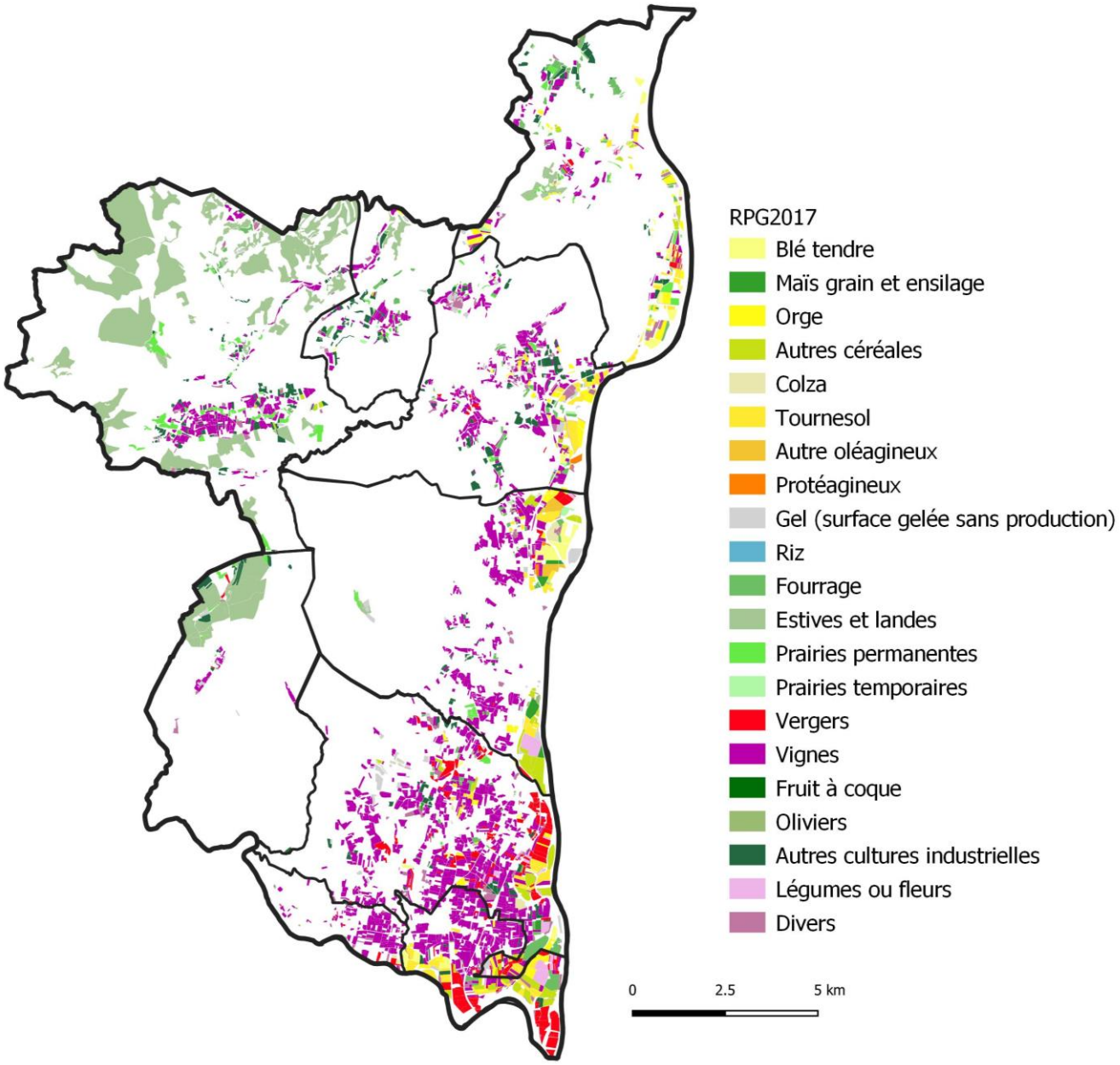
- 6 371 ha au RPG 2012
- 6155 ha au RPG 2014
- 5 548 ha au RPG 2017, soit -823 ha entre 2012 et 2017.

La vigne et les estives et landes représentent près de 60% des cultures présentes sur le territoire intercommunal :

- Vignes : 1 843 ha, soit 33% des cultures du RPG 2017 de la CC DRAGA ;
- Estives et landes : 1 434 ha, soit 26% des cultures du RPG 2017 de la CC DRAGA.

Géographiquement, l'ensemble des communes du territoire de la CC DRAGA présente une composante agricole plus ou moins importante. Ainsi la partie Sud de l'intercommunalité présente la plus grande part des parcelles agricoles. La partie Nord-Ouest concentre également un grand nombre de parcelles réparties de manière plus homogène sur la commune de Gras. Néanmoins, certaines cultures prédominent :

- Les parcelles viticoles s'observent essentiellement dans la partie Sud du territoire intercommunal ;
- Le pâturage et les exploitations de polyculture/polyélevage se trouvent majoritairement dans la partie Ouest, dans les communes de Gras et Bidon qui présentent un relief du type montagnard ;
- Les grandes cultures se concentrent au bord du Rhône, à l'Est du territoire DRAGA dans les communes de Viviers, Saint-Montan, Bourg-Saint-Andéol, Saint-Martin d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche.



Répartition des parcelles agricoles selon le type de culture sur le territoire DRAGA | Source : RPG 2017

Type de cultures	Superficie (en ha)	Part des cultures déclarées au RPG2017
Blé tendre	138	2%
Maïs grain et ensilage	31	1%
Orge	147	3%
Autres céréales	196	4%
Colza	23	0%
Tournesol	231	4%
Autre oléagineux	26	0%
Protéagineux	10	0%
Gel (surface gélée sans proc	122	2%
Riz	0	0%
Fourrage	199	4%
Estives et landes	1434	26%
Prairies permanentes	156	3%
Prairies temporaires	20	0%
Verges	326	6%
Vignes	1843	33%
Fruit à coque	0	0%
Oliviers	21	0%
Autres cultures industrielle	340	6%
Légumes ou fleurs	83	1%
Divers	203	4%
TOTAL	5548	100%

1.2.3. Des orientations agricoles définies par leur territoire

Afin de caractériser les entités agricoles du territoire de la CC DRAGA et d'appréhender au mieux leur fonctionnement les données du dernier recensement agricole disponible ont été analysées (données AGRESTE 2010).

Des orientations agricoles définies par leur territoire

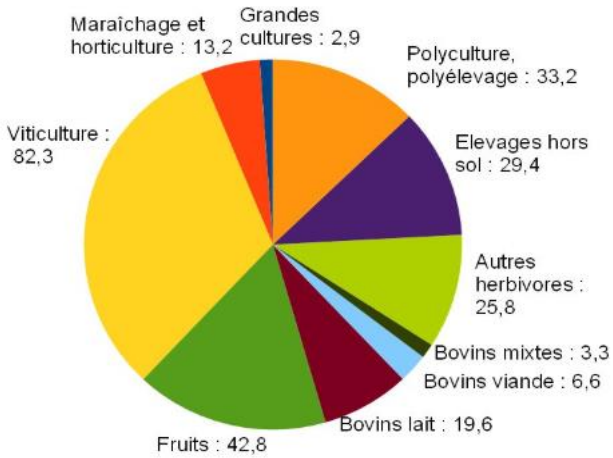
Le territoire Ardéchois compte 4 713 exploitations en 2010 dont :

- 16% de grandes exploitations ;
- 33% de moyennes exploitations ;
- 51 % de petites exploitations.

Leur forme juridique en 2010 est de 4 092 exploitations individuelles, 261 GAEC, 242 EARL et 118 ont un autre statut.

Les principaux produits de l'agriculture ardéchoise sont :

- Vins ;
- Fruits ;
- Lait de vache ;
- Fourrage ;
- Gros bovins ;
- Produits avicoles ;
- Céréales ;
- Ovins ;
- Veaux ;
- Porcins.



Poids économique des principales productions ardéchoises (en million d'€) | Source : Agreste - RGA 2010

La répartition de ces exploitations est influencée par la géographie atypique de l'Ardèche. Les élevages sont ainsi localisés dans les montagnes tandis que les vignobles, les cultures et les vergers sont concentrés dans les plaines.

La Communauté de Communes DRAGA se situe dans le Bas Vivarais au niveau de la Vallée du Rhône et recense ainsi 226 exploitations en 2010. Dans le cadre des recensements menés sur le territoire français, l'AGRESTE différencie les activités agricoles en Orientations Technico-économiques des EXploitations (OTEX). Comme vu précédemment, les caractéristiques géographique et climatique atypiques du territoire ardéchois ont mené à une territorialisation des secteurs d'activité. Le sud de la Communauté de Communes DRAGA concentre ainsi une grande partie de ses exploitations viticoles tandis que les communes au nord regroupent les grandes cultures et les élevages.

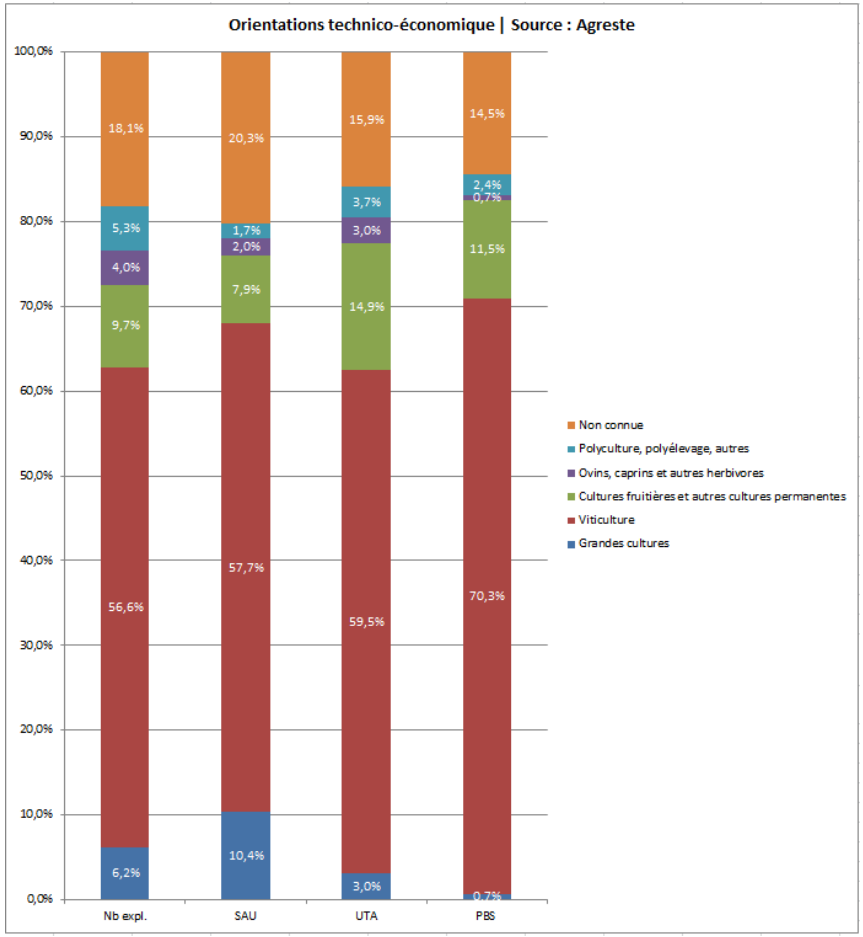


Mas de Libian à Saint Marcel d'Ardèche | Source : Site du Mas de Libian

	Nb expl.	%	SAU	%	UTA	%	PBS	%
Grandes cultures	14	6,2%	515	10,4%	10	3,0%	164	0,7%
Viticulture	128	56,6%	2851	57,7%	195	59,5%	17 056	70,3%
Cultures fruitières et autres cultures permanentes	22	9,7%	392	7,9%	49	14,9%	2 801	11,5%
Ovins, caprins, herbivores	9	4,0%	101	2,0%	10	3,0%	160	0,7%
Polyculture, polyélevage, autres	12	5,3%	84	1,7%	12	3,7%	571	2,4%
Non connue	41	18,1%	1002	20,3%	52	15,9%	3 510	14,5%
	226		4945		328		24 262	

Orientations technico-économiques à l'échelle de la CC DRAGA | Source : AGRESTE 2010

En 2016, la viticulture est encore largement dominante sur le territoire DRAGA. Elle se concentre essentiellement sur les communes de Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche et Bourg-Saint-Andéol.



Viticulture

Le département ardéchois est classé deuxième département de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en exploitations viticoles avec une production moyenne de 521 000 hl par an. La plus grande part de la production se concentre dans le Sud Ardèche. L'Ardèche possède trois dénominations : IGP Ardèche, Côtes du Rhône et Côtes du Vivarais qui s'étendent sur 12 000 ha.

La filière viticole représente plus de la moitié (56,6%) des exploitations et de la SAU (57%) totale de la Communauté de Communes DRAGA. Ce secteur se démarque toutefois par la très forte valeur ajoutée de leurs productions, en représentant 70,3% de la production standard brute du territoire. Enfin, la main d'œuvre affiliée à ces filières représente plus de la moitié des UTA (59,5%) de l'ensemble du territoire. La viticulture peut ainsi être considérée comme le principal pilier de l'agriculture locale, aussi bien sur le plan économique que patrimonial.

Bien qu'implantés sur l'ensemble des communes du territoire, les communes de Saint Marcel d'Ardèche et Saint Just Ardèche recensent le plus grand nombre d'exploitations viticoles du territoire, formant un véritable bassin de production au sud du territoire. De même, la Communauté de Communes DRAGA se trouve sur le territoire des AOC Côtes du Vivarais et Côtes du Rhône régional et villages, offrant ainsi une valorisation de la production.

Cultures fruitières et autres cultures permanentes

Le département ardéchois est classé deuxième département de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en exploitations fruitières et cultures permanentes, avec une forte production de châtaignes (93% de la production départementale ; 35% pour les cerises ; 31% pour les petits fruits et 18% d'abricots).

Les exploitations fruitières représentent un peu moins de 10% des exploitations de la CC DRAGA soit environ 8% de la SAU totale. Elles se concentrent essentiellement dans les communes de Saint Just Ardèche, Saint Montan et Saint Marcel Ardèche.

Grandes cultures

Les grandes cultures sont très peu représentées sur le territoire ardéchois avec seulement 12% de la surface du département. Une plus grande part des surfaces agricoles est destinée à l'élevage (64% de surface toujours en herbes et 14% pour les cultures fourragères).

La Communauté de Communes DRAGA n'échappe pas à la règle et seulement 6,2% de ses exploitations sont destinées aux grandes cultures.

Lavande

Les plantes à parfum, aromatiques et médicinales couvrent 7 200 hectares en Rhône-Alpes : le lavandin et la lavande destinés à la parfumerie représentent l'essentiel des surfaces. Plus de 10 % de ces surfaces sont cultivées en agriculture biologique. Auvergne-Rhône-Alpes est l'une des premières régions françaises productrices avec 20 % de la production nationale. Cette culture participe pleinement au caractère du paysage local du territoire DRAGA.

Le territoire de la CC DRAGA compte également des cultures atypiques telles que : les plantes aromatiques, le miel, les amandes…

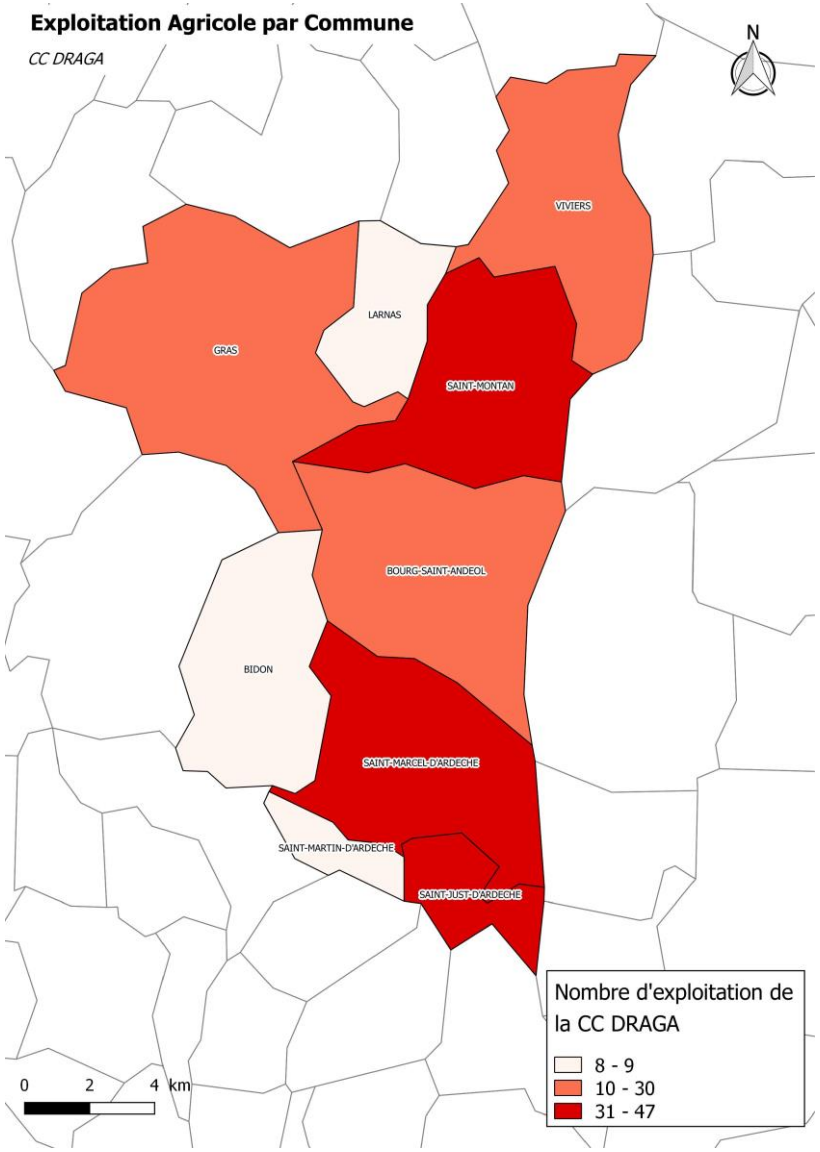
1.3. L'ACTIVITE AGRICOLE : DES EXPLOITATIONS ET DES HOMMES

D'après le dernier recensement agricole, la commune de Saint-Marcel-d'Ardèche concentre la plus grande part d'exploitations agricoles du territoire de la DRAGA avec 47 exploitations soit 20,8% de la totalité des exploitations du territoire intercommunal. Elle présente également la plus grande Surface Agricole Utilisée (SAU) du territoire avec 1 182 ha soit 23,9% de la SAU totale.

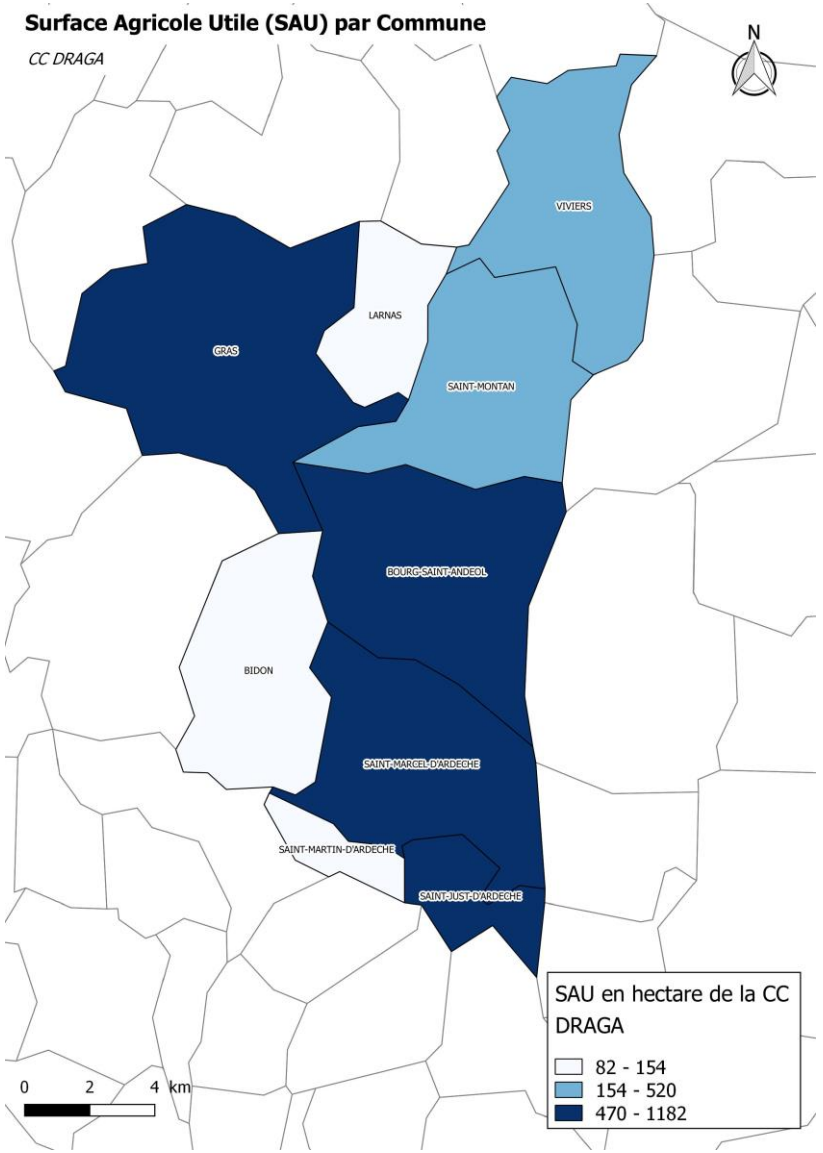
	Exploitations		SAU (ha)	
	2010	1988-2010	2010	1988-2010
Bidon	9	28,6%	82	20,6%
Bourg-Saint-Andéol	25	-65,8%	877	-0,9%
Gras	28	-30,0%	745	-63,6%
Larnas	8	-27,3%	154	29,4%
Saint-Just-d'Ardèche	41	-38,8%	882	2,9%
Saint-Marcel-d'Ardèche	47	-44,0%	1182	10,3%
Saint-Martin-d'Ardèche	8	-52,9%	99	-58,6%
Saint-Montan	32	-53,6%	411	-42,4%
Viviers	28	-54,1%	513	-8,9%
	226		4945	

Les cartes suivantes montrent ainsi une concentration des exploitations au niveau de la vallée du Rhône et de la commune de Gras. Les communes de Larnas, Bidon et Saint-Martin-d'Ardèche présentent un nombre d'exploitations beaucoup plus faibles (inférieur à 10) qui s'explique par leur petite surface communale et le relief important qui les compose. Saint-Just-d'Ardèche, malgrè sa faible surferficie communale, présente une topographie de type plaine qui justifie ainsi le très grand nombre d'exploitations sur son territoire communal.

La SAU suit à peu près la même tendance à ceci près que les communes de Gras et Bourg-Saint-Andéol ont une plus grande surface agricole que Saint-Montan alors qu'elles ont moins d'exploitations agricoles. Les sièges des exploitations n'étant pas toujours situés au même endroits que les parcelles agricoles qu'elles cultivent, cela peut expliquer cette différence tendentielle.



Nombre d'exploitation Agricole par Commune | Source : Agreste, EVEN Conseil



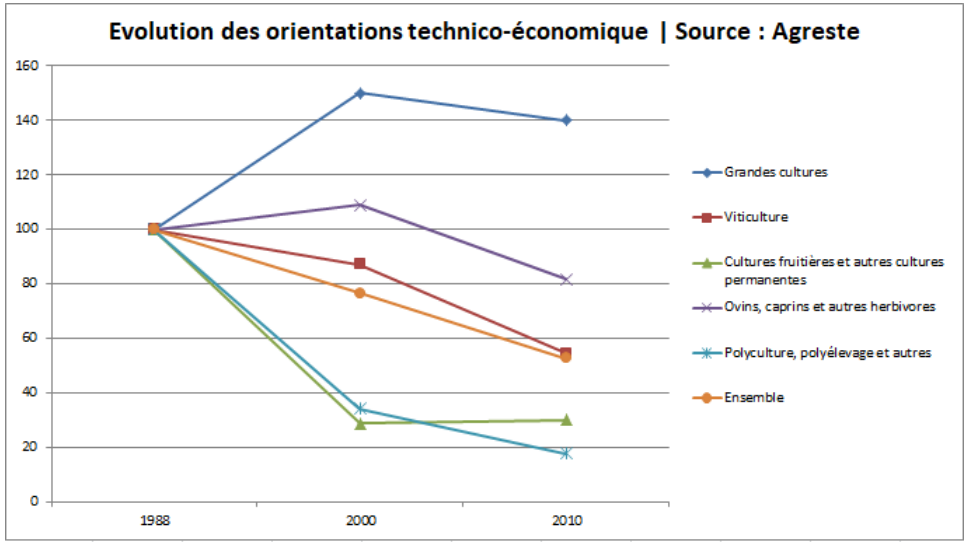
Surface Agricole Utile en hectare par Commune | Source : Agreste, EVEN Conseil

1.3.1. Une activité agricole à l'image du contexte global

L'Ardèche connait une diminution importante de son foncier agricole depuis 1979 avec une forte artificialisation des friches agricoles. Cette situation se ressent dans l'analyse de l'évolution des statistiques agraires. Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations de la CC DRAGA a connu une diminution progressive conséquente, avec la disparition de plus de 47% de ses exploitations agricoles en un peu plus de 20 ans, faisant passer leur nombre de 429 exploitations en 1988, à 226 en 2010.

Au vu de cette diminution importante, il est intéressant de se pencher sur son impact sur les différentes filières agricoles.

Cette forte diminution s'observe dans l'ensemble des filières, mais est plus marquée pour la filière polyculture/polyélevage (-82,1%) et cultures fruitières/autres cultures permanentes (-69,9%). Il est à noter que l'augmentation des grandes cultures n'est pas significative. En effet, le tableau suivant montre une augmentation de seulement 4 exploitations entre 1988 et 2010, et ne peut donc être considéré comme représentatif.



Evolution des orientations technico-économiques | Source : AGRESTE

	1988	2000	2010	1988-2010
Grandes cultures	10	15	14	40,0%
Viticulture	235	205	128	-45,5%
Cultures fruitières et autres cultures permanentes	73	21	22	-69,9%
Ovins, caprins et autres herbivores	11	12	9	-18,2%
Polyculture, polyélevage et autres	67	23	12	-82,1%
Ensemble	429	329	226	-47,3%

Bien que de façon plus modérée, le recul de l'agriculture sur le territoire de la Communauté de Communes DRAGA se fait aussi ressentir sur l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU). Ainsi, alors que le territoire renfermait près de 7 185 hectares d'espaces agraires en 1988, seuls 4 945 hectares ont été maintenus en 2010, soit une perte d'environ un quart des surfaces agricoles entre ces deux recensements. A noter que la surface par exploitation agricole est restée à peu près stable entre 1988, où elle était de 143 hectares par exploitation, et 2010, où elle était estimée à 180,2 hectares par structure.

La SAU comme le nombre d'exploitations n'ont cessé de diminuer depuis les années 1980. Ces observations s'inscrivent dans une dynamique observée à plus large échelle. A titre de comparaison, entre 1988 et 2010, le département d'Ardèche affiche une perte de plus de la moitié de ses exploitations agricoles (10 677 en 1988, contre 4 713 en 2010) de même que la région Auvergne-Rhône-Alpes (129 948 en 1988, contre 62 694 en 2010). Ces tendances s'observent aussi sur la surface agricole, qui signe un recul de 17% à l'échelle du département (155 283 ha en 1988, pour 128 501 ha en 2010) et de près de 9% à l'échelle de la région (un peu plus de 3 millions d'ha en 1988, pour environ 2,9 millions d'ha en 2010).

Contexte agricole territorial | Source : AGRESTE

		1988	2000	2010	1988-2010
C.C. DRAGA	Nombre d'exploitations	429	329	226	-47,3%
	SAU (x10ha)	656,3	596,7	494,5	-24,7%
	UTA	545	464	328	-39,8%
	PBS (x100k)	211,38	269,43	242,62	14,8%

Analyse comparative du contexte agricole à différentes échelles | Source : AGRESTE

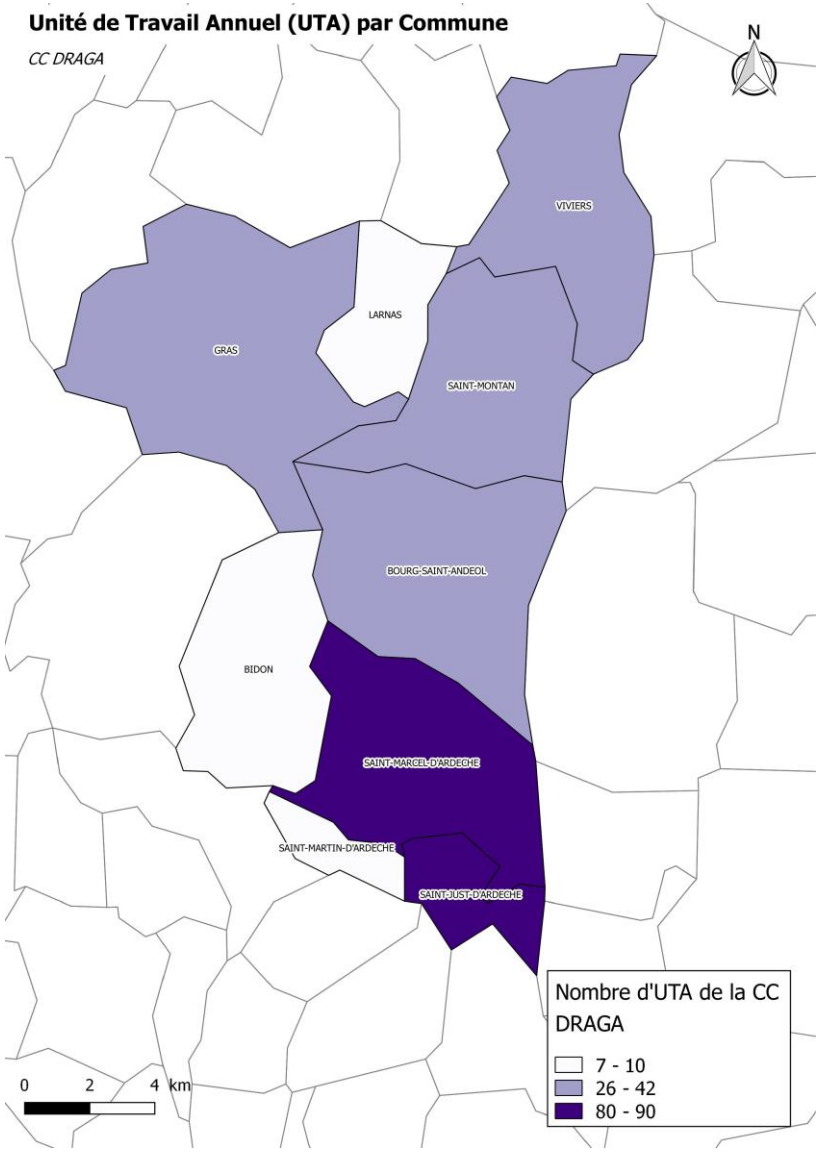
		1988	2000	2010	Variation
Nombre d'exploitation	CC DRAGA	429	329	226	**-47,3%**
	Département Ardèche	10 677	7 086	4 713	**-56%**
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	129 948	86 909	62 694	**-52%**

		1988	2000	2010	Variation
SAU	CC DRAGA	656,3	596,7	494,5	**-24,7%**
	Département Ardèche	155 283	144 333	128 501	**-17%**
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	3 169 705	3 037 301	2 891 607	**-9%**

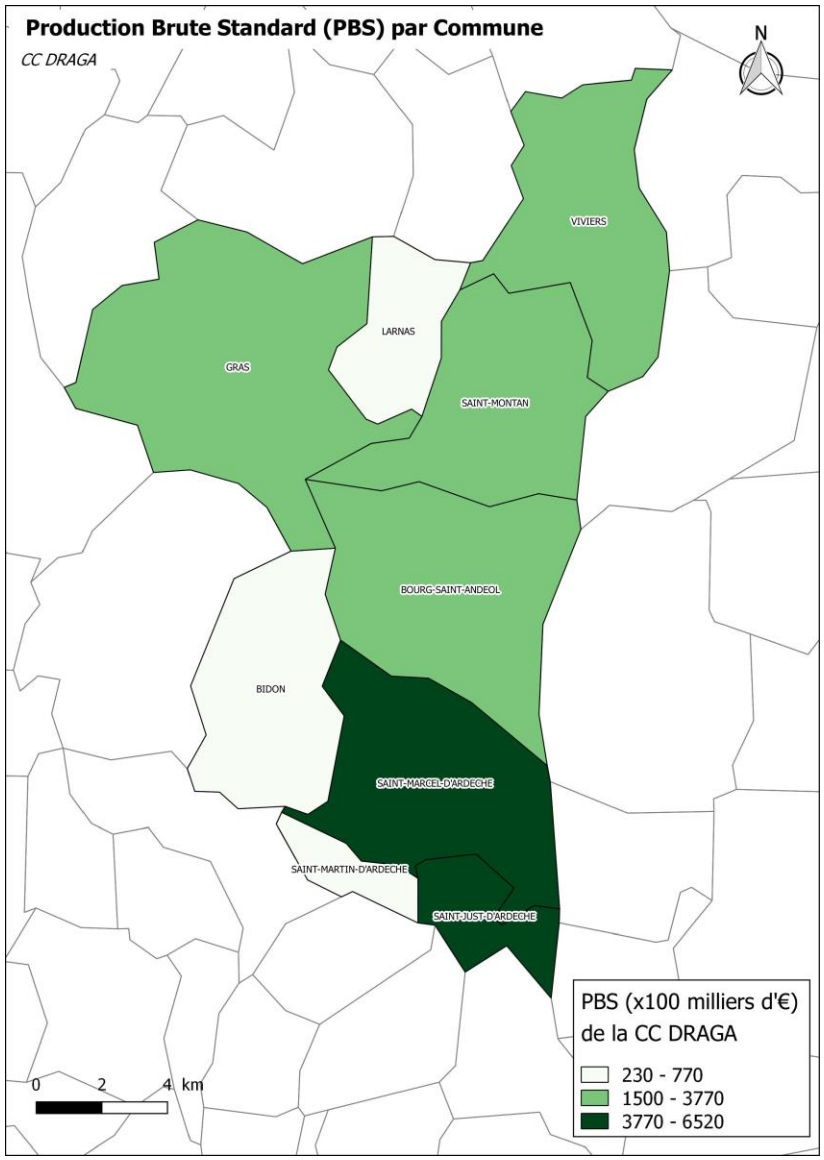
		1988	2000	2010	Variation
UTA	CC DRAGA	545	464	328	**-39,8%**
	Département Ardèche	12 952	8 553	6 252	**-52%**
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	172 024	114 772	90 136	**-48%**

Il en va de même pour l'employabilité du secteur, qui révèle une baisse des Unités de Travail Annuel (UTA) aussi bien à l'échelle de la CC, que du département et de la région. Estimées à 891 en 1988 et à 328 en 2010, soit une baisse de 39,8%, pour le territoire de la CC DRAGA, contre des diminutions respectives de 52% et 48% pour le département et la région.

