

PLUih

1-1

RAPPORT DE
PRESENTATION

Diagnostic territorial



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 21/12 /2023.
Le Président, Simon Plénet.*

01	SOCIO-DÉMOGRAPHIE	10
1.	Une agglomération relativement attractive	11
2.	Une dynamique démographique disparate entre les communes de l'agglomération	14
3.	Dynamiques résidentielles entre 2018 et 2019	16
4.	Des évolutions sociodémographiques principalement caractérisées par la croissance des cadres, des professions intermédiaires et surtout des retraités	22
5.	Des niveaux de revenus particulièrement contrastés entre les communes	28
6.	Une reconfiguration des ménages : une baisse des familles avec enfant(s) et une progression de personnes seules	35
7.	Une dynamique de vieillissement confirmée	40
8.	Synthèse des enjeux - Socio-démographie	46
02	ECONOMIE	48
1.	Un territoire industriel en pleine mutation, réel pôle d'emploi à l'échelle de l'Ardèche	49
2.	Un potentiel foncier limité au sein des zones d'activités, qui contraint fortement les possibilités de développement	53
3.	Un commerce de centre-ville structuré, mais fragile, contrastant avec le développement important du commerce de périphérie	56
3.1.	L'offre commerciale traditionnelle	56
3.2.	Les circuits alternatifs.....	59
3.3.	L'offre en Grande et Moyenne Surface	62
3.4.	Bilan transversal et stratégique d'attractivité des centralités commerciales sur le territoire.....	67
4.	Les activités agricoles, viticoles et forestières : des marqueurs économiques et paysagers forts du territoire	75
4.1.	Un espace à vocation agricole à forte emprise sur le territoire	77

01

02

03

04

05

06

07

08

09

SOCIO
DÉMOGRAPHIE

ECONOMIE

MOBILITÉS

CONSO D'ESPACES
AGRI, NATURELS &
FORESTIER

CAPACITÉS
DENSIFICATION &
MUTATION DES
ESPACES BÂTIS

PAYSAGE

FORMES URBAINES

HABITAT

ARMATURE
URBAINE

4.2.	Les caractéristiques géomorphologiques et le potentiel de production agricole du territoire	81
4.3.	La ferme « Annonay Rhône Agglo »	87
4.4.	Dynamiques d'évolution du foncier agricole	98
4.5.	Les transitions attendues par le PCAET	100
5.	Un potentiel touristique à valoriser	101
6.	L'artisanat	106
7.	Synthèse des enjeux économiques	108

03 MOBILITÉS..... 112

1.	Un maillage routier épine dorsale de la connexion du territoire	113
1.1.	Le réseau routier, un rôle majeur pour le fonctionnement et l'accessibilité du territoire	113
1.2.	Des migrations domicile-travail conscrites au territoire d'agglomération et majoritairement réalisées en voiture	118
1.3.	Constructibilité le long des grands axes routiers.....	127
1.4.	Le stationnement, levier majeur de la politique de mobilité et de l'aménagement de l'espace public	129
2.	Un réseau de transports en commun qui poursuit sa structuration	133
2.1.	Impact du Covid-19 sur la fréquentation des transports en commun	133
2.2.	Transport à la demande	134
2.3.	Une ligne de car régional lien direct à Lyon et aux gares de la vallée du Rhône	135
3.	Des solutions de mobilités actives qui prennent place dans le quotidien d'Annonay Rhône	137
3.1.	La via Fluvia, itinéraire de tous les jours et de loisirs	137
3.2.	Le Stationnement vélo.....	138
3.3.	Le schéma directeur des mobilités actives.....	139
3.4.	Le covoiturage, une pratique à diffuser	142
3.5.	Autopartage, une possibilité à étudier	143
3.6.	Autostop organisé à étudier	143
3.7.	Accessibilité, mobilité et connexions, le programme action cœur de ville d'Annonay sur la mobilité.....	143
4.	Les reports modaux attendus par le PCAET	143
5.	Enjeux des mobilités	144
6.	Synthèse des enjeux mobilités.....	145

01

02

03

04

05

06

07

08

09

SOCIO
DÉMOGRAPHIE

ECONOMIE

MOBILITÉS

CONSO D'ESPACES
AGRI, NATURELS &
FORESTIER

CAPACITÉS
DENSIFICATION &
MUTATION DES
ESPACES BÂTIS

PAYSAGE

FORMES URBAINES

HABITAT

ARMATURE
URBAINE

04	CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	146
1.	Outil de mesure et méthode	147
2.	Une agglomération urbaine dans un écrin naturel et forestier	149
3.	Évolution de l'occupation du sol depuis 2000	151
4.	Dynamiques d'urbanisation à dominante économique	153
5.	Dynamiques d'urbanisation à dominante résidentielle	155
6.	Vers la trajectoire Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN)	159
7.	Synthèse des enjeux d'évolution foncière	160
05	CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	161
1.	Diagnostic 2019	162
1.1.	Un potentiel important pour le développement de l'habitat dans les documents en vigueur	162
1.2.	Un potentiel de densification déjà largement consommé	163
1.3.	Synthèse des enjeux - Potentiel foncier	164
2.	Diagnostic 2022	165
06	PAYSAGE	174
1.	9 grandes unités paysagères pour appréhender le paysage d'Annonay Rhône Agglomération	175
1.1.	Unité : le cœur d'agglomération d'Annonay	176
1.2.	Unité : Vallée de la Cance en amont d'Annonay	176
1.3.	Unité : Balcon rhodanien—Vallon du Rhône	177
1.4.	Unité : Le plateau du Pilat	177
1.5.	Unité : Les collines du Pilat	178
1.6.	Unité : Plateau du Haut-Vivarais	178
1.7.	Unité : Balcon rhodanien—Vallée de Saint Désirat et Thorrenc	179
1.8.	Unité : Piémont du Haut-Vivarais	179
1.9.	Unité : Vallée de la Cance en aval d'Annonay	179

2.	Diagnostic du paysage	180
3.	Synthèse des enjeux paysagers	181
07	FORMES URBAINES	183
1.	L'analyse des tissus urbains, un outil pour un développement maîtrisé du territoire	184
2.	Le tissu urbain imbriqué	186
3.	Le tissu historique de faubourg	187
4.	Le tissu composite	188
5.	Le tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire	189
6.	Le tissu historique de hameau	190
7.	Le tissu d'habitat collectif	191
8.	Le tissu d'habitat individuel	192
9.	Le tissu de zones industrielles, zones et locaux d'activités	193
10.	Objet discontinu de grande emprise et d'intérêt collectif : équipements publics	194
11.	Le tissu de grandes propriétés et maisons bourgeoises	195
12.	Les transitions attendues par le PCAET.....	197
13.	Synthèse des formes urbaines.....	198
14.	Synthèse des enjeux de formes urbaines.....	199
08	HABITAT	200
1.	Les ménages et leur logement : des disparités sociales et territoriales relativement marquées	201
1.1.	Des propriétaires occupants majoritaires et en progression	201
1.2.	56% des propriétaires occupants ont des revenus intermédiaires ou supérieurs	201
1.3.	Forte progression du parc social	201
1.4.	Plus de la moitié des ménages peuvent prétendre à un logement social (hors PLS)	201

2.	Le parc de logement : une majorité de grandes typologies en forme individuelle	203
2.1.	Un parc majoritairement individuel avec une part du collectif concentrée à Annonay.....	203
2.2.	Une progression significative du logement collectif dans certaines communes, mais l'individuel reste la forme dominante.....	203
2.3.	Des grandes typologies de logements majoritaires et en progression.....	203
2.4.	Les petites typologies sont concentrées à Annonay	203
2.5.	La moitié du parc de logements a été construit avant les premières réglementations thermiques.....	205
2.6.	11% de logements vacants à l'échelle de l'agglomération	205
2.7.	Une vacance principalement localisée à Annonay... ..	205
2.8.	... dont une forte part en longue durée	205
2.9.	Une forte part de logements indignes dans le parc privé.....	205
2.10.	285 copropriétés potentiellement fragiles	206
3.	Le parc de logement locatif social.....	207
3.1.	Le parc social : un segment important de l'offre de logements d'Annonay Rhône Agglo	207
3.2.	Une modeste progression de l'offre sur les dernières années	208
3.3.	Une offre principalement localisée à Annonay	208
3.4.	Un bailleur gère près de 50% du parc social du territoire	209
3.5.	Le parc social : une offre complémentaire au parc locatif privé.....	210
3.6.	Un parc locatif social majoritairement en collectif, essentiellement en cœur d'agglomération	211
3.7.	Des typologies complémentaires au parc privé.....	211
3.8.	Un patrimoine ancien en cœur d'agglomération.....	211
3.9.	Un processus de réhabilitation engagé	212
3.10.	Le parc social accessible	214
3.11.	3,7% des logements sociaux sont vacants depuis plus de trois mois	214
3.12.	Un marché du parc social peu tendu.....	214
3.13.	Des besoins en logements locatifs sociaux malgré une assez faible pression de la demande.....	215
3.14.	Des demandes non satisfaites	215
3.15.	Une attractivité du parc social à renforcer	216
3.16.	Des petites typologies de logements particulièrement demandées.....	216
3.17.	Les demandeurs : une forte proportion de personnes seules et de familles monoparentales.....	216
1.1.	Près de la moitié des occupants du parc social sont des personnes seules	216
3.18.	Des emménager récents qui se précarisent	216
3.19.	Mais des situations économiques plus favorables	216

4.	Le parc de logements locatifs privés	218
4.1.	Près de la moitié des locataires du parc privé vivent à Annonay	218
4.2.	Des loyers, à la location, relativement peu élevés	218
4.3.	Un parc social plus abordable que le parc privé	218
5.	Une construction neuve majoritairement en individuel	219
5.1.	Un rythme de construction dynamique.....	219
5.2.	Une production neuve concentrée sur les communes périphériques.....	219
5.3.	L'individuel pur reste le modèle dominant	220
6.	Un besoin en logement conséquent pour compenser l'augmentation du parc vacant et le desserrement des ménages	222
6.1.	Un objectif de production d'un peu moins de 4 100 logements en 15 ans	222
6.2.	Une production insuffisante à l'échelle d'Annonay.....	222
7.	Les marchés immobiliers globalement accessibles à l'exception de la promotion dans le neuf	224
7.1.	Des volumes de transactions réguliers	224
7.2.	Un marché local	224
7.3.	Les accédants : une majorité de jeunes ménages et de ménages en recomposition.....	224
7.4.	Des valeurs immobilières témoignant d'un marché relativement peu tendu.....	224
7.5.	La concurrence entre les produits habitat	225
8.	La requalification urbaine et sociale	226
8.1.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement urbain (OPAH-RU)	226
8.2.	Opération de restauration immobilière : 19 immeubles sont concernés par l'ORI dont 14 depuis février 2014 et 5 depuis février 2020	226
8.3.	Opération Façade	226
9.	Le logement des ménages aux besoins spécifiques	227
10.	L'hébergement et le logement accompagné.....	228
10.1.	Les dispositifs d'hébergement et de logements accompagnés : de quoi parle-t-on ?	228
10.2.	Des solutions d'hébergement concentrées sur Annonay	229
10.3.	Un manque de places en hébergement d'urgence et d'insertion en Ardèche et sur Annonay Rhône Agglo	229

01

02

03

04

05

06

07

08

09

SOCIO
DÉMOGRAPHIE

ECONOMIE

MOBILITÉS

CONSO D'ESPACES
AGRI, NATURELS &
FORESTIER

CAPACITÉS
DENSIFICATION &
MUTATION DES
ESPACES BÂTIS

PAYSAGE

FORMES URBAINES

HABITAT

ARMATURE
URBAINE

11.	Le logement des jeunes.....	230
11.1.	65% des 20-29 ans sont autonomes	230
11.2.	Le logement collectif en locatif privilégié en début de parcours résidentiel	230
11.3.	Une majorité d'actifs parmi les jeunes de 20 ans ou plus.....	230
11.4.	Une offre de logements pour étudiants globalement suffisante.....	230
11.5.	Un manque de structures pour les jeunes en difficultés d'insertion en Ardèche	231
12.	Les réponses aux besoins des personnes en perte d'autonomie	232
12.1.	Une population assez jeune	232
12.2.	Établissements sociaux et médicosociaux	232
12.3.	Différentes solutions d'hébergement pour les personnes handicapées.....	233
12.4.	Favoriser le maintien à domicile en adaptant le logement.....	234
12.5.	Des actions déjà engagées... ..	234
12.6.	... mais qui demeurent insuffisantes.....	234
12.7.	Un besoin croissant de professionnels pour accompagner les ménages au quotidien.....	235
13.	La mise en place d'un Contrat Local de Santé	235
14.	L'accueil des gens du voyage	235
15.	Les transitions attendues par le PCAET.....	235
16.	Synthèse des enjeux liés à l'habitat	236
09	ARMATURE URBAINE	238
1.	Un territoire singulier à l'interface d'un système métropolitain aux multiples influences	239
2.	Une organisation territoriale qui met en dialogue son cœur d'agglomération urbain avec les bourgs et les villages des espaces ruraux	240
3.	Synthèse des enjeux Armature urbaine.....	242

PREAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat, le diagnostic territorial expose les tendances et dynamiques à l'œuvre sur le territoire d'Annonay Rhône Agglomération, en termes de démographie, de logement, d'équipements, d'économie, de mobilités et déplacements, de paysage, d'urbanisme et d'aménagement.

Ces thématiques sont complémentaires de celles abordées par l'Etat initial de l'Environnement.

Les différents chapitres du diagnostic s'appuient sur les nombreuses études et politiques publiques conduites depuis plusieurs années par Annonay Rhône Agglomération, éventuellement complétées ou actualisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi H. Ils visent à en présenter une vision consolidée, synthétisée et problématisée à l'échelle territoriale.

Ces différents éléments de diagnostic permettent de mettre en lumière et de justifier les enjeux auxquels le PLUi H est destiné à répondre. Les choix stratégiques qui en résultent sont exposés dans le PADD et traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement.

<u>01</u>	<u>02</u>	<u>03</u>	<u>04</u>	<u>05</u>	<u>06</u>	<u>07</u>	<u>08</u>	<u>09</u>
SOCIO DÉMOGRAPHIE	ECONOMIE	MOBILITÉS	CONSO D'ESPACES AGRI, NATURELS & FORESTIER	CAPACITÉS DENSIFICATION & MUTATION DES ESPACES BÂTIS	PAYSAGE	FORMES URBAINES	HABITAT	ARMATURE URBAINE

01

Socio-démographie

Chiffres clés :

Population municipale

1999 : 42 728 habitants

2013 : 46 618 habitants

2018 : 48 668 habitants

2019 : 48 800 habitants

+1,05% de croissance de la population entre 2008 – 2018

+0,17% de solde naturel

+0,57% de solde migratoire

- **900 habitants** à Annonay entre 2008 et 2018, contre - 1 500 habitants entre 1999 et 2008

Flux d'entrée dans une des communes du territoire : 3 441 personnes

- dont 2 145 proviennent de l'extérieur de l'agglomération
- dont 1 296 proviennent d'une autre commune de l'agglomération

Flux de sortie d'une des communes du territoire : 2 893 personnes

- dont 1 597 personnes quittent le territoire
- dont 1 296 personnes changent de communes au sein de l'Agglomération

Nombre de ménages : 21 487 ménages en 2018 contre 20 056 en 2013

Taille des ménages : 2,3 pers./ménage en 2018, contre 2,3 en 2013

L'emploi

5,33% de cadre en 2018

13,9% de professions intermédiaires en 2018, soit une progression de 3,4 points depuis 1999

-2,1% d'ouvrier entre 2008 et 2018

-0,4% d'agriculteurs exploitants entre 2008 et 2018

90 emplois pour 100 actifs en 2018, contre 105 emplois pour 100 actifs en 1999

12 392 retraités en 2018, contre 11 578 en 2013

Un revenu médian de 21 986 €/unité de consommation

77% des ménages ont un niveau de revenu permettant l'accès à un logement social

Méthode :

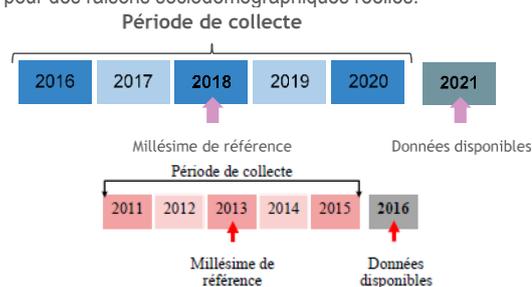
Les données du recensement de la population

Le recensement de la population repose sur une collecte d'information s'échelonnant sur une période de cinq ans.

C'est en 2021 que les données du RP 2018 sont disponibles. Elles reposent sur une période de collecte allant de 2016 à 2020.

Les données d'un millésime sont comparables avec celles datant de cinq ans. Il faut effectivement attendre un cycle de collecte pour disposer d'informations comparables. Le millésime de 2018 (collecté de 2016 à 2020) est par conséquent comparable avec le millésime 2013 (collecté de 2011 à 2015).

L'Insee interdit les évolutions sur un an. Entre deux années consécutives, la population évolue pour des raisons statistiques et non pour des raisons sociodémographiques réelles.



01

02

03

04

05

06

07

08

09

SOCIO
DÉMOGRAPHIE

ECONOMIE

MOBILITÉS

CONSO D'ESPACES
AGRI, NATURELS &
FORESTIER

CAPACITÉS
DENSIFICATION &
MUTATION DES
ESPACES BÂTIS

PAYSAGE

FORMES URBAINES

HABITAT

ARMATURE
URBAINE

1. Une agglomération relativement attractive

Définitions :

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

(Source : Insee)

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

(Source : Insee)

L'agglomération a enregistré une croissance de 2 430 habitants entre 2008 et 2018

Le rythme annuel de croissance de la population d'Annonay Rhône Agglo a été de **+0,52% par an sur la période 2008-2018** ce qui représente un gain relatif de 243 habitants par an.

Ainsi, sur la période 2013-2018, croissance annuelle de +0,7% de la population est attribué pour +0,1% au solde naturel et pour +0,6% au solde migratoire.

Ces évolutions confirment les rythmes observés depuis les années 1968. Néanmoins, il est à noter que **le rythme de croissance a été un peu plus prononcé entre 1999-2008 (+0,9 % par an) qu'entre 2013-2018 (+0,72% / par an).**

Une croissance qui reste modérée

La croissance d'Annonay Rhône Agglo reste plus stable sur la période 2013-2018 que les autres territoires longeant la vallée du Rhône où les taux de croissance oscillent entre +0,4% (contre +0,99% entre 1999-2008) pour la CC du Pilat Rhodanien et +0,5% (contre +0,99% entre 1999-2008) pour la CC Porte Dromardèche.

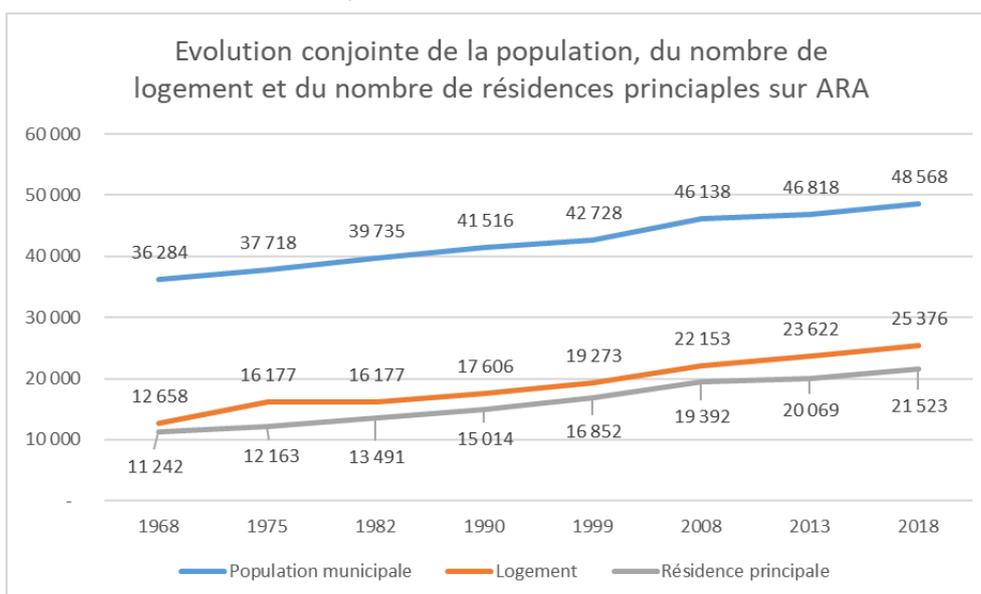
La dynamique demeure plus prononcée qu'à Saint-Étienne Métropole (0,1% de croissance entre 2013 et 2018), ou encore que sur les communautés de communes voisines des Monts du Pilat (département de la Loire) et du Pays de Montfaucon (département de la Haute Loire). Elle devient même légèrement supérieure à la dynamique observée dans la CC du Val d'Ay qui enregistre un ralentissement de sa croissance sur la période 2013 et 2018 avec +0,4% contre +0,61% sur la période 1999-2008.

Un territoire plus attractif que les agglomérations voisines

Annonay Rhône Agglo affiche une attractivité modérée au regard des intercommunalités limitrophes qui affichent des soldes migratoires plus élevés. Il est néanmoins à noter que l'agglomération demeure plus attractive que les principaux pôles urbains voisins qui affichent pour certains, un déficit migratoire : +0,3% pour la CA Valence Romans Agglo, -0,2% pour Saint-Étienne Métropole et +0,4% pour la CA Vienne Condrieu agglomération.

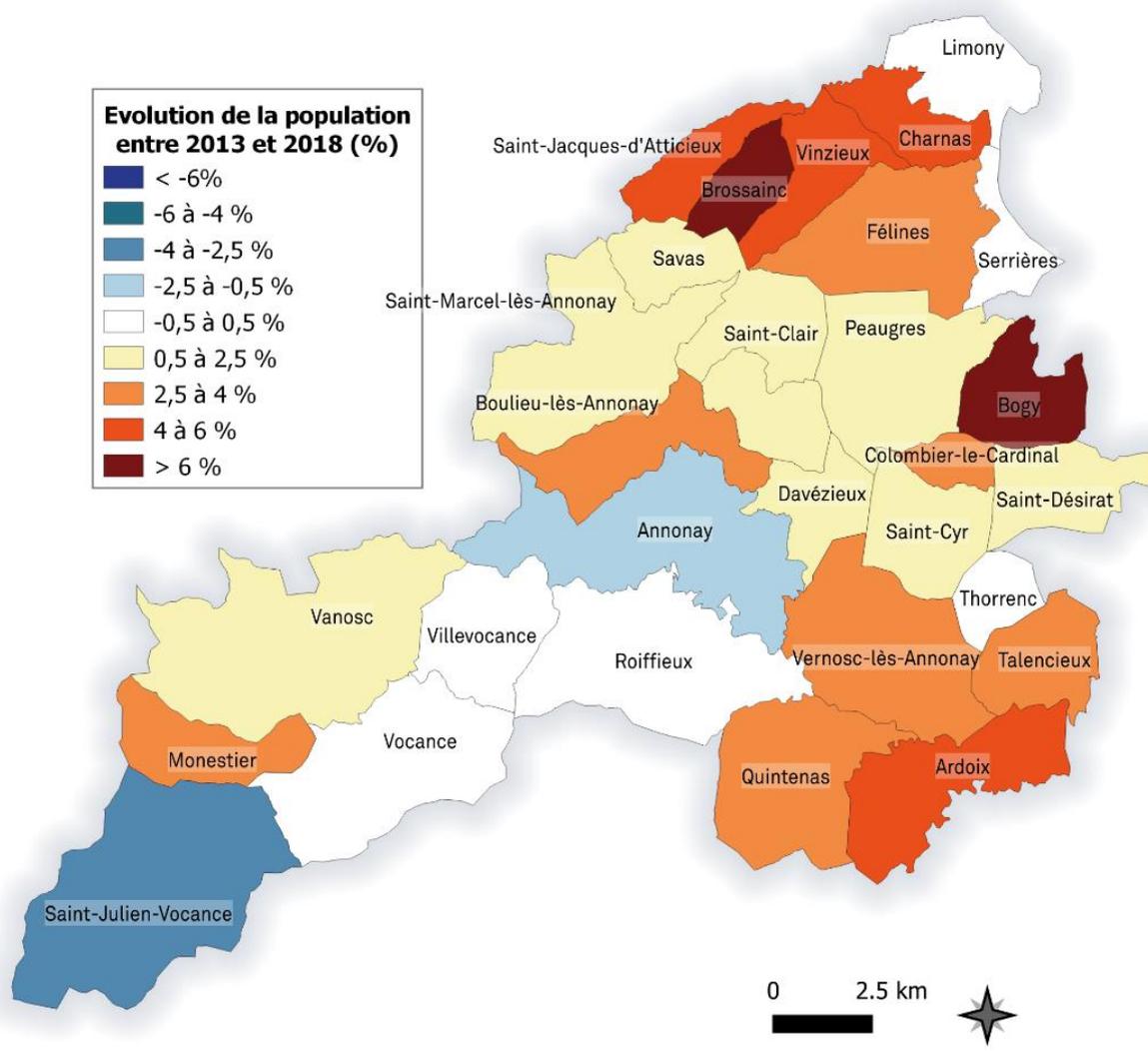
Figure 1 - Évolution du nombre d'habitants et du nombre de logements entre 1968 et 2018

Source données : Insee Recensement de la Population 2008 et 2018



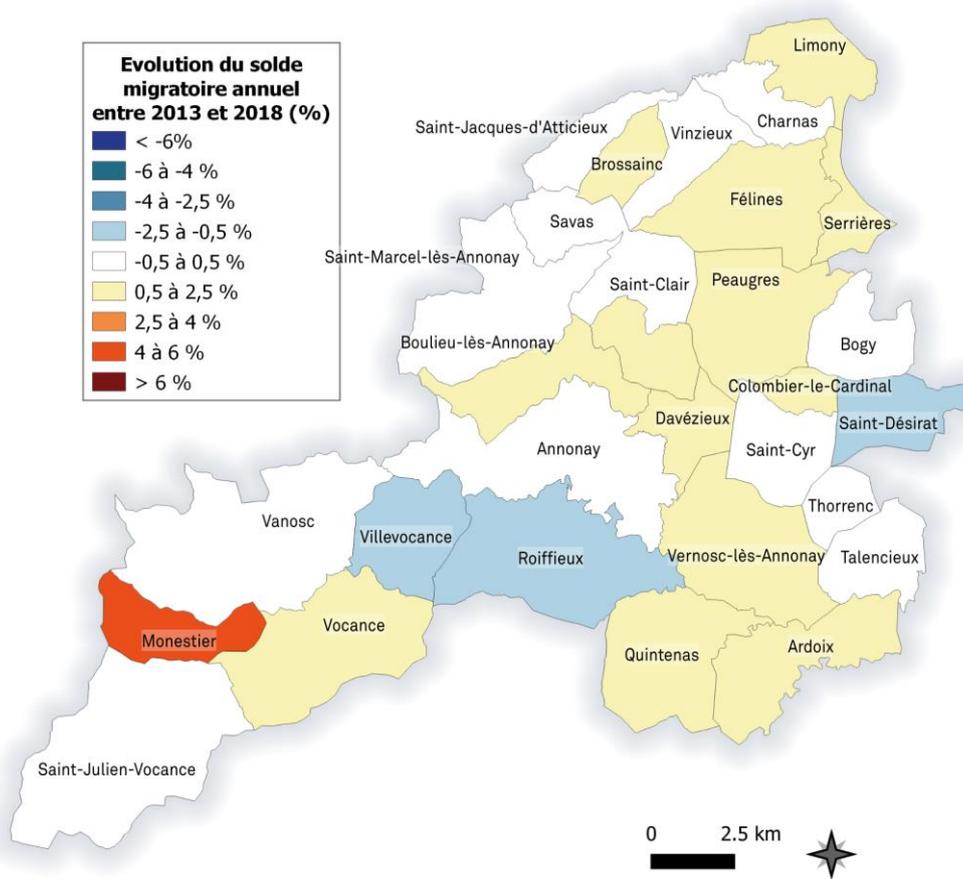
Carte 1 - Évolution annuelle de la population entre 2008 et 2018

Source données : Insee Recensement de la population (RP) 2018 - Algoé



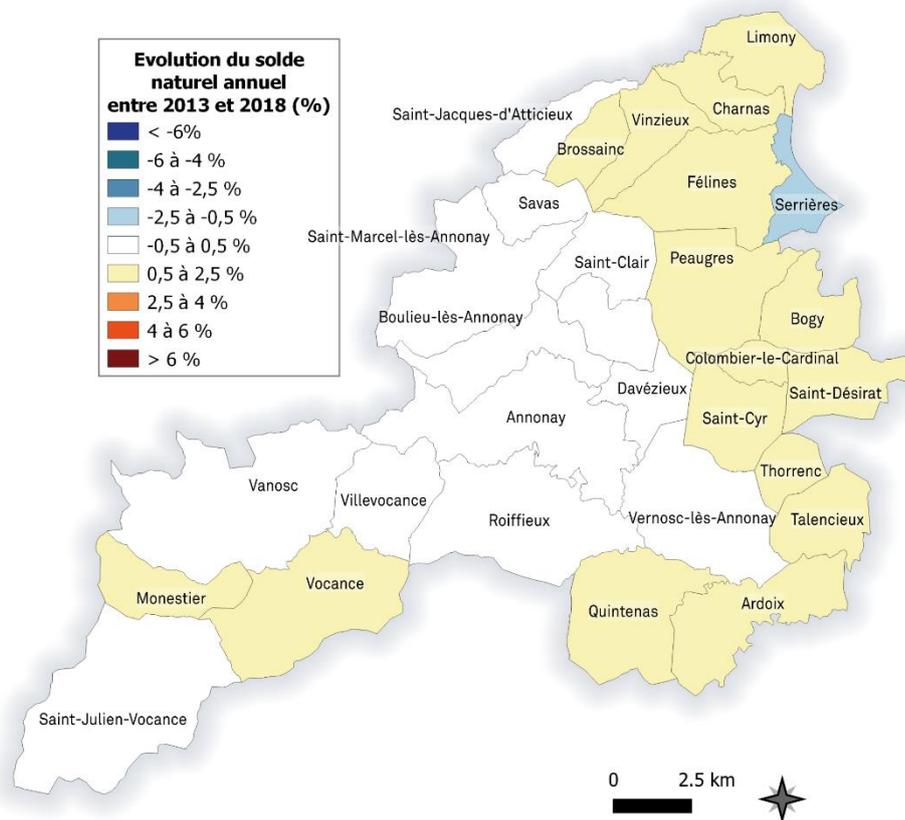
Carte 2 - Solde migratoire entre 2013 et 2018

Source données : Insee Recensement de la population RP 2019 - Algoé



Carte 3 - Solde naturel entre 2008 et 2013

Source données : Insee Recensement de la population RP 2018 - Algoé



2. Une dynamique démographique disparate entre les communes de l'agglomération

Définition :

Mouvements pendulaires : allers - retours quotidiens entre le domicile et le lieu de travail.

Une croissance démographique essentiellement portée par les communes du Nord-Est et du Sud-Est du territoire

Malgré une croissance générale de sa population, le territoire d'Annonay Rhône Agglo se caractérise par de fortes disparités communales.

Les communes de l'Est de l'agglomération jouent un rôle important dans l'accueil de nouvelles populations : Peaugres, Brossainc, Félines, Vernosc-lès-Annonay enregistrent par exemple des **taux de croissance annuels supérieurs à 2%**.

La croissance démographique de ces communes est majoritairement portée par un solde migratoire positif. Cette attractivité est liée à la proximité de la vallée du Rhône avec laquelle s'organisent de nombreux mouvements pendulaires.

À l'inverse, certaines communes enregistrent des pertes démographiques significatives

C'est notamment le cas d'Annonay qui enregistre une perte globale de près de 900 habitants entre 2008 et 2018, passant ainsi de 17 156 habitants en 2008 à 16 075 habitants en 2013 pour un total de 16 288 en 2018 qui marque ainsi une reprise de la démographie. Cette dynamique est néanmoins marquée par un ralentissement comparativement à la période précédente - 1999 et 2008 - qui enregistrait une perte de 1 500 habitants.

Plus modestement, certaines communes de la Vallée de la Vocance, en particulier Villevocance, enregistrent également des pertes démographiques.

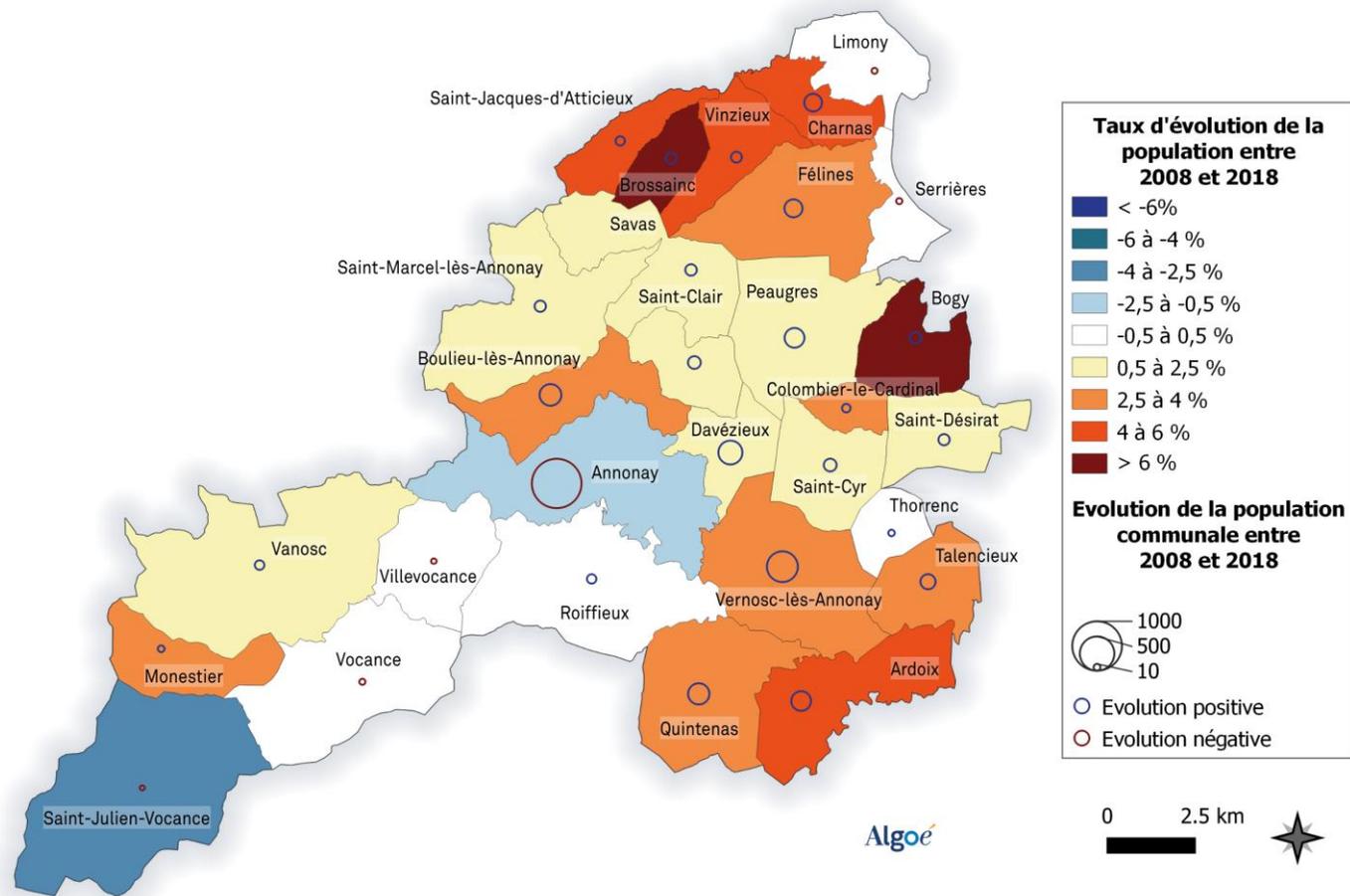
Tableau 1 - Évolution de la population par commune entre 2013 et 2018

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2013 et 2018

	Population 2018	Taux d'évolution annuelle de la pop. entre 2013 et 2018	Taux d'évolution du solde naturel annuel entre 2013 et 2018	Taux d'évolution du solde migratoire annuel entre 2013 et 2008	Niveau de polarité
Monestier	62	5.25%	0.75%	4.50%	0%
Peaugres	2219	2.48%	0.62%	1.86%	31%
Brossainc	269	2.31%	1.19%	1.11%	4%
Félines	1673	2.14%	0.70%	1.44%	25%
Colombier-le-Cardinal	305	2.09%	0.84%	1.26%	3%
Quintenas	1657	2.08%	0.55%	1.53%	22%
Vernosc-lès-Annonay	2634	2.07%	0.40%	1.66%	22%
Ardoix	1257	1.76%	0.99%	0.77%	11%
Boulieu-lès-Annonay	2345	1.69%	0.39%	1.30%	35%
Saint-Clair	1141	1.33%	0.27%	1.06%	16%
Vocance	615	1.32%	0.64%	0.68%	10%
Limony	768	1.13%	0.57%	0.57%	7%
Saint-Cyr	1382	1.03%	0.58%	0.45%	18%
Talencieux	1082	1.03%	0.88%	0.15%	11%
Bogy	437	0.99%	0.80%	0.19%	5%
Charnas	922	0.94%	1.12%	-0.18%	8%
Vinzieux	453	0.86%	0.91%	-0.05%	2%
ANNONAY RHÔNE AGGLO	48568	0.72%	0.17%	0.57%	
Davézieux	3123	0.48%	-0.29%	0.77%	118%
Annonay	16288	0.26%	-0.24%	0.50%	444%
Savas	899	0.22%	0.36%	-0.13%	8%
Saint-Jacques-d'Atticieux	300	0.13%	0.40%	-0.27%	5%
Thorrenc	234	0.09%	0.51%	-0.43%	1%
Vanosc	934	0.09%	0.24%	-0.15%	10%
Saint-Désirat	861	-0.02%	0.67%	-0.70%	24%
Serrières	1141	-0.05%	-1.02%	0.96%	43%
Saint-Marcel-lès-Annonay	1403	-0.23%	0.18%	-0.41%	23%
Saint-Julien-Vocance	225	-0.35%	-0.18%	-0.18%	2%
Roiffieux	2762	-0.36%	0.22%	-0.58%	33%
Villevocance	1177	-0.80%	0.30%	-1.09%	21%

Carte 4 - Évolution de la population par commune entre 2008 et 2018

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2008 et 2018



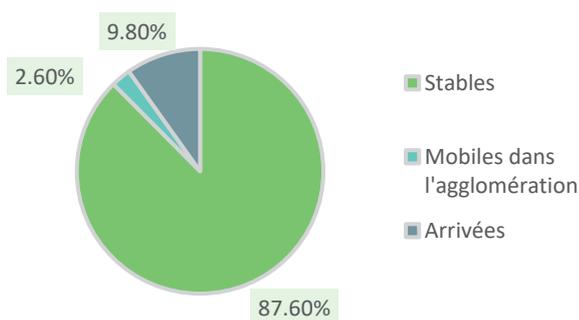
3. Dynamiques résidentielles entre 2018 et 2019

Une majorité de ménages stables

87,6% des habitants au sein du territoire en 2019 n'ont pas déménagé au cours de l'année précédente (entre 2018 et 2019). 2,6% des habitants ont déménagés au sein de l'agglomération et 9,8% sont des nouveaux arrivants.

Figure 2 - Habitants du territoire en 2019

Source : Insee 2019 - Fichier anonymisé des migrations résidentielles



548 habitants de plus suite aux migrations résidentielles entre 2018 et 2019

Entre 2018 et 2019, les migrations résidentielles ont concerné plus de 5 000 personnes.

1 597 personnes ont quitté le territoire d'Annonay Rhône Agglo et 2 145 personnes ont intégré une des communes du territoire. Ce flux d'entrée / sortie représente un gain de 548 personnes pour l'agglomération.

1 296 personnes ont été concernées par les migrations résidentielles internes au territoire : déménagement entre deux communes.

Annonay : une ville d'accueil pour les nouveaux habitants de l'agglomération

Les migrations résidentielles engageant la commune d'Annonay (en commune de départ et en commune d'arrivée) ont concerné 2 280 personnes.

Les flux sortants (1 045 personnes) sont moins importants que les flux entrant (1 235 personnes) d'où un gain démographique observé pour la commune.

Dans le détail, Annonay est attractive pour les nouveaux arrivants de l'agglomération. En effet, la commune polarise 35% des flux migratoires provenant de l'extérieur de l'agglomération. Entre 2018 et 2019, le solde des échanges migratoires avec les territoires extérieurs à l'agglomération est légèrement positif.

D'autre part, les échanges migratoires entre Annonay et les 28 autres communes du territoire sont positifs (+160 personnes).

Ces données indiquent que la commune d'Annonay reste une porte d'entrée du territoire pour les néo-habitants en provenance des territoires extérieurs à l'Agglomération. Néanmoins, quand on quitte Annonay, c'est davantage pour s'installer dans une autre commune de l'agglomération.

Des migrations internes au profit des communes du Plateau Est et du Plateau Sud

Les migrations résidentielles internes à l'agglomération concernent l'ensemble des communes. Néanmoins, les échanges présentent des soldes positifs sur tous les cadrons, excepté Coteaux du Pilat au Nord, comme représentés par la carte ci-dessous.

Les flux sont particulièrement conséquents sur le cœur d'Agglomération, tant dans les arrivées que les départs.

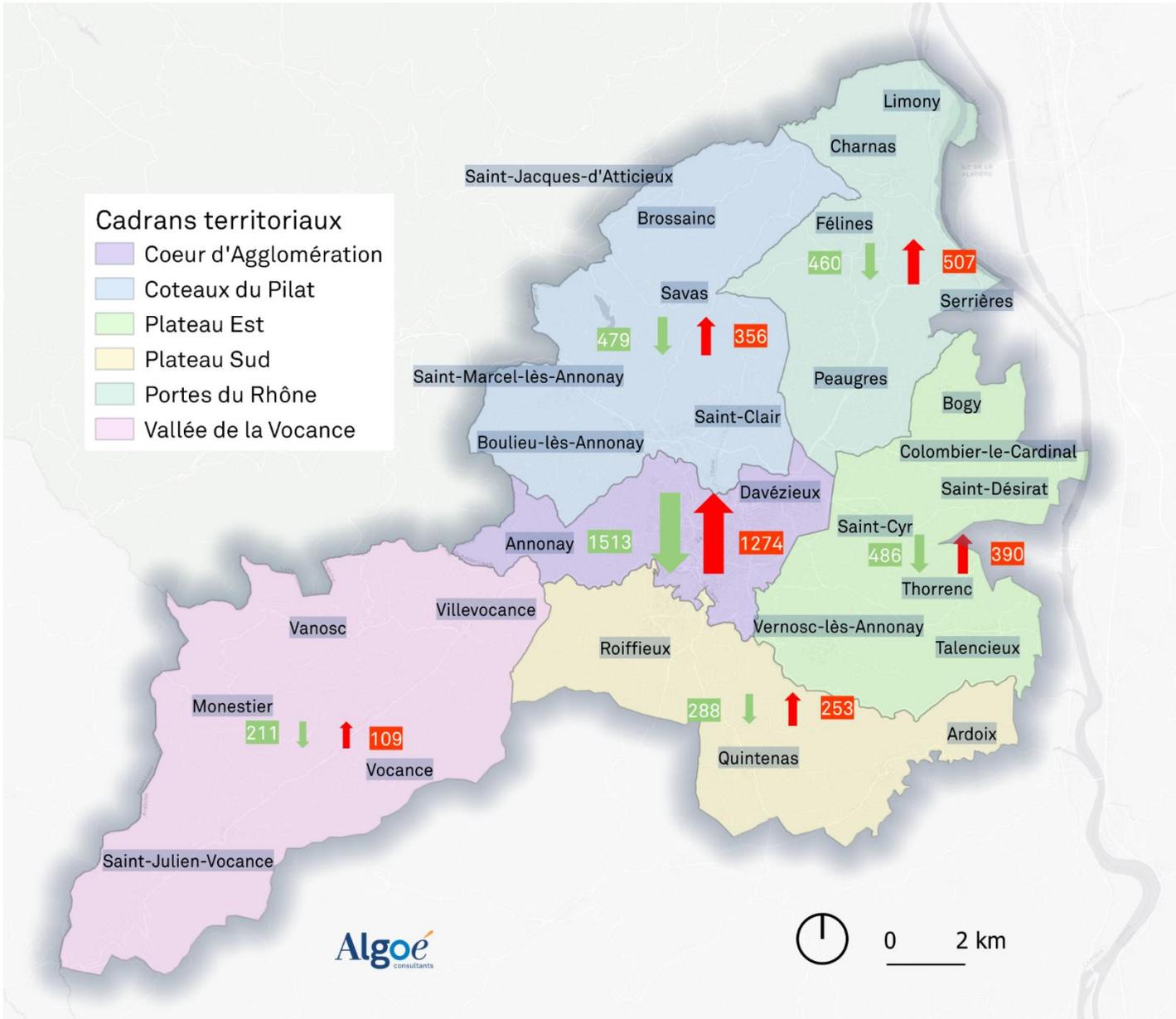
Un phénomène de desserrement urbain

Au-delà des soldes migratoires, les données indiquent que le territoire est marqué par un phénomène de « desserrement urbain » c'est-à-dire une réduction du rôle de sa ville centre comme pôle démographique de l'agglomération, et ce, au profit des communes périphériques.

Carte 5 - Flux migratoires internes à l'agglomération

Source : Insee 2019 - Fichier anonymisé des migrations résidentielles

Les flèches rouges indiquent le nombre de résidents ayant quitté le cadran territorial en 2019.
 Les flèches vertes indiquent le nombre de résidents ayant emménagé dans le cadran territorial en 2019.



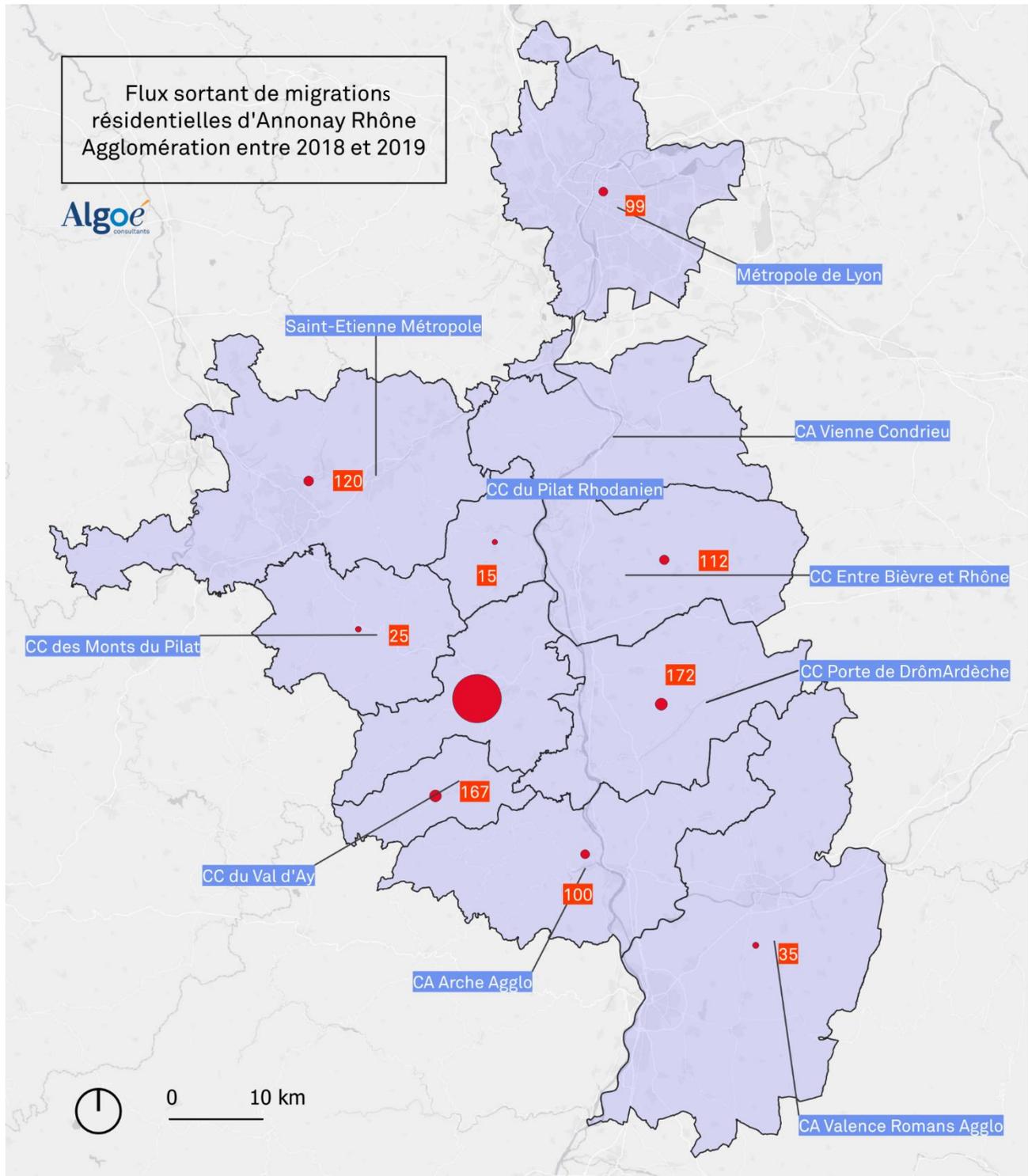
Une majorité d'échanges avec la région Auvergne-Rhône-Alpes

Les migrations résidentielles avec Annonay Rhône Agglo s'organisent d'une manière privilégiée avec Auvergne-Rhône-Alpes.

Entre 2018 et 2019, les flux migratoires quittant le territoire se sont dirigés vers un autre EPCI de la région. Les Auvergne-Rhône-alpins représentent également la majorité des nouveaux arrivants du territoire.

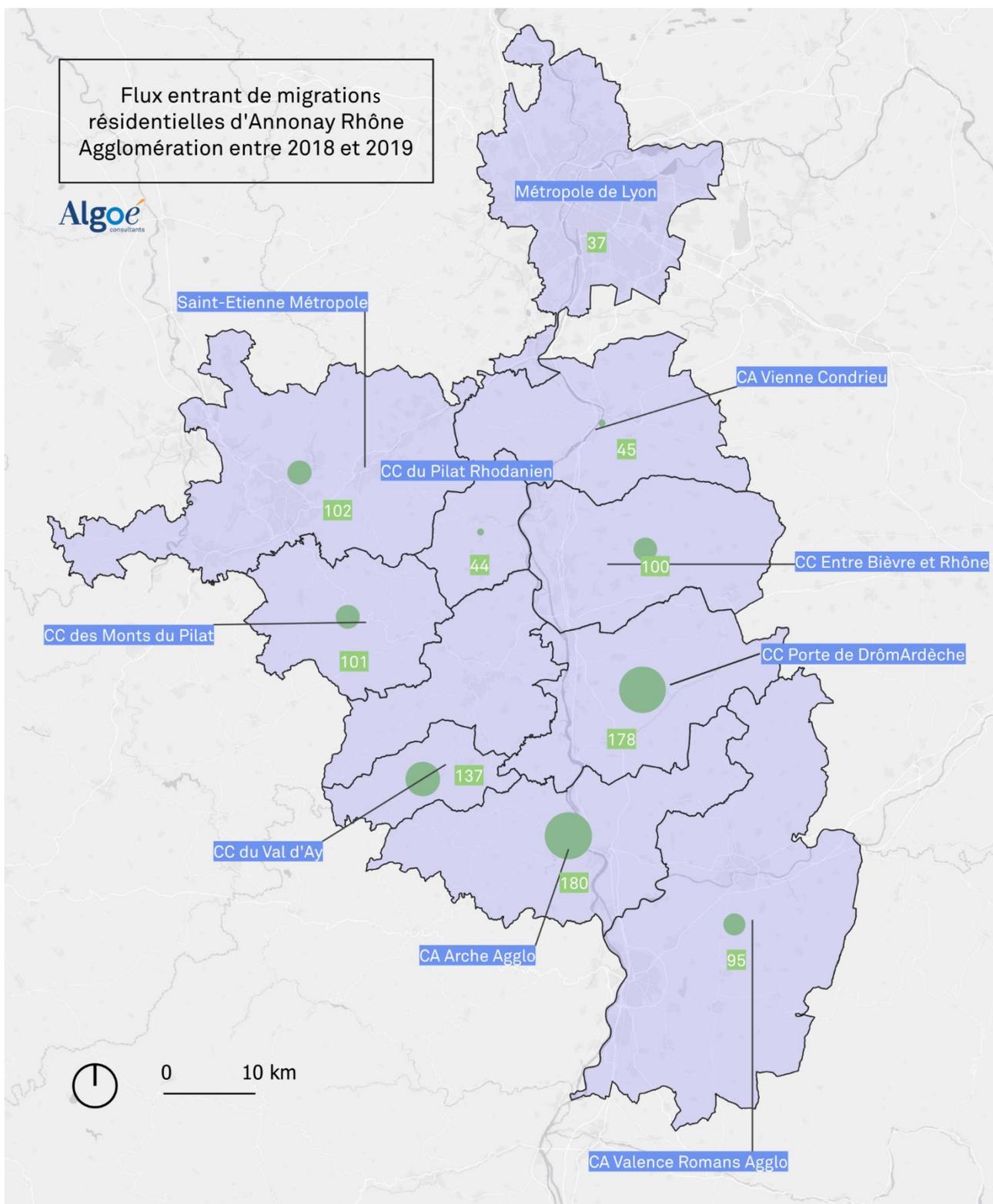
Carte 6 - Principales migrations résidentielles sortantes et entrantes avec les EPCI de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Source : Insee 2019 - Fichier anonymisé des migrations résidentielles



Flux entrant de migrations résidentielles d'Annonay Rhône Agglomération entre 2018 et 2019

Algoe consultants



Des échanges renforcés avec les EPCI voisins

Près de la moitié des migrations résidentielles avec Auvergne-Rhône-Alpes s'organise avec les dix EPCI représentés sur la cartographie ci-contre.

Ces territoires captent 53% des flux sortants d'Annonay Rhône Agglo et la majorité des Auvergne-Rhône-alpins déménageant au sein de l'Agglomération proviennent de ces mêmes EPCI.

Dans le détail, les ménages quittent Annonay Rhône Agglo pour s'installer principalement dans la communauté de communes de Porte de Dromardèche, dans celle du Val d'Ay, ou encore Saint-Étienne Métropole. Ces trois territoires ont accueilli 55% des migrations résidentielles entre l'agglomération et le territoire régional.

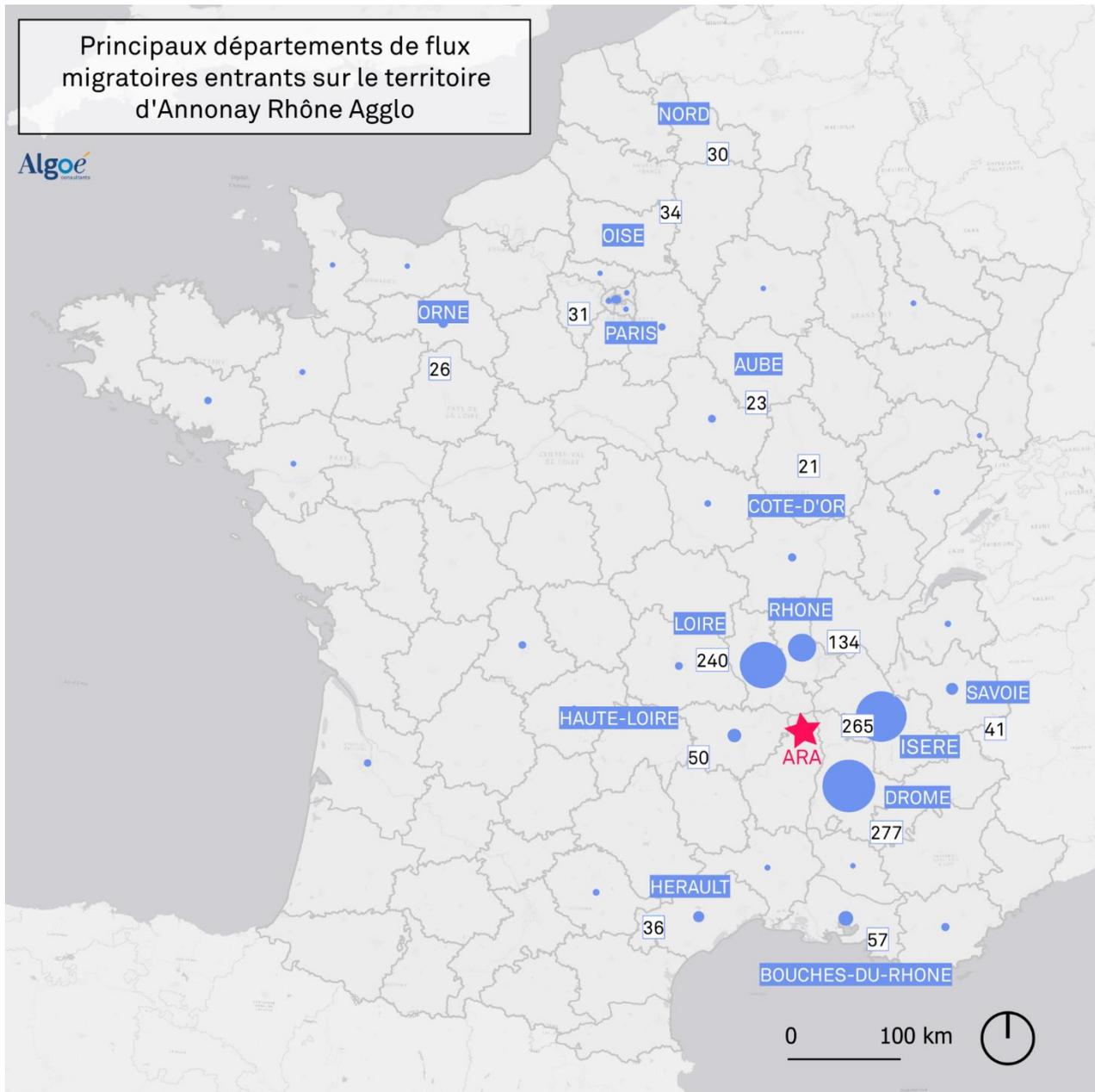
De façon concomitante, les Auvergne-Rhône-alpins qui viennent s'installer au sein de l'agglomération proviennent à 32% des communautés d'Arche Agglo, de Porte de Dromardèche, du Val d'Ay, de la Métropole de Saint-Étienne ou encore de la communauté de communes des Monts du Pilat.

Des migrations externes profitant à la dynamique générale de l'agglomération, en particulier sur la partie nord-est

En plus des bénéficiaires liés aux migrations internes, les communes des Coteaux du Pilat et du Plateau Est bénéficient également de l'apport des flux migratoires externes, au même titre que le cœur d'agglomération.

Carte 7 - Flux migratoires entrants en relation avec les départements extérieurs

Source : Insee 2019 - Fichier anonymisé des migrations résidentielles



4. Des évolutions sociodémographiques principalement caractérisées par la croissance des cadres, des professions intermédiaires et surtout des retraités

Définitions :

Les Catégories socioprofessionnelles :

La catégorie socioprofessionnelle « Autre » correspond aux inactifs hors retraités. Elle comprend notamment les populations sans emploi, les personnes au chômage ou encore les étudiants.

En 2018, le territoire enregistre 31% de retraités

Si en 2013 les retraités représentaient 11 578 personnes, en 2018 ils sont 12 497, ce qui traduit une faible, mais néanmoins constante progression.

Malgré, ces évolutions la surreprésentation des retraités déjà observée en 1999 et en 2013 perdure. En effet, en 2018, les retraités représentent 30,96% de la population d'Annonay Rhône Agglo (23,9% en 1999). Cette part est nettement supérieure à celle observée pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes (27% en 2018) et pour la France métropolitaine (26,9% en 2018), sans atteindre toutefois celle du département de l'Ardèche (33,7%), elle aussi en constante augmentation.

À l'échelle du territoire, les retraités sont particulièrement représentés à Serrières, Davézieux, Quintenas, Annonay, Boulieu-Lès-Annonay, Monestier, Roiffieux, Vernosc-lès-Annonay ou encore Peaugres. Ces neuf communes accueillent 71% des retraités de l'agglomération alors qu'elles ne représentent que 67% de la population totale.

Figure 3 - Population de 15 ans et plus d'Annonay Rhône Agglo selon la catégorie socioprofessionnelle

La progression des retraités est très inégale selon les communes. La progression est particulièrement significative à Peaugres (+176 pers., +5,8 points), Davézieux (+161 pers., +4,9 points), Vernosc-lès-Annonay (+156 pers., +4,2 points), Roiffieux (+92 personnes, +4,3 points), alors que leur part est en baisse dans d'autres communes sous l'influence d'une progression plus modeste des effectifs.

Une progression significative des cadres et professions intermédiaires

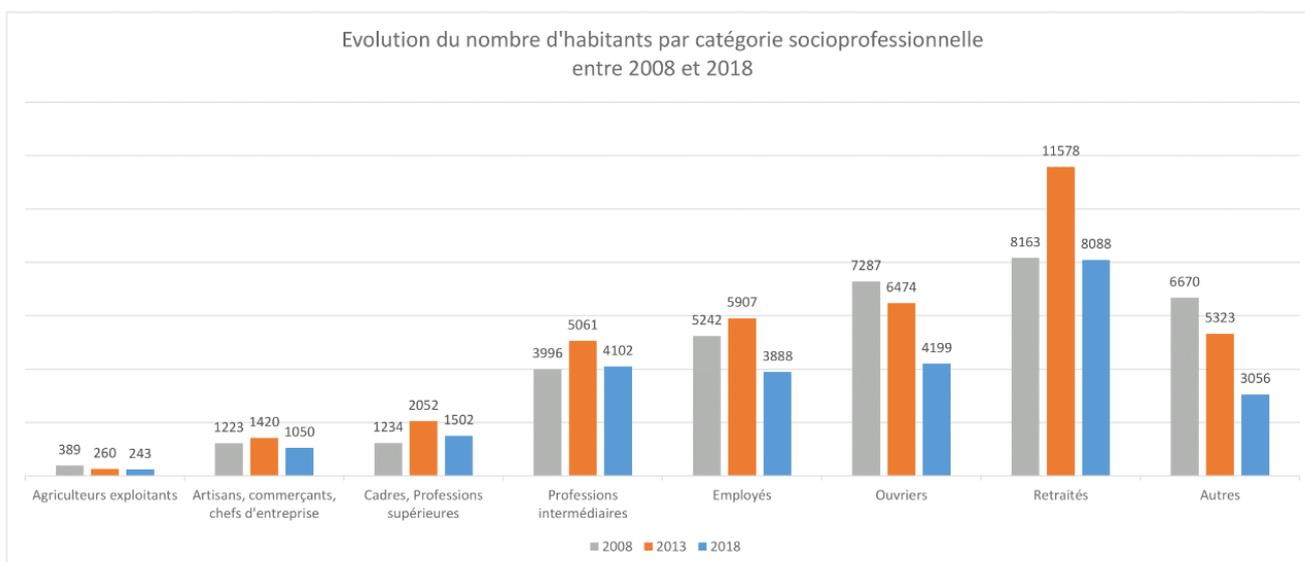
Les cadres sont sous-représentés à l'échelle de l'agglomération. Ils représentent 5,33% de la population du territoire en 2018 contre 9,4% pour la région Auvergne-Rhône-Alpes et 9,5% en France métropolitaine. Les chiffres à l'échelle nationale et régionale traduisent une proportion de cadres qui augmente, passant ainsi de 8,4 à 9,5% pour la France en 10 ans, et passant de 8,1 à 9,4% pour la région Auvergne-Rhône-Alpes. Ainsi le territoire de Annonay Rhône Agglo se situe en deçà de cette dynamique.

Néanmoins, le nombre de cadres a subi une forte augmentation entre 2008 et 2013 passant ainsi de 1 234 à 1 420, puis se stabilisant à 1 050 en 2018.

Les cadres sont particulièrement représentés dans les communes du **nord** de l'agglomération, par exemple à Saint-Clair, Saint-Jacques-d'Atticieux, Bogy, Brossainc, et sur le **sud** de l'agglomération sur Roiffieux et Vanosc. Ainsi, 17% des cadres de l'agglomération vivent sur ces sept communes qui représentent 10 % de la population du territoire.

Les professions intermédiaires progressent également de manière significative. Elles représentent en 2018 13,9% de la population du territoire et progressent de 3,4 points depuis 1999, puisque leur part était alors de 10,5%.

Source données : Insee RP 2008 et RP 2018 exploitations complémentaires



Une baisse des ouvriers et des agriculteurs

À l'inverse, entre 2013 et 2018, le territoire d'Annonay Rhône Agglo enregistre une baisse confirmée de ses ouvriers et de ses agriculteurs.

Ainsi,

Les ouvriers enregistrent une baisse significative de 3 088 personnes et leur part baisse de -4,3 points tandis que le territoire enregistre une baisse de 146 agriculteurs soit une baisse de 0,5 point.

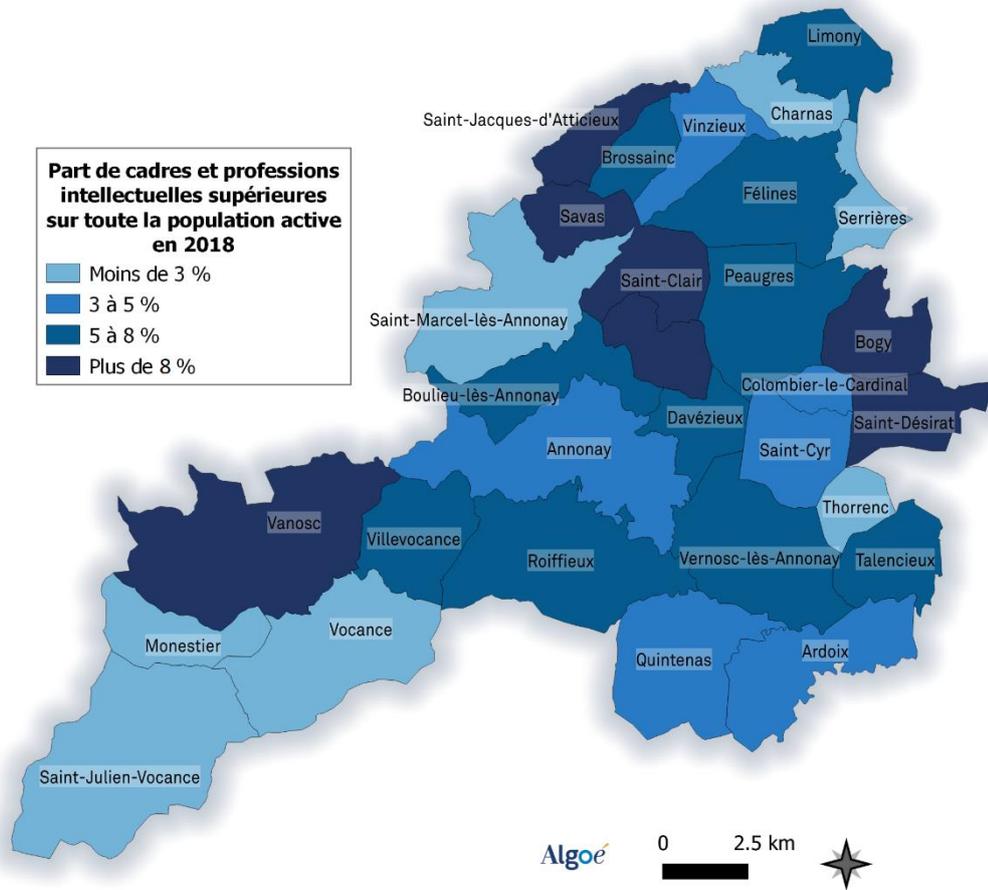
Tableau 2 - Population de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle

Source données : Insee RP 1999 et RP 2013 exploitations complémentaires

	Annonay Rhône Agglo			Ardèche	Auvergne-Rhône-Alpes	France Métropolitaine
	2008	2018	Evolution (point) de 2008 à 2018	2018		
Agriculteurs exploitants	1.0%	0.6%	-0.4%	1.4%	0.8%	0.8%
Artisans, Commerçants et Chefs d'entreprises	3.3%	3.5%	0.2%	4.5%	3.9%	3.5%
Cadres et professions supérieures	5.2%	5.3%	0.1%	5.4%	9.4%	9.5%
Professions intermédiaires	12.7%	13.9%	1.2%	13.1%	15.2%	14.1%
Employés	14.9%	14.6%	-0.3%	15.1%	15.6%	16.1%
Ouvriers	18.1%	16.0%	-2.1%	13.2%	12.4%	12.1%
Retraités	29.6%	31.1%	1.5%	33.7%	27.0%	26.9%
Autres	15.0%	15.0%	0.0%	13.6%	15.7%	17.0%

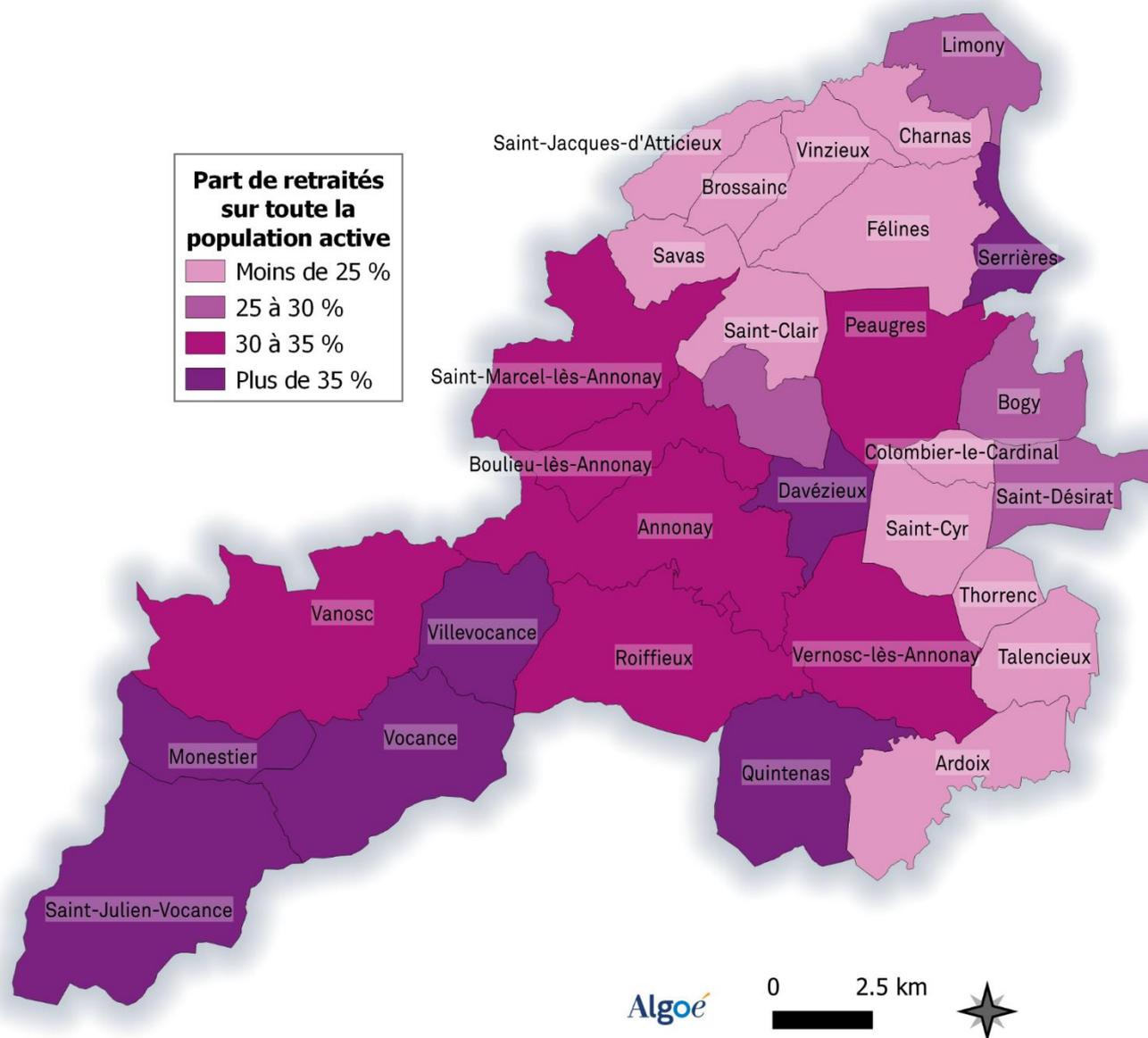
Carte 8 - Représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population communale

Source données : Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations complémentaires



Carte 9 - Représentation des retraités dans la population communale

Source données : Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations complémentaires



Définition :

Indicateur de concentration de l'emploi (ICE) : est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. (Source : Insee)

Un territoire aux fonctions équilibrées

Les évolutions socioprofessionnelles de l'agglomération tendent à renforcer sa fonction résidentielle.

En 1999, l'ensemble du territoire enregistrait près de 105 emplois pour 100 actifs occupés résidant dans le territoire. En 2013, cet indicateur a enregistré une baisse pour se situer autour de 100 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur le territoire. Aujourd'hui, en 2018, cette baisse se confirme pour atteindre 90 emplois pour 100 actifs. Cette tendance durable signale que l'agglomération renforce sa fonction résidentielle par comparaison à sa fonction économique.

Des fonctions économiques plus représentées à Davézieux, Peaugres, Limony, Quintenas, et Annonay

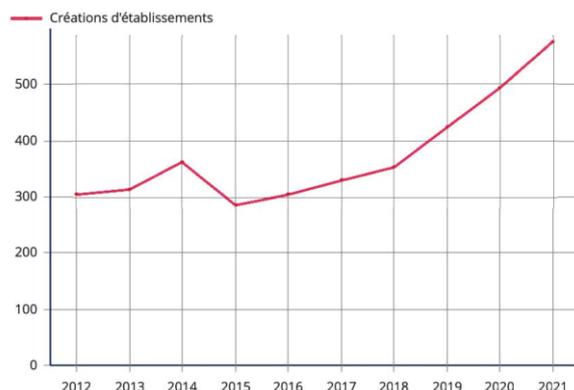
En 2013, les valeurs des Indices de Concentration de l'Emploi (ICE) étaient particulièrement élevées dans les communes du cœur d'agglomération (Annonay - Davézieux) ainsi qu'à Saint-Désirat et Serrières. Pour ces deux dernières communes, l'activité économique, portée vers la vallée du Rhône augmentait significativement la concentration d'emploi par rapport au nombre d'actifs résidents. Dans les autres communes, les ICE étaient faibles ce qui témoignait de leur fort caractère résidentiel.

L'analyse de la période 1999 - 2018 indique que la concentration d'emploi augmente significativement à Davézieux, Peaugres, Limony ou encore Quintenas. Cette dynamique s'explique par une croissance significative de l'emploi au regard de la population active résidente. Ces communes renforcent par conséquent leur mixité fonctionnelle entre fonctions résidentielle et économique.

Ceci s'inscrit en étroite cohérence avec l'augmentation du nombre d'entreprises enregistrée sur l'ensemble du territoire depuis 2015.

Figure 4 - Evolution des créations d'entreprises - 2012- 2021

Source données : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.



Dans les autres communes, la baisse de l'ICE résulte d'une progression plus importante de la population active résidente par rapport au nombre d'emplois ce qui signe un renforcement de leur fonction résidentielle.

Tableau 3 - Évolution de l'indicateur de concentration de l'emploi (ICE) par commune entre 2013 et 2018

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2013 et 2018

	Population 2018	Indice de concentration de l'emploi 2013	Indice de concentration de l'emploi 2018	Evolution de l'ICE (%) 2013-2018	Evolution nette de l'ICE (nb d'emplois) 2013-2018
Saint-Désirat	861	250.1	246.8	-1.3%	-3.3
Davézieux	3123	205.8	228.2	10.9%	22.4
Annonay	16288	192.4	196.1	1.9%	3.7
Serrières	1141	93.8	80.7	-14.0%	-13.1
Félines	1673	74.3	66.5	-10.5%	-7.8
Saint-Marcel-lès-Annonay	1403	66.1	56.7	-14.2%	-9.4
Peaugres	2219	54.9	52.4	-4.6%	-2.5
Saint-Julien-Vocance	225	45.1	49.4	9.5%	4.3
Saint-Clair	1141	53.9	48.1	-10.8%	-5.8
Boulieu-lès-Annonay	2345	47	46.8	-0.4%	-0.2
Roiffieux	2762	45	39.5	-12.2%	-5.5
Ardoix	1257	32.8	35	6.7%	2.2
Saint-Cyr	1382	47.6	34.1	-28.4%	-13.5
Monestier	62	25	33.3	33.2%	8.3
Quintenas	1657	26.3	32.8	24.7%	6.5
Vocance	615	39.1	32.1	-17.9%	-7
Vanosc	934	28	30.9	10.4%	2.9
Limony	768	24.6	29.8	21.1%	5.2
Villevocance	1177	25.2	24.8	-1.6%	-0.4
Charnas	922	23.9	24.1	0.8%	0.2
Vernosc-lès-Annonay	2634	25.2	22.4	-11.1%	-2.8
Bogy	437	24.8	21.2	-14.5%	-3.6
Thorrenc	234	29.7	19.7	-33.7%	-10
Brossainc	269	30.7	17.5	-43.0%	-13.2
Colombier-le-Cardinal	305	28.5	16.4	-42.5%	-12.1
Vinzieux	453	16.3	14.3	-12.3%	-2
Savas	899	14.7	14	-4.8%	-0.7
Saint-Jacques-d'Atticieux	300	14	13.6	-2.9%	-0.4
Talencieux	1082	10.4	12.8	23.1%	2.4

Des niveaux de revenus particulièrement contrastés entre les communes

Définition :

Revenu fiscal par unité de consommation : Il s'agit d'une mesure des revenus déclarés au fisc - avant abattements - qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

D'une manière générale, en France, les revenus disponibles médians par unité de consommation pour l'année 2018 ont tendance à diminuer à mesure que l'on s'éloigne des principales agglomérations. Pour autant, sur le territoire d'Annonay Rhône Agglomération, la tendance est inversée : les communes périphériques à Annonay - la ville centre de l'agglomération - perçoivent des revenus plus élevés que celle-ci.

La cartographie ci-dessous, permet d'observer ce gradient sur la Métropole de Lyon. Elle indique ensuite que les niveaux de revenus ont également tendance à se maintenir dès lors que les communes se situent le long de la vallée du Rhône.