La plus grande part d'UTA se concentre dans la commune de Saint-Just-d'Ardèche avec 26,8% de l'UTA total du territoire DRAGA. Cette part importante se traduit par le besoin d'une fore main d'œuvre notamment saisonnière pour la filière vin et fruitière. De par ses exploitations majoritairement viticoles, la Production Brut Standard de la commune de Saint-Marcel-d'Ardèche est la plus élevée du territoire avec 651,8 k€ soit 26,9% de la PBS totale de l'intercommunalité.

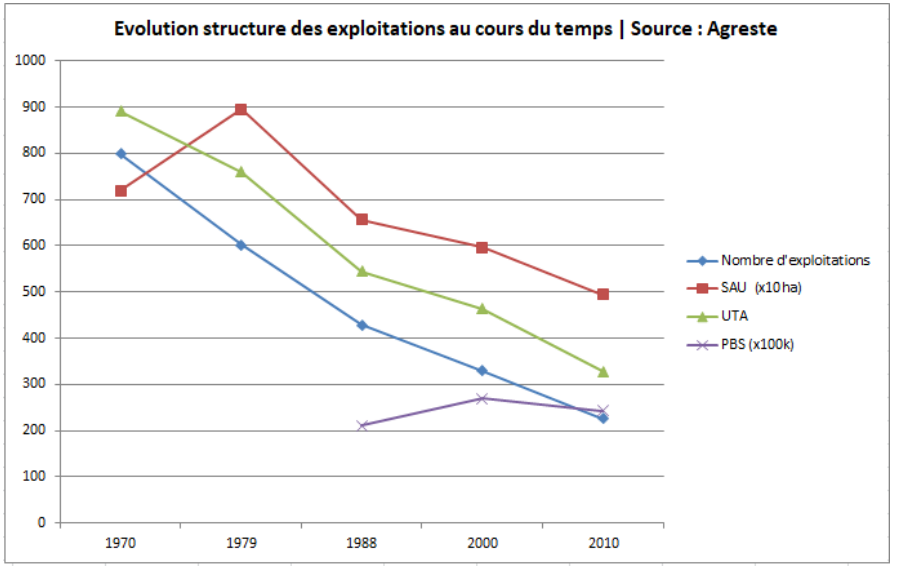


Unité de Travail Annuel par Commune | Source : Agreste, EVEN Conseil

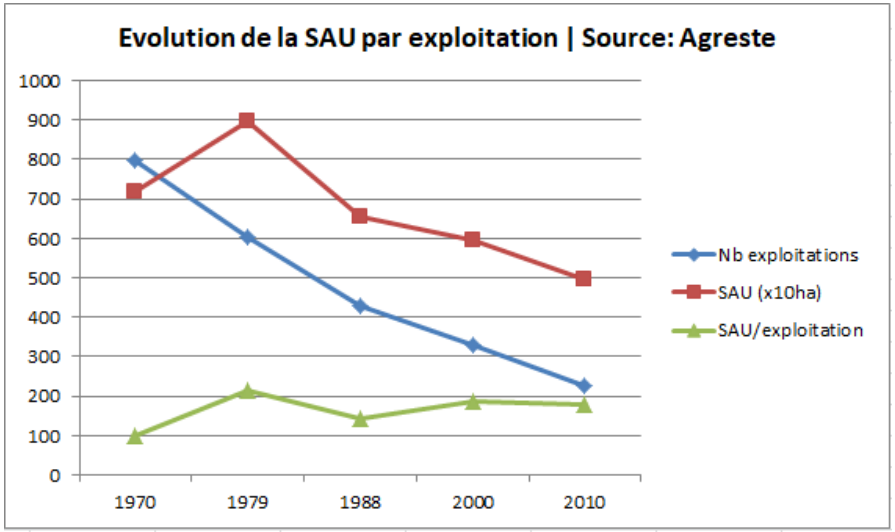


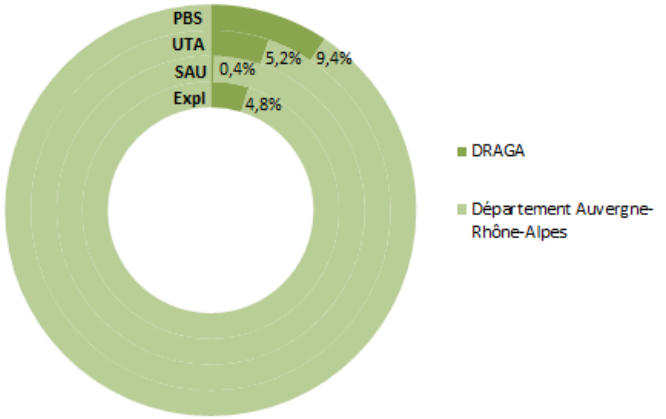
Produit Brut Standard par Commune | Source : Agreste, EVEN Conseil

L'augmentation de la surface agricole par exploitation et la diminution de l'UTA s'expliquent par la fusion de certaines exploitations agricoles (60,2 % de grandes et moyennes exploitations en 2010 contre 53,8% en 1988) donnant ainsi de plus grandes exploitations avec des surfaces agricoles plus importantes.



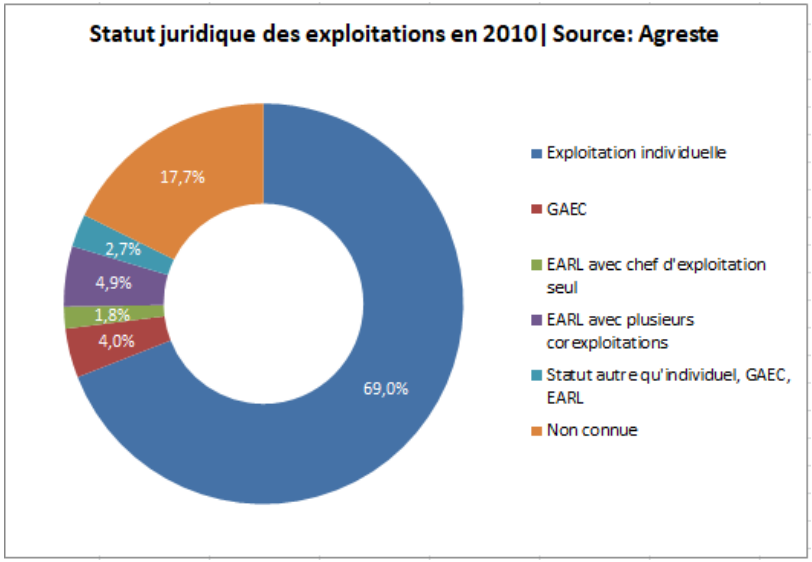
A l'heure actuelle, le périmètre de la Communauté de Communes DRAGA abrite 4,8% des exploitations du département concentrées sur 0,4% de la SAU totale. Ces infrastructures participent à la création de 9,4% de la production brute standard du département et fournissent 5,2% des UTA. A titre de comparaison, le territoire de la CC DRAGA représente 4,7% de la superficie du département et regroupe 6% de la population ardéchoise.





Part de la CC DRAGA dans la filière agricole départementale | Source : AGRESTE

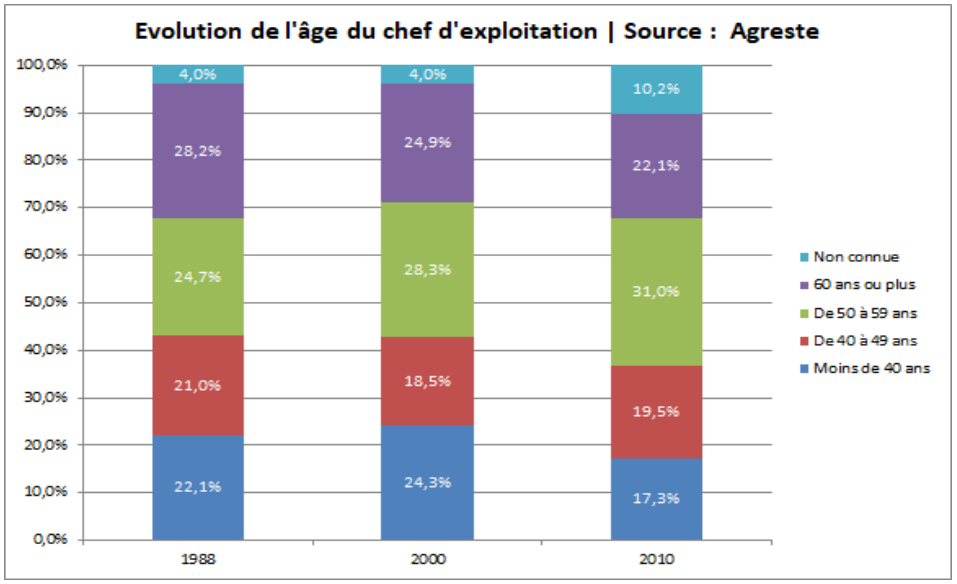
Les communes de la CC DRAGA regroupent essentiellement des exploitations individuelles avec 69% des exploitations totales. Cependant, un peu moins de 18% des exploitations n'ont pas de statut juridique connu.



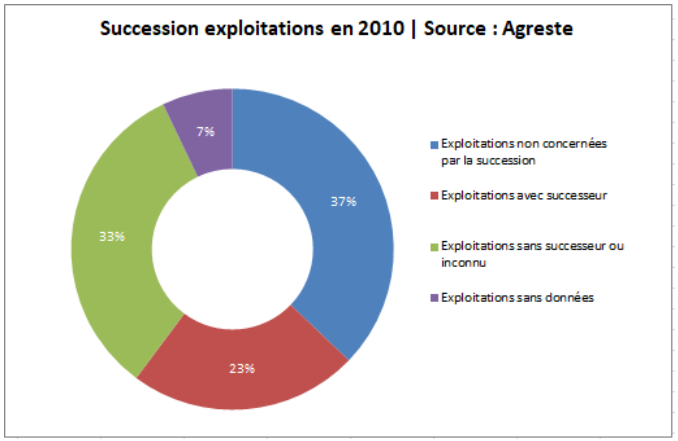
1.3.2. Une population agricole en difficulté

Le territoire de la CC DRAGA connait une augmentation de l'âge moyen de la population agricole. Ce contexte menace ainsi la pérennité, dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, l'intercommunalité reste fortement menacée par un très faible taux de succession des exploitations (23%).

À l'échelle du territoire de la CC DRAGA, la répartition des structures agricoles en fonction de l'âge des chefs d'exploitation est relativement stable et ne connait pas de bouleversement majeur entre 1988 et 2010. Les classes supérieures (« De 50 à 59 ans » et « 60 ans et plus ») ne sont affectées que par d'infimes changements, en concentrant 53,1% des exploitants agricoles, contre 52,9% en 1988. Les variations majeures s'observent dans la classe des « Moins de 40 ans ».



Estimée à 22,1% puis 17,3% lors des recensements respectifs de 1988 et 2000, la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitations et coexploitants chute de manière significative en 2010. Ces données démontrent le peu d'attractivité du territoire, et traduisent aussi les difficultés d'installations pour les jeunes exploitants. S'ajoute à cela une forte diminution de la SAU et du nombre d'exploitation ainsi que l'augmentation de la part des grandes exploitations, limitant la possibilité d'installation des jeunes agriculteurs. Ce contexte implique indéniablement des problématiques liées à la succession des structures agricoles.



Parmi les 226 exploitations identifiées par le recensement agricole de 2010, 84 d'entre elles (soit un peu plus de 37% de l'ensemble des structures) ne sont pas concernées par la problématique de succession d'activité. Sur les 126 exploitations considérées comme « concernées par la succession », plus de la moitié (74 sur 172) sont sans successeur connu. L'absence de reprise connue remet en question l'équilibre de la rotation et du renouvellement des chefs d'exploitation sur le territoire de la CC DRAGA menaçant ainsi fortement l'activité agricole locale. A noter cependant que cette information est à relativiser, notamment du fait de la forte valeur ajouté de certaines filières agricoles, qui renforcent leur attractivité en termes de reprise, c'est notamment le cas des vignes.

1.3.3. Une agriculture valorisée…

Des signes de qualité

Du fait de ces caractéristiques climatique et géographique, la Communauté de Communes DRAGA est caractérisée essentiellement par des espaces agricoles de type viticole. Elle se situe dans une zone de cultures regroupant de nombreux signes de qualité tels que les **IGP et AOP/AOC**. Il est donc dans l'intérêt du territoire de préserver ces zones agricoles notamment de l'expansion du tissu urbain. Différents outils de protection de ces territoires ruraux sont à la disposition des élus locaux pour assurer la protection de ces zones agricoles : **Zone Agricole Protégée (ZAP), Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN)**, etc. En accompagnement de ces démarches, des contrats territoriaux d'exploitation pourront être signés avec les agriculteurs concernés.

Les productions et les savoirs faire agricole du territoire ardéchois sont reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits. En 2018, il regroupe :

- AOC et AOP : châtaigne d'Ardèche, vins, fromage et viande ;
- Label Rouge : volailles, agneau de l'adret et veau du Velay ;
- IGP : pintade, volailles, poulet/chapon, saucisson, jambon, porc, agneau, miel, thym et vins

Au total 1 650 exploitations produisent sous un signe officiel de qualité.

L'Indice Géographique Protégé (IGP) est un signe officiel européen d'origine et de qualité. Il est attribué à un produit alimentaire spécifique portant un nom géographique et lié à son origine géographique (hormis les vins et spiritueux). Cette indication certifie l'origine du produit. Le territoire du CC DRAGA est concerné par neuf IGP et deux IG spiritueuses :

- IG « Eau-de-vie de vin/fines des côtes-du-rhône » ;
- IG « Eau-de-vie de marc des côtes-du-rhône »

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est un label officiel national, qui garantit l'origine des produits alimentaires traditionnels. Les AOC sont reconnues faisant parties des Appellations d'Origine Protégée (AOP) européennes. Le territoire du CC DRAGA est concerné par quatre AOC/AOP.

De par ses caractéristiques et particularités, l'intercommunalité DRAGA présente de nombreuses opportunités de développement de la dynamique agricole et d'enjeux. Fort de sa production viticole, le territoire DRAGA propose plusieurs activités au sein de ses domaines. En 2017, les « Vignobles Sud Ardèche » obtiennent le label « Vignobles et découvertes » qui distingue les destinations à vocation touristique et viticole avec une offre de produits touristiques multiples et complémentaires (hébergements, dégustation, activités). Les Vignerons de la CC DRAGA font ainsi découvrir leur terroir au travers des visites en vélo, des dégustations sous terre (spéléoenologie à Saint Marcel d'Ardèche), des ateliers culinaires autour de la truffe et du vin local, etc. La cave coopérative « le Cellier des Gorges de l'Ardèche », créée en 1929, regroupe les vignerons des communes de Saint Just, Saint Marcel et Saint Martin d'Ardèche. Ces domaines font partie de l'aire d'AOP Côtes du Rhône ainsi que l'IGP Ardèche. Une partie des vignobles est certifiée en Agriculture Biologique proposant ainsi une gamme de vins biologiques, l'autre partie étant engagée dans une démarche de pratiques agricoles raisonnées. La

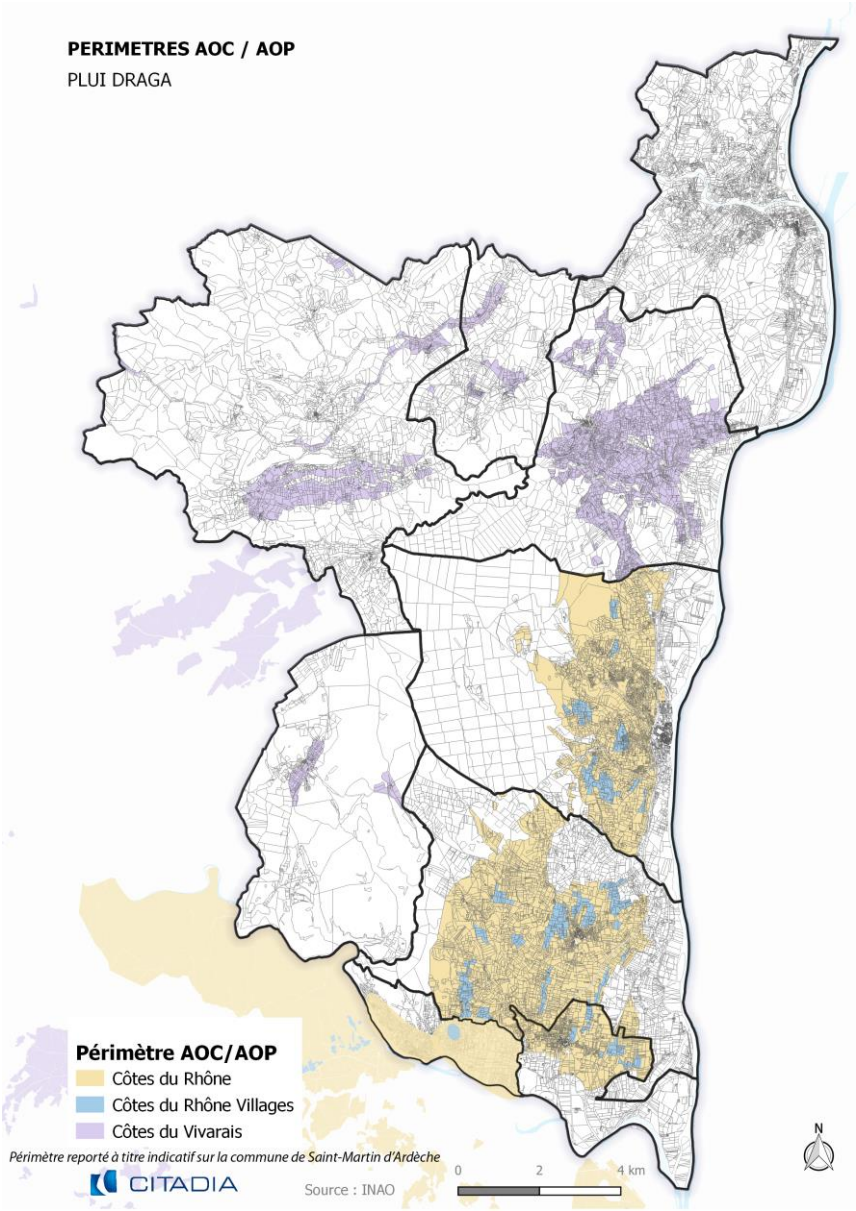
coopérative contribue à l'attractivité touristique du territoire en organisant des animations autour de sa production au travers des Portes Ouvertes. De plus, plusieurs manifestations contribuent à la valorisation des productions agricoles : bouteilles en bretelles, Musiques E Vignes, Fascinant Week End...

Poussant sur le plateau du Bas-Vivarais, la lavande fine constitue également l'emblème méridional du territoire DRAGA. La commune de Gras possède la seule distillerie en activité pour tout le département ardéchois et propose une large gamme de produits autour de cette fleur aux nombreux bienfaits. La culture de la lavande attire de nombreux visiteurs venant découvrir les exploitations et le processus d'extraction des huiles essentielles. Le service Groupes de l'Office de Tourisme propose d'ailleurs une journée thématique autour de la lavande à Bourg Saint Andéol. Le territoire est aussi reconnu pour ses marchés qui réunissent des produits de qualités et locaux, notamment dans les communes de Viviers, Bourg Saint Andéol reconnues pour leurs marchés provençaux.

Ainsi le territoire DRAGA comprend de nombreuses cultures qui présentent une plus-value importante, valorisée par des labels mais également des évènements touristiques. L'agriculture est donc une source d'attraction touristique qu'il est important de mettre en valeur pour mieux valoriser ces activités. Cette valorisation peut se développer autour des différentes entités agricoles exposées en partie 4.4.

Détails des signes de qualité par commune de la CC DRAGA | Source : INAO 2018

	IGP									VITICOLE	AOP				
	Thym de Provence	Poulet ou Chapon des Cévennes	Volailles de la Drôme	Jambon de l'Ardèche	Saucisson de l'Ardèche	Volailles du Languedoc	Comtés Rhodaniens	Ardèche	Méditerranée	surfaces plantées - nb EVV - % SIQO	Cotes du Vivarais	Côtes du Rhône	Côtes du Rhône villages	Picodon	Bio
															NB opérateurs
Bidon	x	x	x		x	x	x	x	x	18,15 ha - 9 EVV - 83% AOP-15% IGP - 2% VSIG	x			x	2
Bourg St Andéol	x	x	x		x	x	x	x	x	455 ha - 37 EVV - 87% AOP- 11% IGP - 2% VSIG		x	x	x	7
Gras	x	x	x		x	x	x	x	x	108 ha -27 EVV - 61% AOP- 36% IGP - 3% VSIG	x			x	3
Larnas	x	x	x		x	x	x	x	x	57 ha -10 EVV -40% AOP- 57% IGP -3% VSIG	x			x	
St Just d'Ardèche	x	x	x		x	x	x	x	x	287 ha - 44 EVV - 74% AOP- 24% IGP - 2% VSIG		x	x	x	5
St Marcel d'Ardèche	x	x	x		x	x		x	x	821 ha - 95 EVV - 78% AOP- 18% IGP - 4% VSIG		x	x	x	4
St Martin d'Ardèche	x	x			x	x	x	x	x	118 ha - 25 EVV - 94% AOP- 5% IGP - 1% VSIG		x	x	x	2
St Montan	x	x	x		x	x	x	x	x	291 ha - 48 EVV - 70% AOP- 28% IGP - 2% VSIG	x			x	
Viviers	x	x	x		x		x	x	x	84 ha - 27 EVV - 94% IGP- 6% VSIG				x	1



Attention : sur la carte ci-contre, les données relatives aux AOC / AOP sur la commune de Saint-Martin-d'Ardèche ont été reportées à titre indicatif. En effet, les données vecteurs ne sont pas encore disponibles sur cette commune.

1.3.4. ... mais peu diversifiée

L'ensemble de ces signes de qualité se retrouvent sur toutes les communes de la CC DRAGA et englobent une grande partie des exploitations (69,5%). D'une manière globale, la diversification des exploitations agricoles (transformation et vente de produits agricoles, agrotourisme, travaux à façon, diversification des productions, etc...) participe au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu.

L'Ardèche occupe le 3ème rang régional en production bio avec une surface en « bio » de 24 200 ha soit 20,2% de la SAU. La commercialisation en circuits courts concerne près de 36% des exploitations, elles sont majoritaires dans le sud des plateaux du Vivarais et commercialisent principalement des produits issus de l'élevage ovin et caprin de l'arboriculture.

À l'échelle de la CC DRAGA, moins de 15% des exploitations ont mis en place une activité de diversification, quelle qu'elle soit. En 2010, 30 des 226 exploitations implantées dans le périmètre CC DRAGA ont été recensées par l'AGRESTE comme étant engagées dans une démarche de diversification :

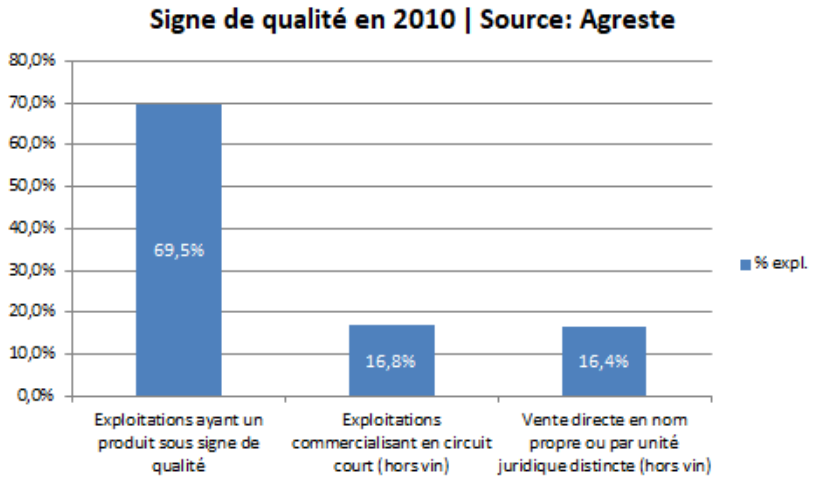
- 3 exploitations ont choisi de se diversifier dans la transformation des produits laitiers (ovins et caprins)
- 3 structures ont choisi d'intervenir directement dans la transformation des productions agricoles
- 7 autres délivrent une activité de type hébergement.

Les données recueillies par AGRESTE ne permettent cependant pas de déterminer la diversification des 17 autres exploitations.

Diversification des productions et activités agricoles et rapport sur l'ensemble du territoire CC DRAGA | Source : AGRESTE

	2010	% exploit.
Exploitations ayant une activité de diversification	30	13,3%
Transformation produits laitiers	3	1,3%
Autre transformation de produits agricoles	3	1,3%
Hébergement	7	3,1%
Aucune diversification	183	81,0%

Outre les stratégies de diversification de production et d'activité agricoles observées sur le territoire, certaines exploitations ont aussi opté pour des modes de vente directe et des commercialisations en circuit courts. Ce choix privilégie les relations producteur-consommateur et favorise la diversification des débouchés de vente. En plus de représenter un véritable avantage économique pour les exploitations agricoles, cette démarche favorise une dynamique globale bénéfique pour l'ensemble du territoire. Que ce soit sur le plan économique, social, culturel ou environnemental, la commercialisation en circuit court se présente comme un atout avéré pour le développement – durable – du territoire intercommunal. Sur le territoire DRAGA, 16,8% des exploitations commercialisent en circuit court et 16,4% en vente directe.

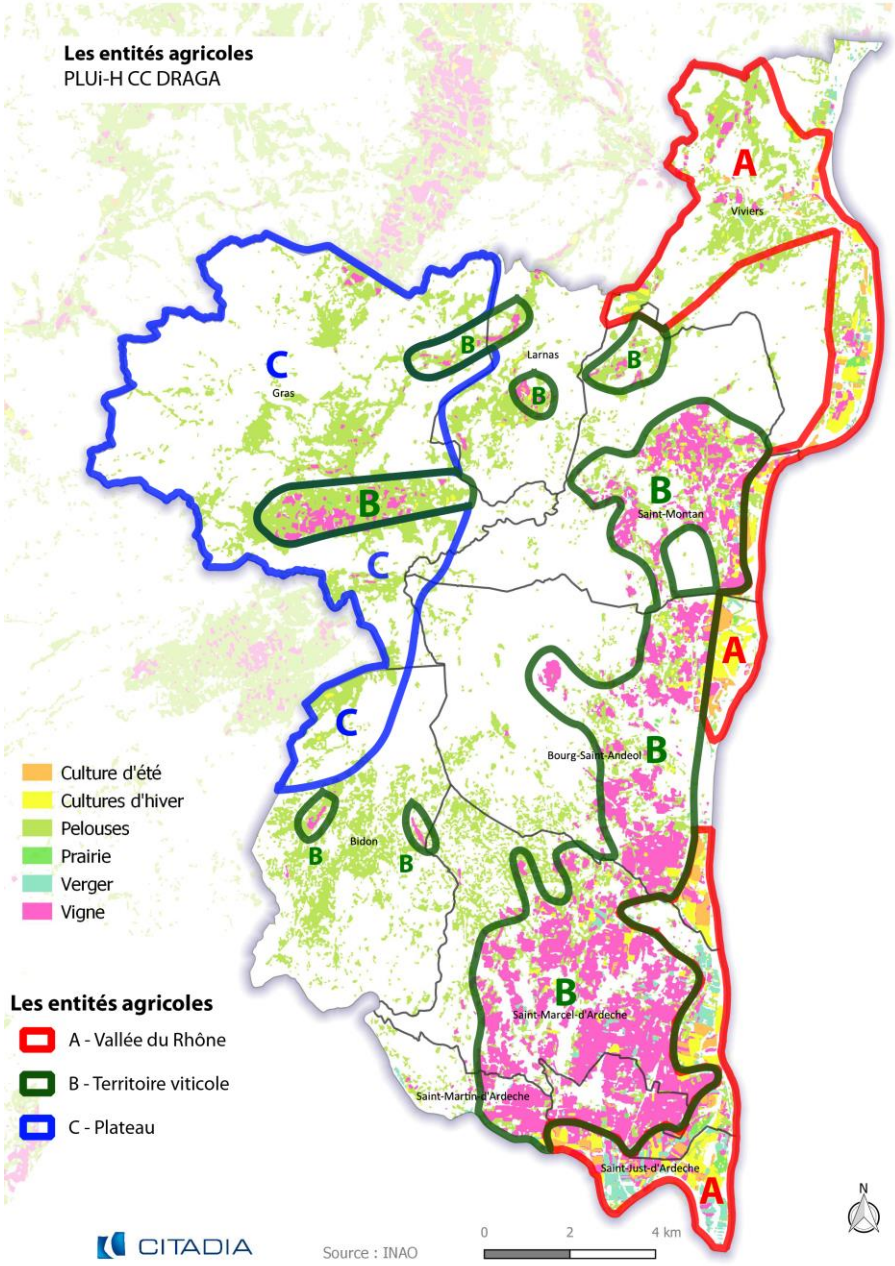

Signe de qualité en 2010 | Source: Agreste
80,0%
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
69,5%
16,8%
16,4%
Exploitations ayant un produit sous signe de qualité
Exploitations commercialisant en circuit court (hors vin)
Vente directe en nom propre ou par unité juridique distincte (hors vin)
% expl.

1.4. LES 3 GRANDES ENTITES AGRICOLES DE LA DRAGA

Suite à l'étude de l'occupation des sols et de l'analyse des exploitations agricoles et des types de production, trois entités agricoles ont pu être mise en évidence :

- **L'entité de la vallée du Rhône** située le long du fleuve ;
- **L'entité territoire viticole** (vigne de cuve) qui s'étend du Nord jusqu'au Sud du territoire DRAGA ;
- **L'entité plateau** : polyculture-polyélevage qui regroupe les terres agricoles situées dans le Nord-Ouest du territoire.

Toutefois, ces trois entités entretiennent des liens entre elles : elles présentent des productions complémentaires.



1.4.1. L'entité territoire viticole (vigne de cuve)

Cette entité, comme son nom l'indique, est composée essentiellement de parcelles viticoles (1 819,2 ha de raisins de cuve selon le RPG 2017) qui sont présentes du Nord au Sud et de manière éparse à l'Ouest notamment dans les communes de Gras et Bidon.

Ces parcelles sont incluses dans les AOC/AOP Côte du Rhône, Côte du Rhône Village et du Vivarais, permettant ainsi de valoriser la production des exploitations. Un grand nombre de domaines viticoles de l'entité propose une visite et une dégustation au sein de leur exploitation afin de découvrir leur terroir. D'autres activités autour du vin sont proposées sur le territoire et offrent ainsi une vraie dynamique touristique et économique pour l'activité viticole.



La place de la vigne dans le socle paysager, diagnostic paysager et environnemental des Côtes du Rhône, 2015

Les paysages témoignent d'une agriculture relativement importante et structurante. Sur la partie centrale de l'entité (comprenant Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Bourg-Saint-Andéol et Saint-Montan), celle-ci est davantage ouverte à l'est qu'à l'ouest, où elle est limitée par les monts environnants. Toutefois, l'organisation des vignes disposées dans le sens de la pente donne lieu à une perspective ouverte. L'est offre une vue dégagée sur le reste du territoire.

Les parcelles sont de moyennes voire de petites tailles et, bien qu'accueillant majoritairement des vignes, la présence d'oliviers et de lavandes se fait aussi remarquer. Cette alternance confère une valeur particulière au paysage et lie le territoire agricole. Ainsi, les parcelles sont généralement connectées les unes aux autres et forment un linéaire cohérent en maintenant les caractéristiques du paysage.

Quelques espaces boisés, arbres isolés ou talus végétalisés viennent marquer l'entité viticole et limitent la monoculture de vigne. Toutefois, en adoptant un point de vue global, les espaces naturels sont plutôt rares. L'organisation de l'entité est davantage structurée autour des espaces agricoles et du bâti.

L'urbanisation est marquée au sein des communes et à l'intérieur des espaces agricoles. Si quelques habitations relevant du bâti agricole traditionnel sont présentes de façon dispersée et sont naturellement intégrées à l'entité, d'autre habitations plus récentes produisent un phénomène de mitage qui altère ponctuellement la qualité visuelle homogène du paysage (lotissement pavillonnaire en continuité des villages ou isolé au milieu des parcelles, secteur d'habitat diffus ...). En effet, cette forme de bâti étant insérée dans de vastes espaces peu dense, elle floute la lisibilité spatiale et tend à opérer des fermetures aussi bien physiques que visuelles. Ainsi, l'espace n'est ni urbain, ni agricole, mais bien à la croisée de deux concepts. Ce paysage hybride donne une impression de cloisonnement des vignobles et tend à effacer le rythme vignes/village (Charte paysagère environnementale des Côtes du Rhône, 2016). La transition entre espace rural et espace urbain n'est pas aménagée avec soin et de fait peu perceptible. Dans d'autres cas, bien que la situation de certaines habitations puisse se référer à du mitage, leur implantation et leur rareté ne dégrade pas l'espace dans lequel elles se trouvent (notamment en raison de la qualité du bâti). Toutefois, depuis la plaine, le bâti diffus est bien visible sur les collines qui surplombent les vignes. Des hangars agricoles et des domaines viticoles sont également présents.



Urbanisation et agriculture sur le territoire de Saint-Marcel-d'Ardèche, Géoportail

La plupart des cultures viticoles situées en bord de route départementale sont limitées dans leur extension, la transition est brute. Quelques fois, un talus sépare la route du terrain agricole.