Concernant Annonay Rhône Agglo, il est net que le territoire est scindé entre l'ouest et l'est d'Annonay. En effet, l'influence de la vallée du Rhône se dessine clairement sur le nord et l'est des communes d'Annonay Rhône Agglo. Tandis que les communes du sud de l'agglomération disposent de revenus plus faibles. Ainsi, en moyenne, les revenus médians par unité de consommation (UC) sur Annonay Rhône Agglo s'élèvent à 21 986 €/UC en 2018.

Ce niveau de revenus médian est supérieur à celui observé pour le département de l'Ardèche (20 289 €/UC). Comparativement, la médiane de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de (22 609 €/UC), ce qui est au-dessus de la moyenne du territoire.

Carte 10 - Revenus médians par unité de consommation en 2018

Source données : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) - Année 2018 - Observatoire des Territoires, CGET

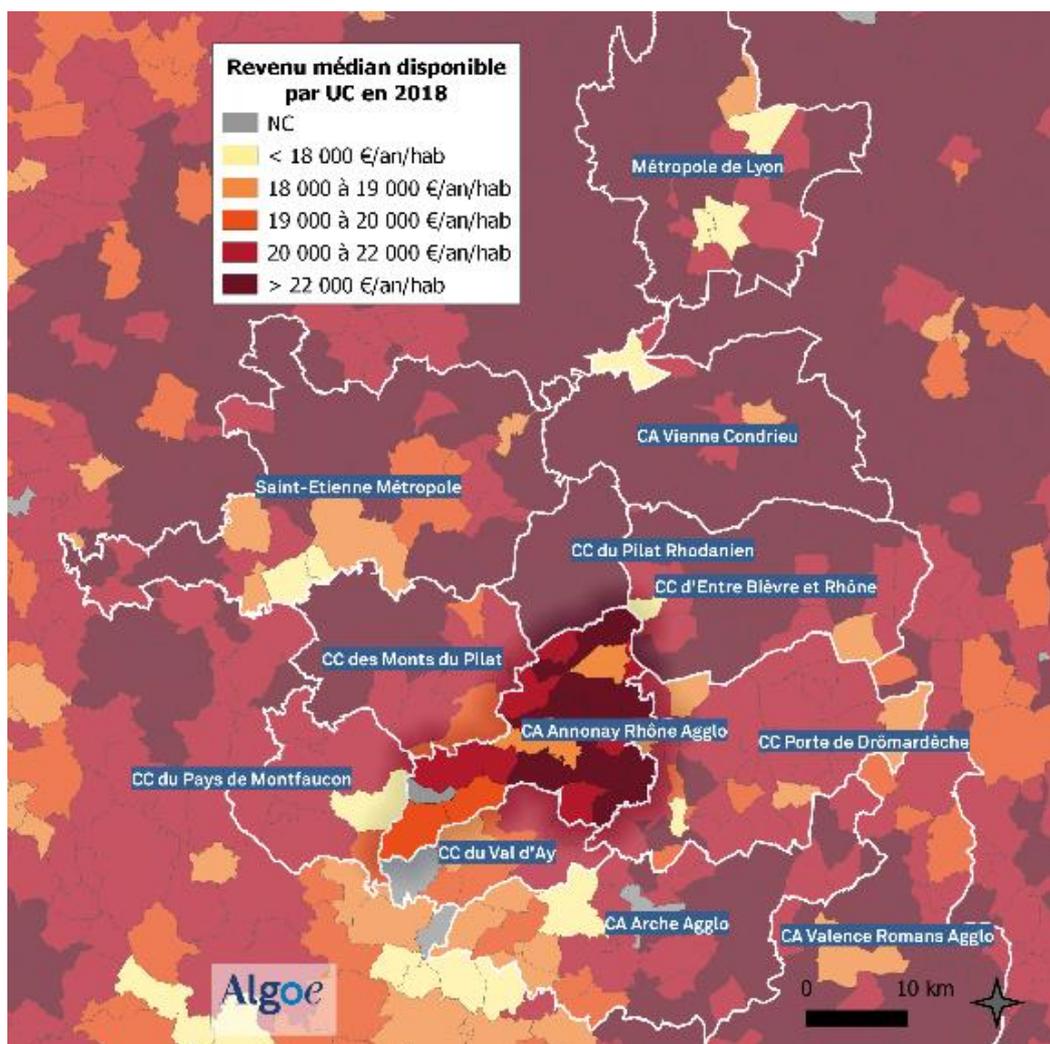


Tableau 4 - Revenus médians par unité de consommation en 2018

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) -

	Revenu médian par UC en euros	Revenu médian par UC au mois
Monestier	NC	NC
Saint-Clair	25 080	2 090
Savas	24 760	2 063
Félines	24 240	2 020
Thorrenc	24 150	2 013
Vinzieux	24 090	2 008
Colombier-le-Cardinal	23 700	1 975
Talencieux	23 340	1 945
Limony	23 230	1 936
Bogy	23 220	1 935
Charnas	23 100	1 925
Peaugres	23 040	1 920
Roiffieux	22 480	1 873
<i>Région AURA</i>	22 480	1 873
Davézieux	22 440	1 870
Vernosc-lès-Annonay	22 120	1 843
Ardoix	22 100	1 842
Boulieu-lès-Annonay	22 070	1 839
Saint-Désirat	21 960	1 830
Saint-Cyr	21 840	1 820
Brossainc	21 560	1 797
<i>France métropolitaine</i>	21 480	1 790
Saint-Marcel-lès-Annonay	21 460	1 788
<i>CA ARA</i>	21 300	1 775
Villevoçance	21 240	1 770
Saint-Jacques-d'Atticieux	21 140	1 762
Quintenas	20 990	1 749
<i>Département de l'Ardèche</i>	20 780	1 732
Serrières	20 240	1 687
Vanosc	20 040	1 670
Saint-Julien-Vocance	19 870	1 656
Vocance	19 250	1 604
Annonay	18 820	1 568

Des écarts significatifs entre les communes

Au sein d'Annonay Rhône Agglo, les disparités communales restent conséquentes puisque les données indiquent un écart de 6 800 € entre la commune affichant le revenu médian le plus élevé -Saint Clair- et celle affichant le revenu médian le plus bas -Annonay-. Rapporté au mois cela représente un écart de près de 566 € dans les revenus des ménages.

Avec un revenu médian de 25 080 €, Saint Clair affiche le plus haut niveau de revenu du territoire. Par ailleurs, ces communes n'enregistrent pas de ménages présentant une forte dépendance des prestations sociales pour composer leur revenu.

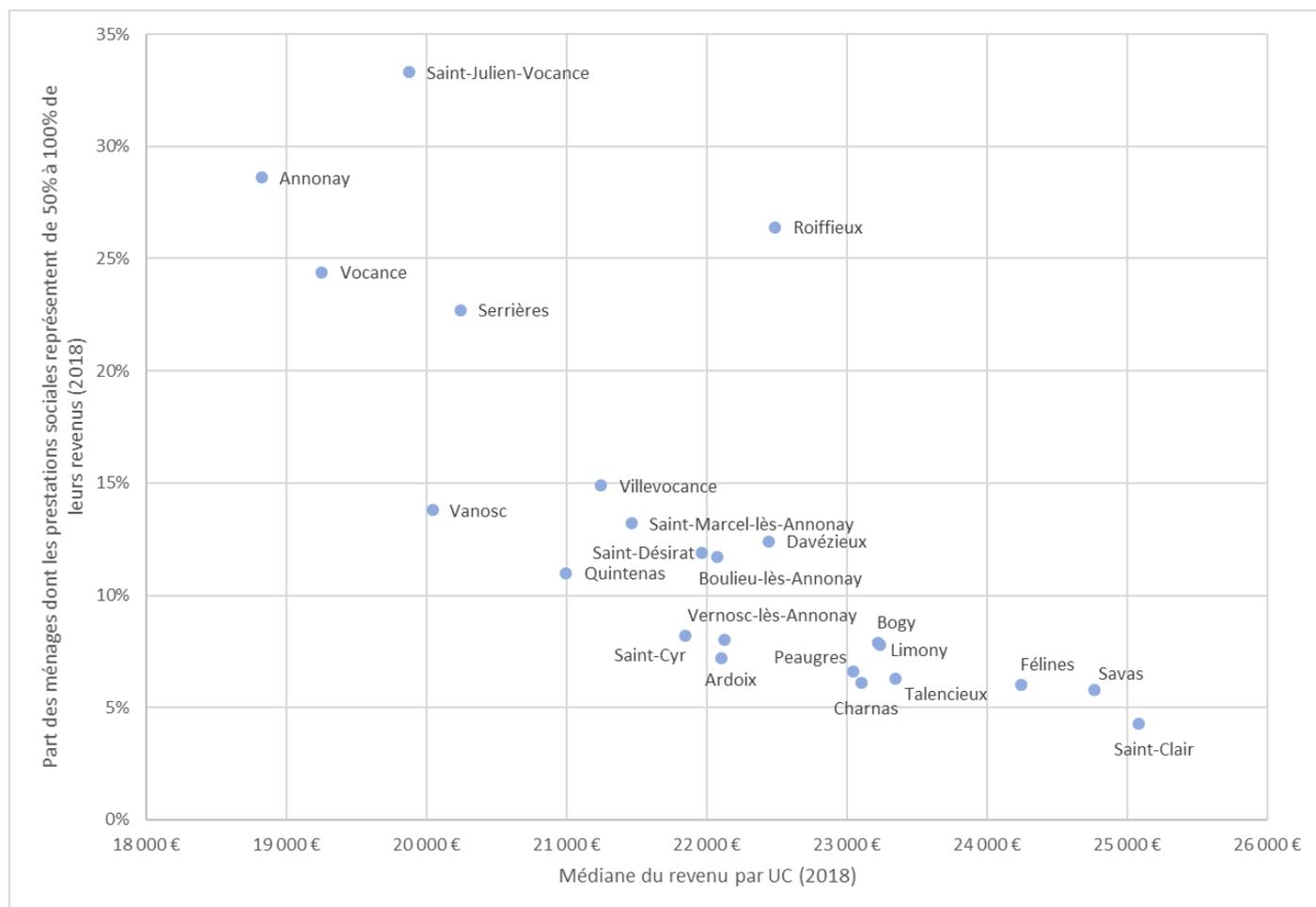
À l'inverse, les communes d'Annonay, Vocance, Saint-Julien-de-Vocance et Serrières enregistrent davantage

de ménages en situation de fragilité : les revenus médians y sont bas et la part des ménages dépendant des prestations sociales y est plus élevée. Parmi ces quatre communes, Annonay se distingue en affichant le revenu médian le plus bas de l'agglomération et le plus fort taux de dépendances des ménages vis-à-vis des prestations sociales.

Les autres communes se trouvent davantage en situation de mixité sociale. C'est par exemple le cas à Roiffieux, Davézieux ou Boulieu-lès-Annonay qui enregistrent des revenus médians et des niveaux de dépendance aux prestations sociales intermédiaires.

Figure 5 - Niveau de revenus et prestations sociales dans la composition des revenus des ménages, hors absence de données pour les communes suivantes : Brossainc, Colombier-le-Cardinal, Monestier, Saint-Jacques-d'Atticieux, Thorrenc, Vinzieux

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) - Année 2018 et Cnaf, fichier FILEAS et Base communale allocataire 2018 (BCA)



77% des ménages ont un niveau de revenu permettant l'accès à un logement social

En 2015, 77% des ménages d'Annonay-Rhône-Agglo ont un niveau de revenus inférieur à 130% du plafond HLM. Cela signifie que ces ménages sont potentiellement éligibles à un logement locatif social.

Les revenus progressent sur l'ensemble du territoire puisqu'en 2009, 80% des ménages affichaient un niveau de revenus inférieur au plafond HLM.

Une progression des ménages aux revenus supérieurs

Ces évolutions sont portées par l'augmentation des ménages aux revenus supérieurs. En effet, les données fiscales de 2009 indiquent que 19,9% des ménages du territoire bénéficiaient d'un niveau de revenus supérieurs à 130% du plafond HLM (dont 12,9% supérieurs à 150% du plafond HLM). Cette part a progressé pour atteindre 23,0% en 2015 avec une hausse significative des ménages disposant de revenus supérieurs à 150% du plafond HLM (15,2% en 2015). Cela a représenté une hausse de 3,1 points entre 2009 et 2015.

En outre, il est à noter que les ménages aux revenus intermédiaires (entre 100 et 130% du plafond HLM) progressent également passant de 18,8% en 2009 à 20,2% en 2015 (soit +1,8 point).

Une stabilité des ménages les plus fragiles

D'une manière générale, les ménages aux revenus modestes sont moins représentés sur l'ensemble du territoire. Ce dernier accueillait 33,8% de ménages sous le plafond PLUS en 2009 contre 32,2% en 2015.

La baisse la plus significative concerne surtout les ménages dont les niveaux de revenus se situent en dessous du plafond PLAI (inférieur à 60% du plafond HLM). Ces derniers représentaient 27,6% des ménages en 2009 contre 24,3% en 2015.

Pour autant, il est à souligner que les ménages les plus fragiles restent stables. En 2009, 8,5% des ménages disposaient de revenus inférieurs à 30% du plafond HLM contre 8,3% en 2015).

Figure 6 - Rapports entre niveaux de revenus et nature des logements HLM

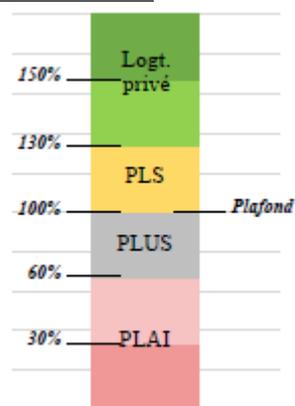
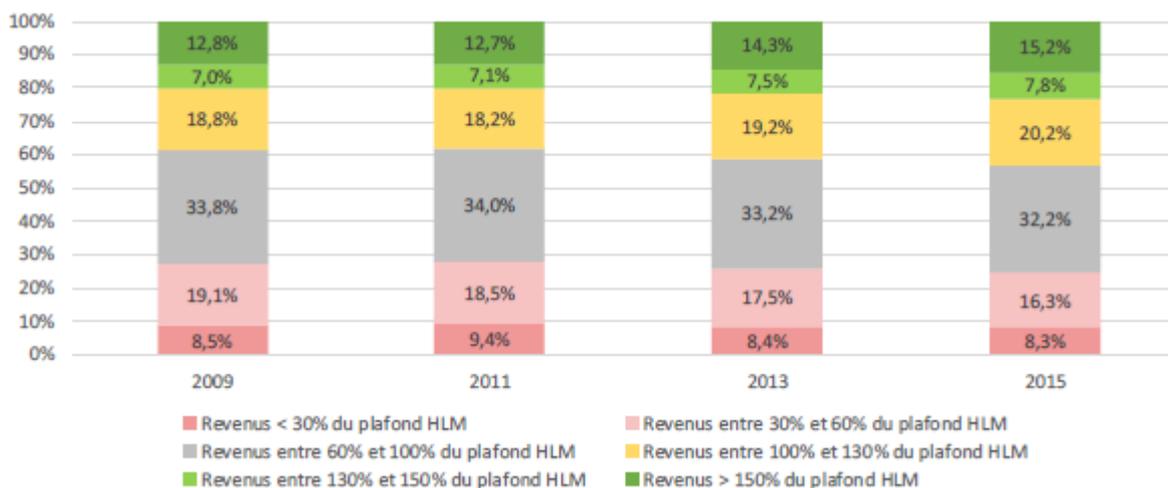


Figure 7 - Répartition des ménages selon leurs revenus

Sources : Filocom 2009, 2011, 2013, 2015, MEDDE d'après DGFIP



Des niveaux de revenus qui illustrent l'importance d'une diversité de l'offre d'habitat

Précisions :

Utilisation des données Filocom

Les données Filocom 2015 utilisées pour analyser les niveaux de revenus par statuts d'occupation ne sont pas disponibles pour le nouveau périmètre d'Annonay Rhône Agglo. Cette section de l'analyse distinguera dès lors les niveaux de revenus des communes appartenant à l'ancien EPCI d'Annonay Agglo et les communes appartenant à l'ancien EPCI Vivarhôte.

Les différences de niveaux de revenus observées à l'échelle du territoire justifient à eux seuls la nécessité de disposer d'une offre d'habitat diversifiée.

Les principaux segments de marchés : le locatif social, le locatif privé, et la propriété occupée constituent effectivement une palette d'offre d'habitat permettant aux ménages de se loger indépendamment de leur niveau de revenus.

Les données indiquent que les revenus médians des propriétaires occupants sont supérieurs en étant compris entre 35 949 € pour les communes appartenant à l'ancien EPCI d'Annonay Agglo et 39 107 € pour les communes appartenant à l'ancien EPCI Vivarhôte.

Le locatif privé loge des ménages dont les revenus médians sont compris entre 19 480 € pour l'ancien EPCI d'Annonay Agglo et 25 239 € pour les communes appartenant à l'ancien EPCI Vivarhôte.

Enfin, le parc social loge quant à lui des ménages à la situation financière plus fragile avec des niveaux de revenus compris entre 17 105 € pour l'ancien EPCI d'Annonay Agglo et 19 859 € pour l'ancien EPCI de Vivarhôte.

Il est cependant à noter les faibles écarts entre les niveaux de revenus des locataires du parc privé et les niveaux de revenus des locataires du parc social. Cette observation témoigne d'une porosité entre ces deux segments du marché de l'habitat.

Figure 8 - Niveaux de revenus par statuts d'occupation en 2015

Sources : Filocom 2015, MEDDE d'après DGFIP

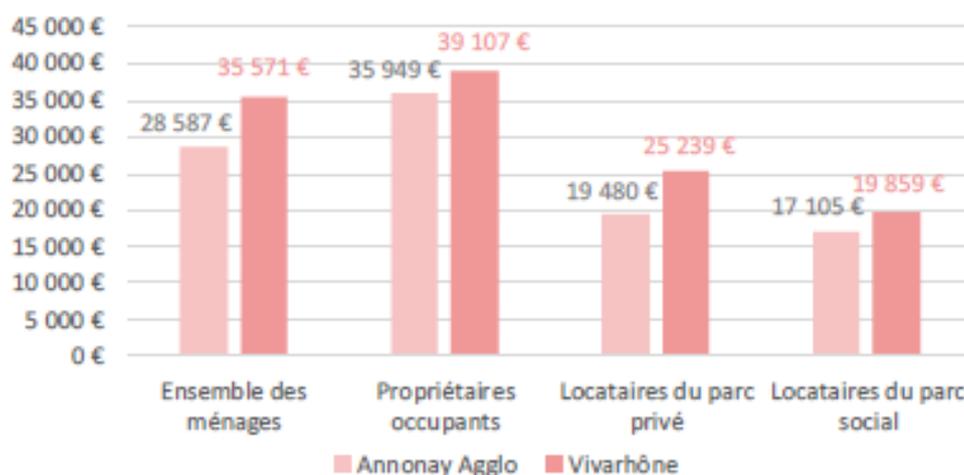
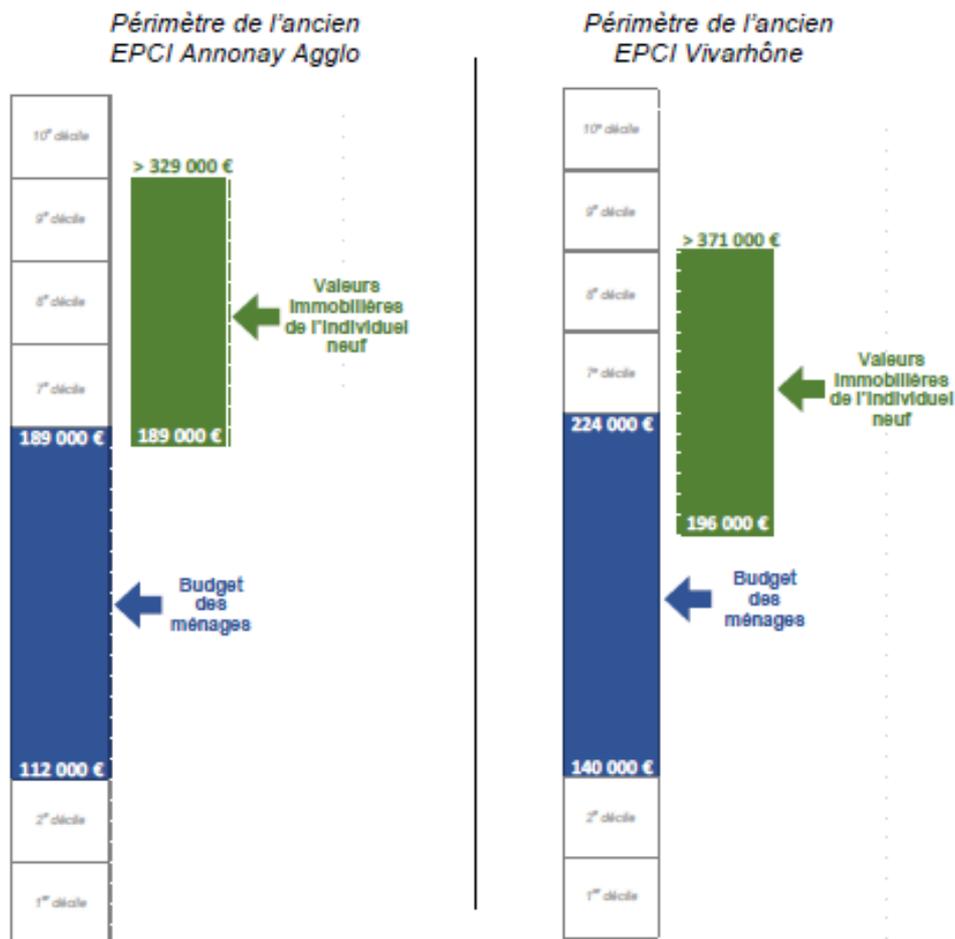


Figure 9 - Niveau d'accessibilité des ménages aux marchés immobiliers en 2014

Sources : Adéquation, février 2015, « Approche sur les capacités de marché et la densité dans le Scot des Rives du Rhône », étude réalisée pour le Scot des Rives du Rhône



Un décalage entre les capacités financières des ménages et les valeurs des marchés immobiliers

D'une manière générale, on estime que les ménages ayant un niveau de revenus compris entre les 3e et 6e déciles représentent 70% de la cible de la promotion immobilière ; c'est-à-dire l'accession d'un logement neuf. En dessous, les ménages sont la cible des produits locatifs (privés ou sociaux), au-dessus, ils sont la cible de biens immobiliers compris dans des gammes supérieures.

Pour le territoire, les données indiquent que les niveaux de revenus à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo ne sont pas en adéquation avec la réalité des prix des marchés immobiliers. Cela peut générer pour les ménages des difficultés d'accès à un logement en accession.

Sur l'ancien périmètre d'Annonay Agglo, les budgets des ménages des 3e et 6e déciles pour une accession sont compris entre 112 000 € et 189 000 € alors que les niveaux de prix dans le neuf démarrent à 189 000 €.

L'inadéquation entre les niveaux de revenus et les prix des marchés immobiliers est moins forte pour les communes appartenant à l'ancien territoire de Vivarhône puisque le budget des ménages des 3e et 6e déciles est compris entre 140 000 € et 224 000 € alors que les niveaux de prix dans le neuf débutent à 196 000 €.

L'analyse des niveaux de revenus permet, dès lors, de souligner que les segments du locatif privé et du locatif social sont importants pour assurer l'accès au logement de l'ensemble des ménages.

Elle illustre ensuite l'intérêt d'accompagner et de soutenir les ménages dans leur parcours résidentiel, du locatif vers l'accession.

6. Une reconfiguration des ménages : une baisse des familles avec enfant(s) et une progression de personnes seules

2 097 ménages supplémentaires entre 2008 et 2018

Entre 1999 et 2013, l'agglomération a enregistré une progression de 3 233 ménages. Cette tendance s'est confirmée sur la période 2008 / 2018, tout en accompagnant le desserrement des ménages également observé à l'échelle nationale.

Une baisse des familles avec enfant(s) accompagnée d'un changement de leur morphologie

Entre 2008 et 2018, le nombre de familles avec enfant(s) (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) a légèrement augmenté ; les données indiquent un gain global de 175 familles.

Néanmoins, leur part a reculé au profit des ménages composés de personnes seules. Ainsi, les familles avec enfant(s) représentent 35% des ménages du territoire en 2018 contre 38% en 2008 et 44% en 1999.

Au-delà du recul des familles avec enfant(s), on assiste à un changement de leur morphologie : les couples avec enfant(s) sont moins nombreux de 302 familles (-4.39 points) entre 2008 et 2018, alors que les familles monoparentales progressent significativement : +477 familles (+1,53 point).

Une progression des personnes seules et des couples sans enfant

La baisse des familles avec enfant(s) a profité à la progression des couples sans enfant et des personnes seules.

Entre 2008 et 2018, les couples sans enfant progressent de 588 ménages. Ils représentent ainsi 30% des ménages du territoire en 2018, cette part restant constante depuis 2008.

La progression la plus significative concerne les personnes seules qui sont plus nombreuses de 1 314 ménages ce qui représente une hausse de 3.13 points entre 2008 et 2018 ; soit 34% des ménages du territoire.

Il est à noter que la stabilisation des couples sans enfant(s) et la progression des ménages composés d'une seule personne résultent aussi bien de l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire que de la dynamique de vieillissement de la population.

Une baisse de la taille des ménages

La reconfiguration de la typologie des ménages conduit mécaniquement à leur desserrement. En 1999, les ménages étaient en moyenne composés de 2,5 personnes, contre 2,2 personnes en 2018.

Le desserrement des ménages est une tendance nationale qui s'explique par le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation.

Ainsi, les ménages d'Annonay Rhône Agglo demeurent très légèrement plus resserrés qu'en France métropolitaine et dans l'ensemble d'Auvergne-Rhône-Alpes qui affichent une taille moyenne des ménages de 2,19 personnes.

La taille des ménages demeure cependant plus importante dans les ECPI voisines avec 2,3 personnes / ménages dans les CC des Monts du Pilat, du pays de Montfaucon, du Val d'Ay, de Ports de DromArdèche et du Pilat Rhodanien. La CC Entre Bièvre et Rhône se distingue davantage avec une moyenne de 2,4 personnes / ménages en 2018.

Figure 10 - Composition des ménages d'Annonay Rhône Agglo

Source données : Insee RP 1999 et RP 2013 exploitations complémentaires

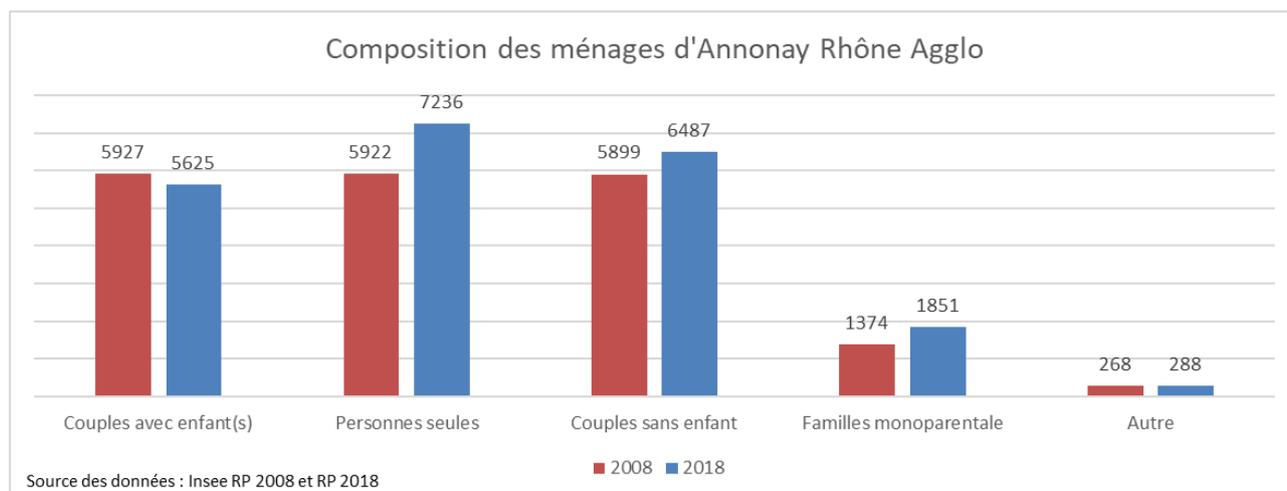


Tableau 5 - Composition des ménages d'Annonay Rhône Agglo

Source données : Insee RP 2008 et RP 2018 exploitations complémentaires

	2018	2008	Evolution entre 2008 et 2018
Personnes seules	33.68%	30.54%	3.13%
Couples sans enfant	30.19%	30.42%	-0.23%
Couples avec enfant(s)	26.18%	30.57%	-4.39%
Familles monoparentale	8.61%	7.09%	1.53%
Autre	1.34%	1.38%	-0.04%

Tableau 6 - Taille moyenne des ménages dans les territoires voisins en 2018

Source données : Insee RP 2018 exploitations complémentaires

	Taille moyenne des ménages (2018)
Métropole de Lyon	2.1
Annonay Rhône Agglo	
Saint-Etienne Métropole	2.2
CA Valence Romans Agglo	
Arche Agglo	
CC Pays de Montfaucon	
CA Vienne Condrieu	
CC des Monts du Pilat	2.3
CC du Pilat Rhodanien	
CC Porte de Dromardèche	
CC du Val d'Ay	
CC Entre Bièvre et Rhône	2.4

Plus d'une personne seule sur deux vit à Annonay

Les personnes seules sont surreprésentées à Annonay (46%). La commune loge effectivement 34% des personnes seules du territoire qui y représentent 37% des ménages. Les personnes seules sont également surreprésentées à Serrières et Saint-Julien-Vocance où elles représentent respectivement 44 et 43% des ménages contre une moyenne de 34% à l'échelle de l'agglomération.

Au-delà de ces communes, on note une faible représentation des personnes seules sur les communes du nord et de l'est de l'agglomération : 11% à Thorrenc, 15% à Savas, 18% à Vinzieux. Cette dynamique est une conséquence notamment de l'absence de services dans ces communes, et de la difficile péréquation entre les besoins et les offres de logements. Ces parts sont néanmoins en hausse entre 2013 et 2018, ce qui confirme cette tendance sur tout le territoire. Une surreprésentation des familles avec enfant(s) sur les communes du nord et de l'est du territoire

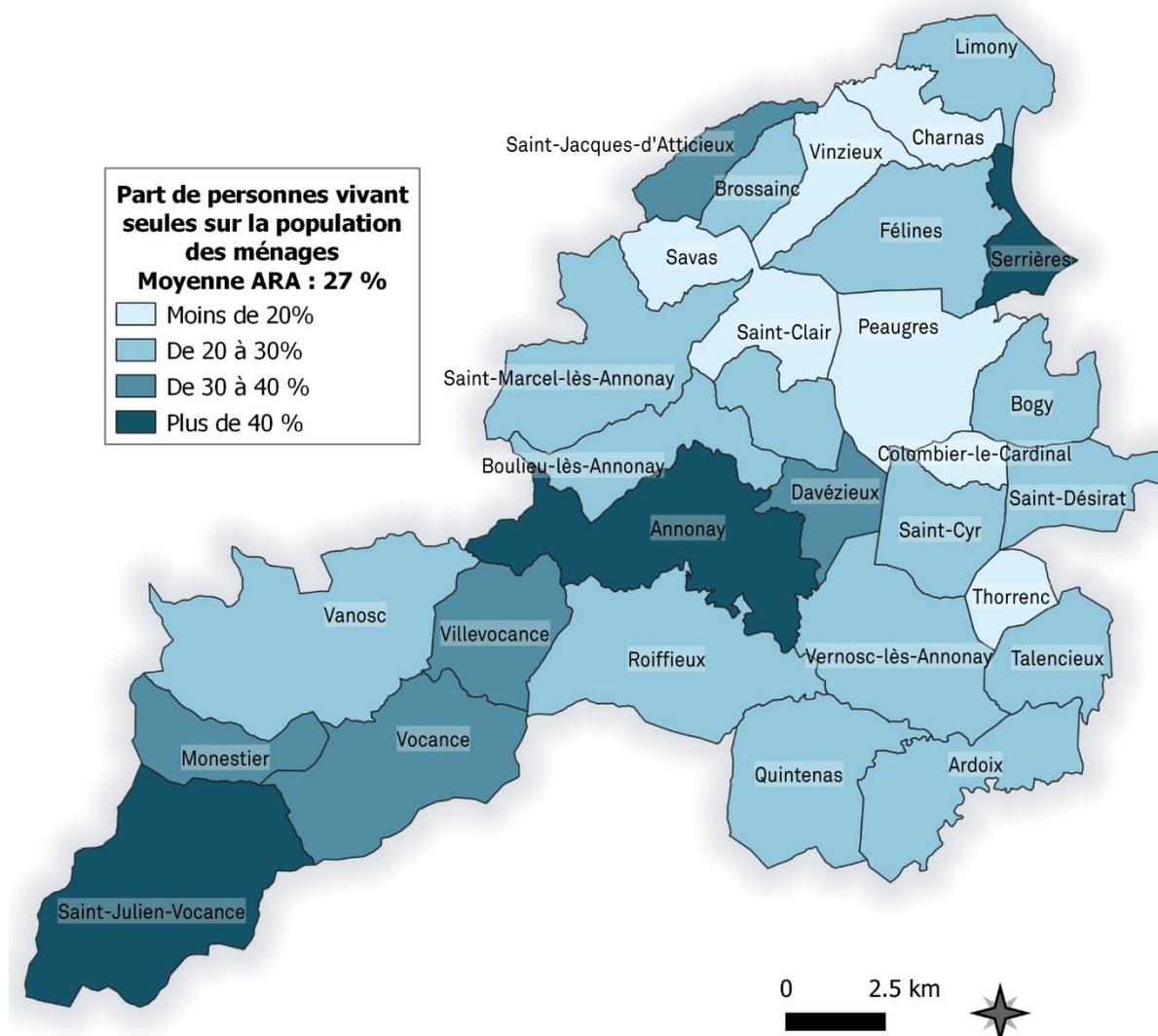
À l'inverse des personnes seules, les familles avec enfant(s) sont surreprésentées dans les communes du nord et de l'est du territoire. Alors que les familles représentent en moyenne 35% des ménages de l'agglomération, leur part s'élève à 45% à Vinzieux, 44% à Thorrenc et Savas, 43% à Bogy et 41% à Talencieux.

À l'inverse, les familles avec enfant(s) sont faiblement représentées à Annonay où elles ne représentent que 18% des ménages. Les communes de Vocance et de Saint-Julien-Vocance affichent également des taux assez bas.

Dans les autres communes, la part des familles avec enfant(s) est proche ou supérieure à la moyenne observée pour l'ensemble de l'agglomération.

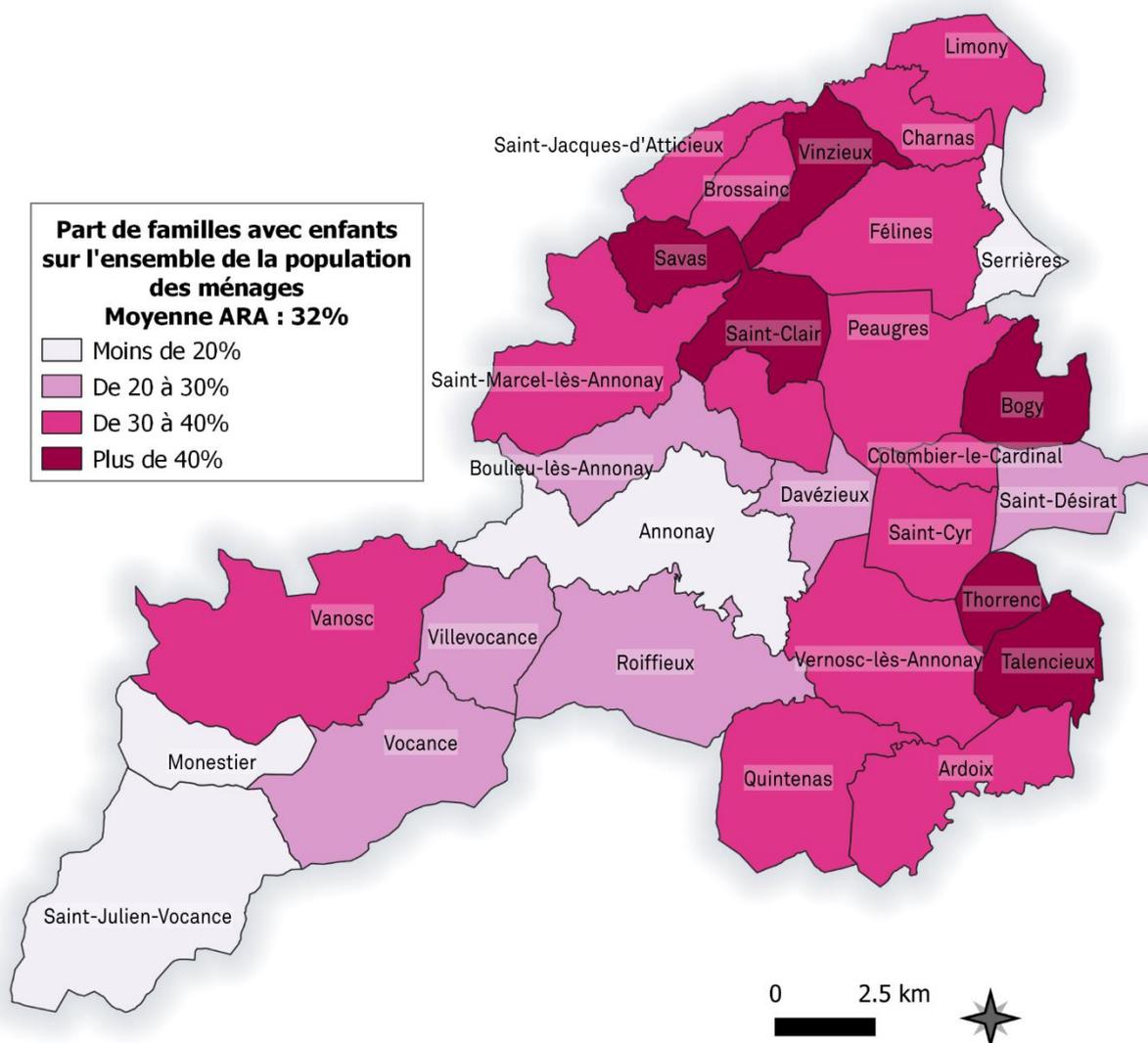
Carte 11 - Représentation des personnes seules dans la population communale

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations complémentaires



Carte 12 - Représentation des familles avec enfant(s) dans la population communale

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations complémentaires



Plus de 80% de familles composées de 1 ou 2 enfant(s)

Les familles avec un ou deux enfant(s) sont majoritaires. En 2018, le territoire compte, 37% de familles composées de 1 enfant pour 37% de familles composées de 2 enfants.

Les familles de 3 enfants restent significatives (16%) comparativement aux familles de 4 enfant(s) et plus qui

représentent 11% des familles du territoire, qui sont en nette croissance comparativement à 2013 où elles ne représentaient que 3,4%.

La composition de toutes les typologies de familles avec enfant(s) reste globalement stable depuis 2008.

Tableau 7 - Taille des familles avec enfant(s)

Source données : Insee RP 2013 et RP 2018 exploitations complémentaires

	2018	2013	2008	Evolution entre 2008 et 2018
Familles avec 1 enfant	36.5%	35.7%	32.4%	4.1%
Familles avec 2 enfants	36.9%	37.5%	38.5%	-1.6%
Familles avec 3 enfants	15.7%	17.4%	17.7%	-2.0%
Familles avec 4 enfants et plus	10.9%	9.4%	11.4%	-0.5%

7. Une dynamique de vieillissement confirmée

Définition :

Calcul de l'indice de jeunesse

Indice = (population âgée de 0 à 29 ans / population âgée de 60 ans et plus)

Une dynamique qui s'inscrit dans une tendance nationale

En 1999, l'indice de jeunesse d'Annonay Rhône Agglo était de 1,8, c'est-à-dire qu'il y avait 1,8 fois plus de jeunes de 0 à 29 ans que de personnes âgées de 60 ans et plus. En 2018, cet indice a significativement diminué pour atteindre 1,12 ce qui représente une baisse de 0,68 point.

Pour l'année 2018, l'indice de jeunesse est inférieur à celui calculé pour la France métropolitaine (1,37) et l'ancienne région Rhône-Alpes (1,4) ainsi que la majorité des EPCI limitrophes. Il est en revanche bien supérieur à celui du département de l'Ardèche (0,95), qui présente une prédominance des populations âgées.

La diminution de l'indice de jeunesse n'est pas singulière à l'agglomération. Il s'agit d'une tendance nationale liée à la dynamique de vieillissement de la population. En 1999, le rapport entre les plus jeunes et les plus âgés était de 1,9 pour la France Métropolitaine (soit une baisse de 0,4 point) contre 2,1 pour l'ancienne région Rhône-Alpes (-0,4 point) et 1,4 pour le département de l'Ardèche (-0,3 point). Cette tendance se confirme d'année en année.

Figure 11 - Indice de jeunesse des territoires voisins en 2018

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations complémentaires

	Indice de jeunesse (2018)
Métropole de Lyon	2.00
CA Vienne Condrieu	1.42
Saint-Etienne Métropole	1.39
CC Entre Bièvre et Rhône	1.37
CC Porte de Dromardèche	1.35
CA Valence Romans Agglo	1.32
Arche Agglo	1.27
CC du Pilat Rhodanien	1.22
CC des Monts du Pilat	1.04
CC du Val d'Ay	1.00
CC Pays de Montfaucon	0.99

La proportion des moins de 45 ans baisse...

La diminution de l'indice de jeunesse est tout d'abord liée à la baisse des moins de 45 ans sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo dont les effectifs reculent de 1 458 personnes entre 2008 et 2018. Plus précisément, le nombre de moins de 15 ans diminue de 317 personnes, le nombre de 15-29 ans se stabilise autour d'une légère augmentation de 115 personnes, tandis que la catégorie de 30 / 45 ans diminue drastiquement de 1 256 personnes.

Les moins de 29 ans représentaient 34,7% de la population du territoire en 2008 contre 32,6 % en 2018 (soit une baisse de 2,2 points).

... mais qui semble néanmoins se stabiliser

Les moins de 25 ans sont peu représentés dans les migrations résidentielles effectuées entre 2018 et 2019: 14,5% des flux entrants dans l'agglomération (hors migrations internes) concernent effectivement les individus âgés entre 0 et 25 ans.

Pour autant, les échanges migratoires demeurent relativement équilibrés. Des données tendent à indiquer une relative stabilité des jeunes au sein du territoire sur la période récente, en particulier au regard de la part des moins de 29 ans.

L'hypothèse principale expliquant le départ des jeunes entre 18 et 29 ans semble être la poursuite des études universitaires ou la recherche d'emploi. En effet, 41% des départs du territoire se font à destination de pôles universitaires ou économiques.

Figure 12 - Population d'Annonay Rhône Agglo par âge

Source données : Insee RP 2008 et RP 2018 exploitations complémentaires

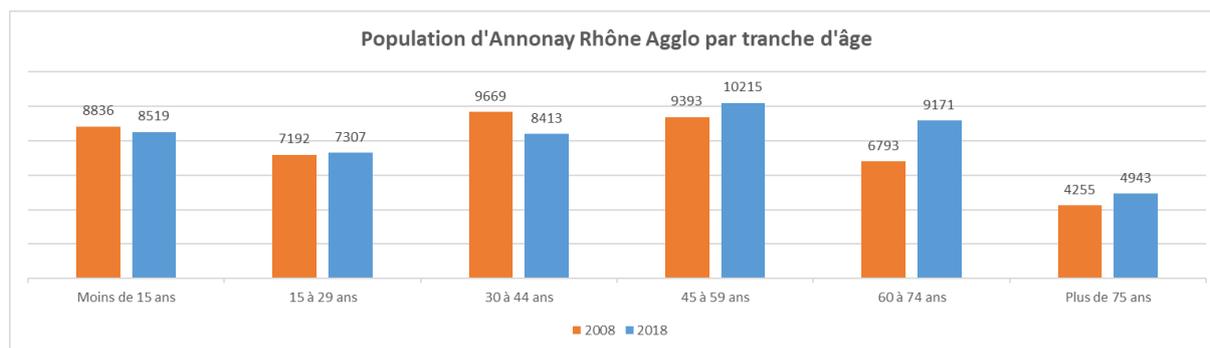


Tableau 8 - Population d'Annonay Rhône Agglo par âge

Source données : Insee RP 2008 et RP 2018 exploitations complémentaires

	2008	2018	Evolution entre 2008 et 2018
Moins de 15 ans	19.15%	17.54%	-1.61%
15 à 29 ans	15.59%	15.04%	-0.54%
30 à 44 ans	20.96%	17.32%	-3.63%
45 à 59 ans	20.36%	21.03%	0.68%
60 à 74 ans	14.72%	18.88%	4.16%
Plus de 75 ans	9.22%	10.18%	0.95%

À l'inverse, les 60 ans et plus progressent significativement

Alors que les jeunes sont moins nombreux, les 60 ans et plus enregistrent une augmentation de 3 066 personnes entre 2008 et 2018. Il s'agit d'un vieillissement endogène au territoire puisque les populations âgées sont assez peu représentées dans les flux migratoires.

Dans le détail, les 60-74 ans sont plus nombreux de 2 379 personnes, contre +688 personnes supplémentaires parmi les 75 ans et plus.

Dès lors, la part des 60 ans et plus a progressé de 5,12 points en passant de 23,95% en 2008 à 29,11% en 2018.

La hausse des 45-59 ans laisse entrevoir la poursuite de la dynamique de vieillissement

Les 30-44 ans sont moins nombreux de 1 256 personnes et leur part recule de 3,63 points.

Les 45-59 ans, quant à eux, progressent de 822 personnes et leur part augmente de 0,68 point. Il est à noter que la progression de cette classe d'âge renforcera le vieillissement de la population dans les années à venir.

Une dynamique de vieillissement enclenchée sur l'ensemble des communes

D'une manière générale, la dynamique de vieillissement concerne spécifiquement quatre communes du territoire. En effet, les 60 ans et plus enregistrent une forte représentation à Davézieux (38%), Saint-Julien-Vocance, Monestier et Serrières (36%) alors que la moyenne est de 27% pour l'ensemble de l'agglomération.

Néanmoins, entre 2008 et 2018, les 60 ans et plus progressent d'une manière significative sur des communes où ils sont plus faiblement représentés. Ils augmentent par exemple de plus de 10 points à Saint Clair, Davézieux, Roiffieux et Peaugres. Sans atteindre ce niveau, la hausse reste significative à Villevocance, Thorrenc, Quintenas, Annonay, Saint-Cyr, Vernosc-Lès-Annonay, Boulieu-Lès-Annonay, ou encore Savas.

En volume, entre 2008 et 2018, les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses de 726 personnes à Annonay, 404 personnes à Davézieux, 354 personnes à Roiffieux, 271 personnes à Vernosc-lès-Annonay et 235 personnes à Peaugres.

Ces cinq communes ont accueilli 46% de la hausse du vieillissement entre 2008 et 2018.

Une forte représentation des 75 ans et plus à Serrières, Davézieux et Annonay

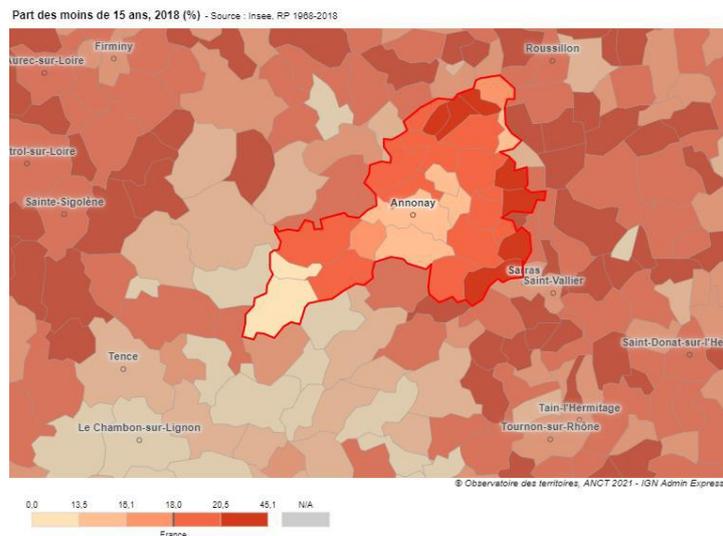
La dynamique de vieillissement est principalement portée par la hausse des 75 ans et plus à Serrières, Davézieux et Annonay où cette classe d'âge représente respectivement 19,6%, 13,3% et 13,5% de la population. Si Annonay amorce un ralentissement de ce vieillissement (-0,8% de la part des plus de 75 ans), Davézieux et Serrières au contraire enregistrent une hausse significative : 6 points entre 2008 et 2018 à Davézieux et 3,65 points à Serrières. Malgré cette forte représentation, les plus âgés progressent significativement à Roiffieux (+4,98 points), Villevocance (4,84 points) ou Saint-Julien-Vocance (4,76 points soit une dizaine de personnes).

Les 60-74 ans sont quant à eux davantage représentés dans les communes du centre et du sud de l'agglomération. Ils progressent significativement à Saint-Jacques-d'Atticieux (+9,18 points), Thorrenc (+8,75 points), Colombier-le-Cardinal (+8,17 points), Savas (+7,39 points) et Davézieux (+7,16 points).

À Davézieux, Saint-Julien-Vocance, Villevocance, la progression des 64-74 ans vient s'ajouter à celle des 75 ans et plus ce qui alimentera la dynamique de vieillissement en cours des années à venir.

Carte 13 : Part des moins de 15 ans

Source : INSEE, 2018



Carte 14 : Part des 75 ans et plus

Source : INSEE, 2018

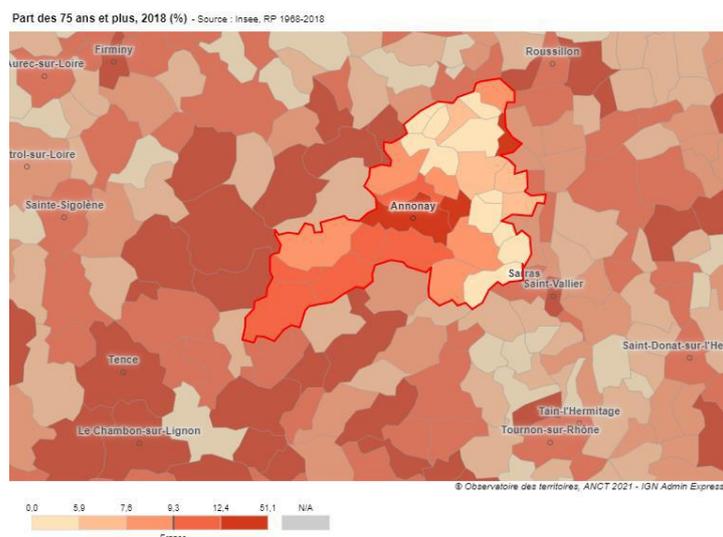


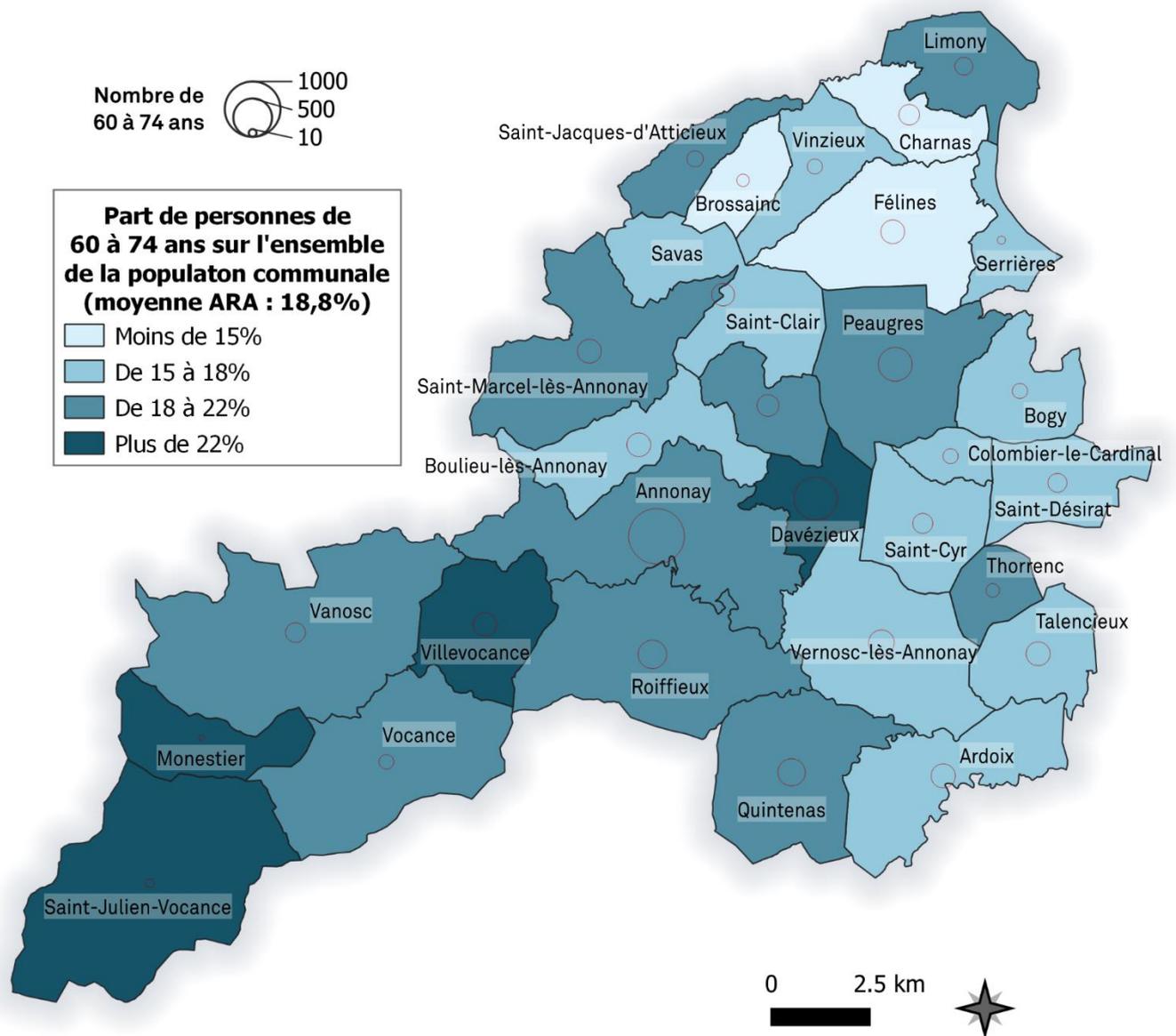
Tableau 9 - Part des catégories d'âge supérieures d'Annonay Rhône Agglo

Source : INSEE RP 2018, RP 2013

Libellé	2018			Evolution 2008 - 2018 des 60 à 74 ans	
	Population totale	Part des 60 à 74 ans	Part des plus de 75 ans	Part des 60 à 74 ans	Part des plus de 75 ans
Annonay	16288	19.2%	13.3%	3.7%	-0.8%
Ardoix	1257	15.6%	5.5%	4.8%	0.5%
Bogy	437	16.5%	5.9%	3.4%	1.8%
Boulieu-lès-Annonay	2345	17.7%	9.7%	1.7%	1.1%
Brossainc	269	13.6%	5.6%	3.0%	1.5%
Charnas	922	14.4%	5.6%	4.1%	-1.4%
Colombier-le-Cardinal	305	16.4%	4.1%	8.2%	-1.9%
Davézieux	3123	24.4%	13.5%	7.6%	6.0%
Félines	1673	14.1%	5.6%	3.7%	1.2%
Limony	768	20.9%	8.2%	5.6%	1.3%
Monestier	62	24.6%	11.5%	1.4%	2.5%
Peaugres	2219	19.5%	6.2%	6.6%	2.3%
Quintenas	1657	19.4%	8.4%	4.4%	1.0%
Roiffieux	2762	21.0%	10.9%	4.1%	5.0%
Saint-Clair	1141	20.1%	8.1%	4.3%	3.2%
Saint-Cyr	1382	16.2%	5.5%	2.9%	2.1%
Saint-Désirat	861	17.3%	7.2%	4.3%	-1.2%
Saint-Jacques-d'Atticieux	300	20.7%	3.8%	9.2%	-3.3%
Saint-Julien-Vocance	225	24.4%	11.8%	5.3%	4.8%
Saint-Marcel-lès-Annonay	1403	18.2%	8.2%	5.2%	2.4%
Savas	899	16.6%	5.3%	7.4%	2.2%
Serrières	1141	16.4%	19.6%	0.4%	3.6%
Talencieux	1082	16.3%	5.3%	6.4%	1.3%
Thorrenc	234	21.9%	3.9%	8.8%	0.9%
Vanosc	934	20.2%	8.4%	4.8%	-0.5%
Vernosc-lès-Annonay	2634	16.9%	8.3%	1.1%	2.2%
Villevocance	1177	22.0%	9.7%	7.0%	4.8%
Vinzieux	453	17.7%	6.0%	3.5%	1.1%
Vocance	615	19.4%	10.0%	4.3%	1.5%
CA ARA	48568	18.9%	10.2%	4.2%	1.0%

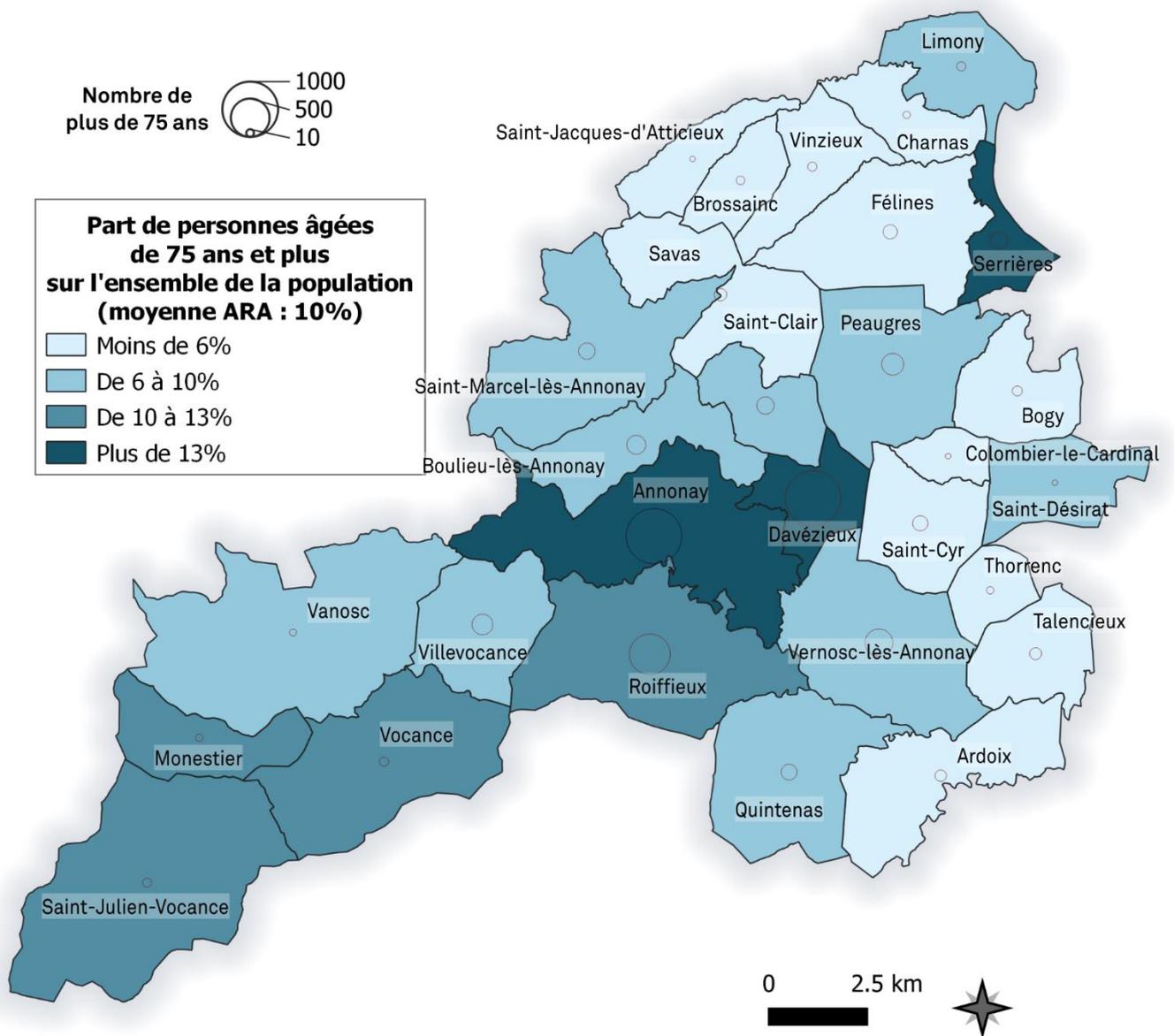
Carte 135 - Représentation des 60-74 ans dans la population communale

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations principales



Carte 16 - Représentation des 75 ans et plus dans la population communale

Source données : Insee Recensement de la Population (RP) 2018 exploitations principales



8. Synthèse des enjeux - Socio-démographie

Constats	Enjeux	Besoins
L'équilibre démographique de l'agglomération		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une croissance de 2 430 habitants entre 2008 et 2018, essentiellement portée par les communes du Nord-Est et du Sud-Est du territoire, soit les territoires situés dans l'aire d'influence de la vallée du Rhône ▶ Un territoire attractif notamment grâce à sa grande accessibilité à St Etienne, Lyon, Valence, et certaines stations d'hiver, à sa position de porte avec le Pilat et au cœur de l'Ardèche verte, et son offre culturelle, etc. ▶ Croissance des cadres, des professions intermédiaires et surtout des retraités ▶ Une baisse des ouvriers et des agriculteurs ▶ Un territoire résidentiel ▶ De multiples fonctions économiques concentrées essentiellement à Annonay, Davézieux, Peaugres, Limony, Quintenas ▶ Des niveaux de revenus contrastés, notamment entre l'est et l'ouest du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La poursuite de la trajectoire démographique du territoire ▶ La répartition de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire ▶ La réussite de la mixité fonctionnelle sur le territoire ▶ Le renforcement de l'attractivité du territoire pour tous : résidents, touristes et activités économiques ▶ ▶ La qualité de la connectivité et d'un cadre de vie adapté 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Promouvoir une armature urbaine hiérarchisée pour favoriser le rééquilibrage sociodémographique entre centre et périphérie, mais aussi entre les communes portées par le dynamisme de la vallée du Rhône ▶ Favoriser l'installation des nouvelles populations sans consommation de nouveaux espaces ▶ Maintenir l'attractivité d'Annonay et Davézieux comme pôle d'emploi majeur ▶ Freiner les pertes démographiques sur certaines communes ▶ Poursuivre le renforcement de l'attractivité résidentielle d'Annonay ▶ Assurer la vitalité des communes urbaines comme rurales ▶ Rendre possible la mixité fonctionnelle
La mixité sociale générationnelle et familiale		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2 097 ménages supplémentaires entre 2008 et 2018 ▶ 73% de familles composées de 1 ou 2 enfant(s) ▶ Une progression des personnes seules et des couples sans enfant ▶ 77% des ménages ont un niveau de revenu permettant l'accès à un logement social, essentiellement sur Annonay et Davézieux ▶ Une distorsion de plus en plus marquée entre les revenus des ménages et le marché immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'accueil de qualité pour tous sur le territoire ▶ La répartition des ménages sur l'ensemble du territoire ▶ L'animation de la mixité intergénérationnelle et sociale ▶ La fluidité du parcours résidentiel pour tous ▶ La proposition de logements de taille adaptée sur l'ensemble du territoire, y compris de petite taille 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Faciliter l'accès au logement des ménages aux revenus modestes sur l'ensemble du territoire ▶ Favoriser une offre de logements, de services et d'équipements répondant aux attentes des familles et des CSP supérieures et intermédiaires ▶ Favoriser l'accueil de famille avec enfant(s), notamment sur les communes où elles sont moins représentées ▶ Soutenir l'accueil de jeunes ménages, y compris monoparentaux, plus fragiles ▶ Favoriser la construction de logements de petite taille (studio de jardin, T1, T2) sur tout le territoire ▶ Poursuivre les actions d'amélioration du cadre de vie, doté d'un fort potentiel (espaces publics, modes doux, connectivité, etc.)

Constats	Enjeux	Besoins
Le vieillissement de la population		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une dynamique de vieillissement confirmée avec des besoins spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'anticipation des impacts liés au choc démographique à l'horizon 2035 dû au vieillissement de la population ▶ La qualité de connectivité du territoire pour accueillir des établissements notamment médicaux 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Offrir un cadre de vie adapté aux personnes âgées en matière de logement, de solutions d'hébergement, d'offres de mobilités, de qualité de l'espace public, d'accès aux commerces (même numérique), etc. adaptées à leurs besoins ▶ Rendre possible le maintien à domicile par une offre de services, d'équipements, des approches intergénérationnelles...

02

Economie

Chiffres clés :

Emploi

19 270 emplois en 2020 : 16 990 salariés et 2 280 non-salariés

Économie en 2020

9 parcs d'activités

1 pôle entrepreneurial

1 pépinière des métiers d'art

3 220 entreprises implantées : 38% de commerces, 8.5% d'industries, 13.35% d'entreprises du bâtiment

Commerce en 2019

599 commerces et services traditionnels

89,3% des habitants du territoire disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune

60 000 m² plancher commercial des grandes et moyennes surfaces

Agriculture

9 300 ha de surface agricole utile (RGA 2020)

8 814 ha de surfaces agricoles (PAC 2020) :

220 exploitations (portrait agricole 2017) :

231 exploitations (diagnostic agricole 2019)

311 exploitations d'exploitations (RGA 2020) :

Méthode :

Commerce

Étude du Cabinet Lestoux & Associés – 2022, qui s'est appuyée sur : Fichier commerces CCI

Mise à jour des données sur le terrain pour la commune d'Annonay

Questionnaires communes d'octobre 2020

Le diagnostic commercial du SCoT Rives du Rhône, basé sur des données de 2014.

Les données de la Base Permanente des Equipements 2015

Agriculture

Observatoire de l'agriculture sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo – Chambre d'agriculture de l'Ardèche 2017

L'étude de la Chambre d'agriculture se base sur une méthode de travail reposant sur les principes suivants :

- la valorisation des données et informations déjà existantes sur le territoire :
 - ✓ Recensement général agricole de 2010 et 2020
 - ✓ Recensement général de la population 2018 de l'INSEE
 - ✓ Recensement parcellaire graphique de 2016 (déclarations PAC) et des données pédologiques
- l'intégration des données internes à la Chambre d'agriculture de 2017, confrontées par la connaissance du terrain, une analyse spatialisée croisée de ces éléments d'état des lieux, pour déterminer les enjeux et les perspectives d'évolution de l'agriculture du territoire.

Filière bois

Volet agriculture et forêt du SCoT Rives du Rhône en révision : actualisation et compléments - Blézat Consulting, juin 2015

La ressource forestière et sa gestion en Ardèche Verte, Charte forestière du territoire du Pays Ardèche Verte, 2010

Annuaire Fibois Drôme Ardèche

1. Un territoire industriel en pleine mutation, réel pôle d'emploi à l'échelle de l'Ardèche

Un tissu d'emploi important

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo compte 12 404 emplois salariés privés à fin 2020. Ce volume fait du territoire un pôle d'emploi conséquent à l'échelle de l'Ardèche, mais également de l'aire métropolitaine.

Le nombre d'emplois s'est maintenu entre 2008 et 2016, alors qu'il a baissé de 1% à l'échelle nationale. Dans l'ensemble, le territoire d'Annonay Rhône Agglo évolue entre 12 100 et 12 800 emplois entre 2009 et 2020 comme le montre le graphique ci-dessous. Les chiffres de 2020 sont de plus à prendre avec précaution du fait de la crise du Covid qui a mis en précarité un certain nombre de secteurs et d'emplois.

Figure 13 - Nombre de salariés du secteur privé de la CA Annonay Rhône Agglo entre 2009 et 2020

Source : Urssaf



Cette résistance du tissu économique est liée au positionnement relativement favorable du territoire, mais surtout à une économie qui a su se reconvertir malgré les grandes difficultés rencontrées par certains secteurs industriels.

Également, le PCAET rappelle que les entreprises des secteurs du bois, du bâtiment, du photovoltaïque ou encore les exploitants agricoles sont déjà présents et actifs sur le territoire, ce qui renforce l'effet levier induit par le développement des énergies renouvelables qui constitue autant de potentiel gisement conséquent d'emplois locaux non délocalisables induit par le développement des énergies renouvelables et la saisie d'opportunité au regard de la réduction des énergies fossiles. A ce titre, le PCAET fixe à 2025 d'atteindre une consommation du secteur de l'industrie de 48,8 GWH (soit une réduction de 24%) et du tertiaire privé de 67 GWH (soit une réduction de 18%).

Un profil industriel fortement marqué

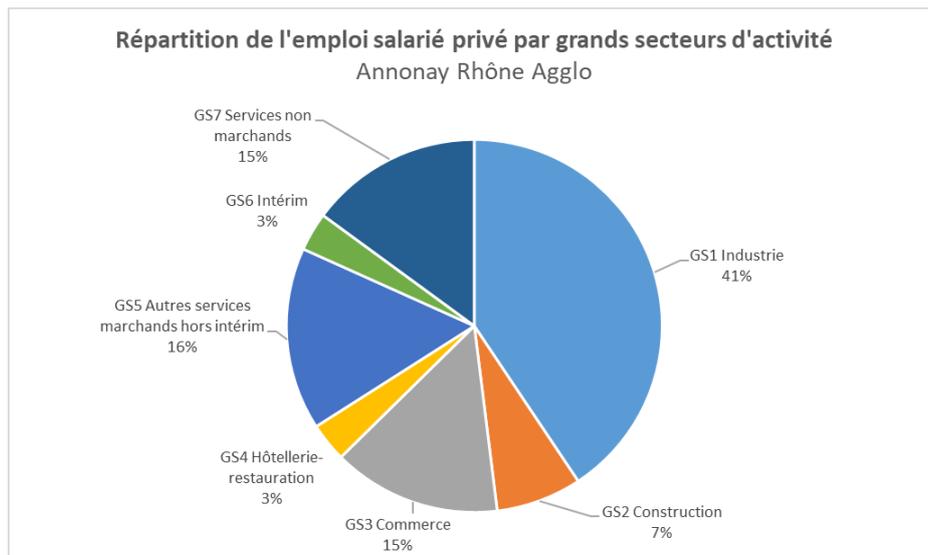
Près de 40% des emplois salariés privés du territoire relèvent du secteur industriel. La filière est donc deux fois plus représentée que dans le reste de l'aire métropolitaine lyonnaise. Pour exemple, la Métropole de Lyon se trouve à 12,8% d'emploi privé salarié dans le secteur de l'industrie fin 2020.

Les pertes d'emplois industriels ont été importantes avec une baisse de 11% des effectifs en 2015, mais restent contenues, car elles se situent dans les mêmes proportions que les pertes subies à l'échelle de l'aire métropolitaine et de la France. De plus, la proportion d'emploi de cette nature reste stable depuis 2015, restant autour des 40,5%. Ce qui traduit également une stabilité du nombre d'emplois industriels autour de 5 100 emplois.

Le développement important de certaines entreprises montre l'essor de nouveaux secteurs de l'industrie (Ekibio dans l'agroalimentaire biologique par exemple, qui bénéficie d'un intérêt croissant du public sur les productions bio, et qui permet la préservation de ces terres en conséquence) et le renouvellement de secteurs qui ont pu être en difficulté (développement de MP Hygiène dans le domaine de la papeterie).

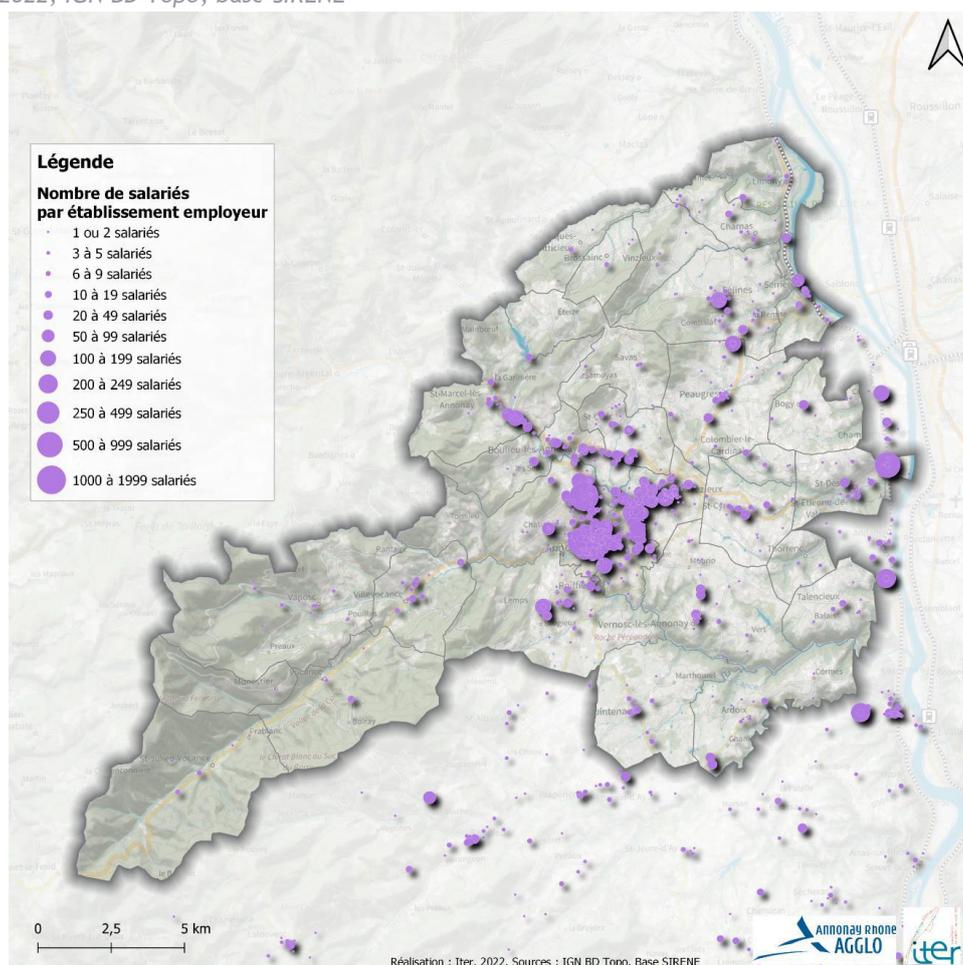
Figure 14 - Répartition de l'emploi salarié privé par grands secteurs d'activités - Annonay Rhône Agglo

Source : Urssaf au 31 décembre 2020



Carte 17 - Nombre de salariés par établissement employeur

Source : ITER 2022, IGN BD Topo, base SIRENE



Une pluralité de filières industrielles qui méritent une attention particulière

Territoire historiquement industriel, Annonay Rhône Agglo accueille plusieurs filières importantes. Le secteur de la construction de matériel de transport est notamment très représenté. Les entreprises Iveco France, Plastic Omnium, Polyrim et Frappa sont des employeurs importants de cette filière, répartis sur plusieurs communes du territoire.

L'industrie papetière, filière historique, reste, elle aussi, importante avec les entreprises Canson et MP Hygiène, ou encore la Papeterie Luquet et Duranton. Les secteurs de l'agroalimentaire, de la tannerie, de la santé font également partie des grandes filières du territoire et comptent des établissements sur plusieurs communes.

Le réseau de sous-traitants, historiquement davantage tourné vers le véhicule roulant, a su se reconvertir et s'adapter à la diversité des filières du territoire.

Il est difficile de prévoir l'évolution de ces entreprises et de ces filières. Le territoire doit donc maintenir des capacités foncières pour permettre à la fois le développement, le maintien des activités, la reconversion des filières en difficultés, ou encore l'accueil de nouvelles.

De nombreuses entreprises du territoire ont des liens importants avec la métropole lyonnaise, soit par leur secteur d'activités (pôle de compétitivité Lyon Urban Truck & Bus), soit par des relations sièges/établissements. Les sièges sociaux de Plastic Omnium et de MP Hygiène sont situés à Lyon et celui d'Iveco France à Vénissieux.

Le maintien des liens et de la complémentarité économique avec la métropole lyonnaise apparaît donc comme des enjeux importants.

La logistique, fonction support essentielle, mais assez peu représentée

Les activités logistiques ne représentent que 4% des emplois, contre 8% à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise, mais ont connu une croissance de 14% en 5 ans, alors que les effectifs stagnent à l'échelle métropolitaine.

Outre son rôle en termes d'emploi, la logistique est une fonction support indispensable aux entreprises du territoire. Les entreprises pointent un manque d'entrepôts sur le territoire. La plateforme de 12 500 m² développée par le Groupe Bert sur la zone de Marenton ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins.

Ce manque d'entrepôts se traduit par une reprise immédiate des grands bâtiments où l'activité cesse par d'autres entreprises pour leurs besoins logistiques. Art Déco à Saint-Cyr, bâtiments de GPV et Camaéro à Saint-Marcel-lès-Annonay sont des exemples d'anciens bâtiments repris pour des activités de stockage et de logistique.

Une tertiarisation de l'économie qui a fortement dynamisé la création d'emplois

De nouveaux profils d'entrepreneurs ont émergé avec de nombreux travailleurs individuels. Ces personnes modifient la demande en termes d'immobilier tertiaire et sont à la recherche de baux plus souples associés à une offre de services importante. Aujourd'hui, le territoire d'Annonay Rhône Agglo, en premier lieu duquel la ville d'Annonay, propose des espaces de coworking de ce type, permettant de répondre à ces attentes spécifiques. Leurs emplacements sont disponibles dans le chapitre dédié aux mobilités. D'autre part, l'enjeu de la desserte numérique du territoire est également très important pour capter ces entrepreneurs.

L'économie présentielle, également en croissance ces dernières années, tend à se stabiliser pour représenter 59,1% de l'économie. En particulier, le secteur de l'action sociale est assez fortement développé, notamment du fait de l'ADMR Nord Drôme Ardèche, des différents Ehpad, de l'Esat du Haut Vivarais ...

Les activités d'hébergement et de restauration représentent également une part importante de l'activité privée, atteignant ainsi en 2019 le taux de 26.5% des emplois. L'essor de toutes ces activités de services a permis de compenser les pertes d'emplois dans le secteur industriel. Elles mettent en exergues toutefois, le nécessaire besoin d'accompagnement et de formation pour permettre aux habitants de se reconvertir professionnellement sur des métiers très différents.

Enfin, le secteur du commerce et de la réparation de motos et d'automobiles culmine à 2 300 emplois, ce qui assoit sa position de secteur dominant, en dépit des difficultés croissantes pour maintenir une activité, en particulier du fait de la crise du Covid.