Vignes accolées au bâti, août 2019, Citadia

Au sein de l'entité du territoire viticole, le relief se fait progressivement ressentir notamment à l'ouest de la partie centrale. Celui-ci marque la viticulture, qui est cultivée en pente. Ainsi, le diagnostic paysager et environnemental des Côtes du Rhône perçoit le relief comme le façonneur du paysage viticole : « En plaine, dans les vallons jusque sur les côteaux, les rangs de vignes peignent le relief avec harmonie. Sur les versants plus prononcés, l'implantation du vignoble a façonné les pentes. »



Cultures viticoles s'adaptant au relief, août 2019, Citadia

Au sein de l'entité, le relief offre parfois des vues lointaines donnant à voir les grands paysages alentour.

Dans de nombreux cas, le relief progressif contraint les déplacements : seuls des petits chemins difficiles d'accès permettent de se rendre sur les parcelles les plus en marge des routes départementales, certains d'entre eux sont sans issue. Cette situation se remarque surtout à l'ouest de l'entité, l'est étant beaucoup plus connecté aux voies départementales et l'espace viticole de Gras étant lui aussi davantage accessible, ce qui favorise la mise en scène de l'espace viticole.

Finalement, l'est et l'ouest de l'entité du territoire viticole n'ont pas les mêmes caractéristiques topographiques, ce qui induit un accès et un fonctionnement des cultures différents.

SENSIBILITES:

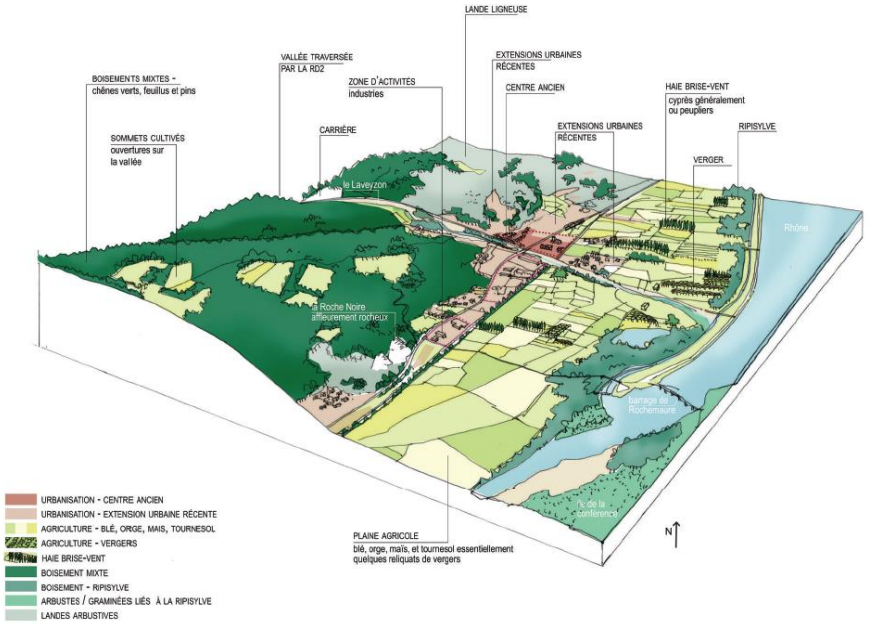
- Limitation du mitage
- Transition entre espace bâti et espace cultivé
- Préservation des continuités agricoles et ouverture visuelle

1.4.2. L'entité de la vallée du Rhône (culture à hauts rendements)

La vallée du Rhône se trouve à la jonction des grands axes de communication (fleuve, voie ferrée, D86) et s'étend du nord-est au sud-est sur le territoire de la CC DRAGA. La vallée s'élargit progressivement du sud au nord.

L'entité est majoritairement composée de grandes cultures ou de vergers. Les grandes cultures sont composées de maïs, de blé tendre et dur ainsi que de colza, de tournesol et orge, qui sont des cultures à haut rendement. Ces cultures sont cependant peu valorisées et présentent une plus-value faible contrairement aux exploitations viticoles. Il est donc important de préserver ces espaces agricoles afin de maintenir la filière grande culture au sein du territoire.

Le pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional, à travers sa charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages, cible plusieurs éléments identitaires de la vallée du Rhône où figurent entre autres la plaine agricole et les terrasses alluviales viticoles.



Les caractéristiques du de la vallée du Rhône à travers l'exemple d'un village type, charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Vivarais méridional, 2018

L'ensemble de la vallée du Rhône s'étend sur de grands espaces ouverts en plaine. Ainsi, les nombreux champs agricoles dégagent la vue et permettent une vision d'ensemble à distance, ce qui participe à l'ouverture paysagère. Le paysage agricole se transforme sensiblement au nord en laissant apparaître les premières falaises, qui ferment visuellement le paysage et s'imposent comme limite de l'entité.



Espace agricole au nord de la vallée du Rhône fermé par les falaises, août 2019, Citadia

Dans l'ensemble, les marques de l'urbanisation sont visibles à travers les différents réseaux (réseau viaire, réseau électrique ...) qui traversent et segmentent les parcelles agricoles. Néanmoins, excepté en bord de route et au sein des communes, les espaces bâtis sont plutôt rares (lié à la proximité avec le Rhône qui génère un risque d'inondation pour une partie de l'entité ainsi qu'aux différents sites Natura 2000). A l'intérieur des terres agricoles, seuls des locaux agricoles et des maisons de campagne isolées (ancien corps de ferme par exemple, qui s'apparente à un bâti agricole traditionnel) sont présents. Le bâti agricole est composé de plusieurs volumes bâtis, organisés autour d'une cour intérieure et prend place dans le prolongement des haies brise-vent et des grandes parcelles (diagnostic du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional, 2015).

La place des espaces naturels varie selon les endroits mais est relativement réduite par rapport aux espaces urbanisés et agricoles. Les végétaux trouvent leur place dans les parcelles agricoles à travers leur fonction vis-à-vis des cultures : alignements d'arbres faisant office de brise-vent ou de limite entre la route et les cultures, haies basses séparant les cultures les unes des autres et marquant les voies de passage ... autant d'éléments participant à la lecture géométrique du parcellaire. Certains espaces boisés sont également présents dans les secteurs à dominante agricole.

Quelques parcelles agricoles paraissent laissées à l'abandon et sont vierges de toute culture, la végétation spontanée est majoritairement présente. D'autres parcelles -sur lesquelles se trouvent de grandes cultures- disposent de systèmes d'irrigation importants.

L'accessibilité à la vallée du Rhône est aisée et due à sa proximité avec les voies de communication. Bien que cela représente un atout pour la visibilité et la lisibilité du territoire agricole, les voies routières (entre autres) impactent le paysage en opérant une rupture de l'unité agricole. La départementale 86, traversant l'entité, représente donc tout autant une connexion du territoire agricole au reste de l'espace qu'une division apparente de l'agriculture. Dans certains cas, de petites parcelles se trouvent prises en étau entre la voie ferrée et la D86. Tout cela participe à rendre l'espace hétéroclite et morcelé, la transition entre les différents milieux est soudaine et peu travaillée. De plus, au sein des terres agricoles, l'accès est permis par des chemins relativement praticables.

Quelques espaces sont davantage préservés et semblent peu soumis à la pression urbaine. Ainsi, l'Ile des Dames à Bourg-Saint-Andéol (site classé Natura 2000 et encerclée par une rivière) bénéficie d'un environnement à part entière au sein de l'entité. Les limons apportés par les crues

régulières du Rhône sur l'Île des Dames ont rendu son sol fertile et propice au développement d'une agriculture riche et variée avec notamment la culture des céréales (topoguide de Bourg-Saint-Andéol, 2017). L'agriculture se mêle à la nature pour former un équilibre cohérent, ce qui confère à cet espace de l'entité « vallée du Rhône » un caractère agricole privilégié et préservé. En outre, la ViaRhôna dispose d'une étape à cet endroit, ce qui permet de valoriser les espaces agricoles du site.

Finalement, le territoire agricole de la vallée du Rhône est globalement contrasté, mêlant parcelles en déprise et parcelles cultivées, cultures préservées/reculées et cultures à proximité des axes de circulation.

La charte de gestion durable des territoires ardéchois définit plusieurs enjeux autour de cette entité. L'entité se situant sur l'aire géographique de nombreux signes de qualité, l'un de ces enjeux consiste en la protection des zones sous appellation d'origines. De même, les secteurs remembrés et équipés à fort potentiel économique doivent être maintenus afin de stabiliser la dynamique économique des exploitations situées dans la vallée.

SENSIBILITES :

- Préservation des équilibres espaces naturels / espaces agricoles
- Valorisation touristique raisonnée
- Limitation du développement urbain en cohérence avec les risques naturels et les protections existantes

1.4.3. L'entité plateau (polyculture-élevage)

Cette entité se compose essentiellement de parcelles de pâturage pour les exploitations d'élevage. Aujourd'hui, un peu moins de 2 000 ha sont accordés au pâturage et aux prairies utilisées par ces élevages (RPG 2017).

Le pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional fait part d'une identité singulière qui se dégage de cette entité : « un caractère méditerranéen affirmé, des paysages qui alternent entre des bois de chênes verts et blancs en creux, des plateaux et falaises calcaires couverts de garrigues basses, des micro-vallées agricoles où se développent vignes, lavande, amandiers et herbages. »



Les caractéristiques du plateau, charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Vivarais méridional, 2018

Le relief est accentué au sein de l'entité et le paysage du plateau est fermé par les monts avoisinants, ce qui isole le lieu. Le relief contraint l'installation et l'extension des parcelles agricoles, qui s'inscrivent dans des micro-vallées. Certaines parcelles sont moins soumises aux effets de pente que d'autres, c'est notamment le cas de celles situées à proximité du noyau villageois de Gras. Plus la distance avec l'enveloppe agglomérée est forte, plus l'agriculture est conjuguée au relief.



Parcelles agricoles marquées par le relief, août 2019, Citadia

Sur le plateau, l'urbanisation est très peu marquée, au profit de la ruralité. Le bâti est en lien avec l'activité agricole. Le bâti aggloméré trouve sa place dans la commune de Gras et dans quelques hameaux villageois. Hors de ces espaces, des fermes et des maisons anciennes caractérisent

le bâti isolé. Quant à l'habitat diffus, il est principalement centralisé le long de la D362. Globalement, le secteur est donc très peu habité.

Au sein de l'entité du plateau, la place des espaces naturels est importante, l'anthropisation est peu marquée. Les limites sont parfois difficilement visibles entre nature et agriculture, ce qui créé une harmonie visuelle conférant un aspect singulier au plateau. Chaque espace semble ainsi trouver sa place et sa fonction dans le paysage. A l'ouest de l'entité, des secteurs sont classés sites Natura 2000 et réserves biologiques.

Les parcelles sont de moyennes ou petites tailles. Autour de la commune de Gras, les différentes parcelles sont segmentées par des clôtures ou des limites végétalisées et organisées autour des habitations présentes. Bien que les pelouses restent dominantes, quelques petites parcelles accueillent des cultures viticoles. D'autres espaces laissent deviner une agriculure passée, c'est notamment le cas au niveau des anciennes terrasses (ou faïsses) qui, pour certaines, sont en cours de reboisement. Des murets de pierre sont également visibles sur le territoire et délimitent les parcelles. Ainsi, le plateau est caractérisé par unea agriculture traditionnelle qui marque de façon prégnante le territoire.



Marques d'une agriculture passée, août 2019, Citadia

L'accessibilité est limitée sur la partie ouest de l'entité qui ne comprend plus de routes départementales mais des accès plus retreints et moins évidents (routes sinueuses et étroites). A contrario l'accès à l'est par les différentes départementales est plus aisé. Les routes et chemins présents sur le plateau offre une vue privilégiée et mettent en scène le paysage, souvent perceptible en contrebas.

Finalement, ce territoire est modelé par la topographie qui ne permet pas à tous les types de culture de se développer et qui limite également les possibilités d'urbanisation. Ainsi, les différents milieux, qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains, forment une entité connexe qui confère une vitalité particulière au plateau.

La charte de gestion durable des territoires identifie ainsi plusieurs enjeux dans le bassin d'Aubenas où se trouve l'entité polyculture-élevage du territoire PACA. Un développement équilibré et cohérent doit ainsi être envisagé à l'échelle supra-communale, l'élaboration du PLUi DRAGA est donc une opportunité pour répondre à cet enjeu. L'entité est composée également de vergers ainsi que des oliveraies, ces zones à fort potentiel agronomique doivent être préservées via notamment l'irrigation. Elle présente également des fiches agricoles dont le potentiel agronomique est à définir pour les intégrer dans ce projet de préservation.

L'un des enjeux du territoire du PLUi est permettre le maintien ou la remise en état des parcelles cultivées ou à l'historique agricole, garantes de l'ouverture des paysages et de leur caractère accueillant. Le potentiel forestier (présent dans cette entité) permet d'envisager, par ailleurs, un développement des activités liées à la production du bois.

Le maintien des structures économiques existantes et le soutien de l'organisation de filières innovantes, constitue l'un des enjeux définit par la charte.

SENSIBILITES :

- Préservation des marqueurs de l'agriculture traditionnelle (murets)
- Maintien de la compacité des espaces habités
- Pérennisation du potentiel agricole par un zonage adapté

1.5. En bref : les caractéristiques du territoire agricole de la CC DRAGA

ATOUTS

- Des conditions physiques (climat, topographie, etc...) favorables aux pratiques agricoles
- Une importante reconnaissance de la valeur qualitative des productions (11 IGP et 4 AOP)
- Des productions à forte valeur ajoutée (vins, lavandes, etc...)
- Une valorisation touristique des produits agricoles

CONTRAINTES

- Des pertes importantes de SAU et du nombre de structures agricoles sur les dernières années
- Des difficultés d'installation pour les jeunes agriculteurs et les porteurs de projet
- Une faible diversification des structures agricoles
- Une croissance du phénomène anthropique menant à l'apparition de friches spéculatives (rétention des terres agricoles en frange urbaine dans une perspective de constructibilité future)
- Une spécialisation des exploitations engendrant une disparition des exploitations fruitières et de polycultures/polyélevage
- Des conflits d'usage entre agriculture/ habitat et entre agriculture/ tourisme

ENJEUX

Enjeux prioritaires

- **Le soutien au développement des pratiques alternatives, et notamment de la filière biologique**
- **L'accompagnement du développement des dynamiques économiques locales (marchés de proximités, agrotourisme, etc...); le soutien à la valorisation touristique des productions agricoles**

Autres enjeux

- La stabilisation et la préservation du potentiel agricole et l'accès pour les nouveaux porteurs de projets agraires
- La préservation et la valorisation de la qualité des productions et des paysages agricoles constituant le patrimoine du territoire (produits du terroir, maison du terroir, halles)
- L'affirmation de l'agriculture comme levier de développement économique et pilier de l'aménagement territorial
- La prise en compte des enjeux liés au changement climatique (impacts potentiels sur la nature des productions)

2. TOURISME

L'analyse des dynamiques touristiques présentée ci-après émane principalement du plan d'actions de l'office de tourisme intercommunal 2015 -2018.

2.1. L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

Le territoire de la CC DRAGA est structuré par rapport au Rhône qui le borde à l'est et par son principal affluent, l'Ardèche au sud. L'Ardèche, qui marque la frontière avec le Gard, est la principale porte vers les gorges et un axe majeur de fréquentation touristique.

Ainsi localisé, le territoire « Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche » est situé dans la zone qui concentre la majeure partie de l'activité touristique du département. C'est un espace de séjour qui abrite 11 761 lits touristiques. En 2016, la consommation touristique est évaluée à 34,2 millions d'€ pour 372 405 nuitées déclarées en hébergements marchands, dont 44 656 exonérées (source plateforme déclaration taxe de séjour).

Très accessible par voie routière (2 entrées/sorties de l'A7-autoroute du soleil à proximité à moins de 10 km), le territoire est également desservi par les transports publics (gares de Pierrelatte pour les TER, de Montélimar, Valence ou Avignon pour les TGV, plusieurs lignes du « Sept » ou d' « Edgard », transport de bus départementaux d'Ardèche et du Gard). Néanmoins, l'accessibilité est à nuancer sur le territoire de la DRAGA au regard de l'absence de voies ferrées et d'un réseau de transports en commun limité, ce qui génère une dépendance à la voiture pour les touristes.

Au carrefour de multiples influences, la Communauté de communes concentre de nombreux atouts :

- Elle abrite la partie aval de la réserve nationale naturelle des Gorges de l'Ardèche : Saint-Martin-d'Ardèche, station verte, labellisée « Famille plus » en octobre 2016, Saint-Marcel-d'Ardèche et Bidon.
- Elle constitue avec 2 autres Communautés de communes, le Pays d'art et d'Histoire du Vivarais méridional et recèle un patrimoine exceptionnel (secteur sauvegardé de Viviers, Bourg-Saint-Andéol qui abrite le plus grand ensemble de monuments protégés d'Ardèche, Saint-Montan village de caractère...).
- Elle est traversée par la ViaRhôna (itinéraire cyclable du Léman à la mer), entre Viviers et Bourg-Saint-Andéol sur 16 km.
- Elle se situe sur la desserte principale de la Caverne du Pont d'Arc. Pas moins de 5 sites touristiques payants du top 20 de la Région Auvergne-Rhône-Alpes se concentrent dans un rayon de 25 km autour de Bourg-Saint-Andéol. Ils cumulent à eux seuls 1 200 000 visiteurs (Caverne du Pont-d'Arc, Ferme aux crocodiles, Aven d'Orgnac, Château de Grignan, Palais des bonbons et du nougat).
- Elle abrite un patrimoine viticole de grande qualité : Côtes du Rhône, Côtes du Vivarais, IGP Ardèche. Elle est à l'initiative du territoire « Vignobles sud Ardèche » labellisé Vignobles et découvertes en mars 2017.
- Elle dispose d'un port fluvial sur le Rhône à Viviers : 100 000 passagers sur le Rhône chaque année dont environ 60 000 transitent par Viviers et 17 000 pris en charge par l'office de tourisme pour des visites guidées ou ateliers.

De plus, la CC DRAGA possède une grande diversité de paysages et une richesse patrimoniale, atouts majeurs en termes d'attractivité touristique :

- Des paysages emblématiques et diversifiés : Gorges de l'Ardèche, bords du Rhône, la dent de Rez, gorges de la Sainte Baume, grotte de Saint Marcel d'Ardèche.

- Le territoire possède plusieurs sites inscrits, des grottes ouvertes au public et de très nombreux monuments historiques. Les villes de Viviers et Bourg-Saint-Andéol concentrent un patrimoine particulièrement important, mais plusieurs villages sont également remarquables par la conservation ou la restauration de leur patrimoine architectural : Saint Montan, Larnas, Saint Marcel d'Ardèche, Bidon, Gras, ...

  Le site le plus visité du territoire est celui de la Grotte de Saint-Marcel-d'Ardèche. Elle s'inscrit au rang du sixième site touristique d'Ardèche en nombre d'entrées

Top 3 des sites touristiques du territoire CC DRAGA *(liste non exhaustive = seulement les répondants à l'enquête)* :

Source Enquête ADT07 - Service Observation Evaluation	Commune	Entrées en 2015	Entrées en 2016	Entrées en 2017
Grotte de Saint-Marcel-d'Ardèche	Saint-Marcel-d'Ardèche	43 905	42 926	51 500
Visites guidées de Viviers	Viviers	25 436	28 872	*NC*
Musée du Château de Saint Montan	Saint-Montan	*NC*	3 140	*NC*

Source : Diagnostic économique du territoire de CC DRAGA (juin 2019)

Parmi les projets touristiques, une activité de loisirs (labyrinthe végétal Mad maze) va se développer sur 1 ha, au niveau de la zone d'activité de la commune de Larnas. Cette nouvelle activité renforcera l'offre de loisirs du territoire de la DRAGA.

Carte touristique 2019 – Sud Ardèche - Zoom sur la DRAGA



La descente de l'Ardèche

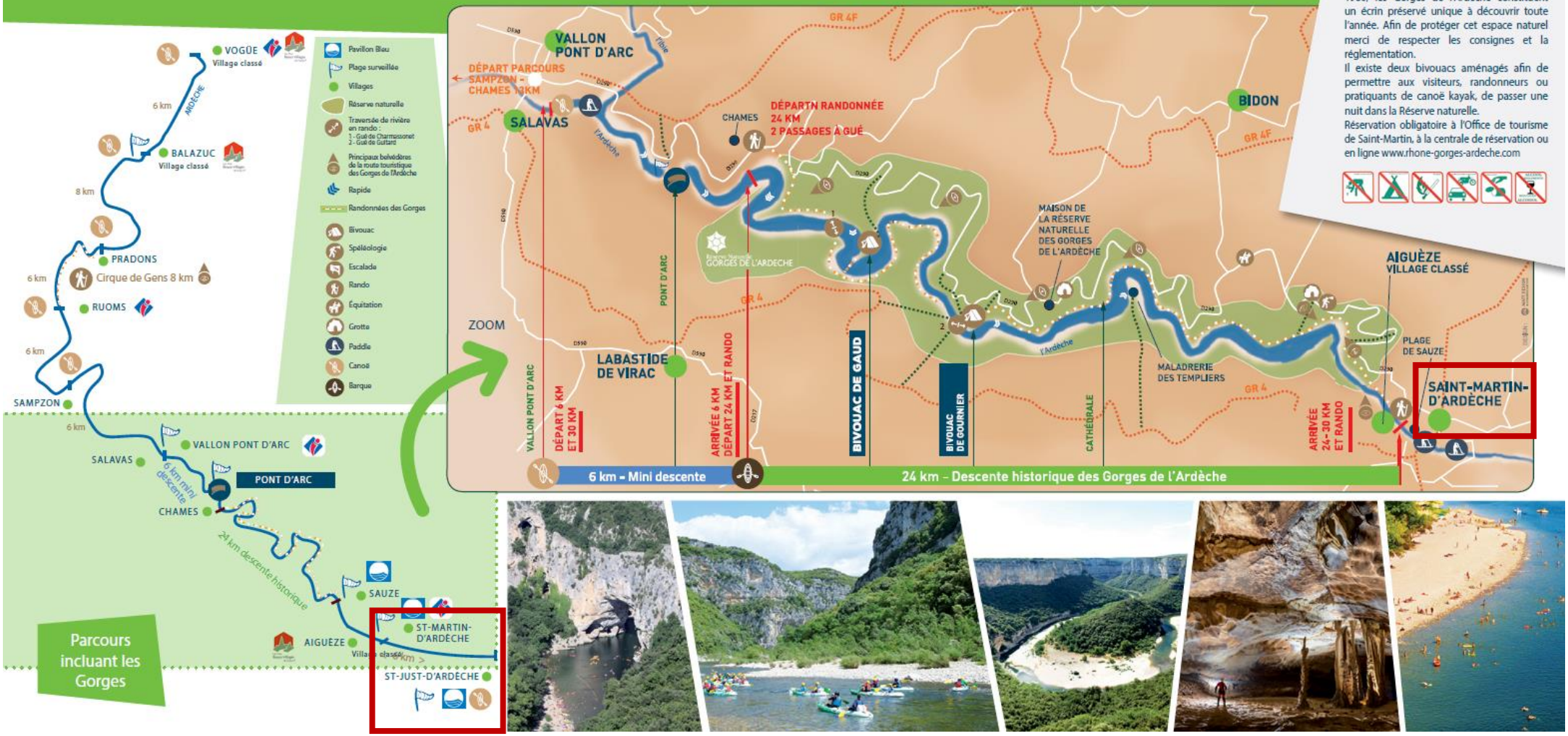
LES ACTIVITÉS SPORTS NATURE ENTRE VOGÜÉ ET SAINT-JUST-D'ARDÈCHE

Réserve Naturelle GORGES DE L'ARDECHE

CARTE ÉDITÉE PAR

LA RÉSERVE NATURELLE DES GORGES DE L'ARDÈCHE SITE UNIQUE ET PRÉSERVÉ

Classées réserve naturelle nationale depuis 1980, les Gorges de l'Ardèche constituent un écrin préservé unique à découvrir toute l'année. Afin de protéger cet espace naturel merci de respecter les consignes et la réglementation.
Il existe deux bivouacs aménagés afin de permettre aux visiteurs, randonneurs ou pratiquants de canoë kayak, de passer une nuit dans la Réserve naturelle.
Réservation obligatoire à l'Office de tourisme de Saint-Martin, à la centrale de réservation ou en ligne www.rhone-gorges-ardeche.com



De nombreux touristes transitent par la DRAGA pour accéder à la Caverne du Pont d'Arc ou à Vallon-Pont d'Arc pour la descente de l'Ardèche en canoë kayak.

Pour autant, les structures d'accueil touristique sont de qualité inégale et un potentiel de développement est perceptible si des actions fortes de remise à niveau des équipements et de mise en valeur et de restauration des sites sont entreprises pour capter cette clientèle.

Concernant les structures d'hébergement touristique, le territoire dispose de :

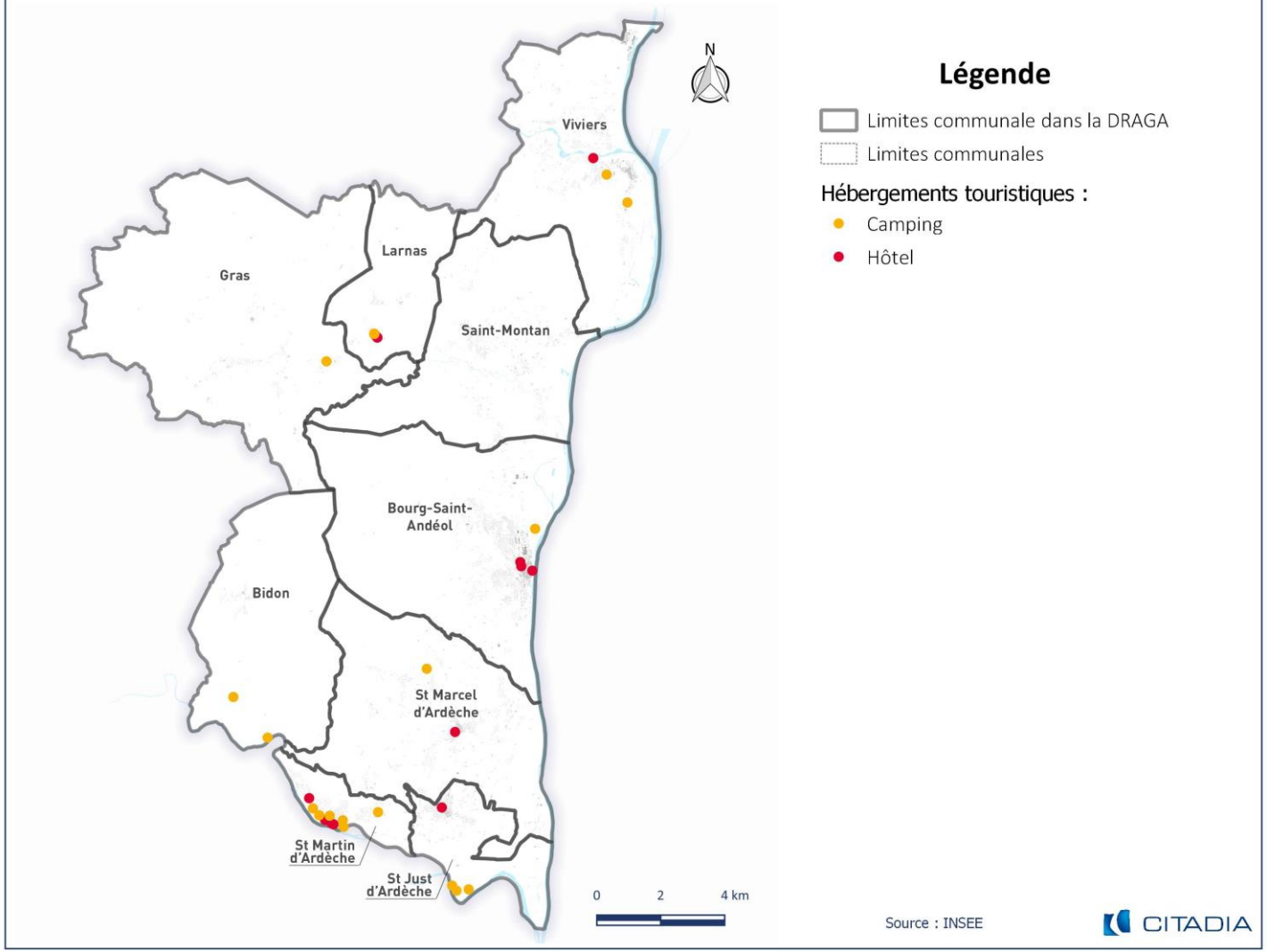
- 17 campings dont deux quatre étoiles et six trois étoiles
- 1 village vacances parmi les plus gros de France, le Centre d'Imbours localisé à Larnas qui comprend 349 unités pour plus de 2000 lits
- 11 hôtels (dont 1 trois étoiles d'une capacité de 20 chambres).

Le territoire est ainsi bien doté en camping. La commune de Saint-Montan est la seule du territoire à ne présenter aucun équipement d'hébergement touristique de type hôtel ou camping.

L'offre en hôtel, notamment haut de gamme semble, par contre, insuffisante.

Les équipements d'hébergements touristiques

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



Nombre et capacité des hébergements du territoire : détail par commune

Source INSEE – DGE 2019 *Diagnostic économique du territoire CC DRAGA (juin 2019)*		Hébergements collectifs	Hôtellerie	Hôtellerie de plein air	Maisons d'hôtes	Meublés saisonniers	Résidences secondaires	TOTAL
Bidon	Equipements		1	3		7	18	29
	Lits		NC	165		28	91	284
Bourg-Saint-Andéol	Equipements	1	3	4	6	20	85	119
	Lits	NC	124	420	47	104	427	1 122
Gras	Equipements			2	5	16	124	147
	Lits			75	38	113	620	846
Larnas	Equipements	1	1	3		7	205	217
	Lits	1 905	264	1 860		30	1 027	5 086
Saint-Just-d'Ardèche	Equipements		1	5	2	3	28	39
	Lits		NC	663	10	21	141	835
Saint-Marcel-d'Ardèche	Equipements	1	1	4	2	17	89	114
	Lits	15	35	389	7	98	443	987
Saint-Martin-d'Ardèche	Equipements	1	4	11	8	35	262	321
	Lits	20	174	2 442	54	338	1 310	4 338
Saint-Montan	Equipements			1	8	19	111	139
	Lits			NC	28	81	557	666
Viviers	Equipements	1	1	3	6	13	51	75
	Lits	127	12	330	35	116	257	877
TOTAL	**Equipements**	**5**	**12**	**36**	**37**	**137**	**973**	**1200**
	Lits	**2067**	**609**	**6344**	**219**	**929**	**4874**	**15042**

Les communes de Bourg-Saint-Andéol et Saint-Martin-d'Ardèche) concentrent 58% des hôtels du territoire de la CC DRAGA, mais seulement 49% de la capacité totale des hôtels sur le territoire de la CC DRAGA. La commune de Saint-Martin-d'Ardèche est celle qui compte le plus de résidences secondaires. La commune de Larnas est également bien pourvue en résidences secondaires. Il s'agit aussi de l'une des communes où la capacité en hébergement de l'hôtellerie de plein air est la plus importante. 29,3% de la capacité total d'hébergement de plein air du territoire est concentrée sur la commune de Larnas. Dans cette part importante, l'intégralité provient du seul camping de la commune (les deux autres équipements étant des aires de camping-cars, et ne générant pas de lits touristiques par définition) : le domaine d'Imbours. La commune est également celle où la capacité en hébergements collectifs est la plus élevée, et cela provient du fait qu'elle héberge le seul village vacances du territoire. Les communes de bord d'Ardèche, à savoir Saint-Just-d'Ardèche et Saint-Martin-d'Ardèche, sont celles qui comptent le plus grand nombre d'équipements d'hôtellerie de plein air. Saint-Montan est la seule commune à ne compter ni aires naturelles de camping ni campings. Pourtant les équipements d'hôtellerie de plein-air sont prépondérants sur le territoire.

Globalement, ce sont les plus petites communes (en nombre d'habitants) du territoire de la CC DRAGA qui concentrent la plus large offre d'hébergements touristiques (en nombre et en capacité), à l'instar de Larnas et Saint-Martin-d'Ardèche. A l'inverse, Bourg-Saint-Andéol et Viviers, les deux principales communes du territoire, concentrent peu d'hébergements touristiques (en nombre et en capacité), avec seulement 16,2% des équipements touristiques du territoire pour une capacité de 13,3% du total de lits touristiques sur le territoire.

Le cas de Larnas est à part : peu d'hébergements touristiques marchands y sont présents (1 hôtel ; 1 camping, 7 meublés et gîtes, et 1 village de vacances), mais pourtant ils génèrent 4 059 lits touristiques soit 27% du total sur le territoire.

Le tourisme joue également un rôle important pour les commerces et services de proximité du territoire. En effet, d'après une étude des CCI Auvergne Rhône-Alpes, les achats effectués par les touristes représentent en moyenne annuelle 27 % du chiffre d'affaires des commerces du territoire.

2.2. Les flux touristiques : Le public, les cibles

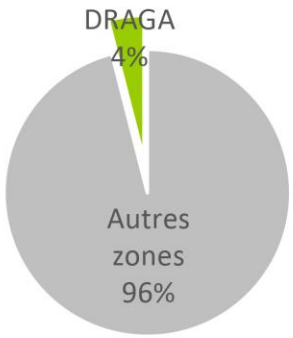
L'analyse des flux touristiques présentée ci-après émane en partie de l'observatoire Flux Vision tourisme 2018 qui mesure les flux de visiteurs en Ardèche via la téléphonie mobile (distinction des personnes dont le domicile principal ne se situe pas en Ardèche).

LA CC DRAGA représente 4% des nuitées touristiques du département de l'Ardèche en 2018. 36% des nuitées concernent une population touristique étrangère et 64% des nuitées sont françaises.