Une forte polarisation de l'emploi et des dynamiques contrastées selon les communes

Polarité historique, Annonay concentre 56% des emplois du territoire. Cette polarisation de l'emploi s'est renforcée puis dégradée dernièrement, passant ainsi de 59 à 56%. Ces chiffres sont à considérer au regard du recours de plus en plus fréquent au travail intérimaire qui peut augmenter artificiellement l'emploi à Annonay, qui concentre les agences d'intérim. Notons

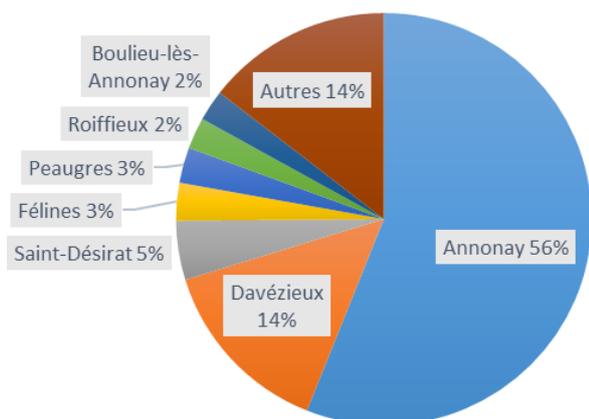
qu'Annonay héberge trois établissements employeurs de plus de 200 salariés : l'entreprise IVECO, le centre hospitalier Ardèche Nord ainsi que la commune d'Annonay.¹

Davézieux et Saint-Désirat sont également des pôles d'emplois importants avec respectivement 14.2% et 5% des emplois au lieu de travail en 2018. Ces deux communes ont connu des baisses d'effectifs importantes constantes sur ces dernières années. Si Davézieux compte de multiples entreprises, le tissu économique de Saint-Désirat est largement lié à l'entreprise Plastic Omnium, principal employeur.

Les 26 autres communes du territoire ne comptent que 25% du reste des emplois d'Annonay Rhône Agglo, malgré la présence d'industries, de commerces et de services dans de nombreuses communes. **Le maintien des activités de proximité sur l'ensemble du territoire sera un enjeu important.**

Figure 15 - Annonay Rhône Agglo Répartition de l'emploi par commune

Source : INSEE RP2018



¹ Plan de Mobilité Simplifié / Diagnostic, p.24, 2022

2. Un potentiel foncier limité au sein des zones d'activités, qui contraint fortement les possibilités de développement

Des zones d'activités historiquement concentrées sur le cœur de l'agglomération

Annonay et Davézieux sont les principaux lieux d'emplois et ils concentrent la majeure partie des zones d'activités. Ces deux communes comptent 202 hectares de foncier économique occupé sur les 358 hectares d'Annonay Rhône Agglo. Les disponibilités au sein de ce cœur d'agglomération ou à proximité directe sont aujourd'hui très rares.

Le maintien du tissu d'emploi, notamment industriel, à proximité du cœur d'agglomération est un enjeu important. En effet, une part importante de la main-d'œuvre de ces entreprises réside au sein ou à proximité de ce cœur d'agglomération.

Le cœur d'agglomération et l'axe de la RD820, secteurs les plus dynamiques en termes d'implantations

L'analyse de la consommation foncière au sein des zones d'activités montre que la majorité des espaces artificialisés au sein des zones d'activités se situent sur les communes du cœur d'agglomération (Annonay et Davézieux) et sur la partie Est du territoire, notamment le long de la RD820.

La consommation foncière au sein des ZA a représenté 93 hectares entre 2000 et 2015. Ce volume comprend des implantations d'entreprises, mais également des bâtiments en cours de construction, des voiries et stationnements...

Un potentiel foncier globalement très limité, notamment pour de grandes entreprises

Avec 119 hectares de parcelles libres au sein des zones d'activités, Annonay Rhône Agglo dispose d'un potentiel limité par rapport aux proches EPCI de la vallée du Rhône (Pays roussillonnais, Porte de DrômArdèche).

Si ce chiffre global peut sembler cohérent par rapport à la consommation foncière passée, il masque l'émiettement de l'offre. En effet, les disponibilités sont réparties sur 37 sites et les grands tènements sont rares. Seuls 8 tènements de plus de 3 hectares sont recensés, la plupart sur Quintenas et Ardoix.

Tableau 10 : Consommation foncière au sein des ZAE entre 2000 et 2015

Source : Agences d'urbanisme, d'après les bases du Scot des Rives du Rhône

Consommation foncière au sein des ZAE entre 2000 et 2015		Foncier Occupé	Foncier Disponible de l'Agglo ou de la commune	Autre Foncier Disponible
Commune	Surface (ha)			
Annonay	29,8	134	4,8	5,5
Davézieux	21,2	68	1,2	3,2
Peaugres	10,0	18	10,6	
Saint-Cyr	6,6	17	3,6	3,6
Félines	5,2	16	1,3	8,9
Limony	4,0	14		0,2
Vernosc-lès-Annonay	3,9	14		25,5
Saint-Clair	2,6	14	2,3	2,9
Boulieu-lès-Annonay	2,1	12	1,3	10,3
Roiffieux	1,7	11		9,8
Serrières	1,7	10	0,7	6,4
Villevoceance	1,4	8		0,6
Saint-Désirat	1,4	7	0,3	2,2
Chamas	1,0	6		4,2
Saint-Marcel-lès-Annonay	0,4	3		0,1
Total Annonay-Rhône-Agglo (hors Quintenas et Ardoix)	93,1	358	29	90

Des problématiques de localisation de l'offre

Près de la moitié des disponibilités sont situées sur les communes d'Ardoix, de Quintenas et de Roiffieux. Ces disponibilités peuvent avoir un intérêt pour le développement économique du Sud du territoire. Ces zones sont toutefois éloignées du reste du territoire et donc d'une partie des habitants. Elles sont également à l'écart de la dynamique actuelle, qui se concentre sur le cœur d'agglomération et sur la partie Est du territoire.

Le maintien de la capacité d'accueil sur les secteurs les plus recherchés par les entreprises est un enjeu majeur pour ne pas brider le développement économique du territoire.

Une offre foncière très majoritairement privée

Au-delà de la localisation, la notion de propriété des terrains est un élément important pour permettre leur mobilisation. La communauté d'agglomération et les communes ne disposent que de 29 des 119 hectares disponibles. Les 90 hectares restants sont détenus par des entreprises (dont au moins 14 ha en réserve pour leurs propres extensions) ou par d'autres propriétaires privés.

La mobilisation de ces disponibilités foncières est donc limitée.

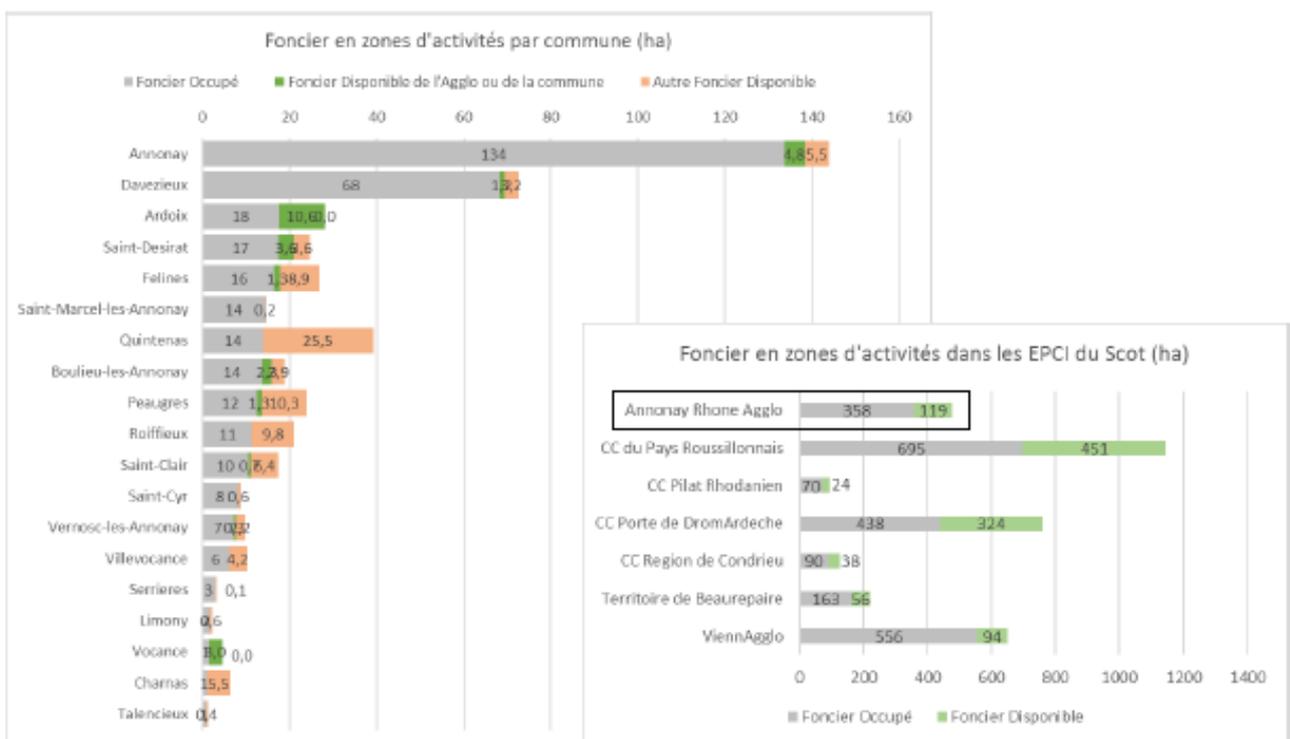
De nombreuses entreprises sans aucune capacité d'extension

Les problématiques foncières des entreprises se font fortement ressentir. Plusieurs grands comptes comme Iveco, Excelvision et Polyrim ont atteint les capacités maximales de leurs parcelles et usent aujourd'hui de solutions provisoires pour gérer leur développement (location de locaux à d'autres entreprises ...).

Pour autant, de nombreux projets sont prévus à court et moyen terme : extensions d'Ekibio, de Nutrition et Santé, de Concept Fruit, d'APF, le dernier projet d'extension de Polyrim ...

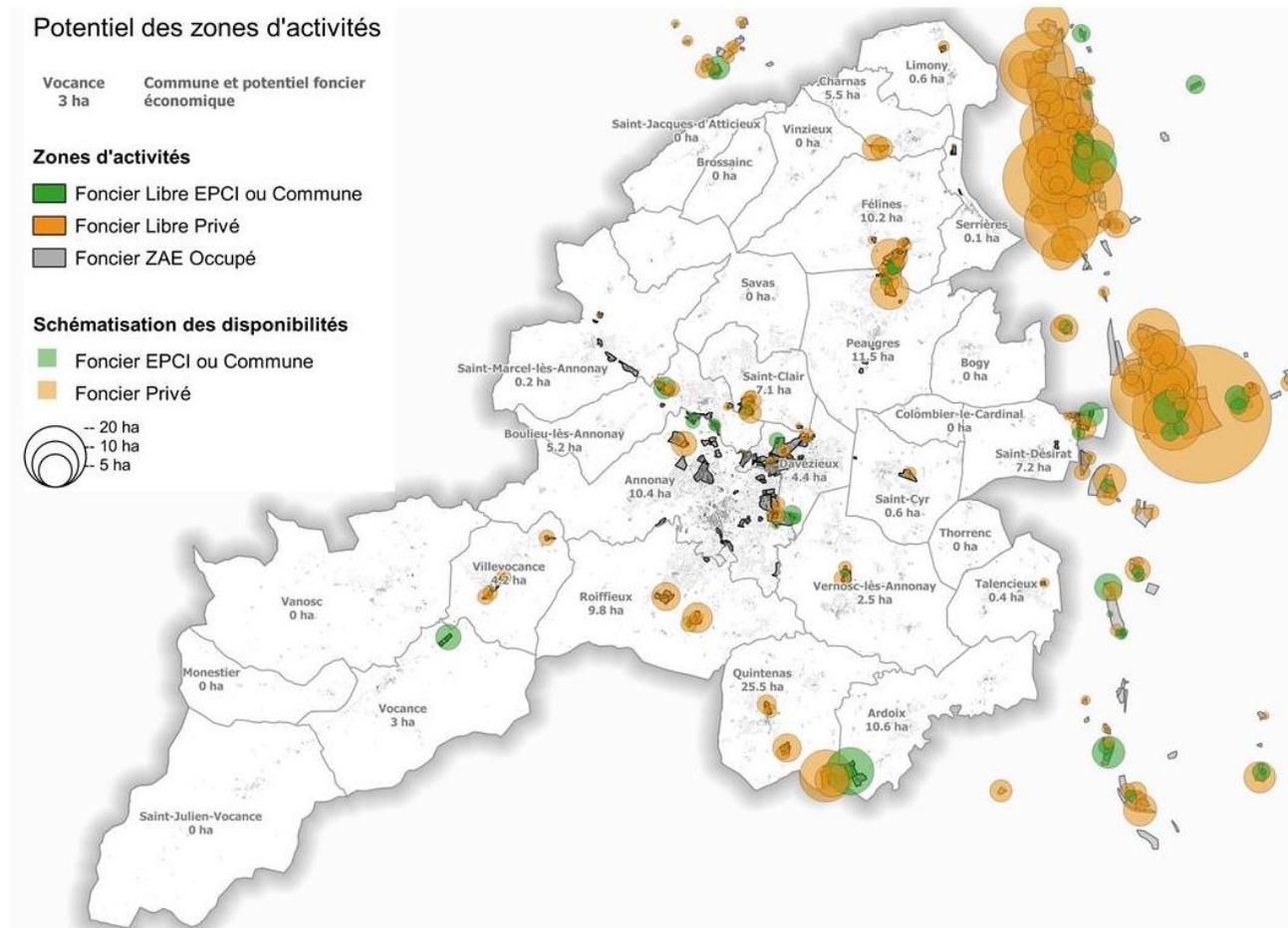
Figure 16 : Foncier en ZAE par commune et par EPCI (en Ha)

Source : Agences d'urbanisme, d'après les bases du Scot des Rives du Rhône



Carte 18 - Potentiel des zones d'activités

Source : Agences d'urbanisme, d'après les bases du Scot des Rives du Rhône



3. Un commerce de centre-ville structuré, mais fragile, contrastant avec le développement important du commerce de périphérie

3.1. L'offre commerciale traditionnelle

Annonay Rhône Agglo regroupe 599 commerces et services traditionnels (moins de 300 m² de surface commerciale) Les trois principales filières liées à la proximité - Cafés-Hôtels-Restaurants (CHR), Hygiène Santé Beauté et Alimentaire - représentent 54,6% soit un peu plus de la moitié des activités du territoire, signe de la capacité d'Annonay Rhône Agglo à répondre aux besoins de la clientèle locale et pour partie à celle touristique. Plus spécifiquement, avec 141 établissements, représentant 23,5% de l'offre

commerciale traditionnelle, le secteur des CHR est le plus largement représenté sur le territoire.

Annonay et Davézieux : polarités commerciales principales

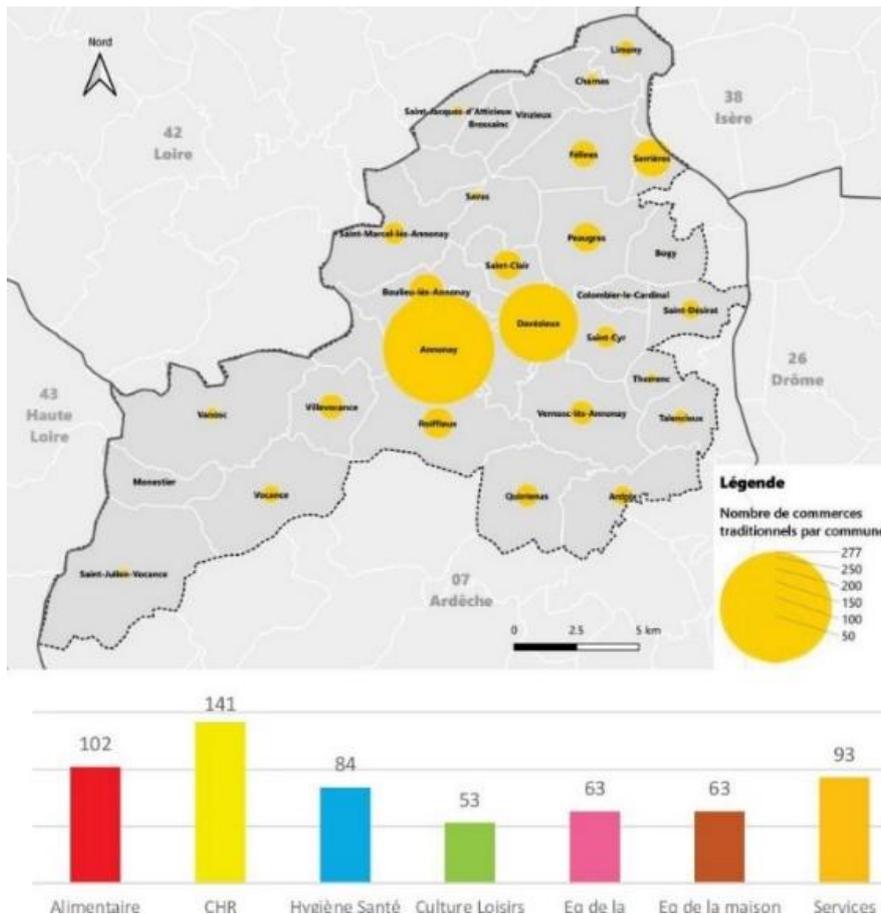
Les polarités commerciales d'Annonay et de Davézieux regroupent 67,6% de l'offre commerciale du territoire intercommunal : 44,7% à Annonay et 22,9% à Davézieux.

Serrières : polarité commerciale secondaire

Les polarités commerciales d'Annonay et de Davézieux s'appuient sur la polarité commerciale secondaire assurée par la commune de Serrières au Nord Est, avec 29 commerces.

Enfin, quatre autres communes, situées dans la périphérie immédiate d'Annonay, comptent entre 15 et 30 commerces sur leur territoire Boulieu-lès-Annonay, Peaugres, Roiffieux et Saint Clair.

Carte 19 - Répartition de l'offre commerciale à l'échelle d'Annonay Rhône Agglomération



3.1.1. L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE EN CENTRALITÉ

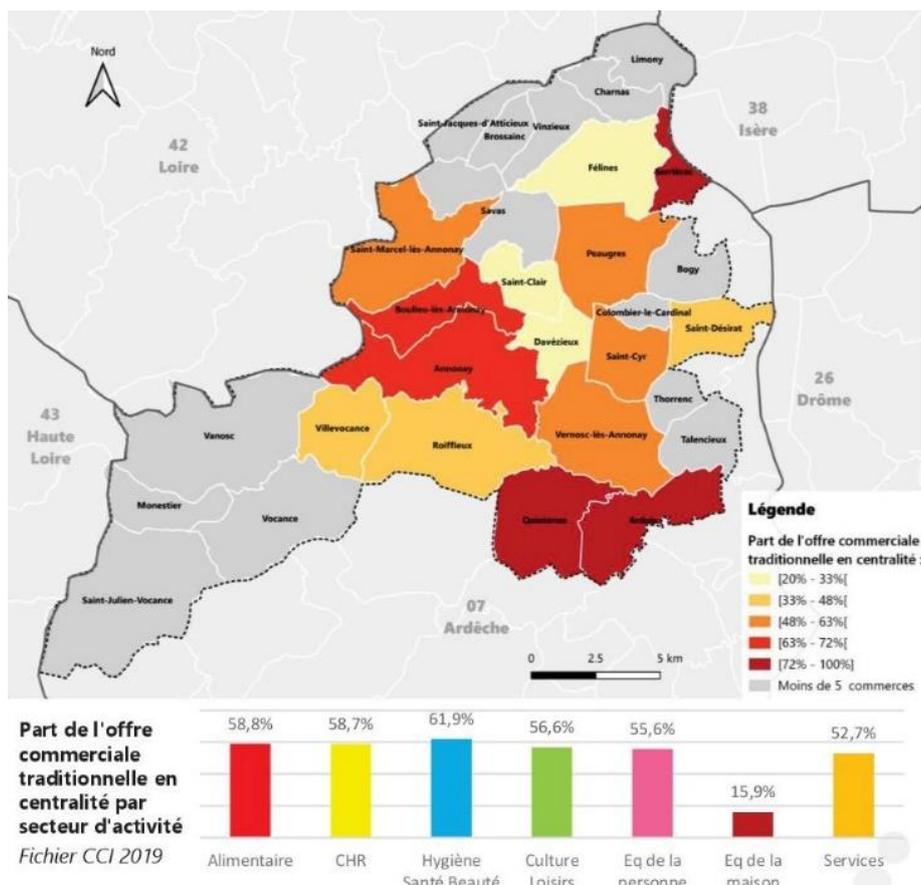
En moyenne, 53% des commerces traditionnels sont implantés au sein d'une centralité commerciale hors pôles de périphérie, soit un ratio inférieur aux moyennes idéalement situées aux alentours de 60-70%. Cet indicateur montre la fragilisation commerciale des centres-bourgs et centres-villes du territoire. Parmi les 15 communes comptant plus de 5 commerces, 6 concentrent plus de 60% de leurs commerces en

centre-bourg ou centre-ville. À l'inverse, des communes comme Davézieux et Félines regroupent seulement 20-23% de leurs commerces en centralité.

Plus spécifiquement, les commerces traditionnels de proximité implantés en centralité (Hygiène Santé Beauté et Alimentaire) accueillent :

- ▶ 58,8% des commerces alimentaires
- ▶ 58,7% des cafés hôtels restaurants
- ▶ 61,9% des commerces en hygiène santé beauté.

Carte 20 - Répartition de l'offre commerciale en centralité à l'échelle de l'agglomération



3.1.2. L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ ALIMENTAIRE

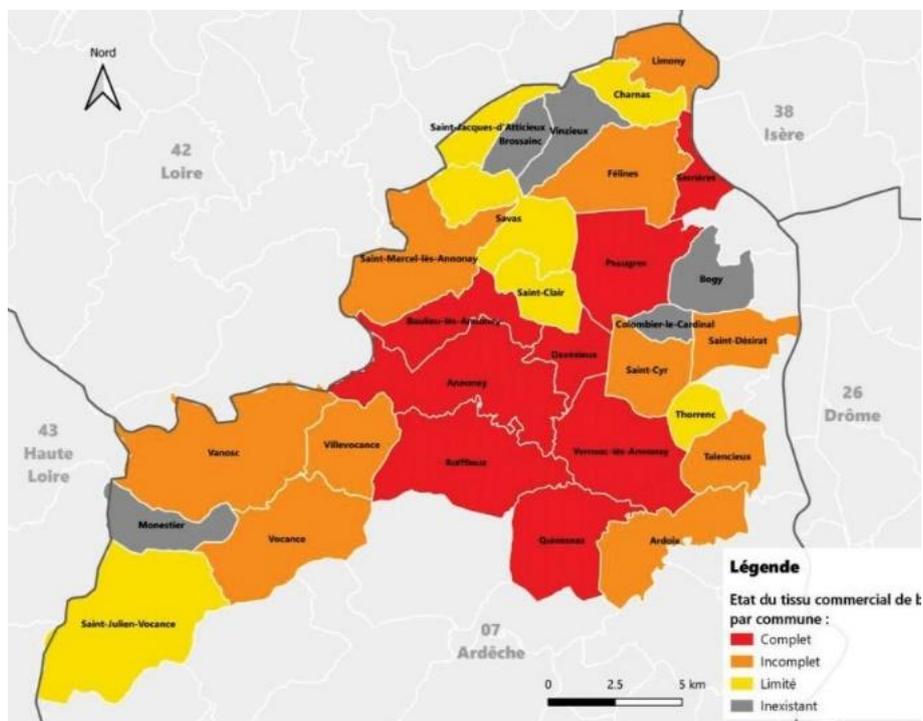
8 communes sur 29, représentant 66,5% de la population du territoire d'Annonay Rhône Agglo, disposent d'un tissu commercial de 1^{ère} nécessité complet, soit une situation moyenne au regard des tendances habituellement observées comptant entre 60% à 75% de la population disposant d'un tissu complet.

Ces 8 communes caractérisent le cœur de l'agglomération et concentrent la majorité de l'offre commerciale traditionnelle du territoire avec notamment Boulieu-Lès-Annonay, Quintenas, Vernosc-Lès-Annonay, etc.

En intégrant les communes au tissu incomplet, 89,3% des habitants du territoire disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune.

De fait, 11 communes représentant 10,7% de la population intercommunale ne disposent d'aucun commerce alimentaire. La majorité d'entre elles est toutefois caractérisée par la présence de cafés hôtels restaurants.

Carte 21. Tissu commercial de base par commune à l'échelle de l'agglomération



Tissu commercial complet : Présence des 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie ou d'un supermarché.

Tissu commercial incomplet : 1 ou 2 des commerces de base

Tissu commercial limité : Présence d'un ou plusieurs cafés-restaurants

Tissu commercial inexistant : Aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant.

3.2. Les circuits alternatifs

3.2.1. LES MARCHÉS SUR LE TERRITOIRE

Sur le territoire, 11 communes profitent de l'existence d'au moins 1 marché. Il s'agit de marchés hebdomadaires qui viennent compléter l'offre commerciale sédentaire du territoire.

Au total, 14 marchés hebdomadaires sont recensés sur Annonay Rhône Agglo, dont la plupart sont des marchés d'hyper proximité venant compléter l'offre commerciale sédentaire. En effet, 11 d'entre eux regroupent entre 1 et 10 exposants alimentaires.

Par ailleurs, 3 autres marchés se distinguent par leur nombre d'exposants :

- ▶ Annonay compte environ 70 exposants le samedi matin
- ▶ Davézieux compte environ 25 exposants le vendredi matin
- ▶ Serrières compte environ 15 exposants le vendredi matin.

Carte 22 - Répartition des marchés hebdomadaires

Source : Données issues des retours questionnaires communes d'octobre 2020

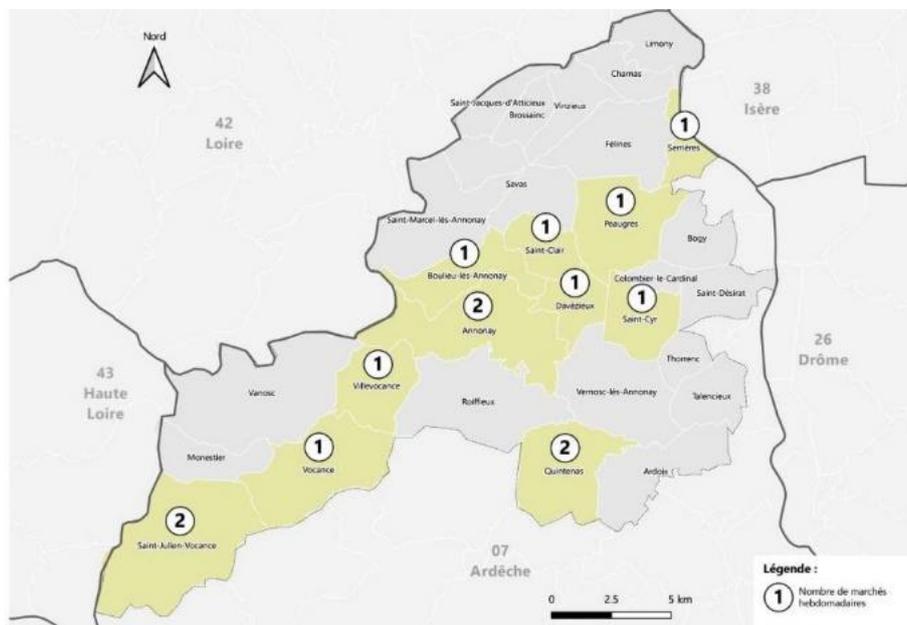


Tableau 101- Répartition des marchés en semaine

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
0	0	1	2	5	4	2

3.2.2. LES TOURNÉES ALIMENTAIRES SUR LE TERRITOIRE

Parmi les 29 communes du territoire, 9 sont desservies par au moins une tournée alimentaire hebdomadaire.

Les commerçants effectuant des tournées sur ces territoires communaux animent 22 tournées représentant 22 jours de vente.

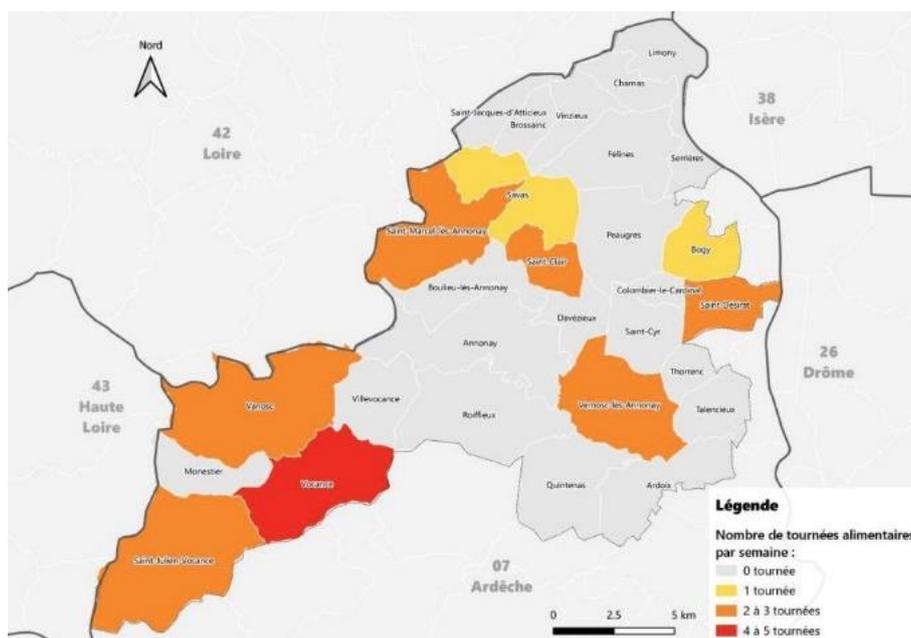
Les tournées les plus représentées sont :

- ▶ Les 7 tournées de fruits/légumes
 - ▶ Les 5 tournées de boucherie-charcuterie
 - ▶ Les 5 tournées d'épicerie
 - ▶ Les 3 tournées en crèmerie, fromagerie.
- Seule 1 tournée boulangerie est identifiée.

Sur les 29 communes du territoire, 14 sont caractérisées par un tissu commercial sédentaire incomplet, limité, voire inexistant. Parmi elles, 8 bénéficient d'au moins 1 tournée alimentaire hebdomadaire.

Carte 23 - Nombre de tournées alimentaires par commune

Source : Données issues des retours des questionnaires communes d'octobre 2020



3.2.3. LA VENTE DIRECTE SUR ANNONAY RHÔNE AGGLOMÉRATION

À l'échelle du territoire, **94 agriculteurs**, répartis sur 20 communes, proposent de la vente directe sur leur exploitation. Cette offre est en forte croissance au regard des nouvelles tendances de consommation locale.

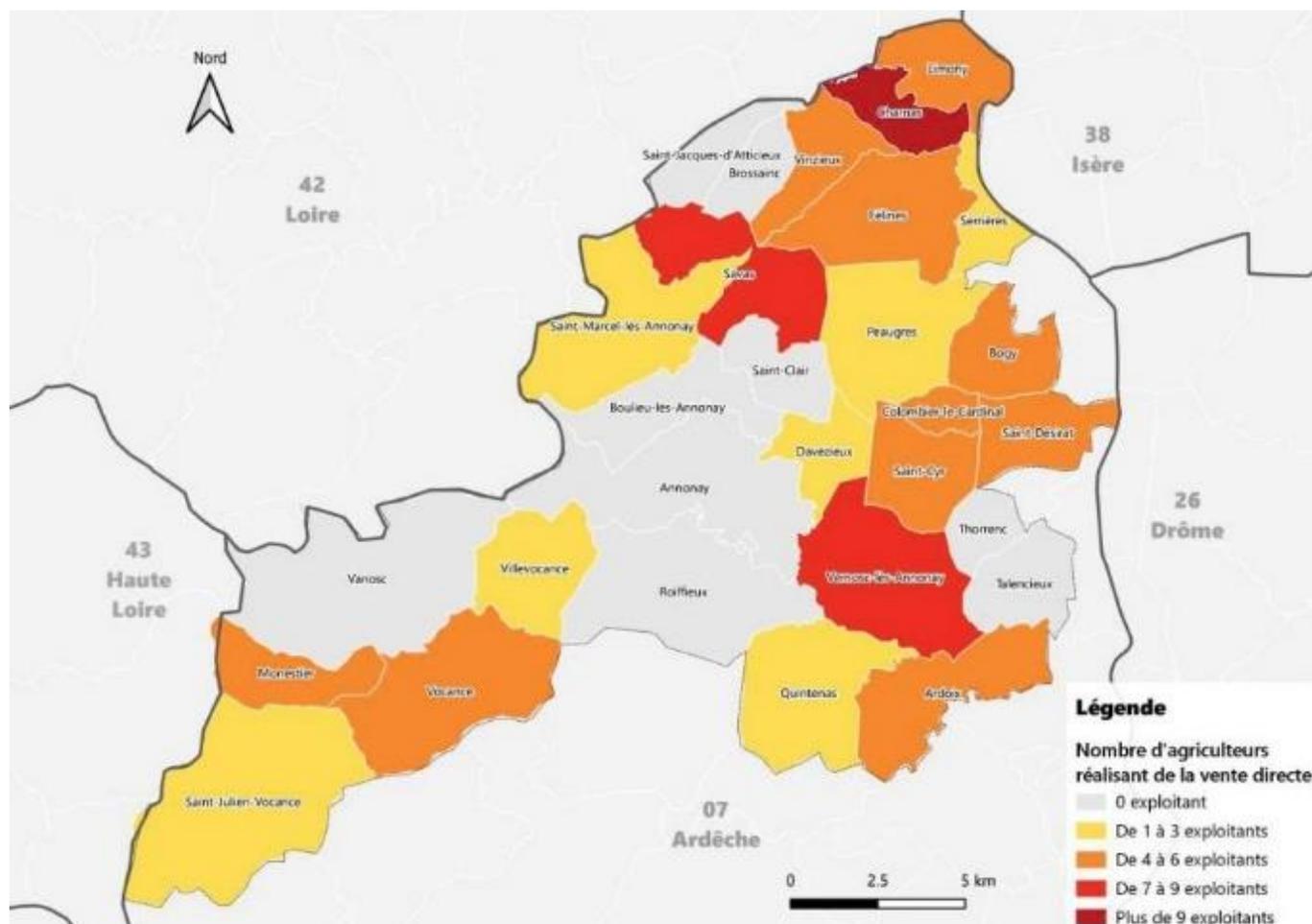
Les produits les plus représentés sont : les vins, cidres, alcools avec 22 producteurs, les fruits et légumes avec 33 producteurs, puis la viande avec 14 producteurs.

Tableau 12 - Répartition des productions au regard de la nature des produits vendus en tournée alimentaire

Nature des produits	Nombre de producteurs	Part sur l'ensemble du territoire
Vin, cidre, alcool	22	23,4%
Fruits	19	20,2%
Légumes	14	14,9%
Viande (bœuf, porc, volaille, mouton...)	14	14,9%
Maraîcher	11	11,7%
Produits laitiers (lait, fromage, yaourt, crème...)	6	6,4%
Miel	3	3,2%
Autres	2	2,1%
Produits élaborés (foie gras...)	1	1,1%

Carte 24 - Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe par commune

Source : Données issues des retours des questionnaires communes d'octobre 2020



3.3.2. LES DENSITÉS EN GRANDE ET MOYENNE SURFACE

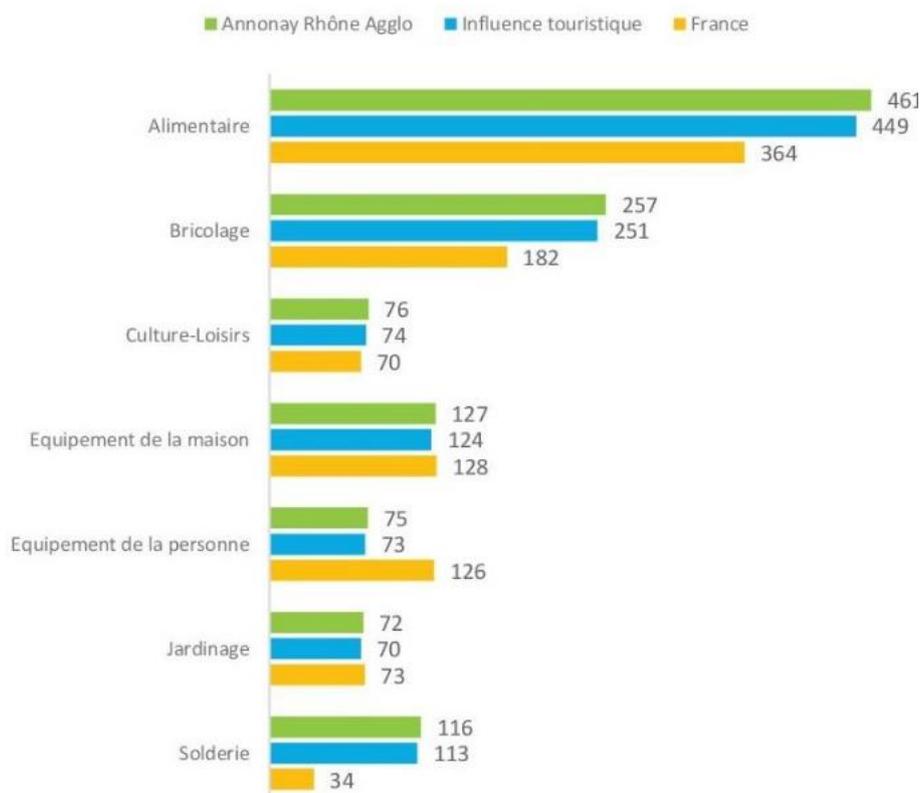
Le territoire d'Annonay Rhône Agglomération se distingue par **une forte densité en grandes surfaces alimentaires**, 26% supérieure à la moyenne nationale. Ce suréquipement est également observé en intégrant l'apport lié à l'influence touristique.

De la même façon, le **secteur du bricolage et de la solderie** est également caractérisé par de fortes densités :

- ▶ 257 m² pour 1 000 habitants en bricolage
- ▶ 116 m² pour 1 000 habitants en solderie.

Sur les autres filières, l'offre est proche des moyennes nationales. On notera toutefois une légitimité plus réduite en équipement de la personne où la densité observée sur le territoire est 40 inférieure à la moyenne nationale.

Graphique 1 - Densités en grande et moyenne surface par secteur d'activité (m² pour 1 000 habitants)



3.3.3. BILAN DE LA STRUCTURATION COMMERCIALE SUR L'EMPLOI

En moyenne, sur la période 2008-2019 la croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces a progressé 1,3 fois plus vite que celle de la population (+11,2% contre +8,9%).

Malgré une croissance du nombre d'établissements et d'emplois dans le commerce entre 2009 et 2011, ces indicateurs ont suivi par ailleurs une baisse moyenne depuis 2011 non corrélée à l'évolution observée pour le plancher commercial en GMS sur cette même période.

Graphique 2 - Evolution des surfaces GMS par rapport à la population et à l'emploi dans la filière commerce sur l'EPCI (indice 100 en 2008)



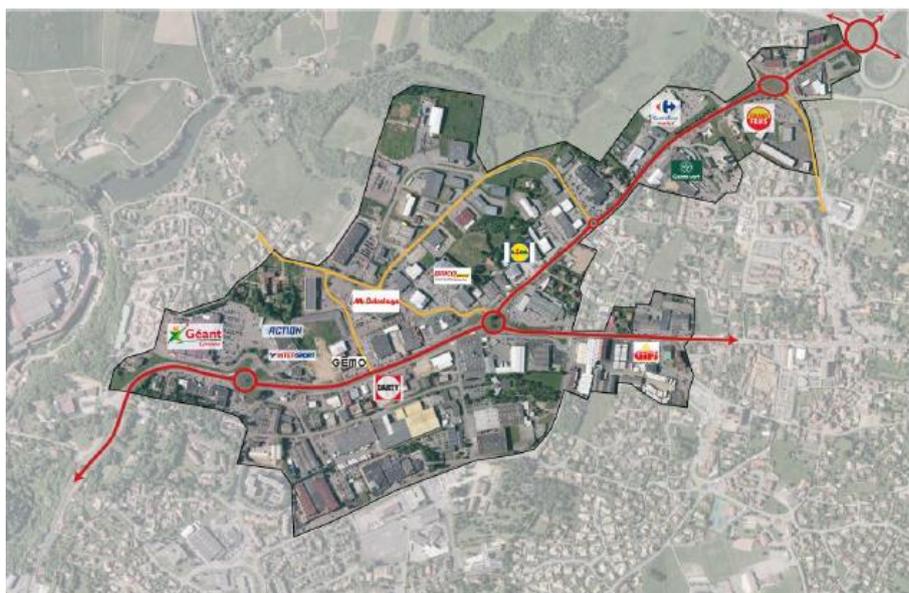
Zoom sur la zone commerciale de Davézieux

- ▶ 135 commerces présents sur la zone commerciale de Davézieux, dont 41 Grandes et Moyennes Surfaces de plus de 300 m² de surface de vente. De fait, on dénombre 94 commerces traditionnels sur l'ensemble de la zone.
- ▶ 33 activités commerciales de proximité (CHR, Hygiène santé beauté) recensées sur la zone commerciale de Davézieux soit 35% de l'offre globale. L'implantation de commerces traditionnels de proximité (boucherie, pharmacie, restaurant,

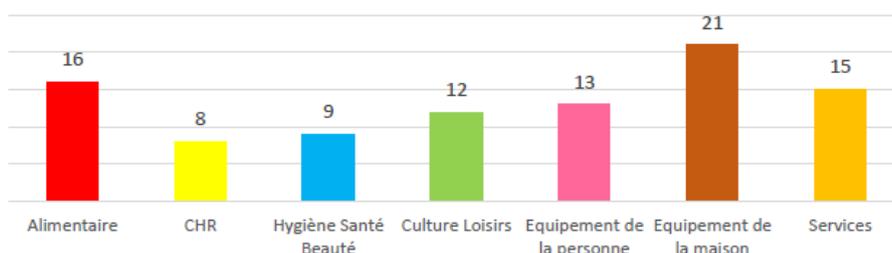
opticien), est ainsi observée sur le secteur et représente une offre concurrentielle pour l'offre traditionnelle des centres-ville et centres bourgs.

- ▶ Le taux de diversité commerciale traditionnelle observé sur la zone commerciale est de 43%. Il s'agit d'un taux supérieur de près de 20 points à celui observé sur le centre-ville d'Annonay et signe d'une capacité supérieure à polariser sur les territoires environnants.

Carte 26 - Organisation spatiale de la zone commerciale de Davézieux



Graphique 3 - Répartition de l'offre commerciale traditionnelle de la zone commerciale (<300 m²)



La zone commerciale de Davézieux est caractérisée par la présence d'enseignes et de typologie d'activité qui ont vocation à se trouver en centre-ville. En effet, on y retrouve des enseignes en équipement de la personne (hors galerie commerciale) puis des activités de proximité et de services réparties le long de la route de Lyon : boulangerie, opticien, opérateur téléphonique, coiffeur, banque, restaurant...

Photographies 1 - Ambiance de la zone commerciale de Davézieux



3.4. Bilan transversal et stratégique d'attractivité des centralités commerciales sur le territoire

Dans le cadre de l'élaboration de ce volet commerce et centralité, la définition des périmètres de centralité constitue une étape stratégique et essentielle parce qu'elle permet à la fois de travailler la problématique de la périphérisation des activités (marchandes et non marchandes) et celle de l'intensité d'un cœur de ville.

D'après l'étude conduite par Lestoux & Associés, comme présenté dans le tableau ci-contre, l'armature commerciale d'Annonay Rhône Agglo se structure autour :

- ▶ 1 centralité commerciale majeure
- ▶ 3 centralités commerciales structurantes
- ▶ 9 centralités commerciales de proximité
- ▶ 9 centralités d'hyper proximité
- ▶ 7 centralités historiques sans commerce

Carte 27 - Bilan des centralités commerciales d'Annonay Rhône Agglo

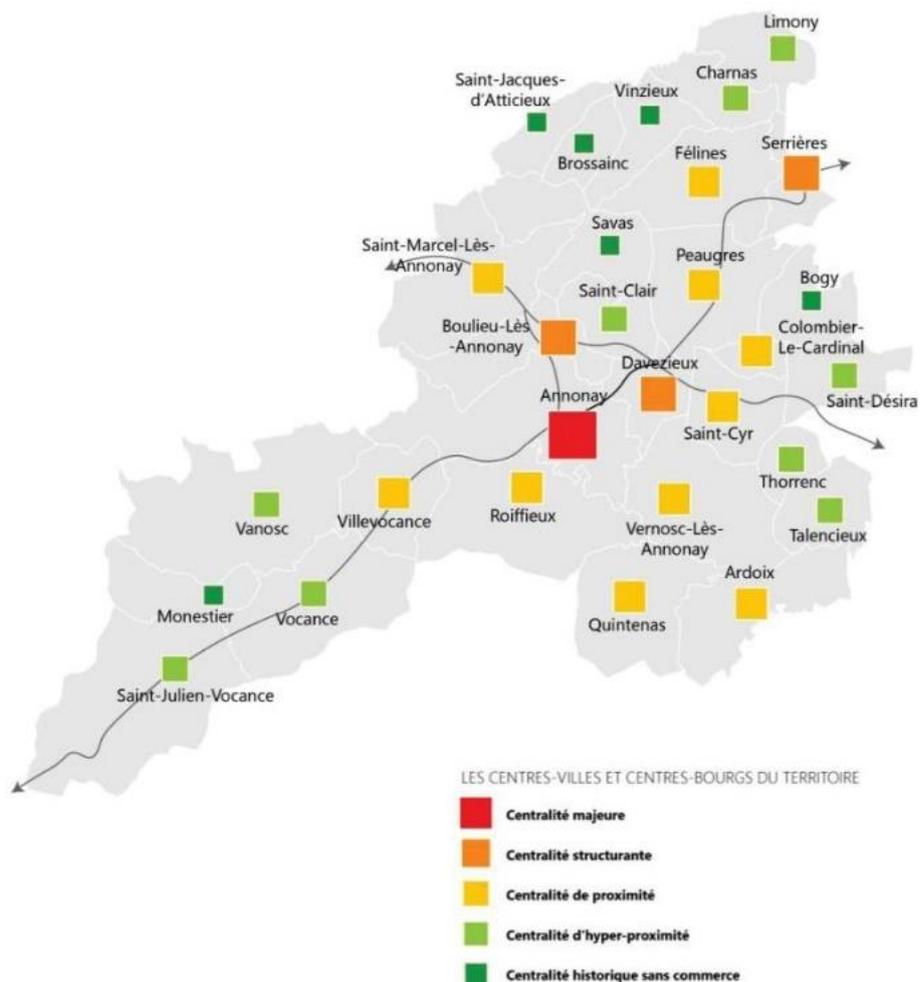


Tableau 13 - Bilan des centralités commerciales d'Annonay Rhône Agglo

Commune	Nombre de commerces	Classement des centralités
Annonay	185	Centralité majeure
Davézieux	25	Centralité structurante
Serrières	24	Centralité structurante
Boulieu-lès-Annonay	21	Centralité structurante
Roiffieux	10	Centralité de proximité
Peaugres	10	Centralité de proximité
Quintenas	10	Centralité de proximité
Villevocance	9	Centralité de proximité
Vernosc-lès-Annonay	8	Centralité de proximité
Ardoix	7	Centralité de proximité
Saint-Cyr	6	Centralité de proximité
Saint-Marcel-lès-Annonay	6	Centralité de proximité
Félines	6	Centralité de proximité
Vocance	2	Centralité d'hyper-proximité
Limony	2	Centralité d'hyper-proximité
Vanosc	2	Centralité d'hyper-proximité
Saint-Désirat	2	Centralité d'hyper-proximité
Charnas	2	Centralité d'hyper-proximité
Saint-Clair	1	Centralité d'hyper-proximité
Saint-Julien-Vocance	1	Centralité d'hyper-proximité
Thorrenc	1	Centralité d'hyper-proximité
Talencieux	1	Centralité d'hyper-proximité
Bogy	0	Centre-bourg sans commerce
Brossainc	0	Centre-bourg sans commerce
Colombier-le-Cardinal	0	Centre-bourg sans commerce
Monestier	0	Centre-bourg sans commerce
Saint-Jacques-d'Atticieux	0	Centre-bourg sans commerce
Savas	0	Centre-bourg sans commerce
Vinzieux	0	Centre-bourg sans commerce

Parti pris méthodologique

Le rôle des centralités - centres-villes et centres-bourgs - a été analysé avec précision compte tenu de l'importance de ces espaces urbains et au sein de l'armature territoriale.

Dans ce contexte, a été évaluée la situation des principales centralités du territoire en analysant d'une part le commerce et de l'autre les 4 fonctions stratégiques d'une centralité qui créent les facteurs favorables pour le développement des commerces.



3.4.1. BILAN D'ATTRACTIVITÉ DE LA CENTRALITÉ MAJEURE - ANNONAY

Les indicateurs clés

La centralité majeure se caractérise selon les indicateurs clés suivants :

- ▶ Environ 185 commerces en activité sur le centre-ville
- ▶ Un taux de vacance commerciale très élevé évalué à 30% sur l'hypercentre
- ▶ Un taux de diversité commerciale faible et situé autour de 25%
- ▶ Un taux de vacance en logements estimé autour de 25% sur le centre-ville
- ▶ Un patrimoine bâti vieillissant notamment sur le centre ancien
- ▶ Des équipements non marchands structurants situés sur les pourtours du cœur de ville
- ▶ 47% des professionnels de santé de la ville sont implantés en centre-ville

▶ **La fonction économique** : le centre-ville d'Annonay se caractérise par une fonction commerciale fragile. En effet, son rayonnement tend à réduire sur sa zone de chalandise en raison d'une diversité commerciale en baisse, d'un faible équipement en enseignes et de modes de consommation qui évoluent vers d'autres pôles ou hors magasin. De plus, l'image de linéaires vacants rappelant l'étendue du périmètre commerçant historique ne correspond plus au cœur commerçant d'aujourd'hui.

▶ **La fonction identité** : la fonction identité du centre-ville d'Annonay est peu lisible sur son centre-ville malgré des espaces publics récemment aménagés (place des cordeliers, place de la Liberté). On notera les faibles qualités urbaines des entrées de villes, des liaisons piétonnes sur les rues adjacentes puis le manque de convivialité et de théâtralisation des espaces de cœur de ville.

▶ **La fonction habitat** : le parc de logements sur le centre-ville ne répond pas complètement aux attentes des ménages, car en mauvais état, ayant ainsi pour conséquences le développement de la vacance en logements. De plus, les formes bâties, notamment sur le centre ancien, ne sont pas toujours en mesure de proposer un cadre de vie agréable et attractif. Le traitement des cœurs d'îlots et la dédensification du centre ancien permettraient de recréer des espaces de respiration résidentiels en cœur de ville.

Bilan synthétique

- ▶ Une fonction commerciale fragile marquée par une vacance commerciale importante et impactée par une forte concurrence exercée par la zone commerciale de Davézieux
- ▶ Un linéaire commerçant trop étendu limitant les interactions
- ▶ Un cadre de bâti dégradé sur le centre ancien notamment témoignant d'une vacance en logements importante
- ▶ Des équipements non marchands présents en cœur de ville ou à proximité à préserver dans la dynamique du centre-ville
- ▶ Une identité de centre-ville aujourd'hui peu lisible.

▶ **La fonction services** : le centre-ville d'Annonay conserve un rôle structurant en matière d'équipements et de services. La préservation de ces équipements et le traitement des liaisons vers le cœur commerçant sont des enjeux stratégiques pour l'attractivité globale du centre-ville. Par ailleurs, la périphérisation des professionnels de santé tend également à fragiliser la fonction services du centre-ville.

Figure 1716 - Bilan des 4 fonctions du centre-ville d'Annonay



3.4.2. BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES 3 CENTRALITÉS STRUCTURANTES

Les indicateurs clés

Les 3 centralités structurantes se caractérisent selon les indicateurs clés suivants :

- ▶ Entre 15 et 25 commerces en activité environ sur le centre-ville
- ▶ Plus de 90% de l'offre commerciale implantée en centralité pour Serrières et Boulieu-Lès-Annonay. Seulement 15% pour Davézieux.
- ▶ Un tissu commercial alimentaire complet
- ▶ En moyenne 23% des habitants résident en centre-ville
- ▶ Un taux de vacance en logements situé entre 10 et 14% sur Serrières et Boulieu-Lès-Annonay. Seulement 4,1% pour Davézieux.
- ▶ 2 à 3 équipements scolaires en centralité ou à proximité directe
- ▶ Entre 10 et 40 professionnels de santé sur la commune dont 48% environ sur les centres-villes

Bilan synthétique

- ▶ Une offre commerciale et de services bien développée qui permet à ces centres-villes de rayonner au-delà des limites communales
- ▶ Une dynamique commerciale de centralité impactée par la périphérisation des activités sur les flux
- ▶ Un parc de logements vieillissant sur Serrières et Boulieu-Lès-Annonay impactant sur la qualité résidentielle des centralités
- ▶ Une bonne présence des équipements non-marchands en centralité participant à leur attractivité
- ▶ Des espaces publics de convivialité et apaisés peu lisibles, voire inexistants.

Figure 18 - Bilan des 4 fonctions des 3 centralités structurantes



3.4.3. BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES 9 CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ

Les indicateurs clés

Les 9 centralités de proximité se caractérisent selon les indicateurs clés suivants :

- ▶ De 5 et 15 commerces en activité environ sur le centre-bourg
- ▶ 60% à 100% de l'offre commerciale concentrée en centre-bourg
- ▶ Un tissu commercial alimentaire complet ou incomplet
- ▶ En moyenne 15% des habitants résident en centre-bourg
- ▶ Des taux de vacance en logements situés autour de 7%
- ▶ Au moins 1 équipement scolaire en centralité
- ▶ Entre 5 et 15 professionnels de santé sur la commune dont 60% environ sur les centres-bourgs

Bilan synthétique

- ▶ Une offre commerciale en centralité de proximité qui répond aux besoins de la population communale.
- ▶ Une tendance ponctuelle d'implantation commerciale hors des centralités
- ▶ Un parc de logements plutôt vieillissant, mais caractérisé par une vacance cohérente.
- ▶ Une bonne présence des équipements scolaires et publics en centralité, et ponctuellement de santé.
- ▶ Des espaces publics de qualité moyenne ne créant pas une identité forte liée à la centralité

Figure 19 - Bilan des 4 fonctions des 9 centralités de proximité



3.4.4. LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES 9 CENTRALITÉS D'HYPER-PROXIMITÉ

Les indicateurs clés

Les 9 centralités d'hyper-proximité se caractérisent selon les indicateurs clés suivants :

- ▶ De 1 et 4 commerces en activité environ sur le centre-bourg
- ▶ En moyenne 80% de l'offre commerciale concentrée en centre-bourg (à l'exception de Saint-Clair)
- ▶ Un tissu commercial alimentaire incomplet voir limité
- ▶ En moyenne 22% des habitants résident en centre-bourg
- ▶ Des taux de vacance en logements situés entre 3% et 14%.
- ▶ La présence d'au moins une école en centre-bourg (à l'exception de Thorrenc et Saint-Julien-Vocance)
- ▶ Entre 0 et 4 professionnels de santé sur la commune dont 40% environ sur les centres-bourgs

Bilan synthétique

- ▶ Une offre commerciale réduite et ponctuelle qui répond à des besoins d'hyper-proximité
- ▶ Un taux de vacance en logements élevé sur certains territoires notamment sur Vocance et Limony
- ▶ Un patrimoine bâti caractérisé par des façades vieillissantes et impactant sur l'attractivité globale de la centralité
- ▶ Une offre en équipements réduite et limitée, mais toutefois représentée par l'existence d'une école pour certaines centralités

Figure 20 - Bilan des 4 fonctions des centralités d'hyper proximité



3.4.5. BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES 7 CENTRALITÉS HISTORIQUES SANS COMMERCE

Les indicateurs clés

Les 7 centralités historiques sans commerce se caractérisent selon les indicateurs clés suivants :

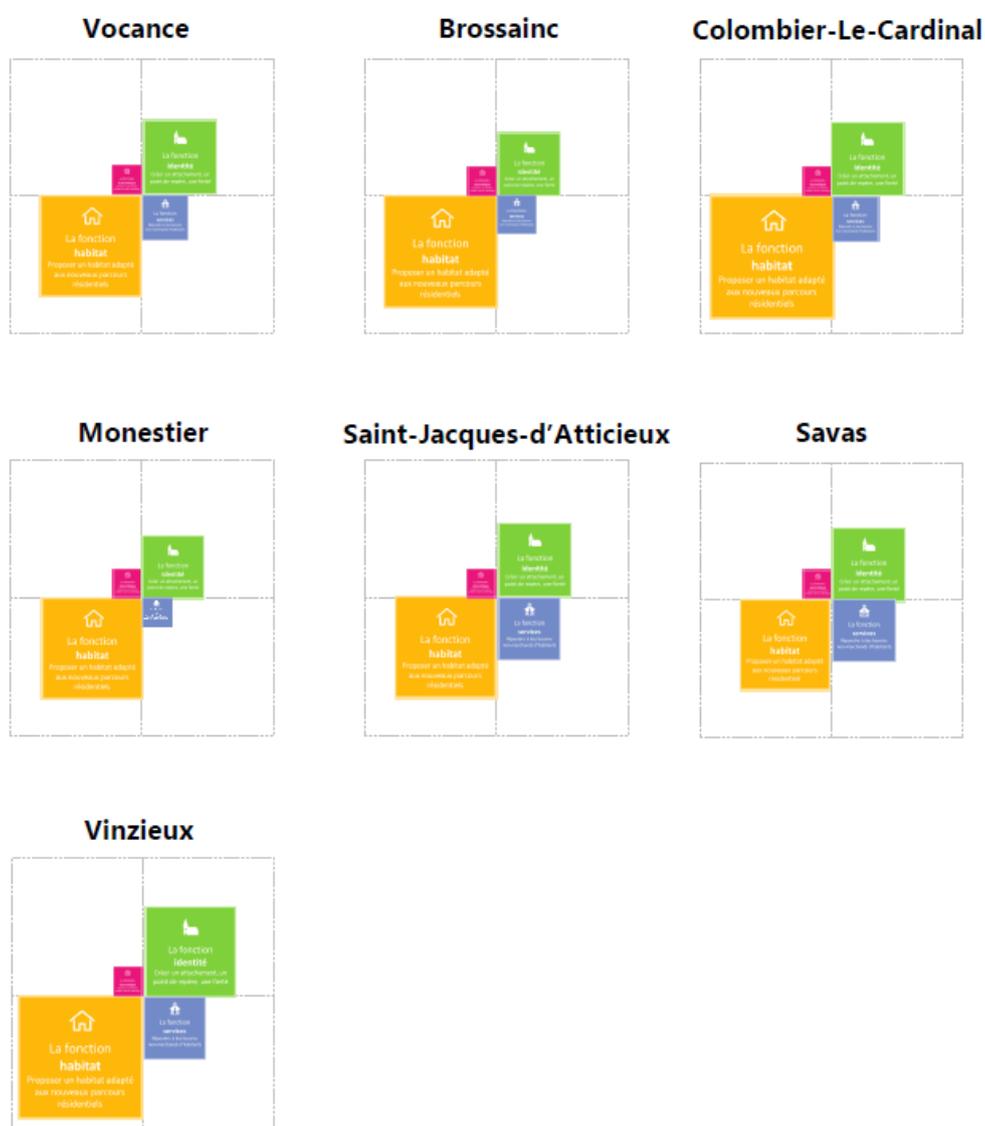
- ▶ L'absence de commerces en activité sur le centre-bourg
- ▶ Un tissu commercial alimentaire inexistant
- ▶ En moyenne 20% des habitants résident en centre-bourg
- ▶ Des taux de vacance en logements inférieurs à 8%
- ▶ La présence d'au moins une école en centre-bourg (à l'exception de Monestier et Vinzieux)

- ▶ L'absence de professionnels de santé en centre-bourg à l'exception de Vinzieux

Bilan synthétique

- ▶ Des centralités historiques liées à un tissu bâti dense
- ▶ Une activité commerciale et de service inexistante sur ces centralités depuis plusieurs années
- ▶ Un parc de logement profitant d'un riche patrimoine bâti, mais partiellement vieillissant
- ▶ Une faible densité de population en centre-bourg
- ▶ Une fonction services et équipements réduite, voire inexistante.

Figure 21 - Bilan des 4 fonctions des centralités historiques sans commerce



4. Les activités agricoles, viticoles et forestières : des marqueurs économiques et paysagers forts du territoire

La méthodologie mise en place pour alimenter le volet agricole du PLUi-H, a consisté à intégrer et actualiser des analyses et des données existantes, dans un double objectif : à la fois compléter la thématique agricole du Diagnostic territorial et les pièces réglementaires du PLUi-H (règlement graphique et écrit, servitudes, etc.).

Pour des raisons d'analyse, le territoire de l'agglomération a été découpé en 5 secteurs agricoles homogènes. Les communes ont été agrégées selon des caractéristiques communes, comme l'orientation

agricole, les particularités géographiques et topographiques, la pression urbaine, etc.

Les cinq secteurs sont les suivants :

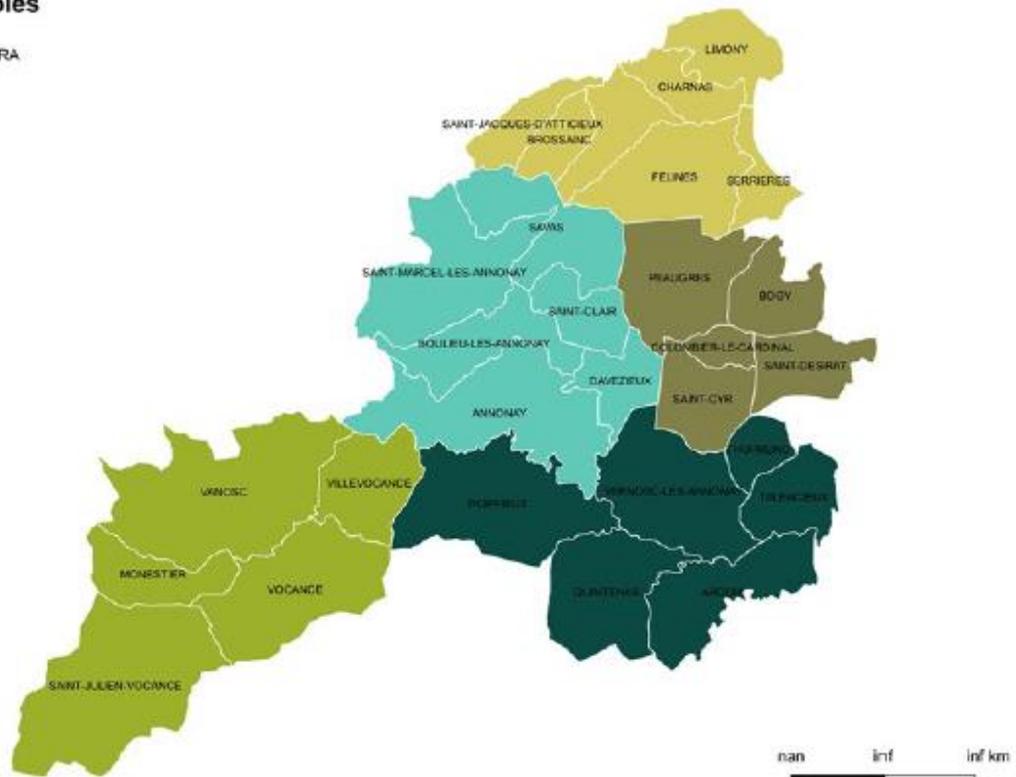
- ▶ **Vallée de la Vocance** : Villevo Vance, Vanosc, Vocance, Saint-Julien-Vocance et Monestier,
- ▶ **Bassin d'Annonay** : Annonay, Boulieu-Lès-Annonay, Davézieux, Saint-Clair, Savas et Saint-Marcel-lès-Annonay,
- ▶ **Coteaux du Pilat** : Limony, Serrières, Charnas, Vinzieux, Félines, Brossainc et Saint-Jacques-d'Atticieux,
- ▶ **Plateau Est** : Peaugres, Boggy, Saint-Désirat, Colombier-le-Cardinal et Saint-Cyr,
- ▶ **Plateau Sud** : Thorrenc, Talencieux, Vernosc-lès-Annonay, Roiffieux, Quintenas et Ardoix.

Carte 28 - Les 5 secteurs agricoles

Sources : Diagnostic agricole 2019, ARA

Les 5 secteurs agricoles

Sources: Diagnostic agricole 2019, ARA



Pour initier le travail de diagnostic, les élus municipaux des 29 communes ont été associés pour recenser les exploitations et les bâtiments agricoles de leur territoire. Il a été demandé de différencier les bâtiments accueillant des animaux et les bâtiments agricoles de stockage, afin de spécifier les bâtiments agricoles où s'applique un périmètre de réciprocité inconstructible.

Puis ces données sur les exploitations ont été enrichies à partir de la base de données de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche et retranscrites sur des vues aériennes. Ce travail de recensement et de cartographie a été reproduit sur la thématique irrigation, afin de répertorier les ouvrages individuels et collectifs permettant l'irrigation des parcelles agricoles.

Enfin la réalisation de cinq ateliers agricoles en septembre 2019, a permis de compléter les informations collectées dans les deux étapes précédentes. Co-animés par la Chambre d'Agriculture et le service Urbanisme d'Annonay Rhône Agglo, ces ateliers ont rassemblé 35 agriculteurs volontaires du territoire.

L'objectif des ateliers était de collecter des données pour mettre à jour les données récoltées sur les thématiques « irrigation » et « exploitations », puis pour alimenter la thématique « conflits d'usage » en listant les contraintes d'accès et de desserte des engins agricoles, ainsi que les conflits liés à la proximité avec les secteurs urbanisés (résidentiels, activités).

Les agriculteurs ont été réunis autour de cartes imprimées pour pointer les différents items, commune par commune, et thématique par thématique. Ces rencontres ont également permis d'échanger sur les problématiques récurrentes des exploitants, et de rappeler les enjeux pour maintenir et pérenniser leurs activités. Une fois collectées et analysées, ces données sources ont été synthétisées sur des cartes par secteurs et intégrées dans le diagnostic agricole.

Tableau 14 - Tableau de répartition par commune des agriculteurs relais

Vallée de la Vocance	13/09/19
Vanosc	3 exploitants
Vocance	1 exploitant
Bassin d'Annonay	13/09/19
Annonay	5 exploitants
Saint-Clair	1 exploitant
Savas	2 exploitants
Saint-Marcel-lès-Annonay	1 exploitant
Davézieux	1 exploitant
Côteaux du Pilat	16/09/19
Brossainc	2 exploitants
Saint-Jacques-d'Atticieux	1 exploitant
Vinzieux	2 exploitants
Félines	2 exploitants
Serrières	1 exploitant
Plateau Est	16/09/19
Saint-Cyr	4 exploitants
Colombier-le-Cardinal	3 exploitants
Saint-Désirat	3 exploitants
Plateau Sud	19/09/19
Roiffieux	2 exploitants
Vermosc-lès-Annonay	2 exploitants
Quintenas	1 exploitant

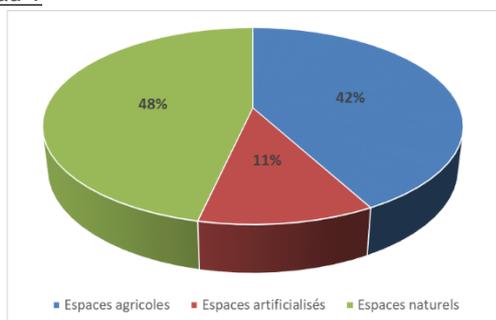
4.1. Un espace à vocation agricole à forte emprise sur le territoire

Un territoire fortement agricole

L'espace agricole de l'Agglomération, représente, en 2018, un ensemble de 13 114 ha soit environ 42% de la surface du territoire.

Les espaces naturels sont dominants sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, avec 48% d'espaces naturels et forestiers. Après les espaces naturels, les espaces agricoles sont la deuxième occupation majoritaire. Les terres urbanisées occupent 11% du territoire, principalement autour d'Annonay et de ses communes périphériques (Davézieux, Boulieu-Lès-Annonay, Vernosc-lès-Annonay et Roiffieux).

Figure 22 - L'occupation du sol sur le territoire -
Source : occupation du sol Corine Land Cover 2018
niveau 1



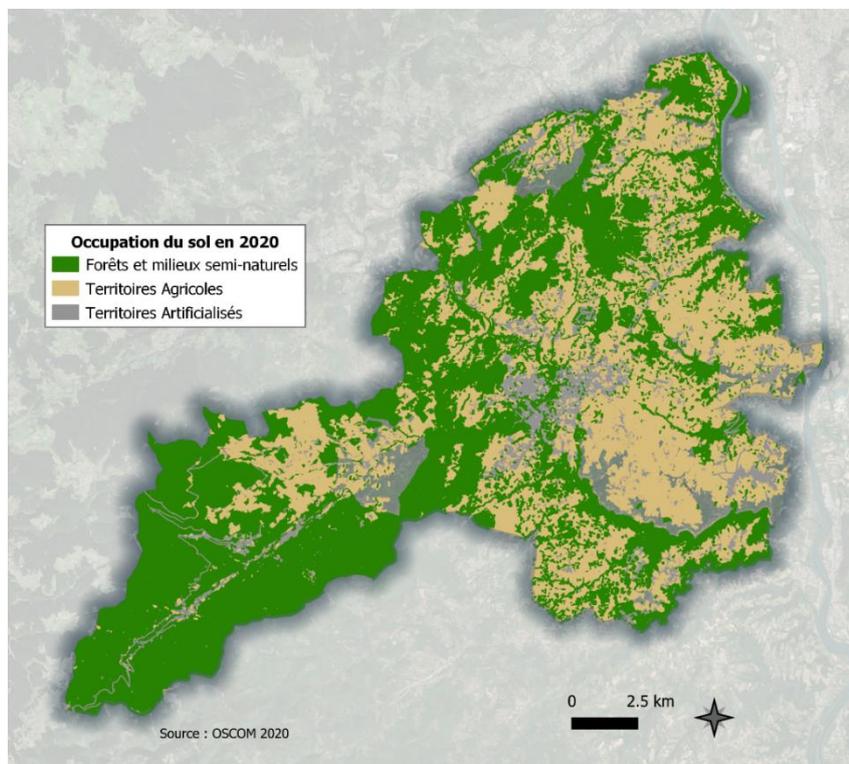
Un territoire caractérisé par la diversité de l'assolement

Au sein des espaces agricoles, on observe une certaine diversité des cultures et des modes d'occupation des espaces.

Les prairies permanentes et temporaires ainsi que les cultures en rotation (fourrages, céréales) dominent l'espace agricole du territoire avec 7 161 ha, ce qui représente près de 81 % de la SAU.

Les vergers et les vignes regroupent quant à eux un autre grand pan de l'agriculture, avec 745 ha d'occupés, localisés sur la partie est du territoire d'Annonay Rhône Agglo.

Carte 29 - L'occupation du sol- Communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo



Si l'on rapporte la superficie des terres agricoles à la taille de la commune, se sont Colombier-le-Cardinal et Bogy (avec respectivement 70% et 63%), dans lesquelles l'espace agricole constitue l'occupation du sol la plus importante.

Parmi les 12 056 ha de surface agricole utile, près de 8 815 ha des terres sont déclarées à la PAC en 2020, ce qui représente environ 73% de l'ensemble des espaces agricoles du territoire. Dès lors, on peut supposer que la majorité des espaces agricoles sont en grande partie cultivés par des agriculteurs. Cependant il faut relativiser les données de la PAC, qui dépendent uniquement des déclarations des exploitants. Pour les

prairies temporaires et des cultures en rotation, seulement 2 243 ha sont déclarés à la PAC, soit seulement 38,5 % de cette catégorie d'occupation du sol). Cette différence s'explique également par certaines activités agricoles qui concernent des doubles actifs qui entretiennent des parcelles familiales (pas des exploitants à plein temps). De même, une partie des parcelles à vocation agricole sont conservées par des propriétaires à titre patrimonial ou pour des activités de loisirs (chevaux). Certaines terres agricoles restent non exploitées et valorisées par l'agriculture, ce qui peut impliquer des risques sur la pérennité de ces espaces et des problématiques d'entretien des espaces en friche.

Carte 30. Zones de culture déclarées par les exploitants en 2020

Source : Extrait du RPG 2020 :

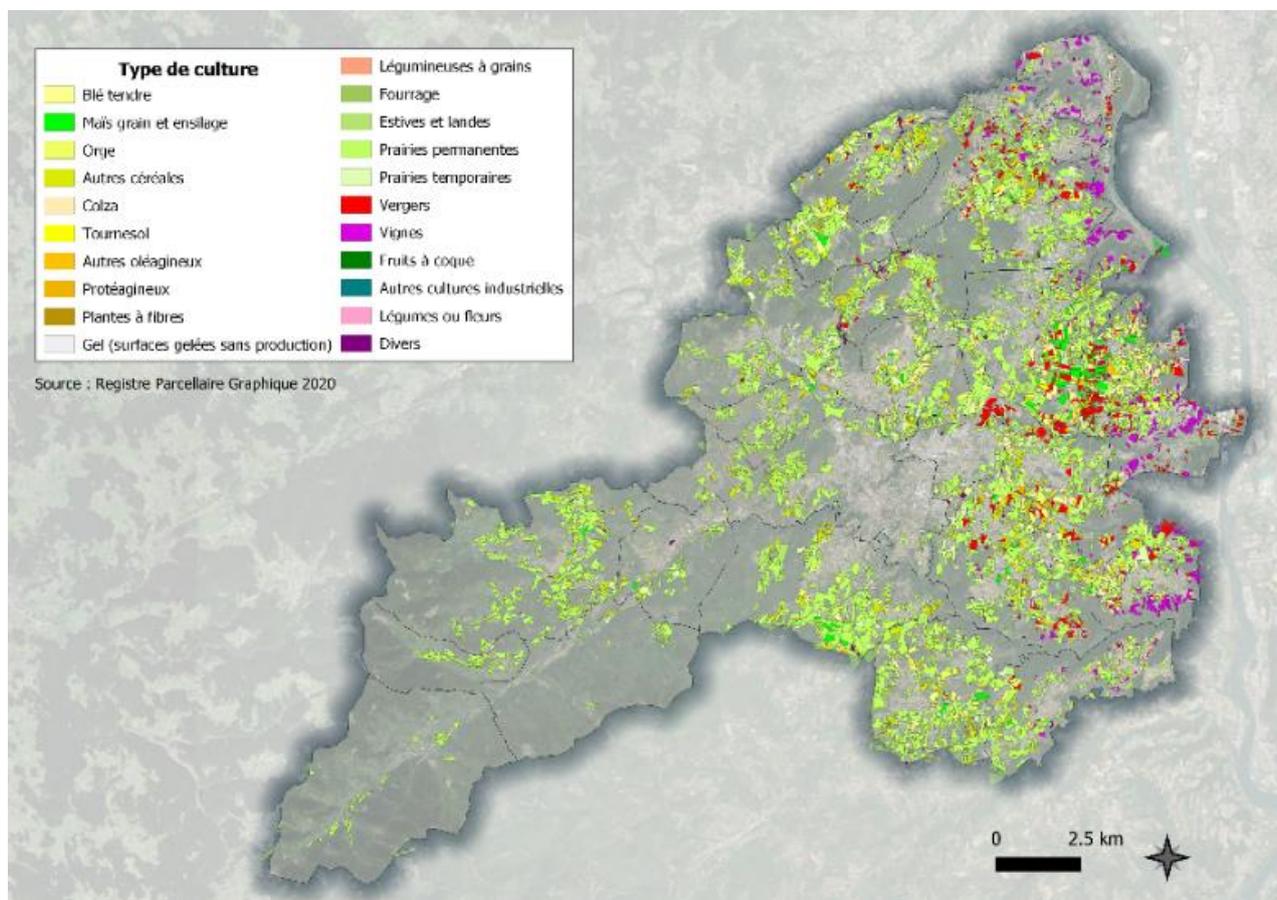
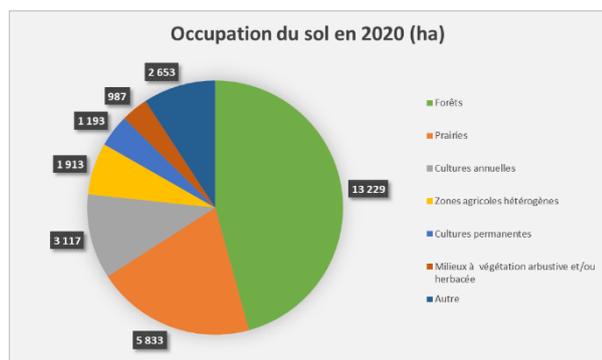


Figure 23 - Composition des surfaces agricoles en 2020

Source. OCS 2020



Une agriculture adaptée à la géographie et porteuse de qualité paysagère

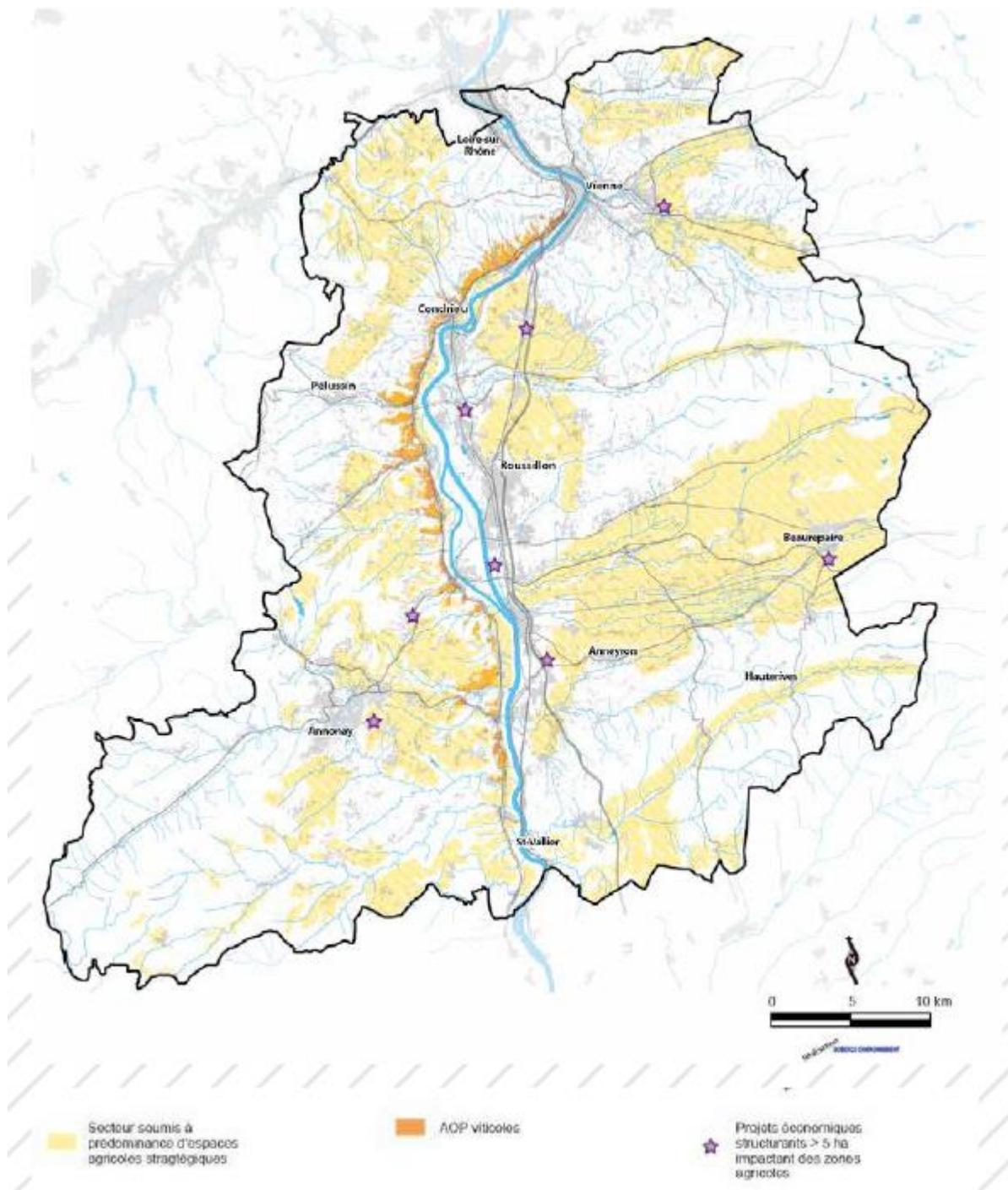
Le territoire d'Annonay Rhône Agglo représente une grande diversité géographique, agronomique et spatiale, s'étageant de la vallée du Rhône (120 m d'altitude) au Mont Felletin (1 400 m) en à peine 30 km. La diversité physique du territoire génère une palette de production importante, qui se retrouve dans les caractéristiques des 5 secteurs agricoles et leur qualité paysagère : avec des espaces périurbains (Bassin d'Annonay), un plateau agricole (Sud/ Sud-Est d'Annonay) et des coteaux très propices à une viticulture.

- ▶ **Le secteur « Coteaux du Pilat »** recouvre une partie de la Vallée du Rhône et ses coteaux. Les terrasses alluviales des rives du Rhône offrent un relief doux propice au développement urbain et agricole. La côtière rhodanienne est principalement occupée par des vignes et des boisements entrecoupés par des pelouses et des landes. Ce secteur se caractérise par ses coteaux, bien valorisés par des productions viticoles de qualité et à forte notoriété (AOP Saint-Joseph, AOP Condrieu et IGP vin de pays des Collines Rhodaniennes) et des fruitières.

- ▶ **Les plateaux agricoles des secteurs « Plateau Est » et « Plateau Sud »** accueillent des zones urbaines et périurbaines (Félines, Peaugres, Vernosc, Ardoix). Le plateau possède de pentes faibles, des sols profonds et une altitude propice à la diversité de cultures (arboriculture, viticulture, maraîchage, terres labourables utilisées pour les céréales et les ressources fourragères, etc.). Ces espaces sont composés principalement de prairies au Sud des Gorges de la Cance, et d'une mosaïque de cultures, vergers et prairies. Sur ce secteur les exploitations y sont assez diversifiées, et tournées vers la polyculture et l'élevage. On y trouve également des productions arboricoles. Cette diversification des productions va de pair avec la qualité des sols et l'irrigation de ces secteurs.
- ▶ **Les piémonts du Pilat**, sur le secteur « Bassin d'Annonay », sont marqués par des reliefs boisés et des paysages pastoraux divers, qui surplombent le cœur urbain de l'Agglomération et les plateaux agricoles. En termes de filières, l'élevage bovin dont laitier, est particulièrement représenté autour d'Annonay.
- ▶ **Le secteur « Vallée de la Vocance »**, situé aux limites de la Loire et de la Haute-Loire, constitue une vaste entité très boisée aux lisières agricoles, essentiellement occupées par des prairies. C'est la partie la moins agricole du territoire et les activités agricoles existantes sont majoritairement tournées vers l'élevage bovin et caprin laitier.

Carte 31 - Identification des espaces agricoles stratégiques et ordinaires du SCoT des Rives du Rhône

Source : Extrait de l'étude sur le volet agriculture et forêt, 2015



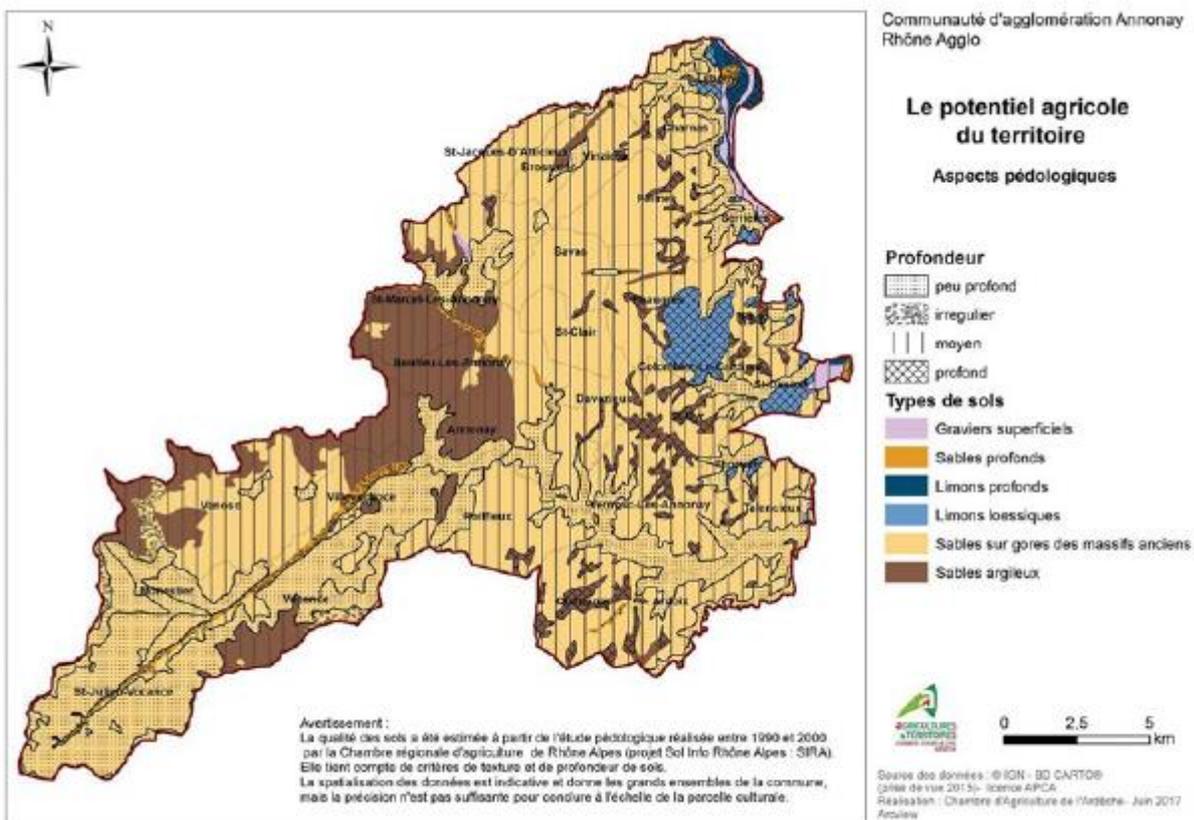
4.2. Les caractéristiques géomorphologiques et le potentiel de production agricole du territoire

Une valeur agronomique concentrée sur le plateau et la côtère Rhodanienne

Sur le territoire, les terres ayant les meilleures potentialités agronomiques (de moyenne à bonne) sont principalement situées dans les secteurs « Côteaux du Pilat », « Plateau Est » et « Plateau Sud ». Les sols y sont plus profonds, et accueillent des activités de maraîchage, d'arboriculture voire de la vigne. Il est à rappeler que la valeur agronomique des sols n'est pas liée directement à sa valeur économique, en particulier sur les secteurs de pente liés aux exploitations viticoles, du fait notamment de la valorisation AOP. Directement sous la pression de l'urbanisation, elles se concentrent particulièrement dans les communes de Limony, Serrières, Peaugres, Colombier-le-Cardinal, Saint-Cyr, Talencieux, Davézieux, Vernosc-lès-Annonay et Roiffieux.

Sur le reste du territoire, à l'exception des sols limoneux et des sols de colluvions dans les thalwegs, la qualité agronomique des sols du territoire est globalement faible. Les sols sont principalement dévolus à des fourrages, parfois des céréales (moins de 20% selon le RGA 2000) et entrent dans la rotation. C'est particulièrement le cas dans le secteur de la Vallée de la Vocance, où les sols sont peu profonds et sableux.

Carte 32 - Le potentiel agricole du territoire



OPE.ETU.ENR1.14.06.2016

La pente, un élément décisif quant à la qualité des sols

Les variations de pente impliquent divers modes de valorisation des terres et de mise en culture.

Dans les zones en pentes les potentialités agricoles sont plus contraintes. La mise en culture est alors partagée entre le développement d'espaces naturels (boisements) et des zones agricoles (prairies, vignes). Sur les secteurs de forte pente, la vigne puis la prairie sont plus représentées, et c'est dans ces secteurs de pente que l'on se retrouve le plus souvent au contact direct de la roche mère, ce qui favorise une viticulture de grande qualité. Les secteurs de pentes moyennes, qui sont davantage mécanisables, sont majoritairement occupés par les prairies puis la vigne.

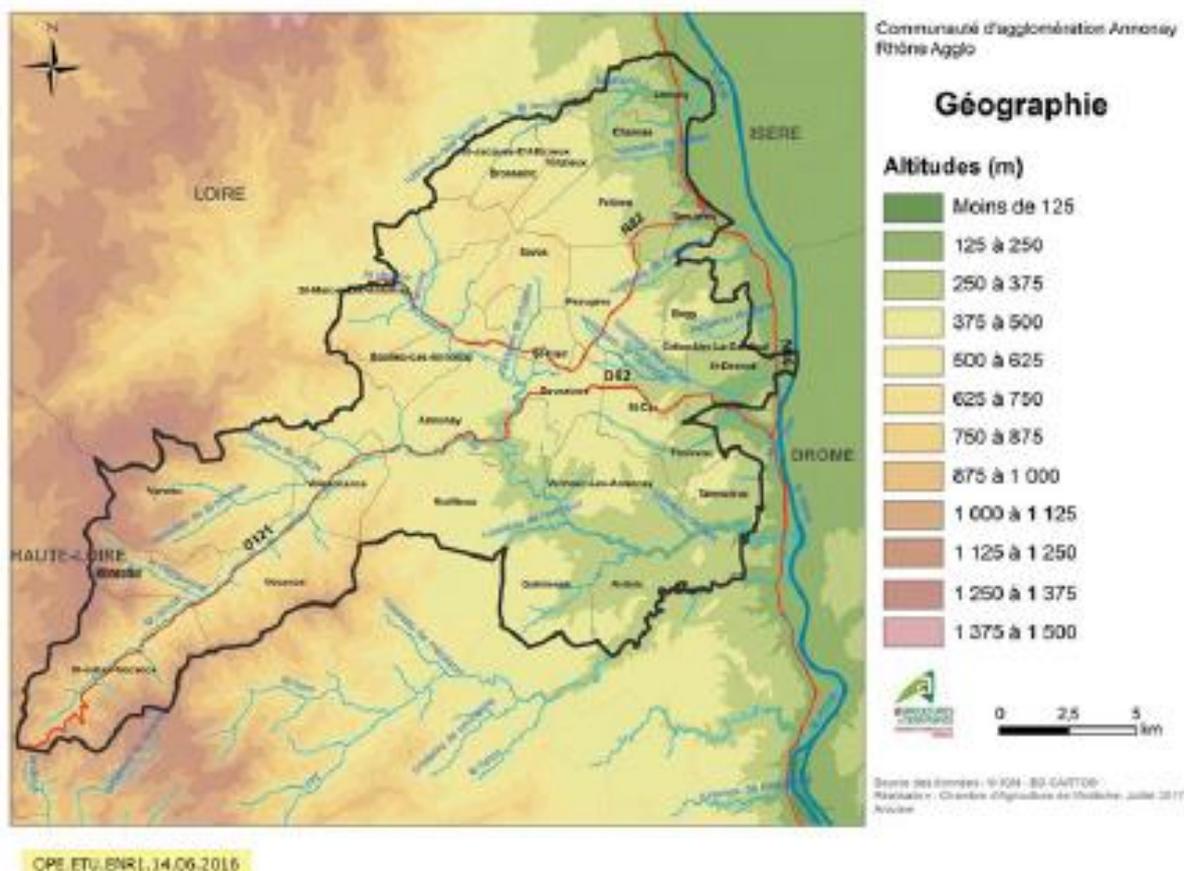
Ainsi le dynamisme de la filière viticole fait de la contrainte de la déclivité un atout, qui contribue à valoriser le territoire.

Les bas de pente sont majoritairement occupés par les prairies, puis les grandes cultures.

Les zones de plaines concernent les plateaux et les plaines alluviales et sont occupées par des prairies, de la grande culture et des vergers, qui nécessitent un bon approvisionnement en eau. L'agriculture s'est logiquement adaptée aux contraintes du territoire, en exploitant les sols les plus profonds et mécanisables par des vergers et des grandes cultures, et en réservant les prairies aux terres les plus difficiles. Le cas de la vigne est particulier, réussissant à produire une forte valeur ajoutée sur les terrains pauvres.

Dans le diagnostic agricole de l'ancienne communauté de communes Vivarhône (2010) - qui était composée de Peaugres, Bogy, Brossainc, Charnas, Colombier-le-Cardinal, Félines, Limony, Saint-Désirat, Saint-Jacques-d'Atticieux, Serrières et Vinzieux - près des trois quarts de la SAU sont composés de zones de plateau, relativement plates et mécanisables, permettant un choix des cultures assez important (ce qui représente environ 3 000 ha).

Carte 33 - Géographie



L'irrigation : un atout à développer

Source. Diagnostic agricole de la CA07

En 2010 au moins 6% de la SAU² du territoire est irriguée (environ 235 ha), avec un chiffre réel plus probablement autour des 15% de SAU³.

Les types de productions les plus représentées sur les parcelles déclarées être irriguées (RGP 2008) concerne à 60% des exploitations arboricoles (environ 80 ha), puis 29% des grandes cultures (maïs et blé 23 ha et légumes 16 ha) et enfin des parcelles pour la culture de vergers et petits fruits.

L'enjeu pour la pérennité des exploitations du territoire est bien de développer l'irrigation : elle assure de meilleurs rendements et de meilleurs calibres, ou apporte une garantie à des cultures ayant un fort besoin d'eau. L'extension des réseaux collectifs d'irrigation a d'ailleurs permis le développement du maraîchage et l'arboriculture, comme c'est le cas à Peaugres où l'irrigation est utilisée pour les vergers d'abricots, la maïsiculture et la production intensive de foin.

Les échanges lors des ateliers ont mis en avant la vulnérabilité des exploitations vis-à-vis de la ressource en eau. De nombreux agriculteurs, quels que soient les filières ou les types d'ouvrages (collectifs et individuels), ont exprimé globalement leur difficulté à s'approvisionner en eau. Cette problématique risque de s'accroître progressivement avec le changement climatique et la baisse du débit du Rhône annoncée à horizon 2050. En effet la majorité des réseaux collectifs s'approvisionnent la nappe phréatique du Rhône.

Les secteurs irrigués sont concernés par deux types d'ouvrage :

- ▶ les ouvrages collectifs financés, gérés et maintenus par les Associations Syndicales Autorisées. La ressource en eau y est assurée par des prélèvements en rivières ou des retenues collinaires, implantées sur les cours d'eau. En 2019 on dénombre 7 réseaux collectifs d'irrigation sur le territoire concentré sur les secteurs du Coteaux du Pilat, du Plateau Est et du Plateau Sud.
- ▶ des ouvrages individuels de prélèvement, stockage et acheminement d'eau, qui exploitent directement les nappes, les cours d'eau et les eaux pluviales (retenues collinaires et lacs, puits). Ce type d'ouvrage est présent là où les ouvrages collectifs sont absents : dans les secteurs du Bassin d'Annonay et de la Vallée de la Vocance, où l'on retrouve une plus forte concentration d'exploitations d'élevage. Les prélèvements en eau se font essentiellement par pompage à partir de la retenue ou de forages individuels, ou encore par irrigation gravitaire. Ces ouvrages possèdent une capacité de stockage limitée et sont financés par les agriculteurs ayant une possibilité d'investissement suffisante.

Actuellement, la thématique irrigation est traitée dans le diagnostic (localisation de la majorité des réseaux, identification des parcelles irriguées ouvrages collectifs et individuels, exploitations en AB), mais pas de données surfaciques sur les parcelles cultivées en agriculture biologique.

Les ASA sont des établissements publics administratifs doté de prérogatives de service public, soumise à la tutelle du Préfet, dont les comptes sont supervisés par le percepteur. Une ASA réunit les propriétaires de parcelles composées dans son périmètre. Seules ces parcelles peuvent être irriguées à partir du réseau de l'ASA. La contribution des ASA à l'hydraulique agricole et à l'aménagement du territoire est reconnue.

L'irrigation est un atout structurant qui impacte la pérennisation et de développement de l'activité agricole d'un territoire. L'irrigation est prépondérante pour avoir une agriculture économiquement viable. Elle permet de garantir la qualité des productions à haute valeur ajoutée. Elle sécurise les rendements et/ou la qualité des productions, dont l'approvisionnement en foin qui est vital pour les élevages.

Les phénomènes de déprise agricole et d'urbanisation dans les périmètres d'irrigation collectif, affectent durablement les ASA et est une préoccupation pour leurs responsables. Ces réseaux doivent faire face à une part croissante de prélèvements en eau qui ne concernent pas toujours des agriculteurs exploitants. Dans le cas de nombreuses ASA, le droit d'eau reste en dépit des changements d'usage des terrains. La déprise agricole, le développement pavillonnaire, la non prise en compte des servitudes d'utilité publique affectées aux canalisations, ou encore une gestion administrative au coup par coup, ont conduit à l'augmentation des prélèvements pour des besoins domestiques. À terme cela impacte la gestion des réseaux des ASA, et accroît les difficultés de fonctionnement en lien avec des niveaux d'investissement élevés, qui rendent difficiles le financement de travaux d'entretien ou de modernisation du réseau. Ils sont confrontés à l'incompréhension de nouveaux adhérents, étrangers à la culture historique de l'irrigation. La durabilité des ASA dépend de la capacité des gestionnaires à en organiser la gestion et le fonctionnement.

² Les SAU et part de la superficie concernée commune/commune seront disponibles dans le prochain Recensement général agricole (RGA) 2020. Ces données seront à compléter.

³ Les SAU et part de la superficie concernée commune/commune seront disponibles dans le prochain Recensement général agricole (RGA) 2020. Ces données seront à compléter.

D'autres facteurs viennent complexifier le fonctionnement de ces associations :

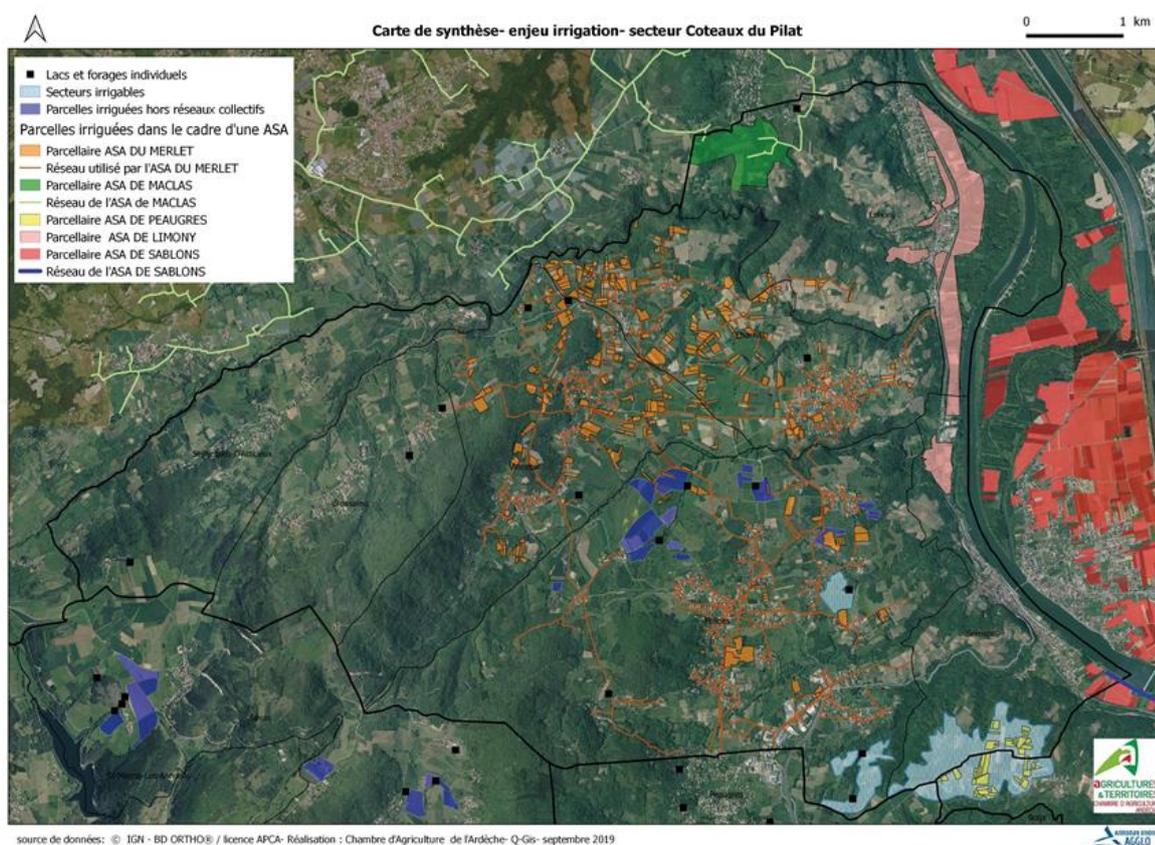
- ▶ la difficulté à mobiliser les propriétaires ou les ayant-droit, qui sont censés participer au fonctionnement et au développement de l'association (AG, bureau syndical),
- ▶ le risque de détournement de parcelles de la part de propriétaires souhaitant sortir de l'ASA,
- ▶ et l'importance du travail administratif, de gestion financière, juridique et technique dans le fonctionnement d'une ASA.

Plus globalement, les enjeux concernant les ASA du territoire sont de :

- ▶ pérenniser les réseaux d'irrigation en consolidant les bases juridiques requises,
- ▶ encourager les travaux de maintenance, de modernisation et de développement des réseaux,
- ▶ sécuriser l'approvisionnement en eau sur les parcelles engagées et dans la durée.

La suite du diagnostic proposera un zoom sur les ouvrages collectifs d'irrigation des secteurs "coteaux du Pilat" et "Plateau Est", où ils sont développés.

Carte 34- Carte de synthèse - Enjeu irrigation - secteur Coteaux du Pilat



L'ASA de Peaugres

Chiffres clés : 100 ha irrigués, 31 adhérents tous exploitants et 123 000 m³ d'eau consommée/an.

Mise en place en 2000, et bénéficiant d'un remembrement, cette ASA couvre les communes de Peaugres, Bogy, Colombier-le-Cardinal et le plateau de Serrières. La station de pompage se trouve au Sud de Serrières, et puise dans la nappe phréatique du Rhône. L'ASA permet d'irriguer surtout des arbres fruitiers (abricot), la maïsiculture et dans une plus faible mesure la production de fourrages (le prix de l'eau ne permettant pas de rentabiliser les fourrages).

ASA du Chatelet

Chiffres clés : 130 ha, 100 adhérents dont 30 exploitants professionnels et entre 120 000 et 230 000 m³ consommés par en fonction de la météo.

Cette ASA s'étend sur la commune de Saint-Désirat, ainsi que celle de Saint-Étienne de Valoux et d'Andance (CC Porte DrômArdèche), sur un périmètre d'environ 130 ha.

La station de pompage se trouve à proximité du camping d'Andance, et puise son eau dans la nappe phréatique du Rhône. Bientôt vétuste, la station de pompage va nécessiter le financement de travaux importants pour changer les pompes et le système électrique. Avec environ 100 adhérents, l'ASA dessert principalement des cultures fruitières et légumières dans une plus faible quantité. Elle est très concernée par la problématique d'usage domestique de l'eau, avec seulement le 1/3 des adhérents se trouvant être des exploitants agricoles professionnels.

Du fait de la nature des terrains, qui disposent d'une forte capacité de rétention d'eau, la consommation annuelle de l'ASA varie du simple au double en fonction de la pluviométrie.

ASA du Merlet

Chiffres clés : 120 ha irrigués, environ 70 adhérents et 160 000 m³ consommés/an. L'ASA du Merlet s'étend sur les communes de Charnas, Vinzieux, Limony (Est) et Félines.

Le réseau d'eau de l'ASA utilise les mêmes infrastructures que le réseau d'eau potable géré par le Syndicat des eaux d'Annonay Serrières sous concession de la SAUR.

Le réseau est donc très concerné par les enjeux de consommation domestique.

Les gestionnaires ont récemment été accompagnés pour la remise en état des statuts.

Reste de nombreuses questions sur la pérennisation du réseau avec l'objectif d'essayer de trouver une solution pour différencier les deux réseaux (agricoles et domestiques), les investissements à réaliser ainsi que les consommations d'eau facturées (bien inférieures à la consommation).

ASA de Limony

Chiffres clés : environ 110 ha irrigués, 130 adhérents (le nombre d'exploitants professionnels n'est pas connu) et environ 230 000 m³ consommés/an.

L'ASA s'étend sur la commune de Limony et le Nord de Serrières. Le réseau puise son eau dans la nappe phréatique du Rhône, avec une station de pompage.

ASA Maclas (42) et Sablons (38)

Ces deux ASA recouvrent respectivement le Nord-Ouest de Limony sur son plateau, et la plaine au Sud de Serrières.

ASA du Ruisseau de Vert

Chiffres clés : environ 100 ha irrigués, 75 adhérents (dont environ 25 exploitants professionnels).

Elle irrigue environ 100 ha sur les communes de Vernosc-lès-Annonay, Thorrenc et Talencieux.

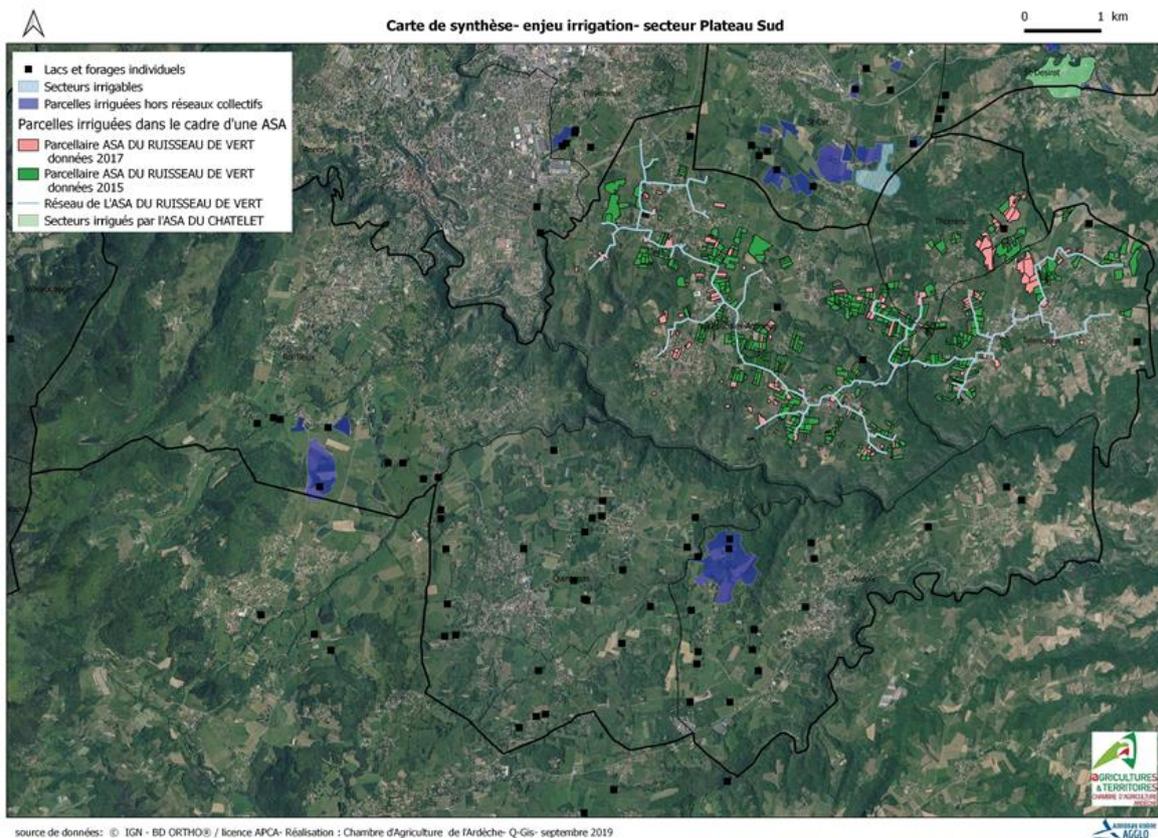
À la différence des autres ASA, c'est la seule qui ne dispose pas d'un pompage dans la nappe du Rhône, mais utilise une retenue collinaire de grande capacité : le Lac de Vert (environ 400 000 m³).

Le périmètre compte 75 irrigants (dont le 1/3 sont des exploitants agricoles professionnels) et a permis le développement de vergers et du maraîchage.

L'ASA a un projet de modernisation de la station de pompage, afin d'ouvrir une nouvelle antenne de son réseau vers la commune de Saint-Cyr et d'en fermer une autre. Le périmètre syndical sera ainsi amené à évoluer dans les prochaines années si cette nouvelle antenne est intégrée.

Avec la sécheresse de ces dernières années, et sa localisation sur un petit bassin versant, l'ASA doit faire face à des problèmes de remplissage de la retenue collinaire.

Carte 35 - Carte de synthèse - Enjeu irrigation - secteur Plateau Sud



4.3. La ferme « Annonay Rhône Agglo »

Les exploitations sont localisées sur la carte suivante

Carte 36 - Carte de synthèse - Enjeu irrigation - secteur Plateau Sud - en 2019

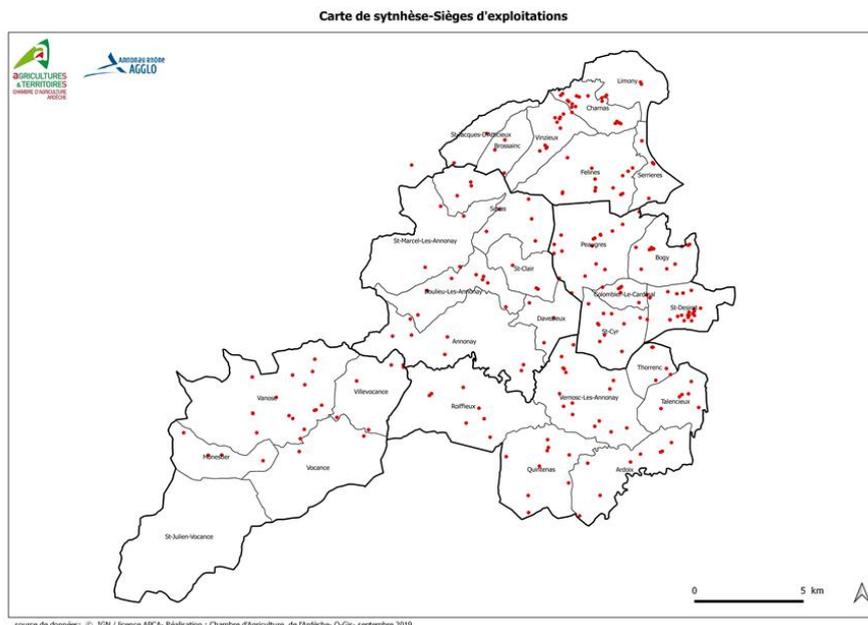


Figure 24 - Evaluation des exploitations agricoles entre 2000 et 2019

Source : RGA 2000, RGA 2010 et Diagnostic agricole 2019

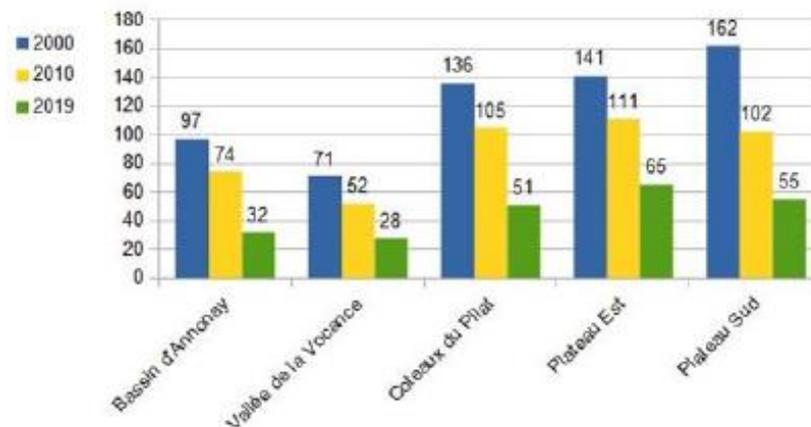
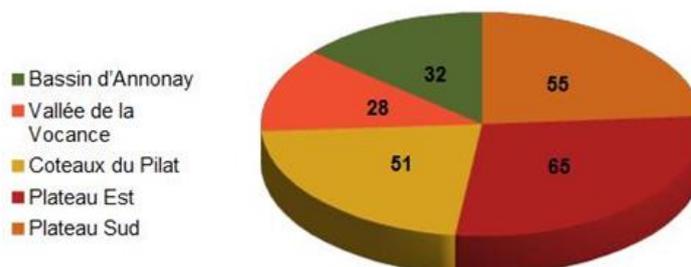


Figure 25 - Répartition des exploitations par secteurs Agricoles, en 2019

Source : Diagnostic agricole 2019

Répartition des exploitations par secteurs agricoles, en 2019

source: diagnostic agricole 2019



La caractérisation des exploitations du territoire

En 2019 on dénombre 231 sièges d'exploitations agricoles sur le territoire. L'activité de l'élevage - prédomine avec 118 exploitations en 2017, qui recouvrent près de 12 336 ha de SAU (89% de la SAU). Sur les 30 dernières années, le territoire a été marqué par le recul des exploitations agricoles. Entre 1988 et 2010, le territoire a perdu 538 exploitations agricoles, totalisant près de 467 Equivalents Temps Plein (RGA 2000 et 2010).

Cette dynamique était particulièrement marquée entre 2000 et 2010, avec une perte de -163 exploitations agricoles, soit près de 37% des exploitations. Cela représente un rythme d'environ 25 exploitations/an et 22 ETP/an sur la même période.

Cette tendance à la baisse devrait se poursuivre dans les années à venir. Entre 2010 et 2019 le territoire a connu une évolution de -48% en moyenne du nombre d'exploitation. Bien que cette diminution se retrouve sur tout le territoire, elle est d'autant plus marquée pour les communes soumises à une forte pression urbaine comme c'est le cas pour les communes du secteur agricole « Bassin d'Annonay » (caractérisées par une diminution de -60% des exploitations en moyenne). En parallèle, on constate une dynamique d'augmentation de la taille des exploitations. En effet, entre 2000 et 2010, la surface agricole utile décroît moins vite que le nombre d'exploitations, avec une baisse de respectivement - 8,5% et -27%, ce qui induit une hausse de la SAU⁴ par exploitation.

La perte en nombre d'exploitations agricoles s'accompagne aussi d'une évolution au niveau de la structure des entreprises agricoles. En effet, si en 1988 on comptait environ 1,07 UTA par exploitation on en compte 1,33 en 2010. Cela s'explique en partie par le fait qu'il y a de plus en plus de sociétés (EARL, GAEC...) puisque 30% des exploitations agricoles sont en société.

L'enjeu de renouvellement des exploitations

Depuis 2010, on répertorie 25 installations, dont 20 exploitants installés avec l'accompagnement de la Chambre d'Agriculture. Sur ces 20 installations, on comptabilise 12 installations individuelles et 8 installations en société.

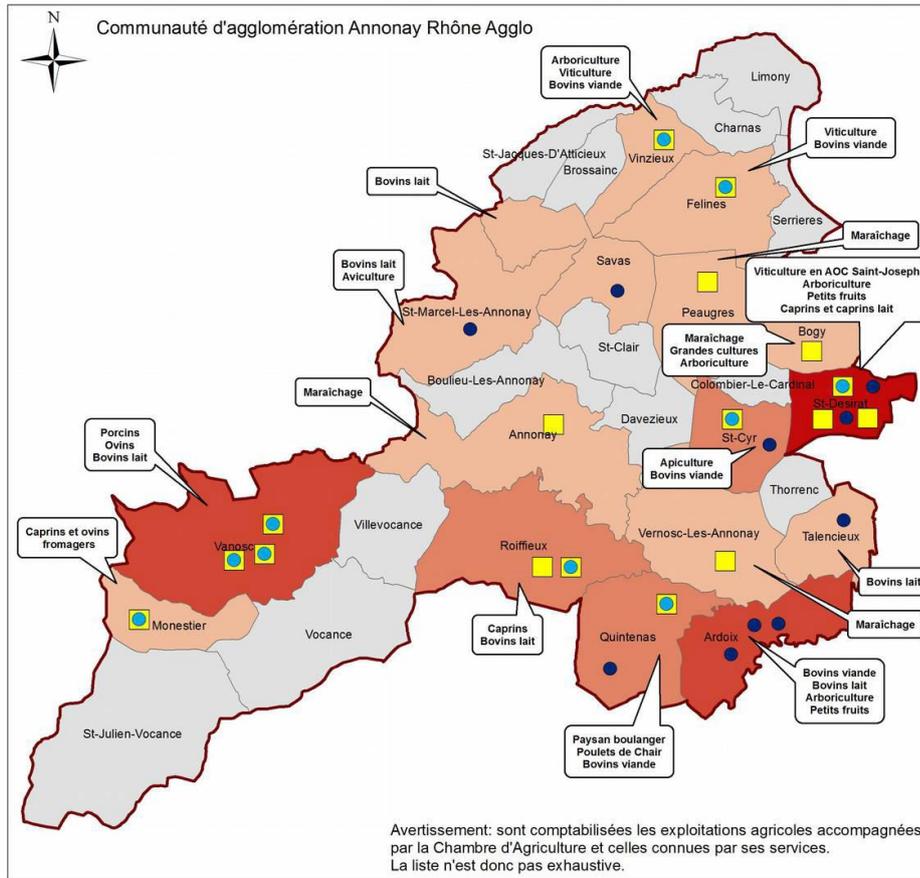
L'économie et les filières agricoles (portrait de territoire 2017)

En 2017, on estime par ailleurs que les entreprises agricoles du territoire avoisinent un chiffre d'affaires potentiel global de 44 850 000 €.

Il faut également savoir que sur le territoire, 195 exploitations perçoivent les aides PAC, ce qui correspond à un montant total perçu sur 2015-2016, de 1 938 000 €. Sur les 220 exploitations professionnelles présentes, c'est l'activité de l'élevage (bovin allaitant, bovin lait, caprin, ovin, volailles, porc) qui domine avec 119 entreprises agricoles ayant une production animale. La viticulture arrive en deuxième position avec 68 exploitations concernées, suivie par l'arboriculture (46 exploitations). Le maraîchage et les céréales, en majorité couplés avec une activité d'élevage, concernent un peu moins de 20 exploitations (respectivement 18 et 16 exploitations). Enfin, le territoire compte 2 apiculteurs et 1 producteur de plantes aromatiques et médicinales. On peut noter l'installation d'ateliers de culture de safran, projets portés par des doubles actifs ou des personnes en reconversion professionnelle.

⁴ Les SAU et part de la superficie concernée commune/commune seront disponibles dans le prochain Recensement général agricole (RGA) 2020. Ces données seront à compléter.

Carte 37 - Les installations agricoles sur la période 2010-2016



Les installations agricoles sur la période 2010-2016

Exploitations agricoles

- en transformation
- en vente directe
- autres installations

Nombre d'installations

- 0
- 1
- 2
- 3
- 5

0 2,5 5 km

Source des données : © IGN - BD CARTO® (prise de vue 2015)- licence APCA
 Réalisation : Chambre d'Agriculture de l'Ardèche- Juin 2017
 Arcview

L'élevage

(80% de la SAU⁵ en 2017 avec 11 270 ha)

► Bovins lait

- ✓ 44 exploitations, 2 200 vaches laitières Filière longue : 7 millions de litres de lait collectés (dont 1,5 million en AB) :
- ✓ 80% par Danone
- ✓ 20% par Biolait (implanté en Nord Ardèche depuis 2016)
- ✓ Filière courte : 4 exploitations transforment à la ferme (2 à Vanosc, 2 à Vernosc-lès-Annonay)
- ✓ Chiffre d'affaires annuel estimé : 2 200 000 €.

► Bovins viande

- ✓ Exploitations : 54 exploitations (2300 vaches allaitantes)
- ✓ Filière longue : négociants de bestiaux, export vers l'Italie pour l'engraissement Filière courte : abattoir d'Annonay, boucheries. Ateliers de découpe (Bourg-Argental et Quintenas), 4 points de vente collectifs (Annonay, Davézieux, Peaugres). Chiffre d'affaires annuel estimé : 1 500 000 €.

► Caprins

- ✓ Exploitations : 22 exploitations, comprenant de petits troupeaux (entre soixante et cent têtes).
- ✓ Filière longue : collecte réalisée par la laiterie Triballat de Saint-Félicien
- ✓ Filière courte : la valorisation est avant tout local avec la commercialisation de fromage fermiers AOP Picodon (marchés de détail, points de vente collectifs). L'aire de l'AOP s'étend sur la totalité des départements de la Drôme et de l'Ardèche, et sur des cantons du Gard et du Vaucluse
- ✓ 5 exploitations transforment à la ferme. Chiffre d'affaires annuel estimé : 1 100 000 €
- ✓ L'élevage caprin joue un rôle important dans l'entretien et la valorisation des espaces difficiles d'accès pour les autres activités agricoles.

► Ovins

- ✓ Exploitations : 12 exploitations
- ✓ Filière longue : auprès des négociants Filière courte : vente directe (boucherie, vente à la ferme en caissettes, points de vente collectifs)
- ✓ Chiffre d'affaires annuel estimé : 250 000 €

► Volailles

- ✓ Exploitations : 1 éleveur de volailles fermières sur le territoire (également gérant de l'abattoir AVVA) + 1 éleveur de poules pondeuses
- ✓ Au total 25 bâtiments d'élevage (4000 poules par bâtiment normé de 400 m²), qui travaillent avec

la société LDC (les Fermiers de l'Ardèche à Félines).

- ✓ Société en plein essor : collecte et transforme 95 % de la production en intégration en bio et label rouge.
- ✓ Filière courte : elle est peu développée sur le territoire, mais l'abattoir de volailles Val d'Ay à Quintenas (SARL avec une quarantaine d'utilisateurs) tend à dynamiser la filière.
- ✓ Chiffre d'affaires annuel estimé : 800 000 €

L'arboriculture

- Exploitations : 46 exploitations qui produisent essentiellement de l'abricot, cerise, pomme, prune et pêche. Le modèle viticulture/arboriculture représente la majorité sont des exploitations du territoire.
- Filière longue : commercialisation via des grossistes pour la grande majorité de la production (notamment Savajols à Andance) et via des coopératives (à Saint-Rambert d'Albon et Rhodacoop à Sarras). Filière courte : elles sont globalement peu développées. En effet la vente directe à la ferme, les points de vente collectifs, les marchés locaux, de gros, etc. qui ne concernent jamais l'intégralité de la production des exploitations.
- Marché très concurrentiel à l'exportation et production fragilisée par les problèmes sanitaires et les aléas climatiques.
- Emploi : La filière génère de nombreux emplois, notamment saisonniers.
- Chiffre d'affaires annuel estimé : 9 000 000 €

La viticulture

- Exploitations : en 2017 on recense 75 exploitations sur une surface de 670 ha, localisées principalement sur les coteaux suite à son recul face à la pression de l'urbanisation dans la vallée
- La filière viticole est la plus réputée du secteur. Trois Appellations d'Origines Protégées sont présentes sur le territoire : l'AOP Saint-Joseph (Ardoix, Charnas, Félines, Talencieux, Saint-Désirat, Limony et Serrières), l'AOP Condrieu (Limony), l'AOP Côtes du Rhône (Ardoix, Charnas, Félines, Limony, Saint-Désirat, Serrières et Talencieux), ainsi que les IGP Comtés rhodaniens, Collines rhodaniennes, Ardèche et Méditerranée sur l'ensemble des communes du territoire. D'après les Signes officiels de qualité et d'origine 2019 de l'INAO, les AOP représentent 63,3% des surfaces viticoles cultivées (393 ha) et sont l'atout majeur de cette production et permettent une forte valorisation des produits viticoles du territoire.

⁵ SAU : Surface Agricole Utile. Indicateur statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole.

- ▶ Transformation et commercialisation : 50% de la production est livrée à la cave coopérative de Saint-Désirat et 50 % dans les 23 caves particulières du territoire. Ouverture récente du Saint-Joseph à l'international (entre 25 et 30% des volumes des coopératives).
- ▶ Chiffre d'affaires annuel estimé : 27 à 30 millions €

Le maraîchage

- ▶ Exploitations : 18 exploitations
- ▶ Sur des surfaces comprises entre 0,5 et 3 ha pour les spécialisés et jusqu'à 10 ha pour les cultures de plein champ (vallée du Rhône). Fort développement du bio (80% des installations)
- ▶ Filière courte : la filière est peu structurée sauf au sein des points de vente collectifs. Les circuits de commercialisation sont diversifiés : vente directe, marchés de gros, négociants, marchés locaux, Lyon, points de vente collectifs, etc.

Outils économiques de valorisation et de diversification des productions

En 2017, environ 30% des exploitations sont dans une dynamique de circuits courts avec un total de 63 exploitations pratiquant la vente directe pour au moins une production, 47 exploitations en transformation (soit 21%) et 25 qui produisent en agriculture biologique (soit 11%).

Récemment la Société coopérative d'intérêt collectif « D'Ardèche et de saison » (DADS) a été créée. Elle met en relation des producteurs ardéchois du territoire (agriculteurs et entreprises) et les établissements souhaitant s'approvisionner en produits locaux, dans le respect de la saisonnalité. Elle assure la prise de commande auprès des clients (établissements de

restauration collective, restaurants commerciaux, distributeurs et grand public), l'enlèvement des produits chez les fournisseurs, la préparation des commandes et la livraison.

Parmi les producteurs du territoire, on recense :

- ▶ 1 producteur de volaille d'Ardoix,
- ▶ 7 producteurs de légumes (Bogy, Félines, Peaugres, Savas, Saint-Cyr, Vernosc-lès-Annonay et Talencieux),
- ▶ 5 producteurs de fruits (Charnas, Colombier-le-Cardinal, Peaugres, Saint-Cyr, Saint-Désirat),
- ▶ et 2 producteurs de fromages à Vernosc-lès-Annonay.

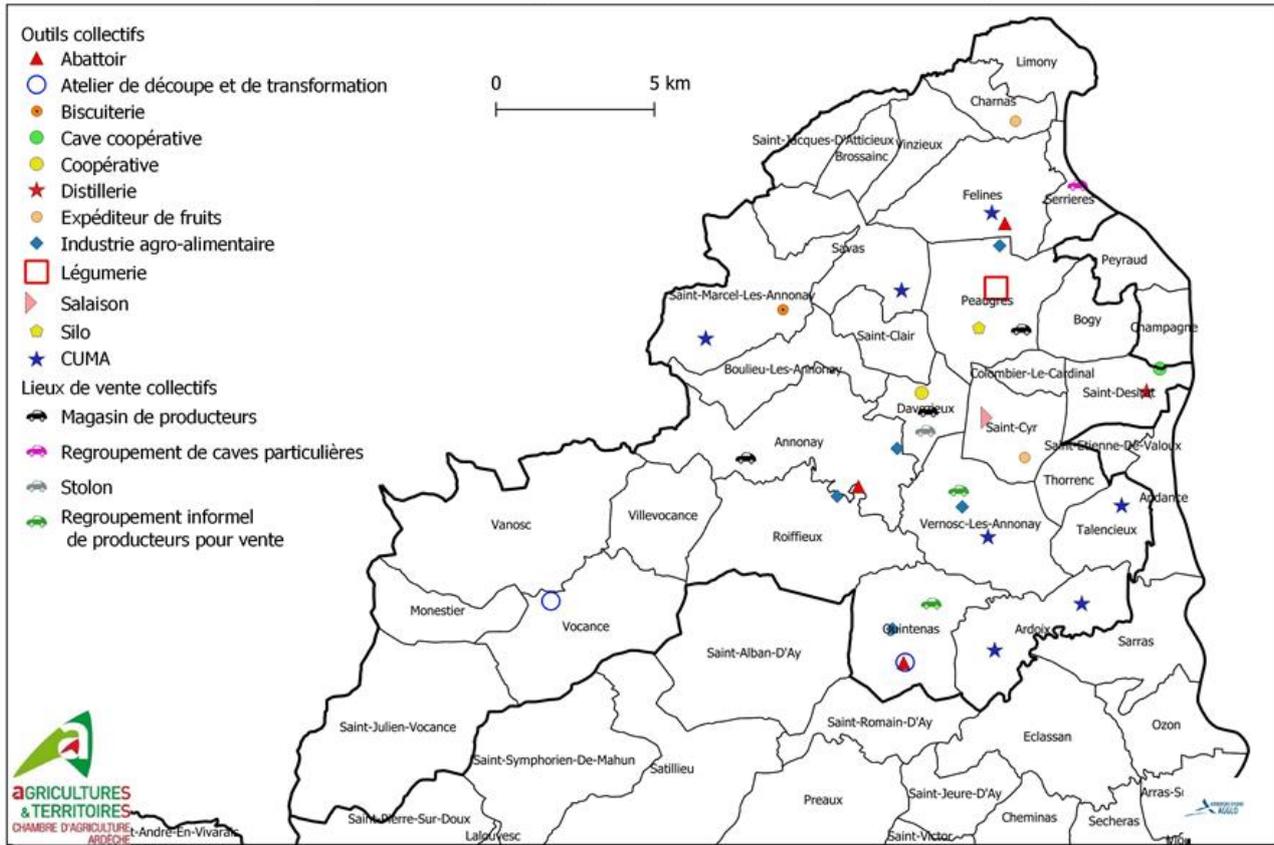
Le territoire regroupe par ailleurs 5 points de vente collectifs qui permettent aux exploitants de mutualiser un lieu de vente et des investissements, en vue de vendre leurs productions en direct. Ces points de vente sont situés à Annonay, Davézieux, Vernosc-lès-Annonay, Peaugres, etc.) en lien avec la dynamique de développement résidentiel du territoire.

La mise en place récente d'une plateforme de commande en ligne hebdomadaire (Clic-bio Nord Ardèche), est venue renforcer l'offre de produits locaux.

Les produits viticoles sont également valorisés par le biais des caves particulières. On en dénombre actuellement 23 sur le territoire.

À noter la présence d'entreprises agro-industrielles sur le territoire (Ekibio, Cereal et Concepts Fruits, etc.). On observe un décalage entre la production alimentaire locale et les filières d'approvisionnement de ces entreprises, qui se trouvent souvent en dehors du territoire.

Outils économiques de valorisation des productions agricoles sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo



L'ensemble des outils collectifs de production et de transformation des productions agricoles locales, ainsi que les entreprises agro-industrielles qui valorisent les produits du territoire, en 2019, sont listés dans le tableau suivant :

Commune	Nom	Type	Productions
Annonay	Société d'exploitation des abattoirs d'Annonay	Abattoir	Viande
	Céréale	Industrie agroalimentaire	Gâteaux, bière, levure de bière
	La main paysanne	Point de vente collectif	Divers
	Clic'Bio Ardèche	Stolon	Divers
Ardoix	CUMA de Cormes	CUMA	
	CUMA de l'Ay	CUMA	
Charnas	Escoffier	Expéditeur de fruits	Fruits et légumes
Davézieux	Natura'Pro	Coopérative	
	La Ferme de Tartavel	Point de vente collectif	Divers
Félines	Les fermiers de l'Ardèche	Abattoir	Volaille
	CUMA des Portes du Pilat	CUMA	
Peaugres	Natura'Pro coopérative	Silo	Céréales
	Ekibio	Industrie agroalimentaire	Transformation de produits biologiques
	Les délices du maraîcher	Légumerie	Fruits et légumes
	À 2 pas des champs	Point de vente collectif	Divers
Quintenas	Abattage Volaille du Val d'Ay	Abattoir	Volaille
	Les artisans	Atelier de découpe et de transformation	Viande
	Sitael-Obipro	Industrie agroalimentaire	Epices
	Les Graines d'Adine	Point de vente collectif	Divers
Roiffieux	Chaillot Salaisons de l'Ardèche	Industrie agroalimentaire	Produits de salaisons
St-Cyr	Les vergers du Nord Ardèche	Expéditeur de fruits	Fruits et légumes
	Largerion	Salaison	Produits de salaisons
St-Désirat	Cave coopérative de Saint-Désirat	Cave	Vin
	Distillerie Jean Gauthier	Distillerie	Alcool
St-Marcel-lès-Annonay	Les Mignoteries	Biscuiterie artisanale	Biscuits
	CUMA du Ternay	CUMA	
Savas	CUMA du Fayet	CUMA	
Serrières	Cavo des vignerons de Valérius	Regroupement de caves particulières	Vin
Talencieux	CUMA du Vivarais	CUMA	
Vernosc-lès-Annonay	CUMA des Tilleuls	CUMA	
	La Ferme Perrier	Point de vente collectif	Divers
	Concept fruits	Industrie agroalimentaire	Transformation de châtaignes
Vocance	?	Atelier de découpe et de transformation	Viande

Perspectives de développement des filières et les stratégies de développement des exploitants

► Une tendance à la spécialisation des exploitations

Si l'on s'attache à l'orientation technico-économique des exploitations sur les communes (RGA 2010), on s'aperçoit qu'elle a évolué pour beaucoup de communes sur la période 2000-2010. Pour certaines communes où l'activité polyculture-élevage dominait en 2000 :

- ✓ Roiffieux et Saint-Jacques d'Atticieux se sont clairement orientées vers l'élevage bovin au détriment de l'arboriculture
- ✓ Serrières, Charnas et Colombier le Cardinal se sont spécialisées en arboriculture et viticulture au détriment de l'élevage.

Ces tendances se retrouvent à l'échelle du bassin.

► Une tendance au développement des productions à forte valeur ajoutée

Sur le territoire, le secteur agricole est fortement dynamisé par la présence et le développement des productions avec une forte valeur ajoutée que sont les AOP, les IGP⁶, les productions en agriculture biologique et les productions labélisées⁷.

En 2019 le diagnostic agricole a permis de dénombrer 27 exploitations en agriculture biologique, soit 2 de plus qu'en 2017 : D'après les données de l'INAO, en date de décembre 2019, il y aurait 44 opérateurs en agriculture biologique sur le territoire⁸.

Il existe également une opportunité d'améliorer la valorisation locale des productions notamment via les entreprises agroalimentaires ou les marques de territoire comme « Goutez l'Ardèche ». En 2017, sur les 220 exploitations du territoire, près des 63 exploitations pratiquent la vente directe et moins d'une cinquantaine transforment les produits agricoles.

Tableau 1511. Nombre d'exploitations par orientations de productions agricoles, des exploitations en agriculture biologique

Orientations des productions agricoles, des exploitations en agriculture biologique	Nombre d'exploitations
Mixte	5
Polyculture	1
Viticulture	5
Elevage	12
Maraîchage et horticulture	3
Grandes cultures	1
Apiculture	1

⁶ Pas de données de surfaces disponibles sur les labels de qualité (IGP, Label rouge).

⁷ Pas de données de surfaces disponibles sur les labels de qualité (IGP, Label rouge).

► Les prémisses d'une dynamique de renouvellement des exploitations

On peut également avoir une réflexion prospective sur l'avenir des filières en s'intéressant à l'âge des chefs d'exploitation. Le renouvellement des générations par l'installation et la transmission présente une dynamique inégale selon les productions et les zones.

En 2017, la moyenne d'âge toutes filières confondues se situe à 46 ans. On constate qu'il y a un certain nombre d'exploitants proches ou ayant dépassé la soixantaine, mais qu'il y a aussi une bonne dynamique de jeunes repreneurs, laissant entrevoir des perspectives positives pour les 10 ans à venir.

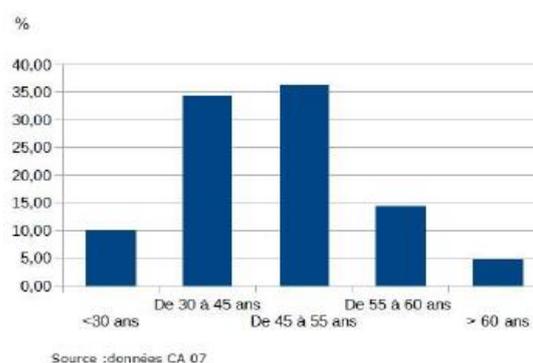
Aujourd'hui, environ 45 exploitants ont plus de 55 ans. C'est en élevage que le vieillissement des actifs est le plus prononcé. Ce constat pose la question du renouvellement des générations et les conséquences sur le devenir de l'espace seront fortes. Quel avenir pour les centaines d'hectares qui pourraient ne plus être valorisés par l'élevage ?

Les secteurs où le risque de non-renouvellement des exploitations est le plus important concernent surtout les plateaux agricoles où les exploitations d'élevage sont nombreuses. En effet les exploitations sont de moins en moins nombreuses, les conditions d'exploitation sont assez contraignantes (contrainte de temps, astreinte, etc.) pour des revenus espérés peu attractifs (valeur économique moins compétitive).

Figure 26 - Âge des exploitants agricoles

Source : Portrait de territoire 2017 - Chambre d'agriculture d'Ardèche

Les données étant de 2017, le nombre d'exploitants dans chaque tranche d'âge s'est donc décalé vers la droite du graphique avec le temps.



	moyenne d'âge en 2017	Nombre de personnes ayant plus de 55 ans en 2017
Elevage	46	22
Viticulture	47	14
Arboriculture	43	7

⁸ Données disponibles pour les exploitations en AB (cf. ateliers agricoles), mais absence de données surfaciques sur les parcelles cultivées en agriculture biologique.

Figure 27 - Synthèse des données relatives aux exploitants certifiés bio

Source : INAO

Synthèse des données de certification sur EPCI - données 2019

Opérateurs

zone 200034049

Type d'opérateur	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Distributeurs		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Producteurs	10	13	13	13	14	17	17	18	23	34
Transformateurs		2	4	3	3	4	3	4	4	5
Total général	10	16	18	17	18	22	21	23	28	40

Surfaces

zone 200072015

groupe_libelle	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Autres	Nb exploitations	20	19	21	21	20	18	24	21	20	28
	Surfaces AB	41	40	42	64	58	25	27	16	18	31
	Surfaces Conversion	12	30	25	4	2	5	8	9	14	2
	Surfaces totales BIO	52	70	68	68	60	30	35	25	32	32
Fruits	Nb exploitations	11	12	13	9	10	10	10	11	13	16
	Surfaces AB	21	13	15	12	12	14	14	12	12	13
	Surfaces Conversion	5	4	2	1	1	0	0	2	3	4
Grandes cultures	Surfaces totales BIO	25	16	17	14	13	14	14	14	15	17
	Nb exploitations	11	12	13	13	12	14	14	18	21	24
	Surfaces AB	45	66	110	144	149	115	113	118	146	221
	Surfaces Conversion	96	112	49	1	0	14	19	54	46	84
Légumes frais	Surfaces totales BIO	141	178	159	145	149	129	132	172	192	305
	Nb exploitations	11	11	9	11	11	12	16	19	19	21
	Surfaces AB	17	16	16	17	16	17	15	17	18	22
	Surfaces Conversion	1	1	0	0	0	0	2	24	25	23
PPAM	Surfaces totales BIO	17	17	16	17	16	17	17	41	43	45
	Nb exploitations	2	2	3	2	1	1	1	1	1	2
	Surfaces AB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Surfaces Conversion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Surfaces fourragères	Surfaces totales BIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nb exploitations	18	21	21	23	26	28	28	30	29	34
	Surfaces AB	132	314	599	757	754	835	813	815	935	998
	Surfaces Conversion	337	399	147	4	11	23	78	216	68	18
Vigne	Surfaces totales BIO	469	713	746	761	766	857	892	1 031	1 003	1 016
	Nb exploitations	14	14	14	14	15	15	15	17	17	21
	Surfaces AB	38	39	45	46	52	55	56	61	64	66
	Surfaces Conversion	5	9	7	8	3	5	5	4	3	16
Surfaces hors SAU	Surfaces totales BIO	43	48	52	54	56	60	62	65	67	82
	Nb exploitations					7	7	8	5	2	3
	Surfaces AB					6	14	15	6	0	3
	Surfaces Conversion					1	2	1	1	0	0
TOUTES PV	Surfaces totales BIO					8	16	16	7	0	3
	Nb exploitations	28	30	32	31	35	38	40	44	44	53
	Surfaces AB	293	488	827	1 040	1 042	1 060	1 038	1 039	1 193	1 351
	Surfaces Conversion	454	555	231	18	18	47	114	308	159	146
Surfaces totales BIO	748	1 043	1 058	1 058	1 060	1 108	1 152	1 347	1 352	1 497	

Cheptels

zone 200034049

Espèce	Données	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Apicultures (nombre de ruches)	Nb ateliers									1	1
	Cheptel AB									0	0
Autres productions animales	Nb ateliers									2	2
	Cheptel AB									0	0
Brebis lait et viande	Nb ateliers	1	2	2	2	2	1	2	3	3	4
	Cheptel AB	0	0	0	0	0	0	0	486	475	563
Brebis viande	Nb ateliers	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
	Cheptel AB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poules pondeuses	Nb ateliers					1	1	1		1	1
	Cheptel AB					0	0	0		0	0
Poulets de chair	Nb ateliers					1	1	1	1		
	Cheptel AB					0	0	0	0		
Truies reproductrices	Nb ateliers								1	2	1
	Cheptel AB								0	0	0
Vaches allaitantes	Nb ateliers	4	4	5	5	6	6	5	5	6	9
	Cheptel AB	30	32	194	197	161	150	150	275	273	288
Vaches laitières	Nb ateliers										2
	Cheptel AB										0
Brebis lait	Nb ateliers		1	1	1	1		1	1	1	2
	Cheptel AB		0	0	0	0		0	0	0	0

Zoom sur la filière bois

Les espaces naturels occupent près de 45% du territoire de l'Agglomération. Les espaces boisés sont inégalement répartis sur le territoire. Ils sont majoritairement localisés dans la Vallée de la Vocance. Leur expansion tend à progresser sur le reste du territoire, notamment sur le Plateau et les côtes rhodaniens, souvent par l'enfrichement spontané sur d'anciennes prairies ou d'anciennes parcelles cultivées.

En fonction des secteurs, les milieux forestiers du territoire diffèrent :

- ▶ La frange rhodanienne (de Limony jusqu'à Ardoix), qui accueillait autrefois des cultures en terrasses, est désormais recolonisée par les landes, les pelouses et la forêt. Les forêts sont constituées de chênes verts, de buis et de genévriers, de ripisylve avec des aulnes et des frênes.
- ▶ Dans la Vallée de la Vocance, de nombreuses zones forestières sont occupées par des plantations d'essences non-indigènes, des boisements naturels peu productifs sur d'anciennes terres agricoles. Ce sont globalement des milieux fermés avec la quasi-absence de strates arbustives ou herbacées, qui ne favorisent pas la présence d'une biodiversité importante.
- ▶ Les tourbières du plateau du Haut Vivarais sont composées de bois de bouleaux et de pins colonisant les tourbières et les marécages. Cette zone est recouverte de milieux divers (tourbières hautes, marais de transition, prairies humides, etc.).

Globalement la forêt est composée à 70% de résineux (pins sylvestres, sapins, épicéas, douglas) et 30% de feuillus. On retrouve une proportion de feuillus plus importante quand l'altitude diminue, pour atteindre jusqu'à 61% des essences.

En termes de répartition des unités forestières, on constate que la forêt est très morcelée. En effet 97% de la forêt est privée et appartient à une majorité de petits propriétaires. Près de 80% des propriétaires possèdent des propriétés de moins de 10 ha.

Les fonctionnalités des forêts du territoire sont variées, qu'il s'agisse d'une valorisation économique avec les filières bois (bois d'œuvre, bois énergie, bois bûche, etc.) ou par le biais d'autres fonctions (écologiques avec les ENS et espaces Natura 2000, paysagères, de loisirs, de limitation de l'érosion, etc.).

Dans le Nord Ardèche, la filière bois se concentre essentiellement sur le bassin annonéen : la vallée de la Vocance et la vallée de la Deûme concentrent 75% des sites de 1ère transformation et de négoce. L'industrie du bois est historiquement implantée en milieu rural en bord de Cance et de Deûme : les exploitants développaient ainsi à la fois une activité agricole couplée à une activité de sciage qui fonctionnait avec la force motrice de l'eau. Les activités sont plutôt traditionnelles (abattage-débardage, palettes, charpente, ébénisterie), mais certaines activités comme le bois ossature, se développent.

Il existe un tissu d'entreprise de 1re et 2e transformation de petite taille, mais avec une rupture marquée entre l'amont et l'aval sur territoire. Les scieries sont localisées généralement sur leurs sites historiques hors des zones industrielles ou artisanales aménagées. Par conséquent, de nombreuses sont en bordure de cours d'eau sur des espaces contraints et fragiles en raison des risques d'inondation.

Le nombre d'emplois directs générés par des entreprises de 1re transformation et négoce s'élève à une centaine dont 70% se trouvent sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo dont la plupart dans la vallée de la Vocance (secteur principal d'activité).

Sur les 58 000 m³ de grumes achetées par les scieries du territoire, environ 87% proviennent de la ressource forestière locale. Ces bois parcourent au maximum 50 km en provenance des zones boisées des départements de l'Ardèche, de la Loire et de la Haute-Loire. Les essences qui entrent dans les scieries du Nord-Ardèche sont des résineux à 93%.

En sus des emplois directs, l'industrie du bois fait vivre de nombreuses entreprises situées en zone rurale, notamment :

- ▶ 25 entreprises de travaux forestiers sur le plateau du Haut Vivarais, la vallée de la Vocance
- ▶ des entreprises de transport de grumes situées à proximité de la ressource et des unités de transformation : Boutières, départements limitrophes, vallée de la Vocance.

Le diagnostic de 2010, réalisé pour le compte de l'Ardèche Verte, a montré que les entreprises ont un fort besoin de modernisation des outils de production. L'amélioration des moyens matériels et des bâtiments apparaît nettement comme la préoccupation principale des gérants. Plus de la moitié ont évoqué la nécessité d'améliorer leur parc matériel et leurs locaux, pour avoir de meilleures conditions de travail et optimiser leur production. 10 scieries ont fait part de projets concrets en ce sens.

Ainsi quatre entreprises ont signalé devoir déménager pour assurer leur survie :

- ▶ Pour 1 scierie et 1 négoce de la Vocance, la modernisation de l'entreprise ne peut se traduire que par un déménagement complet de l'entreprise du fait d'un manque de place pour leur survie à long terme. Trouver un nouvel emplacement de production se révèle très difficile dans la mesure où l'activité nécessite une grande surface (1,5 à 2 ha).
- ▶ 2 autres scieries dans la vallée de la Deûme ont été également concernées par un projet de déménagement : une scierie en raison des risques de crues qui la menacent et une autre scierie en raison du souhait d'une importante entreprise de s'étendre.

Les scieries du territoire portent beaucoup d'espoir dans le développement du bois énergie localement, et s'étaient dites prêtes à fournir des connexes vers ce débouché, en espérant l'installation de chaufferies sur le territoire. 4 scieries sont équipées de broyeurs en ligne transformant directement les chutes de sciage en plaquettes de bois. 3 autres entreprises souhaitaient investir.

Aujourd'hui, les 7 000 tonnes de chutes de scierie et les 25 500 m³ de plaquettes produites annuellement sont exportés hors du territoire (Tarascon pour la pâte à papier, chaufferies pour l'énergie).

Avec 110 entreprises recensées dans le diagnostic Ardèche Verte de 2010, la filière bois représente près de 3,5%M du nombre d'entreprises implantées sur le périmètre. En termes d'emplois la filière bois comptabilise environ 4 665 emplois. Avec environ 4,2 emplois par entreprise, il s'agit essentiellement de petites structures. C'est particulièrement vrai pour les entreprises de travaux forestiers qui sont près de 90% des entreprises unipersonnelles. Les scieries sont de taille petite à modeste, avec 5 salariés en moyenne et près de 40% d'entre elles produisent moins de 2 000 m³ et peuvent être classées dans la catégorie des « scieries artisanales ».) Les entreprises de menuiserie et d'ameublement pèsent près de 50% des emplois de la filière bois locale, viennent ensuite les entreprises de charpente qui représente 20%.

4.4. Dynamiques d'évolution du foncier agricole

Des surfaces agricoles fragilisées par l'urbanisation, mais en partie reconquises par les espaces naturels

Globalement les espaces agricoles sont en recul sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Le développement du bassin économique se traduit par un besoin croissant de foncier pour les activités et l'habitat. Le territoire est ainsi soumis à une forte pression foncière, qui a nécessairement des impacts sur les espaces agricoles. Ainsi entre 2002 et 2010 près de 273 ha de terres agricoles ont été consommés (étude OCS 2011), ce qui équivaut à 6 exploitations en élevage ayant disparu en dix ans.

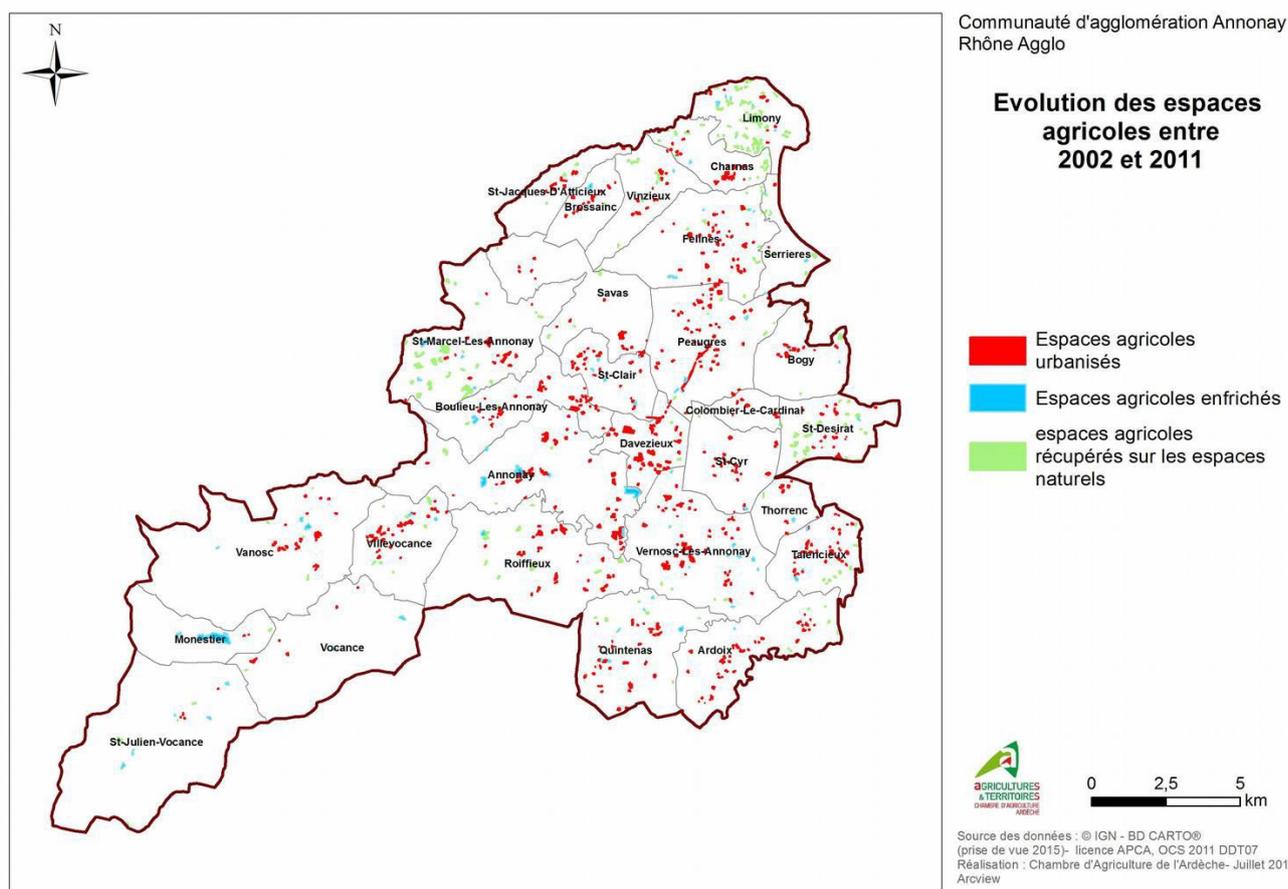
Certaines communes sont plus marquées que d'autres en termes de réduction des surfaces agricoles : Vernosc-lès-Annonay, Davézieux, Roiffieux, Limony, Vinzieux et Charnas. Pour d'autres communes (comme Peaugres, Serrières ou Colombier) leurs surfaces agricoles ont légèrement progressé.

Mais cette dynamique de réduction des superficies agricoles est à nuancer et à apprécier en fonction de trois dynamiques : le développement urbain, l'enrichissement et la reconquête agricole et viticole puisqu'entre 2002 et 2011 :

- ▶ 312 ha de terres agricoles ont été consommées au profit de l'urbanisation,
- ▶ 91 ha d'espaces agricoles ont été abandonnées,
- ▶ 130 ha d'espaces agricoles ont été regagnés sur des espaces naturels

Il est à noter que la répartition de ces consommations d'espaces est disparate sur le territoire.

Carte 39 - Evolution des espaces agricoles entre 2002 et 2011



La dynamique du développement urbain

La proximité avec la Vallée du Rhône a entraîné un fort développement urbain et la concurrence foncière entre les vocations agricole et résidentielle. En 40 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par 2,7 avec une forte expansion sur les communes périphériques autour d'Annonay.

Sur tout le territoire, l'urbanisation a gagné majoritairement les espaces agricoles et dans une plus faible part les espaces naturels. Le développement urbain, à 80% pour des motifs résidentiels, s'est réalisé presque exclusivement sur le modèle pavillonnaire très consommateur de foncier. Il a conduit à une croissance de la tâche urbaine sous forme d'étalement le long des axes routiers et d'expansion urbaine en continuité avec le bâti, conduisant à la réduction et au mitage des secteurs agricoles.

La consommation des terres agricoles a touché environ 296 ha de prairies et grandes cultures, et 16 ha de vignes. Il touche principalement les zones plates en continuité des centre-village et des hameaux. De même la progression de l'urbanisation peu dense et groupée, multiplie les interfaces entre le bâti et les parcelles agricoles. Les parcelles agricoles deviennent alors moins fonctionnelles, et leur exploitation est plus contrainte.

Ainsi la réduction des espaces agricoles varie selon les secteurs considérés, le type d'agriculture et le système d'exploitation :

- ▶ Dans la périphérie d'Annonay et le continuum urbain formé par Peaugres et Félines, les espaces agricoles sont sujets à une forte pression foncière due à l'urbanisation. Les espaces agricoles sont ainsi mités et en recul le long des axes routiers (RD820 notamment) et autour des centres urbains. Le franchissement de ces espaces et leur connexion avec les plateaux agricoles deviennent un enjeu. L'arboriculture qui occupait de petites parcelles irriguées proches des villages a été fortement touchée, tout comme les exploitations d'élevage qui nécessitent un parcellaire regroupé autour du siège.
- ▶ Dans la vallée du Rhône, les espaces contraints en dehors des zones inondables renforcent la concurrence entre urbanisation et espaces agricoles pour les terres labourables. L'activité viticole y a été redéployée sur les coteaux avec le dynamisme de la viticulture AOP, plus que l'urbanisation.
- ▶ Dans la vallée de la Vocance, à forte dominante forestière, les espaces agricoles sont en déprise au profit d'un reboisement naturel. Les espaces agricoles sont en effet caractérisés par une accessibilité difficile et un potentiel agronomique faible.

Zoom sur les conflits d'usages

Les ateliers avec les agriculteurs relais ont permis de recenser deux types de conflits d'usage :

- ▶ les conflits liés à l'accessibilité et la sécurité des voiries, qui peut rendre l'exercice des activités agricoles plus difficile,
- ▶ les conflits de voisinage : dans la majorité des cas, ces conflits sont engendrés par la trop forte proximité entre l'habitat et l'activité agricole. Ces conflits concernent en général les nuisances sonores ou olfactives liées à l'élevage, les traitements phytosanitaires des parcelles (arboriculture, viticulture), l'épandage du fumier.

Aujourd'hui, peu d'exploitations sur le territoire sont touchées par les servitudes d'épandage, seules quelques ICPE. Aucune donnée surfacique n'est disponible, y compris pour la chambre d'agriculture d'Ardèche. En effet les exploitants ne passent pas toujours par la chambre d'agriculture pour délimiter les zones d'épandage.

L'ensemble des conflits d'usage recensés sont consultables dans les annexes.

La dynamique d'enfrichement

Environ 91 ha ont été abandonnés (enfrichés aujourd'hui).

L'avancée de la forêt s'est faite majoritairement de façon naturelle, par l'enfrichement d'espaces agricoles délaissés, surtout dans les secteurs de pente moyenne. Ces terres agricoles sont moins attractives pour l'exercice d'activités agricoles : elles sont globalement difficiles d'accès, (terrains pentus et proximité très boisée) et à faible potentiel agronomique. En comparaison avec le reste du territoire, l'Ouest d'Annonay Rhône Agglo, beaucoup moins urbanisé et d'avantage vouée à l'élevage, connaît une dynamique de déprise ou cours un risque d'enfrichement et de reforestation plus importante.