LA CC DRAGA REPRÉSENTE 4% DES NUITÉES TOURISTIQUES DU DÉPARTEMENT

Poids de la zone dans le total des nuitées de l'Ardèche

Source : Flux Vision Tourisme - ADT07

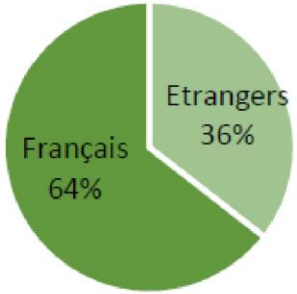




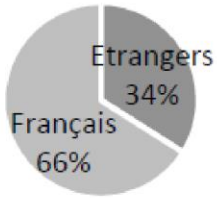
36% DE NUITEES ETRANGERES

Part des nuitées françaises et étrangères

Source : Flux Vision Tourisme - ADT07



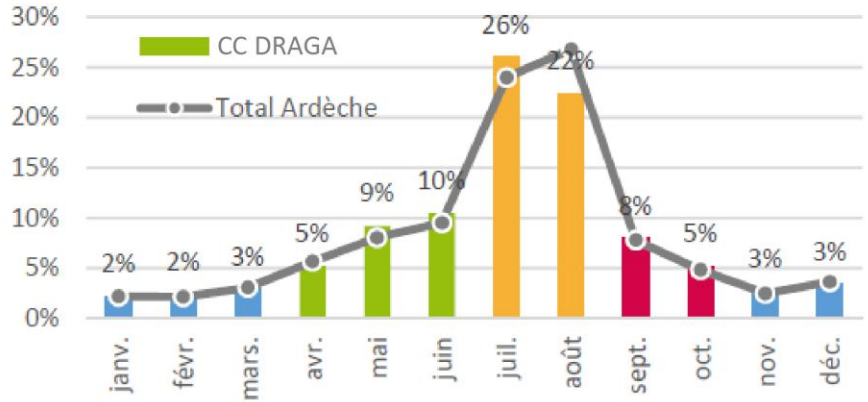
Total Ardèche



26% DES NUITEES ONT LIEU EN JUILLET

Part des nuitées touristiques par mois

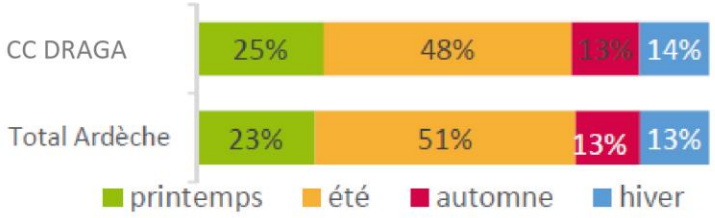
Source : Flux Vision Tourisme - ADT07



48% DES NUITEES ONT LIEU EN ÉTÉ

Part des nuitées touristiques françaises par saison

Source : Flux Vision Tourisme - ADT07



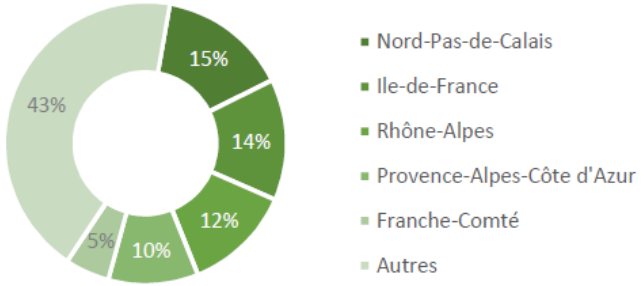
La zone de chalandise du territoire est assez large et issue principalement des bassins de proximité rhodaniens (Rhône, Isère, Drôme, Bouches-du-Rhône) pour les courts séjours et les week-ends. En haute saison, la clientèle est originaire en majorité du nord de la France (Région Nord-Pas-de-Calais : 1ère Région d'origine des touristes français sur le territoire de la DRAGA), de l'Allemagne, de la Belgique, des Pays-Bas et de l'Angleterre.

Région d'origine des touristes français séjournant sur le territoire de la CC DRAGA

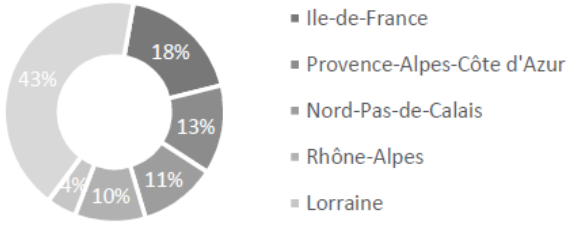
NORD-PAS-DE-CALAIS : 1ere REGION D'ORIGINE DES TOURISTES FRANCAIS

1ères régions françaises (en % de nuitées)

Source : Flux Vision Tourisme - ADT07



Total Ardèche

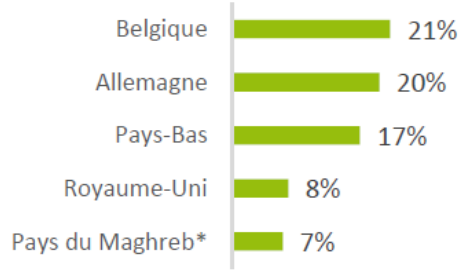


Région d'origine des touristes étrangers séjournant sur le territoire de la CC DRAGA

BELGIQUE : 1er PAYS D'ORIGINE DES TOURISTES ETRANGERS

Top 5 des pays étrangers émetteurs - % total des nuitées étrangères

Source : Flux Vision Tourisme - ADT07

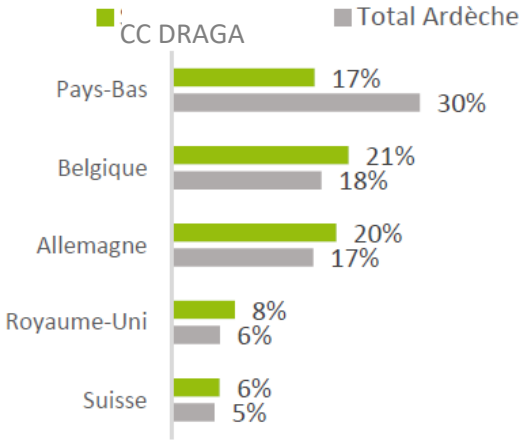


* Flux Vision Tourisme observe la présence de tous les téléphones mobiles étrangers captés sur le territoire. Cela peut donc correspondre également à des personnes que l'on ne considère pas comme touristes au sens de 'loisirs, vacances'. La proximité avec l'autoroute A7 ou l'activité des entreprises peut expliquer la présence des Pays du Maghreb dans le top 5.

LES 5 MARCHES PHARES DE L'ARDECHE REPRESENTENT 72% DES NUITEES ETRANGERES DE LA ZONE SUD CÔTÉ RHÔNE

Part des 5 marchés phares de l'Ardèche dans le total des nuitées étrangères

Source : Flux Vision Tourisme - ADT07



48% des nuitées touristiques de la CC DRAGA ont lieu en été (dont 26% uniquement sur le mois de juillet).

Concernant la fréquentation à vélo du territoire, le département de l'Ardèche enregistre une hausse de la fréquentation en 2018 :

- +17% au printemps
- +8% à l'été.
- +3% à l'automne.

Entre octobre 2017 et septembre 2018, ce sont 32 600 passagers de la Via Rhôna qui ont été comptabilisés à Viviers.

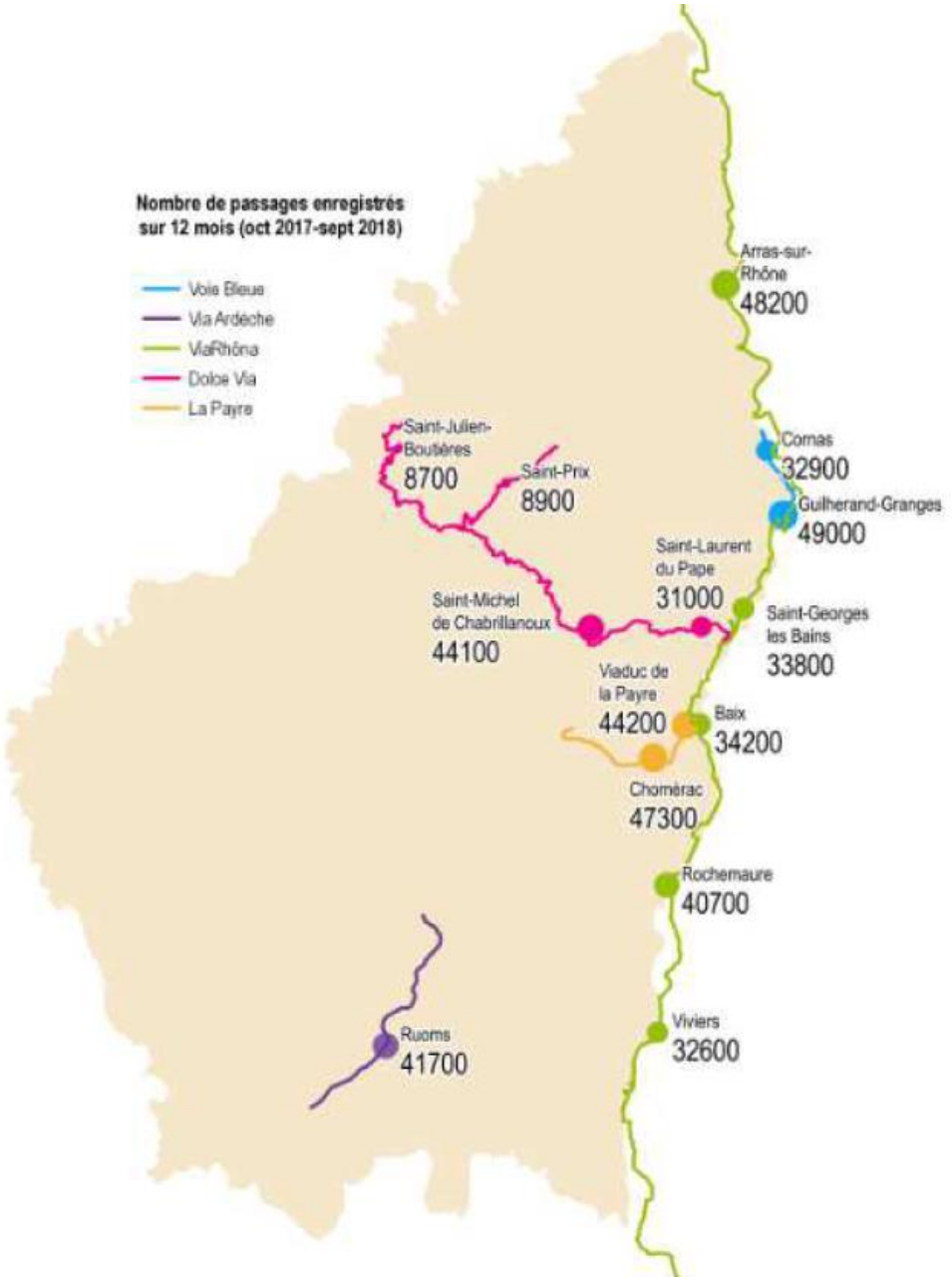
En termes de typologie, en haute saison, la clientèle est familiale à 70%. Sur les ailes de saison, cette proportion se réduit à 50 %. Les clientèles peuvent être classées en grandes catégories selon leur mode de fréquentation :

- Les excursionnistes individuels, les week-ends de printemps et d'automne, principalement dans les Gorges.
- La clientèle de séjour attirée par la nature, le farniente, le climat.
- La clientèle de courts séjours, randonneurs, amateurs de sites patrimoniaux qui vient sur les ailes de saison.

Si ces clientèles constituent un socle solide, il est important de les diversifier. La politique départementale pour évoluer vers une destination culturelle et patrimoniale plus forte sera suivie à l'échelle locale. En capitalisant sur le Pays d'art et d'histoire et la proximité de la Caverne du Pont-d'Arc, elle devrait permettre d'attirer de nouveaux publics (circuit des sites Unesco, catégories socioprofessionnelles supérieures groupes) sur les ailes de saison.

L'Ardèche à vélo

Source : Agence de développement touristique de l'Ardèche



2.3. VERS UN POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Qualification et montée en gamme

Dans un contexte où les comportements de consommation touristique ont beaucoup évolué (comparaison de l'offre, accès à une information illimitée sur internet, achat en direct sans passer par des intermédiaires, diminution du pouvoir d'achat…) il faut se différencier et proposer une qualité de service irréprochable. Que ce soit au sein de l'Office de tourisme ou chez les professionnels du territoire, il est indispensable de favoriser des méthodes, des outils qui permettent de qualifier l'offre et de la rendre plus lisible par le public. A terme, la montée en gamme de certaines prestations est aussi visée pour correspondre à une nouvelle demande sur le territoire.

Animation des acteurs, collaboration, soutien, mise en réseau

Créé le 1er janvier 2014, l'Office de tourisme est le résultat de la fusion de 4 structures aux statuts, aux méthodes, aux positionnements différents. La prise de compétence tourisme par la Communauté de communes a été rapide et souvent incomprise par les acteurs touristiques du territoire (professionnels et bénévoles). Le principal objectif de la nouvelle structure pour les trois ans à venir est de fédérer autour d'elle, de retrouver une relation de confiance et de proximité avec ses partenaires, de mettre en réseau ses professionnels, quelle que soit leur commune d'origine ou leur activité. A l'extérieur, l'Office de tourisme doit également travailler avec ses partenaires, être présent dans les différents réseaux de travail et mutualiser certains de ses projets selon leur nature et leur objectif pour améliorer l'impact de ses actions (offices de tourisme du sud Ardèche, ADT, Pays d'Art et d'Histoire …).

Nouvelle identité, dynamisme

Le territoire « Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche » a la chance de disposer de multiples atouts. Ses communes sont très hétéroclites et disposent chacune de leur spécificité. De la quiétude des villages du plateau, à la richesse des villes historiques qui bordent le Rhône en passant par les Gorges de l'Ardèche, l'éventail patrimonial, historique et naturel du territoire est immense. Le principal défi pour ce nouvel Office de tourisme, est de trouver une identité, des traits communs qui permettront d'identifier cette nouvelle destination, de la différencier des territoires voisins et de lui conférer une image dynamique, naturelle, moderne.

Démarche entrepreneuriale, autofinancement, développement économique

Statutairement, au sein de la Communauté de communes, la compétence tourisme est rattachée au développement économique. S'il est souvent difficile de mesurer le poids économique du tourisme en termes de consommation mais aussi d'emplois directs ou indirects, il est indéniable que c'est un axe de développement majeur pour le territoire « Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche ». La stratégie de l'Office de tourisme à ce niveau vise à mettre en place une observation plus fine de l'activité touristique et à consolider et diversifier son activité commerciale pour développer sa capacité d'autofinancement.

Tourisme durable et responsable

La destination « Ardèche » capitalise sur un patrimoine naturel riche et préservé et sur des sites exceptionnels à commencer par les Gorges. Il est indispensable de préserver cette ressource qui constitue un atout majeur. Aussi l'Office de tourisme doit développer, en interne comme en externe, des actions de sensibilisation en faveur d'un tourisme durable et responsable. « L'accueil à l'Ardéchoise » initié par le Département sera probablement l'un des outils à mettre en œuvre pour rassembler

l'ensemble des professionnels autour de valeurs communes y compris celle d'un développement raisonné.

2.4. EN BREF : LE TOURISME ET LES LOISIRS SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

ATOUTS

- Une grande diversité de paysages et une richesse patrimoniale : plusieurs villages remarquables par la conservation ou la restauration de leur patrimoine architectural
- Un patrimoine naturel riche et préservé
- Une concentration de patrimoine particulièrement importante sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers
- Le développement du tourisme fluvial (port de Viviers)
- De nombreux touristes transitent par la DRAGA pour accéder à la Caverne du Pont d'Arc ou à Vallon Pont d'Arc
- L'itinéraire cyclable Via Rhôna

CONTRAINTES

- Un patrimoine culturel bâti sous exploité et à valoriser
- Des structures d'accueil touristique de qualité inégale, dont le niveau de gamme pourrait progresser
- Un manque de structures hôtelières haut de gamme
- Une offre culturelle et évènementielle modeste
- Des profils de communes hétéroclites avec des spécificités variées
- Un manque de dynamisme des centres bourgs
- Dans la vallée de l'Ardèche : un risque inondation impactant le développement touristique (stationnement) et une circulation difficile en période estivale

ENJEUX

Enjeux prioritaires

- **La montée en gamme des équipements touristiques**
- **La construction d'une identité touristique commune pour rendre la destination plus lisible et capter le tourisme de passage**
- **La réappropriation des centres – villes et leur valorisation pour les visiteurs extérieurs au territoire**

Autres enjeux

- La recherche de complémentarités entre le tourisme patrimonial, le tourisme fluvial et le tourisme vert et sportif avec la ViaRhôna
- La poursuite de la mise en valeur des sites remarquables et des itinéraires de découvertes pour soutenir le développement du tourisme vert/ Travailler la signalétique en termes de tourisme (flécher les sites patrimoniaux)
- L'accompagnement du développement d'une offre culturelle en lien avec l'attractivité touristique
- Un enjeu transversal de mobilité

CHAPITRE 3 : LA COHESION TERRITORIALE DE LA CC DRAGA

1. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'offre d'équipements et de services structure le territoire et dessine ses polarités. Elle joue un rôle primordial dans son développement, tant concernant la réponse aux besoins des populations actuelles, que face aux enjeux d'attractivité future du territoire.

1.1. UNE COUVERTURE EN EQUIPEMENTS COHERENTE AVEC LES POIDS DE POPULATION

1.1.1. Méthodologie : utilisation de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE

Cette analyse repose sur l'exploitation de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE (2017). La base permanente des équipements (BPE) est réalisée par l'Insee annuellement. Élaborée à partir de différentes sources administratives actualisées chaque année, cette base répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir, du tourisme, des transports et de la culture. Elle permet une localisation fine des équipements et de la population, au niveau de la commune et des îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS).

110 types d'équipements répartis en 6 domaines d'activités sont inventoriés (services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, transports/déplacements, sports/loisirs/culture). La répartition des commerces et services se fait en 3 gammes, permettant de mieux cerner le maillage territorial :

- **Gamme de proximité** composée d'équipements fréquents (école élémentaire, supérette, boulangerie, …)
- **Gamme intermédiaire** contient des équipements moins fréquents mais relativement nombreux (collège, supermarché, sage-femme, …)
- **Gamme supérieure** constituée d'équipements rares, plus spécialisés ou plus grands que dans les gammes précédentes (lycée, hypermarché, cardiologue, …)

Une commune est considérée comme :

- **Pôle de services de proximité** si elle possède au moins 12 services de la gamme de proximité
- **Pôle de services intermédiaires** si elle possède au moins 14 services de la gamme intermédiaire
- **Pôle de services supérieurs** si elle possède au moins 18 services de la gamme supérieure

Ci-contre : Base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE 2017– typologies de commerces et services par gammes

GAMME DE PROXIMITE (27 équipements)	GAMME INTERMEDIAIRE (36 équipements)	GAMME SUPERIEURE (47 équipements)
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Police, gendarmerie	Pôle emploi : réseau de proximité
Réparation automobile et de matériel agricole	Centre de finances publiques	Location d'automobiles et d'utilitaires légers
Maçon	Banque, Caisse d'Epargne	Agence de travail temporaire
Plâtrier, peintre	Pompes funèbres	Hypermarché
Menuisier, charpentier, serrurier	Contrôle technique automobile	Produits surgelés
Plombier, couvreur, chauffagiste	Ecole de conduite	Poissonnerie
Electricien	Vétérinaire	Magasin de revêtements murs et sols
Entreprise générale du bâtiment	Blanchisserie, teinturerie	Parfumerie
Coiffure	Supermarché	Lycée d'enseignement général et/ou technologique
Restaurant	Librairie, papeterie, journaux	Lycée d'enseignement professionnel
Agence immobilière	Magasin de vêtements	Formation santé
Soins de beauté	Magasin d'équipements du foyer	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)
Epicerie, supérette	Magasin de chaussures	Etablissement de santé de court séjour
Boulangerie	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Etablissement de santé de moyen séjour
Boucherie, charcuterie	Magasin de meubles	Etablissement de santé de long séjour
Fleuriste	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Etablissement psychiatrique
Ecole élémentaire	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Urgences
Médecin omnipraticien	Horlogerie, bijouterie	Centre de santé
Chirurgien dentiste	Magasin d'optique	Structures psychiatriques en ambulatoire
Infirmier	Magasin de matériel médical et orthopédique	Dialyse
Masseur kinésithérapeute	Station service	Spécialiste en cardiologie
Pharmacie	Ecole maternelle	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie
Taxi	Collège	Spécialiste en gynécologie médicale
Boulodrome	Sage-femme	Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie
Tennis	Orthophoniste	Spécialiste en psychiatrie
Salle ou terrain multisports	Pédicure, podologue	Spécialiste en ophtalmologie
Terrain de grands jeux	Psychologue	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Spécialiste en pédiatrie
	Ambulance	Spécialiste en pneumologie
	Personnes âgées : hébergement	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
	Personnes âgées : service d'aide	Orthoptiste
	Etablissement d'accueil du jeune enfant	Audio prothésiste
	Salle de sport spécialisée	Psychomotricien
	Bassin de natation	Diététicien
	Athlétisme	Personnes âgées : soins à domicile
	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	Enfants handicapés : hébergement
		Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
		Adultes handicapés : hébergement
		Adultes handicapés : services d'aide
		Travail protégé
		Adultes handicapés : services de soins à domicile
		Aide sociale à l'enfance : hébergement
		Gare
		Parcours sportif/santé
		Théâtre
		Cinéma
		Musée

1.1.2. Un territoire à proximité de grands pôles d'équipements

La CC DRAGA bénéficie d'une offre d'équipements incomplète : sur les 110 types d'équipements composant les trois gammes (proximité, intermédiaire ou supérieure), 88 sont présents sur le territoire.

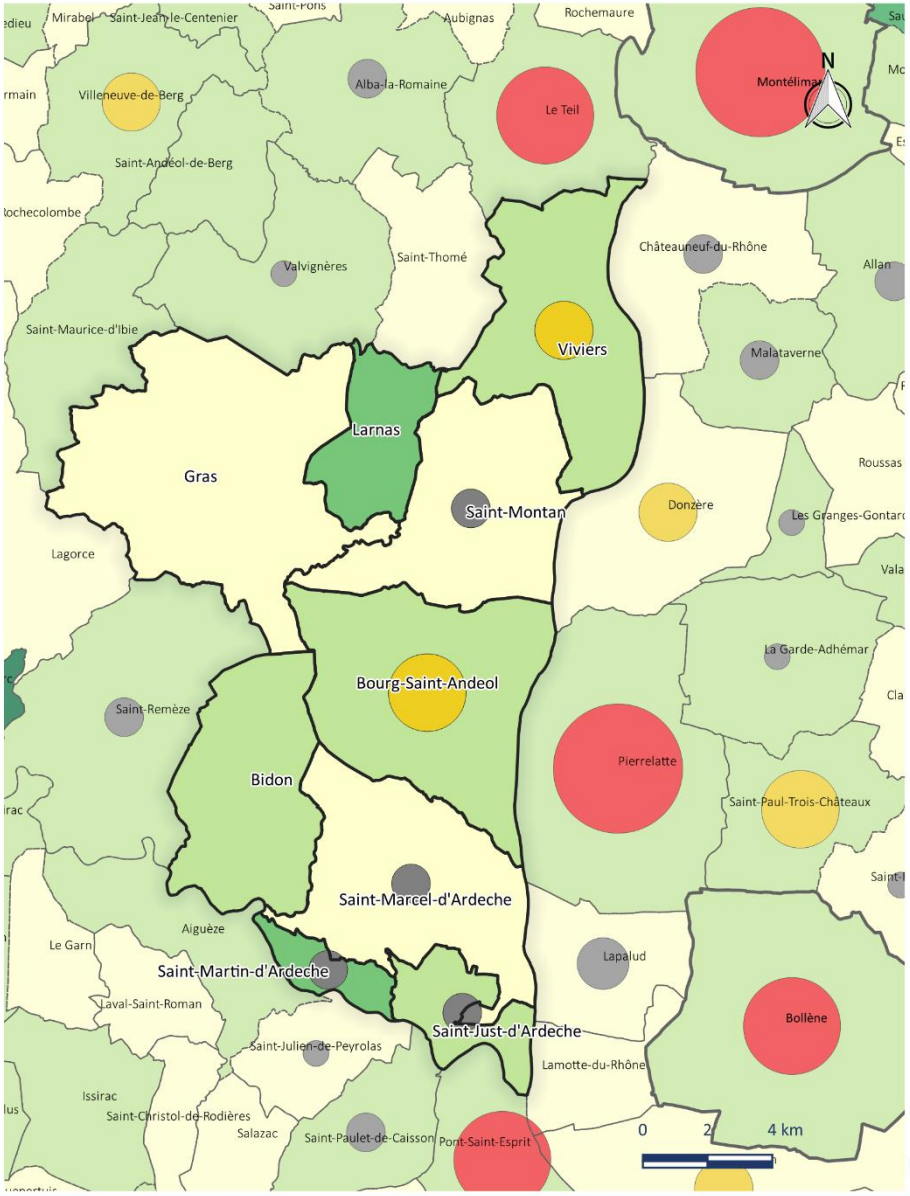
Le territoire de la CC DRAGA présente la particularité de ne pas disposer de pôle de services supérieurs. Il est donc dépendant pour ce type d'équipements des pôles localisés à proximité dont notamment Pierrelatte, Montélimar et Le Teil

Principale polarité du territoire intercommunal, au regard des services et établissements présents (collèges, hôpital, maisons de retraite) et de sa population, Bourg-Saint-Andéol est le premier pôle de services de niveau intermédiaire, suivi par Viviers. Au total, 57% des équipements présents sur la CC DRAGA se situent sur ces deux communes.

Les communes de Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche,

Les pôles d'équipements

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



Légende

- Limites communale dans la DRAGA
- Limites communales

Nombre d'équipements pour 100 habitants

- moins de 2
- entre 2 et 4
- entre 4 et 6
- entre 6 et 8
- entre 8 et 10

Pôle de services supérieurs

- Plus de 40 équipements supérieurs
- Entre 18 et 40 équipements supérieurs

Pôle de services intermédiaires

- Plus de 40 équipements intermédiaires
- Entre 14 et 40 équipements intermédiaires

Pôle de services de proximité

- Plus de 50 équipements de proximité
- Entre 25 et 50 équipements de proximité
- Entre 12 et 25 équipements de proximité

Source : INSEE

CITADIA

Saint-Just-d'Ardèche et Saint-Montan constituent des pôles de proximité.

Les trois communes rurales du plateau comptent une offre très faible d'équipements.

Le niveau d'équipements des communes est en corrélation avec leur poids de population et leur accessibilité.

	Part de la population de la CC DRAGA	Part des équipements de la CC DRAGA
Bidon	1%	2%
Bourg-Saint-Andéol	38%	37%
Gras	3%	2%
Larnas	1%	3%
Saint-Just-d'Ardèche	9%	8%
Saint-Marcel-d'Ardèche	13%	11%
Saint-Martin-d'Ardèche	5%	10%
Saint-Montan	10%	7%
Viviers	20%	20%
DRAGA	100%	100%

Source : d'après la base BPE de l'Insee

1.2. UN MAILLAGE D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE COHERENT AVEC LE NOMBRE D'HABITANTS

La CC DRAGA compte 522 équipements de proximité. Ils représentent 75,9% des équipements présents sur le territoire, toute gamme confondue.

L'offre de services de proximité est en adéquation avec la répartition de la population :

- Bourg-Saint-Andéol et Viviers = 58% de la population pour 54 % des équipements
- Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Montan, Saint-Marcel-d'Ardèche et Saint-Martin-d'Ardèche = 37 % de population pour 39 % d'équipements

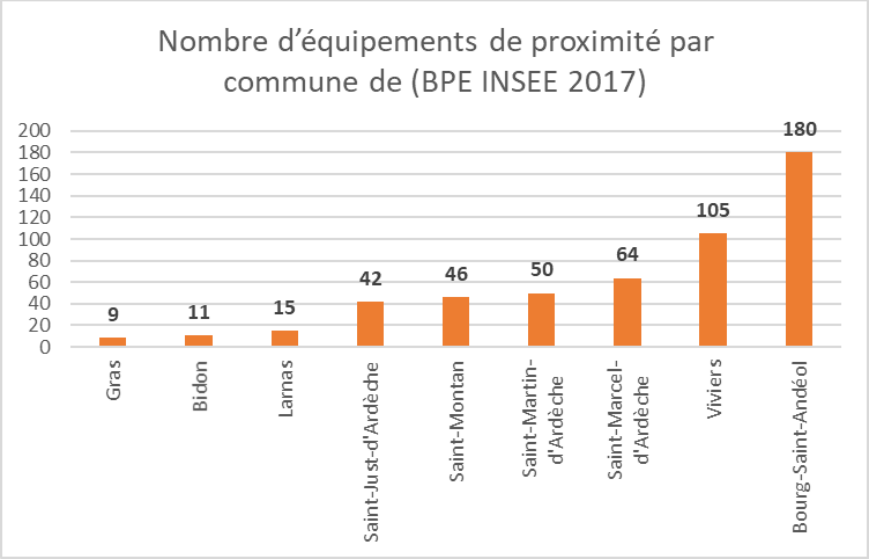
	Part de la population de la CC DRAGA	Part des équipements de proximité de la CC DRAGA
Bidon	1%	2%
Bourg-Saint-Andéol	38%	34%
Gras	3%	2%
Larnas	1%	3%
Saint-Just-d'Ardèche	9%	8%
Saint-Marcel-d'Ardèche	13%	12%
Saint-Martin-d'Ardèche	5%	10%
Saint-Montan	10%	9%
Viviers	20%	20%
DRAGA	**100%**	**100%**

Plusieurs pôles d'équipements de proximité maillent le territoire. Comptant plus de 12 équipements de proximité mais regroupant également certains équipements de la gamme intermédiaire, les pôles de proximité de la CC DRAGA sont :

- Saint-Marcel-d'Ardèche
- Saint-Montan
- Saint-Just-d'Ardèche
- Saint-Martin-d'Ardèche

Hormis Saint-Martin-d'Ardèche localisée aux portes des gorges de l'Ardèche et où le tourisme a un impact important sur l'offre d'équipements, les trois autres pôles de proximité sont localisés sur un axe nord-sud, en vallée du Rhône.

A contrario, le nombre d'équipements de proximité présent sur les autres communes ne suffit pas à leur conférer le rôle de polarité.



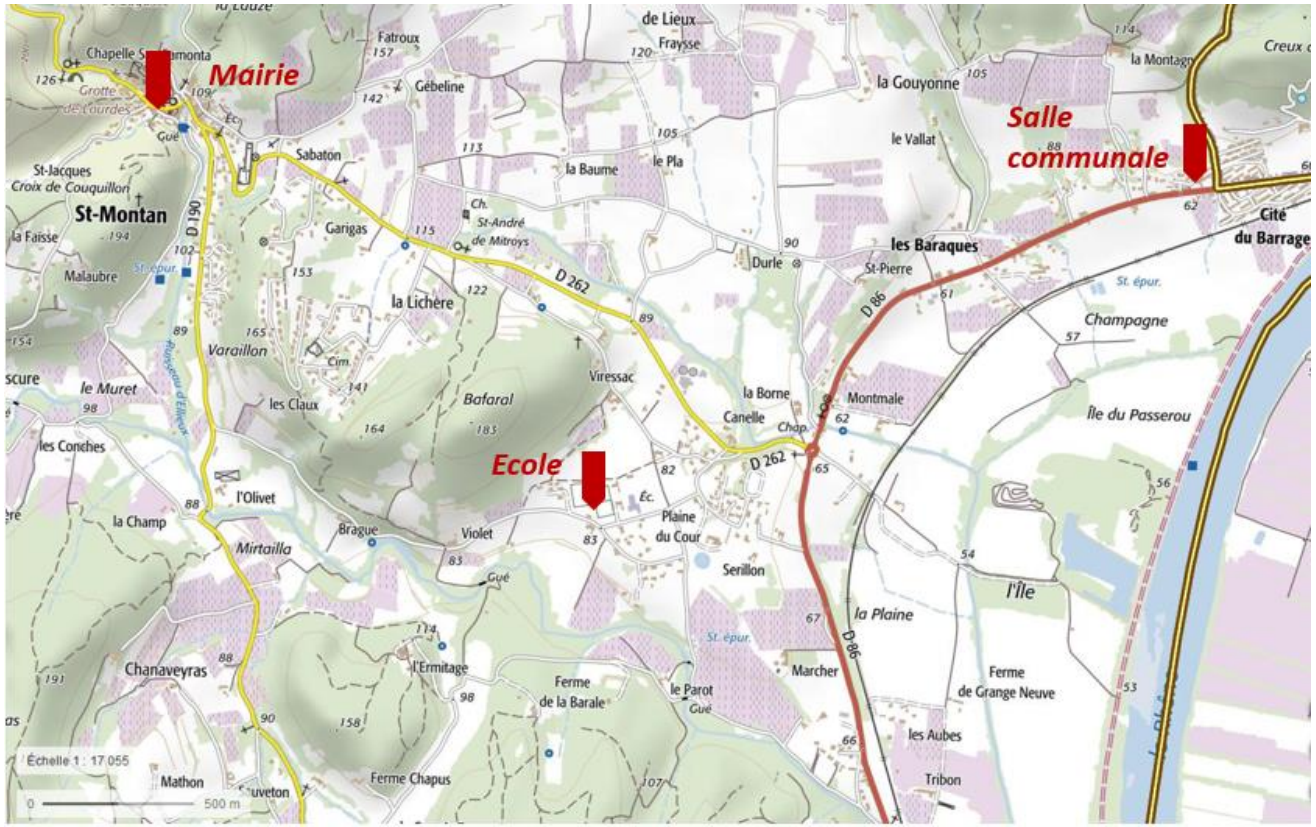
Les trois communes rurales (Bidon, Gras et Larnas) comptent une offre exclusive d'équipements de proximité (une dizaine dans chaque commune).

Les équipements présents sur la DRAGA relèvent davantage d'une offre intermédiaire et d'une offre de proximité. Toutefois, une trentaine d'équipements de gamme supérieure sont localisés principalement à Bourg-Saint-Andéol, Viviers et Saint-Marcel-d'Ardèche (Hôpital intercommunal, maison de santé, théâtre, parfumerie, agence de voyage, location de voitures, hôtels...).