Reconquête agricole

Sur la même période, on estime à 130 ha les espaces agricoles reconquis sur des espaces naturels. Principalement sur les communes de Limony, Serrières, Saint Désirat, Talencieux, Vernosc-lès-Annonay, cette reconquête concerne majoritairement le développement de la viticulture sur les coteaux suite à la redéfinition de la zone AOP Saint-Joseph. Les dispositifs de SIQO présentent un rôle certains dans cette reconquête des espaces, afin notamment de maintenir l'agriculture locale.

Les facteurs de déstabilisation du foncier agricole

Outre le développement urbain, d'autres vecteurs tendent à déstabiliser le foncier agricole, et notamment les dynamiques économiques et patrimoniales des exploitants liés à l'agrandissement des exploitations ou au vieillissement des chefs d'exploitation.

► La rétention foncière

Bien visibles dans les communes périphériques autour d'Annonay, les espaces agricoles sont sujets à une forte pression foncière due à l'urbanisation. Ces espaces périurbains et ruraux, très attractifs pour le développement résidentiel, sont souvent les meilleures terres agricoles.

Cette concurrence entre urbanisation et agriculture conduit à l'augmentation des prix moyens du foncier agricole. Elle est directement liée au développement de l'urbanisation et la spéculation foncière, et impacte la transmission des exploitations. Les propriétaires ne souhaitent plus louer leurs terrains aux agriculteurs, car ils considèrent qu'ils en « perdent possession ». C'est ainsi que l'on retrouve des emprises où les propriétaires sont en attente d'un changement de vocation (vocation résidentielle). Cela conduit à des mises à disposition précaires du foncier, voire l'enfrichement de ces espaces ou des occupations pour des activités de loisir (chevaux).

► La déprise agricole

Elle est directement liée au recul de l'activité agricole sur les secteurs à faible potentiel agronomique et en zones de pente. Elle s'est amplifiée par l'agrandissement des exploitations existantes, qui trop souvent ne reprennent que le « meilleur » des surfaces mécanisables. Elle a connu un développement exponentiel sur les secteurs comme la Vallée de la Vocance, où par défaut le boisement s'est fortement installé, boisement spontané et non maîtrisé.

Ces conséquences sont lourdes pour le territoire, en diminuant son attractivité et sa valeur patrimoniale, entraînant la fermeture des espaces et des paysages, et en augmentant les risques d'incendie.

► La transmission des exploitations

Elle reste difficile, pour des raisons sociologiques. L'adéquation entre l'offre et la demande n'est pas toujours compatible, avec souvent des projets de création d'ateliers différents de ceux en place.

De même le morcellement du parcellaire agricole et la pression urbaine autour des exploitations, diminue leur fonctionnalité et contraint leur développement en raison du foncier plus onéreux.

D'autres facteurs peuvent freiner ces projets de transmission, comme l'agrandissement des exploitations encouragé par les aides PAC liées au nombre d'hectares ou la valeur patrimoniale du bâti n'est pas en phase avec les moyens qui peuvent être mobilisés par les futurs porteurs de projet.

4.5. Les transitions attendues par le PCAET

Pour les espaces agricoles

Le PCAET préconise d'adopter une trajectoire de réduction de la consommation d'espace, et ainsi de « rendre » 400 hectares à destination de l'agriculture. Il place également la promotion d'une consommation locale et issue de l'agriculture biologique comme un enjeu du territoire pour les prochaines années.

D'autre part, l'agriculture se place en nouveau producteur d'énergie avec l'essor de la méthanisation. En effet, d'ici 2025, le PCAET fixe comme objectif l'implantation d'une centrale de méthanisation à la ferme, et d'ici 2050 d'en avoir cinq de plus, ainsi qu'une unité de méthanisation territoriale. D'autre part, le territoire souhaite renforcer l'usage du bois-énergie, à destination du collectif comme de l'habitat individuel, et ainsi permettre la structuration de la filière d'agroforesterie associée à cette future demande croissante.

En outre, afin d'anticiper l'adaptation aux effets du changement climatique, le PCAET recommande d'adapter les activités économiques, notamment l'agriculture et la sylviculture, aux impacts liés au changement climatique.

Pour les espaces forestiers

Sur le territoire, le carbone stocké représente annuellement 29,1 tonnes équivalent CO₂, majoritairement piégé dans la croissance du bois en forêt. Le PCAET se donne ainsi comme objectif de préserver le stockage du carbone dans les sols du territoire via le développement de la filière bois et le recours aux matériaux biosourcés. Pour cela, le PCAET souhaite mobiliser les propriétaires privés pour une gestion durable des forêts dans la vallée de la Vocance.

D'autre part, la forêt est sujette à des vulnérabilités, directement liées aux effets du changement climatique. Ainsi, la diminution des ressources en eau pourrait causer un stress hydrique sur les forêts du territoire et augmenter la présence et l'effet de certains parasites.

Enfin, la forêt sera soumise à des risques de feux importants, qui devront faire l'objet d'une attention particulière.

5. Un potentiel touristique à valoriser

Des atouts patrimoniaux et naturels à valoriser

Annonay Rhône Agglo dispose d'un cadre de vie de qualité, propice au développement d'un tourisme familial. Son environnement préservé, aux portes du Parc du Pilat et son patrimoine architectural, avec notamment la vieille ville d'Annonay sont des atouts pour développer cette activité. Une signalétique de parcours de visite du centre historique d'Annonay a été réalisée depuis 2021.

Les activités possibles s'axent autour d'un tourisme de plein air et de terroir, différent du tourisme plus intensif du Sud de l'Ardèche.

Les savoir-faire artisanaux et industriels sont mis en avant par plusieurs musées et par les activités d'art, plus particulièrement développées dans le centre-ville d'Annonay et à Vanosc.

La gastronomie et la viticulture sont aussi des points d'appui importants (cave de Saint-Désirat, restaurants...).

Tableau 16 - Sites naturels touristiques

Source : Etude Apidaé, 2021

17 sites naturels répertoriés dans Apidaé

Barrage du Ternay
Berges du Rhône
Colline du Montmiandon
Fôret communale de Roiffieux
Gorges de l'Ay
Ile de la Platière (Espace Naturel Sensible du Méandre des Oves - 38)
La Croix de Chirol
La Croix du Felletin
La Mer de Glace
La Roche Péréandre
Lac de Vert
L'Auvergnat
Panorama de la Madone
Sentier botanique - Vallée de la Pinsole
Table d'orientation du Monestier
Vallée de la Cance
Vallée de la Deûme
Lac de Vert
L'Auvergnat

⁹ Etude clientèle 2016 - Altimax : « Ardèche Verte » inclut le Val d'Ay et les communes ardéchoises de Porte Drômardèche et Ardèche Hermitage

En somme, les points forts de séjours cités spontanément par la clientèle sont⁹ :

- ▶ Paysages (42%)
- ▶ Sites naturels, nature (19%)
- ▶ Accueil (17%)
- ▶ Calme (18%)
- ▶ Village / patrimoine historique (2%)

Le tourisme de nature est donc un type d'offre assez développé sur le territoire qui semble par ailleurs satisfaire la clientèle au regard des atouts indéniables du territoire en la matière. 17% des touristes en séjour en Ardèche verte ont choisi ce lieu de séjour en raison des sites naturels et des paysages ; mais 42% de ces touristes citent spontanément les paysages comme point fort leur ayant particulièrement plu durant leur séjour en Ardèche Verte¹⁰. Le vélo constitue avec la randonnée pédestre le point d'appui du territoire pour les loisirs de nature, en particulier pour les clientèles urbaines de court séjour de proximité.

Le Safari de Peaugres, locomotive touristique du territoire

Sur les 5 dernières années (2015 - 2019), le Safari de Peaugres a accueilli en moyenne 305 000 visiteurs par an. Il est le deuxième site le plus fréquenté du département depuis l'ouverture de Chauvet 2. Il est donc le plus important pôle moteur du territoire. Même si les deux années de crise sanitaire ont impacté la fréquentation touristique, celle-ci reste un point d'appui important pour le développement des autres sites touristiques, et l'allongement des durées de séjour.

Une diversité de sites et d'évènements culturels, support du tourisme, mais aussi du cadre de vie

Le territoire dispose de plusieurs musées dont la vocation est essentiellement touristique. Mais de nombreux sites et équipements ont une double vocation : touristique, mais également espaces de loisirs pour les habitants du territoire (piscine de Vaure, Espace Montgolfier, Entre 2, Golf de Saint Clair ...).

C'est également le cas des équipements et évènements culturels qui ont une double vocation pour les touristes et pour les habitants (Théâtre, musées, spectacles du centre national des arts de la rue ...). Le territoire d'ARA compte 2 manifestations parmi les plus fréquentées d'Ardèche :

- ▶ Quelque p'Arts : 35 900 spectateurs en 2019
- ▶ Festival International du Premier Film : 19 900 spectateurs en 2019

¹⁰ Etude clientèle 2016 - Altimax

Tableau 17 - Musées

Source. Etude Apidaé, 2021

6 musées
Espace Joseph Besset - Musée du charronnage au carVanosc (ALP)
Espace Musée du Parchemin, Annonay
Musée de l'Alambic - Distillerie Jean Gauthier, Saint-Désirat
Musée de l'Etrange, Serrières
Musée des Mariniers, Serrières
Musée des Papeteries Canson et Montgolfier, Davézieux (ALP)
Musée du Charronnage et Musée Canson

Les lieux de baignade font également partie de cette catégorie. Apidaé recense 5 lieux de baignades sur le territoire dont le centre aquatique d'Annonay mais il existe en réalité peu de lieux de baignade naturels sur le territoire. La faiblesse de l'offre baignade constitue un handicap pour la fréquentation touristique du territoire.

Une offre touristique qui jouit d'une bonne réputation

L'e-réputation des principaux sites touristiques du territoire est très bonne avec une note moyenne de 8,9/10 en 2019 et 2020. En détail :

- ▶ Safari de Peaugres : 8,9 (7231 avis)
- ▶ Musée Canson : 8,6 (171 avis)
- ▶ Montgolfières et Cie : 9,8 (88 avis)
- ▶ Espace Musée du Parchemin : 9 (87 avis)
- ▶ Château de Gourdan : 9,1 (55 avis)
- ▶ Musée du charronnage : 8,9 (25 avis)

Ces sites de visite ont une fréquentation relativement stable depuis 2012 (à l'exception de 2020, à cause de la crise sanitaire).

L'offre liée à la Montgolfière est un facteur différenciant du territoire en matière de tourisme. Elle est également porteuse d'image et de rayonnement notamment à travers la manifestation annuelle se tenant depuis 1983 : Les Montgolfières d'Annonay. Vol avec Montgolfières & Cie est le plus important prestataire proposant des vols en Montgolfière sur le territoire.

Carte 40 - Les principaux sites touristiques

Source : Agences d'urbanisme de Lyon

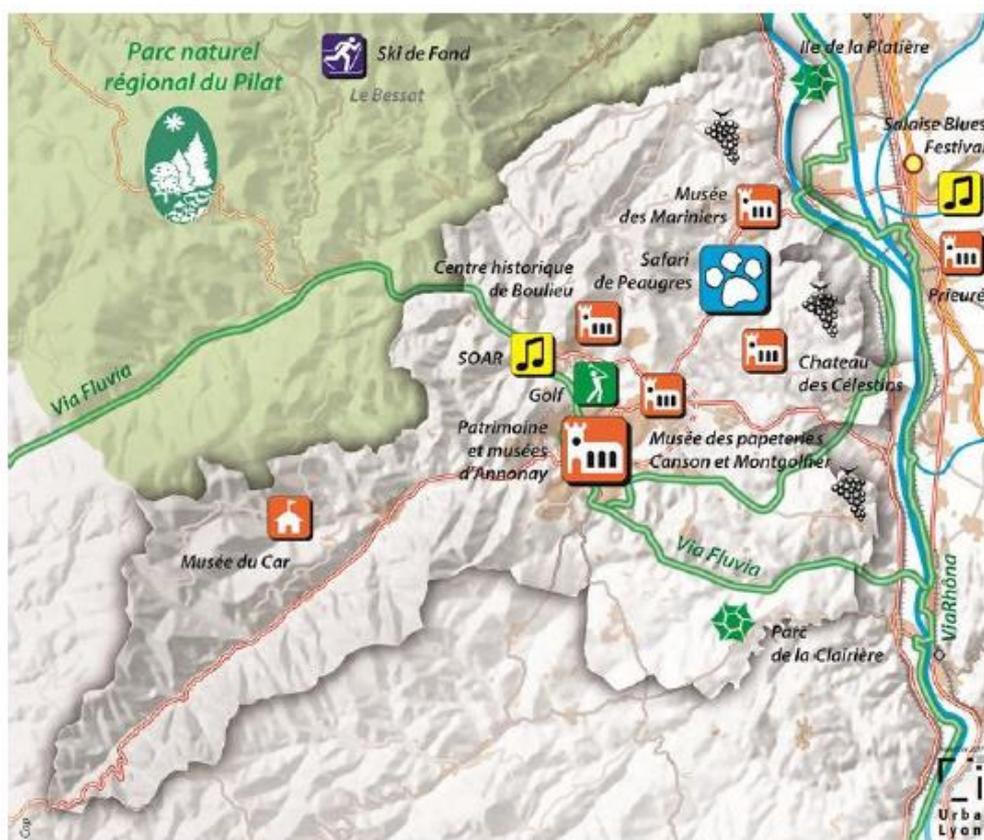


Tableau 18 - Fréquentation des principaux sites de 2012 à 2020 (en nombre de visites)

Source : Apidae et CCI de l'Ardèche

Site	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Safari de Peaugres	323 600	263 500	309 200	290 000	300 000	311 900	314 000	310 200	242 500
Musée de l'Alambic	nd	nd	nd	nd	nd	130 000	130 000	130 000	130 000
Maison des Vins	nd	nd	nd	nd	nd	70 000	70 000	70 000	70 000
Espace Joseph Besset - Musée du charronnage au car	8 600	8 200	7 700	6 700	7 100	7 300	6 100	7 100	1 600
Musée des Papeteries Canson et Montgolfier	7 100	7 600	7 900	6 100	6 300	6 400	6 500	7 400	3 400
Espace du Parchemin et du Cuir	4 900	5 500	4 000	3 000	nd	nd	nd	nd	nd
Musée Vivarois César Filhol	2 700	3 000	2 100	300	100	nd	nd	nd	nd
Visites guidées d'Annonay spécial groupe	500	1 500	1 300	1 000	1 300	800	1 283	1 275	1 007
Château de Gourdan	2 000	nd	nd	nd	1 200	nd	100	100	200
Visites guidées du village médiéval de Boulieu-les-Annonay spécial groupe	800	800	800	nd	nd	400	nd	nd	nd
Vol avec MONTGOLFIÈRES & Cie	nd	nd	nd	nd	nd	800	nd	nd	nd
Château de la Rivoire	nd	nd	nd	nd	nd	400	900	1 200	200

Une offre coordonnée par l'office de tourisme Ardèche Grand Air

L'office de tourisme couvre l'ensemble du territoire, ce qui représente un véritable atout en termes de promotion touristique. Il permet de visualiser une grande partie de l'offre aussi bien en ce qui concerne les activités, que l'hébergement et la restauration.

Deux bureaux d'informations touristiques sont présents sur le territoire : l'un à Annonay, ouvert à l'année et ayant renseigné 6 500 personnes en 2020, l'autre à Serrières, ouvert en saison uniquement.

Une clientèle en premier lieu locale et familiale

La clientèle touristique reste majoritairement locale : 45% des touristes arrivant en Ardèche Verte habitent en Rhône-Alpes.

48% des habitants, de la moitié Nord de l'Ardèche, déclarent héberger plusieurs fois par an à leur domicile des parents ou amis qui viennent en vacances en Ardèche, et 25% une fois par an.

Le panier moyen dans la zone Ardèche Verte d'un touriste séjournant chez parents et amis est de 15,3 € par jour - davantage qu'un résident secondaire¹¹. Au regard de la population, cela représente donc un vivier important pour le développement d'un tourisme de type « affinitaire ».

Par ailleurs, 60% des visiteurs de l'Ardèche Verte sont des familles et seuls 17% sont des retraités, ce qui est une part plutôt faible (26% à l'échelle du département).

Un tourisme d'excursion ou de courts séjours

Le tourisme local est avant tout un tourisme d'excursion ou de courts séjours. Un excursionniste est une personne qui ne dort pas sur le territoire mais qui y passe la majorité de sa journée. En 2020, 3/4 des visiteurs occasionnels du Nord Ardèche présents en journée étaient des excursionnistes, l'autre quart étant des touristes. A titre de comparaison, dans les Gorges de l'Ardèche 53% des visiteurs sont des touristes. Les principaux émetteurs des excursionnistes du Nord Ardèche sont le Rhône et l'Isère.

Au regard de sa situation géographique, le potentiel en matière de tourisme d'excursion est important. En effet, 2,5 millions d'habitants se situent dans un isochrone de 1 heure depuis Annonay, un temps de trajet compatible avec de l'excursion à la journée¹². Ils sont 6,4 millions dans un rayon de 2 heures en voiture, compatible avec un court séjour (1 à 3 nuits). A moins d'1 heure en revanche, ils ne sont que 780 000 habitants (essentiellement l'agglomération de Saint-Etienne). En somme, l'accessibilité du territoire et sa proximité avec d'autres agglomérations constituent un vrai potentiel touristique.

Une offre d'hébergements diffuse et une faible offre marchande

L'offre en hébergement est assez diffuse sur le territoire, avec notamment un nombre important de petits établissements, allant du gîte au petit hôtel. Au total, Annonay Rhône Agglo a une offre d'hébergement riche de 5 700 lits touristiques dont 4 200 en résidence secondaire (74%) et 1 500 lits marchands (26%). La résidence secondaire a donc un poids important et est un pilier du tourisme « affinitaire » du territoire.

A l'inverse, l'offre d'hébergement marchand est relativement faible. 4 communes de l'agglomération concentrent à elles seules la moitié des lits marchands :

- ▶ Annonay (20% des lits marchands d'AGA)
- ▶ Félines (18%)
- ▶ Davézieux (9%)
- ▶ Saint-Clair (9%)

Les grands établissements sont assez peu nombreux et le territoire ne compte que 8 hôtels pour 400 lits au 1^{er} janvier 2021¹³. Annonay ne compte qu'un hôtel de 28 chambres, ce qui est très faible par rapport à la taille de la commune. Les plus grands établissements sont les hôtels de Saint-Clair et de Davézieux. Cette situation est de plus stable depuis 2013.

L'hôtellerie en plein air est composée de 2 campings, l'un à Félines (69 emplacements) et l'autre à Saint Jacques d'Atticieux (30 emplacements), et de 300 lits. Cette filière qui représente 22% de lits a donc relativement peu de poids.

La filière d'hébergement la plus répandue est celle de l'hébergement locatif composée de 92 structures et de 600 lits dont principalement des appartements meublés (69 pour 446 lits) et des chambres d'hôtes (18 pour 115 lits).

¹¹ Etude clientèle 2016 - Altimax

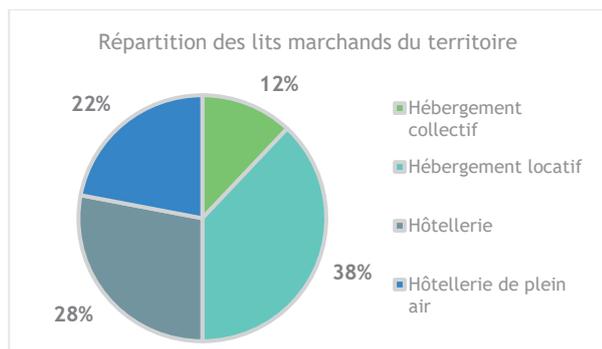
¹² Etude sur les clientèles infra-régionales - Kantar - 2018 et 2019

¹³ APIDAE 16/4/2021 - Insee, Fair Guest, enquête ADT, EM Lyon, Altimax

Enfin, les hébergements collectifs, qui sont le type d'hébergement marchand le plus rare, sont composés de 2 centres de vacances et 2 gîtes d'étapes, soit 200 lits au total.

Graphique 4 : Répartition des lits marchands du territoire

Source : Etude Apidaé, 3 janvier 2020, Insee



Au-delà de cette offre d'hébergement marchand recensée sur le territoire, il existe une offre plus « cachée » sur les plateformes numériques (Airbnb, Abritel, etc.) qui propose 231 logements au total et 1 300 lits réservables. Cette offre est la plus importante en volume car elle vaut presque autant que le total de lits marchands.

L'offre globale relativement limitée montre que le marché touristique est encore assez peu développé, notamment par rapport au sud de l'Ardèche, et que les investissements sont rares.

Les nombreuses entreprises du territoire créent un certain volume de tourisme d'affaires. Mais il est aujourd'hui capté en partie par les établissements de la rive gauche du Rhône (Chanas...).

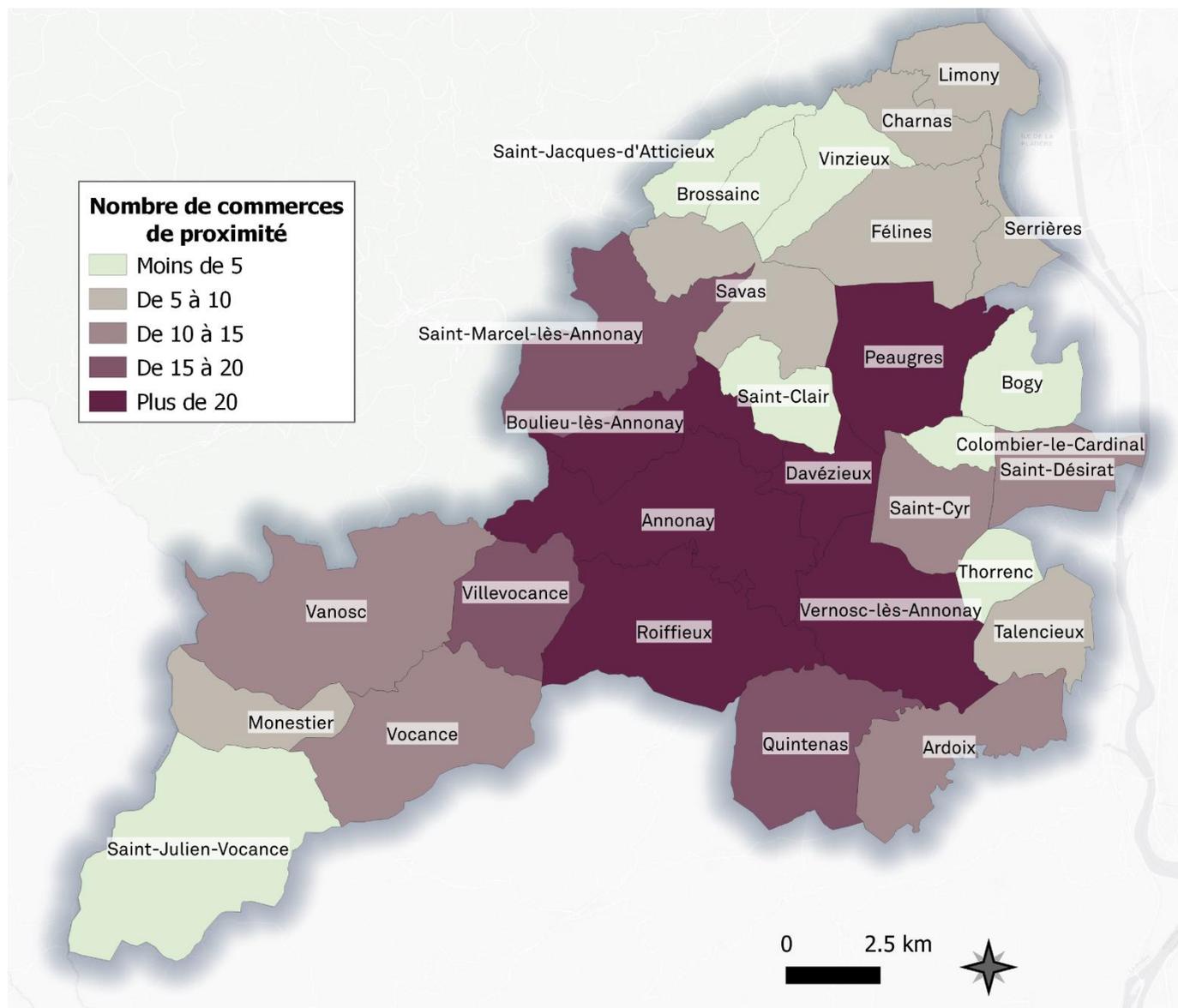
6. L'artisanat

L'artisanat est une composante à part entière d'un territoire, recouvrant de nombreux secteurs et métiers. Son rôle dans le tissu local de proximité est primordial et constitue un bon indice de santé des bourgs et cœurs d'agglomération en particulier.

Annonay Rhône Agglomération présente une densité de commerces de proximité assez importante dans les villes du cœur d'agglomération. En revanche, il est à souligner que sur les franges du territoire, à Saint-Julien-Vocance, au nord et à l'est, la densité est plus faible.

Carte 41 : Nombre de commerces de proximité sur Annonay Rhône Agglomération

Source : INSEE



Les entreprises définies comme relevant de l'artisanat font partie de la catégorie des TPME car employant moins de 10 personnes. D'autre part, leur activité relève de la fabrication, de la transformation, de la réparation ou de la prestation de services. Ainsi, Annonay Rhône Agglomération dispose d'un total de

1 485 entreprises sur son territoire à fin 2019, dont 76% ont moins de 10 salariés. Nous pouvons ainsi évaluer la part de l'artisanat dans le tissu entrepreneurial à 71%, plaçant Annonay Rhône Agglomération dans une dynamique artisanale certaine.

Tableau 19 - Nombre d'entreprises par secteurs d'activité sur Annonay Rhône Agglo à fin 2019

Source : INSEE 2019

	Total	0 salarié	1 à 9 salarié(s)
Ensemble	1 485	116	1 078
Agriculture, sylviculture et pêche	42	2	38
Industrie	164	6	91
Construction	168	17	125
Commerce, transports, services divers	876	87	684
dont commerce et réparation automobile	334	31	260
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	235	4	140

Ces chiffres sont néanmoins à nuancer au regard de la précarité des activités artisanales. En effet, si le taux de création d'entreprise de ces secteurs sont florissantes, à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, 7 entreprises sur 10 sont encore en activité 3 ans après leur lancement en 2013. En 2013 toujours, la zone d'emploi d'Annonay affichait un taux de survie à 3 ans de 73,6% ce qui la plaçait devant la dynamique régionale.

D'autre part, le SCoT des Rives du Rhône place comme objectif du développement artisanal et commercial de son périmètre de « *limiter la mutation des activités artisanales et automobiles vers l'activité commerciale* ». En ce sens qu'en plus de l'écueil de la

cessation d'activité, il est nécessaire de préserver les entreprises d'artisanat dans leur activité première.

Pour atteindre ce double objectif et maintenir le tissu entrepreneurial, Annonay Rhône Agglomération promeut trois initiatives fortes sur son territoire :

- ▶ **Une pépinière des métiers d'art et de la création Créa'coeur**, sur la commune d'Annonay spécifiquement, qui permettra de favoriser l'implantation d'activités dans ce quartier et d'impulser la création d'un pôle d'artisans d'art et de créateurs,
- ▶ **Un dispositif d'aides aux TPE**, qui accueille, oriente et met en œuvre les actions nécessaires au renforcement de la vitalité économique,
- ▶ **Un accompagnement des porteurs de projets et de franchises**, assuré par l'agglomération.

7. Synthèse des enjeux économiques

Constats	Enjeux	Besoins
L'ancrage économique		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un territoire industriel en pleine mutation, réel pôle d'emploi à l'échelle de l'Ardèche ▶ Un tissu d'emploi important ▶ Une tertiarisation de l'économie qui engendre de nouveaux besoins en termes d'offre immobilière ▶ Un potentiel foncier limité au sein des zones d'activités, qui contraint fortement les possibilités / capacités d'extension et de développement ▶ Très peu de réserves en grands tènements pour les entreprises industrielles et/ou logistiques ▶ Des disponibilités davantage présentes sur le sud du territoire alors que la dynamique d'implantation est plus forte dans le cœur d'agglomération et à l'est ▶ Un émiettement des disponibilités qui pose la question de la répartition du tissu d'artisans et de petites entreprises (maillage ou concentration par bassin de vie ?) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La compétitivité, l'attractivité et l'accroissement de valeur de l'économie d'ARA doit se réaliser en cohérence et complémentarité avec les territoires voisins ▶ Le maintien des ressources et des savoir-faire industriels, artisanaux, etc. ▶ Le renouvellement économique ▶ L'efficacité et la cohérence de l'offre foncière avec les dynamiques économiques ▶ L'accessibilité et la fluidité du foncier économique ▶ La connectivité du territoire en qualité numérique ▶ Le maintien et l'accueil des PME/PMI ▶ La résilience du territoire aux impacts des changements climatiques et sociétaux ▶ La qualité et la quantité de la ressource en eau ▶ La qualité paysagère du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Offrir un cadre d'accueil de qualité aux entreprises et à leurs salariés pour capter et ancrer sur le territoire l'ensemble des ressources : formation, pépinières, télétravail, offre de services pour les entreprises et les salariés, etc. ▶ Anticiper les besoins d'extension des entreprises existantes ▶ Assurer la capacité d'accueil de nouvelles entreprises ▶ Organiser le parcours immobilier de l'économie tant industrielle, tertiaire, artisanale, etc. ▶ Identifier les potentiels fonciers tant en renouvellement, densification, création ▶ Diversifier et rendre possible l'innovation des filières industrielles ▶ Développer des coopérations aux différentes échelles ▶ Favoriser l'émergence de nouvelles filières porteuses d'innovation ▶ Relever les défis imposés par les impacts liés au changement climatique ▶ Mettre en cohérence le développement économique avec les ressources - humaines, économiques et environnementales - ▶ Être attentif aux interfaces espaces urbanisés et non artificialisés

Constats	Enjeux	Besoins
Le renouvellement des dynamiques commerciales		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Près de 1 commerce sur 2 est implanté hors d'une centralité commerciale (centres-bourgs ou centres-villes) ▶ Une croissance de m² en GMS 2,4 fois plus rapide que la croissance de population sur le territoire et des densités en Grandes et Moyennes Surfaces fortes notamment en alimentaire, bricolage-jardinage et solderie ▶ 100 m² créés depuis 2008 ont généré l'apparition de 58 m² vacants sur la zone commerciale de Davézieux ▶ Une mixité d'activité commerciale/artisanale/production à l'échelle de la zone de Davézieux et une déqualification des espaces et cheminements à l'échelle de la zone de Davézieux ▶ Un glissement des enseignes nationales du centre-ville d'Annonay vers la périphérie de Davézieux ▶ Une croissance de la vente directe face à une difficulté du maintien de l'offre alimentaire sédentaire en centralité ▶ Un glissement des professions médicales vers les espaces de flux et interstitiels ▶ Une bonne présence des équipements non marchands¹⁴ en centre-ville et centre-bourg ▶ Seulement 20% de la population résident en centralités soit un ratio faible, impliquant des besoins de déplacement et le maintien du commerce de proximité sur l'ensemble du territoire ▶ Le tissu artisanal peut avoir tendance à muter vers le commerce 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'image positive et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs. ▶ L'optimisation des potentiels commerciaux existants ▶ Favoriser un développement économique et commercial équilibré ▶ La modernisation des propositions commerciales pour faire face à la vente à distance ▶ Le maintien du petit commerce de proximités dans les villages 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Maîtriser la « périphérisation » du commerce traditionnel de moins de 300 m² hors des centralités. ▶ Contracter les linéaires commerciaux pour recréer de l'intensité et de l'interaction en centralité ▶ Maîtriser la croissance des surfaces commerciales en GMS à l'heure où le digital s'accroît ▶ Réorganiser la zone commerciale de Davézieux et favoriser un développement par le renouvellement urbain et non par l'extension ▶ Changer le modèle de la zone de Davézieux en travaillant sur l'attractivité urbaine plus que la quantité de l'offre ▶ Limiter les risques de concurrence et de duplication d'enseignes sur le territoire ▶ Développer la complémentarité de l'offre en évitant les installations de magasins de producteurs hors des centralités ▶ Conforter les fonctions médicales en centralité pour préserver la multifonctionnalité ▶ Conforter la présence des équipements non marchands* en centralité ▶ Travailler sur toutes les composantes de la dynamique des centralités pour favoriser le commerce ▶ Favoriser le renouvellement urbain, la rénovation et la densification en habitat sur les centralités ▶ Renforcer les dispositifs d'accompagnement des structures artisanales garantir leur pérennité

¹⁴ On considère qu'une unité rend des services non marchands lorsqu'elle les fournit gratuitement ou à des prix qui ne sont pas économiquement significatifs. Ces activités de services se rencontrent dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'action sociale et de l'administration. (INSEE)

Constats	Enjeux	Besoins
Le soutien au développement agricole et forestier		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un espace à vocation agricole à forte emprise sur le territoire ▶ Une agriculture adaptée à la géographie et porteuse de qualité paysagère ▶ Des surfaces agricoles faciles à exploiter fragilisées par l'urbanisation, en parallèle des surfaces gagnées sur les espaces naturels le plus souvent dans les coteaux ▶ Une présence importante de plusieurs réseaux d'irrigation et des systèmes d'irrigation individuels ▶ Un morcellement et une perte de surface agricole ▶ Une valeur agronomique concentrée sur le plateau et la côtère Rhodanienne 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La vitalité et la diversification du secteur agricole ▶ L'attachement à une production de qualité, tournée vers le bio ▶ La consommation de la production locale dans la restauration collective ▶ Le respect des SIQO existantes et en projet ▶ L'accompagnement des nouvelles IG (Indication Géographiques) en cours sur le territoire dans l'objectif de maintien de l'agriculture locale ▶ Le renouvellement des exploitations ▶ La sécurisation du foncier agricole ▶ La préservation des systèmes d'irrigation existants, notamment des effets du changement climatique ▶ L'adaptation de l'activité agricole pour répondre aux besoins actuels : agriculture valorisant les ressources locales, de proximité, respectueuse de l'environnement ▶ Le développement d'offres alternatives : tournées, circuits courts, ventre chez le producteur ▶ L'adaptation aux effets du changement climatique des activités agricoles, sylvicoles et forestières, notamment face à la raréfaction des ressources en eau ▶ Le stockage du carbone dans les sols du territoire ▶ L'entretien des forêts notamment pour anticiper la gestion des feux de forêts 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réduire l'artificialisation, par l'urbanisation et la tendance d'enrichissement, des espaces agricoles, en maintenant la vocation agricole de ces espaces ▶ Adopter une trajectoire de réduction de la consommation d'espace ▶ Développer l'emploi et la formation agricole ▶ Préserver la vocation agricole des espaces, et plus précisément : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les secteurs en frange des secteurs urbanisés, ▶ Les secteurs à forte valeur ajoutée, ▶ Les secteurs dotés de systèmes d'irrigation, ▶ Contribuer à réduire les potentiels conflits d'usage entre les secteurs agricoles et résidentiels ▶ S'adapter à la disponibilité de la ressource en eau, dont les besoins sont variables selon les filières ▶ Adapter l'agriculture et la sylviculture aux changements climatiques ▶ S'appuyer sur un projet alimentaire et des équipements majeurs pour le développement des filières ▶ Dynamiser et structurer la filière « forêt » en valorisant localement les productions. ▶ Favoriser le recours aux matériaux biosourcés ▶ Valoriser les ressources endogènes et renouvelables du territoire : bois, énergies renouvelables, recyclage des matériaux BTP, chaleur fatale, etc. notamment en renforçant l'usage du bois-énergie, à destination du collectif comme de l'habitat individuel, et ainsi permettre la structuration de la filière d'agroforesterie associée à cette future demande croissante.

Constats	Enjeux	Besoins
L'affirmation et la valorisation des potentialités touristiques		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un cadre de vie et de loisirs de qualité ▶ Un tourisme de plein air et de terroir, d'excursion ou courts séjours ▶ Une clientèle avant tout locale et familiale ▶ Le Safari de Peaugres, locomotive touristique du territoire ▶ De nombreux sites et équipements ayant une double vocation ▶ Une offre d'hébergement diffuse et limitée ▶ Un manque d'espace de baignade naturelle en lac, associée à une offre de loisirs nautiques 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La promotion et la mise en valeur des potentiels et richesses touristiques d'ARA en lien avec les stratégies et itinéraires touristiques voisins ▶ La valorisation du patrimoine bâti existant et naturel ▶ Le maintien de cette clientèle locale et de proximité ▶ L'articulation entre l'offre touristique et l'offre de services et équipements locaux ▶ La qualification et la diversification de l'offre d'hébergement touristique ▶ Allonger la durée de séjour des touristes sur le territoire, et ainsi contribuer à développer l'économie touristique ▶ Le renforcement des besoins d'hébergements diversifiés induit par la prochaine extension du Parc du Pilat sur certaines communes du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre l'offre coordonnée par l'office du tourisme Ardèche Grand Air ▶ Equiper et valoriser le territoire pour le développement des activités itinérantes en lien avec les voies vertes et les parcours cyclables touristiques (réseau cycle/randonnée, services, hébergement...) ▶ Développer des coopérations pour mieux valoriser le territoire et favoriser la mise en réseau des sites touristiques en s'appuyant sur les sites phares du territoire ▶ Identifier et rendre possible les projets de développement touristique ▶ Conforter et augmenter l'offre d'hébergement touristique diversifiés

03

Mobilités

Chiffres clés :

4 700 flux quotidiens domicile-travail sont recensés dans les communes du territoire en interne, dont près de 3 000¹⁵ au sein de la commune d'Annonay

7 730 déplacements domicile-travail sont réalisés entre les communes du territoire dont 4200 en direction d'Annonay et 1 420 flux quotidiens sont recensés en direction de Davézieux¹⁶

90% des déplacements domicile-travail dans l'agglomération se font en voiture en 2018¹⁷

4% - part modale des transports en commun à Annonay en 2018¹⁸

20% - part de la marche, notamment à Annonay¹⁹

90% des ménages disposent d'au moins une voiture sur l'agglomération²⁰

557 726 voyages - la fréquentation annuelle de CoqueliGO (anciennement Babus) en 2019

358 040 voyages en 2020 - la fréquentation annuelle de CoqueliGo soit une baisse de 36% (-200 000 voyages)²²

4 lignes de transport à la demande

30 cars par jour pour la ligne régionale

5 aires de covoiturage

Méthode :

Ce chapitre a été produit en s'appuyant sur un large panel de ressources : études, diagnostic, données, etc. qui sont présentés tout au long des chapitres.

¹⁵ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, 2022, p26

¹⁶ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, 2022, p27

¹⁷ Retraitement du fichier « Part des déplacements domicile travail en voiture, 2008-2013-2018 » de l'observatoire des territoires

¹⁸ Retraitement du fichier « Part des déplacements domicile-travail en transport en commun 2008-2013-2018 », Observatoire des territoires

¹⁹ PCAET, Annonay Rhône Agglo, Modes actifs, février 2020 p 18

²⁰ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, 2022, p20

²² Rapport d'activité Babus, Année 2020, Annonay Agglomération

1. Un maillage routier épine dorsale de la connexion du territoire

1.1. Le réseau routier, un rôle majeur pour le fonctionnement et l'accessibilité du territoire

Le réseau routier, armature structurante de l'organisation du territoire

L'accessibilité du territoire d'ARA et notamment à Annonay et Davézieux, se fait essentiellement en voiture et par le réseau routier. Ce dernier joue ainsi un rôle majeur dans l'organisation de l'espace et dans les liens avec les territoires voisins, notamment avec la vallée du Rhône.

Serrières : point d'entrée majeur du territoire depuis la Vallée du Rhône

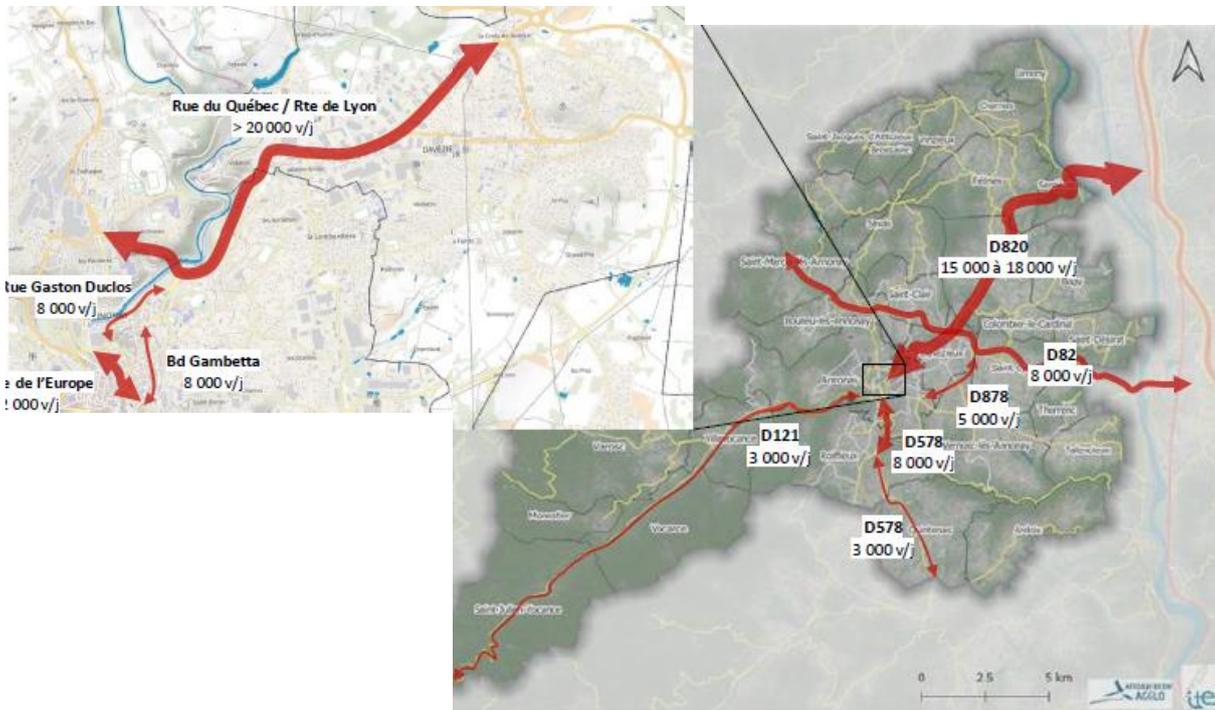
Depuis la vallée du Rhône, l'accès au cœur d'agglomération se fait principalement au nord par Serrières (D820). Les trafics de la D86 en rive droite et de la D4 et de la D1082 en rive gauche (pont de Serrières, accès A7) convergent vers Serrières. Les charges de trafic dépassent les 15 000 véhicules par jour, avec des problématiques de ralentissement récurrent notamment en franchissement du Rhône.

Le tronçon de la D820 allant du pont de Serrières à Davézieux a vu son trafic s'intensifier entre 2013 et 2019, passant au-delà des 15 000 véhicules jour.

Le tronçon de la D82 entre Boulieu-Lès-Annonay, Davézieux et Andance observe un trafic de 8 000 véhicules par jour alors qu'il était plutôt autour de 5 000 à 8 000 véhicules par jour en 2013. Ce sont plus de 12 000 véhicules qui traversent chaque jour le centre-ville d'Annonay sur des axes à vocation urbaine tel que l'Avenue de l'Europe par exemple.²³ Et la D878, anciennement D371, a vu son trafic dépasser la barre des 5 000 véhicules par jour depuis 2013. Ainsi, le trafic s'est intensifié autour d'Annonay, Davézieux et Serrières entre 2013 et 2019.

Carte 42 - Trafic moyen journalier dans les deux sens de circulation sur le territoire d'Annonay Agglomération

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, 2022, p.50



²³ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p.54, 2022

Carte 44 - Projet d'échangeur

Source : <https://a7-echangeur-dromardeche.com/le-projet/le-contexte-de-loperation/>



Des enjeux locaux de déplacement

La majorité du trafic routier pour rejoindre la rive gauche depuis le plateau d'Annonay transite par Serrières/Sablon pour rejoindre l'échangeur n° 12 sur l'A7 à Chanas.

Le projet de création des deux demi-échangeurs vient répondre à des enjeux de déplacements. Ces échangeurs permettront de faciliter l'accès à l'autoroute A7 qui est actuellement fortement congestionné. L'enjeu est ici de fluidifier le trafic sur l'autoroute et le réseau secondaire et ainsi permettre une réduction de temps de trajet.

De plus, l'échangeur implanté au niveau de Saint-Barthélémy-de-Vals sera emprunté par 11 600 véhicules par jour, dont 7 300 en direction du nord et 4 300 en direction du sud.

Ces échangeurs renforcent l'attractivité sur la zone d'activité PANDA et sur le territoire de Porte de DrômArdèche (Valloire et Galaure), Annonay, Beaurepaire, l'Herbasse et Romans. Il apparaît également que le projet permettra de renforcer la connexion entre les vallées du Rhône, de la Galaure, de la Valloire et de l'Herbasse.

Des flux de véhicules significatifs avec le Pilat

À l'échelle de l'agglomération, la D820 supporte également des trafics importants jusqu'à l'entrée nord-est de Boulieu-Lès-Annonay (environ 5 000 à 10 000 véhicules/jour). Sur la portion depuis Bourg-Argental et via St-Marcel-lès-Annonay jusqu'à la séparation avec la D206, le trafic moyen journalier est de plus de 10 000 véhicules par jour.

Des flux moindres depuis le sud et la vallée de la Vocance

La faible densité à la fois de la vallée de la Vocance (D121) et des territoires situés au sud de l'agglomération génère des flux voitures relativement limités. Le trafic est resté stable depuis 2013 comptabilisant 1 000 à 2 500 véhicules jour.

On peut néanmoins retrouver des charges de trafic de l'ordre de 5 000 à 10 000 véhicules/jour en entrée de ville immédiate d'Annonay (rue de Tournon à Annonay, D578), pour les personnes arrivant de Roiffieux par exemple.

Des traversées de villages avec des trafics et vitesses parfois élevés

Au-delà des trafics, qui peuvent paraître parfois peu élevés, certaines traversées de villages restent accidentogènes, avec des vitesses excessives et des largeurs de voirie encore importantes : Vocance, Talencieux, Boulieu-lès-Annonay, Saint Marcel lès Annonay, Saint-Cyr, ...²⁵78 accidents ont été recensés entre 2012 et 2019, la majorité ayant eu lieu à Annonay sur les axes où la densité du trafic est la plus forte. Plusieurs centres-villages ont fait des aménagements ou ont des études en cours : Saint-Clair, Colombier le Cardinal.

Entrée Sud par le Pont Chevalier

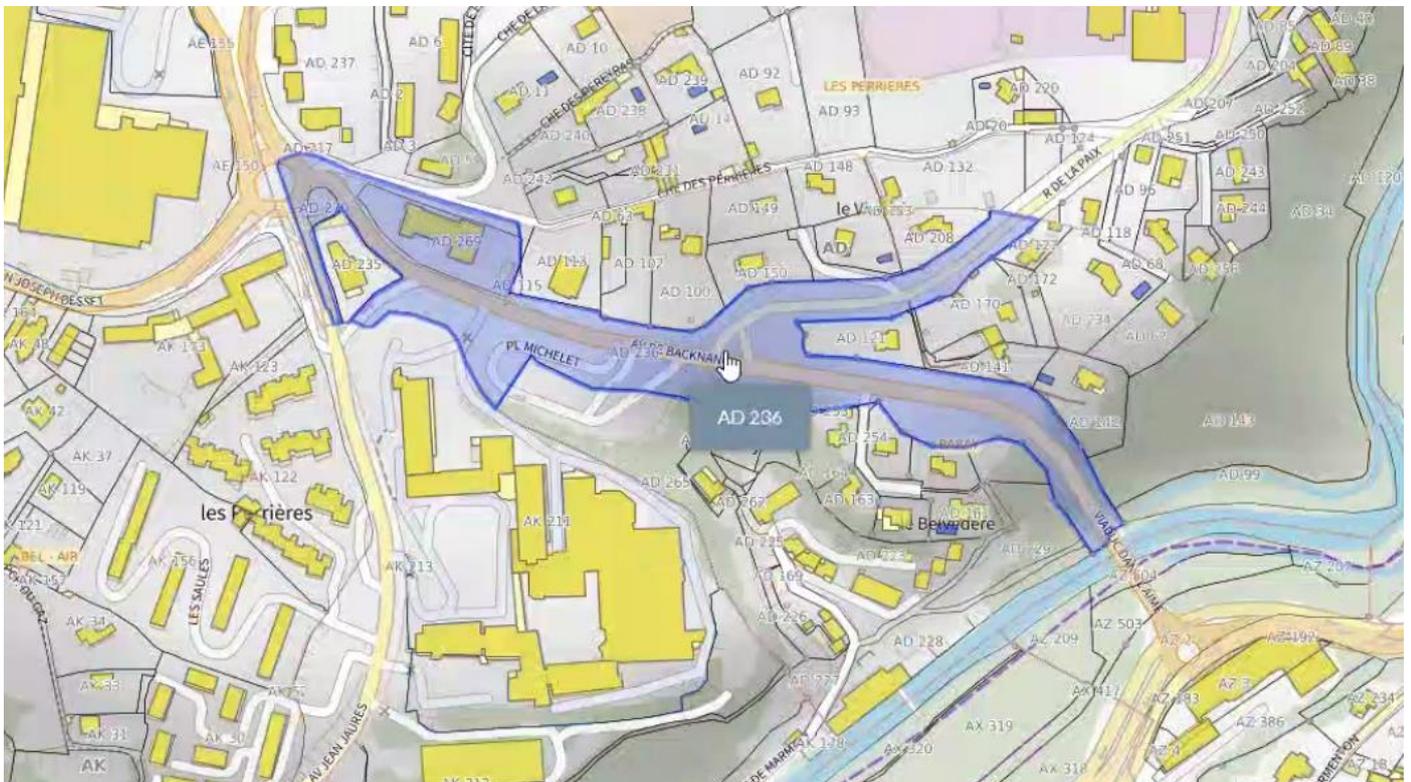
Le projet de franchissement de la Cance n'étant pas encore mature, des expérimentations sont en cours pour améliorer la circulation, réduire l'engorgement aux heures de pointe et faciliter la prise du contournement.

Annonay - des réhabilitations sont prévues notamment sur l'Avenue Backnang

Des réhabilitations sont prévues sur l'avenue de Becknang qui dessert un lycée, un collège et l'entreprise Iveco. Cette Avenue fera l'objet d'études d'aménagements pour y intégrer des mobilités douces. D'autres réhabilitations sont prévues sur D221, D820.

Carte 45 - Zone de réhabilitation de la voirie

Source : Géoardèche Cadastre



Le contournement routier Est

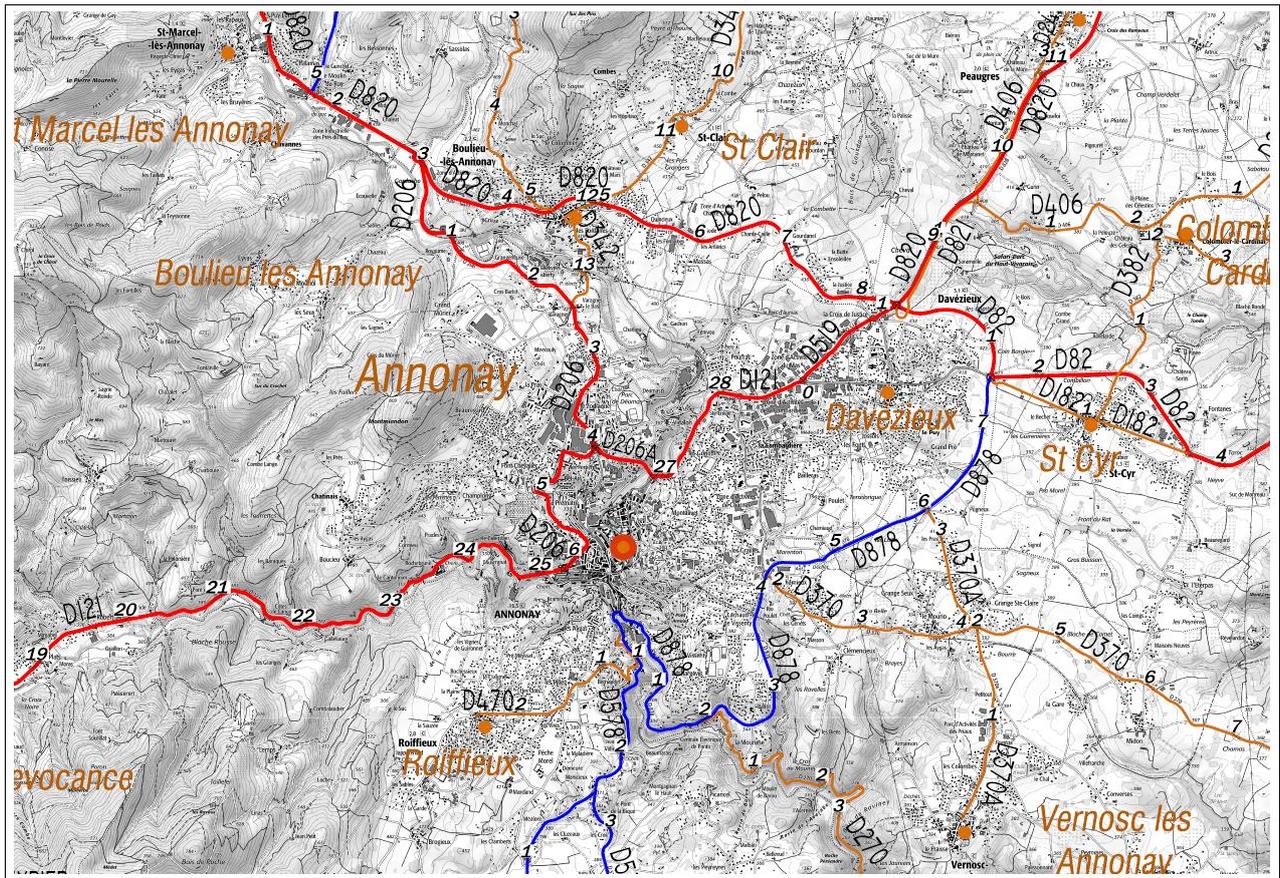
Le réseau routier d'agglomération a connu un développement avec la création du contournement routier Est de Davézieux et d'Annonay permettant de fluidifier la circulation et de desservir les zones d'activités des Prieux et de Marenton. La nouvelle voie fait une longueur totale de 4,7 km et relie le giratoire de Marenton sur la RD 370 au giratoire réalisé en 2008 sur la RD820. Elle se raccorde de part et d'autre de l'actuel giratoire Ouest de Saint-Cyr (RD82) et deux autres giratoires créés au niveau des intersections avec la voie d'accès à la ZAC de Marenton et la RD370.

Le contournement D878 Est n'est pas encore suffisamment utilisé.

²⁵ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p.54, 2022

Carte 46 - Contournement routier est Annonay - Davézieux

Source : Géocadastre Ardèche



1.2. Des migrations domicile-travail conscrites au territoire d'agglomération et majoritairement réalisées en voiture

Il apparaît que 88% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture, 5% à pied et 3% en transport en commun. Moins de 1% des déplacements se font à vélo alors que 50% des trajets font moins de 5 km²⁶.

Une aire d'emploi concentrée sur le territoire d'agglomération

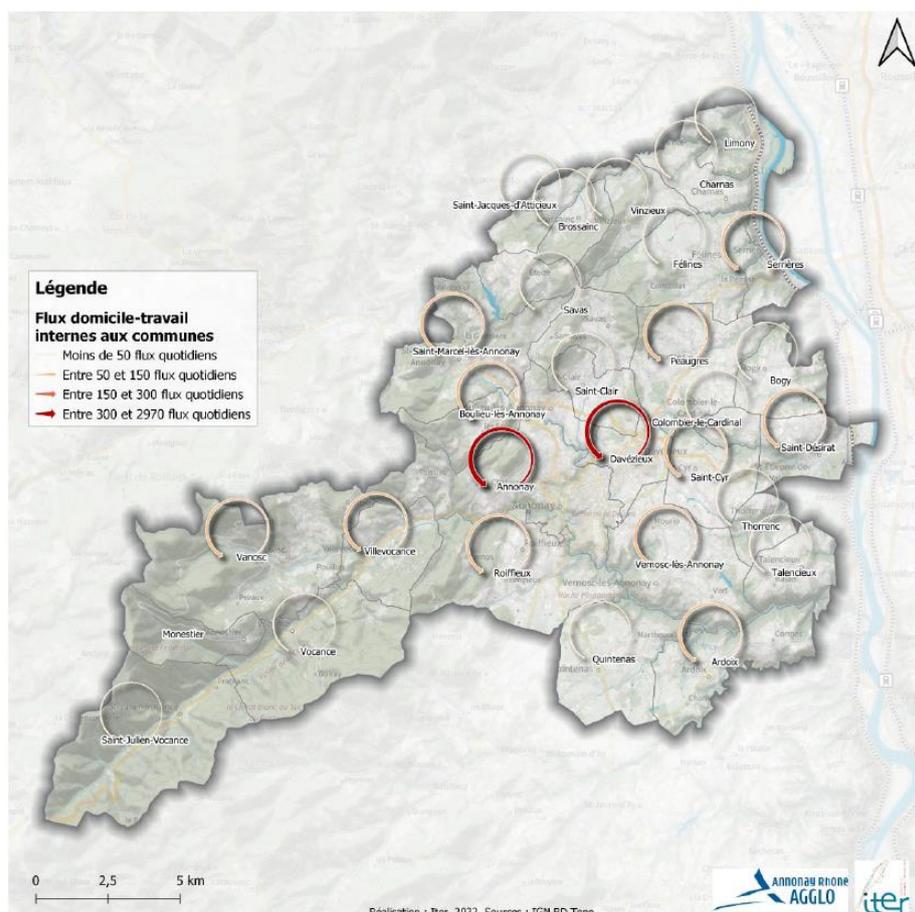
La concentration de l'emploi dans l'agglomération se traduit par les déplacements domicile-travail importants dans certaines zones. En effet, 72% des actifs résidants travaillent dans l'agglomération, notamment dans les deux principaux pôles d'emplois que sont Annonay avec 40% des actifs et Davézieux attirant 10% des actifs. Les flux au niveau de Davézieux s'expliquent notamment par la zone économique de La Lombardière/ Le Mas. Ainsi, il existe quelques flux périphériques directement vers Davézieux. Il est à noter que ces flux s'expliquent par le fait qu'Annonay et Davézieux regroupent 70% des employeurs de plus de 10 salariés²⁷.

4 700 déplacements quotidiens pour un motif de travail sont réalisés à l'intérieur des communes du territoire, dont près de 3 000 au sein de la commune d'Annonay.²⁸ Ces déplacements renvoient à un potentiel important de report modal vers les modes actifs, étant donné les courtes distances parcourues.

Carte 47 - Flux domicile -travail internes aux communes

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p26 2022, carte ITER

Communes	Flux quotidiens
Annonay	2970
Davézieux	345
Roiffeux	131
Peaugres	111
Vernosc-les-Annonay	98
Boulieu-les-Annonay	96
Villevoceance	94
St-Marcel-les-Annonay	93
Vanosc	70
St-Cyr	69
Ardoix	67
Serrières	61
St-Désirat	57



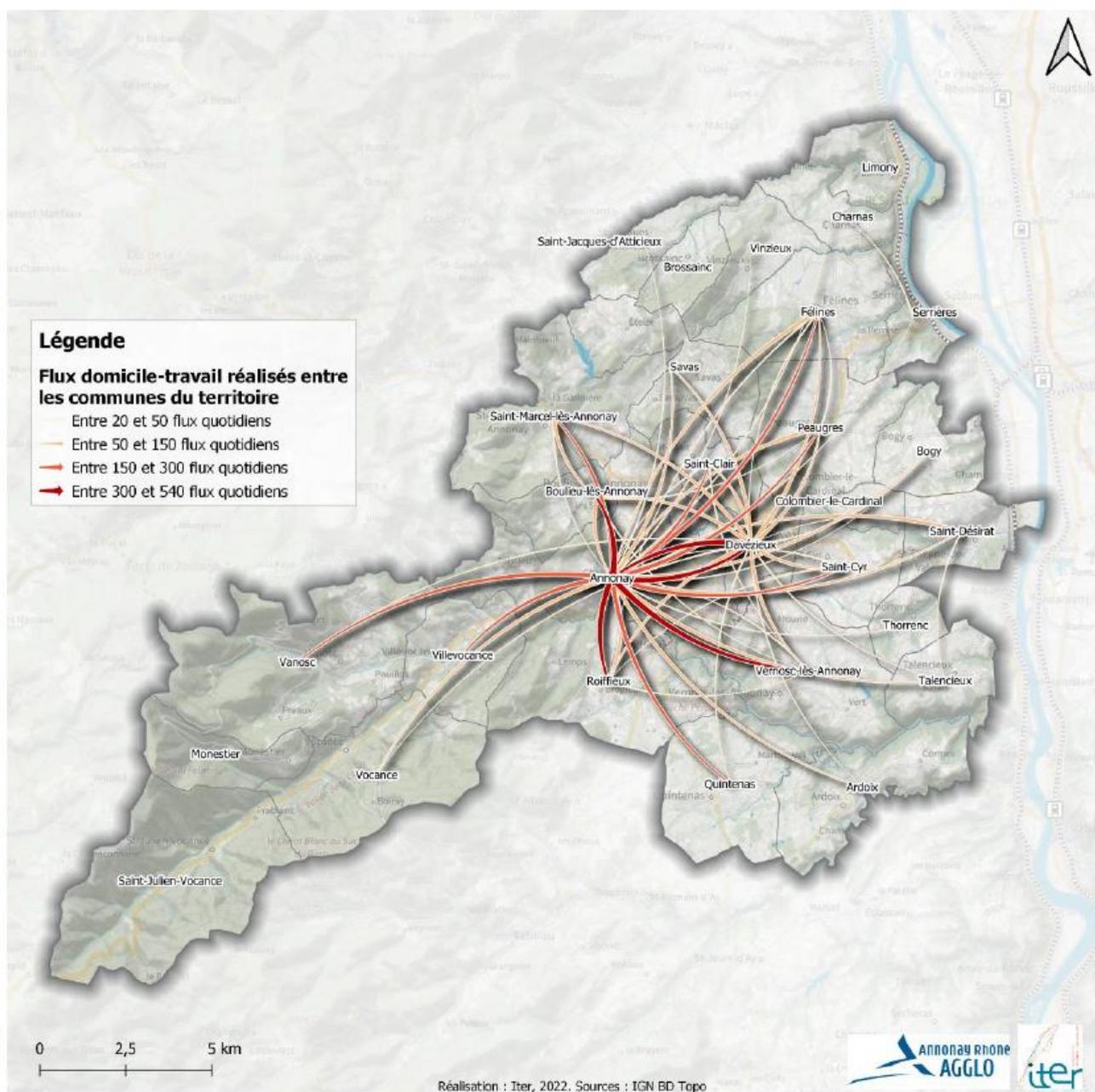
²⁶ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p31, 2022

²⁷ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p23, 2022

²⁸ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p26, 2022

Carte 48 - Flux domicile-travail entre les communes du territoire ,

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p.27 2022, carte ITER



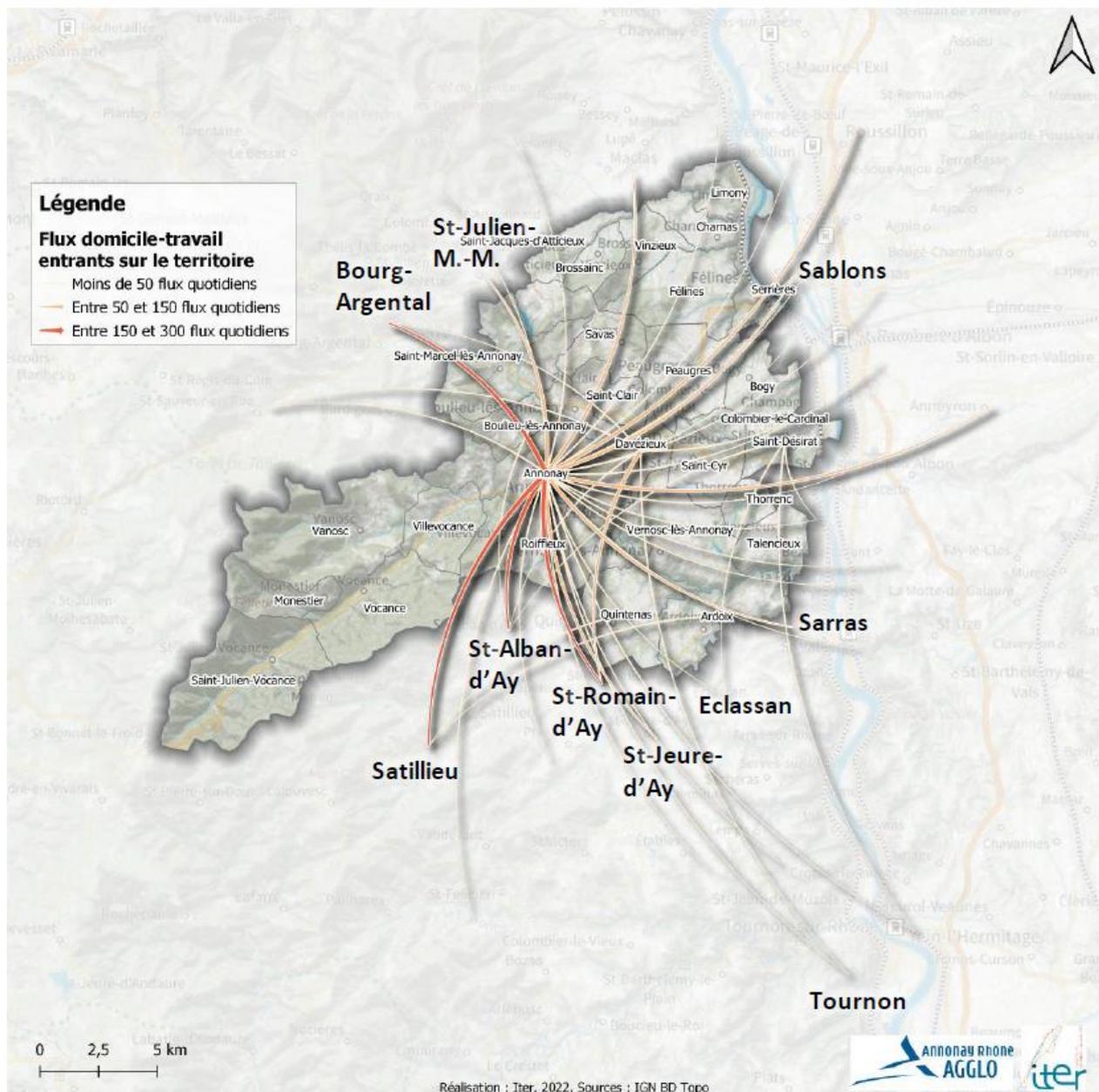
Sur les 7 730 déplacements domicile-travail quotidiens réalisés entre les communes du territoire, 4 200 sont en direction d'Annonay. Les flux en direction d'Annonay se répartissent de la manière suivante : 540 en provenance de Vernosc-lès-Annonay, 465 en provenance de Roiffieux, 430 en provenance de Boulieu-lès-Annonay, 345 en provenance de Davézieux. Concernant Davézieux, 1 420 flux quotidiens sont relevés dont 430 en provenance d'Annonay. Ainsi, $\frac{3}{4}$ des déplacements domicile-travail sont polarisés par les communes d'Annonay et Davézieux.³⁰

Les flux concentrés s'expliquent également par le fait qu'Annonay, Davézieux, Roiffieux, Boulieu-lès-Annonay, Saint-Clair et Saint-Cyr regroupent à elles seules 60% de la population de l'agglomération.

³⁰ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p27, 2022

Carte 49 - Flux domicile-travail entrants sur le territoire

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo,p.28, 2022, carte ITER



Il apparaît que 5 340 personnes extérieures à Annonay Rhône Agglo viennent quotidiennement travailler sur le territoire. Annonay et Davézieux sont la destination de 70%³² d'entre eux (respectivement 60 et 10% pour chacune des villes).

Par ailleurs, 6 200³³ personnes sortent quotidiennement du territoire d'Annonay Rhône Agglo pour aller travailler à l'extérieur. La majorité des flux sont en destination de la Vallée du Rhône avec plus de 1 300³⁴ flux quotidiens réalisés en direction du secteur Péage-de-Roussillon/Salaise. On note également, dans une moindre mesure, l'attractivité de Bourg Argental pour les communes de Villevoacance, Annonay, Boulieu et St Marcel. Des liens sont à noter avec la Métropole de Lyon et Valence Agglo. Ainsi, au total au quotidien, 11 540 flux domicile-travail sont recensés en lien avec les territoires extérieurs à Annonay Rhône Agglo. ³⁵

³² Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo,p28, 2022

³³ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo,p29, 2022

³⁴ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo,p33, 2022

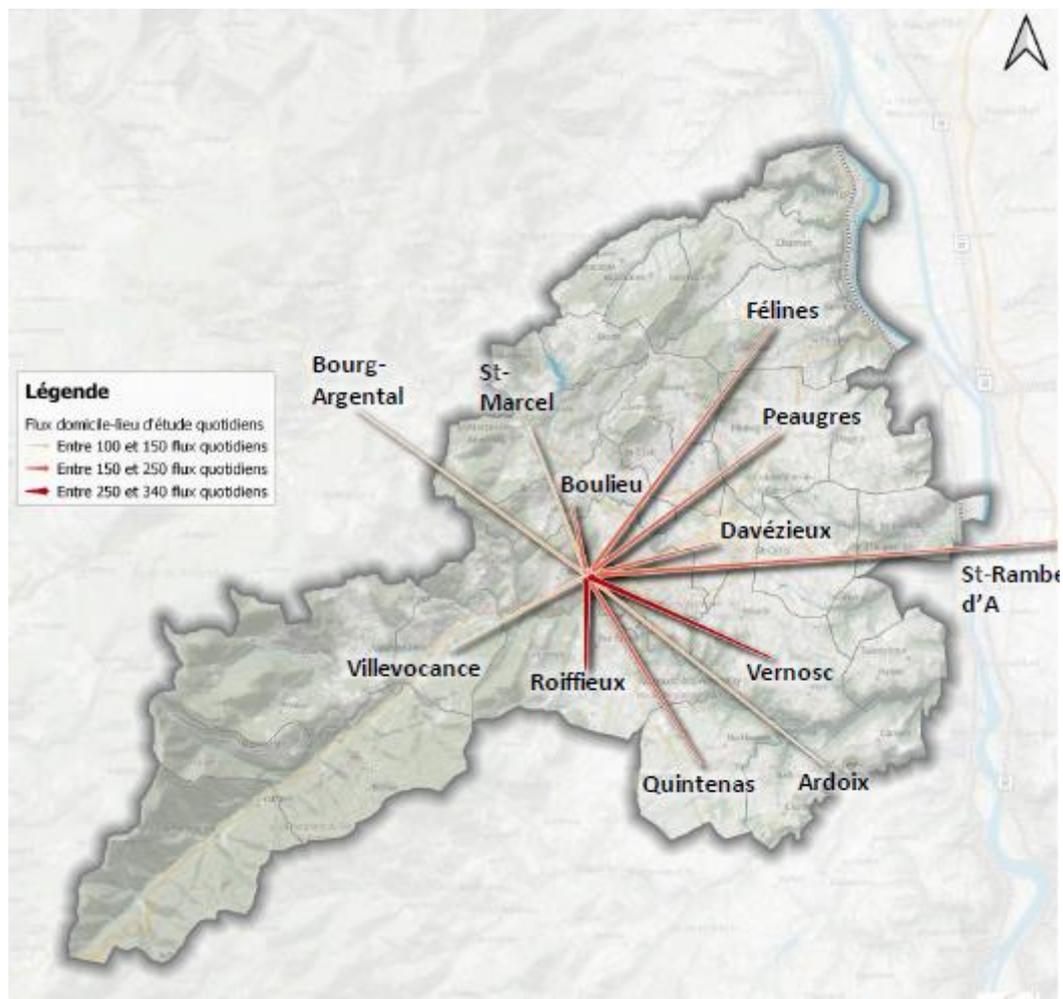
³⁵ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo,p31, 2022

Une mobilité scolaire centrée vers la ville d'Annonay

On observe à l'étude des flux domicile-étude quotidiens des élèves la même tendance que pour les flux domicile-travail des actifs : les migrations pendulaires se font en premier lieu vers la commune d'Annonay. En effet, la ville concentre la totalité des établissements secondaires de l'agglomération. Les élèves proviennent majoritairement des communes du territoire, bien que quelques communes externes à l'agglomération soit représentées sur la carte des flux domicile-étude quotidiens (St-Rambert d'Albon et Bourg-Argental par exemple).

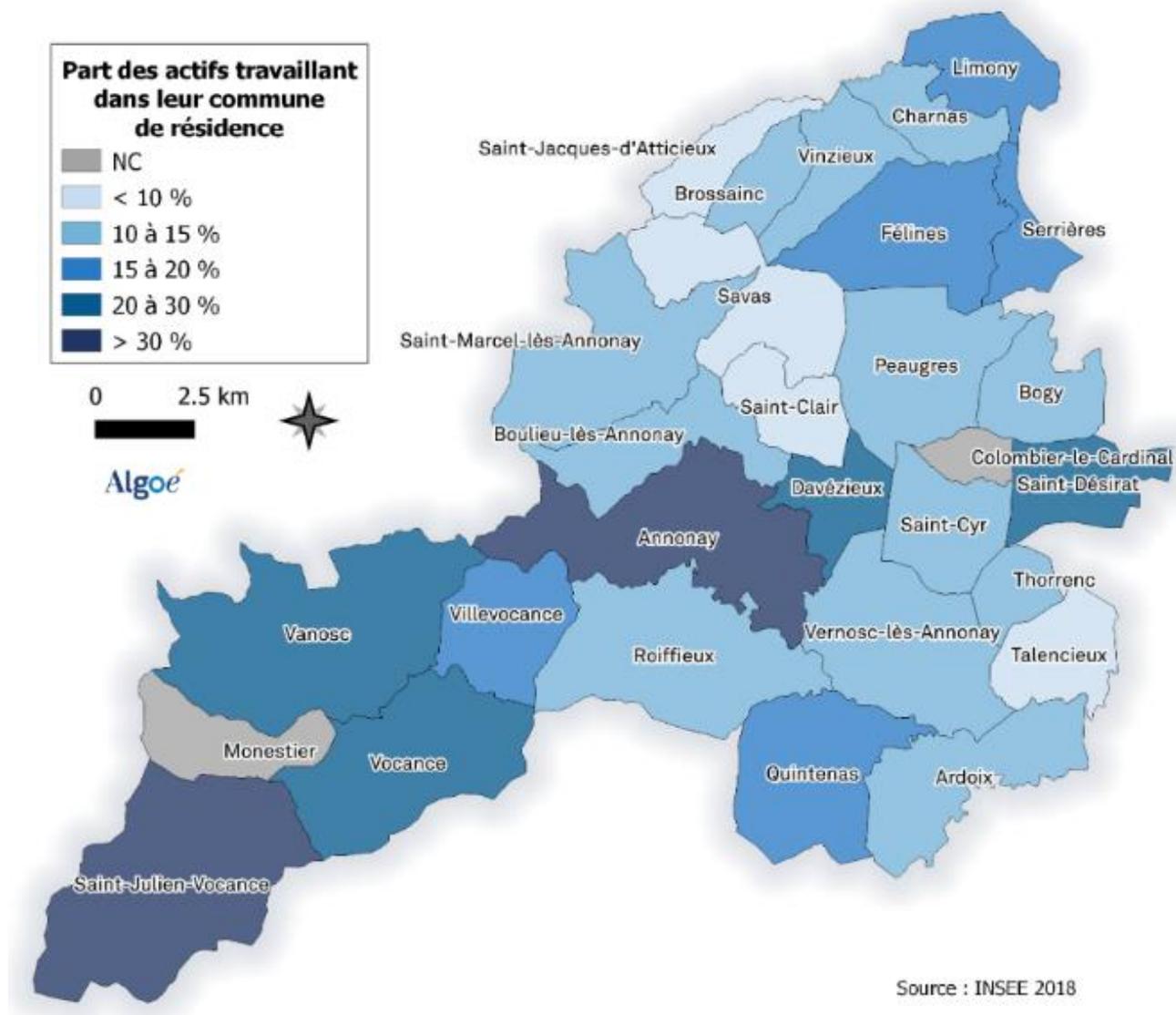
Carte 50 : Flux domicile-étude quotidiens

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo,p.38, 2022, carte ITER



Carte 51. Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence

Source : Observatoire des territoires, Part des actifs occupés de 15 ans et plus travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence ; Réalisation carte Algoé



Annonay étant un pôle d'emploi, 58%³⁶ des actifs travaillent au sein de leur commune.

Au niveau de l'agglomération, 84% des actifs en moyenne travaillent dans une commune autre que leur commune de résidence.

La voiture reste le mode de déplacement majoritaire sur l'agglomération, environ 90%³⁷ des déplacements domicile-travail se font en voiture. Entre 2008 et 2018, la part des déplacements domicile-travail en voiture n'a pas sensiblement évolué. On constate que la part de l'usage de la voiture est légèrement moins importante pour Annonay (80%) que pour le reste de l'agglomération (90%).

La distance entre Roiffieux et Annonay fait moins de 3 km. Les communes de Boulieu-Lès-Annonay et Davézieux sont à moins de 5 km d'Annonay. Le reste des déplacements domicile / travail sont à plus de 5 km. La majorité des flux se concentrent en direction d'Annonay. Les déplacements de moins de 5 km peuvent être réalisés en vélo. Il est cependant important de noter que le territoire est vallonné, situé entre la vallée du Rhône et ses coteaux et le massif du Pilat. Au niveau d'Annonay, 60 m de dénivelé ont par exemple été mesurés entre l'Hôpital et la gare routière ce qui peut limiter la pratique du vélo.

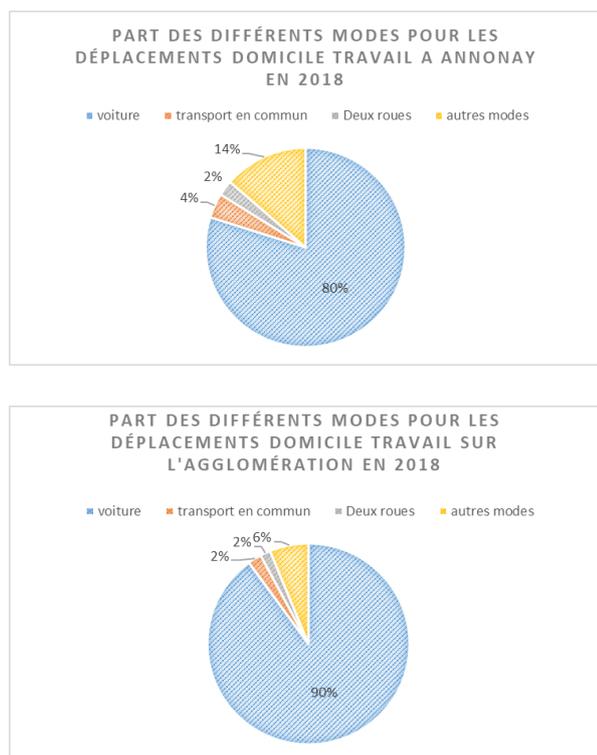
³⁶ Part des actifs de plus de 15 ans travaillant dans une autre commune que celle de résidence <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/part-des-actifs-occupes-de-15-ans-et-plus-travaillant-dans-une-autre-commune-que-leur-commune-de>

³⁷ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p.20, 2022

Il apparaît que 52%³⁹ des mobilités pendulaires sont internes au territoire de la communauté d'Agglomération et plus de la moitié de ces mobilités font moins de 5 km.

Figure 28 - Part des différents modes dans les déplacements domicile - travail en 2018

Source : Observatoire des territoires⁴⁰, réalisation Algoé



Les données de ces graphiques sont issues des tableaux produits par l'observatoire des territoires sur la part des déplacements domicile-travail en voiture, en transport en commun et en deux roues entre 2008 et 2018.

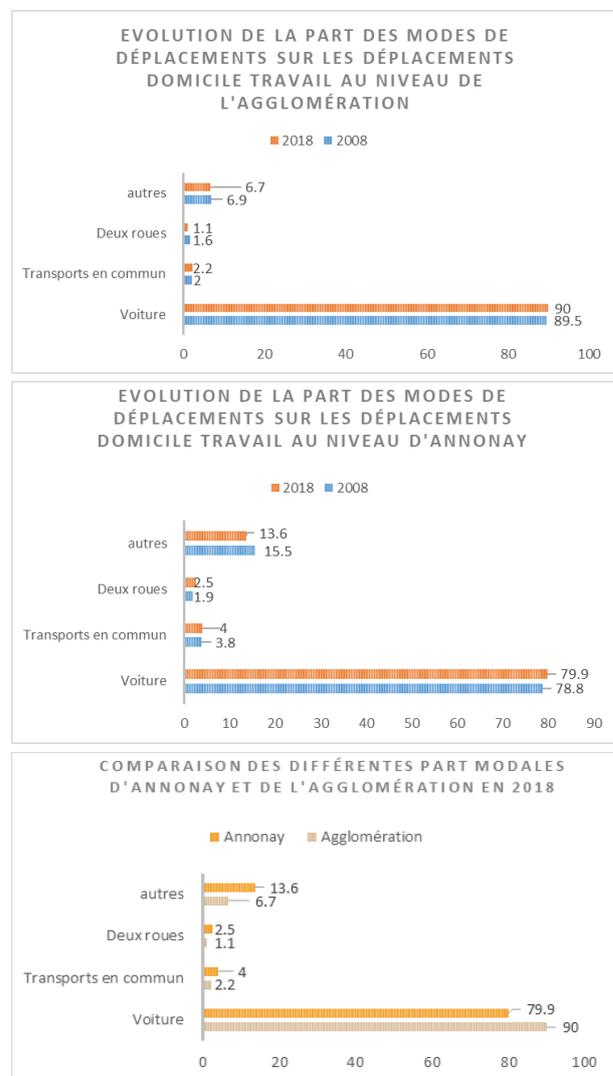
L'enquête en ligne menée dans le cadre de l'élaboration du Plan de Mobilité d'Annonay Rhône Agglo en 2022 confirme cette répartition des parts modales pour les déplacements domicile-travail : 80% des répondants utilisent une voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, 8% le vélo, 5% la marche et 2% les lignes de bus du réseau CoqueliGO. 40% des répondants ont déclaré déposer leurs enfants à l'école sur leurs déplacements domicile-travail, un argument souvent utilisé pour légitimer le recours à la voiture.⁴¹

La part des transports en commun est faible : les TC représentent 4% de la part modale au sein d'Annonay, en progression de 0.2 point en 10 ans (3.8% en 2008, 4% en 2018).

On constate que la part des transports en commun est plus importante sur le territoire d'Annonay que sur le reste de l'agglomération (4% de la part modale contre 2% au niveau de l'agglomération). Cette part plus importante s'explique par la présence du réseau de transports en commun CoqueliGO desservant 5 communes avec un pôle d'échange situé au sein d'Annonay.

Figure 29 - Évolution de la part des modes de déplacements sur les déplacements domicile - travail entre 2008 et 2018

Source : Observatoire des territoires, réalisation Algoé



³⁹ Diagnostic du schéma directeur des mobilités actives d'Annonay Rhône Agglomération, 2020, p 25

⁴⁰ Part des déplacements domicile travail en transports en commun : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/part-des-deplacements-domicile-travail-en-transports-en-commun>
Part des déplacements domicile travail en voiture : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/part-des-deplacements-domicile-travail-en-voiture>

Part des déplacements domicile travail en deux roues : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/part-des-deplacements-domicile-travail-en-deux-roues>

⁴¹ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p32, 2022

Un équipement automobile qui reste relativement stable, mais avec de grandes disparités

À Annonay, 80% des ménages disposent d'au moins une voiture ce qui signifie que 20% des ménages de la commune ne possèdent pas de voiture. ⁴³Au niveau de l'agglomération, 90%⁴⁴ des ménages sont motorisés. Pour certaines communes excentrées (communes de la vallée de la Vocance), la non possession d'une voiture peut entraîner des problématiques d'enclavement et d'isolement.

Entre 2008 et 2018, à Annonay, la part des ménages disposant d'au moins une voiture est passée de 78% à

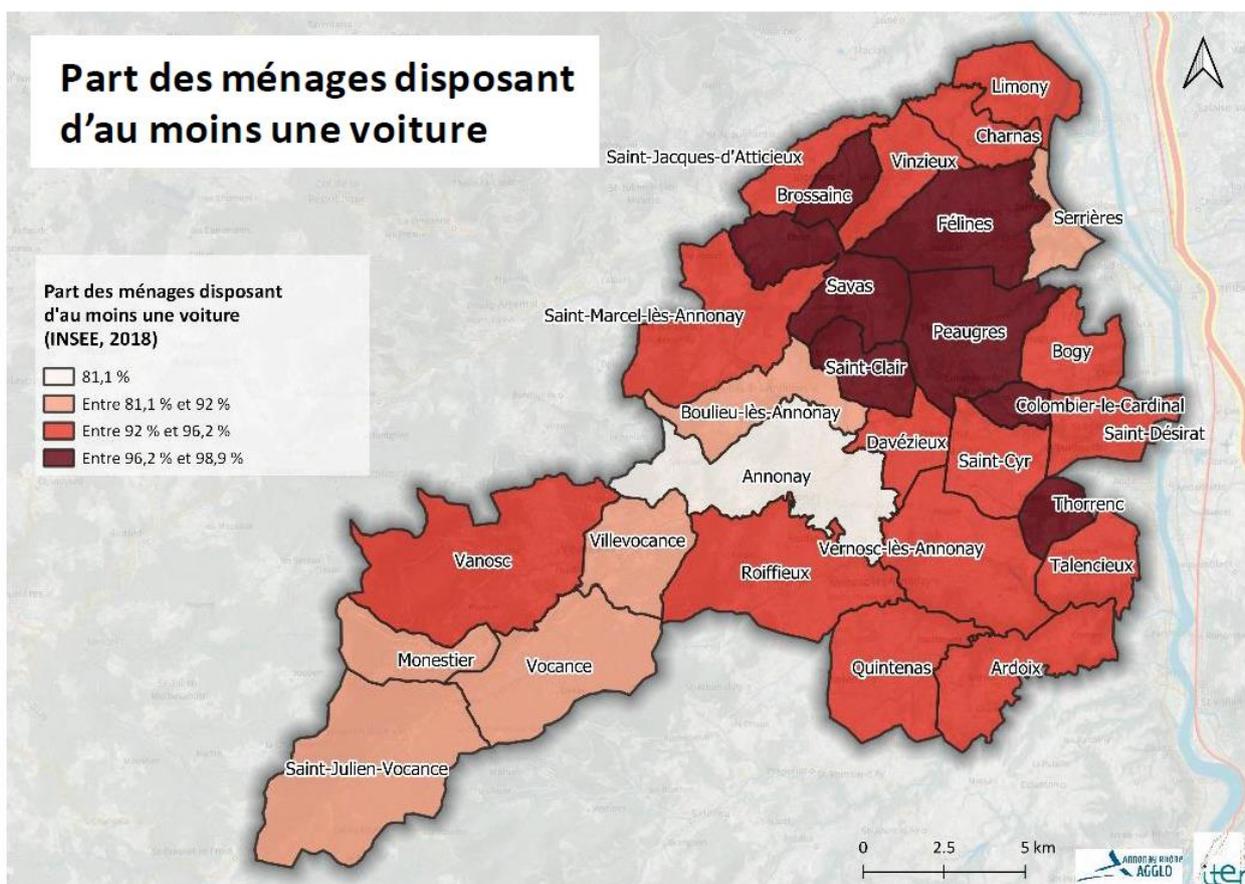
81%, mais la part des multi propriétaire de voiture est en baisse.

La moitié des ménages équipés à Annonay dispose d'une seule voiture, cette part a augmenté entre 2008 et 2018, passant de 50.2% à 54.3%.

Près de la moitié des ménages de l'agglomération sont bimotorisés. ⁴⁵

Carte 52 - Part des ménages disposant d'au moins une voiture

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p18,2022, carte ITER



⁴³ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/ Annonay Rhône Agglo, p20, 2022

⁴⁴ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/ Annonay Rhône Agglo, p20, 2022

⁴⁵ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/ Annonay Rhône Agglo, p20, 2022

Carte 53 - Part des ménages disposant de deux voitures ou plus

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p18, 2022, carte ITER

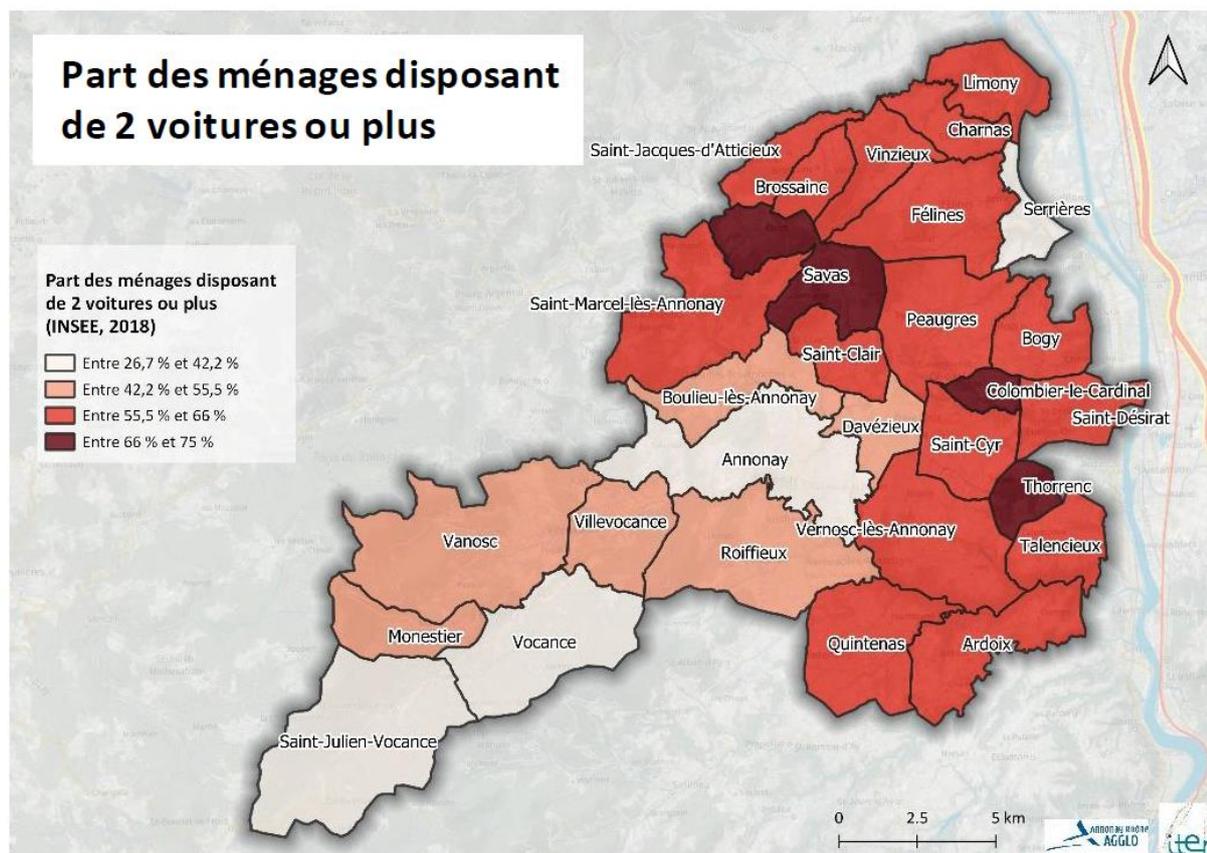


Tableau 20 - Évolution de l'équipement des ménages au niveau national, à Annonay et dans le reste de l'Agglomération entre 2008 et 2018

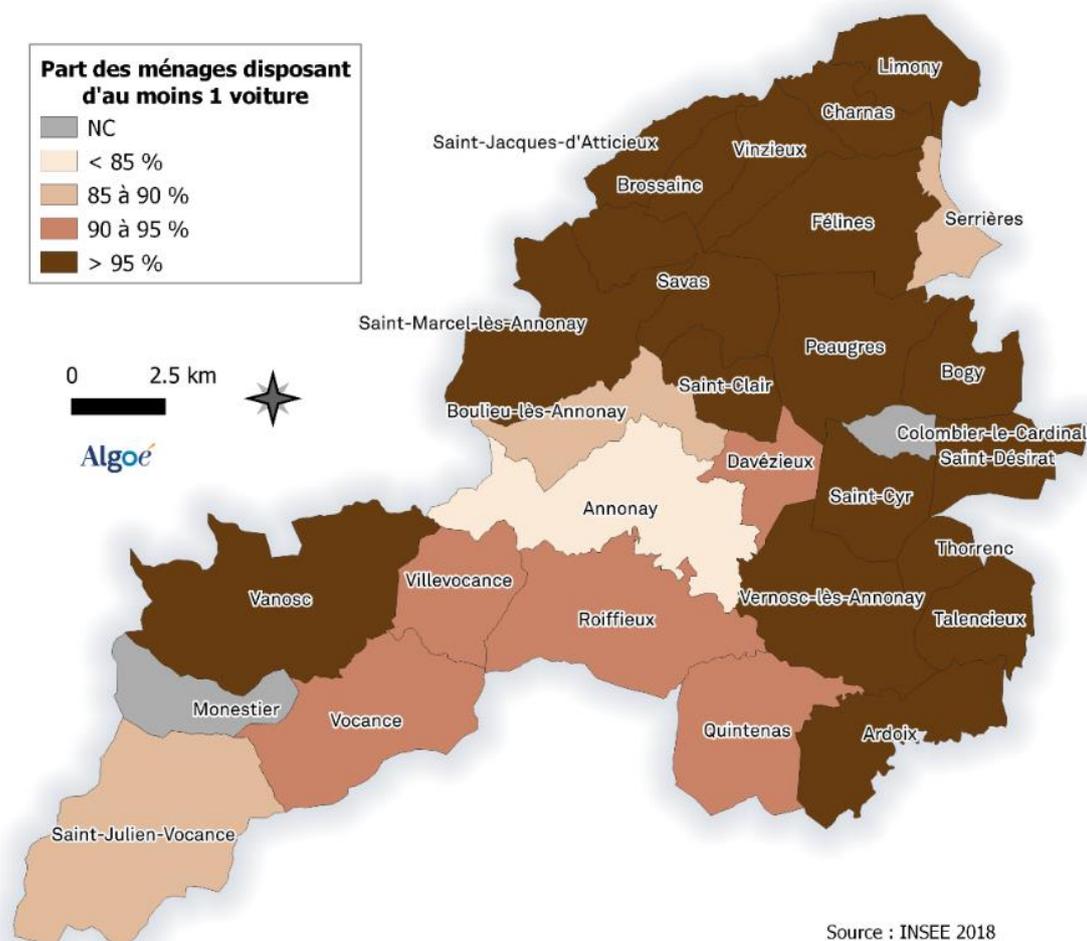
Source : équipement des ménages en 2018, Insee, production : Algoé

Part des ménages à Annonay disposant :	2008	2013	2018
D'au moins une voiture	78,3%	80,3%	81,1%
Une voiture	50,2%	51,9%	54,3%
Deux voitures ou plus	28,2%	28,4%	26,7%
Part des ménages de l'Agglomération hors Annonay disposant :	2008	2013	2018
D'au moins une voiture	92,8%	94,3%	94,4%
Une voiture	36,6%	37%	37,5%
Deux voitures ou plus	56,5%	57,3%	56,9%
Part des ménages au niveau national disposant :	2008	2013	2018
D'au moins une voiture	62%	64%	64%
Une voiture	48%	46%	45%
Deux voitures ou plus	14%	18%	19%

Le taux de motorisation au sein d'Annonay Agglo est au-dessus des moyennes nationales. Le taux de motorisation reste globalement plus faible à Annonay et dans les communes de la vallée de la Vocance. Selon les communes, le taux d'équipement automobile varie de 1 voiture par ménage (Annonay) à majoritairement 2 voitures par ménage (Savas). À Annonay, 26,7% des ménages disposent d'au moins deux voitures en 2018. Le taux de ménages disposant d'au moins deux voitures est nettement plus élevé dans le reste de l'Agglomération (57% des ménages). Ainsi, à titre indicatif à Savas, 75% des ménages sont multimotorisés. Le taux de multi motorisation est donc plus important dans le reste de l'agglomération qu'au sein d'Annonay.

Carte 54 - Part des ménages multi motorisés en 2018

Source : Logements et résidences principales en 2018, Insee ; Production carte Algoé⁴⁶



Source : INSEE 2018

À l'échelle des communes, un usage de la marche légèrement plus élevé

L'usage de la voiture diminue légèrement pour les déplacements internes aux communes. Le PCAET indique que la pratique de la marche peut atteindre 20%⁴⁷ de part modale, notamment à Annonay.

La part des déplacements domicile-travail en deux roues (deux roues motorisés et vélo) a très peu évolué

entre 2008 et 2018 passant de 1,9 à 2,5⁴⁸ pour le territoire d'Annonay. Une enquête réalisée en ligne sur les mois de septembre et octobre 2022 a permis d'analyser que les 550 participants disposent en moyenne de deux vélos au sein de leur ménage⁴⁹. Quant aux transports en commun, la part des déplacements domicile-travail est passée de 3,8 à 4⁵⁰ en 10 ans. Ces données attestent du poids prépondérant de la voiture dans les déplacements domicile-travail.

⁴⁶ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5395856?sommaire=5395912>

⁴⁷ PCAET, p18

⁴⁸ Part des déplacements domicile travail en deux roues
<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/part-des-deplacements-domicile-travail-en-deux-roues>

⁴⁹ 80% des répondants sont des actifs, ¼ des retraités. Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p21, 2022.

⁵⁰ Part des déplacements domicile travail en transports en commun
<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/part-des-deplacements-domicile-travail-en-transports-en-commun>

1.3. Constructibilité le long des grands axes routiers

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme mis à jour suite à la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, prévoit qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

L'article L.111-7 précise que :« Cette interdiction ne s'applique pas :

- ▶ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ▶ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ▶ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ▶ aux réseaux d'intérêt public ;
- ▶ aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Conformément à l'article L.111-8, le plan local d'urbanisme intercommunal peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, « avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. » (article L.111-10)

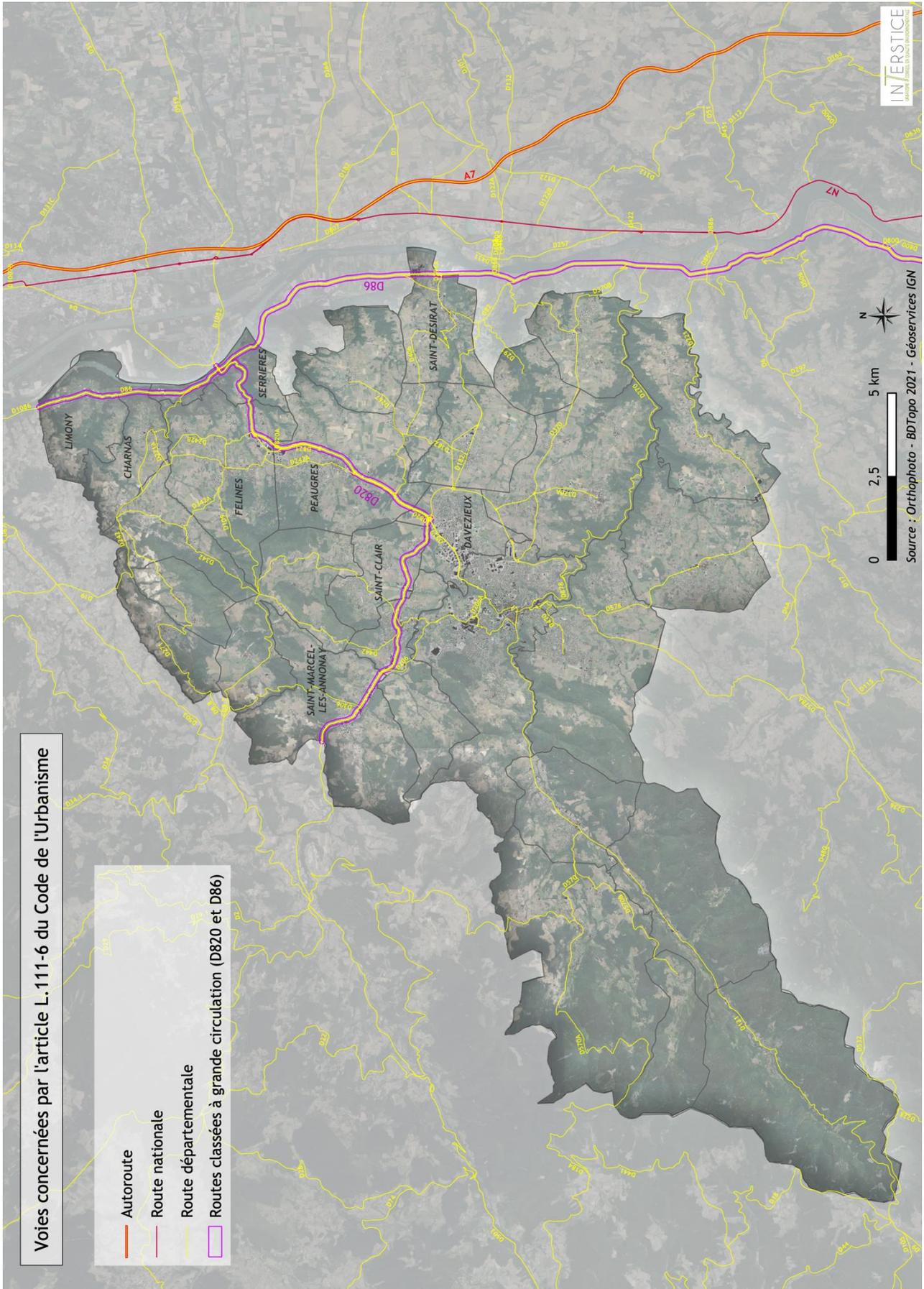
Application au territoire d'Annonay Rhône Agglo

L'agglomération est concernée par deux grands axes routiers classés route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et publié au JO le 2 juin 2010.

Il s'agit de :

- ▶ **La route départementale D86** de la commune de Limony en début de section jusqu'à Saint-Just à la limite du Département de l'Ardèche et du Gard en fin de section.
Sont donc concernées sur ARA, les communes de Limony, Charnas, Serrières et Saint-Désirat.
- ▶ **La route départementale D820** de Saint-Marcel-les-Annonay jusqu'à Serrières en fin de section.
Sont donc concernées sur ARA, les communes de Saint-Marcel-les-Annonay, Boulieu-les-Annonay, Saint-Clair, Davézieux, Peaugres, Félines et Serrières.

Carte 55 - Voies concernées par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme



1.4. Le stationnement, levier majeur de la politique de mobilité et de l'aménagement de l'espace public

Le stationnement constitue un levier majeur de la politique de déplacements. Il permet notamment de réguler l'usage de la voiture et de l'occupation de l'espace public.

Une offre de stationnement plus concentrée sur le cœur d'agglomération

On recense en 2017, sur l'ensemble de l'agglomération, environ 7 660 places de stationnement. 43% sont concentrées sur Annonay et Davézieux.

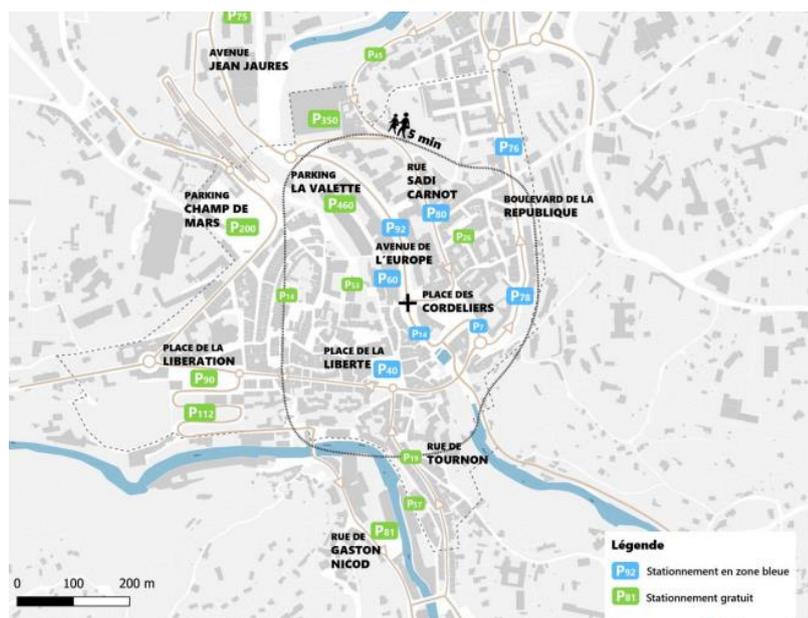
Ponctuellement, certaines activités de restauration bénéficient d'un large espace de stationnement pouvant constituer une part importante de l'offre communale comme à Saint-Julien-Vocance, Saint-Marcel-lès-Annonay, Vernosc-lès-Annonay.

À l'échelle de l'agglomération, les espaces de stationnement ouverts au public sont majoritairement déployés en surface. Ils font l'objet d'un marquage au sol, à l'exception d'environ 8%, matérialisé par des aires aux places non définies.

Annonay centre : la question du partage de l'espace public entre stationnement et autres usages

Carte 56 - Carte du stationnement : Évaluation du volet commerce et centralité du PLUiH (janvier 2020)

Source : Annonay Rhône Agglomération- Schéma d'aménagement commercial, janvier 2020, Lestoux et Associés



L'usage très important de la voiture tend à générer une demande forte de stationnement en centre-ville, tant pour l'accès au lieu de travail que pour le bon fonctionnement des commerces et des équipements.

À ce titre, les activités économiques, notamment les grands établissements industriels implantés en plein tissu urbain, sont de forts consommateurs d'espaces de stationnement.

Ainsi, l'offre de stationnement dans le centre d'Annonay, principalement déployée en surface, occupe l'emprise de la plupart des espaces publics, y compris les places disposant d'une charge historique et symbolique, support de représentations (Champ de Mars, Liberté, Boissy d'Anglas...).

La ville d'Annonay recense 2 400 places de stationnement sur son territoire. Parmi ces 2 400 places, 1 800⁵¹ sont gratuites et 600 réglementées. Ces places se situent notamment au niveau de la place du Champ-de-Mars ou encore du parking de la Valette. Il apparaît que l'offre de stationnement est très satisfaisante par rapport à l'offre commerciale, offrant ainsi 0,14 place par habitant.

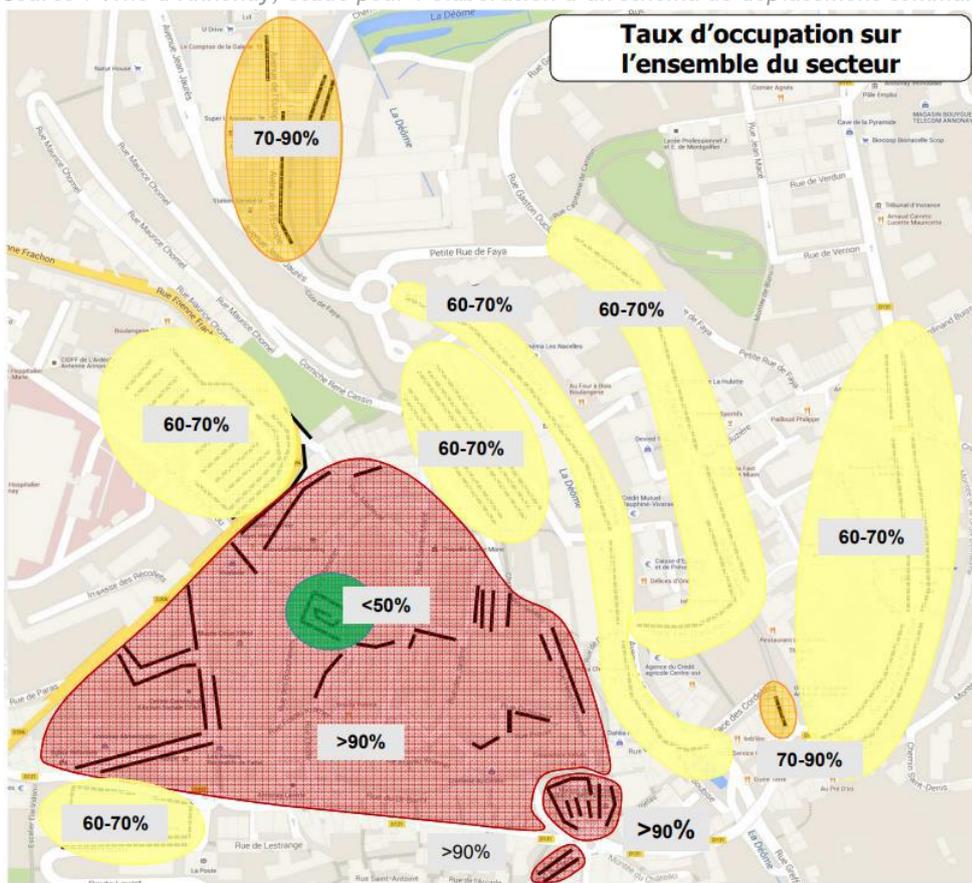
Le taux d'occupation des places de stationnement à Annonay est de 70% en moyenne, exprimant de ce fait des réserves de capacité. C'est notamment le cas du parking de la Valette.⁵²

⁵¹ Plan de Mobilité Simplifié Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p51, 2022

⁵² Plan de Mobilité Simplifié Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p51

Carte 57 - Taux d'occupation des places de stationnement de l'ensemble du secteur centre-ville à Annonay

Source : Ville d'Annonay, étude pour l'élaboration d'un schéma de déplacement communal et du centre-ancien



Les équipements publics, supports de l'offre de stationnement en dehors d'Annonay

En dehors d'Annonay, c'est autour des équipements publics - mairie, école, équipements sportifs et culturels - que l'offre de stationnement est la plus forte.

C'est notamment le cas de l'espace Montgolfier, à Davézieux, qui représente l'aire de stationnement la plus importante de la commune avec ses 358 places.

Dans les villages, des besoins d'aménagement pour un meilleur partage de l'espace public

La faible lisibilité de l'espace public, sur les axes principaux de certains villages de l'agglomération, ne permet pas d'offrir aux usagers des solutions de parcours quotidien à la fois sûres et attractives. Absence ou discontinuité des trottoirs et cheminements doux, étroitesse de la voirie, absence de marquage pour le stationnement, absence d'aménagements visant, selon la configuration des lieux, à séparer ou regrouper les modes de déplacement, constituent des freins à la qualité de la pratique quotidienne de ces centres-bourg.

La diversification des usages : vers une évolution de l'offre existante

Une offre de stationnement particulière, à destination des véhicules hybrides et électriques est identifiée sur le territoire. Elle est directement corrélée à la présence de bornes électriques. En 2023, le site internet EBORN, recensait 10 bornes électriques sur l'Agglomération réparties sur 7 communes selon la ventilation suivante :

Communes	Nombre de borne/places
Annonay	3
Davézieux	2
Roiffieux	2
Peaugres	1
Serrières	1
Vernosc lès Annonay	1
Vocance	1

A noter que ce recensement est le reflet des bornes accessibles via le réseau et qu'il ne prend donc pas en compte les bornes privées comme celles qui ont été installées sur les parkings des magasins récents comme Lidl ou Intersport au sein de la zone de La Lombardière/Le Mas.

Le déploiement des bornes sur l'espace public est encore au stade embryonnaire face à une demande en forte croissance.⁵⁴

Un potentiel de mutualisation des aires de stationnement, sous certaines condition

La mutualisation des stationnements se fait de manière assez spontanée sur le territoire notamment sur l'ensemble des espaces publics des communes.

On observe ainsi, en fonction des horaires, une variation des utilisateurs de ces espaces. Ainsi, la place du Champs de Mars à Annonay par exemple, ou celle de la Libération, sont utilisées par les employés des administrations en journée et accueillent les résidents en soirée.

Cependant, les réhabilitations de bâtiments conduisant à la création de plusieurs logements peuvent conduire à des difficultés de stationnement sur ce territoire où la part modale de la voiture est très importante. Une vigilance particulière sera à avoir sur ce sujet.

Une requalification envisagée de certaines places de stationnement

Compte-tenu du surdimensionnement de l'offre de stationnement voiture, certaines places pourraient être supprimées afin de redistribuer l'occupation de l'espace public. Le Plan de Mobilité suggère de transformer certaines places de stationnement en aménagement cyclable là où les potentiels de pratique du vélo sont les plus élevés⁵⁵. Par ailleurs, certaines places de stationnement peuvent être requalifiées en place piétonne, comme ce fut le cas pour le parking des Cordeliers à Annonay.⁵⁶

Figure 30 : Requalification du parking des Cordeliers à Annonay

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p18,2022, carte ITER



Source : Google maps

⁵⁴ Plan de Mobilité Simplifié Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p59, 2022
⁵⁵ Plan de Mobilité Simplifié Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p57, 2022

⁵⁶ Plan de Mobilité Simplifié Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p52, 2022

Une offre en stationnement vélo à développer

Un bon maillage du territoire en stationnement pour les vélos est aujourd'hui un des facteurs facilitateurs des pratiques des modes actifs pour les usagers. Cette question est donc porteuse de forts enjeux pour le territoire de l'agglomération, encore trop fortement dépendant de la voiture.

Figure 31 : Place des Cordeliers à Annonay

Source : Document interne à Annonay Rhône Agglo



Ce taux de couverture en équipements ne se retrouve pas dans toutes les communes. Ainsi, la zone commerciale de La Lombardière/Le Mas, pourtant très passante accueille peu d'installations de stationnement vélo, et ce malgré des espaces de parking très largement dimensionnés.

L'offre de stationnement vélo est ainsi fortement concentrée sur Annonay et souffre parfois d'un manque de visibilité dans les espaces publics. Toutefois, on observe un souci de localisation des espaces de stationnements pour les vélos à proximité des équipements d'une part - permettant des trajets en modes actifs facilités - et des parkings de covoiturage d'autre part - facilitant la multimodalité sur les trajets.

La commune d'Annonay concentre les stationnements vélos, permettant d'accueillir près de 180 cycles en 2021, principalement dans le centre-ville. Différents types d'installations ont ainsi été mises en place avec une prédominance d'arceaux mais également quelques espaces sécurisés. Chaque site permet le stationnement de plusieurs vélos.



On observe enfin une volonté d'aménagement en lien avec les équipements vélo structurants du territoire. Ainsi sur la commune de Serrières par exemple, on observe que trois secteurs de stationnement vélo ont été installés sur le quai Sud de la commune, en lien avec la Via Fluvia.

2. Un réseau de transports en commun qui poursuit sa structuration

À l'origine, le réseau de transports en commun a été créé en 2011 pour desservir les communes d'Annonay et de Davézieux avec 4 lignes. Puis, le réseau a été étendu en 2016 aux communes de Boulieu-Lès-Annonay, Roiffieux et Saint-Cyr. Actuellement le réseau de transport en commun CoqueliGo dessert cinq communes de l'agglomération que sont Annonay, Davézieux, Boulieu-Lès-Annonay, Roiffieux et Saint-Cyr. Un nouveau réseau a été mis en place en septembre 2016, desservant le cœur de l'agglomération :

- ▶ Ligne 1 : de Annonay Varagnes à Davézieux Croix de Justice
- ▶ Ligne 2 : de Gare routière à Lapras PDMS - Annonay Rhône Agglo 6 sur 18
- ▶ Ligne 3 : de Boulieu-Lès-Annonay à Roiffieux
- ▶ Navette Centre-Ville : Gare routière - Hôtel de Ville - Hôpital - Gare routière

La ligne 4 dite principale et les lignes complémentaires que sont les lignes 5 à 8 ont une vocation scolaire qui justifie le fait qu'elles ne fonctionnent qu'en période scolaire du lundi au vendredi.

La majorité des établissements scolaires de l'agglomération sont concentrés dans la ville d'Annonay.

Les lignes 4 à 8 ont toutes pour terminus la gare routière d'Annonay et desservent respectivement le parc de Riboulon en passant par le complexe sportif de Vissenty (ligne 4) ; Davézieux et Saint-Cyr (ligne 5) ; le centre commercial de Davézieux (Ste Emilie centre commercial ligne 6) ; et les terminus de Toissieux (ligne 7) ainsi que Chatinais (ligne 8). La gare routière d'Annonay, lieu d'intermodalité, est desservie par le Réseau CoqueliGO, le réseau de cars régionaux et la via Fluvia.

Le réseau CoqueliGO est principalement fréquenté par les scolaires (68% des usagers). En effet, les flux déplacements domicile-travail sont dispersés lorsqu'ils n'ont pas pour origine la commune d'Annonay. Les flux internes à Annonay représentent 1/3 des flux domicile-travail.

2.1. Impact du Covid-19 sur la fréquentation des transports en commun

En 2019, la fréquentation annuelle du réseau CoqueliGO était de 557 726 voyages.

Avec la crise sanitaire, la fréquentation a chuté à 358 040 voyageurs en 2020, soit une baisse de 36% de la fréquentation avec 200 000 voyages en moins. Ce chiffre doit prendre en compte le fait qu'il y a eu une baisse de validations enregistrées causée par la suspension de la montée à l'avant du véhicule durant la période du 17 mars au 7 juin 2020.

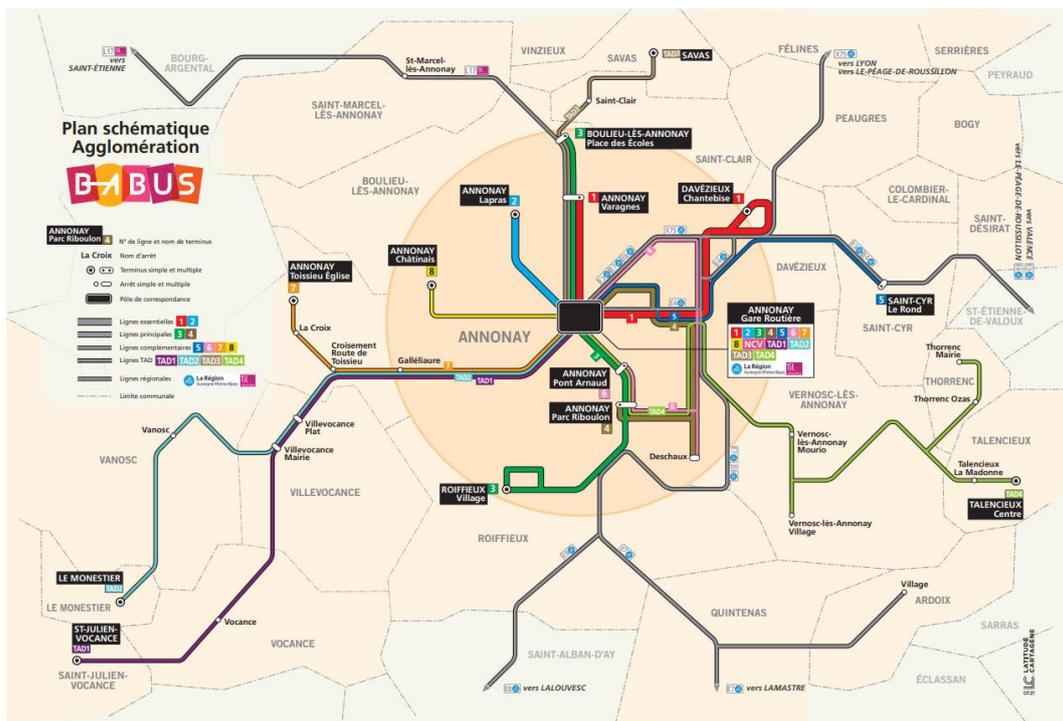
En 2017 la fréquentation était principalement scolaire (environ 70% de la fréquentation) avec 162 952 voyageurs non scolaires sur 500 000⁵⁷.

Le Plan de Mobilité Simplifié de 2022 comptabilise 557 726 voyageurs sur les lignes urbaines (285 000 km commerciaux) et 391 874 voyageurs sur les lignes scolaires (228 028 km commerciaux)

⁵⁷ Rapport d'activité du délégataire 2020

Carte 58. Plan schématique du réseau CoqueliGO (anciennement Babus) à l'échelle de l'Agglomération 2021-2022

Source : Site Babus⁵⁸



2.2. Transport à la demande



Quatre lignes de transport à la demande ont été mises en place entre la gare routière d'Annonay et Saint-Julien-Vocance (TAD 1), Le Monestier (TAD 2), Savas (TAD 3) et Talencieux (TAD 4). Le transport à la demande a été mis en service en septembre 2016.

Ce service permet de se déplacer sur le territoire en réservant la veille pour le lendemain avant 17h (le vendredi pour le trajet du lundi). De ce fait, il répond à des besoins de déplacements ponctuels pour accéder à l'offre de service du cœur d'agglomération (centre d'Annonay) mais pas pour des déplacements quotidiens type domicile-travail.⁵⁹

⁵⁸ <https://www.lebabus.com/fr/les-plans-du-reseau/9>

⁵⁹ Plan de Mobilité Simplifié Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p77, 2022

2.3. Une ligne de car régional lien direct à Lyon et aux gares de la vallée du Rhône

Une ligne de car régionale, avec 30 cars par jour s'arrête à Annonay, Davézieux, Peaugres, Félines, et Serrières, a pour terminus Lyon ou plus directement la gare du Péage-de-Roussillon (en 35 min). Cette ligne X75 de la région permet des correspondances en TER au départ du Péage-de-Roussillon vers Lyon ou Valence Ville et au départ de Lyon en TGV vers Paris.

Tableau 21. Offre de lignes régionales en période scolaire

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p 79, 2022

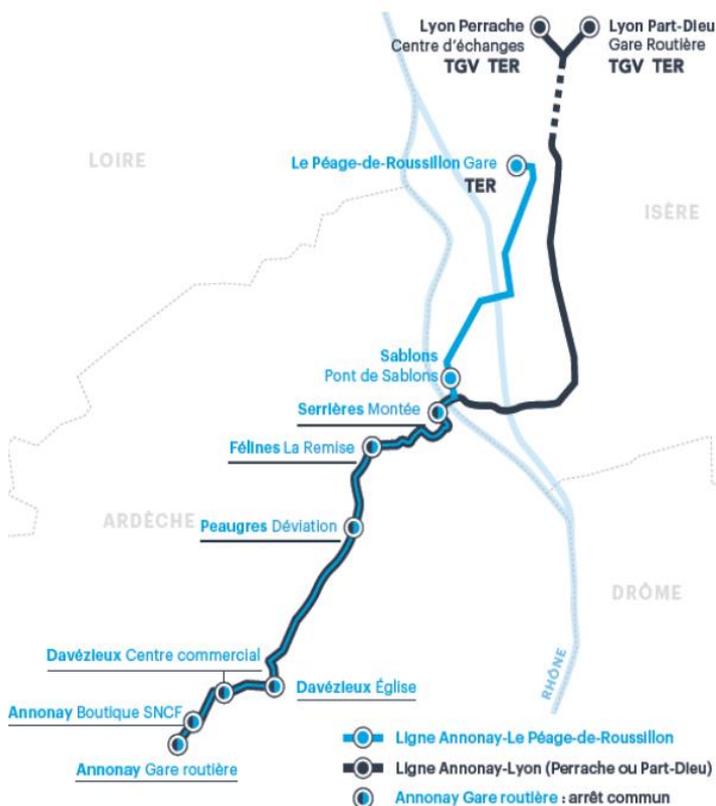
Offres lignes régionale JOB période scolaire				
Ligne	Nb AR	temps TC	temps VP	écart %
E03 Annonay - Valence	10	1h45	1h	75%
E04 Annonay - Le Péage de Roussillon*	5	1h05	0h30	117%
E07 Annonay - Lamastre	2	1h30	1h10	29%
E08 Annonay - Lalouvesc	3	0h45	0h40	13%
X75 Annonay - Lyon Part-Dieu / Pérache	5	1h30	1h20	13%
X75 Annonay - Le Péage de Roussillon	10	0h33	0h30	10%
17 Annonay - Saint-Etienne	8	0h55	0h50	10%
41 Annonay - Pélussin*	1	1h25	0h40	113%

* uniquement en période scolaire

Il apparaît que l'offre régionale n'est pas une alternative intéressante à la voiture en termes de temps de parcours. Ainsi, la ligne Annonay-Valence rajoute 45 minutes au temps de parcours réalisé en voiture. A l'inverse, la ligne X75 propose une fréquence de passage (10 allers-retours) et un temps de parcours intéressant permettant de considérer cette offre comme une alternative à la voiture

Carte 59. Plan ligne X75 Annonay - Le péage de Roussillon - Lyon décembre 2021- juillet 2022

Source : Fiche horaire ligne X75⁶⁰



En voiture, les gares de Péage-de-Roussillon, de St Rambert-d'Albon ou de Saint-Vallier sont accessibles en 30 min d'Annonay, permettant ensuite rejoindre Lyon, Vienne, Tain l'Hermitage, Valence ou Avignon en train. L'offre TER est relativement équivalente entre les trois gares avec cependant une offre plus importante au niveau de la gare du Péage-de-Roussillon. Il y a donc un enjeu de rabattement du territoire d'ARA vers ces 3 gares.

Une desserte de cars interurbains (Loire et Ardèche), à vocation essentiellement scolaire

Une desserte assurée par les cars de la Loire (TIL), notamment par la ligne L17 Annonay-St Etienne, L41 Pélussin-Maclas-Annonay. Un doublage du service est proposé en période scolaire.

⁶⁰ https://www.auvergnerrhonealpes.fr/uploads/Transport/04/13_889_FHX75-hiver-2022.pdf

Carte 60. Itinéraires car régionaux et départementaux

Source Annonay Rhône Agglomération

Une desserte est assurée par les cars de l’Ardèche (Le Sept). Au total quatre lignes desservent le territoire d’Annonay Rhône Agglomération, permettant notamment de rejoindre la vallée du Rhône (Péage de Roussillon, Andance...) et le val d’Ay (Quintenas, St-Alban, Lalouvesc.) :

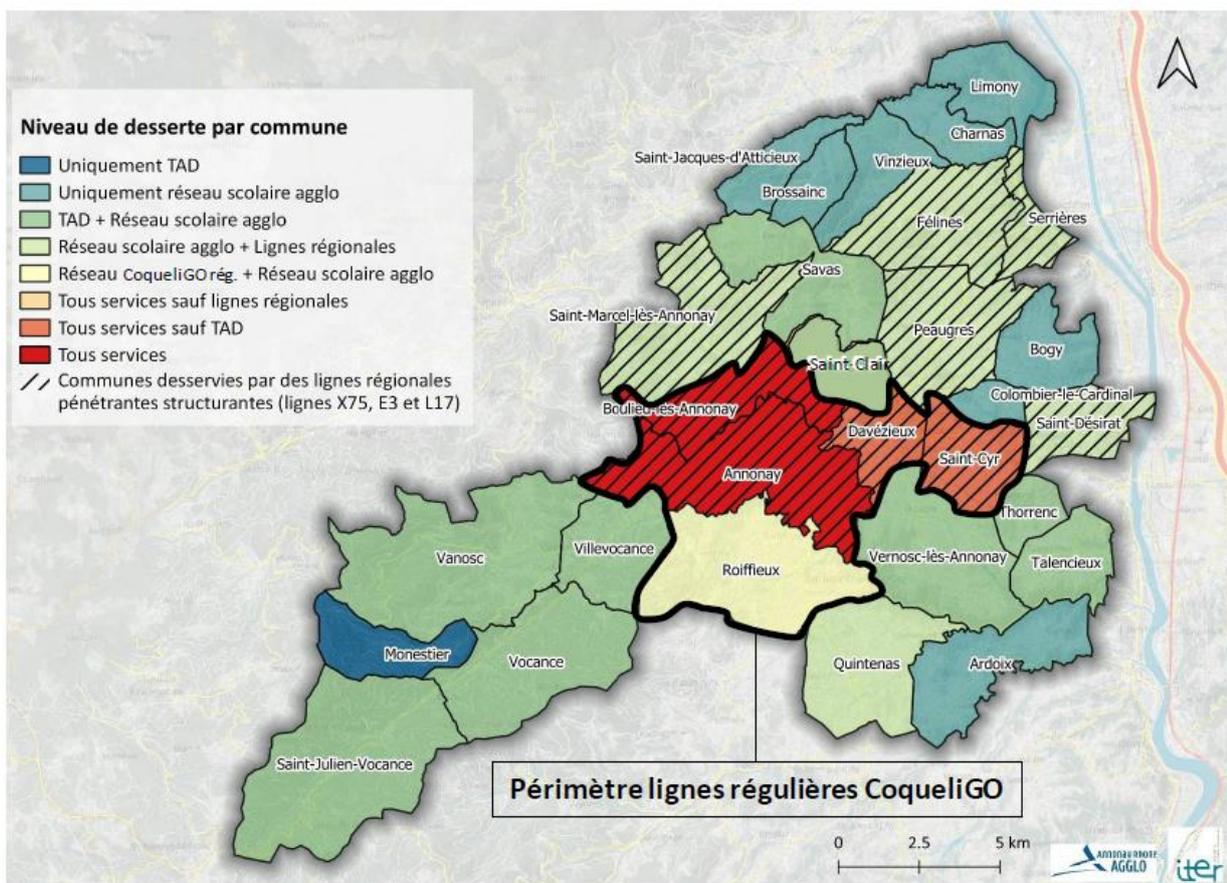
- ▶ Ligne E3 - Valence - Annonay
- ▶ Ligne E4 - Le Péage de Roussillon - Annonay
- ▶ Ligne E7 - Lamastre - Annonay
- ▶ Ligne E8 - Lalouvesc - Annonay



Il apparaît au regard de toutes ces offres de transports en commun que le cœur de l’agglomération semble avoir une offre diversifiée urbaine et interurbaine. Les communes le long des axes structurants sont desservies par les lignes interurbaines quand les autres communes sont desservies par le TAD et le transport scolaire. ⁶¹

Carte 61 - Synthèse des offres de transport en commun par communes du territoire

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p 82, 2022



⁶¹ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p 82, 2022

3. Des solutions de mobilités actives qui prennent place dans le quotidien d'Annonay Rhône

Annonay Rhône Agglo a été lauréate de l'appel à projets AVELO 2 de l'ADEME en 2021. Ainsi, l'agglomération est soutenue dans sa politique cyclable notamment au travers du développement d'aménagements cyclables, l'expérimentation de services vélos (location de vélo à assistance électrique (VAE) moyenne et longue durée, développement d'ateliers de réparation vélo, l'aide à l'acquisition de VAE) ou encore l'animation et la promotion du vélo.

Une prime à l'achat de vélo à assistance électrique a été mise en place en 2021 par l'agglomération⁶². Au niveau de la ville d'Annonay, un conseil des usagers du vélo⁶³ a été créé en 2020 et mène une réflexion sur la mise en place d'un service de location VAE moyenne et longue durée sur le territoire.

La gare routière d'Annonay constitue le principal nœud d'intermodalité du territoire. En effet, les différents modes de déplacements convergent par ce point (réseau CoqueliGo, réseau régional, présence de la Via Fluvia).

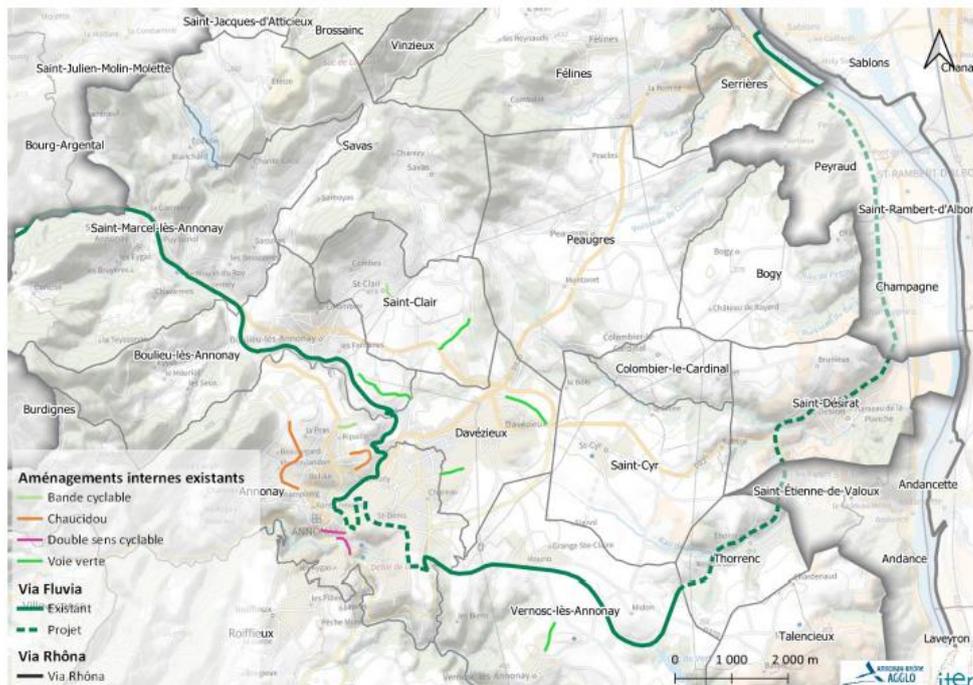
3.1. La via Fluvia, itinéraire de tous les jours et de loisirs

Le territoire compte 25 km d'aménagements cyclables dont 16 km de Via Fluvia. La Via Fluvia créée en 2018 traverse le territoire d'Annonay Rhône Agglo avec un premier tronçon reliant Saint-Marcel-lès-Annonay à Annonay sur un itinéraire de 10 km. À terme, la via Fluvia reliera la Loire et le Rhône. L'objectif est d'utiliser la via Fluvia comme itinéraire de loisir, mais également pour les déplacements domicile-travail.

L'étude sur les tracés et les aménagements sur Annonay est en cours d'élaboration. Des liaisons cyclables seront créées pour constituer un maillage du territoire créant des connexions avec les villages permettant de desservir ainsi les établissements scolaires et les principales entreprises du territoire. Annonay-Rhône-Agglo a produit une carte présentant 3 itinéraires possibles. L'itinéraire de la via Fluvia n'est donc pas encore fixé. Concernant les aménagements à venir, la commune de Serrières va aménager ses quais en 2022. Un itinéraire cyclable traverse également les communes de Boulieu-lès-Annonay, Saint-Clair, Davézieux et Saint-Cyr. Créé en 2005, l'itinéraire « comprend des portions réservées aux modes actifs sur 3,5 km dont 1,8 km en site propre vélo et des portions en site partagé. Sur la commune de Saint-Clair, l'itinéraire s'étend du lieu-dit Chantecaille au lieu-dit La Justice, en passant par Gourdan, sur une longueur d'environ 2,6 km dont 1 km en site propre »⁶⁴

Carte 62 - Tracé de la Via Fluvia

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p18, 2022, carte ITER



⁶²<https://annonayrhoneagglo.fr/article2059.html#:~:text=Annonay%20Rh%C3%B4ne%20Agglo%20accorde%20C3%A0,un%20des%20vendeur%20du%20territoire.>

⁶³ <https://www.mairie-annonay.fr/-Conseil-des-usagers-du-velo-d-.html>

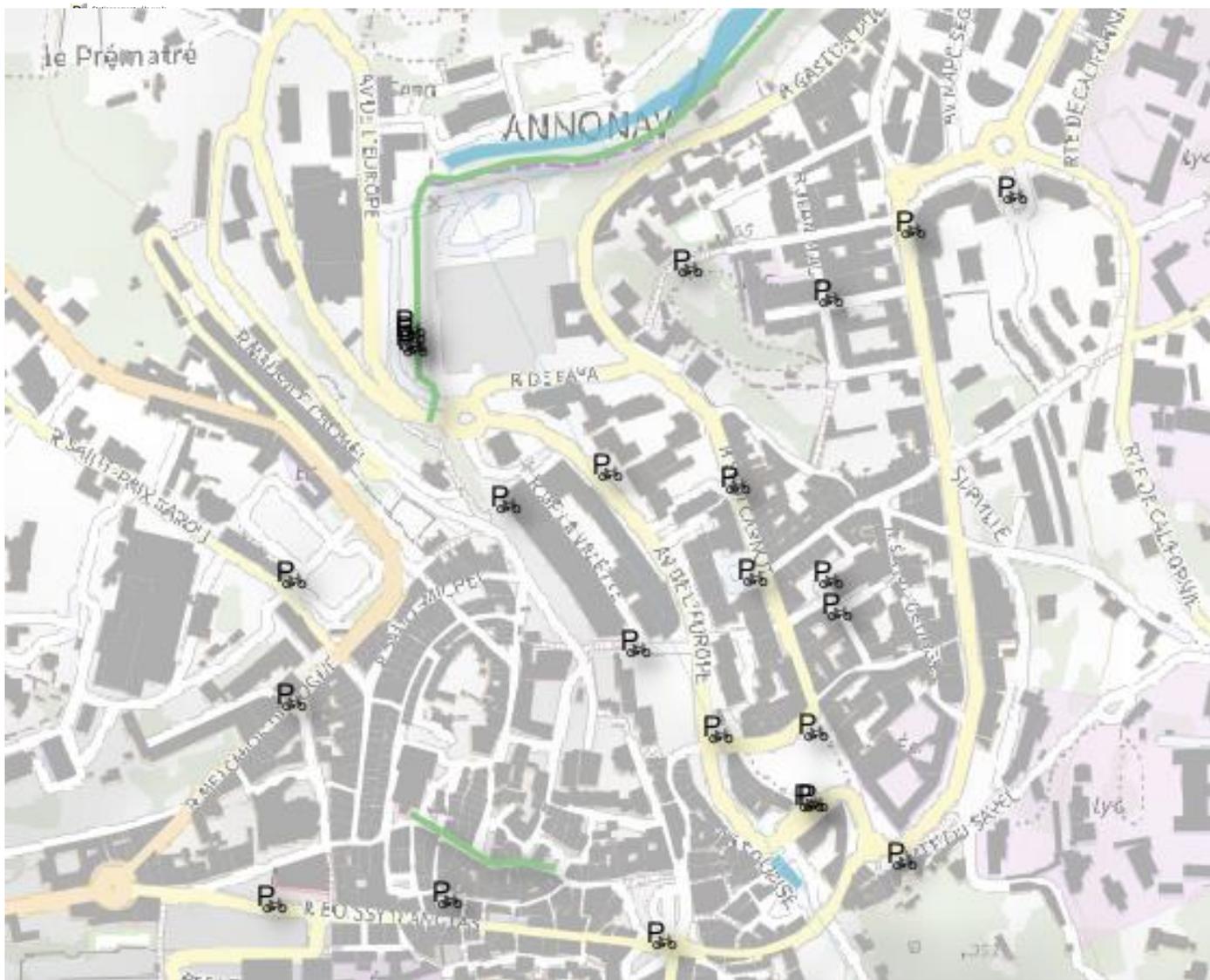
⁶⁴ CCP, Elaboration d'un plan de mobilité simplifié sur le territoire d'Annonay Rhône agglomération

3.2. Le Stationnement vélo

La capacité de stationnement vélo est de 180 vélos essentiellement situés sur le centre d'Annonay sur une trentaine de zones de stationnement. Un doublement de la capacité de stationnement est mentionné dans le diagnostic du schéma directeur modes actifs. Le déploiement d'arceaux vélos est en cours sur la ville d'Annonay. L'aménagement de stationnements vélos sécurisés à la gare routière d'Annonay participe à la pratique de l'intermodalité entre le vélo et les transports en commun.

Carte 63. Stationnement Vélo sur la commune d'Annonay

Source : Recensement du conseil des usagers du vélo, complété par ITER + des données issues d'OSM - Schéma directeur modes actifs Annonay Rhône Agglo, Diagnostic



Aide à la lecture : le P représente l'emplacement des parkings vélos

3.3. Le schéma directeur des mobilités actives

Le schéma directeur des mobilités actives d'Annonay Rhône Agglo - à l'issue duquel des itinéraires cyclables structurants seront tracés - est en cours d'élaboration. Ce schéma permettra de réaliser un état des lieux, d'identifier les besoins en matière de mobilité, d'améliorer l'offre de service, de proposer des aménagements d'itinéraires cyclables, d'identifier des zones pouvant accueillir du stationnement vélos ou des parkings de covoiturage et d'assurer l'intermodalité.

L'objectif est de proposer une offre cyclable permettant d'avoir des itinéraires sécurisés, continus, avec des aménagements cohérents (stationnement) et des services (location, réparation de vélo) répondant aux différents usages (déplacements quotidiens, loisirs, tourisme). Les déplacements dits du quotidien (travail,

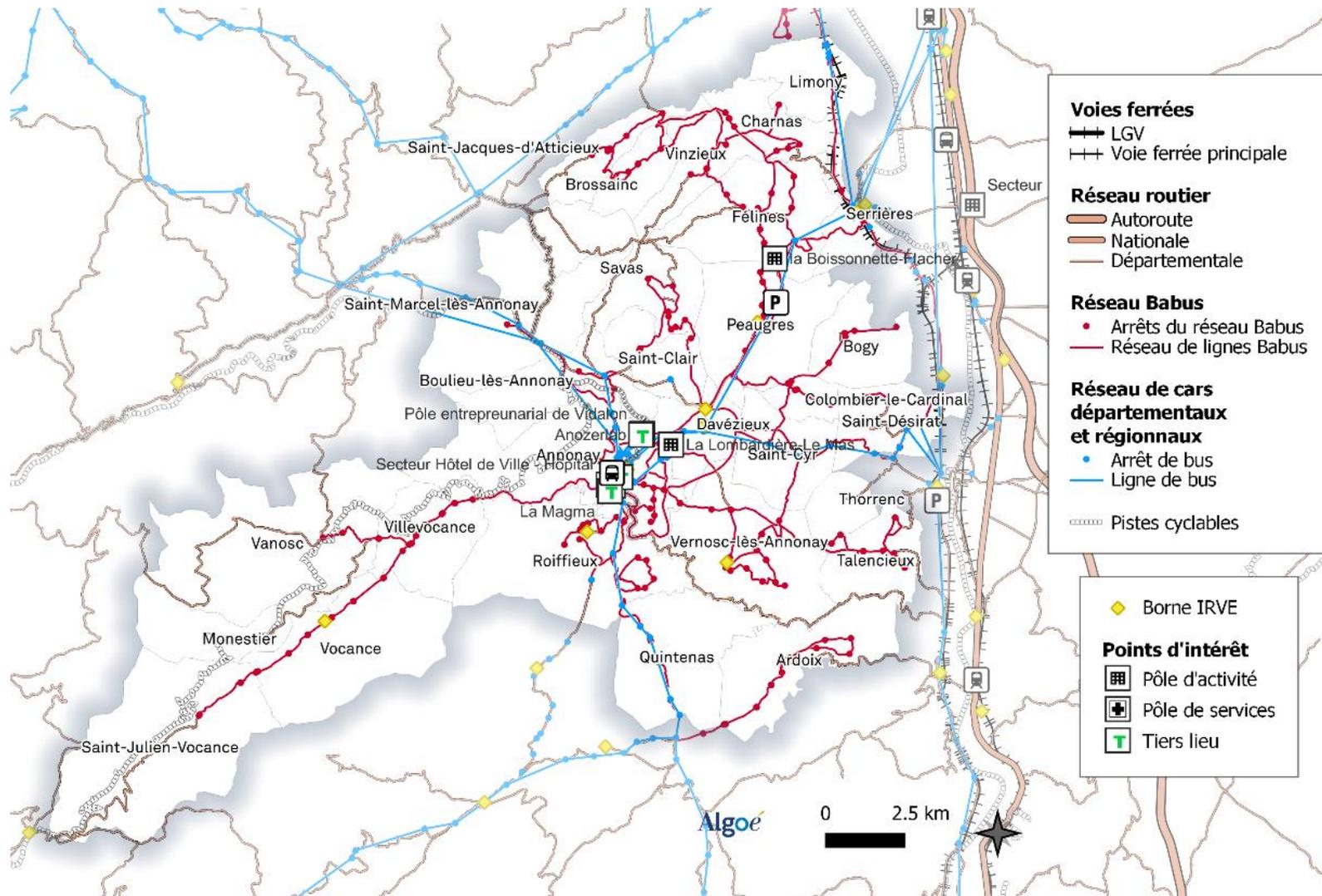
scolaire, achats, etc.) restent la priorité du schéma de mobilité active.

La carte ci-dessous représente le maillage du territoire de l'Agglomération par les différentes offres de mobilités : réseau routier, voies ferrées, réseau de transports en commun, réseau départemental et régional, réseau cyclable, bornes de recharge électrique. Il apparaît que les pôles d'activité qui attirent des flux (zones industrielles, hôpitaux) ainsi que les emplacements des tiers lieux sont clairement desservis notamment par le réseau de transports en commun.

Carte 64 - Maillage du territoire par les différents réseaux de transports

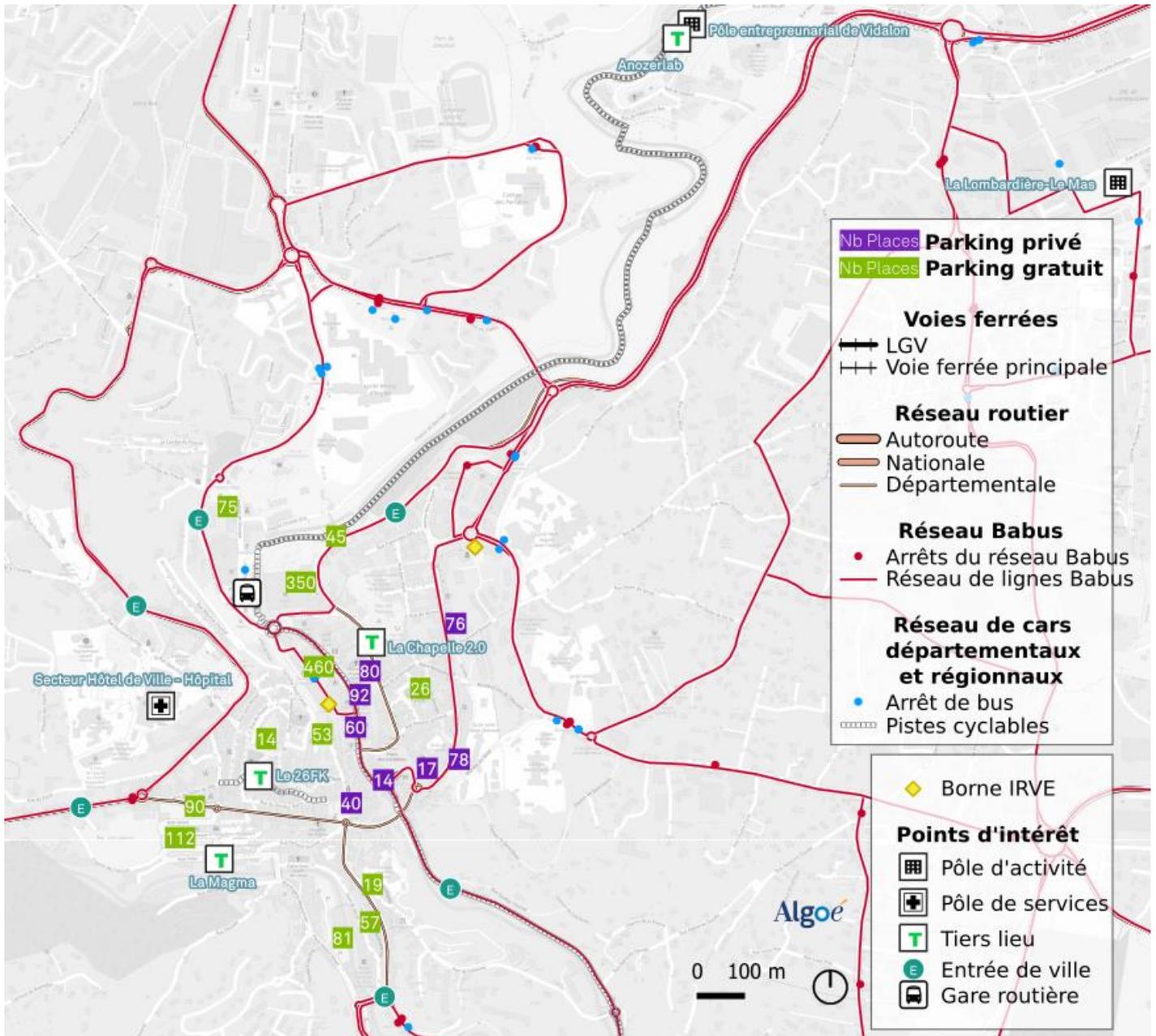
Source : Production carte Algoe

Aide à la lecture de la carte : Les tiers-lieux sont des espaces physiques pour faire ensemble : coworking, microfolie, campus connecté, atelier partagé, fab lab, garage solidaire, social place, makerspace, friche culturelle, maison de services au public. Sur le zoom d'Annonay, leurs noms sont notés à côté des pictogrammes.



Carte 65 - Zoom sur les services de mobilité à l'échelle de la ville d'Annonay et notamment le stationnement

Source : Production carte Algoe



Aide à la lecture de la carte : le nombre dans les rectangles verts et violets représente le nombre de places de stationnement au sein du parking

3.4. Le covoiturage, une pratique à diffuser

Il existe sur le territoire 5 aires de covoiturage situées à Davézieux, Peaugres, Félines, Villevoiance et Vernosc-lès-Annonay et deux projets d'aires de covoiturage à Quintenas et Ardoix. Par ailleurs, il existe également 4 aires de covoiturage officielles sur les communes d'Annonay, deux sur Saint-Cyr et Serrières. Il apparaît que l'absence de signalétique ne participe pas à rendre ces aires visibles et donc ne favorise pas l'usage de ces dernières. Il semblerait que le trajet le plus récurrent inscrit au Registre des preuves de Covoiturage soit celui reliant Saint-Cyr à Saint-Vallier. Annonay-Rhône-Agglomération est partenaire de la plateforme de covoiturage Mov'ICI.

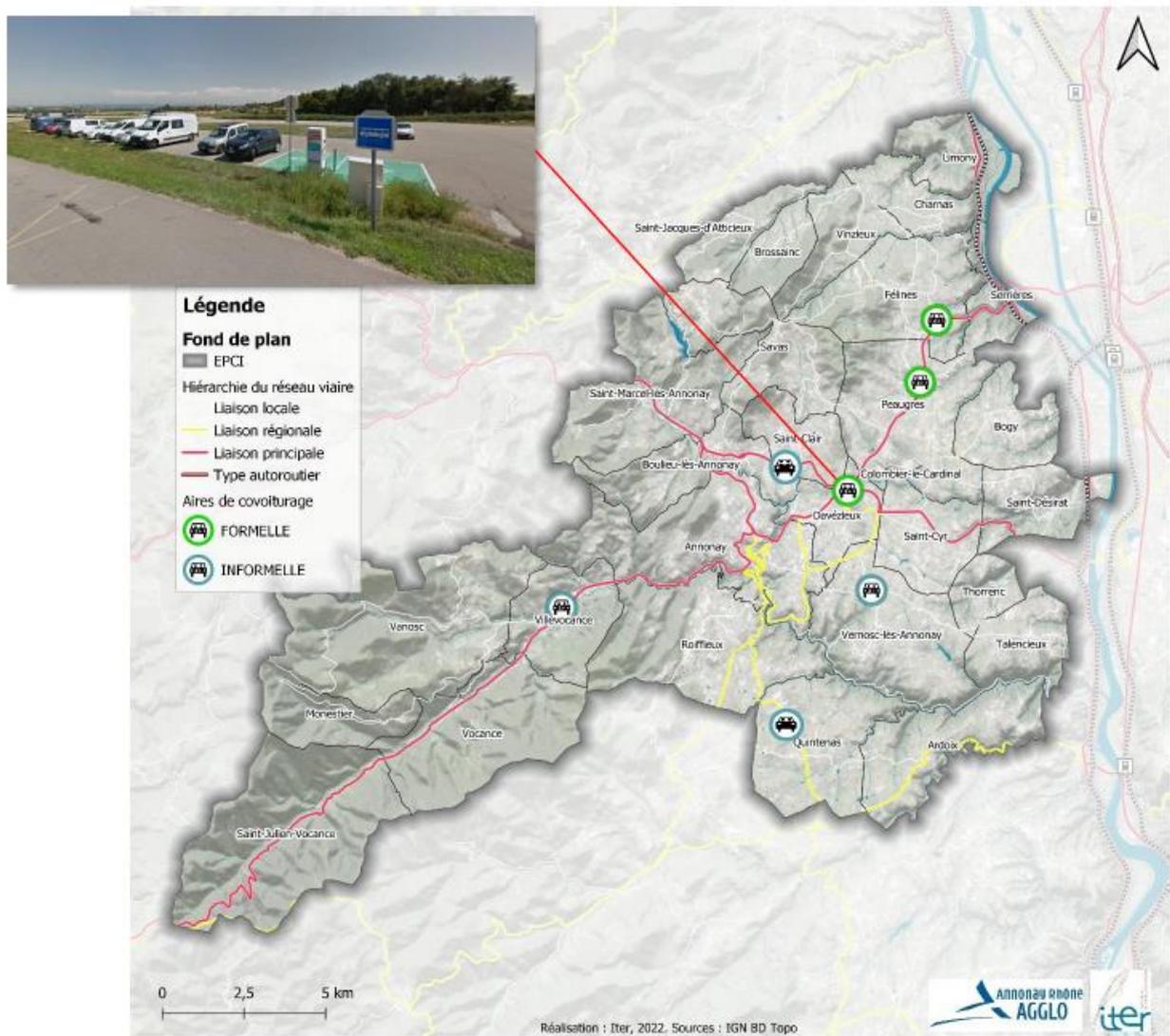
Actuellement, aucune action concrète n'a été élaborée en matière de covoiturage. Le PCAET prévoit le développement du covoiturage notamment via le schéma des mobilités actives.

Un des enjeux phares pour le développement du covoiturage sera d'améliorer l'intermodalité avec les gares ferroviaires et routières, notamment en développant des stationnements sécurisés.⁶⁵

Fin d'année 2022, des lignes de covoitages seront proposées aux communes. Le constat est fait qu'une absence de signalétique freine leur visibilité et donc ne favorise pas leur usage même lorsqu'elles sont aménagées.

Carte 66 - Aires de covoiturage

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p 85, 2022



⁶⁵ Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p 85, 2022

3.5. Autopartage, une possibilité à étudier

Le PCAET inscrit la volonté d'étudier la possibilité d'implanter un système de réseau d'autopartage (type Citiz) sur le territoire.

3.6. Autostop organisé à étudier

Une réflexion sur la mise en place de l'autostop organisé (type Rézopouce) sur les itinéraires qui s'y prêtent, notamment la Vallée de la Vocance, est également évoquée dans le PCAET.

3.7. Accessibilité, mobilité et connexions, le programme action cœur de ville d'Annonay sur la mobilité

Dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville signée en octobre 2018, Annonay prévoit des actions en matière de mobilité pour développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.

Ainsi, il était prévu d'étendre et de mettre aux normes le parking de La Valette. Celui-ci a ouvert en 2021 offrant 470 places de stationnements, 5 emplacements pour les deux roues motorisées et 2 bornes électriques⁶⁶. La convention évoque également la création d'une liaison piétonne mécanisée ville haute - ville basse entre Faya et le Champ-de-Mars ainsi que le développement des mobilités via le réseau de transports urbain et la création de stations de vélo électrique⁶⁷.

4. Les reports modaux attendus par le PCAET

Le PCAET se fixe comme ambition de développer les aménagements et les infrastructures en faveur des mobilités actives et décarbonnées. Ainsi, Annonay Rhône Agglo souhaite accroître le nombre de kilomètres en voies cyclables, développer l'auto-partage, ou encore promouvoir les véhicules électriques ou GNV.

Pour corroborer cela, le PCAET affiche des objectifs de report modal :

- ▶ 1 automobiliste sur 50 utilise le réseau de transport en commun
- ▶ 1 automobiliste sur 50 utilise les modes doux
- ▶ 15% d'actifs télétravaillent

⁶⁶ <https://www.mairie-annonay.fr/Parking-de-la-Valette-reouverture.html>

⁶⁷ <https://www.ardechois-a-paris.org/ressources/ville-d-annonay-presentation-action-coeur-de-ville-FR-33.pdf?1645568482>

5. Enjeux des mobilités

Carte 67 - Les besoins en mobilité

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p47, 2022, carte ITER

- 

Un territoire hétérogène du point de vue démographique, avec un cœur d'agglomération relativement dense, et des communes périphériques rurales. Une caractéristique qui renvoie à des enjeux de mobilité distincts.
- 

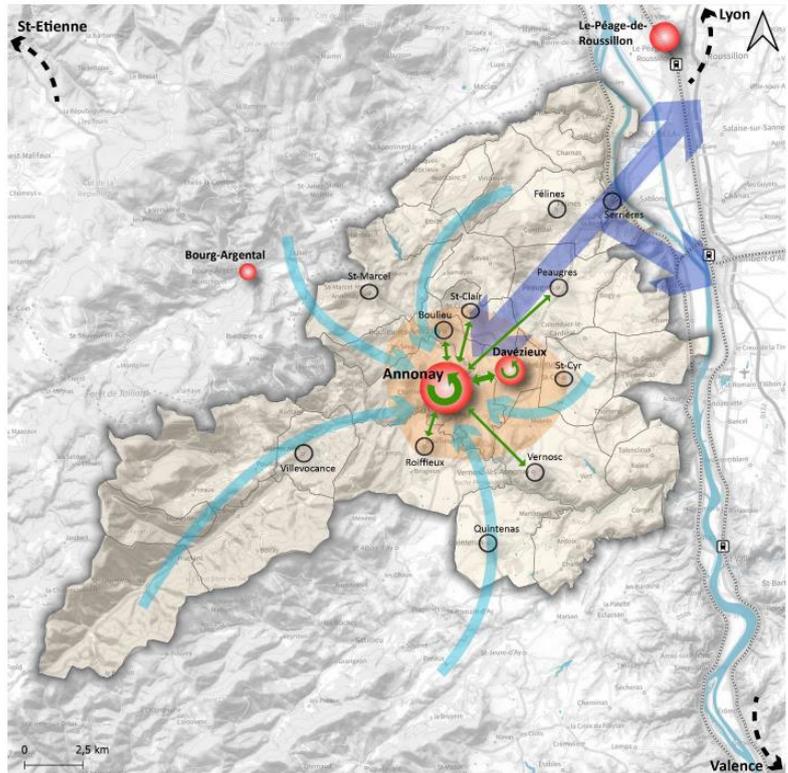
Des besoins de déplacements quotidiens de courte distance en interne et en relation avec la ville centre d'Annonay.
- 

Des polarités servicielles et économiques, avec un pôle Annonay/Davézieux majeur qui génèrent des besoins de déplacement tous motifs.
- 

Des pôles serviciels de proximité qui offrent quelques services du quotidien, mais qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins.
- 

Annonay concentre la majorité des emplois du territoire et polarise les flux domicile-travail. Son attractivité en termes d'emploi est très forte sur l'ensemble du territoire et rayonne également hors des frontières de l'agglomération.
- 

Un lien fort entre le territoire et la vallée du Rhône pour tous les motifs de déplacements. Une concentration des flux de mobilité sur les axes de la D820 et D82 aux heures de pointe qui génèrent des problématiques de congestion du trafic.