Parmi les équipements de proximité non recensés par l'Insee, la CC DRAGA compte également des maisons des services au public (MSAP), localisées à Bourg-Saint-Andéol et Saint-Marcel d'Ardèche ainsi qu'une en projet à Viviers. Véritable offre de services de proximité à l'attention de tous les publics, ces maisons sont des lieux uniques où les usagers sont accompagnés par des agents pour leurs démarches de la vie quotidienne. De l'information à l'accompagnement sur des démarches spécifiques, les Maisons de services au public articulent présence humaine et outils numériques (liens avec certaines administrations type CAF, CPAM, MSA, Pôle Emploi, CARSAT, point info tourisme, point mobilité avec les fiches horaires des bus, point wifi gratuit 24h/24 avec ordinateurs à disposition...).

1.3. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PARFOIS DISPERSEE

Répartition des équipements communaux : l'exemple de Saint-Montan



Sur certaines communes du territoire, les équipements et les services sont parfois dispersés dans plusieurs centralités communales, à l'image de Saint-Montan : l'école, la mairie et la salle communale sont relativement éloignés, ce qui fait de Saint-Montan une commune multipolaire.

A Saint-Just-d'Ardèche, la zone commerciale est située en sortie de bourg.

A Saint-Marcel-d'Ardèche, des équipements sont disséminés le long de la RD86

1.4. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS DE SANTE INCOMPLETE

En 2017, le territoire de la CC DRAGA compte 18 médecins omnipraticiens, soit environ 0,9 médecin pour 1000 habitants. Cette situation est comparable avec celle du Département de l'Ardèche.

Si la CC DRAGA bénéficie globalement d'une bonne densité médicale, les activités de santé ne sont pas forcément bien réparties sur tout le territoire. Avec son hôpital intercommunal Bourg-Saint-Andéol-Viviers, le pôle urbain, composé de ces deux communes, compte 86 équipements et services de santé, soit 68% des équipements de santé de la CC DRAGA.

Toutefois, la CC DRAGA ne compte aucun médecin spécialiste sur son territoire. L'hôpital intercommunal présent est un établissement de proximité pour court à moyen séjour (23 lits notamment pour des soins en gériatrie), sans service d'urgence ou de maternité.

Ainsi, l'offre d'équipements de santé sur le territoire est incomplète. Pour les équipements d'envergure (gamme supérieure), la CC DRAGA est dépendante des pôles urbains extérieurs de son territoire.

Les communes de Gras, Larnas et Bidon dispose d'aucun équipement ou service de santé.

Au regard du vieillissement de la population observé à l'échelle du territoire de la CC DRAGA, l'analyse de l'offre d'équipements destinés aux Personnes âgées mérite une attention particulière. La CC DRAGA compte 3 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) pour une capacité d'accueil de plus de 212 places. Il convient de veiller au maintien d'une offre suffisante. L'EHPAD Sainte Marie à Bourg-Saint-Andéol fait l'objet d'un projet d'extension (+ 16 chambres).

L'offre en EHPAD est en effet relativement satisfaisante par rapport à la part de population qui peut en bénéficier. En d'autres termes, le rapport entre l'offre et la demande est actuellement correct.

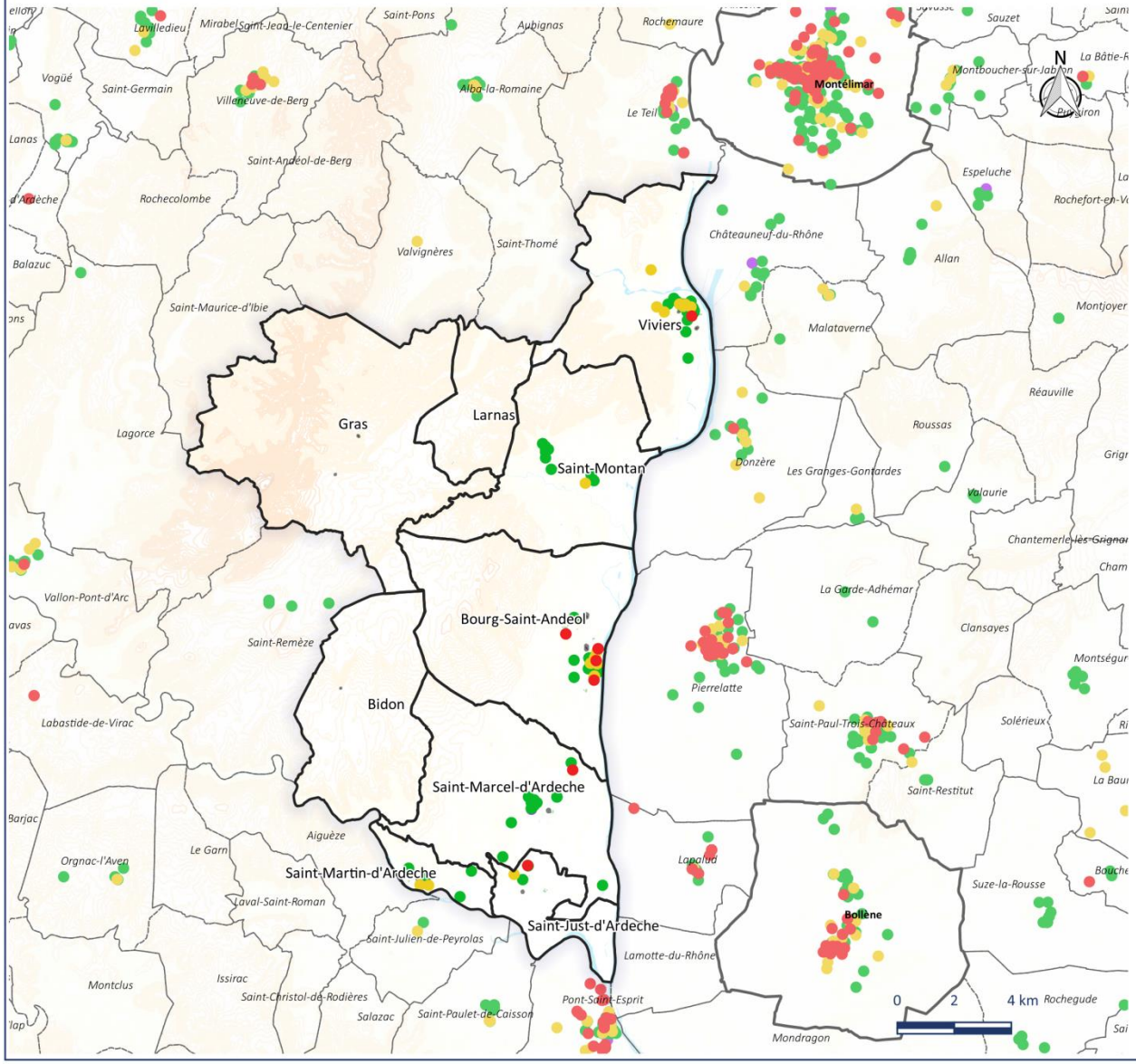
Toutefois, plusieurs établissements sont en difficulté (2 établissements à Viviers notamment) et un EHPAD a récemment fermé à Saint-Martin-d'Ardèche. Ainsi, il convient d'être vigilant quant au maintien d'une offre suffisante dans un contexte de vieillissement de la population.

En plus du développement de structures à destination des personnes âgées valides, le maintien des personnes âgées à domicile pourrait être une réponse face au manque de place en EHPAD, sous réserve de développer une offre de logements adaptée, manquante à ce jour sur le territoire de la CC DRAGA.

Nom	Commune	Nombre de lits
EHPAD Hôpital Intercommunal	Viviers	96
EHPAD Sainte Marie	Bourg-Saint-Andéol	14
EHPAD Korian La Bastide	Bourg-Saint-Andéol	30
EHPAD Les Opalines	Viviers	72
TOTAL		212

Les équipements de santé

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Grorges de l'Ardèche



Légende

- Limites communale dans la DRAGA
- Limites communales
- Enveloppe urbaine

Equipements de santé par gamme (nombres de structure au sein de la DRAGA) :

- Equipements supérieurs (10)
- Equipements intermédiaires (24)
- Equipements de proximité (91)
- Non compris dans les gammes d'équipements de l'INSEE* (1)

* L'équipement de santé présent sur le territoire de la DRAGA qui ne figurent pas dans les gammes d'équipemements définies par l'INSEE et la Maison de santé pluridisciplinaire

Source : INAO, IGN, DREAL, Georisques, BRGM

CITADIA

1.5. UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE

La répartition des équipements d'enseignement sur le territoire (INSEE BPE 2017) met en évidence une bonne couverture globale de la CC DRAGA concernant les établissements du premier degré (maternelle et primaires : 18 établissements recensés).

On observe toutefois, assez logiquement, une absence de structures scolaires dans les communes rurales :

- La commune de Bidon ne dispose d'aucun établissement scolaire : les enfants de la commune vont à l'école de Saint-Marcel-d'Ardèche.
- La commune de Larnas mutualise l'école élémentaire avec la commune de Gras.

Toutefois, il est important de noter la fermeture récente de plusieurs classes sur le territoire :

- Bourg-Saint-Andéol : fermeture de 3 classes
- Viviers : fermeture de 2 classes
- St Marcel : fermeture d'une classe
- Une menace existe pour l'école de Gras / Larnas.

Les collèges et lycées sont présents uniquement sur la ville centre de Bourg-Saint-Andéol où sont recensés :

- Deux collèges
- Un Lycée privé d'enseignement général et/ou technologique
- Un Lycée privé d'enseignement professionnel

Le recensement des établissements scolaires et d'enseignement fait apparaitre une absence d'offre de formations professionnelles ou supérieures. Cette absence de formation de niveau supérieur contribue à ce que les jeunes quittent le territoire pour aller se former ailleurs.

Concernant la Petite Enfance (garde d'enfants de 0 à 6 ans), l'offre d'accueil est diversifiée et le territoire en est bien doté :

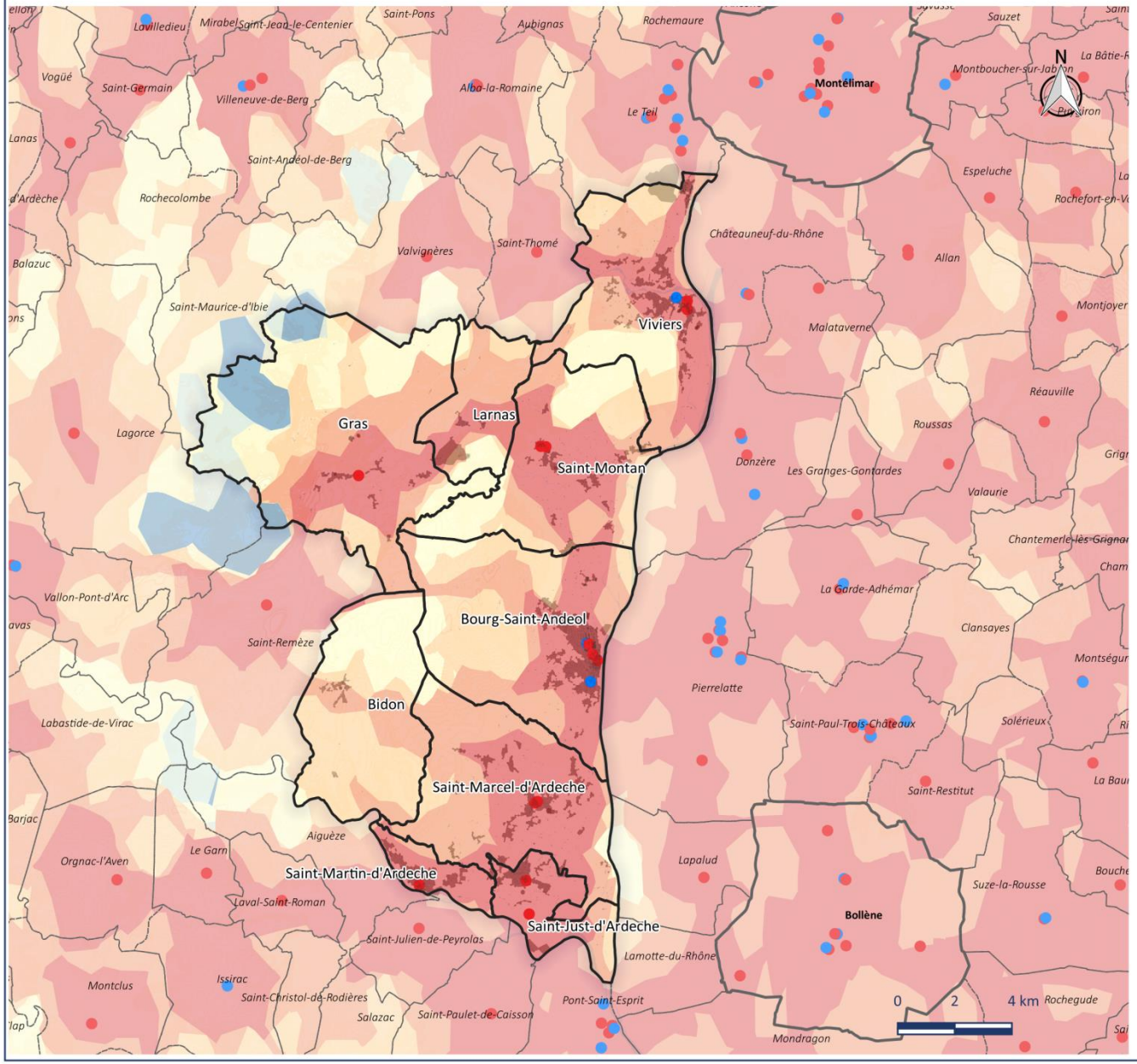
- Quatre accueils de loisirs
- Une maison d'assistantes maternelles (Viviers)
- Un espace de vie sociale (Viviers)
- Un lieu d'accueil enfants/parents (Bourg-Saint-Andéol et Saint-Martin-d'Ardèche)
- Trois espaces multi-accueil

Les services et établissements Petite Enfance sont bien répartis sur tout le territoire. Un projet de construction de crèche est également en cours sur la commune de Viviers (18 places au total).

Toutefois, il existe un déficit en termes d'équipements d'accompagnement des jeunes adultes (+ 16 ans).

Accessibilité à l'enseignement du premier degré

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Grorges de l'Ardèche



Légende

- Limites communale dans la DRAGA
- Limites communales
- Enveloppe urbaine
- Ecole élémentaire
- Ecole maternelle

Temps d'accès à un établissement scolaire du premier degré :

- moins de 5 mins
- entre 5 et 10 mins
- entre 10 et 15 mins
- entre 15 et 20 mins
- entre 20 et 25 mins
- plus de 25 mins

Source : INAO, IGN, DREAL, Georisques, BRGM

CITADIA

1.6. UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS SATISFAISANTE ET UNE OFFRE CULTURELLE A DEVELOPPER

L'offre en équipements sportifs du territoire de la CC DRAGA est satisfaisante et de qualité. En effet, le territoire intercommunal propose plusieurs équipements sportifs et de loisirs. Plus de 70% de ce type d'équipements est issu de la gamme de proximité, allant du boulodrome au tennis en passant par diverses salles ou terrains multisports (source : INSEE – BPE 2017).

Plus de 65% des équipements sportifs du territoire sont des équipements de plein air : sports nautique, centre équestre, boucle de randonnée…

Les équipements sportifs plus élaborés, c'est-à-dire de la gamme supérieure, sont présents uniquement à Viviers. Il s'agit du parcours sportif / santé.

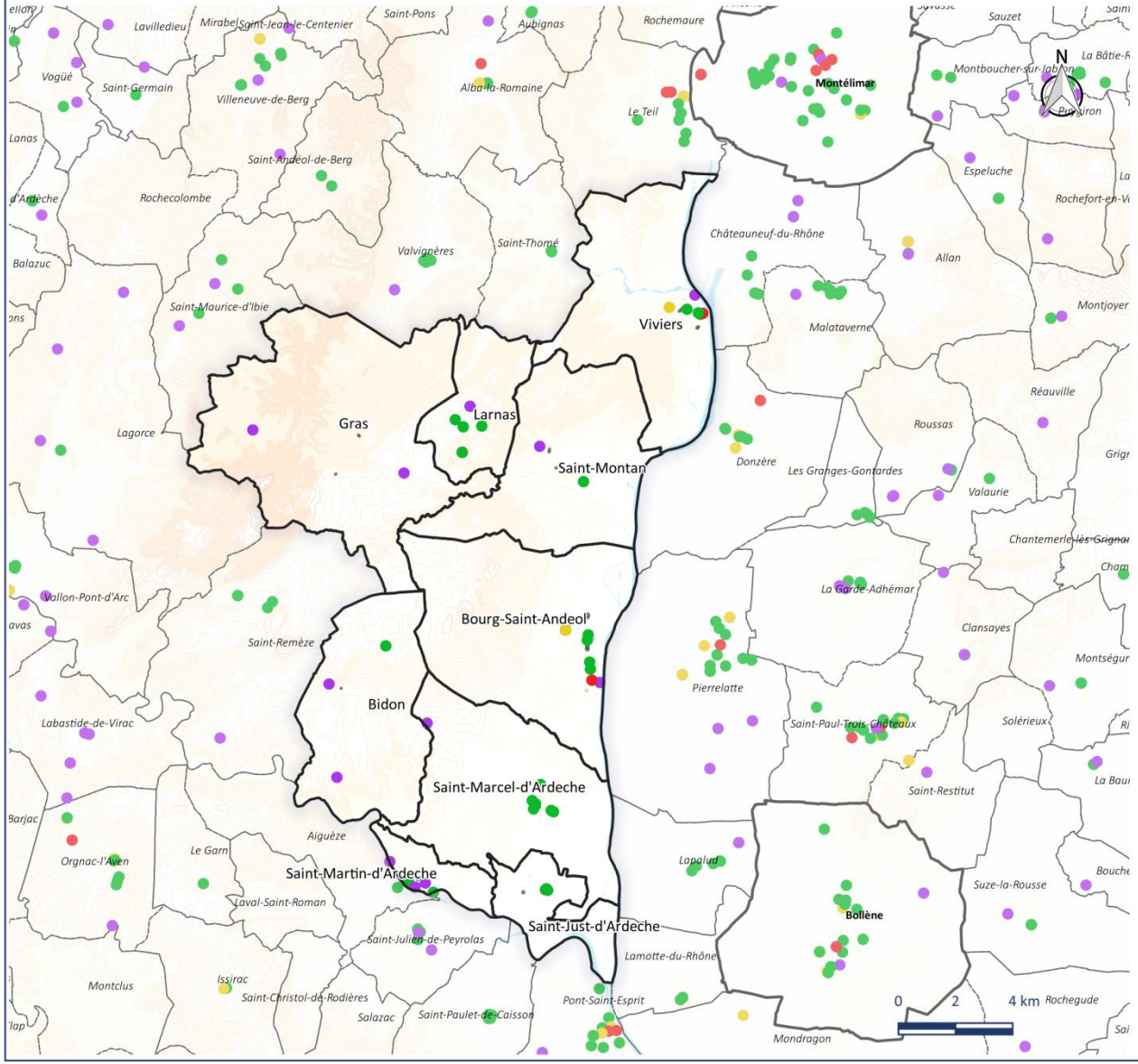
Au niveau culturel, la CC DRAGA présente une offre sous-développée et peu lisible. L'INSEE recense uniquement un théâtre à Viviers. A cet équipement culturel s'ajoute le Pôle National des Arts du Cirque à Bourg-Saint-Andéol : La Cascade. Le développement du rayonnement et de la notoriété de cette école représente un enjeu culturel et d'attractivité fort pour le territoire de la CC DRAGA.

Sur l'intégralité du territoire intercommunal, on ne recense pas de médiathèque ou cinéma.

Concernant l'offre de loisirs, une activité de loisirs (labyrinthe végétal Mad maze) va se développer sur 1 ha, au niveau de la zone d'activité de la commune de Larnas. De plus, un city stade et un skatepark sont en projet à Bourg-Saint-Andéol. Ces deux équipements renforceront l'offre de loisirs du territoire de la DRAGA.

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Grorges de l'Ardèche



Légende

- Limites communale dans la DRAGA
- Limites communales
- Enveloppe urbaine

Equipements par gamme
(nombres de structure au sein de la DRAGA) :

- Equipements supérieurs (2)
- Equipements intermédiaires (7)
- Equipements de proximité (42)
- Non compris dans les gammes d'équipements de l'INSEE* (8)

* Les équipements sportifs, culturels et de loisirs présents sur le territoire de la DRAGA mais qui ne figurent pas dans les gammes d'équipements définies par l'INSEE sont les suivants :
- Centre équestre
- Sports nautiques
- Baignade aménagée
- Port de plaisance - Mouillage
- Boucle de randonnée

Source : INAO, IGN, DREAL, Georisques, BRGM

CITADIA

1.7. L'ACCES AU NUMERIQUE

1.7.1. Une couverture numérique inégale

A la fin de l'année 2017, selon l'observatoire France Très Haut Débit, aucune commune de la DRAGA n'est éligible au câble et à la fibre à la maison (FTTH).

En revanche, l'ensemble des commues est éligible à la DSL mais le débit reste très inégal au sein de la DRAGA.

L'accès à internet est considéré à très haut débit dès que celui-ci est supérieur à 30 Mégabits par seconde.

Le débit est considéré très faible quand il est inférieur à 3 Mégabits par seconde.

Au sein de la DRAGA, quatre communes bénéficient d'un très haut débit (Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche et Saint-Martin-d'Ardèche), trois communes d'un débit moyen (Gras, Saint-Montan et Viviers) et deux communes ont un débit très faible (Bidon et Larnas). Toutefois le débit est très inégal au sein même des communes.

Ces disparités entre les différentes communes de la DRAGA sont corrélées avec la situation géographique de chaque commune. En effet, les trois communes les plus enclavées sont couvertes par des débits très limités.

	Moins de 3 MBIT/S	3 à 8 MBIT/S	8 à 30 MBIT/S	30 à 100 MBIT/S	100 MBIT/S et plus
Bidon	●				
Bourg-Saint-Andéol				●	
Gras		●			
Larnas	●				
Saint-Just-d'Ardèche				●	
Saint-Marcel-d'Ardèche				●	
Saint-Martin-d'Ardèche				●	
Saint-Montan			●		
Viviers			●		

Débit au sein des communes de la DRAGA, CITADIA, 2019

Source : Observatoire France Très Haut Débit, 2017

1.7.2. Une éligibilité prochaine au Très Haut Débit

Enjeu national, l'éligibilité au Très Haut Débit est devenue un critère majeur de l'attractivité territoriale.

Lancé en 2013, le Plan France Très Haut Débit (PFTHD) vise à apporter un accès à l'Internet très haut débit sur l'ensemble du territoire **d'ici 2022.**

Au vu du PFTHD, le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) de l'Ardèche et de la Drôme, adopté au cours de l'été 2013, présente une stratégie d'action pour monter en débit et passer au Très haut débit.

Le réseau public Ardèche Drôme Numérique (ADN) est en charge de déployer la fibre optique sur l'ensemble du territoire concerné afin de résorber la fracture numérique territoriale, la DRAGA a adhéré au syndicat afin de résoudre l'inégalité numérique en son sein.

Les deux départements, lors de l'adoption du SDTAN, ont validé quatre grands principes :

- Lancer un programme de déploiement du Très Haut Débit et renouveler la volonté de faire des deux départements les pilotes de l'aménagement numérique du territoire ;
- Privilégier la technologie FTTH pouvant garantir un aménagement numérique pérenne des territoires de l'Ardèche et de la Drôme ;
- Prioriser les déploiements sur les zones qui demeurent les moins bien couvertes en haut débit tout en traitant des zones à forte densité de population afin de garantir la faisabilité économique du projet ;
- Mobiliser les EPCI techniquement et financièrement.

Ainsi, le SDTAN prévoit de traiter en priorité les principales poches de zones grises (débits< à 3 Mbit/s) identifiées sur le territoire.

Conformément aux ambitions nationales, l'objectif est de déployer la fibre à la maison par la mise en place de réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné (FTTH) pour tous les territoires d'ici 2022. Pour la DRAGA, il s'agira de construire 10 500 prises FTTH.

La DRAGA a investi massivement pour que son territoire soit desservi par la fibre optique d'ici 2025. Ainsi, les neuf communes de la DRAGA seront couvertes par la fibre d'ici cette date, les travaux prévus à cet effet ont débuté en 2018 :

Communes	Lancement des études	Mise en service de la fibre
Bidon, Gras, Larnas	2023	2024
Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Martin d'Ardèche	2022	2023
Bourg-Saint-Andéol, Viviers, Saint-Montan	Réalisé	Prochainement

1.8. En bref : l'offre d'équipements et de services de la CC DRAGA

ATOUTS

- Un maillage d'équipements de commerces de proximité en adéquation avec la répartition de la population qui permet de répondre de manière satisfaisante aux besoins quotidiens ;
- Un bon maillage en MSAP (maisons de services au public) : Bourg Saint Andéol, Saint Marcel (en projet à Viviers)
- Une offre de places satisfaisante en EHPAD à court terme ;
- Une bonne couverture du territoire en équipements scolaires du premier degré ;
- Un bon maillage d'équipements petite enfance, loisir et jeunesse ;
- Des pôles d'équipements supérieurs et de grands pôles d'emplois situés à proximité (Montélimar, Pierrelatte, Bollène, Bagnols sur Cèze) ;
- Un bon niveau d'équipements sportifs et des habitudes de mutualisation anciennes ;
- Un monde associatif dynamique ;
- Des actions de requalification des centres bourgs engagées ou en projet à Bourg Saint Andéol (place de la mairie) et Viviers (place de la Roubine).

CONTRAINTES

- Une dépendance aux territoires voisins pour les commerces et équipements de la gamme supérieure ;
- Une offre d'équipements de santé inégalement répartie ;
- Un risque de tension concernant les établissements d'accueil personnes âgées au regard du vieillissement de la population/ une problématique concernant le maintien à domicile ;
- Un manque de structures d'accueil pour les personnes âgées valides (« résidences services ») ;
- Une faiblesse de l'offre d'équipements culturels ;
- Un manque d'offre de formations professionnelles et supérieure et de structures destinées aux jeunes adultes (+ 16 ans) ;
- Une menace de fermeture des établissements scolaires ruraux (plusieurs fermetures de classes déjà observées) ;
- Des centralités villageoises parfois dispersées ;
- Une desserte numérique inégale.

ENJEUX

Enjeux prioritaires

- **Le maintien et le développement de l'offre en équipements, commerces et services comme facteur d'attractivité résidentielle**
- **La réflexion pour un développement des équipements culturels comme facteur d'attractivité résidentielle et touristique (notamment autour de La cascade)**
- Ou : L'affirmation des richesses culturelles locales tout en assumant les complémentarités avec les territoires urbains voisins

Autres enjeux

- La mutualisation des équipements pour un meilleur maillage du territoire (regroupement scolaires, maisons de santé…)
- Le renforcement des deux pôles intermédiaires de Bourg-Saint-Andéol et Viviers afin qu'ils jouent pleinement leur rôle de centralité ainsi que du point de vue de l'attractivité touristique
- Et : la prise en compte de la dynamique du tripôle Saint Martin/ Saint Just/ Saint Marcel
- Le confortement du rôle des pôles de services de proximité,
- Le confortement de l'offre d'emplois du territoire

2. TRANSPORTS ET MOBILITES

2.1. DEPLACEMENTS

2.1.1. Des mobilités marquées par la topographie

Le département de l'Ardèche est globalement enclavé par un relief marqué et présente une urbanisation diffuse rendant difficile l'aménagement d'un réseau de transport performant.

Si certaines communes de la CC DRAGA, à l'image du département, ont un relief très contraignant (c'est le cas des communes du plateau de Bidon, Gras et Larnas), les communes de la vallée du Rhône, s'inscrivent dans un contexte topographique moins marqué.

Cette dichotomie marque les habitudes de mobilités et l'offre de transports sur le territoire intercommunal.

2.1.2. Une prédominance de la voiture pour les trajets domicile-travail

Selon une étude du CEREMA (Diagnostic sur les besoins de mobilité et les offres de transports en Ardèche, 2017), le département de l'Ardèche ne possédant pas de grande métropole mais plusieurs villes moyennes et villages, la dépendance à la voiture est y forte.

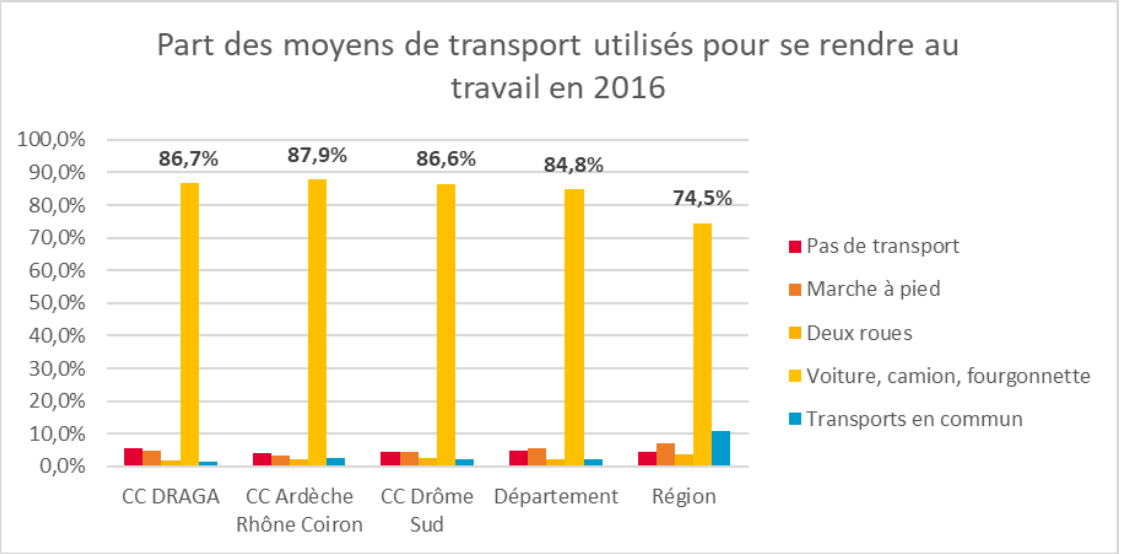
En 2016, à l'échelle de la CC DRAGA, 86,7 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture. La part des transports en commun est très réduite : elle représente la part la moins importante des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail, soit 1,4 %. La marche à pied et les deux roues pour se rendre au travail représentent respectivement 4,8 % et 1,7 % de la totalité des transports utilisés pour se rendre au travail.

Ces constats s'imposent également aux autres Communautés de communes de comparaison de la CC Ardèche Rhône Coiron, de la CC Drôme Sud ainsi qu'au département de l'Ardèche.

Seule la Région Auvergne-Rhône-Alpes se démarque. En effet, la part de l'utilisation de la voiture concernant les déplacements domicile-travail est moins importante (environ 74 %) et celle des transports en commun plus élevée (environ 11%). Ces chiffres s'expliquent en partie par la présence de grandes agglomérations régionales où l'offre de transports en commun est performante.

La part des ménages utilisant leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail est donc élevée sur le territoire de la DRAGA, caractéristique des territoires ruraux et périurbains présentant un relief important. La RD86K traversant le Rhône est régulièrement congestionnée.

Cela démontre également une carence en offre de transports en commun à l'échelle de la DRAGA, à l'image de la dynamique départementale, beaucoup moins performante que le reste de la région.



Source : INSEE, 2016

2.1.3. Un taux de motorisation des ménages élevé

La part prépondérante de la voiture pour les déplacements domicile-travail est corrélée à l'équipement automobile des ménages. En effet, en 2016, plus de 90 % des ménages de la CC DRAGA dispose au moins d'une voiture. Parmi ce taux élevé, environ 50 % des ménages sont équipés d'une voiture tandis que l'autre moitié est équipé de 2 voitures.

Cet axe vient renforcer la démonstration de la dépendance à la voiture.

La comparaison avec la Région Auvergne-Rhône-Alpes démontre des différences notables. En effet, la part des ménages disposant d'au moins une voiture est plus élevée sur le territoire de la CC DRAGA que sur l'ensemble de la Région. Si environ 92 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture en 2016 sur le territoire intercommunal, environ 84 % des ménages en ont au minimum une à l'échelle régionale.

Au regard des chiffres, le taux de motorisation des ménages de la DRAGA est donc très élevé.

Equipement automobile des ménages en 2016 (CC DRAGA)

	Nombre de ménages	Part des ménages (%)
Au moins une voiture	7409	91,9
1 voiture	3621	44,9
2 voitures	3788	46,3

Equipement automobile des ménages en 2016 (CC DRAGA)
Source : INSEE, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

Equipement automobile des ménages en 2016 (région Auvergne-Rhône-Alpes)

	Nombre de ménages	Part des ménages (%)
Au moins une voiture	2 924 485	84,4
1 voiture	1 605 813	46,3
2 voitures	1 334 672	38,1

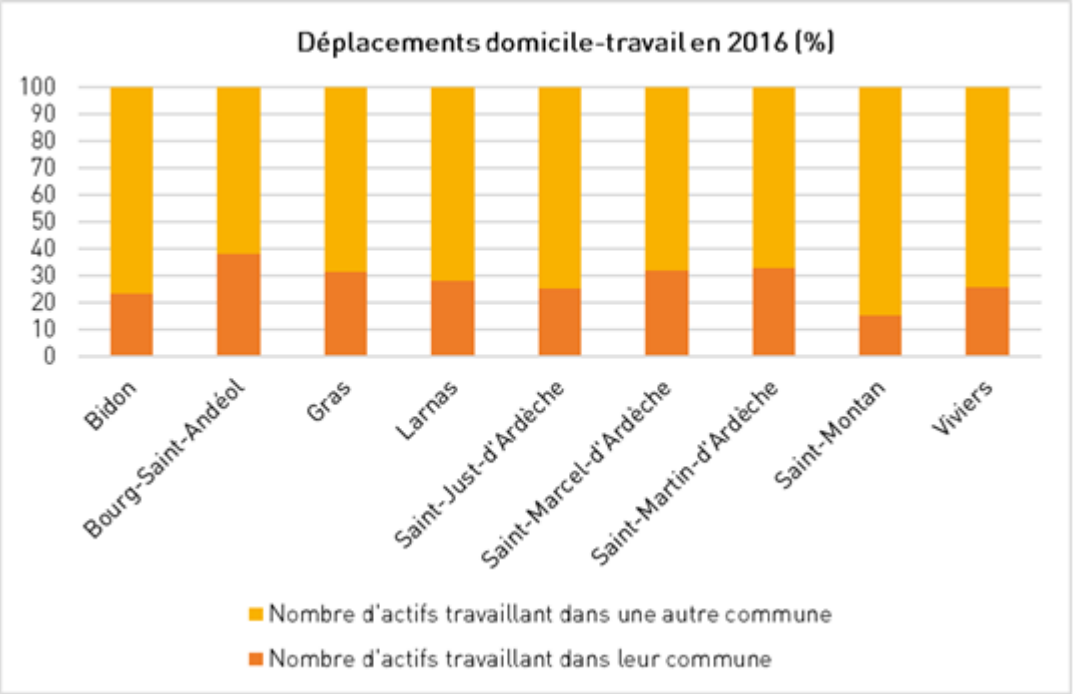
Equipement automobile des ménages en 2016 (région Auvergne-Rhône-Alpes)
Source : INSEE, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

2.1.4. Une forte connexion avec la vallée du Rhône dont témoigne la mobilité professionnelle

En 2016, 70 % des actifs de la CC DRAGA travaillent hors de leur commune de résidence.