Réalisation : ITER 2022

Carte 68 - Les enjeux en mobilité

Source : Plan de Mobilité Simplifié - Diagnostic/Annonay Rhône Agglo, p94, 2022, carte ITER

- 

Cœur d'agglomération : zone dense, périmètre de pertinence pour le développement du réseau TC régulier. Enjeux d'apaisement des circulations et de priorisation des modes actifs dans la distribution de l'espace public.
- 

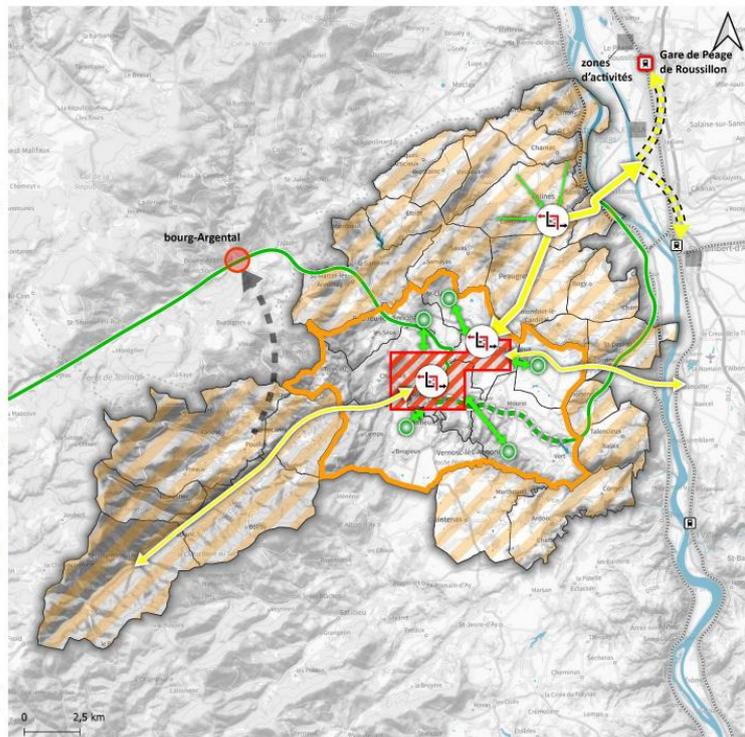
Communes de première couronne : forte intensité d'échanges avec Annonay. Enjeux de création de liaisons douces, directes et sécurisées vers le cœur d'agglomération, voire par extension du réseau TC.
- 

Communes moins densément peuplées : recherche de solutions de mobilité souples adaptées au caractère diffus des flux de mobilité qu'elles génèrent.
- 

Axes structurants de concentration des flux de mobilité sur le territoire : solutions de mobilité à développer en s'appuyant sur l'offre existante (cumul des flux VP, offre TC...)
- 

Pôles intermodaux : zones de convergence des flux de mobilité. Aménagements visant à faciliter le passage d'un mode de transport à un autre (info. Voyageur, stationnement, attente...). Prévoir les rabattements modes actifs.
- 

Aménager la continuité de la ViaFluvia pour : Connecter à la ViaRhona ; Accéder au cœur d'agglomération ; Mettre en valeur et dynamiser le centre-ville d'Annonay.



Réalisation : ITER 2022

6. Synthèse des enjeux mobilités

Constats	Enjeux	Besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Des déplacements du quotidien, liés au tourisme, aux loisirs, ainsi qu'aux déplacements domicile-travail ou domicile-établissements scolaires ▶ 80% des déplacements sont réalisés en voiture ▶ Des communes éloignées du réseau de transport en commun lui-même très impacté par la crise COVID ▶ Le réseau routier, armature structurante de l'organisation efficace du territoire ▶ 52% des mobilités pendulaires sont internes à ARA et plus de la moitié de ces mobilités font moins de 5 km. ▶ La part des transports en commun est faible ▶ Une offre de transport en commun urbaine qui ne permet de répondre aux besoins de mobilité en soirée ▶ Un service de transport à la demande qui manque de souplesse ▶ Dans les villages, des besoins d'aménagement pour un meilleur partage de l'espace public ▶ Une pratique du vélo actuellement dangereuse faute d'aménagement cyclable ▶ Une ligne de car régionale peu utilisée pour rejoindre Lyon et les gares de la vallée du Rhône ▶ La via Fluvia, itinéraire de tous les jours et de loisirs ▶ Une offre de stationnement concentrée à Annonay et pas toujours visible dans l'espace public 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La répartition des parts modales sur l'ensemble du territoire ▶ Mailler le territoire pour proposer de véritables alternatives à la voiture individuelle ▶ Améliorer la qualité de l'offre en transport en commun pour faciliter les déplacements des habitants notamment pendant les vacances scolaires ▶ Le renforcement de la performance et la valorisation de l'ensemble des modes et moyens de déplacement offert par le territoire ▶ Améliorer le franchissement de la Cance, soit par un nouvel ouvrage, soit par l'amélioration de l'existant ▶ La sécurisation des déplacements ▶ La qualité environnementale du territoire ▶ Lutter contre la pollution de l'air et protéger la santé des habitants ▶ Développer les mobilités douces dans un enjeu de décongestion des axes routiers et des centres urbains ▶ Rapprocher les services de la population 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Prendre en compte la qualité des dessertes dans les choix d'urbanisation ▶ Viser des objectifs de report modal, tel que présentés dans le PCAET : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 automobiliste sur 50 utilise le réseau de transport en commun ✓ 1 automobiliste sur 50 utilise les modes doux ✓ 15% d'actifs télétravaillent ▶ Proposer une mobilité qui favorise l'insertion sociale et professionnelle ▶ Favoriser la fluidité du trafic pour permettre aux habitants et acteurs économiques un temps de trajet plus attractif et une meilleure connexion entre les territoires. ▶ Offrir des conditions de mobilité sécurisées ▶ Favoriser la multimodalité ▶ Développer les aménagements continus et sécurisés et les infrastructures en faveur des mobilités actives et décarbonnées ▶ Développer les aménagements favorisant les modes actifs (stationnements vélos sécurisés, bornes de gonflages, service de location de VAE et de vélos, itinéraires continus et sécurisés...) ▶ Poursuivre les aménagements cyclables cohérents, hiérarchisés, sécurisés et continus ▶ Augmenter et consolider l'offre en stationnement vélo à Annonay et dans le reste de l'agglomération. ▶ Mailler les itinéraires cyclables entre les communes ▶ Produire 60 km d'itinéraires mode doux et 20 km d'itinéraires via Fluvia à l'horizon 2025 ▶ Réaliser une voie verte et la relier aux différents quartiers d'Annonay ▶ Augmenter les aires de covoiturage, le système d'autopartage, d'autostop, de transport à la demande ▶ Hors PLUIH : Travailler sur une billettique mutualisée entre les transports CoqueliGOet les lignes régionales et intensifier les liaisons TER (Car). ▶ Améliorer la performance des transports en commun

04

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Cette partie expose l'état des lieux de l'occupation du sol et l'analyse de son évolution sur les 10 dernières années.

Les enseignements de ce diagnostic permettront de répondre à l'obligation de modérer la consommation d'espace dans le PLUiH pour les 15 prochaines années, et de fixer dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Chiffres clés

12 721 hectares d'espaces agricoles
13 478 hectares d'espaces forestiers
1 504 hectares d'espaces naturels aquatiques
2 670 hectares d'espaces habitat/mixtes
641 hectares d'espaces économiques
867 hectares d'espaces artificialisés autres

47% du territoire constitué d'espaces naturels et forestiers

13% du territoire constitué d'espaces urbains et artificialisés

Une hausse de 41% des espaces artificialisés en 30 ans entre 1990 (2 961 ha artificialisés) et 2020 (4 179 ha artificialisés)

Méthode

Ce chapitre a été produit en s'appuyant sur la base des données d'occupation du sol (BD OccSol) produite par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR). Les données sont disponibles sur 5 années : 1990, 2000, 2009, 2015 et 2020.

La méthode d'analyse est réalisée à partir de photo-interprétation (traitement manuel) des orthophotos aux différentes dates et avec le croisement d'autres données disponibles (base de données thématiques, Google street view...).

1. Outil de mesure et méthode

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la base des données d'occupation du sol (BD OccSol) du Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR).

Cette base de données, réalisée en 2010, est mise à jour régulièrement. La dernière actualisation se base sur l'orthophotographie 2020 du SMRR. Elle permet au territoire de disposer d'une donnée de qualité permettant de suivre l'évolution de l'occupation du sol sur les 30 dernières années. Les données sont disponibles sur 5 années : 1990, 2000, 2009, 2015 et 2020.

La méthode d'analyse est réalisée à partir de photo-interprétation (traitement manuel) des orthophotos aux différentes dates et avec le croisement d'autres données disponibles (base de données thématiques, Google street view...).

Ainsi, l'espace est caractérisé par son usage physique (périmètre dans lequel est constaté un usage particulier et homogène) et non par la notion de propriété. Elle s'affranchit donc des limites cadastrales.

La nomenclature de la BD OccSol comprend trois niveaux hiérarchisés :

- ▶ Un niveau 1 « Grands espaces » en 4 classes qui offre une vision synthétique du territoire.
- ▶ Un niveau 2 « Principaux ensembles » selon 17 classes d'occupation du sol.
- ▶ Un niveau 3 « unités spécifiques » correspondant à une description du territoire en 52 classes (29 en milieu urbain, 9 pour l'espace agricole, 9 pour l'espace forestier, et 5 classes pour les espaces naturels non boisés)

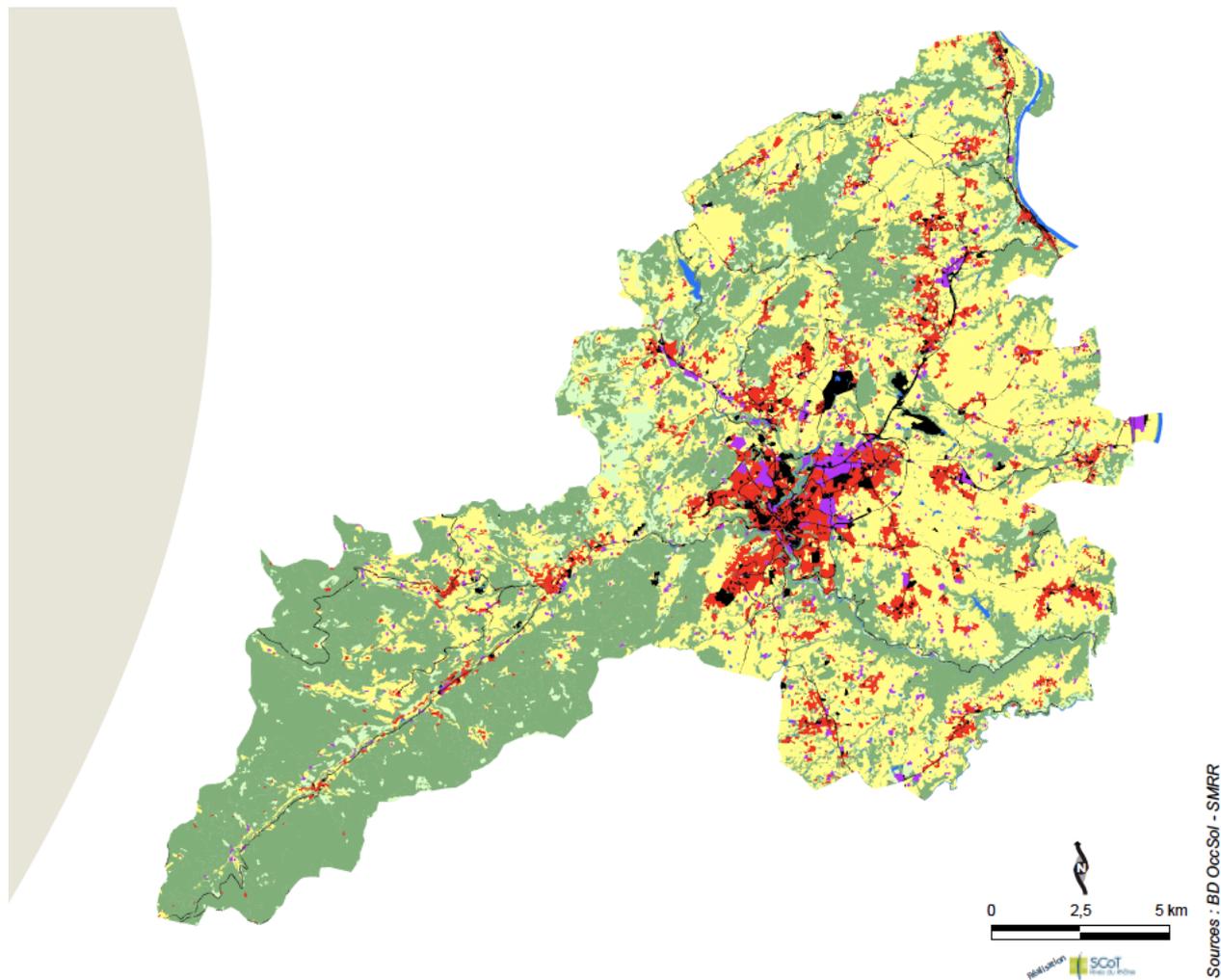
L'unité minimale d'interprétation est de 300 m² pour une exploitation des bases de données.

La nomenclature simplifiée pour l'analyse des consommations foncières d'Annonay Rhône Agglo retient le niveau 1 « Grands espaces » :

1. Espaces urbains / artificialisés composés de :
 - ✓ les zones urbaines denses ou centrales à vocation mixte
 - ✓ les zones d'habitat dominant
 - ✓ les réseaux et équipements de transport
 - ✓ les grandes emprises d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - ✓ le bâti public
 - ✓ les zones de loisirs, parcs urbains et équipements sportifs
 - ✓ les carrières / décharges / chantiers
 - ✓ les espaces urbains de transition
2. Espaces agricoles composés de :
 - ✓ les cultures annuelles
 - ✓ les cultures permanentes
 - ✓ les mosaïques agricoles et friches
3. Espaces forestiers
 - ✓ les boisements naturels
 - ✓ les boisements artificiels
4. Espaces naturels
 - ✓ la végétation arbustive ou herbacée
 - ✓ les espaces libres
 - ✓ les zones palustres
 - ✓ les surfaces en eau

Carte 69 - Occupation du sol en 2020

Source : SMMR, Brochure « Évolution de l'occupation du sol Annonay Rhône Agglo 1990-2020 »



Occupation du sol en 2020 - surfaces en ha et part du territoire concerné

Espaces urbains / artificialisés
4 178,7 ha

Dont :

 *Espaces d'habitat / mixtes*
2 670,3 ha (8,4 %)

 *Espaces économiques*
641,4 ha (2 %)

 *Autres espaces artificialisés*
867 ha (2,7 %)

 Espaces agricoles
12 751,3 ha (40 %)

 Espaces forestiers
13 478,4 ha (42,2 %)

 Espaces naturels (en bleu,
espaces en eau) - 1 504 ha (4,7 %)

2. Une agglomération urbaine dans un écrin naturel et forestier

Sources et méthodes : Exploitation de la base de données OccSol 2020 fournie par le Syndicat mixte du Scot des Rives du Rhône.

L'occupation des sols est fortement influencée par la topographie variée du territoire d'Annonay Rhône Agglo entre montagnes, plateaux, vallées, collines et côtère.

Un territoire naturel avec un vaste couvert forestier

Les espaces naturels et forestiers (13 496 ha) représentent près de la moitié du territoire en 2020 (47%), dont 90% de forêt. Les espaces forestiers s'étendent sur une grande partie du secteur de la Vocance, dans la vallée de la Cance et sur les coteaux du Pilat. Les enclaves d'espaces naturels et forestiers à l'intérieur des espaces urbanisés représentent au total 45 ha soit 0,3% des espaces naturels et forestiers.

Une composante agricole prédominant dans les espaces de plaine / plateau

Les espaces agricoles couvrent 12 753 ha soit 40% du territoire en 2020 (base de données OccSol).

De cultures variées (élevage, arboriculture, viticulture, maraîchage ...), ils donnent une identité au territoire (mosaïque paysagère) et aussi un potentiel de production pour les besoins locaux avec un modèle économique favorable aux circuits courts.

Les enclaves agricoles dans l'espace urbain ne représentent que 165 ha soit 1,3% de l'espace agricole, répartis principalement sur les communes ayant connu un développement urbain important notamment sur le plateau d'Annonay et les communes d'agglomération.

Des espaces urbains et artificialisés qui couvrent 13% du territoire, totalisent 4 179 ha. Ils sont principalement concentrés autour de la ville d'Annonay et sur le plateau.

Parmi eux :

- ▶ Les cœurs historiques des villes et des villages à vocation mixte représentent à peine 6% des espaces urbanisés, tandis que les zones d'habitat dominant, c'est-à-dire l'espace résidentiel pavillonnaire, constituent une large majorité des espaces urbanisés (58%).
- ▶ 15% sont occupés par les grandes emprises d'activités industrielles, artisanales et commerciales qui se sont développées sur près de 650 ha. Elles correspondent aux principales zones d'activités du territoire : Marenton, la Lombardière/le Mas, la Boissonnette...
- ▶ 8% des espaces artificialisés, soit 350 ha environ, sont constitués de réseaux et équipements de transport. Ces surfaces, qui sont en fait très partiellement bâties, sont en revanche fortement imperméabilisées.
- ▶ 6% des espaces artificialisés, soit 260 ha environ, sont des zones de loisirs, parcs urbains et équipements sportifs.

Figure 32 - État de l'occupation du sol en 2020

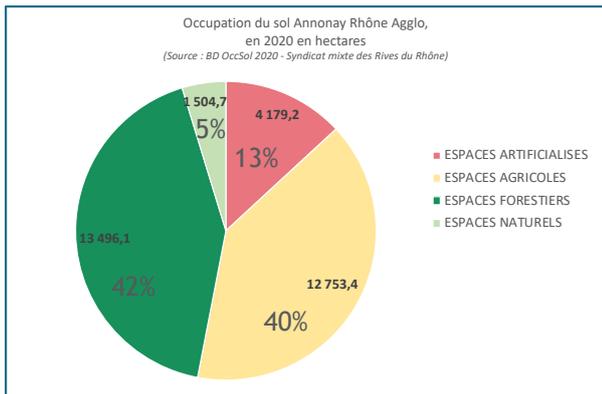
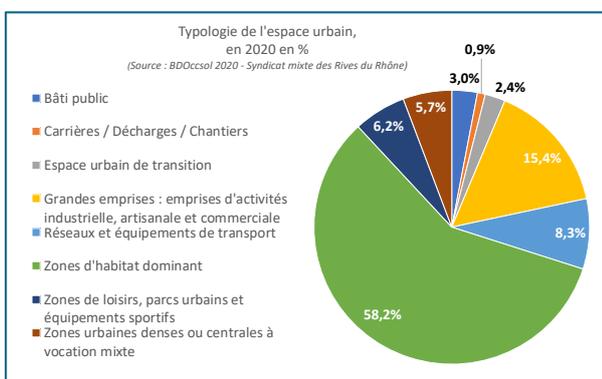


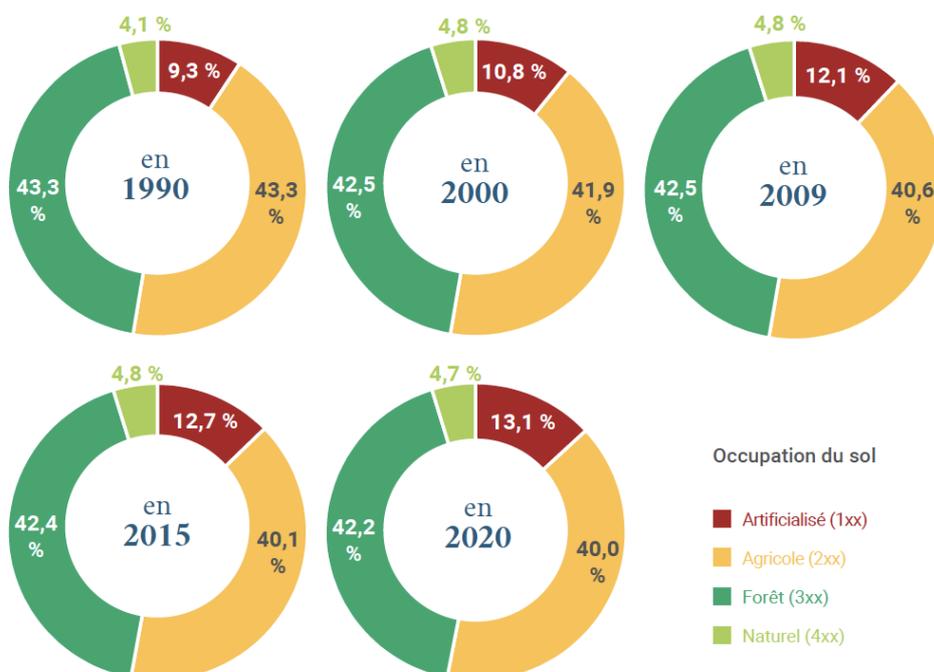
Figure 33 - Typologie de l'espace urbain en 2020



Selon le profil des communes, l'occupation des sols met en exergue quelques spécificités :

- ▶ Les communes « d'agglomération » présentent logiquement un caractère beaucoup plus artificialisé que les communes « polarités » ou les « villages ». En moyenne, 29% de la superficie des communes d'agglomération sont occupés par des espaces artificialisés, 15% pour les polarités et 9% pour les villages.
- ▶ Les espaces agricoles sont particulièrement importants sur les polarités (51%, contre 39% en moyenne dans les villages et 34% pour l'agglo). Les polarités de Peaugres et de Quintenas sont des communes éminemment agricoles (60% et 62% de leur surface sont agricoles), comme de nombreux villages du plateau ou de la côtière dont la proportion d'espaces agricoles dépasse les 60% (Bogy, Colombier-le-Cardinal, Saint-Cyr, Saint-Désirat...)
- ▶ Les espaces naturels et forestiers sont majoritaires sur les villages (52%) et particulièrement dans les villages de la Vallée de la Vocance qui présentent des taux d'espaces naturels et forestiers compris entre 68 et 93%.

OCUPATION DU SOL PAR ANNÉE



Source : SMMR, Brochure « Évolution de l'occupation du sol Annonay Rhône Agglo 1990-2020 »

3. Évolution de l'occupation du sol depuis 2000

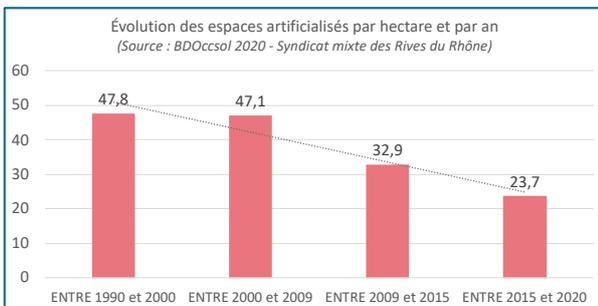
Le Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers « au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi ».

Sur le plan technique, il existe nécessairement un décalage entre les données disponibles et la réalité. Le choix de produire l'analyse sur la période 2009-2020 a résulté de la disponibilité des données sur cette période. En effet, l'analyse est issue de l'exploitation de la base de données OccSol fournie par le Syndicat mixte du Scot des Rives du Rhône qui dispose d'une photo-interprétation du territoire pour l'année 2009, 2015 et 2020.

On peut estimer que cette période 2009-2020 est tout à fait révélatrice des grandes tendances qui s'opèrent encore aujourd'hui (2022) sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, à savoir :

- ▶ **Une artificialisation des sols qui progresse d'année en année**, avec une hausse de 41% des espaces artificialisés en 30 ans entre 1990 (2 961 ha artificialisés) et 2020 (4 179 ha artificialisés) ; cette artificialisation s'est réalisée à 90% au détriment des espaces agricoles.
- ▶ **Un rythme d'artificialisation qui ralentit** depuis 30 ans : 23,7 ha/an entre 2015 et 2020 contre 32,9 ha/an entre 2009-2015 et 47,1 ha/an entre 2000-2009. Cette baisse du rythme d'artificialisation concerne tous les secteurs d'Annonay Rhône Agglo.

La baisse est significative, mais reste toutefois moins importante que celle constatée à l'échelle du SMRR. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs et notamment par l'application tardive du SCoT sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo (intégration au périmètre en 2013 et Scot applicable en novembre 2019).

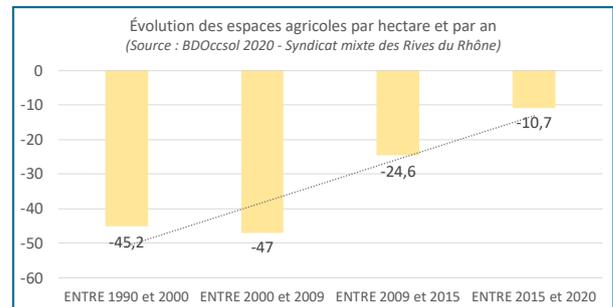


- ▶ **Une baisse constante des surfaces agricoles** avec une perte de 1 075 ha d'espaces agricoles en 30 ans (7,8%) soit un rythme moyen de consommation foncière agricole de l'ordre de 35 ha par an.

La perte d'espaces agricoles, depuis 2000, a été principalement du fait de l'artificialisation des sols.

Le rythme de disparition du foncier agricole a tendance à diminuer significativement depuis les années 2000. L'examen des résultats par période met clairement en évidence ce phénomène.

Depuis 2009, la surface agricole consommée est divisée par deux, passant de 24,6 ha/an entre 2009 et 2015 à 10,7 ha/an entre 2015 et 2020. Le ralentissement important de l'enrichissement des espaces agricoles (transition vers des espaces naturels ou forestiers) conjugué à la baisse de l'artificialisation, expliquent cette tendance à la réduction du rythme de perte du foncier agricole.



À noter, entre 2015 et 2020, les surfaces agricoles ont progressé sur le secteur de la côtière rhodanienne (plantation de vignes) ; elles ont au contraire baissé sur les autres secteurs d'Annonay Rhône Agglo entre -0,4 ha/an sur la Vocance et -7,7 ha/an sur le plateau d'Annonay.

Au niveau des cultures :

- ▶ Les vergers ont à nouveau régressé sur la période 2015-2020 (-10,8 ha/an) à un rythme légèrement plus important qu'entre 2000 et 2015 (-9,7 ha/an). Cette tendance est la même que celle observée à l'échelle des Rives du Rhône.
- ▶ La vigne croît rapidement sur le territoire. Entre 2000 et 2020, les surfaces de vigne ont augmenté d'environ 44 %. Ce taux de croissance ralenti toutefois entre 2015 et 2020 par rapport à 2009-2015. Entre 2015 et 2020, la vigne a principalement été plantée sur les communes situées sur la côtière du Rhône. À noter que la vigne tend à se développer au-delà des secteurs en AOP viticole (57 % des nouvelles vignes ont ainsi été plantées dans des parcelles classées en AOP viticole). Ce fort développement de la vigne nécessitera d'être vigilants quant à son impact sur la biodiversité, les espaces naturels, les paysages, le cadre de vie des riverains et aussi sur le maintien d'une agriculture diversifiée.
- ▶ Les cultures sous serre, le maraîchage et l'horticulture toujours progressé sur Annonay Rhône Agglo à un rythme de plus en plus important d'année en année. Toutefois, ce type de culture est peu représenté.

► **Une perte d'espaces naturels et forestiers sur le territoire qui s'accroît.**

Sur les 30 dernières années, 4,7 ha/an d'espaces naturels et forestiers disparaissent en moyenne chaque année. Sur la période la plus récente 2009-2020, c'est une perte moyenne de 10,4 ha/an.

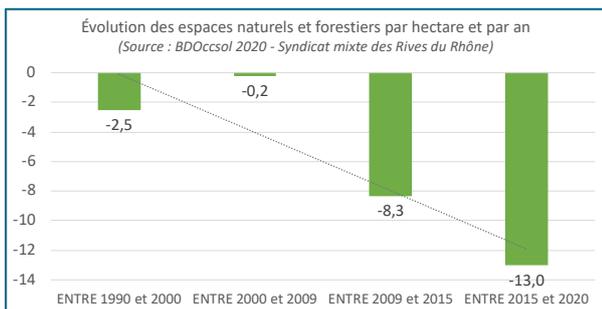
Avant 2009, la régression des espaces naturels et forestiers se réalisait au profit des espaces artificialisés. Désormais, sur la période la plus récente (2009-2020), 80% de la perte constatée s'est faite au bénéfice des espaces agricoles (8,7 ha /an).

Sur la période la plus récente 2009 -2020, chaque année, 1,8 ha d'espaces naturels et forestiers sont artificialisés.

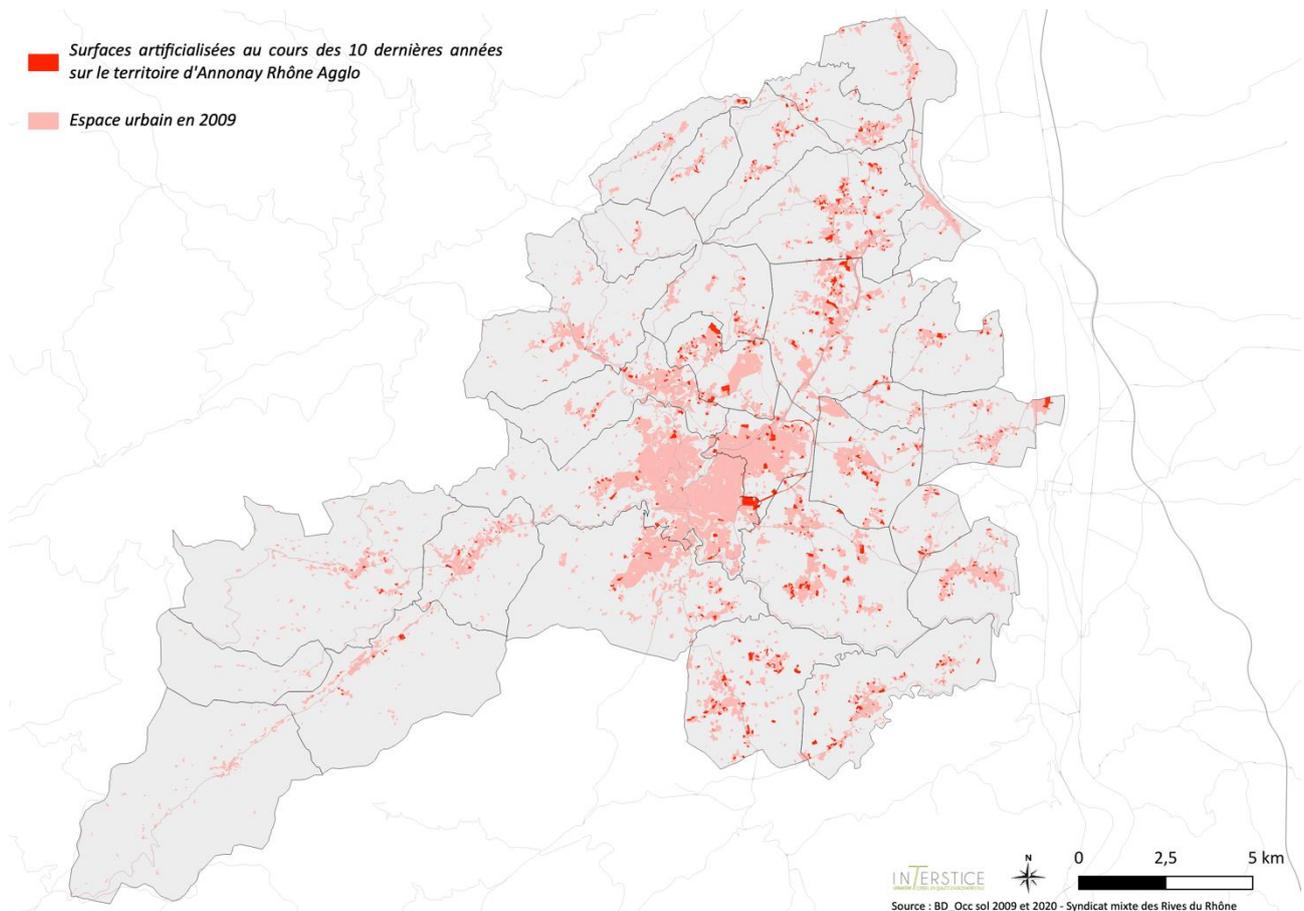
Cette moyenne atténuée des réalités différentes en fonction des secteurs du territoire. En effet, les espaces naturels et forestiers ont globalement progressé sur les 30 dernières années sur les secteurs « Pilat » et « Vocance » bien qu'une tendance à la baisse soit aujourd'hui constatée.

Le couvert forestier gagne sur certaines communes à mesure de l'enrichissement des espaces agricoles les moins accessibles et donc les moins faciles à exploiter (espaces de pente).

Les espaces boisés constituent une richesse paysagère, mais aussi une menace pour les communes les plus rurales qui pourraient se retrouver en situation de fermeture paysagère avec des conséquences sur l'ensoleillement et le niveau d'humidité, sur les consommations énergétiques et sur les risques d'incendie accrus.



Carte 70 - Consommation du foncier agricole, naturel et forestier entre 2009 et 2020



4. Dynamiques d'urbanisation à dominante économique

Sources et méthodes :

L'espace à dominante économique analysé correspond à la nomenclature « grandes emprises » comprenant les secteurs artificialisés à vocation économique (industrie, artisanat, commerce, tertiaire, infrastructures portuaires et fluviales, exploitations agricoles, installations énergétiques de traitement et d'alimentation urbaine), données issues de la base de données OccSol 2020 fournie par le Syndicat mixte du Scot des Rives du Rhône.

Grandes tendances :

Depuis 1990, sur les 1218 hectares urbanisés, 175 l'ont été au profit du développement de l'activité économique, soit environ 15%.

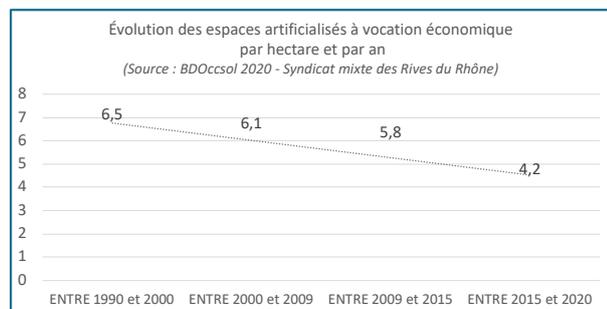
En 2020, 15% des espaces artificialisés sont occupés par de l'économie ce qui représente 641 ha sur le territoire. Ce pourcentage est constant sur les différentes périodes.

L'artificialisation à vocation économique représente la deuxième source de consommation foncière sur le territoire après l'habitat.

Le rythme d'artificialisation des sols pour la vocation économique a tendance à diminuer. Il a été très soutenu sur la période 1990-2009 (6,3 ha/ha), depuis, il baisse régulièrement : 5,8 ha par an entre 2009 et 2015, et 4,2 ha par an entre 2015 et 2020.

Figure 34 - Évolution des espaces artificialisés à vocation économique par hectare et par an

Source : BDOccsol 2020 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône



L'artificialisation due à l'économie hors exploitations agricoles et installations énergétiques et de traitement, est en baisse entre 2015 et 2020 (2,8 ha/an) après avoir été de 3,3 ha/an entre 2000 et 2009 et de 3,8 ha/an entre 2009 et 2015. Cette artificialisation participe toutefois, à 12 % de l'artificialisation globale sur le territoire entre 2015 et 2020 contre 7 % seulement entre 2000 et 2009.

Il s'agit principalement de l'aménagement des zones du Mas, de Marenton et du Flachet Boissonnette en réponse aux besoins de développement des entreprises endogènes et cela a aussi permis d'accueillir quelques grandes entreprises nouvelles.

Malgré la diminution du rythme d'artificialisation à vocation économique, sa part par rapport à l'artificialisation globale est en constante augmentation. Entre 2015 et 2020, 17,6% de l'artificialisation était due à l'économie contre seulement 13,7% entre 1990 et 2000. Cela résulte notamment de la baisse de l'artificialisation à vocation d'habitat ces dernières années.

Comparaison emplois créés et consommation d'espace

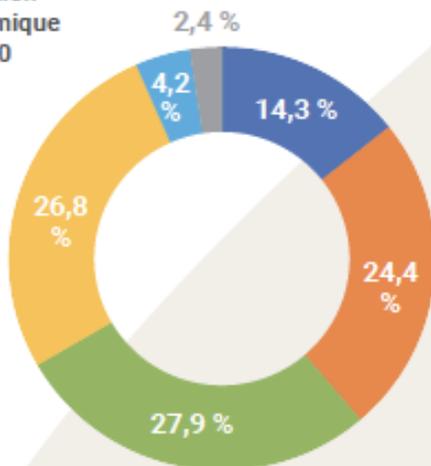
Source : SMMR, Brochure « Évolution de l'occupation du sol Annonay Rhône Agglo 1990-2020 »

Le nombre d'emplois créés par hectare consommé par l'artificialisation à vocation économique, positif entre 2000-2009, devient négatif entre 2009 et 2015 et entre 2015 et 2020. La consommation importante de foncier pour le peu de création d'emplois sur la période 2009-2015 est le résultat de la crise économique mondiale de 2008 qui a détruit de nombreux emplois sur le territoire. Ainsi, le nombre d'emplois dans certaines entreprises présentes sur le territoire a diminué et a dû être compensé par l'installation de nouvelles entreprises, ce qui a souvent nécessité la consommation de foncier.

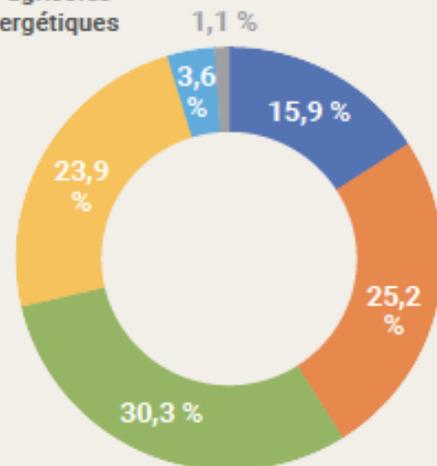
	2000-2009	2009-2015	2015-2020
Évolution du nombre d'emplois sur la période	368	-170	-140
Évolution moyenne par an du nombre d'emplois	40,9	-28,3	-27,9
Évolution moyenne par an des espaces artificialisés à vocation d'économie	6,1	5,8	4,2
Ha consommés en moyenne par an pour 100 nouveaux emplois	15,0	-20,4	-14,9
Nombre d'emplois supplémentaires en moyenne par an par ha consommé pour de l'économie	6,7	-4,9	-6,7

POUR LES ESPACES ARTIFICIALISÉS À VOCATION ÉCONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, COMMERCE, TERTIAIRE, INFRASTRUCTURES PORTUAIRES ET FLUVIALES, EXPLOITATIONS AGRICOLES, INSTALLATIONS ÉNERGÉTIQUES, DE TRAITEMENT ET D'ALIMENTATION URBAINE)

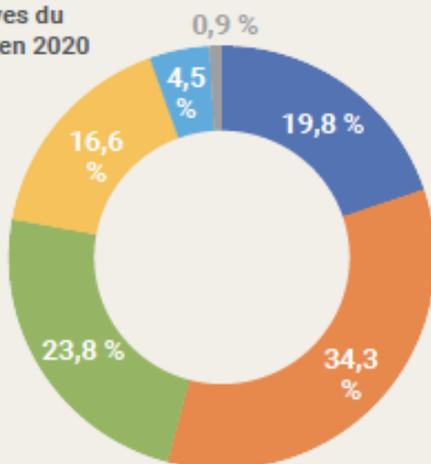
Part des surfaces
artificialisées
à vocation
économique
en 2020



Part des surfaces artificialisées
à vocation économique en 2020
hors exploitations agricoles
et installations énergétiques
et traitement



Poids de chaque
EPCI dans le nombre
total d'emplois
des Rives du
Rhône en 2020



Source : SMRR, Brochure « Évolution de l'occupation du sol Annonay Rhône Agglo 1990-2020 »

→ Annonay Rhône Agglo compte une part plutôt faible d'espaces à vocation économique (14,3%) par rapport aux autres territoires du SMRR. Pourtant, en termes d'emplois, son poids au sein du SMRR est important puis qu'il représente près de 20% du nombre total d'emplois. Le caractère très urbain de la ville d'Annonay explique ce constat avec notamment de nombreux emplois tertiaires (peu consommateur d'espace) et peu d'espaces dédiés à la logistique (très consommateur d'espace et peu créateur d'emplois sur place).

5. Dynamiques d'urbanisation à dominante résidentielle

Sources et méthodes :

Données issues de la base de données OccSol 2020 fournie par le Syndicat mixte du Scot des Rives du Rhône.

L'espace urbanisé pris en compte correspond aux zones urbaines denses ou centrales à vocation mixte (correspondant au tissu urbain dense de centre-ville ou centre-bourg) et aux zones d'habitat dominant (tissu pavillonnaire groupé, tissu urbain discontinu, habitat isolé, cités ouvrières, grands ensembles).

Un modèle de développement résidentiel dominant consommateur de foncier

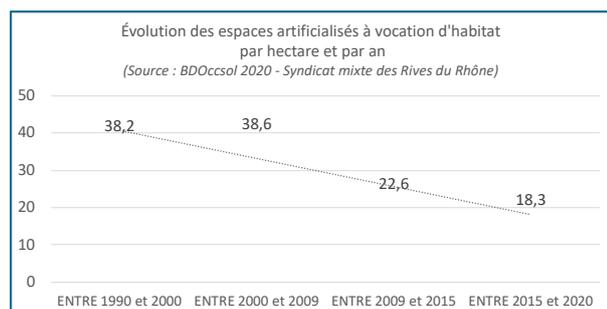
L'habitat est la principale source d'artificialisation des sols sur Annonay Rhône Agglo ; il représente de 70 à 80% environ en fonction des périodes.

Les espaces à vocation d'habitat représentent 8,4% de la surface d'Annonay Rhône Agglo en 2020 (2 670,3 ha) contre 5,4% en 1990 (1 714,2 ha), soit une augmentation de 956,1 ha en 30 ans (en moyenne 31,9 ha/an sont consommés pour l'habitat).

L'artificialisation à vocation d'habitat est en légère baisse sur la période 2015-2020 (18,3 ha/an) par rapport à la période 2009-2015 (22,6 ha/an) et en forte baisse par rapport à 2000-2009 (38,6 ha/an). L'artificialisation à vocation d'habitat sur la période 2015-2020 représente ainsi une baisse de 53 % de la consommation annuelle moyenne par rapport à 2000-2009 et 19% par rapport à 2009-2015.

Figure 35 - Évolution des espaces artificialisés à vocation d'habitat par hectares et par an

Source : BDOccsol 2020 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône



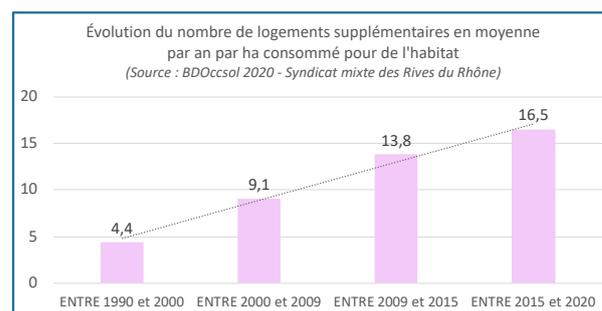
Vers une production de logements moins consommatrice d'espace

Le rapport construction de logements par hectare consommé s'améliore progressivement. Une meilleure « efficacité » de la consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport à la production de logements est bien perceptible.

En effet, chaque hectare consommé a participé à produire un plus grand nombre de logements : 16,5 logements nouveaux par an et pour chaque hectare artificialisé pour de l'habitat entre 2015 et 2020, contre 13,8 logements/ha/an entre 2009 et 2015, 9,1 logements/ha/an entre 2000 et 2009 et 4,4 logements/ha/an entre 1990 et 2000.

Figure 36 - Évolution du nombre de logements supplémentaires en moyenne par an et par hectare consommé pour l'habitat

Source : BDOccsol 2020 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône



Toutefois, cette « efficacité » de l'artificialisation par rapport à la croissance du nombre de logements demeure inférieure à la moyenne sur les Rives du Rhône. Ceci peut s'expliquer d'une part par l'élaboration du PLUiH engagé en 2017 et d'autre part, par le fait que les PLU n'avaient pas été mis en compatibilité avec le Scot précédemment (le SCoT de 2012 ne couvrait pas Annonay Rhône Agglo).

Le contexte d'élaboration du PLUiH (qui va modifier le classement de zones précédemment constructibles) a favorisé une forte augmentation des constructions, avec des densités inférieures à ce que préconise le Scot actuel. De fait, la consommation d'espace a donc été plus importante sur Annonay Rhône Agglo que sur le reste des Rives du Rhône.

L'approbation du PLUiH va permettre de renverser la dynamique et réduire fortement l'artificialisation en augmentant les densités. Le nombre de logements produits par hectare consommé devrait ainsi augmenter une fois le PLUiH approuvé.

De plus, les modèles économiques de la construction de logements évoluent en intégrant une plus forte densité dans des opérations de qualité. L'évolution du coût du foncier est aussi un moteur de rationalisation de la consommation de l'espace.

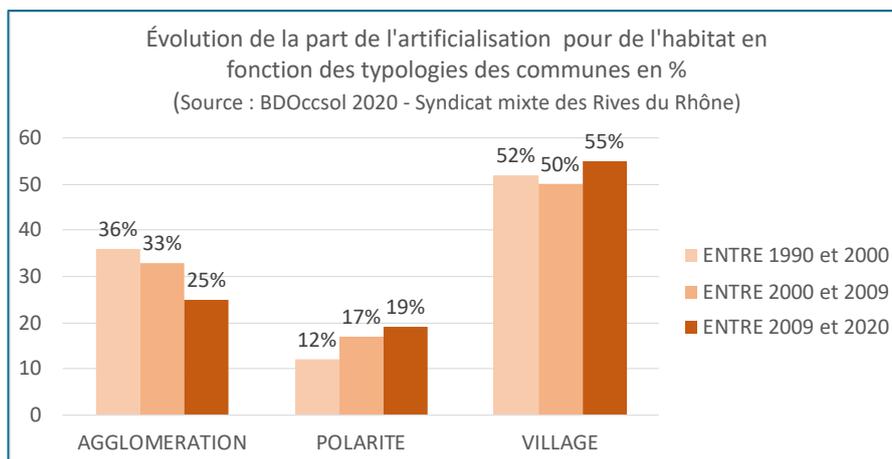
Une consommation d'espace pour l'habitat variant selon le profil des communes

En 2020, 56% de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat s'est portée essentiellement sur les « villages », 25% sur les « agglomérations » et 19% sur les « polarités ».

La tendance depuis 30 ans et qui se confirme sur la période récente, c'est le renforcement de l'artificialisation des sols pour l'habitat sur les polarités et depuis 2009, sur les villages. Le PLUiH a pour objectif d'inverser cette tendance.

Figure 37 - Évolution de la part de l'artificialisation pour l'habitat en fonction des typologies des communes

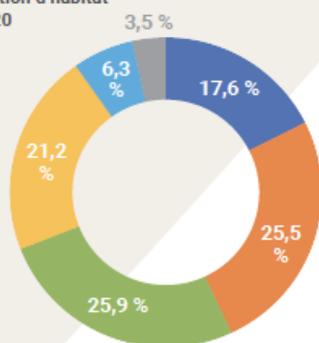
Source : BDOccsol 2020 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône



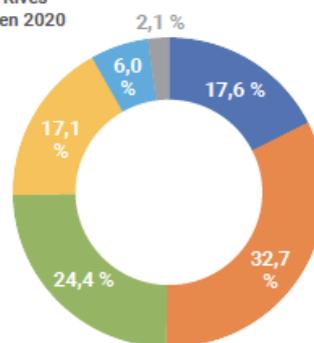
POUR LES ESPACES ARTIFICIALISÉS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

(UNIQUEMENT HABITAT OU TISSU URBAIN DE CENTRE-VILLE MIXTE À DOMINANTE HABITAT)

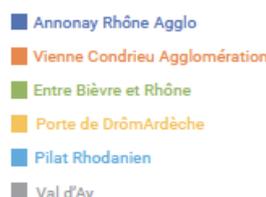
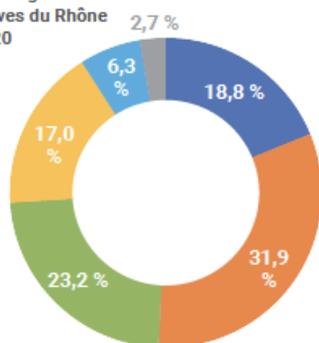
Part des surfaces
artificialisées
à vocation d'habitat
en 2020



Poids de chaque
EPCI dans la population
totale des Rives
du Rhône en 2020



Poids de chaque
EPCI dans le nombre
total de logements
des Rives du Rhône
en 2020



Source : SMRR, Brochure « Évolution de l'occupation du sol Annonay Rhône Agglo 1990-2020 »

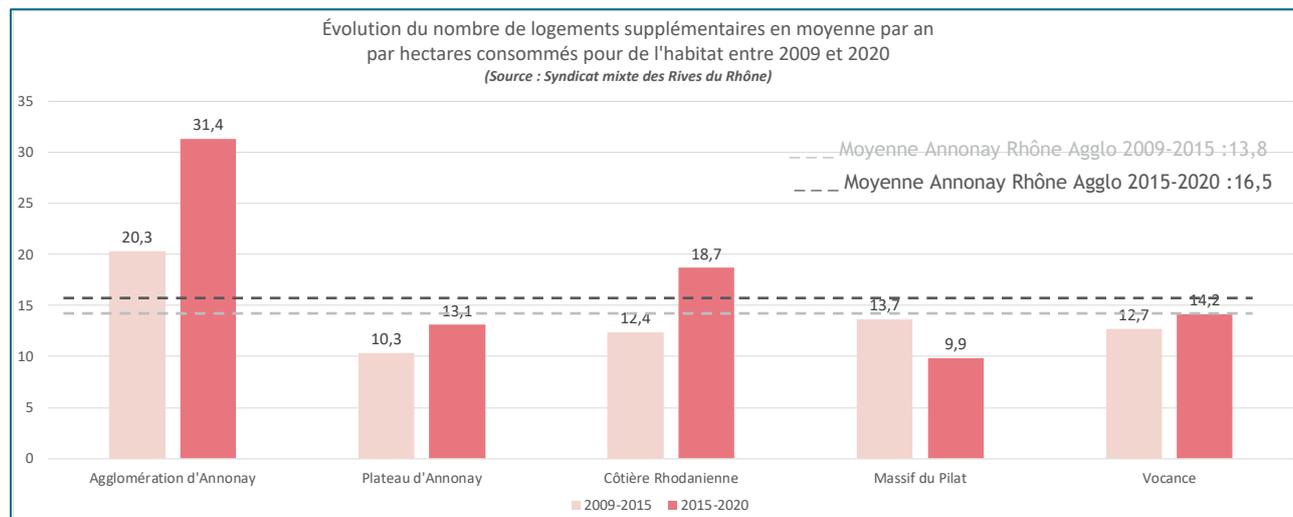
→ Annonay Rhône Agglo compte une part d'espaces artificialisés à vocation d'habitat proportionnelle à son poids démographique au sein du territoire du SMRR (17,6%). Ceci est à rapprocher du caractère urbain du territoire (poids de la ville d'Annonay) par rapport aux EPCI EBER ou CCPDA pour qui la part des espaces artificialisés à vocation d'habitat dépasse largement leur représentation démographique au sein des rives du Rhône.

En termes de logements, ARA représente 18,8% des logements du SMRR. Ce chiffre, légèrement supérieur à la part d'espaces artificialisés à vocation d'habitat, s'explique par la vacance d'une partie du parc de logements notamment sur la ville centre.

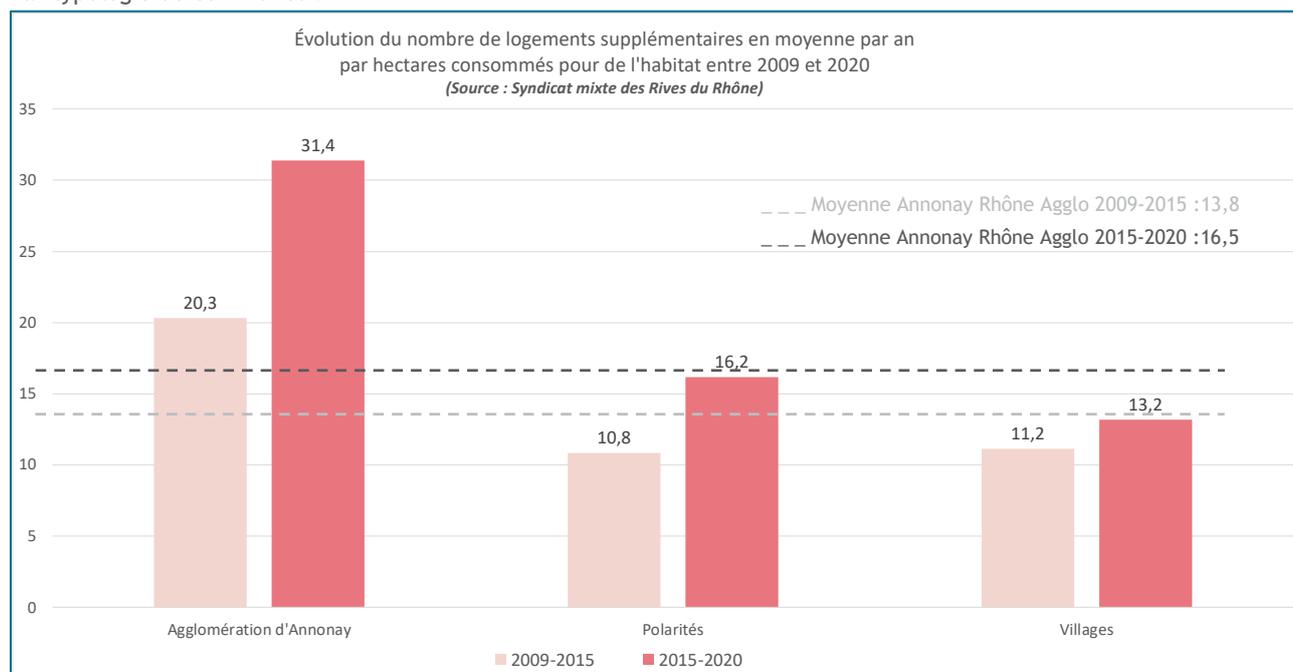
Figure 38 - Évolution du nombre de logements supplémentaires en moyenne par an par hectare consommé pour de l'habitat

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Par secteur⁶⁸ :



Par typologie de communes :



→ Constat d'une meilleure « efficacité » de la consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport à la production de logement. Chaque hectare consommé a participé à produire un plus grand nombre de logements pour l'ensemble des typologies de communes et notamment pour les communes d'agglomération. Pour les villages, l'amélioration est un peu moins significative voire insuffisante.

⁶⁸ Répartition des communes par secteurs :

- Agglomération d'Annonay : Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux, Roiffieux
- Plateau d'Annonay : Ardoix, Bogy, Colombier-le-Cardinal, Peaugres, Quintenas, Saint-Clair, Saint-Cyr, Saint-Marcel-les-Annonay, Savas, Talencieux, Thorrenc, Vernosc-lès-Annonay
- Côtière Rhodanienne : Charnas, Félines, Limony, Saint-Désirat, Serrières
- Massif du Pilat : Brossainc, Saint-Jacques d'Atticieux, Vinzieux
- Vocance : Monestier, Saint-Julien-Vocance, Vanosc, Villevocance, Vocance

6. Vers la trajectoire Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN)

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

L'article 47 de la loi dite loi Climat et Résilience :

- ▶ précise que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050
- ▶ fixe pour objectif pour la décennie à venir, de diviser par deux l'artificialisation par rapport aux tendances observées sur les 10 dernières années.

Il s'agit donc de réduire fortement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre du PLUiH.

Sources et méthodes :

Les chiffres suivants présentent donc les objectifs maximums de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 prochaines années en lien avec la mise en œuvre du ZAN. Ils s'appuient sur les consommations (comptables) observées sur la période 2010-2020 et calculées à partir de la BD OccSol fournie par le Syndicat mixte du Scot des Rives du Rhône.

Il est rappelé que les données de consommation foncière de la BD OccSol sont disponibles pour les années 2009 et 2020, soit une période de 11 ans. Pour calculer l'objectif ZAN sur une période de 10 ans, une moyenne annuelle a donc été effectuée.

Une dynamique de réduction de la consommation foncière à poursuivre et à intensifier pour atteindre les objectifs de la trajectoire ZAN

282,9 ha ont été artificialisés (tout usage confondu) au cours des 10 dernières années (2010-2020) sur Annonay Rhône Agglo. Ainsi, l'objectif maximum pouvant être artificialisé sur les 10 prochaines années, pour diviser par deux l'artificialisation, est donc de **141,5 ha**, soit en moyenne **14,2 ha par an** (entre 2015 et 2020, **23,2 ha** ont été artificialisés par an en moyenne).

Pour rappel : le territoire d'Annonay Rhône Agglo s'inscrit dans une tendance à la baisse de l'artificialisation. Cette baisse est de -28% (164,4 ha consommés sur la période 2010-2015 et 118,5 ha entre 2015-2020). Ce résultat est encourageant. Pour indication, à l'échelle nationale, entre 2010-2015 et 2015-2019, la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles, naturels et forestiers a baissé seulement de 22,6%⁶⁹). Toutefois, les efforts sur le territoire sont à poursuivre et intensifier dans le cadre de l'approbation du PLUiH.

⁶⁹ Source : Portail de l'artificialisation du CEREMA. Attention, la méthodologie utilisée n'étant pas la même avec celle de la BD

OccSol du SMRR, la comparaison entre les résultats du SMRR et le niveau national est donc à prendre avec précaution.

7. Synthèse des enjeux d'évolution foncière

Constats	Enjeux	Besoins
Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une artificialisation des sols qui progresse d'année en année même si le rythme d'artificialisation ralentit ▶ Une baisse constante des surfaces agricoles ▶ Des espaces naturels et forestiers qui se réduisent ▶ L'habitat est la principale source d'artificialisation des sols sur Annonay Rhône Agglo ▶ Une « efficacité » de l'artificialisation à vocation d'habitat par rapport à la production de logements qui s'améliore mais qui reste timide et insuffisante ▶ Une consommation d'espace pour l'habitat variant selon le profil des communes : 56 % de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat s'est portée sur les « villages » ▶ L'économie (hors exploitations agricoles et installations énergétiques et de traitement) est la deuxième source d'artificialisation des sols du territoire. Le rythme d'artificialisation pour la vocation économique a baissé ces dernières années. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La résilience du territoire face aux changements climatiques ▶ Le maintien (ou le retour) de la biodiversité sur le territoire ▶ L'amélioration de la gestion du cycle de l'eau pour réduire les conséquences des événements extrêmes (inondation, sécheresse...) ▶ La lutte contre l'imperméabilisation des sols pour maintenir ou rétablir des puits de carbone ▶ La préservation de l'autonomie alimentaire et la production alimentaire du territoire en limitant la perte de productivité agricole liée à la consommation de foncier agricole ▶ Le maintien d'un cadre de vie et de la qualité des paysages pour les habitants et les visiteurs ▶ Une production de logements moins consommatrice d'espace 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Maîtriser l'étalement urbain qui est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité ▶ Appliquer la séquence « Éviter, réduire, compenser » ▶ S'inscrire dans la trajectoire "zéro artificialisation nette" des sols en intensifiant les efforts engagés en termes de réduction du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et contribuer à la renaturation des espaces urbanisés ▶ Protéger le foncier agricole et maintenir les unités fonctionnelles pour préserver la capacité des terres agricoles à nous nourrir ▶ Protéger la nature remarquable (trame verte et bleue, réservoir de biodiversité...) et les espaces de nature ordinaire (parcs, jardins, friches...), composantes fondamentales de l'environnement ▶ Favoriser la production de logements « sans foncier » : le renouvellement urbain, le recyclage de bâtiments, la reconquête des logements vacants... ▶ Continuer à promouvoir l'attractivité résidentielle de la ville centre et la revitalisation des centralités des bourgs ▶ Densifier les zones résidentielles à l'intérieur des enveloppes urbaines ▶ Penser la sobriété de l'aménagement en faveur d'aménagement générant moins d'artificialisation des sols ▶ Accompagner les projets d'une expertise permettant de faire des choix ambitieux en matière de densité, d'intégration environnementale et paysagère ▶ Sensibiliser la population aux effets de l'artificialisation des sols ▶ Optimiser la localisation des projets pour rechercher des leviers de mutualisation des infrastructures et équipements existants...

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

Socio-démographie

Economie

Mobilité

Consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels

Capacité de densification et mutation des espaces bâtis

Paysages

Formes urbaines

Habitat

Armature urbaine

Annexes

05

Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Cette partie du rapport de présentation présente l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis réalisée :

- ▶ En 2019, dans le diagnostic du projet prêt à être arrêté ; Cette analyse se base sur les documents d'urbanisme en vigueur en 2019.
- ▶ En 2022, lors de la mise en jour du diagnostic ; l'analyse a été réalisée sur la base des enveloppes urbaines et porte uniquement sur la capacité de production de logement.

Chiffres clés

638 hectares de parcelles libres en 2019
94% des parcelles de ZAE sont urbanisées

Méthode

L'analyse foncière repose sur une méthodologie consistant à identifier l'ensemble du foncier constructible des documents d'urbanisme en vigueur. Tous les zonages mixtes et destinés à l'habitat ont été étudiés (zones U, AU mais également Ah et Nh).

1. Diagnostic 2019

Sources et méthodes :

L'analyse foncière repose sur une méthodologie consistant à identifier l'ensemble du foncier constructible des documents d'urbanisme en vigueur. Tous les zonages mixtes et destinés à l'habitat ont été étudiés (zones U, AU mais également Ah et Nh).

Les parcelles libres correspondent aux parcelles cadastrées non bâties.

Les parcelles potentiellement densifiables correspondent aux parcelles bâties d'une surface supérieure ou égale à 2 000 m² dont la configuration (accès, topographie, absence d'annexe ou de piscine sur le terrain...) permettrait d'imaginer à terme une division foncière.

Les règles associées aux zonages n'ont pas été prises en compte pour déterminer un potentiel maximum.

Pour Annonay, les chiffres sont issus de l'analyse réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communal, sur les fonciers constructibles issus du POS en vigueur jusque fin 2015.

Pour Saint-Julien-Vocance, qui ne dispose pas d'un document d'urbanisme, les parcelles identifiées sont celles contenues dans l'enveloppe urbaine.

1.1. Un potentiel important pour le développement de l'habitat dans les documents en vigueur

Un stock très important de parcelles constructibles libres, principalement dans les communes où les documents d'urbanisme sont les plus anciens

Une analyse du foncier disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur a été réalisée pour chaque commune.

Sur l'ensemble du territoire, la surface totale des parcelles libres représente 638 hectares. Ce potentiel apparaît surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans.

Il est toutefois très variable selon les communes. Les communes régies par des POS disposent d'un potentiel très important alors que celles qui disposent d'un PLU récent ont des capacités calées sur les besoins estimés.

La dynamique de construction est importante sur ces parcelles libres. Les parcelles concernées par un permis de construire ou d'aménager représentent une superficie cumulée d'environ 78 hectares.

Compte-tenu de ces permis en cours, il devrait rester un potentiel de l'ordre de **561 hectares** à l'approbation du PLUi-H si le zonage n'évolue pas par rapport aux documents en vigueur.

En projetant une urbanisation d'une densité moyenne de 30, 20, ou 15 logements/ha selon le niveau d'armature urbaine (voir chapitre I « Armature urbaine ») on observe qu'une telle superficie constructible est susceptible de générer environ **12 800 logements**. Si ce potentiel théorique est nettement supérieur aux besoins à 15 ans, il peut s'avérer difficile de l'exploiter intégralement (émiettement des disponibilités, rétention foncière, etc.).

Le maintien au PLUi-H de telles capacités foncières entrerait en contradiction avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme, et présenterait un risque de fragilité juridique de l'ensemble du document.

Une capacité constructible renforcée par le potentiel de division parcellaire

Le recensement des parcelles bâties de plus de 2000 m² présentant de réelles capacités de densification offrant un potentiel réaliste de division parcellaire (absence de piscine ou de dépendance sur part significative du terrain), a révélé un que 1696 parcelles pouvaient être concernées sur le territoire.

	Parcelles libres (en hectares)		Nombre de parcelles potentiellement densifiables	
	Total Libre	dont Permis accordés	Total Densifiable	dont Permis accordés
Annonay	105	?	180	?
Ardoix	17,3	3,3	67	2
Bogy	8,7	1,3	9	0
Boulieu-lès-Annonay	15,6	0,9	55	0
Brossainc	5,7	2,1	5	0
Charnas	7,5	1,3	15	0
Colombier-le-Cardinal	2,2		13	0
Davézieux	18,2	1,7	146	3
Félines	42,8	7,7	63	3
Limony	15,3	1,9	17	3
Monestier	0,8		2	0
Peaugres	57,1	1,1	108	2
Quintenas	30,2	6,4	73	3
Roiffieux	29,7	3,7	132	3
Saint-Clair	22,7	11,9	46	1
Saint-Cyr	25,7	7,2	48	3
Saint-Désirat	10,1	2,1	42	0
Saint-Jacques-d'Atticieux	10,6	2,1	11	1
Saint-Julien-Vocance	1,5		0	0
Saint-Marcel-lès-Annonay	23,8	0,6	22	0
Savas	8,0	1,5	44	1
Serrières	9,4	5,2	0	0
Talencieux	10,8	0,9	39	3
Thorrenc	9,7	4,9	22	3
Vanosc	16,1	0,5	46	0
Vernosc-lès-Annonay	65,3	6,7	307	4
Villevocance	50,7		138	0
Vinzieux	11,8	1,5	30	0
Vocance	6,1	0,9	16	0
TOTAL	638	78	1696	35

1.2. Un potentiel de densification déjà largement consommé

Sources et méthodes :

Cette analyse s'appuie sur la base des zones d'activités du Scot des Rives du Rhône qui recense les zones économiques des documents d'urbanisme en vigueur. L'analyse a été complétée grâce à la base d'occupation du sol du Scot des Rives du Rhône.

Comme décrit dans la partie Économie de ce diagnostic, de nombreuses entreprises se sont densifiées au maximum des capacités et le potentiel de densification du tissu économique a d'ores et déjà été largement mobilisé.

Les entreprises Iveco, Excelvision et Polyrim sont des exemples de grands comptes qui se sont densifiées à l'extrême de leurs possibilités et qui n'ont plus de possibilité d'extension aujourd'hui.

Plus généralement, le croisement de la base des zones d'activités et de celle de l'occupation des sols en 2015 fait apparaître que 94% des parcelles de zones d'activités occupées sont urbanisées.

Sur ces parcelles occupées, seuls 24 fragments de parcelles de plus de 2 000 m² ont été recensés. Les capacités de densification des entreprises existantes sont donc très rares.

Le potentiel foncier disponible en zone d'activités a été analysé finement dans la partie Economie de ce diagnostic. Il ressort que 119 hectares sont disponibles mais que ces disponibilités sont en grande majorité détenues par des propriétaires privés, que les parcelles sont globalement de petite taille et que leur localisation pose question.

1.3. Synthèse des enjeux - Potentiel foncier

- ▶ Restreindre le potentiel foncier destiné à l'habitat pour le calibrer en cohérence avec les besoins du territoire
 - ✓ Poursuivre le travail de recalibrage des zones constructibles effectués dans les PLU récents sur les autres communes
 - ✓ Permettre la densification du tissu urbain existant dès lors que les conditions de réseau et d'accès sont réunies et qu'elle ne perturbe pas la cohérence urbaine du quartier

- ▶ Développer l'offre foncière destinée à l'économie
 - ✓ Recréer des disponibilités pour des grands tenements afin de la possibilité d'accueil et d'extension des activités industrielles et logistiques
 - ✓ Permettre la densification des activités sur leur parcelles pour les entreprises disposant encore de réserves.

2. Diagnostic 2022

Sources et méthodes :

Selon les termes de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse (...) les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Le code de l'urbanisme prévoit aussi que le projet d'aménagement et de développement durables peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés (article L151-5).

La méthodologie appliquée s'inscrit dans ce cadre réglementaire et dans le contexte de la loi « Climat et Résilience », qui prévoit l'objectif zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 et qui nécessite de réfléchir dès à présent à une manière de consommer beaucoup moins d'espace. L'objectif ZAN vise à privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine afin de mieux préserver les espaces extérieurs de la commune.

L'analyse qui suit permettra également de répondre à l'obligation de justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain prévus par le code de l'urbanisme.

Elle porte dans un premier temps sur les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés du territoire sur le volet logement.

Elle a été réalisée en plusieurs étapes :

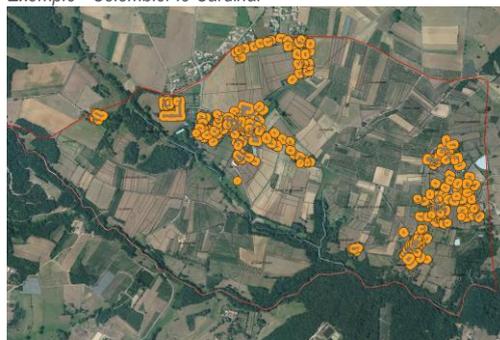
1- Définition l'enveloppe urbaine (ou espaces urbanisés)

Une doctrine méthodologique a été proposée car il n'existe pas de définition réglementaire de l'enveloppe urbaine.

La méthodologie adoptée a donc consisté à modéliser une enveloppe urbaine à partir des bâtiments existants :

- ▶ Identification des parcelles bâties comportant un bâti de 20 m² d'emprise au sol sur l'ensemble des communes. N'ont pas été prise en compte les petits bâtiments pour écarter les bâtiments non significatifs qui ne contribuent pas à la définition de l'enveloppe urbaine et ne pas biaiser les traitements.
- ▶ Application d'un tampon d'un rayon de 20 mètres autour de chaque bâtiment sélectionné afin d'écarter les parcelles dont une grande partie de la surface est non bâtie.

Exemple - Colombier le Cardinal



- ▶ Fusion des parcelles et des tampons afin de générer une même enveloppe bâtie agrégeant ainsi toutes les parcelles continues (40 m).

Exemple - Colombier le Cardinal



- ▶ Réduction autour de l'enveloppe bâtie (-15 m) afin de limiter le pourtour de l'enveloppe urbaine

Exemple - Colombier le Cardinal



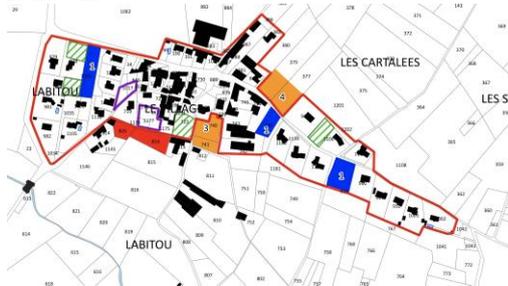
- ▶ Dessin de l'enveloppe bâtie définitive, en ajustant cette enveloppe par rapport aux réalités de terrain ou sur les limites parcellaires.

- ▶ Par exemple, calage de la limite de l'enveloppe bâie sur les infrastructures, les limites naturelles (cours d'eau, boisement, relief, rupture de pente...). L'enveloppe urbaine peut donc comprendre des jardins des constructions, des terrains non bâtis (de moins de 0,30 ha en général) mais en totalité bordés par des constructions sur au moins 2 cotés ou des infrastructures ou des limites naturelles.



- ▶ Vérification des limites de l'enveloppe urbaine sur la base de la dernière ortho photo disponible et des connaissances de terrain.
En effet, si les surfaces construites figurent bien dans les enveloppes urbaines, l'intégralité de la zone artificialisée est parfois sous-estimée (voirie, parkings...), il est donc nécessaire de rectifier cette enveloppe.
- ▶ Délimitation des enveloppes urbaines principales correspondant au centre-ville ou au centre-village et des enveloppes urbaines secondaires correspondant aux hameaux.

EXEMPLE



2- Identification du potentiel de densification et de mutation restant à l'intérieur de cette enveloppe urbaine

- ▶ Repérage des gisements fonciers potentiellement constructibles sur la base du dernier cadastre, de la dernière ortho-photo disponible 2020, de l'étude initiale menée par services d'Annonay Rhône Agglo en 2019/2020 relative à la capacité de production de logements pouvant être créés dans les 15 ans par le zonage du projet de PLUiH et des contraintes connues notamment en termes d'environnement.

Note importante :

- ✓ Tous les gisements fonciers ont été repérés sans prendre en compte la rétention foncière qui peut s'exercer sur certaines parcelles.
- ✓ Dans les gisements fonciers ont été également comptabilisés les « coups partis » après novembre 2019.
- ▶ Distinction dans les gisements fonciers selon plusieurs catégories :
 - ✓ Potentiel " avec consommation foncière " :
 - Coups partis après novembre 2019 (prescriptions scot)
 - Potentiel en « dents creuses » : foncier non bâti de 500 m² et plus sur un foncier disponible (parcelle entière), accessible, desservi par les réseaux, non grevé de servitude (zone rouge d'un PPR) ou d'une contrainte environnementale forte (zone humide...), avec souvent une largeur / profondeur de l'ordre de 20 m minimum.
 - Potentiel foncier pouvant faire l'objet d'une OAP (tènement d'une superficie et d'une configuration suffisantes pour permettre le respect des objectifs de densité du Scot par le biais notamment d'opérations d'ensemble)
 - ✓ Potentiel " sans consommation foncière " :
 - Potentiel en redécoupage parcellaire : foncier non bâti directement rattaché à une construction (même parcelle), desservi par les réseaux, avec souvent une largeur / profondeur de l'ordre de 20 m minimum. Le Scot recommande de prendre en compte les entités de plus de 1 000 m²
 - Potentiel en renouvellement urbain,
 - Potentiel en reconversion / changement de destination.
- ▶ Estimation d'un potentiel chiffré de logements prenant en compte les tissus urbains et leurs caractéristiques paysagères et urbaines :
 - ✓ Pour les « dents creuses » : évaluation d'un nombre de logement en fonction des parcelles limitrophes et de la situation des parcelles sur la commune (proximité du centre urbain, en frange urbaine...)
 - ✓ Pour les secteurs en OAP, le principe a été une application des densités minimales du Scot en fonction de la typologie des communes dans l'armature urbaine du Scot (de 10 à 35 logements par ha). Une adaptation ponctuelle des objectifs de densités a été réalisés par rapport à la réalité de terrains, du paysage, des réseaux....

3- Mise à jour de ce travail en atelier

- ▶ Présentation des enveloppes urbaines et de l'étude des capacités de densification aux élus dans le cadre d'ateliers communaux qui se sont déroulés en mars /avril 2022.
 - ✓ Mise à jour des constructions n'apparaissant pas sur le cadastre
 - ✓ Mise à jour des « coups partis »
 - ✓ Rectification des limites de l'enveloppe urbaine en fonction de ces éléments
 - ✓ Prise en compte les orientations ou projets prévus par les communes sur le volet habitat
 - ✓ Mise à jour du bilan foncier

- ▶ Bilan des ateliers communaux sous forme d'un « carnet » transmis aux communes en juin 2022 récapitulant les échanges et mettant en exergue les écarts entre les objectifs de production de logements assignés et les capacités de production dans les enveloppes urbaines.

- ▶ Rencontre des communes lors de permanences au siège de l'agglomération pour le rendu / validation des carnets.