Bourg-Saint-Andéol regroupe la part la plus forte d'actifs travaillant dans leur commune de résidence (environ 40%). Bourg-Saint-Andéol est la commune du territoire présentant le plus grand nombre d'emploi.

A l'inverse, Bidon, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Montan et Viviers comptent davantage d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence (environ 75%).



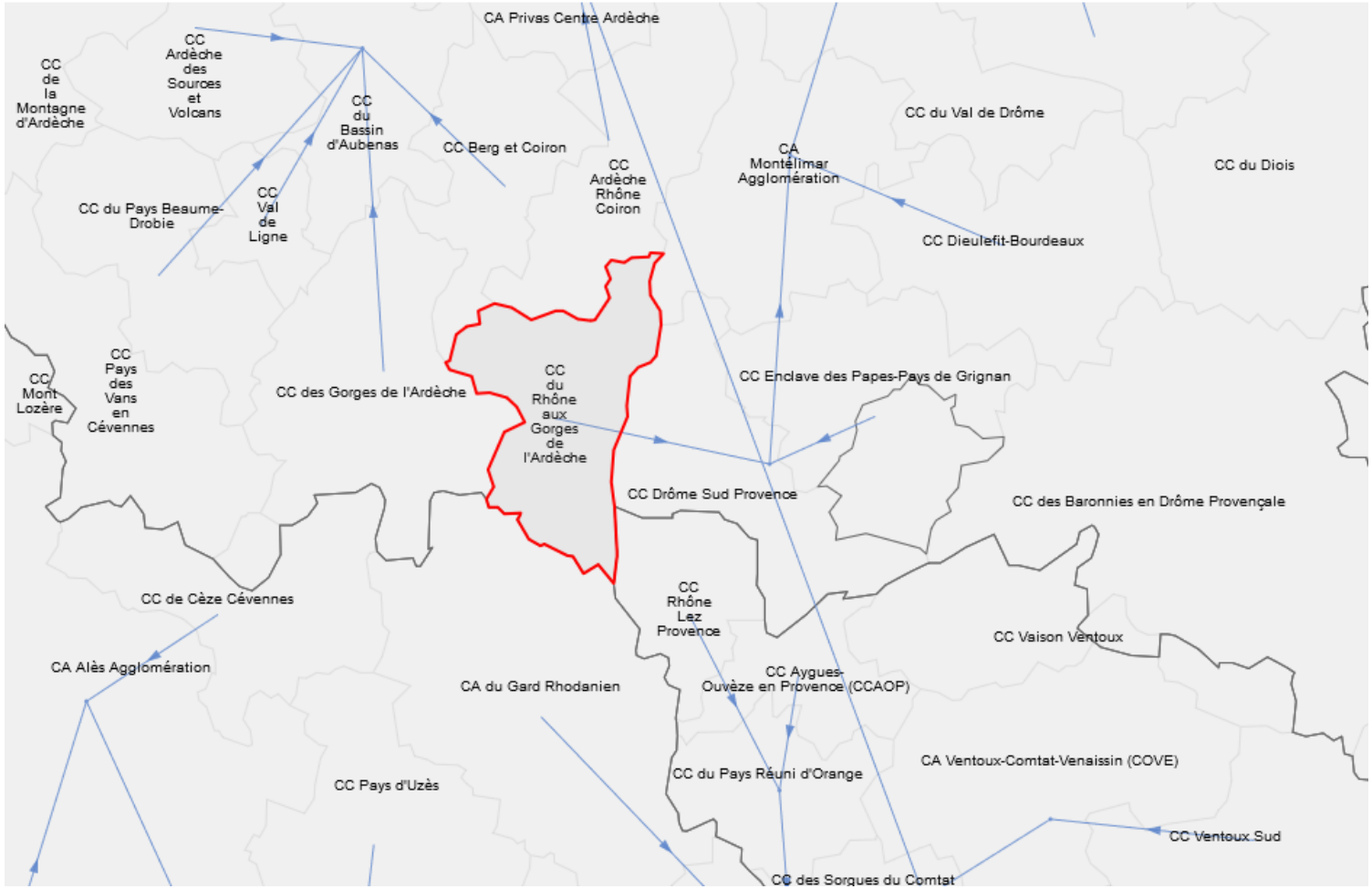
Source : INSEE,2016

2.1.5. Un déplacement scolaire conséquent en dehors du territoire

L'analyse des flux principaux entre domicile et lieu d'étude en 2016 démontre que les personnes scolarisées âgées de deux ans ou plus de la CC DRAGA étudient dans les établissements de la Communauté de communes Drôme Sud Provence.

Tout comme les flux domicile-travail, seuls les flux supérieurs à 100 sont comptabilisés.

Cette analyse est à corréler avec l'offre d'équipements scolaires de la CC DRAGA : absence d'offre de formations professionnelles ou de niveau supérieures. Les étudiants du territoire sont donc dépendants de l'offre de formation des territoires voisins.



Flux principal domicile-lieu d'étude, 2016 / Sources : Insee, RP, exploitation complémentaire

2.1.6. Une mobilité touristique dépendante de la voiture

Une étude réalisée en 2010 à l'échelle du département par l'Agence de développement touristique de l'Ardèche pointe que près de 90 % des touristes utilisent la voiture pour venir sur le territoire. Sur le territoire de l'Ardèche plein sud, comprenant la DRAGA, ce sont environ 92 % des touristes qui utilisent la voiture pour arriver sur leur lieu de vacances.

Le plan de mobilité de l'Ardèche (2013-2020) pointe des difficultés liées à l'impossibilité de réaliser un trajet complet étant donné que l'offre en transport devient limitée sur le territoire de l'Ardèche (voir volet réseaux de transports en commun) et que les correspondances restent réduites, notamment pour rejoindre le lieu d'hébergement.

2.2. RESEAUX

2.2.1. Un réseau routier diversifié et complémentaire

La route est la principale infrastructure de déplacement et de transport dans le département ardéchois. Au niveau départemental, ce réseau routier représente environ 3 800 km, comprend plus de 2 200 ponts et presque 8 900 murs, et peut être estimé à un patrimoine (valeur à neuf) d'environ 10 milliards d'euros (département de l'Ardèche, 2018).

A l'ouest de Bourg-Saint-Andéol se situent la N7 et l'A7 (Autoroute du Soleil). Les deux entrées/sorties de l'autoroute se trouvent hors du territoire intercommunal mais à moins de 10 kilomètres de Bourg-Saint-Andéol en passant par la N7.

Parmi les grands projets d'infrastructures routières, il est important de noter le projet de création d'un échangeur sur l'autoroute A7. Cet échangeur se situera au niveau de Pierrelatte. Ce projet, qui devrait être réalisé d'ici 2022, permettra d'accroitre l'accessibilité du territoire de la CC DRAGA.

Le réseau routier est hiérarchisé comme suit :

- **Réseau primaire**

Ce réseau lie la DRAGA avec les grands territoires extérieurs. Dans le plan départemental de désenclavement routier 2008-2016, ce réseau est défini comme le « réseau ossature » (RO). Il est la trame de base et assure l'ensemble des liaisons du département de l'Ardèche avec l'extérieur mais également les relations de desserte entre les grandes zones économiques du département. En effet, le réseau permet aux habitants de rallier les pôles de services et d'emplois de la vallée du Rhône. Ce réseau est vital pour l'Ardèche.

Sur le territoire de la DRAGA, les RD4 et RD86 sont classées dans le RO. La RD86 traverse Viviers, Bourg-Saint-Andéol et St-Just-d 'Ardèche.

Les largeurs de voirie sont supérieures à 6 mètres et le flux journalier de véhicules est compris entre 3 000 et plus de 5 000.

- **Réseau secondaire**

Ce réseau assure la desserte entre la DRAGA et les pôles départementaux. Le plan départemental de désenclavement routier classe ce réseau en tant que « réseau d'intérêt économique et/ou touristique » (RIET). Comme l'indique son nom, il permet d'atteindre et de desservir les pôles d'intérêt économique et touristiques du département de l'Ardèche. Le plan départemental le mentionne en tant que complément du réseau ossature.

Sur le territoire de la DRAGA, les RD190, RD290, RD362, RD462 sont classées dans le RIET. Ces départementales raccordent la D4 et/ou la D86.

Les largeurs de voirie sont inférieures à 4,5 mètres pour les routes où le croisement s'avère difficile et comprises entre 5 et 6,5 mètres pour les routes les plus praticables. Le flux journalier de véhicules est inférieur à 1 500 pour les routes les moins fréquentées et compris entre 1 500 et 3 000 pour les routes les plus larges (et donc les plus praticables).

- **Réseau tertiaire**

Ce réseau permet aux communes de la DRAGA un accès au territoire local. Le plan départemental de désenclavement routier le répertorie en tant que « réseau d'intérêt local » (RIL). Celui-ci assure la desserte fine de tout le territoire ardéchois.

Sur le territoire de la DRAGA, les RD201, RD262 et RD358 sont classées dans le RIL. Ces départementales raccordent la D4 et/ou la D86.

Les largeurs de voirie sont inférieures à 4,5 mètres pour les routes où le croisement s'avère difficile et comprises entre 4,5 et 6 mètres pour les routes plus praticables. Le flux journalier de véhicules est inférieur à 1 500.

	N1	N2	N3	N4	N5
Trafics	0 < 1500 Véh/j	< 1500 Véh/j	1 500 < < 3 000 Véh/j	> 3 000 Véh/j	> 5 000 Véh/j avec fortes pointes de trafic
Largeurs	< 4,5 m (croisement difficile)	4,5 < < 6 m (croisement sans problème)	5 < < 6,5 m	> 6 m	> 6 m
Exemples	Ex : RD 265 Rompon	Ex : RD 507 St Priest	Ex : RD 2 Les Ollières / Moulin à Vent	Ex : RD 2 Brune / Meysse	Ex : RD 2 Chomérac

Classification des voies existantes, 2018
Source : Département de l'Ardèche

Le réseau routier départemental principal n'a pas de vocation de desserte locale, il convient donc de limiter l'urbanisation le long de ces axes et ne pas favoriser l'étalement urbain.

2.2.2. Un réseau de transports en commun existant mais inégal

- **Voies ferrées**

Le département est dépourvu de voies ferrées ouvertes au trafic des voyageurs. Une gare est présente à Bourg-Saint-Andéol mais elle est hors-service pour les voyageurs : elle est aujourd'hui utilisée par le fret (ligne de la rive droite du Rhône).

Pour les voyageurs, la gare SNCF la plus proche est la gare de Pierrelatte, dans le département de la Drôme. Elle accueille uniquement des TER. Concernant la desserte en TGV, les gares les plus proches se situent

également dans le département de la Drôme : Gare TGV de Montélimar, Valence et Avignon.

- **Voies fluviales**

Viviers dispose d'un port fluvial. Le quai fluvial autorise l'amarrage de bateaux de commerce et de navires de croisière. Des compagnies de tourisme font étape chaque semaine entre avril et novembre. Il s'agit d'un leviers touristique important pour la commune.

- **Lignes régulières (le Sept)**

Le réseau interurbain de l'Ardèche (Le Sept), à l'initiative de la Région, assure le transport par autocar de milliers de voyageurs ardéchois, en dehors des agglomérations disposant d'un réseau urbain. Le Sept (réseau principal) est décliné en plusieurs sous-réseaux (transport à la demande, transport pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite).

Le Sept dessert la majorité des communes ardéchoises, hormis celles dont l'accessibilité est limitée en raison du relief.

Six des neuf communes de la DRAGA, à savoir Bourg-Saint-Andéol, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Montan et Viviers, sont desservies par le Sept. L'ensemble de ces communes figurent sur la ligne 20 (Montélimar > Pont-Saint-Esprit). Celle-ci est reliée à la ligne 29 (Bourg-Saint-Andéol > Pierrelatte), à la ligne 19 (Saint Thomé > Le Teil > Montélimar) et à la ligne 18 (Privas > Le Teil > Montélimar). Une correspondance existe également avec la ligne 22 du Conseil Départemental de l'Ardèche vers Vallon Pont-d' Arc.
Ainsi, la ligne 20 traverse 3 départements (l'Ardèche, la Drôme et le Gard) et offre des correspondances vers Avignon ou Valence.

Sur la ligne 20, qui dessert les communes de la DRAGA, la desserte quotidienne est relativement régulière et variée. En période scolaire, l'autocar passe au moins quatre fois par jour à de nombreux arrêts dans le sens Montélimar > Pont-Saint-Esprit :

- 5 arrêts à Viviers
- 5 arrêts à St-Montan
- 4 arrêts à Bourg-Saint-Andéol
- 4 arrêts à St-Marcel d'Ardèche
- 2 arrêts à St-Just d'Ardèche
- 4 arrêts à St-Martin d'Ardèche.

En revanche, dans le sens contraire, quelques arrêts ne sont plus régulièrement desservis.

Un site internet (https://www.oura.com) est à disposition des usagers pour faciliter leurs déplacements. Il permet de rentrer son lieu de départ et d'arrivée en fonction de la date et de l'heure afin d'avoir des informations sur les différents trajets et tarifs.



Plan du réseau « le Sept », données 2019
Source : https://www.auvergnerhonealpes.fr

Néanmoins, si l'on se penche sur quelques communes en particulier, la desserte n'est pas si optimale que ce qu'elle paraît a priori concernant la ligne 20. Par exemple, pour une personne travaillant à Montélimar et habitant à Saint-Montan, les horaires correspondant au trajet domicile/lieu de travail sont limités. En effet, le bus passe le matin tous les jours (sauf le dimanche) seulement à 6h57 et 8h46. Si l'usager en question prend le bus à 6h47 à Saint-Montan il arrive à 7h25 à Montélimar. En voiture, la durée du trajet est sensiblement la même. Néanmoins, l'usager pourra préférer la voiture au bus étant donné les horaires peu souples entre 6h et 9h. Il en est de même pour les horaires correspondant au trajet lieu de travail/domicile. Le bus passe tous les jours (sauf le dimanche) en fin de journée à 17h25. Il passe le lundi, mardi, jeudi et vendredi à 16h15 ou 18h20.

Les horaires proposés par la ligne de bus sont donc réduits dans les deux sens. Ils peuvent se révéler ne pas être très pratiques.

Ceci pourrait expliquer en partie la dépendance à la voiture, conditionnée par une offre qui reste limitée.

Les tarifs varient selon le nombre de voyage, l'âge de la personne et sa situation. Une carte d'abonnement est disponible et permet de disposer de tarifs préférentiels à la semaine, au mois ou à l'année.



Plan du réseau « le Sept », zoom sur le sud de l'Ardèche, données 2019.
Source : https://www.auvergnerhonealpes.fr

- **Transport à la demande (réseau Sept ici)**

Le transport à la demande permet aux plus petites communes d'être desservies quand elles ne le sont pas par le réseau principal. Cette offre complète donc le réseau des lignes régulières départementales (Le Sept).

Seules les communes de Larnas, Gras, Bidon et Bourg-Saint-Andéol bénéficient du service de transport à la demande. Ces quatre communes de la DRAGA disposent d'un tarif unique de 3€ (aller/retour).

Il est au préalable nécessaire de réserver le passage de l'autocar en appelant un numéro spécifique et en indiquant la commune de départ et la commune d'arrivée.
Le transport à la demande ne fonctionne pas tous les jours, les communes concernées de la DRAGA y ont accès le mercredi seulement.

Ainsi, le réseau de transport à la demande reste limité dans les déplacements proposés. En effet, pour les communes de la DRAGA, il n'est disponible qu'un jour par semaine. Cela n'offre pas beaucoup de possibilités en termes de mobilité. De fait, pour les habitants des villages en question, la voiture est quasiment la seule option pour se déplacer aisément.

- **Transport pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite (Accès 7)**

Le transport pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite permet aux titulaires d'une carte d'invalidité, aux allocataires de l'allocation personnalisée d'autonomie ainsi qu'aux bénéficiaires de la prestation handicap ou les allocataires de l'allocation compensatrice tierce personne de pouvoir disposer d'une offre de transport spécifique.
Le principe est le même que le transport à la demande.

La distance pour un transport doit être supérieure à 1 kilomètre.

L'ensemble des communes de la DRAGA est desservi par l'Accès 7.

Il est au préalable nécessaire de réserver le passage de l'autocar en appelant un numéro spécifique.

Le réseau fonctionne le mardi et le jeudi de 9h à 18h pour la DRAGA.

Le coût d'un trajet est de 3€.



Présentation du réseau « Accès7 »
Source : https://www.auvergnerhonealpes.fr

- **Covoiturage**

Les départements de la Drôme et de l'Ardèche ainsi que le Syndicat Mixte Valence Romans Déplacement ont approuvé, en 2011, un schéma directeur bi-départemental de covoiturage. Il s'est traduit par la mise en place en Ardèche d'un réseau de 42 aires de covoiturage.

Les communes de Viviers, Saint-Montan ainsi que Saint-Marcel-d'Ardèche comptent une aire de covoiturage chacune.

De plus, la Région a mis en place un site de covoiturage. Des trajets sont quotidiens sont proposés par les utilisateurs (Bourg-Saint-Andéol à Viviers par exemple).

Finalement, dans l'ensemble, le réseau de transports en commun reste tout de même réduit, le plan de mobilité de l'Ardèche (2013-2020) fait part de la méconnaissance d'un grand nombre d'Ardéchois quant à l'existence de ce réseau.



Aire de covoiturage « Les Quatre Chemins», Viviers
Sources : ardeche.fr



Aire de covoiturage « La Borne », Saint-Montan
Sources : ardeche.fr



Aire de covoiturage « La Marequière », Saint-Marcel-d'Ardèche
Sources : ardeche.fr

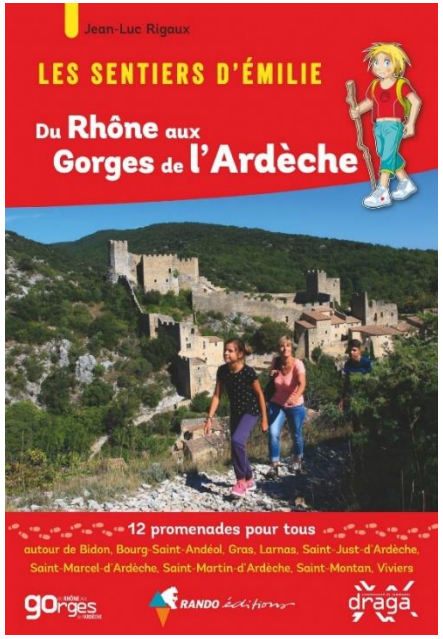
2.2.3. Un réseau des mobilités douces en développement

L'ensemble des voies douces d'Ardèche est symbolisé par la « biclette ». Ainsi, l'ensemble des usagers peuvent se repérer plus facilement en suivant les panneaux prévus à cet effet.

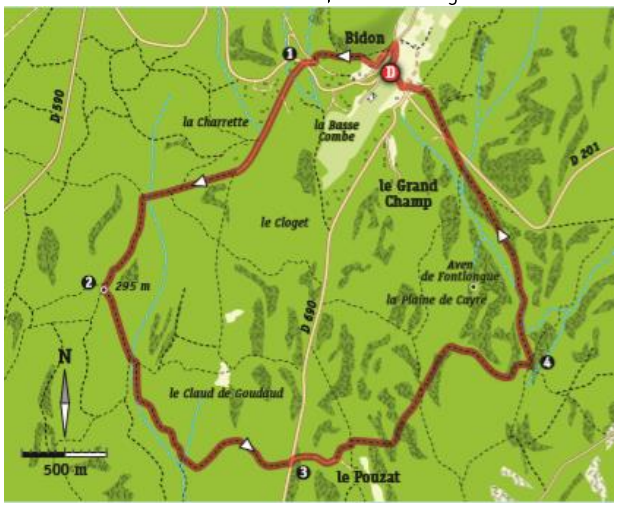
Logo « la Biclette »
Sources : ardeche.fr

- **Cheminements piétons**

Les sentiers de la DRAGA sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées. La DRAGA a élaboré un topoguide de randonnées pédestres dans la collection « Les sentiers d'Emilie ». 12 itinéraires sont proposés à travers le guide, qui est en vente dans les antennes de l'Office de Tourisme DRAGA. De nombreux itinéraires de randonnée existent et sont fréquentés.
Les sentiers d'Emilie sont des itinéraires familiaux et facilement praticables n'excédant pas 2h30 de marche en général.
Les différents sentiers mêlent la randonnée avec la découverte du patrimoine et des paysages de la DRAGA.
Chaque commune a un sentier qui lui est attribué. Les sentiers passent à l'intérieur des villages et aux alentours.
Par exemple, le parcours de la commune de Bidon, long de 8 kilomètres, passe par le sommet du village ainsi que par les plaines et chemins alentours.



Les sentiers d'Emilie, Jean Luc Rigaux



Sentier 2 « Bidon », Les sentiers d'Emilie

- **Itinéraires cyclables**

Le département a un potentiel cyclable dû à la faible fréquentation de certaines portions de routes par les véhicules motorisés, qui favorisent de fait la circulation à vélo. Ce potentiel est toutefois à relativiser au regard du relief qui ne rend pas toujours facile une telle pratique.

La véloroute ViaRhôna (itinéraire cyclable) traverse l'Ardèche sur quatre tronçons et compte notamment un itinéraire (étape 16) de Viviers/Bourg-Saint-Andéol à Lapalud. Sur le territoire de la DRAGA, le tronçon débute à Viviers et se termine sur les quais de Bourg-Saint-Andéol.
En totalité, la véloroute s'étend sur 815 kms. Elle relie trois Régions entre elles et traverse 12 départements. La ViaRhôna emprunte plusieurs types de voies (voie cyclable, route en voie partagée, voie verte ...).

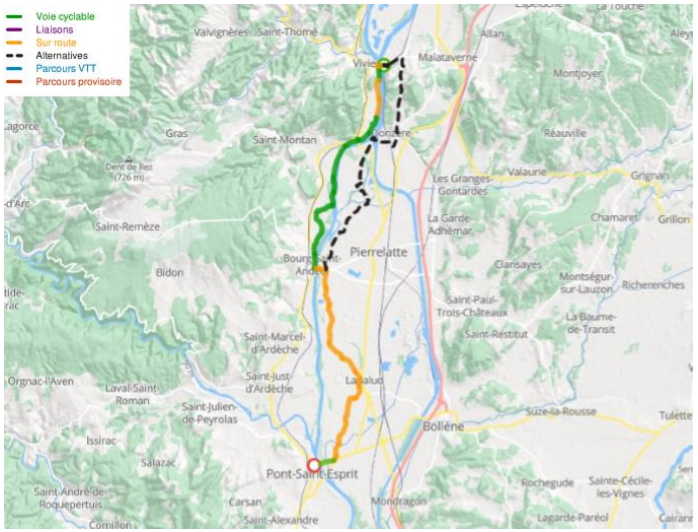
De plus, la DRAGA a pris conscience du potentiel vélo en développant son action autour de ce sujet. Ainsi, elle participe à « l'Opération Mobilité 2016-2018 » en partenariat avec la CNR et la société Vélogik, afin de mettre à disposition des vélos électriques, notamment pour valoriser la ViaRhôna.
Cinq points de location de vélos électriques sont mis à disposition dans les communes suivantes :

- Viviers : Port de plaisance et Hôtel-restaurant du Vivarais
- Bourg-Saint-Andéol : Camping du lion et Hôtel de Digoine
- Saint-Martin-d'Ardèche : Domaine de la Croix Blanche

La DRAGA a également mené une opération éco-mobilité durant l'hiver 2017-2018 pour favoriser la pratique du vélo et faire la promotion des déplacements doux en proposant ses vélos électriques à 15 € la semaine.

Un projet est actuellement en cours concernant la liaison de Saint-Montan à la ViaRhôna de manière à assurer la connexion cyclable entre la commune et l'infrastructure.
Enfin, la DRAGA dispose d'un site VTT labellisé depuis 2017. Celui-ci compte 8 parcours égalant au total 191 kms.

Toutefois, la présence d'aménagements cyclables reste assez faible au vu du potentiel évoqué ci-dessus.



Parcours de la ViaRhôna, zoom sur l'étape 16
Sources : https://www.viarhona.com



Descriptif du site VTT de la DRAGA.
Sources : https://sitesvtt.ffc.fr

2.3. TRAFIC

2.3.1. Un trafic annuel modéré et stable

Aucune route dans le périmètre de la DRAGA n'excède le flux journalier de 10 000 véhicules par jour. Le flux journalier des routes de la DRAGA est réparti comme suit :

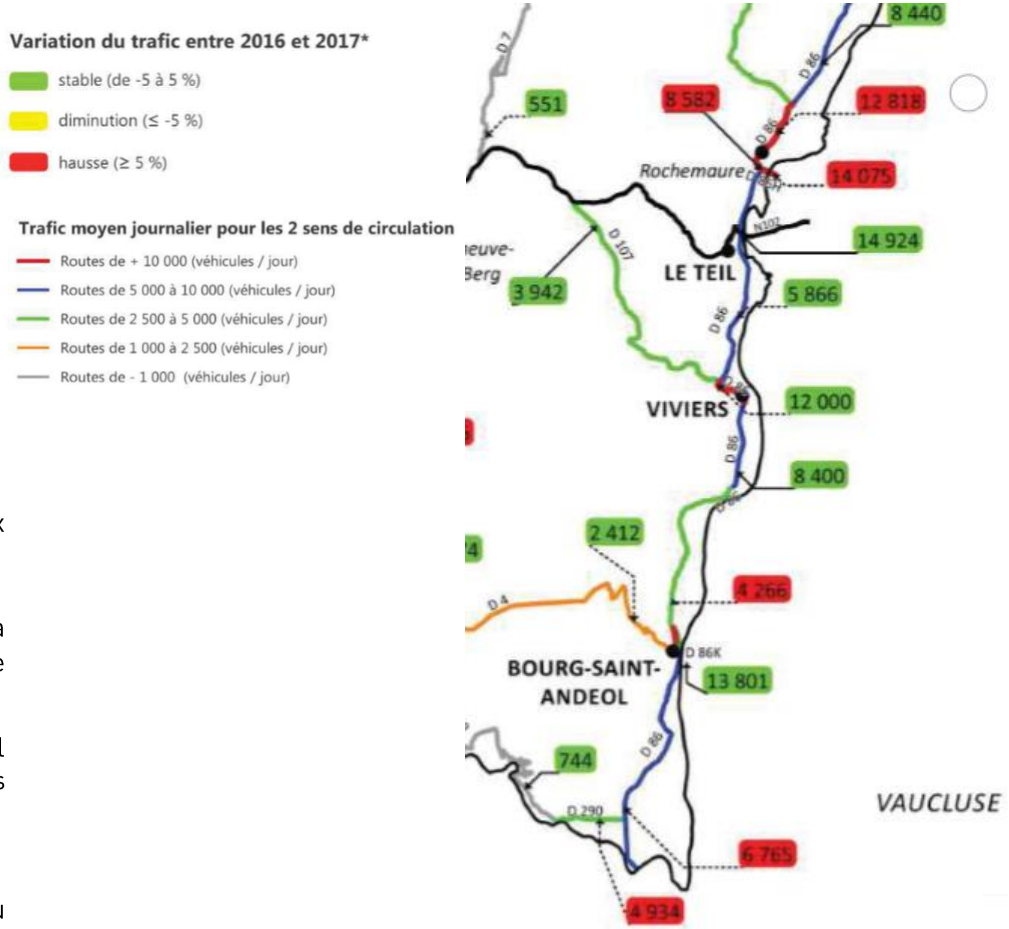
- Routes de 1 000 à 2 500 véhicules par jour
- Routes de 2 500 à 5 000 véhicules par jour
- Routes de 5 000 à 10 000 véhicules par jour

Les routes à la périphérie du périmètre de la DRAGA connaissent un flux journalier plus important que le reste.

Le trafic entre 2016 et 2017 est resté relativement stable au sein de la DRAGA, excepté pour quelques portions de route qui ont connu une hausse de leur fréquentation.

A noter, un engorgement de la RD86K au niveau de Bourg-Saint-Andéol (pont traversant le Rhône) aux horaires de grandes affluences (déplacement docimile – travail).

Pour l'avenir, le projet de création d'un échangeur sur l'autoroute A7 au niveau de Pierrelatte aura un impact sur le trafic routier. Une saturation du réseau routier, notamment sur la commune de Bourg-Saint-Andéol, est à prévoir (+ 7000 véhicules supplémentaires par jour d'ici 4 ans).



Recensement de la circulation en 2017
Source : Département de l'Ardèche

2.3.2. Un trafic estival problématique

L'Ardèche est une destination touristique majeure, notamment en juillet et en août. L'augmentation estivale de la population exerce une pression importante sur le réseau routier, plus particulièrement autour des sites touristiques.

Ce constat est renforcé par l'utilisation prépondérante de la voiture par les touristes.

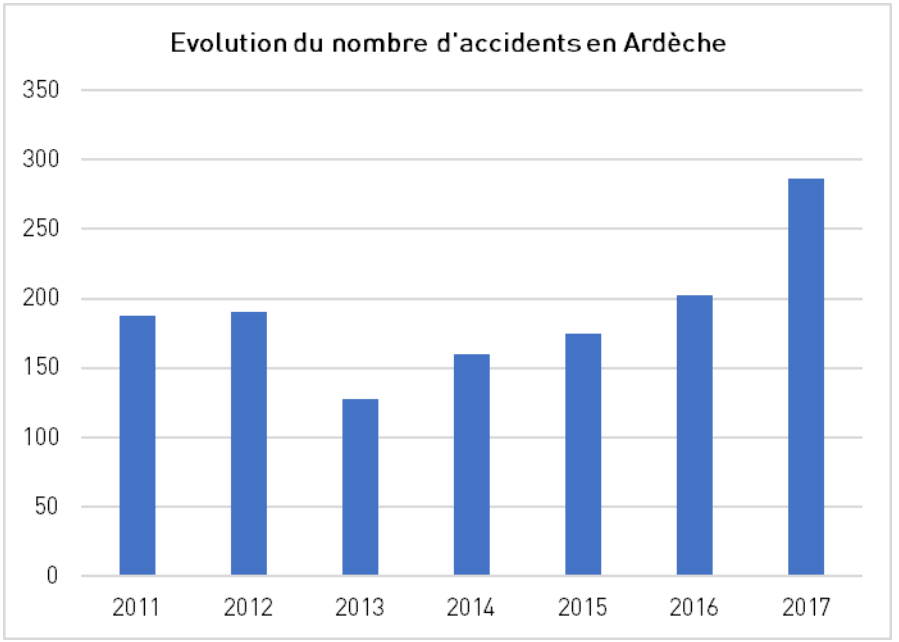
La DRAGA connaît une période de forte affluence en période estivale, ce qui engendre des problèmes d'engorgement du réseau routier, notamment sur la commune de Saint-Martin-d'Ardèche (accès aux gorges de l'Ardèche et à la Grotte Chauvet). Se côtoient voitures, cyclistes, loueurs de canoë impactant fortement le trafic.

De plus, sur le territoire de la DRAGA, le nombre de cyclistes augmentent de façon importante durant la période estivale (itinérants sur la ViaRhôna de Viviers à Bourg-Saint-Andéol, cyclosportifs, vététistes etc.).

2.3.3. Une accidentologie en hausse constante

En 2017, en Ardèche, selon les chiffres du gouvernement, le nombre d'accidents a beaucoup augmenté. Si en 2016 202 accidents ont eu lieu sur le territoire, ils s'élèvent à 286 en 2017 (nombre le plus élevé depuis 2011). En général, les accidents sont en hausse constante depuis 2013. En revanche, le nombre d'accidents mortel a diminué en 2017 (de 24 en 2016 à 20 en 2017) tandis que le nombre de personnes blessées a augmenté (de 253 en 2016 à 381 en 2017). Parmi les 20 personnes décédées en 2017, 8 étaient en moto, 7 à bord d'un véhicule léger, 2 conduisaient un cyclomoteur, 2 étaient piétons et 1 conduisait un poids-lourd.

Selon une étude du CEREMA, la mortalité en Ardèche est similaire à celle des départements français peu urbanisés.



Evolution du nombre d'accidents en Ardèche
Source : www.ardeche.gouv.fr

En 2017, au sein de la DRAGA, 8 accidents ont eu lieu. La majorité d'entre eux ont lieu en heure de pointe, notamment en fin de journée (18h-20h) sur les routes départementales.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Une offre de stationnement satisfaisante

Sur les pôles centres du territoire (Bourg-Saint-Andéol, Viviers), l'offre de stationnement est essentiellement concentrée au centre-ville et à proximité.

Sur les pôles de proximité (Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Martin d'Ardèche et Saint-Montan) le stationnement est réparti sur l'ensemble de la commune dans la zone urbanisée et est majoritairement situé près des équipements publics (mairie, école ...).

Dans les communes les plus rurales (Bidon, Gras, Larnas) les quelques places existantes sont uniquement localisées dans le centre-bourg.

Globalement, sur le territoire de la CC DRAGA l'offre de stationnement existante est satisfaisante mais non valorisée. Il s'agit en réalité d'un problème de signalétique : l'offre de stationnement existante n'est pas assez mise en valeur.

Inventaire du parc de stationnement public	Stationnement pour véhicules motorisés	Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Stationnement pour véhicules hybrides / électriques	Stationnement pour vélos
Jardin de Neptune	80			
Place de la Concorde	5			
Rue de l'Hôtel de ville	15	1		
Quai Madier de Montjau	40			
Quai Fabry	70	2		
Grande Rue	30			
Rue Marcel Tournayre	15			
Place de la République	15			
Place de l'Eglise	20			
Place Louis Pize	10			
Place de la Madeleine	40	1		
Avenue Lucien Raynaud	15			
Rue St Denis	10			
Boulevard Edouard Rambaud	20	1		
Place du Champ de mars	120	4	2	
Place Notre Dame	50	2		
Rue Révérend Père Canaud	10			
Quai du docteur Tzelepoglou	60	2	2	
Avenue de la Gare	10	1		
TOTAL	635	14	4	

La commune de Bourg-Saint-Andéol dispose de nombreuses places de stationnement bien réparties dans l'enveloppe agglomérée. Au total, 635 places de stationnement sont destinées aux véhicules motorisés. La place du Champ de Mars accueille l'offre de stationnement la plus importante.

Les quais accueillent également un nombre considérable de places. Toutefois, le stationnement sur les quais nuit à la qualité paysagère du site et à l'ambiance globale.

La commune dispose également de 4 places réservées aux véhicules hybrides/électriques.

Bien que la commune de Bourg-Saint-Andéol dispose de nombreuses places de stationnement, ce parc n'est pas bien perçu par les usagers. En effet, le manque de stationnement sur la commune est régulièrement pointé, notamment près du centre bourg. Il existe donc un enjeu de développement de la signalétique pour mettre en avant le parc de stationnement du territoire.

- BOURG-SAINT-ANDEOL :

➢ BIDON :

La commune compte deux places de stationnement pour véhicules motorisés et une place réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR).

➢ GRAS :

La commune compte cinq places de stationnement pour véhicules motorisés.

➢ LARNAS :

La commune ne dispose d'aucune place de stationnement.

➢ SAINT-JUST D'ARDECHE :

Inventaire du parc de stationnement public	Stationnement pour véhicules motorisés	Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Stationnement pour véhicules hybrides / électriques	Stationnement pour vélos
Route de Pont-St-Esprit	10			
Parking de l'école	40	1	2	
Parking de la mairie	20	1		
Proximité salle polyvalente	80			
Centre (noyau villageois)	50			
TOTAL	200	2	2	

La commune de Saint-Just-d'Ardèche dispose de nombreuses places de stationnement au regard du nombre d'habitants. Au total, 200 places de stationnement sont destinées aux véhicules motorisés. Le parking à proximité de la salle polyvalente accueille l'offre de stationnement la plus importante, suivie par celle du noyau villageois. La commune dispose de 2 places réservées aux véhicules hybrides/électriques.

➢ SAINT-MARCEL D'ARDECHE :

Inventaire du parc de stationnement public	Stationnement pour véhicules motorisés	Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Stationnement pour véhicules hybrides / électriques	Stationnement pour vélos
Place de la Maison des Services au Public	27	1		
Place de la mairie	19	1		
Place du Ponteil	130	1		
Place de la maternelle	8	2		
TOTAL	184	5		

La commune de Saint-Marcel-d'Ardèche dispose de nombreuses places de stationnement notamment sur la Place Ponteil qui accueille la majorité de l'offre de stationnement. Au total, 184 places de stationnement sont destinées aux véhicules motorisés.

➢ SAINT-MARTIN D'ARDECHE :

Inventaire du parc de stationnement public	Stationnement pour véhicules motorisés	Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Stationnement pour véhicules hybrides / électriques	Stationnement pour vélos
Quai des Pescadous	65	3		
Rue du Vallat (centre)	12	1		
Place du Sablas	30			
Rue de la mairie	5			
TOTAL	112	4		

La commune de Saint-Martin-d'Ardèche dispose de nombreuses places de stationnement au regard du nombre d'habitants. Au total, 112 places de stationnement sont destinées aux véhicules motorisés. Le quai des Pescadous propose une offre importante. Des problèmes de stationnements notamment dans le centre bourg ont été soulevés durant la période estivale. La commune est très fréquentée l'été et beaucoup de véhicules pénètrent le centre du village.

➢ SAINT-MONTAN :

Inventaire du parc de stationnement public	Stationnement pour véhicules motorisés	Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Stationnement pour véhicules hybrides / électriques	Stationnement pour vélos
Parking « Saint-Montan »	20			
Proximité pharmacie	30	1	2	
Centre-ville	30	3		
TOTAL	80	4	2	

La commune de Saint-Montan dispose de places de stationnement réparties de façon globalement équilibrée sur les différents parkings. Au total, 200 places de stationnement sont destinées aux véhicules motorisés. La commune dispose de deux places réservées aux véhicules hybrides/électriques.

➢ VIVIERS :

Inventaire du parc de stationnement public	Stationnement pour véhicules motorisés	Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Stationnement pour véhicules hybrides / électriques	Stationnement pour vélos
Place de la mairie	13	1		
Avenue de la gare	40			
Avenue Mendès-France	9	1		
Porte de la Trau	14	1		
Fbg la Trau	9			
Fbg la Ciré	6			
Place de l'Esplanade	53	3		
Parking du Creux	34			
Avenue du Jeu de Mail	8	1		
Rue du Chemin neuf	26			
Place Riquet	9	1		
Proximité théâtre	10	1		
Place de la Roubine	56			
Rue Châles	5			
Chemin de Barulas	14			
Rue des Ramières	13			
Faubourg Saint-Jacques	9			
Avenue du Jeu de Mail	6		2	
Rue de la République	14			
Avenue Lamarque	21	2		
TOTAL	369	11	2	

La commune de Viviers regroupe différentes zones de stationnement et regroupe au total 369 places dédiées aux véhicules motorisés. La place de la Roubine dispose de l'offre de stationnement la plus importante. Cette dernière est globalement diversifiée et majoritairement gratuite. Viviers compte deux places réservées aux véhicules hybrides/électriques.

Au total, la DRAGA compte 1580 places dédiées aux véhicules motorisés, 40 aux PMR et 10 aux véhicules hybrides. Le territoire a donc une offre de stationnement relativement importante. Toutefois, l'absence de signalétique nuit à la valorisation du stationnement sur les communes de la DRAGA.

Ce manque de visibilité peut potentiellement avoir un impact sur la fréquentation des commerces en centre-ville.

2.4.2. Equilibre entre le stationnement privé et le stationnement public

Selon l'INSEE, en 2016, 65,1 % des ménages de la DRAGA disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement.

2.5. En bref : Transports et mobilites sur le territoire de la CC DRAGA

ATOUTS

- Une proximité avec de grandes infrastructures routières
- Un développement du covoiturage
- Des mobilités douces en développement
- Une offre de stationnement existante mais non valorisée
- Un projet de réouverture de la ligne ferroviaire (gare Le Teil/BSA à Pont-Saint-Esprit)

CONTRAINTES

- Une dépendance importante à la voiture particulière
- Un territoire doté en stationnement mais non-valorisé (absence de signalétique)
- Un manque de stationnement de proximité (centres bourgs) – une vigilance à garder concernant l'offre de stationnement visiteurs dans les secteurs résidentiels
- Un manque de stationnement touristique (bus)
- Une problématique de stationnement dans les centres bourgs
- Une carence en offre de transports en commun/ Un réseau de bus limité
- Une forte pression sur le réseau routier en période estivale
- Un risque d'accidentologie routière localisé sur les routes départementales
- Un étalement urbain générateur de flux routiers importants

ENJEUX

Enjeux prioritaires

- **Le développement des réseaux de mobilités douces** et des opportunités de déplacements alternatifs notamment entre les différentes polarités à échelle communale *(NB : la ViaRhôna et son prolongement peuvent être des supports pour les déplacements internes au territoire)* => **pour les déplacements résidents, comme touristiques**

- **Le recentrage du développement urbain autours des centralités pour limiter les besoins de déplacements courtes distances** à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle de la communauté de communes (renforcement du développement des centralités de Viviers et Bourg Saint Andéol)

- **Engager une réflexion multi-acteurs sur l'offre de transport** (plan de déplacement entreprise, mutualisation des déplacements, accès touristique aux Gorges de l'Ardèche, circuit de proximité scolaire type pedibus, vélo-bus)

Autres enjeux

- Le maintien d'une offre de stationnement à proximité des centres bourgs/ la valorisation du stationnement existant par la signalétique, la communication

- La poursuite du développement du covoiturage

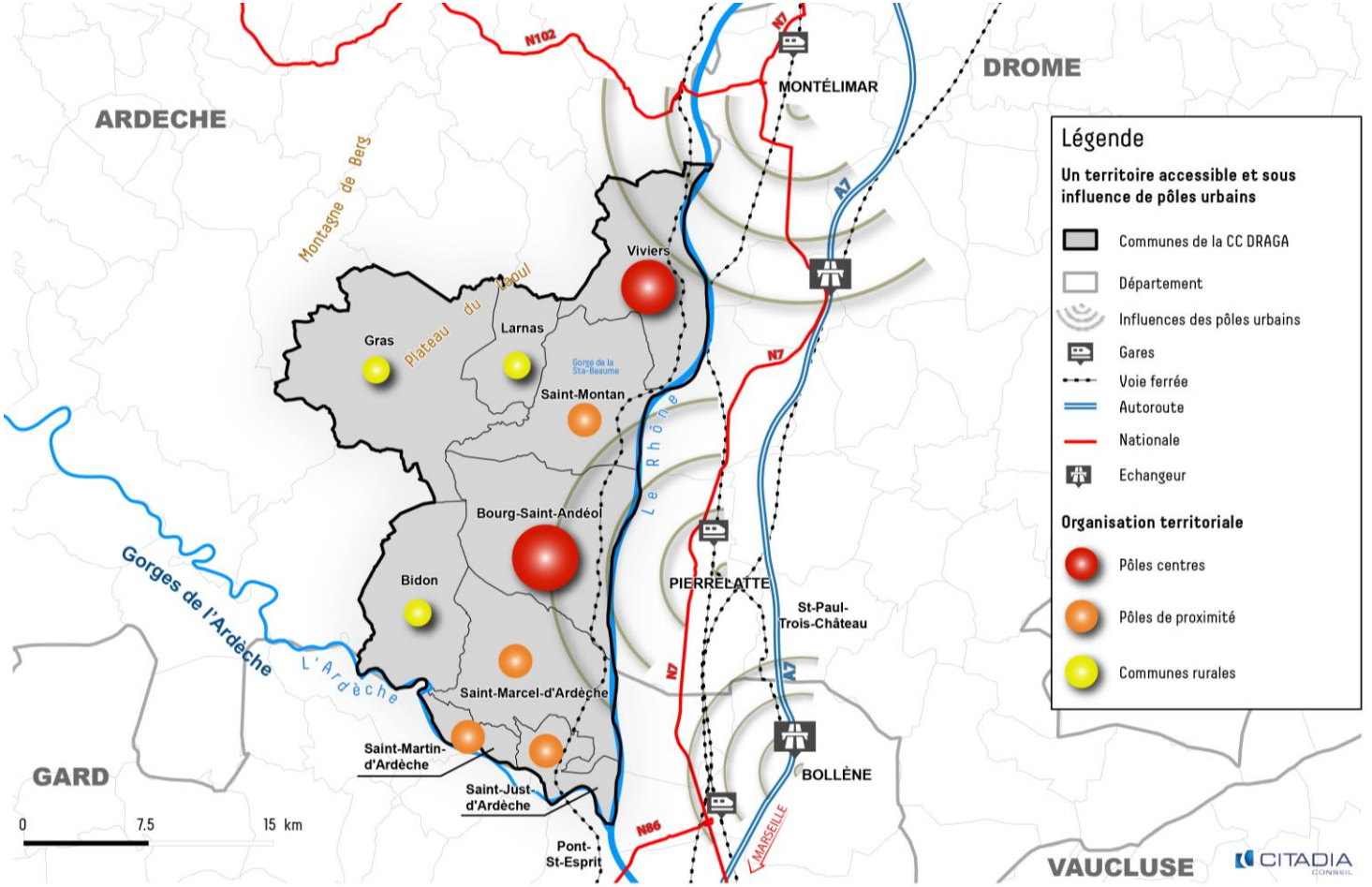
CHAPITRE 4 : ANALYSE DES DYNAMIQUES FONCIERES ET URBAINES

1. ORGANISATION DU TERRITOIRE

La CC DRAGA s'inscrit dans un vaste territoire, marqué par l'influence de grands pôles urbains et d'emplois (Montélimar et Pierrelatte) et à proximité immédiate des grands axes routiers de la vallée du Rhône.

Ainsi sous l'influence de pôles urbains extérieurs au territoire, la CC DRAGA constitue un bassin de vie de proximité où trois types de communes ont été identifiés :

- Les pôles centres
- Les pôles de proximité
- Les communes rurales.



1.1. LES POLES CENTRES DU TERRITOIRE

Rassemblant près de 60% de la population et 70% des emplois de la communauté de communes et disposant de plusieurs équipements et services de niveau intermédiaire, Bourg-Saint-Andéol et Viviers sont identifiés comme pôles centres du territoire intercommunal.

Ces deux pôles de la Vallée du Rhône, localisés aux portes d'entrées du territoire de la CC DRAGA sont pleinement sous l'influence des pôles urbains extérieurs au territoire (Montélimar et Pierrelatte).

Toutefois, ces deux communes sont en perte d'attractivité. Elles présentent des enjeux d'image à valoriser et une attractivité à relancer (résidentielle, économique, touristique, ...).

Ainsi, le renforcement des pôles centres du territoire intercommunal est un enjeu du PLUiH qui pourra passer par :

- Le recentrage de l'offre de logements autour de ces deux communes centres ;
- Le confortement / développement des équipements et des activités économiques ;
- La valorisation patrimoniale ;
- La réaffirmation des fonctions des centres bourgs à travers une intervention globale : qualité des espaces publics, fonction commerciale, logement, ...

A l'échelle supra-communale, des complémentarités avec les pôles urbains voisins seront à affirmer.

1.2. LES POLES DE PROXIMITE

Les pôles de proximité sont des pôles qui comportent des équipements, des commerces et des services de proximité permettant de subvenir aux besoins de leurs habitants.

La population de ces communes varie entre 1000 et 2400 habitants ce qui représente environ 37% de la population de la CC DRAGA.

4 communes sont identifiées comme pôles de proximité : le tripôle Saint-Marcel d'Ardèche / Saint-Just d'Ardèche / Saint-Martin d'Ardèche et la commune de Saint-Montan.

Le dynamisme de ces pôles est à conforter à travers :

- Le maintien de l'offre d'équipements et de services
- Un développement résidentiel cohérent autour des centralités villageoises
- Une recherche d'opportunités de développement économique (solutions alternatives au projet de ZA intercommunale ?).

De plus ces 4 communes présentent des enjeux de valorisation touristique spécifiques.

1.3. LES COMMUNES RURALES

Le territoire de la CC DRAGA compte 3 communes rurales qui comptent entre 230 et 630 habitants, soit 6% du territoire intercommunal. Bien que ces communes disposent de quelques services et commerces, elles sont dépendantes des pôles de proximité et des pôles centres du territoire.

Il s'agit des communes de Larnas, Gras et Bidon.

Ces communes présentent des dynamiques villageoises à maintenir à travers :

- Le maintien de possibilités de développement résidentiel adaptées ;

- L'affirmation des complémentarités et dynamiques de mutualisation avec les autres communes du territoire ;
- La valorisation des potentiels touristiques ;
- L'affirmation de la qualité paysagère et environnementale préservée.

2. UNE MOSAÏQUE DE MORPHOLOGIES URBAINES

Au regard de la morphologie urbaine, plusieurs typomorphologies ont été distinguées :

- Centre-ville
- Noyau villageois
- Hameau
- Faubourg ancien
- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat pavillonnaire
- Activité économique ponctuelle
- Zone d'activités
- Equipement
- Activité touristique
- Habitat diffus
- Bâti isolé

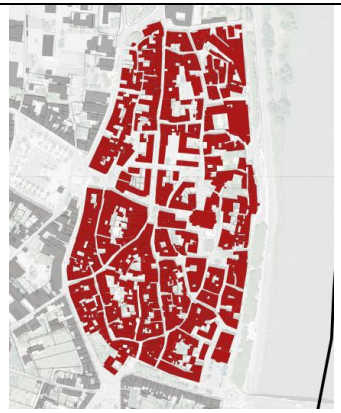
LES CENTRES-VILLES ET NOYAUX VILLAGEOIS

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

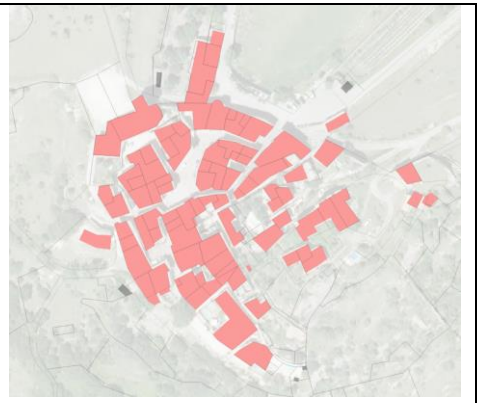
- Tissu compact et dense concentrant des équipements publics et des commerces et services de proximité
- Développement concentrique du bâti autour d'un château ou d'une église ou développement linéaire le long d'une voie de circulation
- Rues ou ruelles étroites, non structurées
- Ilôts denses et sans formé régulière
- Parcellaire de forme variable avec une prédominance de petites parcelles très étroites (moins de 300 m²)

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation mixte
- Bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue
- Très fort coefficient d'emprise au sol
- Hauteur comprise entre R+1 et R+2+combles
- Façades étroites à une ou deux fenêtres
- Emprise au sol élevée : en moyenne 80%

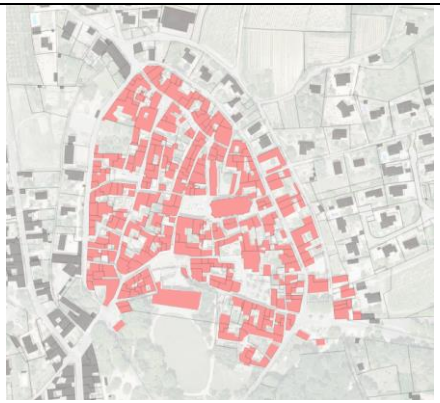

Bourg-Saint-Andéol


Bidon


Gras

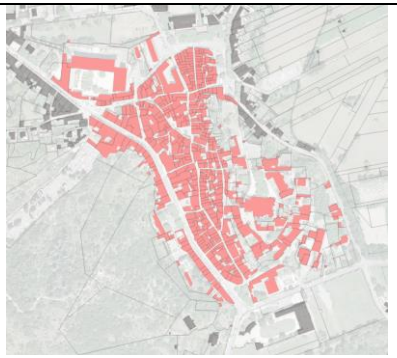

Larnas


Saint Just d'Ardèche


Saint Marcel d'Ardèche


Saint Martin d'Ardèche


Saint Montan


Viviers

Typo-morphologie	Hauteur moyenne	Coefficient d'emprise au sol moyen	Surface moyenne des parcelles	Zonage au document d'urbanisme en vigueur
Bourg-Saint-Andéol	R+1 / R+2	90%	120 m²	UA
Bidon	R+1 / R+2	65%	110 m²	(RNU)
Gras	R+1 / R+2	85%	110 m²	ZC
Larnas	R+1 / R+1 + combles	75%	240 m²	ZC
St Just d'Ardèche	R+1 / R+2	90%	200 m²	(RNU)
St Marcel d'Ardèche	R+1 / R+2	80%	200 m²	UA
St Martin d'Ardèche	R+1 / R+2	70%	260 m²	UA
St Montan	R+1 / R+2	85%	130 m²	Ua
Viviers	R+1 / R+2	90%	260 m²	Secteur Sauvegardé

LES HAMEAUX

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Noyau d'habitat ancien regroupé autour d'un édifice (bastide, ferme, château…) au milieu de terres agricoles
- Voiries étroites et sinueuses
- Densité plus faible que dans les centres-villes et noyaux villageois
- Parcelles étroites et de petites tailles (en moyenne 250 m²)

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'habitat
- Bâti souvent de grande dimension
- Implantation du bâti mixte : soit en retrait soit à l'alignement des voies
- Emprise au sol : environ 60%
- Hauteur : rez-de- chaussé à R+1

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

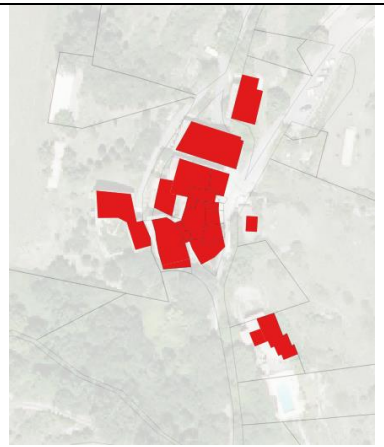
A / ZC / Znc / A / N / Ua / UB


Cousignac / Bourg-Saint-Andéol


Rimourin / Gras


Fontfreyde / Gras


Lafare / Gras


Les Valgayettes / Larnas


Gerbeaux / Larnas


Trignan / St Marcel d'Ardèche


La Combe / St Montan


Les Hautes Rives / Viviers

FAUBOURG ANCIEN

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Tissu compact et dense correspondant aux extensions du centre ancien autour des axes structurants
- Parcelles étroites et de petites tailles (environ 300 m²)

Caractéristiques dominante du bâti

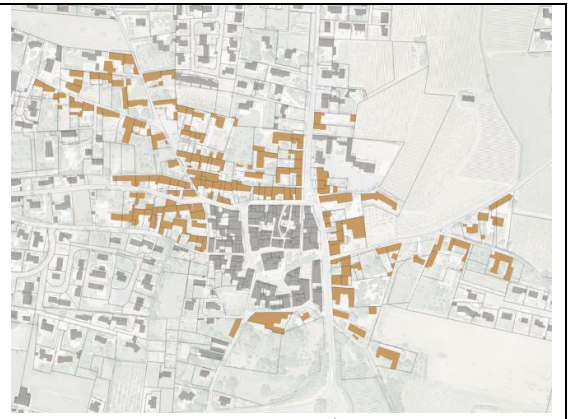
- Vocation à dominante d'habitat
- Bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue
- Gabarits homogènes et caractérisés par une continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Fort coefficient d'emprise au sol : environ 50%
- Hauteur R+1 à R+2.

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

UA – UA1 - UB – UC – Znc - ZC

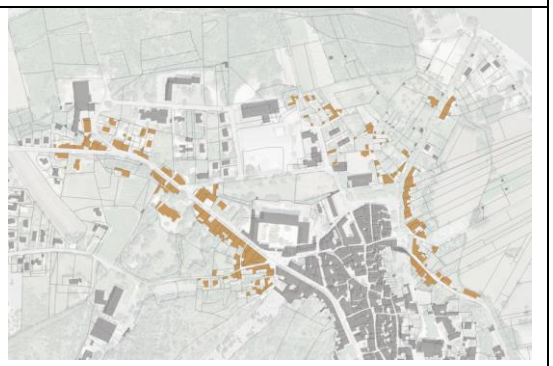

Bidon


Bourg-Saint-Andéol


St Just d'Ardèche


St Marcel d'Ardèche


St Montan


Viviers

HABITAT COLLECTIF

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

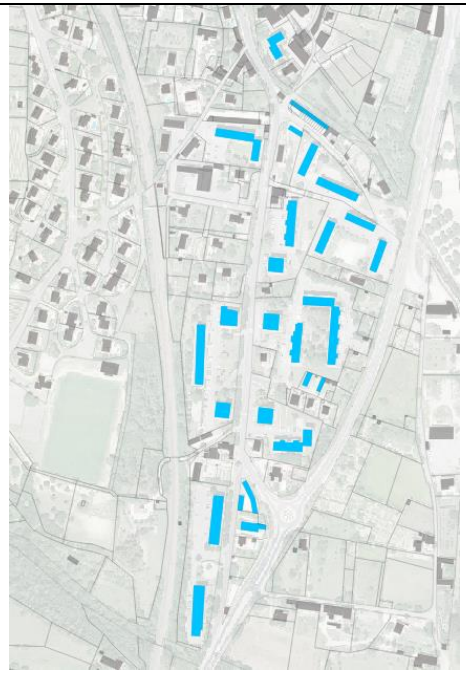
- Bâti discontinu, déconnecté des espaces urbaines voisins
- Présence régulière de bandes de garages indépendantes
- Voies de desserte larges
- Taille des parcelles variables avec une prédominance de grandes parcelles de plus de 1 000 m².

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'habitat
- Implantation du bâti en retrait par rapport aux limites parcellaires
- Coefficient d'emprise au sol faible (inférieur à 30%)
- Hauteur variable : R+2 à R+4

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

UA1 - UB – UC



Bourg-Saint-Andéol



Bourg-Saint-Andéol - Avenue Pierre Brossolette



Viviers



Viviers – Rue des Ramières

HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

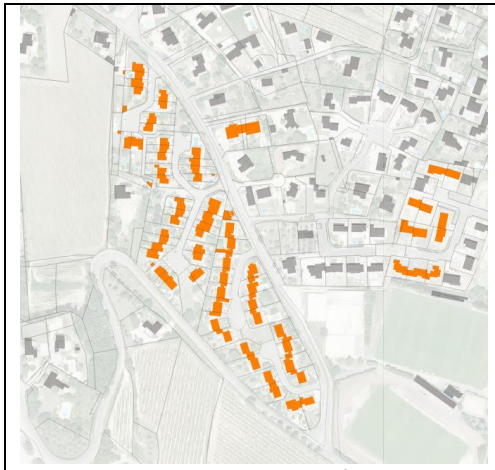
Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Tissu résidentiel continu, dense, organisé et relativement homogène
- Ensemble de pavillons mitoyens généralement distribués par des voies en impasse ou en boucle
- Petites parcelles (400m² en moyenne) de forme et de taille homogènes avec des espaces extérieurs (jardins).

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'habitat
- Implantation du bâti sur 1 ou 2 limites séparatives et en recul par rapport à la voie
- Coefficient d'emprise au sol supérieur à 50%
- Hauteur en rez-de-chaussée ou R+1.

Classement au document d'urbanisme en vigueur : U - UA2 - UB- UBa - UC - UD – UDa – UDc - ZC

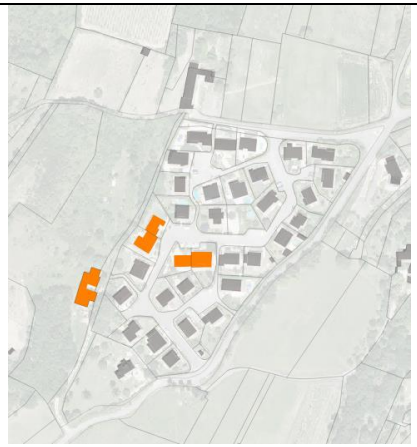

Bourg-Saint-Andéol


Larnas


St Just d'Ardèche


St Martin d'Ardèche


Cité du barrage / St Montan - Viviers


Viviers

HABITAT PAVILLONNAIRE

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Tissu résidentiel discontinu, dense, organisé et présentant une certaine homogénéité
- Logique de desserte interne caractérisée par une hiérarchie entre une voie principale et des voies secondaires
- Parcelles moyennes (en moyenne 500 m²) de formes homogènes avec des espaces extérieurs (jardins).

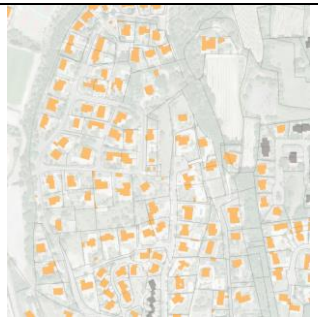
Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'habitat
- Implantation du bâti en retrait des limites séparatives et de la voie (au centre de la parcelle)
- Coefficient d'emprise au sol allant de 15 à 40%.
- Hauteur en rez-de-chaussée ou R+1.

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

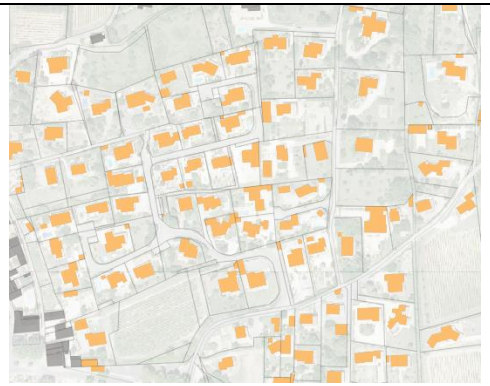
UA1 – UB - UD – UC – UDa – Udc – Uli - Zc


Bidon


Bourg-Saint-Andéol


Larnas


St Just d'Ardèche


St Marcel d'Ardèche


St Martin d'Ardèche


St Montan


Viviers

ACTIVITE ECONOMIQUE PONCTUELLE

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Espace ponctuel regroupant soit des commerces de proximité soit des activités économiques au sein de la zone agricole ou naturelle (garage automobile, cave coopérative…)
- Parcelles de taille et de formes variables

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'activités commerciales et de services à la personne
- Hauteur et coefficient d'emprise au sol variables.



Bidon – Bistrot de Pays



St Just d'Ardèche - Pharmacie


St Montan – Pharmacie et Salon de coiffure


Viviers – Cave coopérative

ZONE D'ACTIVITES

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

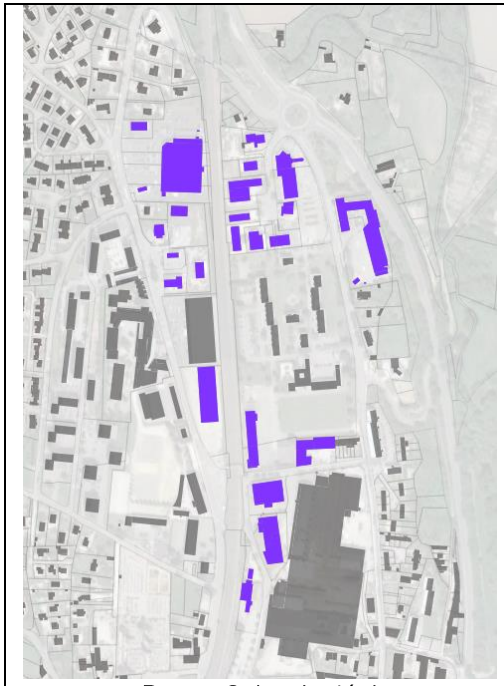
- Zones d'activités économiques mixtes ou spécialisées (industrielles)
- Nécessité d'une grande accessibilité et une grande visibilité selon l'activité
- Implantées initialement à l'extérieur des zones urbanisées sur des axes principaux en entrées de ville
- Parcelles de taille et de forme variable
- Linéaires de voirie et surfaces de parking importants

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'activités
- Implantation du bâti en retrait des limites séparatives et de la voie (au centre de la parcelle)
- Hauteur variable

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

UY – UC – Uac – Uac1 – Ui – Ul



Bourg-Saint-Andéol



Bourg-Saint-Andéol



St Just d'Ardèche



St Marcel d'Ardèche / St Just d'Ardèche



Viviers



Viviers

ACTIVITES TOURISTIQUES

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

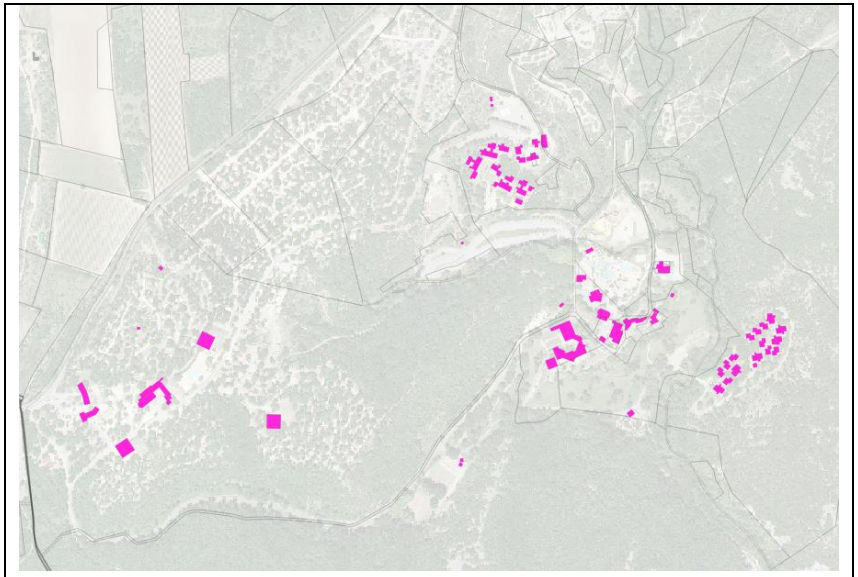
- Bâtis des campings ou résidences de tourisme
- Parcelles de taille variable

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'activités touristiques
- Hauteur et coefficient d'emprise au sol variables

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

ZC – UB - Nt



Larnas



St Martin d'Ardèche

EQUIPEMENTS

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Emprises foncières intégrées au tissu urbain
- Parcelles de taille moyenne et de forme variable

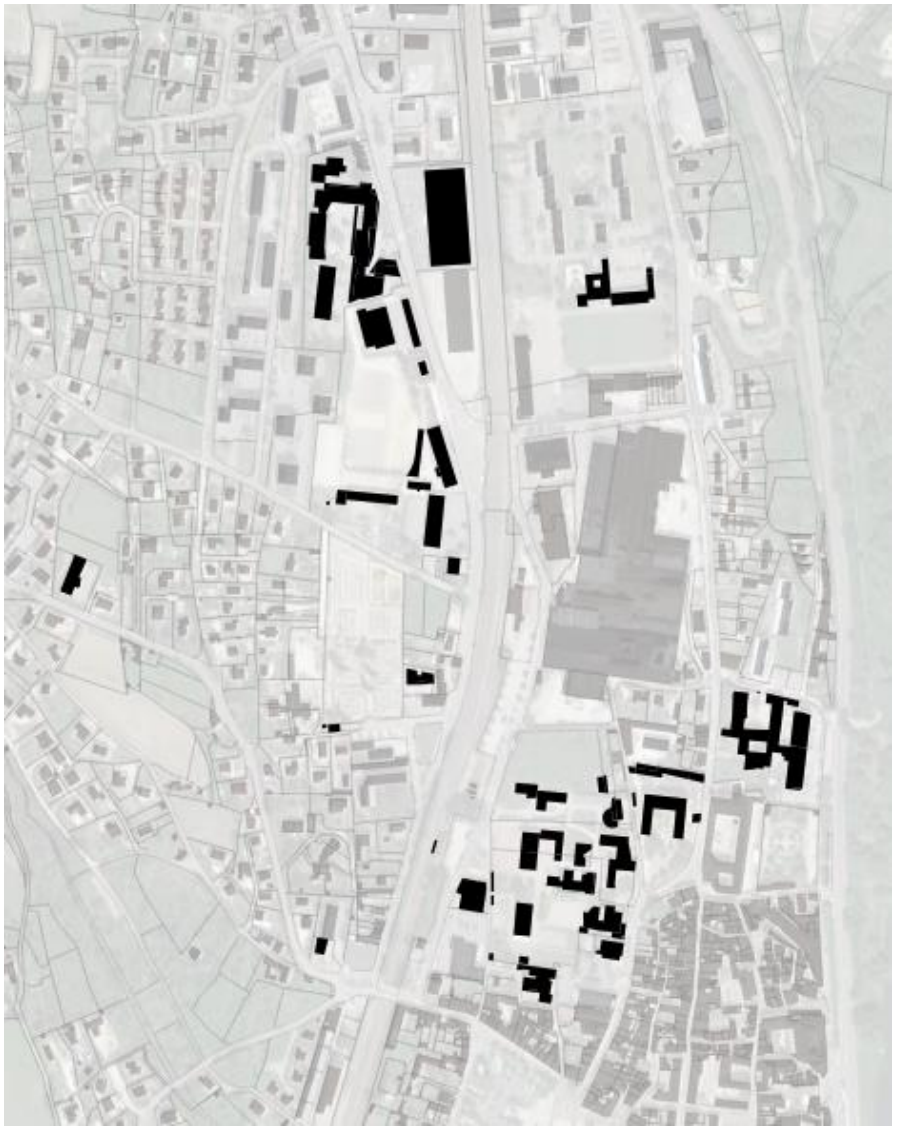
Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'équipements
- Hauteur et coefficient d'emprise au sol variables

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

UC - UB

Bourg Saint Andéol



BATI DIFFUS

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

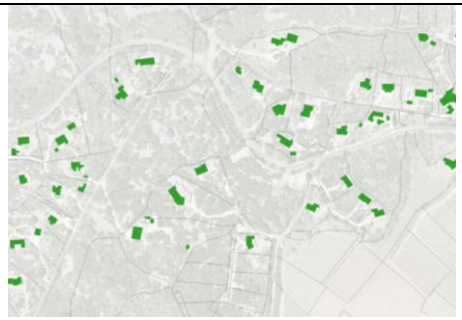
- Ensemble déconnecté de l'enveloppe urbaine principale et composé d'au moins 5 bâtis
- Tissu souvent non desservi par l'assainissement collectif
- Tissu discontinu, non organisé et hétérogène
- Bâti implanté de manière aléatoire au gré des opportunités et en fonction des divisions parcellaires
- Parcellaire de forme variable avec une prédominance pour les moyennes et grandes parcelles

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'habitat
- Implantation du bâti en retrait des limites parcellaires et de la voie
- Coefficient d'emprise au sol faible
- Hauteur en rez-de-chaussée ou R+1

Classement au document d'urbanisme en vigueur :

UDa – N – A - Zc – Znc – UB – Auf – U – U1- UH


Bidon


Bourg-Saint-Andéol

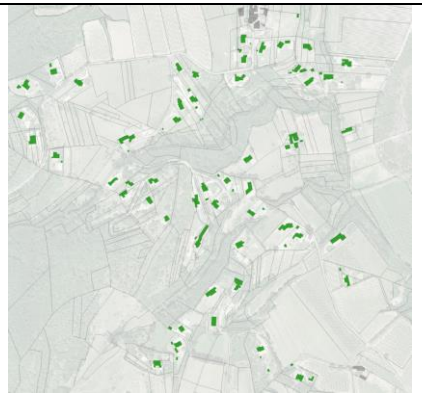

Gras


St Just d'Ardèche


St Marcel d'Ardèche


St Martin d'Ardèche


St Montan


Viviers

BATI ISOLEE

Caractéristiques dominantes du tissu urbain

- Ensemble de moins de 3 bâtis isolé au milieu d'un espace naturel, agricole ou forestier. L'isolement est pris en compte lorsque l'ensemble de moins de 3 bâtis est à plus de 50 mètres de tout autre bâti.
- Ensemble constitué essentiellement de corps de fermes ou anciens bâtiments agricoles.
- Parcellaires de forme variable avec une prédominance pour les très grandes parcelles.

Caractéristiques dominante du bâti

- Vocation à dominante d'habitat
- Implantation du bâti en retrait des limites parcellaires et de la voie
- Coefficient d'emprise au sol très faible
- Hauteur en rez-de-chaussée ou R+1

3. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales a été réalisée selon la méthodologie détaillée ci-après.

3.1. LA DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES

3.1.1. Les espaces bâtis de la CC DRAGA

Les espaces bâtis tels que définis dans le cadre du PLUi-H de la CC DRAGA représentent une photographie à l'instant T de l'urbanisation agglomérée du territoire.

Ils sont déterminés par l'application d'un tampon de 30 mètres autour de tout éléments bâtis ou artificialisés (terrains de sport, cimetières, parkings...) identifiés sur la base du cadastre 2019 (auquel sont ajoutés les projets en cours).

Les espaces bâtis constituent donc une continutié agglomérée de bâtiments et aménagements distants de moins de 60 mètres entre eux.

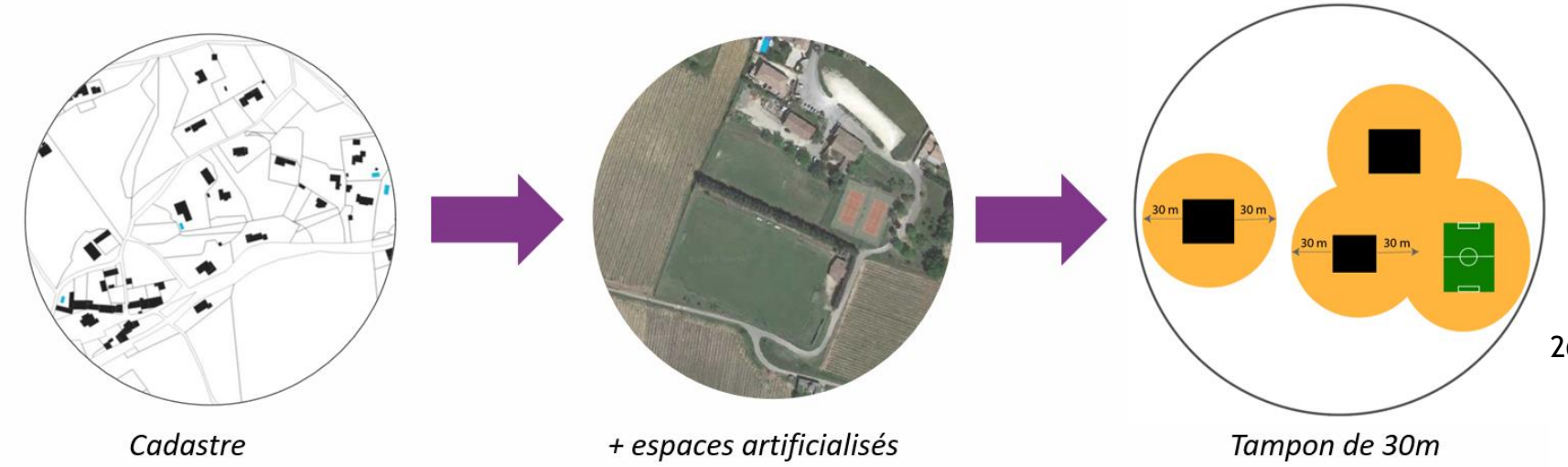
Les espaces bâtis ainsi définis ne sont donc pas les zones constructibles des documents d'urbanisme ni même les zones urbaines (zones U).

Cette première analyse intègre l'ensemble des espaces bâtis du territoire, soit :

- Des espaces bâtis anciens situés au sein d'espaces à dominante agricole et naturelle (zones A et N des documents d'urbanisme en vigueur) ;
- Des espaces bâtis non desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Un niveau d'analyse supplémentaire est donc nécessaire pour définir **les enveloppes urbaines qui peuvent être densifiées.**

Méthodologie employée pour la définition des espaces bâtis de la CC DRAGA



Cadastre *+ espaces artificialisés* *Tampon de 30m*

3.1.2. L'enveloppe urbaine densifiable

Les espaces bâtis précédemment définis ont été affinés pour obtenir l'enveloppe urbaine densifiable : il s'agit des espaces bâtis réellement favorables à l'accueil d'une densification.

En premier lieu, les espaces bâtis identifiés au sein d'espaces naturels et agricoles sont exclus de l'enveloppe urbaine densifiable. En effet, ces espaces ne sont pas adapés à la densification (faible densité, enjeux agricoles et paysagers, ...)

Dans un second temps, les contours des espaces bâtis restants, situés dans un contexte favorable à la densification, ont été précisés de la manière suivante :

- Prise en compte des limites physiques (routes, topographie...) ;
- Exclusion des franges naturelles ou agricoles ;
- Ajustement des limites de l'enveloppe au plus près des limites parcellaires ;

De plus, il peut exister, au sein d'espaces majoritairement bâtis, des tennements fonciers non bâtis de taille importante (> 1,5ha) à dominante naturelle ou agricole. Ces espaces sont alors également exclus de l'enveloppe urbaine densifiable au regard des enjeux agricoles ou naturels qu'ils portent.

Ce travail de réductions successives conduit à la définition d'une enveloppe urbaine au plus près du bâti existant, adaptée à la réalité physique, agricole, naturelle et paysagère du territoire. (cf. atlas foncier annexé)

A ce stade, il est toutefois précisé que les enveloppes urbaines comprennent des secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement. Un schéma directeur d'assainissement étant en cours d'élaboration, leur capacité de densifciation effective sera précisée en phase règlementaire au regard des travaux projetés dans le cadre de ce schéma.

3.2. LA CONTEXTUALISATION DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Une fois l'enveloppe urbaine densifiable identifiée, il s'agit de quantifier la capacité de densification au sein de cette enveloppe urbaine, soit de rechercher le foncier disponible dans cette enveloppe urbaine densifiable. Cette recherche de foncier doit nécessairement être contextualisée.

3.2.1. Une contextualisation de la capacité de densification des espaces bâtis en fonction des formes urbaines et architecturales existantes sur le territoire de la CC DRAGA

A partir des morphologies urbaines identifiées sur le territoire, trois types de tissus urbains ont été définis : (cf. atlas foncier annexé)

- **Le tissu dense** correspondant aux typologies de centres-villes, noyaux villageois, hameaux, faubourgs ancien, habitat collectif, habitat individuel groupé et habitat pavillonnaire dense dont la densité est supérieure à 20 logements / hectare. Ce type de tissus est identifié sur l'ensemble des communes de la CC DRAGA.
- **Le tissu intermédiaire** identifié seulement sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne dont la densité varie entre 13 et 17 logements / ha.
- **Le tissu peu dense** correspond aux ensembles de bâtis diffus dont la densité est inférieure à 10 logements / ha. Il s'agit d'un tissu

urbain correspondant aux quartiers d'habitat diffus, parfois non desservis par l'ensemble des réseaux, et aux formes urbaiens dominantes des communes rurales.

3.2.2. Une contextualisation de la capacité de densification des espaces bâtis en fonction de l'armature territoriale

L'analyse de la capacité de densification a également été contextualisée en cohérence avec l'armature territoriale de la CC DRAGA. Pour rappel, l'armature territoriale de la CC DRAGA comprend :

- Les pôles centre : Bourg-Saint-Andéol et Viviers
- Les pôles de proximité : Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Montan, Saint-Just d'Ardèche et Saint-Martin d'Ardèche
- Les communes rurales : Gras, Bidon, Larnas.

Ainsi, une capacité de densification différenciée a été évaluée en fonction du type de tissu et de l'armature territoriale.

3.2.3. Synthèse des critères retenus pour l'identification de la capacité de densification

Deux types de foncier ont été recherchés au sein de l'enveloppe urbaine densifiable :

- Les dents creuses, soit des parcelles non bâties
- Les divisions parcellaires, c'est-à-dire des parcelles déjà bâties dont une partie pourrait être détachée pour permettre une nouvelle construction.

Ainsi, en fonction de la contextualisation de la capacité de densification des espaces bâtis existants, l'identification des dents creuses constructibles et à vocation d'habitat aux documents d'urbanisme s'appuie sur les critères suivants :

- En tissu dense :
    - Pôles centre : les dents creuses supérieures à 400 m² ont été retenues pour l'analyse, soit une densité d'environ 25 logements / ha.
    - Pôles de proximité : les dents creuses supérieures à 600 m² ont été retenues, soit une densité d'environ 17 logements / ha.
    - Communes rurales : les dents creuses supérieures à 700 m² ont été retenues, soit une densité d'environ 15 logements / ha.
- En tissu intermédiaire (qui, pour rappel, n'a été identifié que sur les communes urbaines de Bourg-Saint-Andéol et viviers) : les dents creuses supérieures à 600 m² ont été retenues au sein de ce tissu urbain, soit une densité d'environ 17 logements / ha.
- En tissu peu dense les dents creuses supérieures à 1200 m² ont été retenues quel que soit l'armature urbaine, soit une densité d'environ 8 logements / ha.

Critères retenus pour l'identification des dents creuses sur le territoire de la CC DRAGA

	Tissu dense		Tissu intermédiaire		Tissu peu dense	
	Existant	**Objectif retenu**	**Existant**	**Objectif retenu**	**Existant**	**Objectif retenu**
Pôles centre *Bourg-Saint-Andéol / Viviers*	20 lgmt / ha Parcelles moy : 500 m²	**25 lgmt / ha** **Parcelles moy : 400 m²**	Entre 13 et 17 lgmt / ha Parcelles moy : 600 à 800 m²	**17 lgmt / ha** **Parcelles moy : 600 m²**	Entre 5 et 10 lgmt/ha Parcelles moy : 1000 à 2000 m²	**8 lgmt / ha** **Parcelles moy : 1200 m²**
Pôles de proximité *St Marcel d'Ardèche, St Montan, St Just d'Ardèche, St Martin d'Ardèche*	Entre 13 et 17 lgmt / ha Parcelles moy : 600 à 800 m²	**17 lgmt / ha** **Parcelles moy : 600 m²**				
Communes rurales *Gras, Bidon, Larnas*	Entre 5 et 10 lgmt/ha Parcelles moy : 1000 à 2000 m²	**15 lgmt / ha** **Parcelles moy : 700 m²**				

Concernant l'identification du foncier en division parcellaire, d'autres critères de sélection ont été retenus. En effet, le recours à la division parcellaire est très contrasté sur le territoire de la CC DRAGA en fonction des communes.

Ainsi, pour les communes de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers, un seuil moyen de 400m² de foncier détachable a été retenus en tissus denses et intermédiaires.

Pour les autres communes et les autres tissus urbains, un seuil moyen de 700 m² de foncier détachable a été retenus.

Au-delà de ces critères chiffrés, il convient de préciser que certaines situations sont à exclure du potentiel de denfication ou de division parcellaire. En effet, au sein des enveloppes urbaines, certaines parcelles se trouvent impactées par un risque, ou peuvent être concernées par des marges de recul importantes. La présence d'éléments bâtis ou d'aménagements tels que piscines, abris de jardins, cabanons,... rend également impossible la densification de certaines parcelles. Enfin, la réalité physique ou l'occupation du sol de certaines parcelles ne permet pas d'envisager leur densification (espaces cultivés, potagers, parcs d'agréments, boisements remarquables, topographie accidentée, accès inadaptés...).

Une analyse fine des dents creuses et divisions parcellaires a permis d'exclure ces parcelles ne présentant pas de potentiel de densification (cf. atlas foncier annexé).

3.3. ESTIMATION DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS EXISTANTS DE LA CC DRAGA

- A partir des critères retenus, l'estimation de la capacité de densification des espaces bâtis existants de la CC DRAGA représente environ 97 hectares de foncier à vocation d'habitat (cf. atlas foncier annexé), dont :
- Environ 32,8 hectares en dents creuses ;
- Environ 62,5 hectares en divisions parcellaires.

	Dents creuses			
	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	**TOTAL (en ha)**
Pôles centre *Bourg-Saint-Andéol / Viviers*	5,8	2,8	2,7	**11,4**
Pôles de proximité *St Marcel d'Ardèche, St Montan, St Just d'Ardèche, St Martin d'Ardèche*	10,9		6,2	**17,1**
Communes rurales *Gras, Bidon, Larnas*	1,3		3,1	**4,4**
TOTAL (en ha)	**18,0**	**2,8**	**12,0**	**32,8**

	Divisions parcellaires			
	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	**TOTAL (en ha)**
Pôles centre *Bourg-Saint-Andéol / Viviers*	9,7	7,1	12,0	**28,8**
Pôles de proximité *St Marcel d'Ardèche, St Montan, St Just d'Ardèche, St Martin d'Ardèche*	9,9		9,3	**19,2**
Communes rurales *Gras, Bidon, Larnas*	2,7		11,9	**14,6**
TOTAL (en ha)	**22,2**	**7,1**	**33,2**	**62,5**

Une estimation théorique du nombre de logements a été réalisée en appliquant les densités de logements théoriques équivalentes aux critères retenus pour l'identification du foncier en dents creuses et en divisions parcellaires soit :

- En tissu dense :
    - Pôles centre : environ 25 logements / ha.
    - Pôles de proximité : environ 17 logements / ha.
    - Communes rurales : environ 15 logements / ha.
- En tissu intermédiaire (qui, pour rappel, n'a été identifié que sur les communes urbaines de Bourg-Saint-Andéol et viviers) : environ 17 logements / ha.
- En tissu peu dense environ 8 logements / ha.

Ainsi, un potentiel d'environ 494 logements en dents creuses et 836 en divisions parcellaires est estimé, soit au total environ 1330 logements potentiel au sein de l'enveloppe urbaine densifiable **si la totalité du potentiel foncier disponible est mobilisée.**

En prenant en compte les dynamiques actuelles, il est toutefois vraisemblable que la totalité de cette capacité de densification ne pourra être mobilisée à l'horizon du PLU. A horizon 2035, une mobilisation de ce potentiel de l'ordre de 50% est envisagée, soit une **production théorique totale de l'ordre de 665 logements.**

Estimation théorique de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine densifiable

VOCATION HABITAT	Foncier en dent creuse								
	Superficie en ha			Densité appliquée			Nb lgmt théorique		
	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Pôles centre	5,8	2,8	2,7	25 lgt/ha	17 lgt/ha	8 lgt/ha	146	48	22
Pôles de proximité	10,9		6,2	17 lgt/ha			185		49
Communes rurales	1,3		3,1	15 lgt/ha			19		25
TOTAL	**18,0**	**2,8**	**12,0**				**494**		

VOCATION HABITAT	Foncier en divisions parcellaires								
	Superficie en ha			Densité appliquée			Nb lgmt théorique		
	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Pôles centre	9,7	7,1	12,0	25 lgt/ha	17 lgt/ha	8 lgt/ha	242	121	96
Pôles de proximité	9,9		9,3	17 lgt/ha			168		75
Communes rurales	2,7		11,9	15 lgt/ha			40		95
TOTAL	**22,2**	**7,1**	**33,2**				**836**		

3.4. ANALYSE DE LA CAPACITE DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Aux dents creuses et divisions parcellaires, s'ajoutent le potentiel de mutation des espaces bâtis.

Le site Novoceram présent sur la commune de Bourg-Saint-Andéol représente un potentiel de mutation important pour le territoire de la CC DRAGA. A ce jour, le potentiel théorique de logements sur ce site est estimé à 200 logements. Toutefois, il s'agit d'une opération foncière difficile à concrétiser. Les réflexions sont toujours en cours sur ce site : une partie du site pourrait être mobilisée pour le développement des équipements et donc diviser par deux le nombre de logements estimés.

A ce jour, il n'existe pas d'autres sites mutables identifiés à plusou moins courte échéance sur le territoire de la CC DRAGA.

En prenant en compte le potentiel de mutation du site NOVOCERAM la **production théorique totale de logements à horizon 2035 est de l'ordre de 765 logements.**

4. ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Parmi les documents d'urbanisme en vigueur, le territoire de la CC DRAGA compte :

- 5 communes en PLU : Bourg-Saint-Andéol, St-Marcel d'Ardèche, St-Martin d'Ardèche, St Montan et Viviers ;
- 2 communes en carte communale : Gras et Larnas ;
- 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme : Bidon et St-Just d'Ardèche.

Toutefois, deux communes sont en cours d'élaboration ou de révision générale de leur document d'urbanisme :

- St-Just d'Ardèche : élaboration du PLU (PLU arrêté le 11/04/2019)
- St Montan : révision générale du PLU (arrêt prévu en fin d'année 2019).

Commune	Type de document d'urbanisme en vigueur	Date d'approbation du document d'urbanisme en vigueur	Elaboration ou révision générale d'un document d'urbanisme en cours
Bidon	Règlement National d'Urbanisme		NON
Bourg-Saint-Andéol	Plan Local d'Urbanisme	16/07/2008	NON
Gras	Carte communale	janvier 2005	NON
Larnas	Carte communale	28/05/2013	NON
St-Just d'Ardèche	Règlement National d'Urbanisme		OUI - PLU arrêté le 11/04/2019
St-Marcel d'Ardèche	Plan Local d'Urbanisme	14/06/2018	NON
St-Martin d'Ardèche	Plan Local d'Urbanisme	juillet 2007	NON
St Montan	Plan Local d'Urbanisme	avril 2008	OUI - PLU arrêté fin 2019
Viviers	Plan Local d'Urbanisme	14/05/2012	NON
TOTAL			

Le tableau ci-après propose une analyse des zones urbaines et à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme en vigueur ou en cours d'élaboration (pour St-Just d'Ardèche et St Montan, l'analyse prend en compte le document d'urbanisme en cours d'élaboration). Seuls les PLU comptent des zones à urbaniser.

Au total 150,6 ha de zones à urbaniser (hors communes de Bidon, Gras et Larnas qui n'en comptent pas) et 1 000,4 ha de zones urbaines ont été comptabilisés.

Plus spécifiquement, les zones urbaines non bâties en extension de l'enveloppe urbaine et hors zones de contraintes représentent une superficie d'environ 147,4 ha dont :

- 118,7 ha à vocation d'habitat
- 18,3 ha à vocation économique
- 10,2 ha à vocation d'équipement
- 0,2 ha à vocation mixte.

En appliquant une densité moyenne théorique de 20 logements à l'hectare, sur les seules zones U en extension de l'enveloppe urbaine et à vocation d'habitat, il serait donc possible de construire environ 2 374 logements.

Les zones à urbaniser non bâties en extension de l'enveloppe urbaine et hos zones de contraintes représentent une superficie d'environ 96,6 ha.

Au total, le foncier disponible au sein des documents d'urbanisme en extension de l'enveloppe urbaine représente une superficie d'environ 243,9 ha.

L'analyse du foncier disponible en extension de l'enveloppe urbaine met en avant :

- D'une manière générale, les zones urbaines et à urbaniser sont surdimmensionnées. En effet, entre 2006 et 2016, environ 1 090 logements ont été construits sur le territoire de la CC DRAGA. Les zones U à vocation d'habitat et en extension de l'enveloppe urbaine permettraient théoriquement de construire environ 2 374 logements.
- Les communes disposant de documents d'urbanisme récents ont réalisé un travail de rédéfinition des zones AU en cohérence avec les besoins des communes.

Commune	Nb d'ha de zone AU (document d'urbanisme en vigueur ou en cours)	Nb d'ha de zone U (document d'urbanisme en vigueur ou en cours)	Nb d'ha de zone U et AU	Nb d'ha de zones U et AU non bâties en extension de l'enveloppe urbaine (hors zones de contraintes)						
				Nb d'ha de zones U non bâties en extension de l'enveloppe urbaine (hors zones de contraintes)					Nb d'ha de zones AU non bâties en extension	TOTAL
				A vocation d'habitat	A vocation économique	A vocation d'équipement	A vocation mixte	Nb d'ha en zones U TOTAL		
Bidon										
Bourg-Saint-Andeol	66,2	392,0	458,2	66,3	7,0	0,0	0,0	**73,3**	**54,3**	**127,6**
Gras		83,8	83,8	25,7	0	0,0	0,0	**25,7**	**0,0**	**25,7**
Larnas		57,6	57,6	5,9	2,4372	0,0	0,0	**8,4**	**0,0**	**8,4**
Saint-Just-d'Ardeche	5,6	63,5	69,1	0,5	1,0	0,1	0,0	**1,6**	**2,6**	**4,3**
Saint-Marcel-d'Ardeche	0	89,2	89,2	1,3	2,3	6,1	0,0	**9,7**	**0,0**	**9,7**
Saint-Martin-d'Ardeche	47,4	90,5	137,9	11,9	0,0	0,0	0,0	**11,9**	**15,5**	**27,4**
Saint-Montan	14,2	67,7	81,9	6,6	0,0	3,3	0,0	**10,0**	**14,1**	**24,1**
Viviers	17,2	156,1	173,3	0,4	5,5	0,7	0,2	**6,8**	**10,0**	**16,9**
TOTAL	**150,6**	**1000,4**	**1151,0**	**118,7**	**18,3**	**10,2**	**0,2**	**147,4**	**96,6**	**243,9**

5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « 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 ».

5.1. METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA CC DRAGA AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

Afin d'anticiper l'arrêt du PLUi-H de la CC DRAGA et en fonction des données disponibles, l'analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la CC DRAGA a été réalisée sur la période 2011 – 2021. Pour ce faire, plusieurs sources de données ont été mobilisées :

- L'occupation du sol en 2011 provenant de l'étude « Evolution de la consommation de l'espace ardéchois » réalisée en 2009 par le bureau d'études Géostat pour le compte de la DDT de l'Ardèche, complétée par les données 2011, analysées par la DDT.
- Le cadastre 2019.
- Les permis de construire et d'aménager déposés en 2019 (janvier à juillet 2019) permettant d'amener une dimension prospective à l'analyse. En effet, il est supposé que les constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordés en 2019 seront réalisées courant 2020.[6]

A partir de ces trois sources de données, la méthodologie utilisée est :

A/ La définition de l'enveloppe urbaine 2011

Partant du principe que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne concernent que le foncier en extension de l'enveloppe urbaine (par opposition à la densification urbaine qui concerne les dents creuses et divisions parcellaires à l'intérieur de l'enveloppe), il est nécessaire de définir l'enveloppe urbaine de 2011. Pour ce faire, les espaces artificialisés présents dans l'occupation du sol de 2011 ont été agrégés pour former une enveloppe. A noter que les gisements fonciers importants (supérieurs à 1,5 hectare) ont été exclus de l'enveloppe urbaine de 2011 car ils sont à considérer comme de la consommation d'espaces et non des dents creuses.

B/ L'actualisation du cadastre

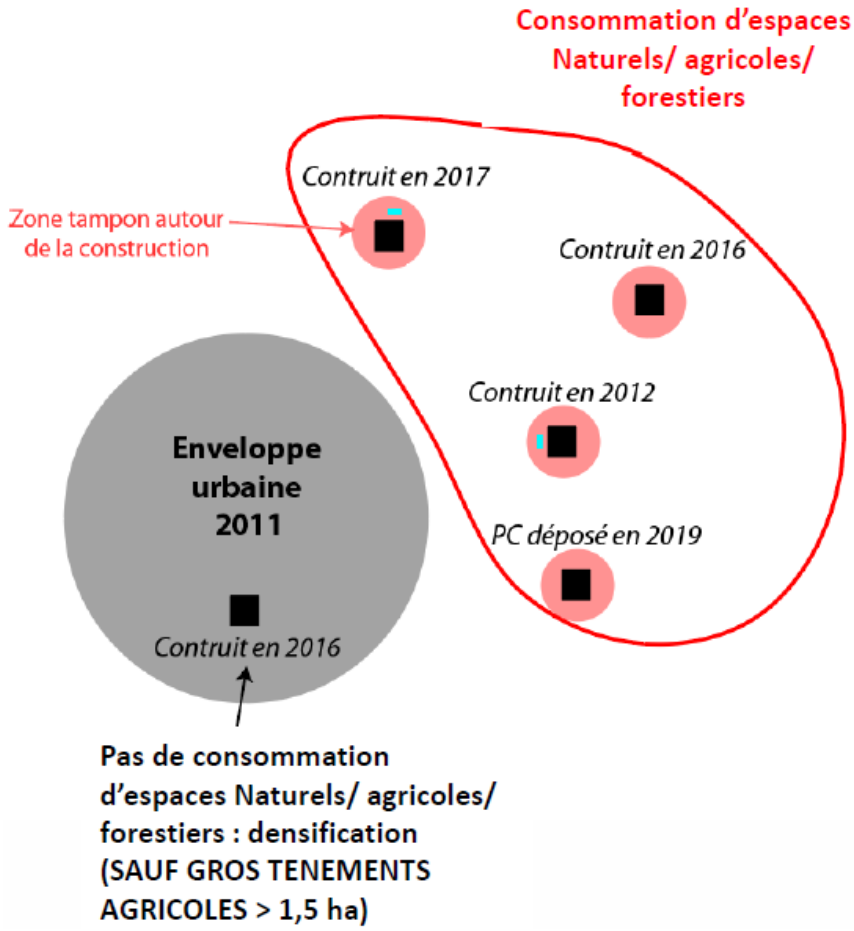
A partir des permis de construire et d'aménager, le cadastre 2019 a été actualisé. Afin de définir l'espace réellement artificialisé pour les nouvelles constructions, une zone tampon de 20 mètres autour du bâti a été définie, puis celle-cia été ajustée au plus prés des limites parcellaires et limites physiques, afin de ne pas surestimer la consommation d'espace réelle.

[6] Cette supposition entraine donc une mise à jour de la présente analyse en 2020 pour prendre en compte les permis de construire et d'aménager déposés depuis juillet 2019 et finaliser l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011 – 2021.

C/ Le repérage de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les constructions (et leur zone tampon) croisant un espace naturel, agricole ou forestier en dehors de l'enveloppe urbaine de 2011 ont été retenues comme consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.

Illustration de la méthodologie employée pour la définition de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la CC DRAGA

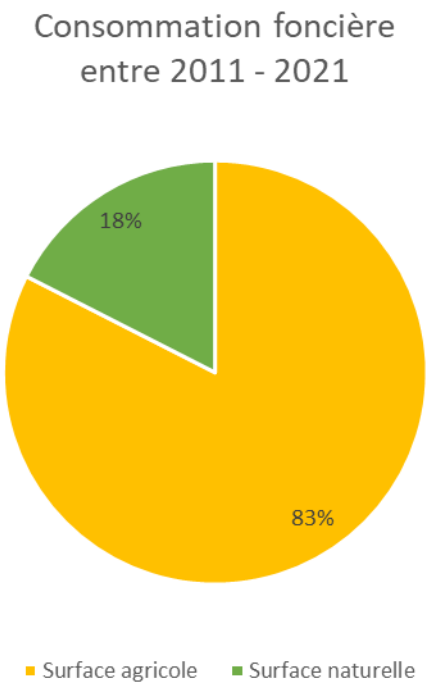


5.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2011 ET 2021 SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

Entre 2011 et 2020, environ 60 hectares de foncier ont été consommés par l'urbanisation, soit une moyenne de 8 hectares / an[7].

Cette consommation foncière a concerné :

- 49,5 hectares d'espaces à dominante agricoles :
  - 29,5 hectares d'espaces agricoles
  - 20 hectares de friches agricoles et garrigues
- 10,5 hectares d'espaces à dominante naturelles et forestiers et plus particulièrement des forêts basses sur calcaire.



[7] Comme vu précéemment la consommation d'espaces sera revue à la hausse pour intégrer les permis de construire et d'aménager de 2020 et ainsi avoir une analyse sur la période 2011-2021.

6. EN BREF : DEVELOPPEMENT URBAIN ET ORGANISATION DU TERRITOIRE DE LA CC DRAGA

ATOUTS

- Un potentiel de renouvellement urbain/ densification dans les faubourgs (BSA notamment), à proximité de l'offre de commerces et services
- Une opportunité de revalorisation des centres-villages à travers l'intervention sur la vacance
- Des cœurs de bourg à fort potentiel patrimonial et touristique
- Une dynamique de « recentrage » de l'offre de logements
- Certains documents d'urbanisme récents et vertueux en matière de réduction de la consommation d'espaces

CONTRAINTES

- Un vieillissement de la population et une perte d'attractivité pour les ménages familiaux
- Une vacance importante et en augmentation, notamment en centre bourg
- Une prédominance de grands logements en inadéquation avec le profil de la population
- Un développement urbain récent consommateur d'espace/ Une urbanisation étendue problématique pour le développement des réseaux
- Des disponibilités foncières globalement surestimées (zones U et AU)
- Un manque de foncier économique
- Des protections patrimoniales contraignantes : le SPR frein à la rénovation du centre-ville ?
- Une problématique des petits logements saisonniers fermés une partie de l'année

ENJEUX

Enjeux prioritaires

- **Le développement de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et cohérentes avec le besoin de diversification de l'offre de logements** (sur de petites unités) / proposer des typologies variées au sein d'une même opération
- **Le réinvestissement du logement vacant et la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain** (réfléchir notamment au devenir du foncier disponible à Bourg Saint Andéol/ devenir du site Novoceram et incidences sur la production de logements à échéance PLUi)

Autres enjeux

- La limitation du développement de l'habitat diffus consommateur d'espace et de biodiversité
- L'accompagnement à la ré habitation des centres bourgs de BSA et Viviers
- La mobilisation prioritaire du foncier disponible dans les espaces bâtis et à proximité des centralités/ transports
- La définition d'enveloppes urbanisables cohérentes avec les besoins en logements à définir
- Bien mesurer le potentiel de densification en distinguant les dents creuses pertinentes
- Maintenir des possibilités ponctuelles de développement d'un habitat individuel peu dense