- ▶ Bilan global des capacités de production de logement à l'intérieur des enveloppes urbaines en distinguant pour chaque commune :

Résultats chiffrés (état du diagnostic en juillet 2022) :

		RAPPEL OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT SUR LA BASE DE LA POPULATION EN 2018						
		Objectif total	Objectif "avec foncier"	Objectif "sans foncier"	Potentiel de production de logement "avec foncier" dans les espaces urbanisés (DC + OAP + CP1)	Potentiel par divisions parcellaires	Potentiel par renouvellement urbain	Potentiel par changement de destination
Agglomération d'Annonay	Annonay	1 466	1100	366	199	125	370	50
	Boulieu-lès-Annonay	211	169	42	43	50		2
	Davezieux	281	225	56	53	75	6	
	Roiffieux	249	199	50	79	70		
	Sous Total	2 207	1 693	514	374	320	376	52
Polarités locales	Peaugres	200	170	30	35	53		4
	Quintenas	149	127	22	37	39		
	Serrières	103	87	15	8	4		
	Villevoce	106	90	16	28	20		
Sous Total	558	474	83	108	116	0	4	
Plateau d'Annonay	Ardoix	104	94	10	57	36	6	1
	Bogy	36	32	4	26	17		
	Colombier Le Cardinal	25	23	3	8	9		
	Saint-Clair	94	84	10	35	30		1
	Saint-Cyr	114	103	11	73	17		2
	Saint-Marcel-lès-Annonay	116	103	11	29	20		1
	Savas	74	67	7	22	20		
	Talencieux	89	80	9	36	20		1
	Thorrenc	19	17	2	10	8		
	Vernosc-lès-Annonay	217	196	22	75	60	8	1
	Sous Total	888	799	89	371	237	14	7
Côteière Rhodanienne	Charnas	55	50	6	30	15	3	1
	Félines	100	90	10	46	31		
	Limony	46	41	5	27	10		
	Saint-Désirat	52	46	5	28	16		1
Sous Total	253	227	26	131	72	3	2	
Massif du Pilat	Brossainc	16	15	2	4	5		
	Saint Jacques d'Atticieux	18	16	2	10	10		10
	Vinzieux	27	24	3	15	11		
Sous Total	61	55	7	29	26	0	10	
Vocance	Monestier	4	3	1	/	2		1
	Saint Julien Vocance	14	12	2	2	5		43
	Vanosc	56	50	6	26	10		
	Vocance	37	33	4	19	7		6
Sous Total	111	98	13	47	24	0	50	
TOTAL		4 078	3 346	732	1060	795	393	125
TOTAL hors Annonay		2 612	2 246	366				

Conclusion :

Au total, les enveloppes urbaines des communes de l'EPCI permettent d'accueillir 2 248 logements et couvrent 55% des besoins en logements pour 15 ans :

- ▶ 1 060 logements peuvent être produits dans les enveloppes urbaines en consommant du foncier soit 32% du potentiel foncier
- ▶ 795 logements en division parcellaire (24%)
- ▶ 393 logements par renouvellement urbain (12%)

Principaux enseignements par rapport aux capacités foncières pour chaque commune (état du diagnostic en juillet 2022) :

Communes d'agglomération :

▶ Annonay :

Le potentiel de densification des espaces urbanisés fait apparaître un potentiel représentant 50% des besoins en logement exprimés dans le SCoT. La part de renouvellement urbain y est naturellement élevée, avec plusieurs îlots bâtis mutables identifiés et devant faire l'objet d'OAP au regard de leur positionnement (en continuité du centre-ville). De plus, différentes politiques sectorielles (action cœur de ville, ...) permettent d'envisager une réhabilitation soutenue des logements vacants. Les « dents creuses » identifiées ont aussi été analysées en fonction de leur potentiel de densification :

- ✓ les secteurs du centre-ville, le long des transports en commun ou à moins de 10 minutes à pied des plus générateurs de déplacements auront des objectifs de densité plus élevés mais adaptés à leur contexte urbain (cf carte ci-dessous)
- ✓ le secteur de Chatinais, plus éloigné et présentant des enjeux paysagers (ligne de crête...), où l'étude vise plutôt le maintien de l'habitat individuel. En contrepartie, aucune extension périphérique n'est conservée (excepté petit terrain pouvant accueillir un logement si délaissé agricole par exemple).

Pour répondre aux besoins complémentaires en logement, à noter la présence de nombreux espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés) sur le secteur de Vissenty.

▶ Boulieu-lès-Annonay :

Seules quelques « dents creuses » ont été repérées au contact du centre-bourg et où une densification peut s'envisager. Sinon, les « dents creuses » sont généralement situées dans les espaces pavillonnaires de la périphérie, où une densification n'apparaît pas nécessairement pertinente.

En revanche, les tailles des terrains déjà bâtis sont telles qu'une démarche de densification type « Bimby » est pertinente. Le potentiel est estimé à près de 50 logements. Une part importante des besoins en logement sera donc à trouver en extension mais l'urbanisation « lâche » de certains secteurs permet d'envisager la mobilisation d'espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés), donc moins préjudiciables.

▶ Davézieux :

Le potentiel de densification représente environ 20% des besoins exprimés par le SCoT (sur le foncier non bâti), mais généralement sur des petits tènements non adaptés à une densification. Celle-ci restera donc plus liée aux démarches type « Bimby » et règlement favorisant l'individuel dense. En effet, ces configurations bâties ne sont pas adaptées à la réalisation de petits collectifs (gestion du stationnement notamment). En revanche, comme pour Boulieu-lès-Annonay, l'urbanisation « lâche » de certains secteurs permettant d'envisager la mobilisation d'espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés), donc moins préjudiciables.

▶ Roiffieux :

Environ 30% des besoins mentionnés au SCoT (sur le foncier non bâti) peuvent être prévus au sein des espaces déjà urbanisés. Les tailles des terrains déjà bâtis sont telles qu'une démarche de densification type « Bimby » est pertinente. Le potentiel est estimé à près de 70 logements. Une part importante des besoins en logement sera donc à trouver en extension mais l'urbanisation « lâche » de certains secteurs permet d'envisager la mobilisation d'espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés), donc moins préjudiciables.

Communes « polarités locales » :

▶ Peaugres :

En lien avec une urbanisation pavillonnaire très importante sur les écarts ces dernières années, le bourg représente aujourd'hui une surface très réduite par rapport à l'ensemble des espaces urbanisés à vocation résidentielle de la commune. Au contact du centre-bourg, il ne reste que très peu de potentiel dans l'enveloppe urbaine ni en « dents creuses » (5), ni en secteur d'OAP. En effet, le potentiel de développement est principalement localisé dans les enveloppes secondaires des secteurs périphériques. Il représente un potentiel de constructions de 28 logements (21 en « dents creuses » non densifiables et 7 en OAP).

Pour satisfaire ses besoins en logement et pour assurer les objectifs assignés aux polarités locales (structuration du bassin de vie de proximité), des extensions en dehors de l'enveloppe urbaine en continuité du bourg seront à rechercher.

▶ Quintenas :

L'enveloppe urbaine du centre-bourg est assez étendue autour du noyau historique sur lequel s'est

greffée, une urbanisation résidentielle au coup par coup ponctionnant progressivement les terres agricoles les plus proches.

Dans le tissu historique très resserré, il n'y a aucune possibilité de construction. En revanche, dans l'enveloppe urbaine principale, restent disponibles de nombreux terrains dont certains devraient conserver un caractère agro-naturels notamment pour maintenir des cœurs verts autour des hameaux patrimoniaux et éviter qu'ils ne soient noyés dans l'urbanisation résidentielle contemporaine. Quelques parcelles apparaissent également impropres à la construction (zone humide, boisement, parc de propriété...) et devraient être protégées.

Un secteur agricole (2,25 ha au nord du village) se retrouve enclavé dans l'urbanisation et pourrait être le support d'une urbanisation à venir car bien placé pour assurer la confortation du bourg (nécessité de garantir une optimisation de son utilisation avec la mise en place d'opérations d'ensemble encadrées par des OAP).

Dans la continuité du bourg, deux secteurs (en extension de l'enveloppe) pourraient faire l'objet d'opérations d'ensemble à vocation mixte (habitat/équipement) pour assoir le rôle de polarité de Quintenas (projet en cours d'étude « OAP le Clos »).

Plusieurs enveloppes urbaines secondaires ont été délimitées autour des hameaux principaux : Le Vignet, Marthouret, Chizaret, Cornasta, Guillaume. Dans ces secteurs, plusieurs « dents creuses » (7), un secteur en OAP (8) et du potentiel en division parcellaire ont été identifiés. Leur développement doit impérativement être limité à leur strict maximum pour limiter l'étalement urbain et pour limiter la diffusion de l'habitat sur le territoire engendrant notamment des déplacements motorisés.

► **Serrières :**

Porte d'entrée de l'agglomération depuis la vallée du Rhône, Serrières est un village de marinières au tissu urbain très dense, très resserré, coïncé entre le fleuve et la côtère rhodanienne. Cette situation très contrainte explique la quasi-absence de potentiel de constructions dans l'enveloppe urbaine ni en « dent creuse » ni même en division parcellaire.

La commune envisage un projet important et mixte (habitat, équipement) proche du village pour conforter sa position de polarité locale sur la Côtère.

► **Villevoiance :**

Environ 25% des besoins mentionnés au SCoT (sur le foncier non bâti) peuvent être prévus au sein des espaces déjà urbanisés. Une « dent creuse » en cœur de bourg permet d'envisager une densification. Les autres « dents creuses » n'ont pas de taille suffisante pour envisager des densités élevées.

Communes « villages » :

Communes du plateau d'Annonay :

► **Ardoix :**

De nombreux terrains en « dents creuses » restent disponibles sur la commune à la fois dans l'enveloppe urbaine principale (potentiel estimé à 25 logements autour du village) mais aussi dans les principaux hameaux de la commune (11 logements sur Munas, Roussine/Matrons, Cormes), auxquels s'ajoutent 8 coups partis.

Dans le centre village, un secteur de renouvellement urbain (12 logements) et une OAP dans l'enveloppe urbaine (6 logements) offrent de belles opportunités pour poursuivre le projet engagé sur le centre-village et mettre en œuvre des orientations qualitatives d'aménagement. La capacité de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne couvre pas la totalité des besoins en logement sur 15 ans et une extension pourrait être envisagée dans la continuité du village sous forme d'une opération d'ensemble structurante.

Le potentiel de division parcellaire est lui aussi très important (36 parcelles). Peu mobilisés aujourd'hui, ces terrains constituent un levier indéniable pour le développement futur.

► **Bogy :**

L'enveloppe urbaine du village offre un potentiel estimé à 15 logements en « dent creuse » et 4 logements en OAP à l'Est du bourg.

Le hameau de Charbiou dispose d'un tènement en position centrale au cœur du hameau pouvant faire l'objet d'une OAP (5 logements) et de quelques parcelles en « dent creuse ».

Plus de 80% des besoins en logement de la commune sont couverts à l'intérieur des enveloppes urbaines. Peu de terrains en extension ne devraient être mobilisés (très marginal).

► **Colombier le Cardinal :**

Dans l'enveloppe urbaine du village, 3 « dents creuses » et quelques possibilités de divisions parcellaires (4) ont été identifiées et permettent de développer le village modérément.

Dans le hameau de Barlet / les Perrines, 3 « dents creuses » et 4 possibilités de divisions parcellaires ont été identifiées dans l'enveloppe urbaine. Deux « coups partis » importants pour 3 et 7 logements sont situés en extension du hameau.

Pour satisfaire ses besoins en logement et renforcer le poids du centre village qui dispose des principaux équipements publics, il est envisagé d'inscrire 2 petits secteurs en OAP (en extension de l'enveloppe urbaine actuelle) permettant de créer de 7 logements supplémentaires sur le bourg.

► **Saint-Clair :**

Près de 40% des besoins en logement sur foncier non bâti sont disponibles au sein des espaces urbanisés. Toutefois, seule une dent-creuse présente à la fois une configuration adaptée et un positionnement au centre-village permettant d'envisager de la densité. En revanche, un potentiel important existe aussi en divisions parcellaires (bimby).

En effet, malgré son statut de village, Saint-Clair reste imbriqué dans la dynamique urbaine de la couronne d'Annonay et la pression foncière y est importante. L'urbanisation récente sous forme d'habitat individuel se réalise sur des petits tènements (500 à 700 m²), il y a donc une vraie demande sur des petits tènements, ce que le bimby peut proposer.

En revanche, la réalisation d'habitat collectif neuf (sur foncier non bâti) ne pourra s'imaginer qu'en extension (pas de taille suffisante dans les espaces urbanisés).

► **Saint-Cyr :**

Village-rue ayant connu des développements résidentiels importants en extension du bourg historique et des opérations structurantes confortant le bourg.

Le tissu urbain offre des potentialités de construction essentiellement en « dent creuse » (35). Il n'y a plus de secteur dans le centre bourg qui présente à la fois une configuration adaptée (desserte, accès...) et un positionnement au centre-village permettant d'envisager un projet structurant pour le village.

Dans les 4 hameaux (Morel, l'Eterpas, Pra Mouriau, les Peyreyres), les enveloppes urbaines sont réduites et seulement 3 logements potentiels en « dent creuse » sont dénombrés.

70% des besoins en logement sur foncier non bâti sont donc disponibles au sein des espaces urbanisés. Une réflexion sur une nouvelle zone AU bien positionnée et optimisée doit être engagée.

► **Saint-Marcel-lès-Annonay :**

Seuls 25% des besoins en logement sur foncier non bâti sont disponibles au sein des espaces urbanisés. En revanche, un potentiel important existe aussi en divisions parcellaires (bimby). En effet, malgré son statut de village, la commune reste imbriquée dans la dynamique urbaine de la couronne d'Annonay et la pression foncière y est importante. L'urbanisation récente sous forme d'habitat individuel se réalise sur des petits tènements (500 à 700 m²), il y a donc une vraie demande sur des petits tènements, ce que le « Bimby » peut proposer. En revanche, la réalisation d'habitat collectif neuf (sur foncier non bâti) ne pourra s'imaginer qu'en extension (pas de taille suffisante dans les espaces urbanisés). Pour les localiser, à noter ici la présence de nombreux espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés) dans la continuité du centre-bourg.

► **Savas :**

Seuls 20% des besoins en logement sur foncier non bâti sont disponibles au sein des espaces urbanisés. Le centre-village est aujourd'hui peu structuré avec une quasi absence d'espaces disponibles. Une diversification des formes urbaines et des logements ne pourra s'imaginer qu'en extension. En effet, les « dents creuses » et espaces interstitiels ne se situent que dans les hameaux. Or, ces derniers n'ont pas vocation à se développer en extension (impossibilité de mobiliser les espaces interstitiels par exemple).

► **Talencieux :**

La commune a connu un développement pavillonnaire important créant une continuité urbaine de près de 3 km. Globalement, le réseau viaire de la commune est sous dimensionné. L'urbanisation au coup par coup sur plusieurs décennies rend aujourd'hui difficile voire impossible l'amélioration de la voirie (et de son maillage).

Un îlot d'environ 1 ha dans l'enveloppe urbaine est non construit, mais ce secteur en cœur d'îlot est difficile à désenclaver et inadapté pour la mise en œuvre d'une urbanisation à 20 logements/ha applicable aux communes du plateau d'Annonay.

Ainsi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, 30 dents creuses sont dénombrées, ainsi que 5 coups partis et aucun secteur d'OAP.

Au sud du village ancien, un confortement du bourg est souhaité en dehors de l'enveloppe urbaine par la création d'une dizaine de logements au coup par coup.

► **Thorrenc :**

Cette commune dispose d'une configuration très particulière avec un centre bourg ancien et patrimonial, ne pouvant être densifié en raison de sa localisation en fond de vallée et de son patrimoine.

Cette situation a conduit la commune à se développer sur deux principaux hameaux : Soloré au nord dans l'enveloppe urbaine duquel il reste 3 « dents creuses » et Ozas au sud où l'on dénombre de nombreuses constructions récentes et des « coups partis » ainsi qu'un potentiel de 3 logements.

Une troisième extension de l'urbanisation a eu lieu sur le secteur de Revelardon, et du potentiel constructible pour 3 logements est identifiés.

Le potentiel en division parcellaire (8) est quasi équivalent au potentiel avec consommation foncière (10).

► **Vernosc-les-Annonay :**

38% des besoins en logement sur foncier non bâti sont disponibles au sein des espaces urbanisés. Plusieurs OAP en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg sont envisagées pour satisfaire les besoins en logement à proximité des services et équipements publics. Le potentiel de production de logement par division parcellaire est très important sur cette commune

Communes de la Côtière :

► **Charnas :**

60% des besoins en logement sur foncier non bâti sont satisfaits au sein des espaces urbanisés du village.

Il s'agit à la fois d'un potentiel en « dents creuses » (9 logements) et d'un potentiel en opérations plus structurantes faisant l'objet d'une OAP (16 logements) et de 4 coups partis. Le potentiel dans les enveloppes urbaines des hameaux (Picardel, Grands Champs, Les Coins, L'Echirouze) est très restreint : 1 « dent creuse ».

En dehors de l'enveloppe urbaine, de grands tènements agricoles pratiquement enclavés sont présents sur le secteur des Littes, et des terrains sont disponibles au PLU en vigueur le long de la voie nouvelle au Sud mais tous situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

► **Félines :**

Depuis le village historique implanté sur les RD 109 et 242, des extensions urbaines se sont développées dans un tissu relativement lâche faisant place à de nombreuses « dents creuses » (environ 20) au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans l'enveloppe urbaine des hameaux, plus d'une douzaine de « dents creuses » sont également incluse dans l'enveloppe urbaine. Le potentiel en

division parcellaire est également important de l'ordre d'une trentaine de possibilités en lien avec un tissu résidentiel lâche et composé de grandes parcelles.

Deux secteurs en OAP à proximité du bourg sont dans l'enveloppe urbaine (11 logements).

L'ensemble de ce potentiel à l'intérieur des enveloppes couvre 51% des besoins en logement.

Pour satisfaire à l'ensemble des besoins, la commune souhaite développer des secteurs en extension du tissu notamment autour de l'école et du stade.

► **Limony :**

Commune contrainte par son site bordé à l'est par le Rhône et à l'Ouest par la Côtière, le développement de la commune s'est réalisé en linéaire le long de la RD 86.

L'enveloppe urbaine du centre bourg ne présente plus de possibilité d'extension et seulement 4 « dents creuses ».

L'extension des hameaux sur le plateau (Platières, Lacour, Vignasse) n'est pas souhaitée ni même envisageable. 3 « dents creuses » dans le tissu urbain sont identifiées sur Lacour.

Sur Arcoules / Grandes Terres, des dents creuses sont disponibles à la construction (5) ainsi qu'un secteur pouvant faire l'objet d'une OAP (4 logements). Sur les secteurs de Margellier / Grand Champs, il y a 8 dents creuses et 2 à Braise. Près de 70% des besoins en logement sont assurés dans les enveloppes urbaines.

Afin d'assurer un développement pour les 15 ans à venir, la poursuite du projet de la Picassonne, localisé à proximité d'une enveloppe secondaire de Limony, et jusque-là gelé notamment pour des questions d'assainissement, est envisagée.

► **Saint-Désirat :**

Un potentiel de 17 logements en « dent creuse » et 2 en OAP dans l'enveloppe urbaine du centre-village, 2 logements en « dent creuse » à Brunieux et une OAP pour 3 logements à Gourdanes, constituent le foncier mobilisable dans les enveloppes urbaines sans extension (60% des besoins en logement).

Pour assurer les besoins en logement à plus long terme, une OAP à Masson Sud et à Margirand dans des interstices créés par le développement d'une urbanisation au coup par coup, dans le prolongement direct du centre bourg pourrait s'envisager.

Le potentiel en division parcellaire (16) est élevé et constitue un levier pour assurer une partie des besoins en logement sans consommation foncière.

Communes du Pilat :

► **Brossainc :**

Sur la commune, de nombreuses constructions viennent d'être édifiées ou sont encore en cours de construction (une quinzaine), ou sont programmées (autorisations de construire délivrée pour 5 logements).

Les « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine du village (4) permettent d'assurer une partie des besoins de la commune à plus long terme. Le potentiel dans les deux hameaux (Mantelin et Chataignier) est inexistant. Seuls ¼ des besoins en logement sont assurés dans l'enveloppe urbaine.

Un renforcement de l'urbanisation à proximité de la mairie, dans le cadre d'une opération dense et vertueuse, permettrait de renforcer le poids du bourg dans le village et de satisfaire à la totalité des besoins en logement.

► **Saint jacques d'Atticieux**

Quelques possibilités de densification ont été identifiées dans le village : 6 « dents creuses » dont certaines sont difficilement mobilisables (problème d'accès depuis la RD...), et dans le secteur des Condamines détaché du bourg (1 « dent creuse » et 1 OAP pour un total de 4 logements).

Ce potentiel dans l'enveloppe couvre plus de 60% des besoins en logement.

Pour assurer les besoins de la commune sur les 15 ans du PLUih, une OAP pourrait être envisagée sur le flanc nord du village à condition de maîtriser l'urbanisation par une OAP (enjeux de paysage notamment).

► **Vinzieux :**

Le développement résidentiel récent de Vinzieux s'est porté sur non seulement sur le bourg de Vinzieux avec plus d'une dizaine de constructions individuelles récentes ou de permis de construire accordés, mais aussi sur les secteurs de la Maze et de Gourgoulin qui constituent désormais une entité urbaine plus importante que celle du village (plus d'une quinzaine de « coups partis », et tout autant de constructions récentes).

Sur le village, un potentiel de 7 « dents creuses » est identifié. Il permettra de combler le tissu urbain mais qui ne se traduira pas par un projet structurant pour le centre.

Sur la Maze / Gourgoulin, encore un potentiel de 6 « dents creuses » et une dizaine de possibilités de divisions parcellaires.

In fine, plus de 60% des besoins en logements sont couverts dans l'enveloppe urbaine.

Communes de la vallée de la Vocance :

► **Vocance :**

Environ 40% des besoins en logement sur foncier non bâti sont disponibles au sein des espaces urbanisés. Le centre-village dispose encore d'espaces libres densifiables.

Une diversification des formes urbaines et des logements pourra aussi être prévue sur des espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés). En revanche, des secteurs dans la continuité du centre-village ne pourront pas accueillir de nouveaux logements, en résonance de déficit de réseaux et d'un risque incendie à prendre en compte.

► **Vanosc :**

Près de 50% des besoins en logement sur foncier non bâti sont disponibles au sein des espaces urbanisés. Le centre-village dispose encore d'espaces libres densifiables.

Une diversification des formes urbaines et des logements pourra aussi être prévue sur des espaces interstitiels (espaces naturels, agricoles ou forestiers ceinturés par les espaces urbanisés). En revanche, des secteurs dans la continuité du centre-village ne pourront pas accueillir de nouveaux logements, en résonance de déficit de réseaux et d'un risque incendie à prendre en compte. Idem sur le hameau de Pouillat, où la possibilité de création de logement est très faible du fait de la présence de plusieurs bâtiments agricoles.

Le Monestier :

L'enveloppe des espaces urbanisés ne dispose pas de foncier libre, excepté un espace vert en cœur de village, où les enjeux de préservation (paysage urbain) priment sur la densification. Seules les réhabilitations de logements vacants sont identifiées.

► **Saint-Julien-Vocance :**

L'enveloppe des espaces urbanisés ne dispose pas de foncier libre, excepté des espaces verts en cœur de village, où les enjeux de préservation (paysage urbain) priment sur la densification. Seules les réhabilitations de logements vacants sont identifiées.

06

Paysage

Chiffres clés

9 grandes unités paysagères :

- L'agglomération d'Annonay
- La vallée de la Cance en amont d'Annonay
- Le balcon rhodanien, vallon du Rhône
- Le plateau du Pilat
- Les collines du Pilat
- Le plateau du Haut Vivarais
- Le balcon rhodanien—Vallée de Saint Désirat et Thorrenc
- Le piémont du Haut-Vivarais
- La vallée de la Cance en aval d'Annonay

Méthode

Les grandes unités paysagères d'Annonay Rhône Agglomération ont été déterminées grâce aux unités paysagères des 7 familles de paysages en Rhône-Alpes (Dreal), des unités paysagères du Scot Rives du Rhône, du travail réalisé dans le cadre du diagnostic du PLUi de Vivarhône et de relevés de terrain.

1. 9 grandes unités paysagères pour appréhender le paysage d'Annonay Rhône Agglomération

Méthode pour définir les unités paysagères :

Les grandes unités paysagères d'Annonay Rhône Agglomération ont été déterminées grâce aux unités paysagères des 7 familles de paysages en Rhône-Alpes (Dreal), des unités paysagères du Scot Rives du Rhône, du travail réalisé dans le cadre du diagnostic du PLUi de Vivarhôte et de relevés de terrain.

Les unités paysagères sont issues d'éléments de socles du paysage (géomorphologie, topographie, hydrographie...) et de l'occupation à la fois végétale et humaine (agriculture, faits urbains...) des territoires.

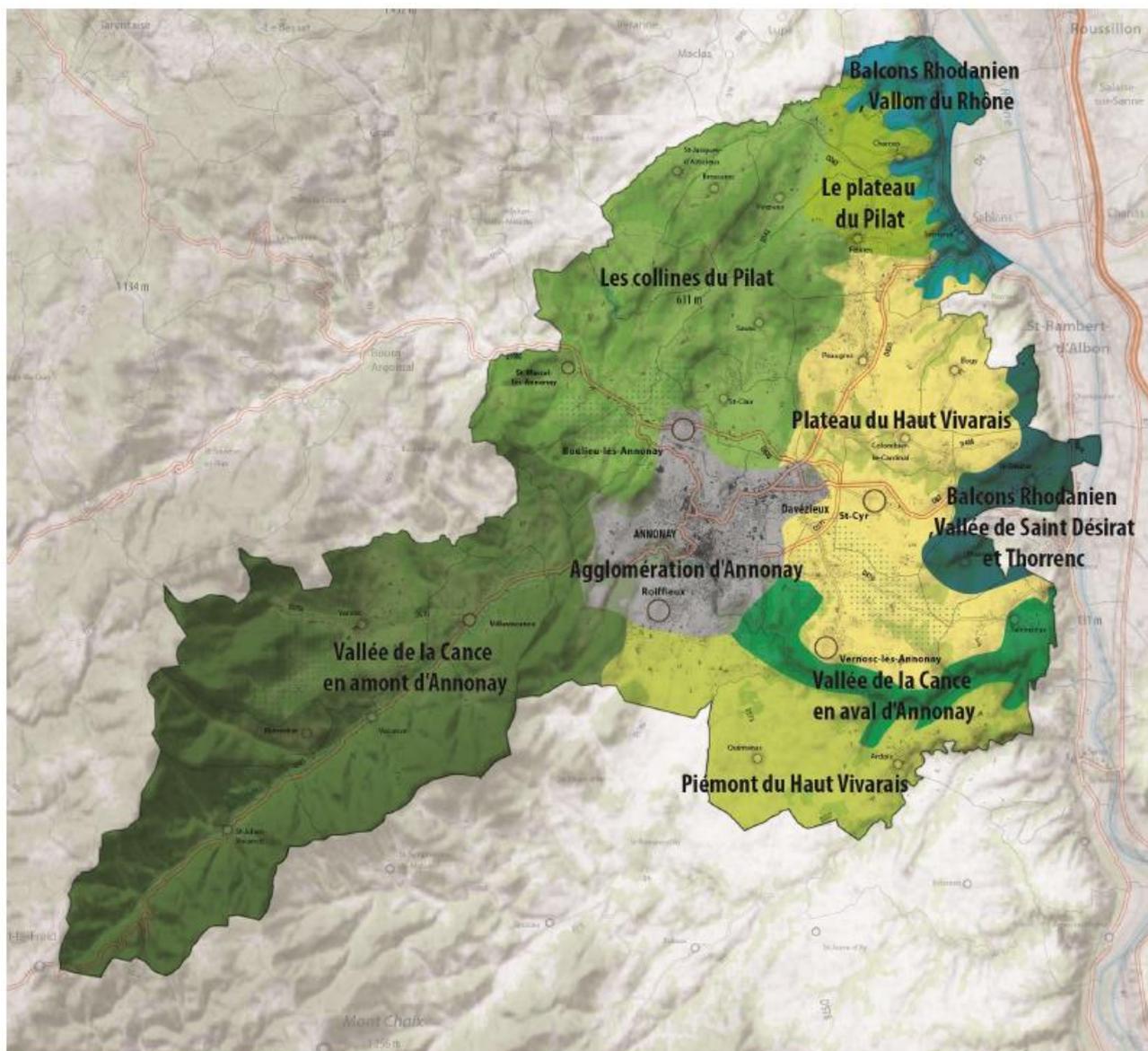
Les éléments structurants et identitaires du territoire sont issus de la combinaison de deux grands massifs : le Pilat et le Vivarais et de deux réseaux hydrauliques : la Cance et la vallée du Rhône.

L'agglomération d'Annonay s'impose comme une unité urbaine élargie aux communes limitrophes de la ville centre.

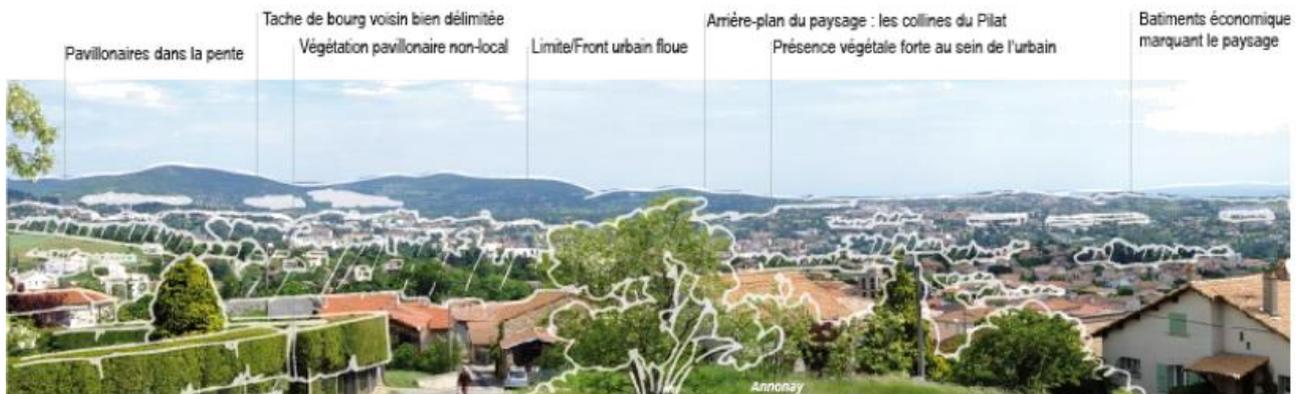
Enfin le plateau du Pilat et la vallée de Saint Désirat constituent deux unités paysagères singulières.

Carte 71 - Grandes unités paysagères d'Annonay Rhône Agglomération

Source : UrbanLyon



1.1. Unité : le cœur d'agglomération d'Annonay



Les grandes caractéristiques

- ▶ Composé de 7 collines et du massif du Pilat
- ▶ La présence de l'eau : deux vallées où coulent la Cance et la Deûme
- ▶ Une grande « coulée verte » constituée d'une forêt dense et apportant un caractère de « nature sauvage » à la ville.
- ▶ Une opposition des formes urbaines entre : le centre ancien compact et encaissé, et les constructions récentes principalement pavillonnaires, éparées et proliférantes.
- ▶ Un patrimoine architectural industriel d'exception marque le paysage en créant des repères visuels telles que les cheminées en brique ...
- ▶ Une entrée de ville à l'est, avec une surabondance de publicité et d'imposants bâtiments économiques.
- ▶ Des limites variées : nettes aux abords de certains reliefs au nord et plus flous au sud.
- ▶ Des villages satellites qui ont préservé leurs spécificités (cœurs anciens, murs le long des voies...).

1.2. Unité : Vallée de la Cance en amont d'Annonay



Les grandes caractéristiques

- ▶ Une topographie marquée entre cols, montagnes et une étroite vallée
- ▶ Une structure homogène avec un ubac naturel et un adret plutôt habité (habitations, élevage ...)
- ▶ Un fort couvert forestier
- ▶ Des points de vue remarquables
- ▶ Un réseau important de sentiers de randonnées et équestres
- ▶ Des points d'appels nombreux (fermes isolées, peuplement de peupliers dans les Thalwegs, clochers...)
- ▶ Une tendance au mitage et à la construction linéaire le long des routes.

1.3. Unité : Balcon rhodanien—Vallon du Rhône

Les grandes caractéristiques

- ▶ Un flanc de coteau avec un relief marqué et les pentes abruptes de la « première marche » au-dessus du Rhône.
- ▶ Un paysage linéaire, marqué par le fleuve Rhône et les grands équipements de la vallée du Rhône (voie ferrée, routes).
- ▶ Des abords de fleuve en cours de mise en valeur : aménagement des quais et du tronçon de la via fluvia.

- ▶ Des espaces escarpés sur les coteaux où s'insèrent de nombreuses parcelles agricoles (vergers, vignobles...).
- ▶ Les côtières sujettes à un développement urbain horizontal.
- ▶ Des vues remarquables.
- ▶ Dans cet ensemble paysager, Serrières se distingue et marque la porte d'entrée du territoire avec un élément identitaire : son point et son alignement de platanes.

1.4. Unité : Le plateau du Pilat



Zoom sur un cas d'étalement urbain :



Ces deux hameaux se développent le long de la route qui les lie. Ce cas pose la question d'une continuité urbaine à venir (changement de la silhouette traditionnellement compacte de ces hameaux) et de la perte de la coupure verte entre ces deux unités construites.

Les grandes caractéristiques

- ▶ Un relief doux, plutôt plat permettant des visions lointaines vers les Alpes, les crêts du Pilat, mais aussi sur la vallée du Rhône.
- ▶ Une mixité de culture (prairies, vergers, céréales, vignes) et d'espaces « naturels » créant des contrastes très flatteurs.
- ▶ Des structures linéaires marquant le paysage (lignes boisées des cours d'eau, nombreuses haies bocagères ...).
- ▶ Des villages spectaculaires aux silhouettes nettes (par exemple Charnas).
- ▶ De nouvelles constructions affectant la ligne de crête du balcon rhodanien.
- ▶ Des villages aux silhouettes plus dispersées (par exemple : Félines, village mixte, émietté).

1.5. Unité : Les collines du Pilat



1.6. Unité : Plateau du Haut-Vivarais

Les grandes caractéristiques

- ▶ Massif de moyenne montagne, offrant des paysages très diversifiés et singuliers avec une tonalité rurale et pastorale.
- ▶ Un relief marqué par une succession de crêtes, de collines et de vallées, permettant des co-visibilités entre les villages.
- ▶ Un point d'appel visuel des deux sommets du Pilat.
- ▶ Des haies bocagères encore bien sauvegardées.
- ▶ Des villages spectaculaires aux silhouettes nettes, par exemple le village perché de Saint-Jacques d'Atticieux et le village de pente de Vinzieux.
- ▶ Divers motifs paysagers aux limites nettes : forêts (résineux majoritaires, mais encore des feuillus), prairies, champs cultivés, haies, landes à genêt...
- ▶ Des villages aux silhouettes plus dispersées, notamment au sud où l'influence d'Annonay se fait sentir, et où le développement urbain se fait dans la pente.

Les grandes caractéristiques

- ▶ Un plateau aux limites franches (gorges de cours d'eau, côtère rhodanienne, début des monts du Pilat, agglomération d'Annonay...) au relief plutôt plat, doux et souple.
- ▶ Des vues somptueuses à 360° sur les Monts d'Ardèche, Le Pilat, les Alpes, le Vercors, mais très impactées par les lignes HT.
- ▶ Une tendance à l'homogénéisation des cultures avec une forte présence des cultures céréalières, et des étendues importantes de vergers.
- ▶ Des repères et points visuels bien présents : vieux mûriers le long des routes, grands cèdres de propriétés bourgeoises, fermes isolées...
- ▶ Des villages aux silhouettes peu marquées avec une tendance à l'étalement dans les bois (Peaugres) et dans les cultures (Bogy, Colombier-le-Cardinal).

1.7. Unité : Balcon rhodanien—Vallée de Saint Désirat et Thorrenc



Les grandes caractéristiques

- ▶ Un paysage singulier lié à la géomorphologie des lieux (un cirque de collines, ouvert vers la plaine du Rhône) et aux pentes raides cultivées par une mixité de cultures appréciable.
- ▶ Deux types de points de vue : l'un panoramique depuis les versants des collines, l'autre restreint en fond de vallée.

- ▶ Quelques signes de déprises agricoles se manifestent par la transformation des prairies en lands à genêt et par l'éparpillement de l'urbanisation dans la pente.
- ▶ Une grande zone d'activité bien visible dans la plaine avec la présence de bâtiments de couleur claire.

1.8. Unité : Piémont du Haut-Vivarais

Les grandes caractéristiques

- ▶ Long plateau ondulé nord-sud, tourmenté par de nombreux monts, collines et variations de relief et par une succession de cours d'eau d'ouest en est, comme les gorges de la Cance qui donnent force au paysage.
- ▶ Quelques beaux panoramas que l'on peut admirer sur les points hauts.
- ▶ Une alternance de boisements, forêts avec des pâturages et prairies qui donne une impression de tranquillité.
- ▶ Plusieurs éléments isolés ou linéaires ponctuent le paysage : des fermes isolées ou les villages, des arbres isolés, de majestueux alignements de platanes, des haies de cerisiers bordant les prairies.

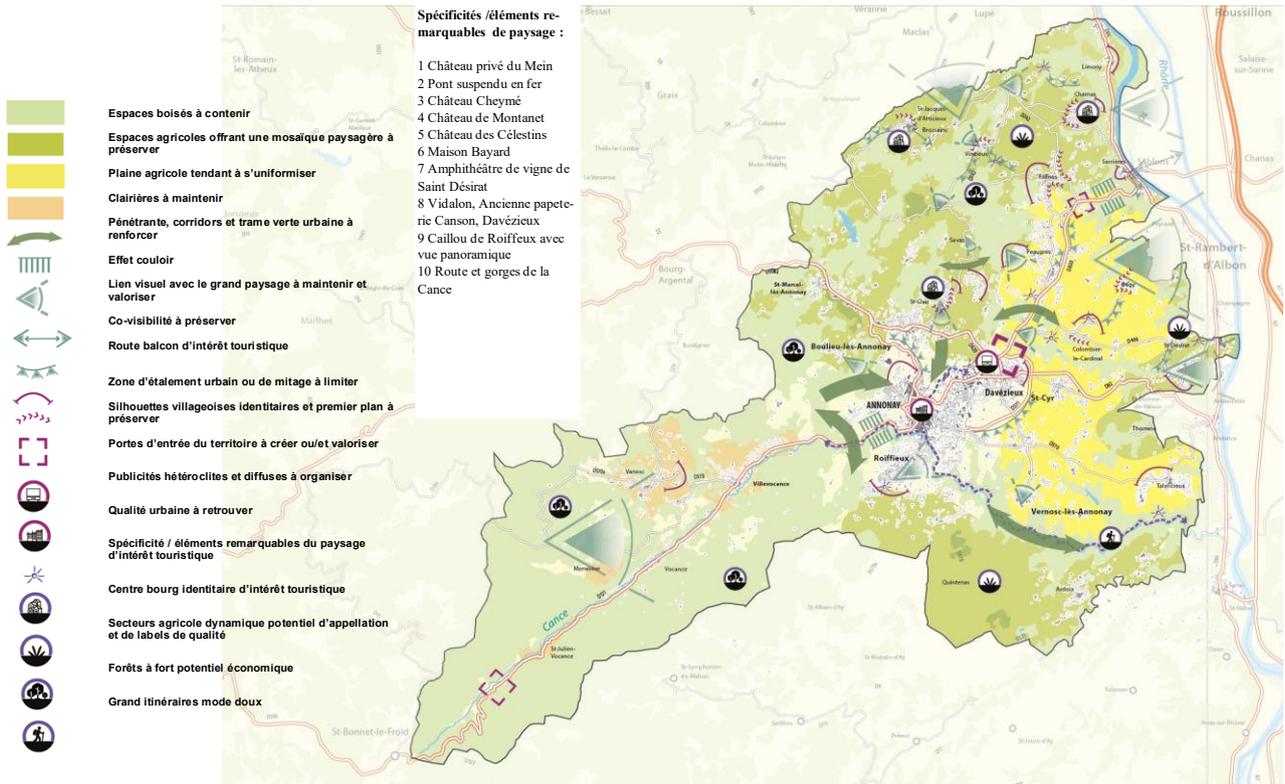
1.9. Unité : Vallée de la Cance en aval d'Annonay

Les grandes caractéristiques

- ▶ Une gorge sinieuse peu accessible, boisée, très profonde et parcourue par une route étroite en encorbellement.



2. Diagnostic du paysage



3. Synthèse des enjeux paysagers

Constats	Enjeux	Besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 9 grandes unités paysagères : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les Balcons Rhodanien Vallon du Rhône ✓ Le Plateau du Pilat ✓ Les collines du Pilat ✓ Plateau du Haut Vivarais ✓ Balcons Rhodanien Vallée de Saint Désirat et Thorrens ✓ Vallée de la Cance en aval d'Annonay ✓ Piémont du Haut Vivarais ✓ Vallée de la Cance en amont d'Annonay ✓ Agglomération d'Annonay ▶ Une porte sur les Monts du Pilat ▶ Un cœur de l'Ardèche Verte ▶ Une identité paysagère marqueur du territoire, par sa topographie, le rythme de ses espaces ouverts et fermés, les éléments patrimoniaux bâtis et naturels, les vues remarquables ▶ Un cadre de vie de qualité ▶ Un réseau important de sentiers de randonnées et équestres 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La qualité paysagère ▶ L'identité et la singularité d'Annonay Rhône Agglomération ▶ La qualité et la fonctionnalité des interfaces entre espaces bâtis et non bâtis ▶ La qualité du cadre de vie face aux risques et aux nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Préserver les grands équilibres du paysage ▶ Positionner le paysage comme une composante à part entière du projet ▶ Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire ▶ Préserver les grands paysages et la lecture des reliefs en conservant des versants à dominante paysagère d'usage agricole et limitant l'enfrichement des coteaux par un développement d'ensemble forestier de faible qualité et leur urbanisation. ▶ Maintenir les motifs identitaires qui sont les espaces de prairies structurées par des haies bocagères et autres espaces agricoles et viticoles (vergers, vignes, prairies, haies). Il s'agit de lutter contre la déprise agricole et la fermeture des paysages et des vues. ▶ Valoriser l'économie des espaces agricoles, viticoles et forestiers. ▶ Conserver les vues remarquables sur le paysage lointain et proche et ouvrir les perspectives visuelles et ainsi marquer l'identité du lieu. ▶ Définir des limites claires entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles et stopper le mitage. ▶ Développer des portes d'entrée accueillantes à l'échelle du territoire et des communes, en veillant à l'intégration paysagère des bâtiments et à la maîtrise de la publicité. ▶ Lutter contre l'étalement urbain c'est-à-dire le développement linéaire et horizontal de la ville par rapport aux lignes paysagères et favoriser l'urbanisation « en épaisseur ». Les nombreuses situations de pentes justifient d'être particulièrement vigilant aux localisations des constructions nouvelles, car l'impact visuel est très important. Il s'agit donc de limiter l'habitat nouveau sur les versants. ▶ Intégrer les constructions nouvelles à leur environnement en respectant les codes esthétiques des bâtiments traditionnels (volumes, couleurs) et en intégrant une végétalisation des constructions ou des bâtiments en relation avec les haies bocagères ou autres typologies de plantations existantes, notamment pour les équipements et autres constructions nécessaires au développement des activités économiques. ▶ Révéler le potentiel des grandes unités paysagères et révéler les éléments remarquables du patrimoine bâti et végétal pour renforcer la qualité du cadre de vie et promouvoir le tourisme local. Il s'agit de protéger les grands

Constats	Enjeux	Besoins
		<p>ensembles et de repérer et mettre en valeur les points de vue, route en balcon, cône de vue les plus remarquables.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Aménager les espaces publics en tenant compte de l’environnement naturel et historique du territoire qui constituent un patrimoine commun. Il s’agit notamment de la présence de l’eau, mais aussi des murs en pierre, de bâtiments industriels de qualité, d’essences végétales spécifiques. ▶ Valoriser les espaces naturels et forestiers par le développement d’activités en pleine nature tels que les hébergements insolites ou parcours forestiers... ▶ Favoriser la préservation du patrimoine bâti exceptionnel tel que le château de Colombier-le-Cardinal. ▶ Encourager la mise en place d’une trame verte et bleue comme support de projets à finalité écologique, paysagère et récréative et développer les systèmes de liaisons vertes en s’appuyant sur les espaces agricoles et naturels aux abords des bourgs et villages. ▶ Développer les parcours modes doux à grande échelle par le biais notamment de la Cance et de la Deûme, que longe la Via Fluvia et d’une trame verte déjà bien présente et favoriser les liens entre le centre et les coteaux. ▶ Maintenir la qualité du lien visuel avec le grand paysage, du territoire d’Annonay Rhône Agglomération vers le grand paysage de la vallée du Rhône, mais aussi des montagnes du Pilat et des Alpes.

07

Formes urbaines

Chiffres clés

5 grandes « familles » de tissus urbains et paysagers :

- les tissus compacts,
- les tissus discontinus,
- les pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif,
- les tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés,
- les espaces non bâtis.

Définitions

Source : *Espace urbain, vocabulaire et morphologie*, MONUM, édition du patrimoine 2003

Tissu urbain : « Dans une agglomération, cumul d'aménagements de l'espace et leurs relations les uns avec les autres : disposition et typologie des édifices, du parcellaire, de la voirie, forme des espaces libres et leurs rapports, expression des contraintes du site : hydrographie, relief... Mot issu du vocabulaire du textile, repris par la médecine. »

Homogénéité : conservation des dispositions d'ensemble et des bâtiments remontant à l'origine de l'urbanisation.

1. L'analyse des tissus urbains, un outil pour un développement maîtrisé du territoire

Contexte

L'identité du territoire d'Annonay Rhône Agglo se dessine à travers la diversité de ses tissus* et les formes urbaines qui le composent. De fait, l'analyse des tissus urbains est un outil essentiel de compréhension du territoire. Elle permet de définir les ensembles cohérents et d'identifier les tissus porteurs de qualités et témoigne d'une réalité complexe des différentes évolutions morphologiques... L'analyse de tous les tissus urbains et paysagers des 29 communes du territoire d'Annonay Rhône Agglo contribue à appréhender l'agglomération dans sa globalité en dépassant les « frontières » administratives. Ainsi, l'enjeu est de trouver un juste équilibre entre conservation et développement contemporain et faciliter la définition des qualités urbaines des constructions nouvelles dans les ensembles bâtis existants.

En premier lieu, l'étude des formes urbaines appréhende les transformations urbaines à venir et propose un cadre à ces évolutions. En effet, chacun des tissus répond à des critères variés tels que la forme du parcellaire, le rapport à la voirie, les fonctions urbaines ou le reflet entre espaces pleins et espaces vides.

Chaque typologie définie pourra évoluer de manière importante ou à la marge, tant dans sa forme urbaine que dans ses fonctions. De cette manière, l'analyse n'impose pas une « mise sous cloche » des tissus mais offre des possibilités d'évolution différenciées et adaptées à la réalité du territoire.

Préserver la diversité et la singularité des formes urbaines de l'agglomération d'Annonay permet de lutter contre l'uniformisation du territoire, d'encourager l'innovation architecturale tout en préservant l'héritage du passé. Par conséquent, le respect de la qualité du cadre de vie des habitants est un enjeu essentiel pour garantir la qualité urbaine sur le territoire.

La méthode utilisée

Ces tissus urbains se répartissent en plusieurs groupes qui se définissent par leurs formes urbaines, leurs fonctions, leur rapport à la trame urbaine et un style architectural... Le critère d'homogénéité* est une caractéristique principale, indiquant le niveau de cohérence urbaine et le degré de transformation de l'ensemble pointé.

En effet, les tissus homogènes, encore très unis et lisibles, témoignent d'un effet de masse et offrent moins de possibilités de transformations qu'un tissu hétérogène. Ce dernier se révèle plus mutable en raison des transformations aléatoires successives déjà produites.

Parallèlement à ce degré d'homogénéité, d'autres critères permettent la classification des tissus :

- ▶ la fonction, unique ou multiple (résidentiel, économique, spécifique...),
- ▶ le degré de compacité,
- ▶ le critère de forme urbaine dominante (continuité, discontinuité),
- ▶ les spécificités morphologiques,
- ▶ l'histoire (les formes urbaines étant par nature héritées des évolutions historiques des territoires),
- ▶ le critère urbain ou non bâti est un autre élément de classification.

Ainsi se dégagent cinq grandes « familles » de tissus urbains et paysagers, qui se répartissent en sous-familles regroupant plusieurs tissus. Ces tissus possèdent des caractéristiques différentes, pouvant toutefois être regroupées selon leurs aspects dominants, croisant des spécificités fonctionnelles et morphologiques.

Ces cinq familles sont les suivantes :

- ▶ les tissus compacts,
- ▶ les tissus discontinus,
- ▶ les pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif,
- ▶ les tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés,
- ▶ les espaces non bâtis.

Ces familles se déclinent ensuite en sous catégories. Ces différences sont liées :

- ▶ au parcellaire, à l'espace public et la voirie,
- ▶ à l'occupation de la parcelle (implantation, gabarit),
- ▶ au rapport bâti/végétal ; aux diversités d'organisations urbaines,
- ▶ aux spécificités du vocabulaire bâti et végétal.

Cette analyse, conduite à l'échelle intercommunale, contribuera à la définition des zonages et du règlement (densité, emprise au sol, hauteur...).

Principes de lecture

Une fiche de présentation des typologies de tissus est établie pour en révéler les caractéristiques et la répartition spatiale dans le territoire.

Ainsi, elle contient :

- ▶ une description sensible, présentant le contexte et les origines, les formes et fonctions ;
- ▶ les principaux enjeux du tissu ;
- ▶ des photos illustrant la morphologie type du tissu ;
- ▶ un croquis d'ambiance ;
- ▶ le résumé des spécificités du tissu ;
- ▶ des données chiffrées : surface totale, nombre de parcelles, surface moyenne des parcelles, coefficient d'emprise au sol (CES), hauteur moyenne, nombre et densité de logements.

Ces chiffres doivent, toutefois, être lus avec précaution, avec des marges d'erreur possibles en raison des outils d'analyse et des données à disposition, parfois partielles.

Formes	Fonctions	Catégorie de tissu
TISSUS COMPACTS	De centralité multifonctionnelle	Tissu historique imbriqué
		Tissu de faubourg
	A caractère résidentiel	Tissu composite
		Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
TISSUS DISCONTINUS	À dominante résidentielle	Tissu d'habitat collectif
		Tissu d'habitat individuel
	Economique	Tissu de zones industrielles, zones et locaux d'activités
PIÈCES URBAINES DE GRANDE EMPRISE	D'intérêt collectif	Objet discontinu de grande emprise et d'intérêt collectif
TISSUS FAIBLEMENT URBANISÉS	A dominante végétale	Tissu de grandes propriétés et de maisons bourgeoises
ESPACES NON BÂTIS	À caractère végétal	Espace naturel, agricole et/ou aménagé

2. Le tissu urbain imbriqué

Contexte et origine

Les tissus historiques imbriqués se sont implantés dès la période médiévale, puis à la Renaissance, en des lieux stratégiques (points culminants propices aux points de vue panoramiques, développement au pied d'une seigneurie... dans l'objectif de se protéger des invasions, intempéries, inondations, etc.), suivant une organisation concentrique, ramassée sur elle-même ou conditionnée par les limites de la ville (enceinte fortifiée comme à Boulieu-lès-Annonay).

Ils sont également implantés plus tardivement, principalement aux XVIIIe-XIXe siècles, le long des voies historiques, autour d'une église, d'une maison seigneuriale, d'un espace public structurant... Cette typologie bâtie concerne chacune des communes de l'agglomération et constitue un patrimoine ordinaire souvent peu reconnu.

Formes et fonctions

Ces tissus concernent des sites denses de bourgs et villages, voire de cités historiques et correspondent en général aux centralités. Cette typologie de tissu prend la forme de maisons de ville et de petits immeubles de rapport.

Leurs fonctions sont multiples : les rez-de-chaussée (voire le premier niveau pour, entre autres, le stockage) accueillent généralement commerces, activités, services, équipements..., tandis que la fonction résidentielle est plutôt dévolue aux étages, bien qu'elle tende parfois à investir les maisons de ville dans leur intégralité.

Enjeux

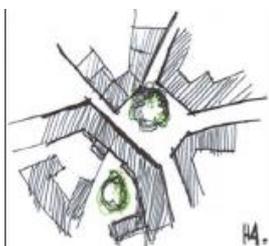
Le renouvellement de ces centralités historiques, de façon harmonieuse, nécessite de trouver un équilibre entre qualités et développement, afin de répondre aux évolutions des modes de vie, tout en prenant en compte les caractéristiques spécifiques du tissu.

Spécificités

- ▶ Une forte densité bâtie,
- ▶ Une compacité variable, en fonction de l'organisation (étirement du tissu le long de l'axe historique ou concentration ramassée autour d'un point,
- ▶ Une hauteur relative (R+2 ou 3 en moyenne), une légère variation de l'épannelage (demi-niveaux),
- ▶ Un maillage secondaire piéton à ciel ouvert ou couvert reliant les cours intérieurs ou les rues,
- ▶ Un parcellaire étroit qui conditionne un rythme de façade variable et irrégulier (unités bâties étroites) et une continuité sur rue, favorable à l'animation des rez-de-chaussée ;
- ▶ Un vocabulaire architectural variable allant d'une exécution modeste avec peu de modénature jusqu'à un traitement plus soigné mettant en valeur le travail de la pierre, à travers des éléments de modénature de qualité accompagnant principalement les baies (chaînage d'angle, encadrement, entablement, fronton, madone, niche, arc en accolade, meneaux...), une façade plutôt lisse, avec une absence de saillie de type balcon, un vocabulaire des volets rythmant les façades.
- ▶ Des fonds de parcelles généralement occupés par des bâtiments annexes, voire occasionnellement plantés.

Données chiffrées

- ▶ Surface moyenne des parcelles : 115 m²
- ▶ CES moyen : 37,4%
- ▶ Hauteur moyenne : 10-13 m
- ▶ **Densité de logements dans ce tissu : 36,34 logements/hectare**



3. Le tissu historique de faubourg

Contexte et origine

Les faubourgs se sont développés le long des voies de communication, de façon linéaire en « village-rue », en articulation avec les voies secondaires, ou bien en dehors des limites de l'enceinte fortifiée. Ils sont également liés au développement de quartiers industriels.

Le faubourg, constitue un territoire urbain complexe, mais relativement lisible, façonné par des activités humaines bien typées où s'imbriquent étroitement habitat et lieux de travail, artisanat, industrie et commerce.

Présents en faible nombre dans l'agglomération (Limony, Serrières, Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux) ils possèdent un rôle particulier dans l'évolution de la ville, en raison de la typicité de leurs formes urbaines et de la possible mixité de leurs fonctions.

Formes et fonctions

Ils se développent en général sur un parcellaire dense et étroit. Le bâti est aligné sur rue, de façon quasi-continue (quelques retraits ou vides offrent des percées visuelles et espaces de respiration).

Les faubourgs, un temps hors les murs, sont aujourd'hui au cœur des centralités. Ils sont devenus des lieux de rencontres, de partage, d'échanges sociaux, culturels, économiques... Toutefois, ils ne possèdent pas toujours de fonction de centralité, au profit parfois d'un caractère plus résidentiel.

Ces faubourgs, porteurs d'urbanité, sont globalement caractérisés par une riche diversité urbaine, architecturale et fonctionnelle. Ils répondent à une offre d'habitat diversifié du fait de la multiplicité des formes bâties, et de la présence de poches végétales qui participent à la qualité du cadre de vie.

Enjeux

Ils sont soumis à une forte pression, par leur emplacement central, leur hétérogénéité naturelle et leur caractère modeste. Il importe d'être vigilant sur leur devenir, au risque de perdre l'esprit des lieux et la mémoire de ces quartiers historiques, souvent à caractère patrimonial.

Spécificités

- ▶ Une variété des typologies bâties : maison de ville, immeuble de rapport, locaux d'activités et pavillons anciens se côtoient ;
- ▶ Une hétérogénéité des hauteurs (variation de l'épannelage d'un niveau en moyenne) sur la façade qui compose la rue, mais également entre le 1er et 2e rang ;
- ▶ Une lecture du parcellaire en façade ;
- ▶ Une variété d'implantation (bâtiments d'activités, immeubles et maisons de ville en front de rue ; pavillons en léger retrait ménageant un frontage privé pouvant être végétalisé ;
- ▶ Une faible présence des décors (hormis les décors peints en façade, aux lignes géométriques, et les animations de toitures tels les redents, les lucarnes, les croupes, les créneaux...);
- ▶ Une mixité fonctionnelle (activités industrielles, artisanales, tertiaires et résidentielles en front de rue, seconde bande et cœur d'ilot ainsi que des rez-de-chaussée animés) qui tend à disparaître.

Données chiffrées

- ▶ Surface moyenne des parcelles : 143 m²
- ▶ CES moyen : 40,7%
- ▶ Hauteur moyenne : 10-13 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 53,94 logements/hectare



4. Le tissu composite

Contexte et origine

La ville étant le produit d'une sédimentation, rares sont les tissus, surtout anciens, non composites. En effet, à l'exception de certains tissus monofonctionnels récents, souvent étendus (lotissements pavillonnaires, zones d'activités, zones industrielles...), ou d'autres plus anciens mais conservés intacts, la grande majorité des tissus urbains incorpore différents éléments (parcellaire, voirie, bâti) et d'époques de construction variées.

Aussi sont qualifiés de composites certains tissus où ce caractère est particulièrement marqué.

Formes et fonctions

Les tissus composites se composent de différentes formes bâties emboîtées sans organisation raisonnée.

Certains tissus mixent les fonctions résidentielles avec des activités qui s'implantent entre les pavillons individuels. Les deux fonctions ne dialoguent pas entre elles et génèrent des lieux peu structurés, souvent déconnectés et sans grande qualité, marqués par une forte discontinuité bâtie, des ruptures en termes de hauteur, un rapport faible à l'espace public et un rapport variable au végétal.

Relativement peu denses et hétérogènes, ces ensembles n'ont pas de caractère structurant, mais offrent des espaces de respiration et végétalisation.

Ces tissus se situent généralement en périphérie des centres, intermédiaires entre les centralités et les secteurs résidentiels d'habitat collectif ou individuel. Ils se concentrent également aux entrées de ville, espaces de délaissé urbain qui offrent d'importantes possibilités de reconquête urbaine. On en rencontre également à proximité de zones d'activités.

Enjeux

Ces tissus sont en cours de mutation. Ils présentent donc un potentiel foncier, en termes de recomposition de la ville sur elle-même.

Toutefois, une trop grande hétérogénéité, si elle n'est pas cadrée, peut présenter un risque de déstructuration du tissu urbain lui-même et de son articulation avec le reste de la ville.

Deux possibilités d'évolution se démarquent concernant cette typologie de tissu :

- ▶ un renouvellement assumé vers des formes plus compactes, de type collectif,
- ▶ ou un maintien de la diversité de formes et d'échelle.

Spécificités

- ▶ Une variété des typologies bâties : maison de ville, pavillon, locaux d'activités et immeubles se côtoient ;
- ▶ Une hétérogénéité des hauteurs sur la façade qui compose la rue, mais également entre le 1er et 2ème rang ;
- ▶ Une variété d'implantation (immeubles et maisons de ville souvent en front de rue ; pavillons et bâtiments d'activités en retrait ménageant un frontage privé pouvant être végétalisé ;
- ▶ Une mixité fonctionnelle (activités industrielles, artisanales, tertiaires et résidentielles).

Données chiffrées

- ▶ Surface moyenne des parcelles : 334 m²
- ▶ CES moyen : 23,2 %
- ▶ Hauteur moyenne : 10-13 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 11,50 logements/hectare



5. Le tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire

Contexte et origine

Les tissus d'habitat individuel ordonnés sur rue sont, en général, postérieurs à 1970 et renvoient principalement à des réalisations récentes sous forme d'opérations d'ensemble recherchant un rapport privilégié à l'espace public, à vocation monofonctionnelle.

Allant jusqu'à un habitat intermédiaire, le caractère resserré des tissus individuels est repris, permettant une moindre consommation d'espaces naturels par rapport à d'autres formes pavillonnaires.

Formes et fonctions

L'une des premières caractéristiques de ces tissus est la logique d'organisation et d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, selon une mitoyenneté ou semi-continuité (maisons jumelées, en bande, en créneau...). Ce système urbain s'accompagne de jardins d'ornements formant un ensemble composite, partiellement visible depuis la rue. Les clôtures sont généralement plantées et le végétal assure un rôle structurant.

Enjeux

Le développement de ces tissus constitue une alternative intéressante aux modes d'habitat pavillonnaire. Il permet un renouveau de l'habitat, de l'urbanisme et des formes urbaines en adéquation avec les enjeux environnementaux. Ces formes peuvent se développer en réinterprétant le tissu de faubourg, en densifiant le tissu pavillonnaire ou en cœur d'îlot de tissu collectif, dans le souci du respect du contexte urbain (hauteur, forme, part de végétal...).

Spécificités

- ▶ Une organisation et structuration par rapport à la rue et entre constructions (implantation, discontinuité, morphologie, hauteur) ;
- ▶ Un rapport privilégié avec le végétal, qui constitue un élément majeur de qualité (percées visuelles, frontage privé végétalisé, végétation débordante...);
- ▶ L'attention aux systèmes de clôtures (ajourées ou végétalisées), occupant ici une place majeure pour la perception et la diffusion de la végétation.

Données chiffrées

- ▶ Surface moyenne des parcelles : 249 m²
- ▶ CES moyen : 18,9 %
- ▶ Hauteur moyenne : 10-13 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 20,71 logements/hectare



6. Le tissu historique de hameau

Contexte et origine

Disséminés sur tout le territoire, les hameaux constituent d'authentiques témoignages d'une urbanisation rurale ancienne. Ces ensembles forment des entités autonomes implantées au plus près des voies. De plus, une valeur patrimoniale forte leur est souvent attribuée. En effet, les hameaux sont le reflet d'un mode de vie rural qui a produit une architecture en harmonie avec le paysage.

Formes et fonctions

Implantés sur un parcellaire aéré, les hameaux s'organisent autour de voies étroites, souvent sinueuses, ménageant des espaces publics « résiduels ». Le paysage de la rue se définit par un front urbain marqué, issu de l'implantation du bâti à l'alignement et de la présence de murs d'enceinte structurants, percés de hauts portails.

Les hameaux adoptent divers systèmes d'organisation : autour d'un carrefour de voie, allongé le long d'un axe historique ou ramassé de façon concentrique autour d'un point central (chapelle par exemple). Le bâti, quant à lui, suit une logique d'implantation en fonction de l'orientation de la rue afin de bénéficier d'un plus grand ensoleillement. Les hameaux se caractérisent également par un paysage relativement minéral, bien que la discontinuité bâtie permette la perception de la végétation sur les arrières de parcelles, ou des vues sur le grand paysage ou les terres agricoles environnantes. Les formes bâties adoptent des volumes simples de type corps de ferme, composés d'un corps de logis principal et ou de plusieurs corps de bâti dont des dépendances (fenil, grange, four à pain, poulailler, clapier...). Les bâtiments présentent des façades de facture modeste construites avec des matériaux locaux.

Cette typologie concerne également des cas de fermes agricoles isolées, de taille conséquente dans le paysage. Elle peut également comprendre des hangars isolés connectés au tissu urbain.

Enjeux

Encore le plus souvent homogènes, les hameaux témoignent d'un ancien mode d'habiter, en relation aux espaces naturels et agricoles et constituent des points d'ancrage dans le territoire. Cette homogénéité générale est cependant remise en cause aujourd'hui par le développement de maisons individuelles non respectueuses de ces configurations.

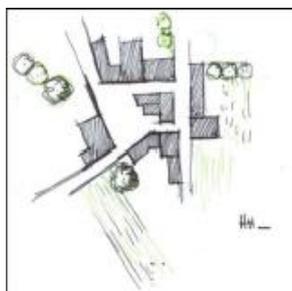
En tant que système bâti cohérent et patrimonial, la préservation de cette homogénéité est donc essentielle.

Spécificités

- ▶ Parcellaire aéré, voiries étroites, espaces publics « résiduels » ;
- ▶ Densité bâtie ;
- ▶ Semi-continuité bâtie ;
- ▶ Logique d'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la rue et de l'ensoleillement ;
- ▶ Parcelle souvent prolongée par des terres agricoles (arrière-plan) ;
- ▶ Organisation du bâti concentrique, autour d'un carrefour de voie ;
- ▶ Volumétrie simple, hauteur modérée, architecture fonctionnelle
- ▶ Bâtiments en matériaux locaux, le plus souvent en pierre et pisé.

Données chiffrées

- ▶ Surface moyenne des parcelles : 184 m²
- ▶ CES moyen : 26,1 %
- ▶ Hauteur moyenne : 7-10 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 11,09 logements/hectare



7. Le tissu d'habitat collectif

Contexte et origine

Ces tissus regroupent des quartiers ou bâtiments de taille variable, allant de l'unité de logements aux grands ensembles, issus de l'urbanisme des années 1960-70. Ils définissent une nouvelle forme urbaine, en rupture avec les quartiers historiques. Des ensembles de construction plus récente, et généralement gérés en copropriété, sont également représentés sur le territoire. Ces ensembles d'immeubles d'habitat collectif bénéficient d'un cadre végétal de qualité. De vastes surfaces dévolues à la végétation créent des écrans de verdure entre les constructions. Certaines copropriétés connaissent un phénomène de dégradation et nécessitent des requalifications (du bâti, des espaces extérieurs) et des travaux d'amélioration du confort énergétique.

Formes et fonctions

Qu'il s'agisse de grands ensembles ou de taille restreinte, leur forme urbaine se caractérise par :

- ▶ une implantation sur de grandes parcelles, de façon libre (souvent liée à la recherche d'orientation),
- ▶ un rapport à la rue peu perceptible, en raison des reculs très marqués des bâtiments. Ce sont les systèmes de clôture ou de transition et le traitement du retrait qui permettent de structurer la limite entre l'espace public et privé, souvent réduite à un non-lieu ;
- ▶ une forte discontinuité entre les constructions, traitée différemment selon la qualité des programmes de constructions ;
- ▶ des hauteurs généralement élevées ou modérées ;
- ▶ une faible emprise au sol : l'implantation lâche du bâti dégage d'importants espaces libres au sol. Ces espaces peuvent être structurés par des compositions paysagères ou, au contraire, souffrir d'une déficience de traitement qualitatif ;

- ▶ une forte emprise des surfaces de stationnement souvent minérales ;
- ▶ une discontinuité avec le tissu environnant, des ruptures, un manque de cohérence dans le traitement des abords.

Enjeux

Les enjeux sont multiples :

- ▶ L'articulation de ces secteurs avec les quartiers environnants
- ▶ L'amélioration de la qualité de l'habitat (dont la rénovation énergétique) et densification maîtrisée ;
- ▶ L'encouragement de la diversité des fonctions (notamment économique).

Spécificités

- ▶ Implantation indépendante de la voie et de l'espace public ;
- ▶ Implantation sur parcelle de taille moyenne ou importante ;
- ▶ Discontinuité avec le tissu environnant ;
- ▶ Emprise au sol peu importante générant beaucoup d'espaces non construits ;
- ▶ Discontinuité bâtie ;
- ▶ Surface de stationnement.

Données chiffrées

- ▶ Surface bâtie moyenne (tous types de bâtiments) : 477 m²
- ▶ CES moyen : 20,6 %
- ▶ Hauteur moyenne : 16-19 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 70,96 logements/hectare



8. Le tissu d'habitat individuel

Contexte et origine

Les tissus d'habitat individuel se sont fortement développés à partir des années 1960, de façon monofonctionnelle et souvent déconnectée de leur environnement. En effet, le développement des quartiers d'habitations individuelles s'effectue, selon les disponibilités foncières, sur d'anciens terrains agricoles ou naturels, à la périphérie des centres ou même à leur contact dans les communes plus rurales, au contact des faubourgs ou des grands ensembles dans les communes plus denses.

Formes et fonctions

Ce « nappage pavillonnaire », fortement consommateur d'espace, se réalise majoritairement sous forme de lotissements et d'opérations d'ensemble, autrement dit de façon organisée pour partie, mais non composée par rapport à l'espace public ou à l'environnement immédiat. Il s'effectue également de façon plus diffuse.

La forme urbaine la plus répandue est la maison isolée en milieu de terrain, en retrait des limites séparatives. Les constructions s'implantent sur des parcelles de plus en plus petites, notamment du fait de la division parcellaire, phénomène en plein essor, souvent au détriment de la surface du jardin. Elles adoptent une multiplicité de formes et modèles esthétiques, ou a contrario optent pour un modèle type répété au sein du lotissement.

La connexion avec les tissus environnants ne s'opère pas toujours de façon satisfaisante (voie en impasse, architecture banale qui néglige parfois les spécificités morphologiques et paysagères des lieux, imperméabilisation des sols...). Le rapport à l'espace public est quasi inexistant, les maisons étant tournées sur leurs espaces privatifs, constitué de jardins d'ornements sans composition. Les limites sont fortement marquées par de hauts murs et portails pleins ou végétalisés sans transparence (haies d'essence mono spécifique).

Enjeux

Ces tissus, par les importantes superficies qu'ils recouvrent, ont un impact majeur dans le paysage urbain de l'agglomération. La maîtrise de leur expansion et l'encadrement de leur évolution sont essentiels, notamment en favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et permettant d'introduire une diversité de formes d'habitat et plus de qualité de vie. Il est important de veiller également au traitement des lisières des espaces naturels pour préserver leur intégrité, ainsi qu'à la qualité des interfaces avec les zones agricoles, pour limiter les conflits d'usage et maintenir les conditions indispensables à la bonne exploitation des terrains agricole notamment.

Spécificités

- ▶ Voiries en impasse, souvent privées : pas d'espace public ;
- ▶ Implantation libre, plutôt au centre de la parcelle, en retrait des limites séparatives, avec jardin autour ;
- ▶ Organisation : en lotissement, lâche, développement diffus ;
- ▶ Multiplicité des formes bâties et modèles esthétiques ou au contraire maison-type répétée « à l'infini » ;
- ▶ Parsemage d'essences et de type de végétation.

Données chiffrées

- ▶ Surface bâtie moyenne (tous types de bâtiments) : 405 m²
- ▶ CES moyen : 9,8 %
- ▶ Hauteur moyenne : 7 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 6,23 logements/hectare



9. Le tissu de zones industrielles, zones et locaux d'activités

Contexte et origine

Installées d'abord sur des emplacements stratégiques, au bord des voies fluviales, les activités se sont peu à peu déplacées au gré des opportunités foncières. Elles se sont installées le plus souvent en limite des espaces urbanisés.

Des sites anciens, souvent emblématiques et à valeur patrimoniale, sont encore présents (Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux...) mais tendent à disparaître au regard des opportunités foncières qu'ils offrent.

On rencontre également nombre de microsites d'activité, encore présents de façon diffuse en milieu urbain, constitués de bâtiments d'activités de moindres dimensions implantés sur des parcelles de taille modeste.

Formes et fonctions

Ces sites d'activités se caractérisent par une forte emprise au sol et une parcelle de grande superficie. Une importante surface imperméabilisée est dédiée au stationnement et à la logistique aux dépens d'espaces de végétation, qui se font rares. La forme bâtie est influencée par la fonction des activités, les bureaux permettant une forme plus qualitative contrairement aux bâtiments industriels, davantage conditionnés par les enjeux économiques.

Les sites ont souvent été aménagés sans véritable lien avec leur environnement. Leur composition urbaine et leur qualité architecturale ont souvent été médiocres. Elles font aujourd'hui de plus en plus l'objet de projets de requalification (améliorations liées aux enjeux environnementaux, vers plus de mixité, etc.).

Les bâtiments des microsites d'activités se démarquent des constructions environnantes par un retrait d'implantation, des limites séparatives marquées, une emprise importante des enseignes et ne s'insèrent pas harmonieusement dans l'environnement immédiat. Ces tissus possèdent par ailleurs une végétation résiduelle, ponctuellement en fond de parcelle et quelques limites végétalisées.

Cette typologie concerne également des cas de fermes agricoles isolées, de taille conséquente dans le paysage. Elle peut également comprendre des hangars isolés connectés au tissu urbain.

Enjeux

Pour ces tissus économiques, souvent peu intégrés dans leur environnement et générateurs de nuisances, les enjeux urbains s'articulent autour :

- ▶ D'une meilleure intégration des activités dans leur environnement urbain ; le traitement qualitatif et paysager,
- ▶ De la prise en compte des données environnementales et la gestion des risques technologiques,
- ▶ De la prise en compte et la préservation de la valeur patrimoniale de certains sites industriels anciens, qui peut constituer un véritable vecteur de qualité urbaine.

Spécificités

- ▶ Absence de lien avec l'environnement proche ;
- ▶ Forte emprise au sol pour les grands sites ;
- ▶ Discontinuité bâtie ;
- ▶ Vocabulaire architectural classique ;
- ▶ Matériaux légers ;
- ▶ Implantation regroupée dans des zones (ZI/ZA/zones commerciales) ou diffuse (hangars agricoles notamment) ;
- ▶ Emprise au sol variable ;
- ▶ Végétation résiduelle ;
- ▶ Surfaces de stationnement imperméabilisées importantes.

Données chiffrées

- ▶ Surface bâtie moyenne (tous types de bâtiments) : 774 m²
- ▶ CES moyen : 35,6 %
- ▶ Hauteur moyenne : 7-10 m



10. Objet discontinu de grande emprise et d'intérêt collectif : équipements publics

Contexte et origine

Cette catégorie regroupe les bâtiments, ensembles de bâtiments ou espaces bénéficiant d'un aménagement spécifique et constituant un objet en contraste marqué avec son environnement, en raison d'une insertion unique, voulue et assumée.

Par leur superficie souvent importante, leurs fonctionnement et morphologie spécifiques (volumétrie imposante, implantation, rapport à l'espace public, ...), ils constituent de véritables « morceaux de ville ». Sans prétendre à l'exhaustivité, les principales destinations de ces objets se déclinent ainsi : les mairies, salles de fêtes, équipements scolaires, médicaux, sportifs...

D'autres typologies de tissus sont présentes dans toutes les communes, possédant une vocation monofonctionnelle et un rôle utilitaire : les aires de stationnement (étendues linéaires, parfois végétalisées pour l'ombrage et la composition urbaine) ou encore les cimetières. Leur présence est nécessaire, mais ils constituent parfois des ruptures dans le tissu urbain.

Formes et fonctions

Les bâtiments adoptent le plus souvent un langage architectural libre, avec des formes et couleurs variées, souvent décontextualisées.

Fréquemment y sont associés des espaces de mises en valeur de type parvis, avec composition végétale ou minérale. Autrefois situés à l'extérieur de la ville, les cimetières constituent aujourd'hui des pièces urbaines, souvent situées au cœur ou proche de la ville. Souvent minéralisés, ils tendent à être de plus en plus paysagers. Lieux de mémoire, témoignages de l'histoire et de l'identité communale, ces sites peuvent être chargés également de valeur patrimoniale.

Enjeux

Les enjeux autour des objets discontinus d'intérêt collectif portent sur leur intégration dans l'environnement immédiat par un traitement qualitatif de l'espace public ; la valorisation des abords et la gestion des éventuels espaces résiduels ; le développement des connexions avec les quartiers environnants. Concernant les espaces de stationnement, les enjeux concernent la réintroduction d'une composante végétale dans ces zones et la limitation de l'imperméabilisation. Enfin, les enjeux des cimetières portent sur l'anticipation de leur évolution et de leur extension ainsi que l'encouragement du paysagement et du traitement qualitatif des abords.

Spécificités

- ▶ Déconnexion de l'environnement proche ;
- ▶ Aménagement, fonctionnement et morphologie spécifiques ;
- ▶ Langage architectural libre ;
- ▶ Espaces de mise en valeur associés ;
- ▶ Pièce urbaine ;
- ▶ Souvent minéralisé ou espace paysager aménagé ;
- ▶ Espace résiduel ;
- ▶ Zones de stationnement imperméabilisées.

Données chiffrées

- ▶ Surface bâtie moyenne (tous types de bâtiments) : 688 m²
- ▶ CES moyen : 20 %
- ▶ Hauteur moyenne : 7-10 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 0



11. Le tissu de grandes propriétés et maisons bourgeoises

Contexte et origine

Le territoire urbain est également ponctué d'espaces faiblement bâtis qui conservent des qualités paysagères importantes. Au regard de ces caractéristiques, ils sont soumis à une forte pression foncière.

Les grandes propriétés sont encore nombreuses dans le territoire d'Annonay Rhône agglo, principalement localisées à Annonay et dans les communes en périphérie d'Annonay. Par leurs qualités architecturales et paysagères, elles possèdent un fort caractère patrimonial. Construites dès la Renaissance et plus encore au XVIIIe et XIXe siècle, elles sont liées aux grands noms qui ont participé à l'essor de l'industrie, de la papeterie, de la culture... et au phénomène de villégiature.

Les maisons bourgeoises font écho aux grandes propriétés, à plus petite échelle (<5 000 m²). Elles possèdent en effet de nombreuses caractéristiques communes, bien que de manière plus réduite.

Formes et fonctions

De nature différente, les grandes propriétés peuvent adopter deux types de situation contextuelle :

- ▶ intégrées dans le tissu urbain, elles sont perceptibles depuis l'espace public. Elles sont soumises à forte pression en raison même de leur emplacement stratégique et des qualités qu'elles offrent ;
- ▶ implantées en limite d'urbanisation, peu visibles depuis l'espace public et intégrées dans la trame verte, elles renforcent le caractère naturel et patrimonial de ces axes de développement paysager.

Ces grandes propriétés se caractérisent par une grande emprise foncière supérieure à 5 000 m². Souvent située à proximité d'axes historiques, elles possèdent en général des limites fortement marquées (mur d'enceinte avec portail remarquable et peu d'interaction avec l'espace public). L'une de leurs caractéristiques principales est la prédominance spatiale sur leur environnement urbain et par la présence du végétal sous la forme d'un parc paysager ou d'un ensemble de type bois ou prairie et parfois aussi sur le bâti. La composition paysagère s'accompagne d'espèces végétales remarquables. La parcelle est également occupée par une unité bâtie massive, généralement accompagnée de dépendances fonctionnelles ou d'agrément.

Les typologies bâties et les qualités architecturales varient en fonction de la situation géographique, de l'époque de construction, du statut du propriétaire.

L'implantation du bâti varie en fonction en front de rue ou souvent au cœur de la propriété. La pression foncière sur les terrains de ses propriétés se traduit souvent par un remembrement pour la réalisation d'opérations de type lotissement ou division en copropriétés, en habitat collectif, individuel ou encore pour des équipements.

Les maisons bourgeoises ont une emprise parcellaire inférieure à 5 000 m² ; les dépendances moins nombreuses se limitent généralement à un pavillon de gardien, un corps de logis pour les communs et une gloriette. La composition du parc est également plus modeste.

Enjeux

- ▶ Une vigilance particulière doit être portée à l'évolution de ces propriétés ;
- ▶ La préservation des espaces verts comme socle paysager et de mise en scène des qualités du bâti doit être appréhendée comme une composition d'ensemble indissoluble ;
- ▶ La qualité patrimoniale des éléments bâtis doit être préservée et valorisée.

Spécificités

- ▶ Cadre végétal de qualité voire parc paysager souvent composé (roseraies, labyrinthe végétal, allée plantée), avec des essences remarquables et des aménagements hydrauliques (pièces d'eau, bassins, fontaines...).
- ▶ Implantation du bâti à l'alignement ou au centre de la parcelle ;
- ▶ Différentes typologies bâties (maison de maître, bâtiment rural, maison contemporaine, édifice d'intérêt collectif...) présentant des qualités architecturales notables et un rapport au parc ;
- ▶ Murs qui participent à la composition de l'espace public ;

Données chiffrées

- ▶ Surface bâtie moyenne (tous types de bâtiments) : 460 m²
- ▶ CES moyen : 10,8 %
- ▶ Hauteur moyenne : 7-10 m
- ▶ Densité de logements dans ce tissu : 4,47 logements/hectare



12. Les transitions attendues par le PCAET

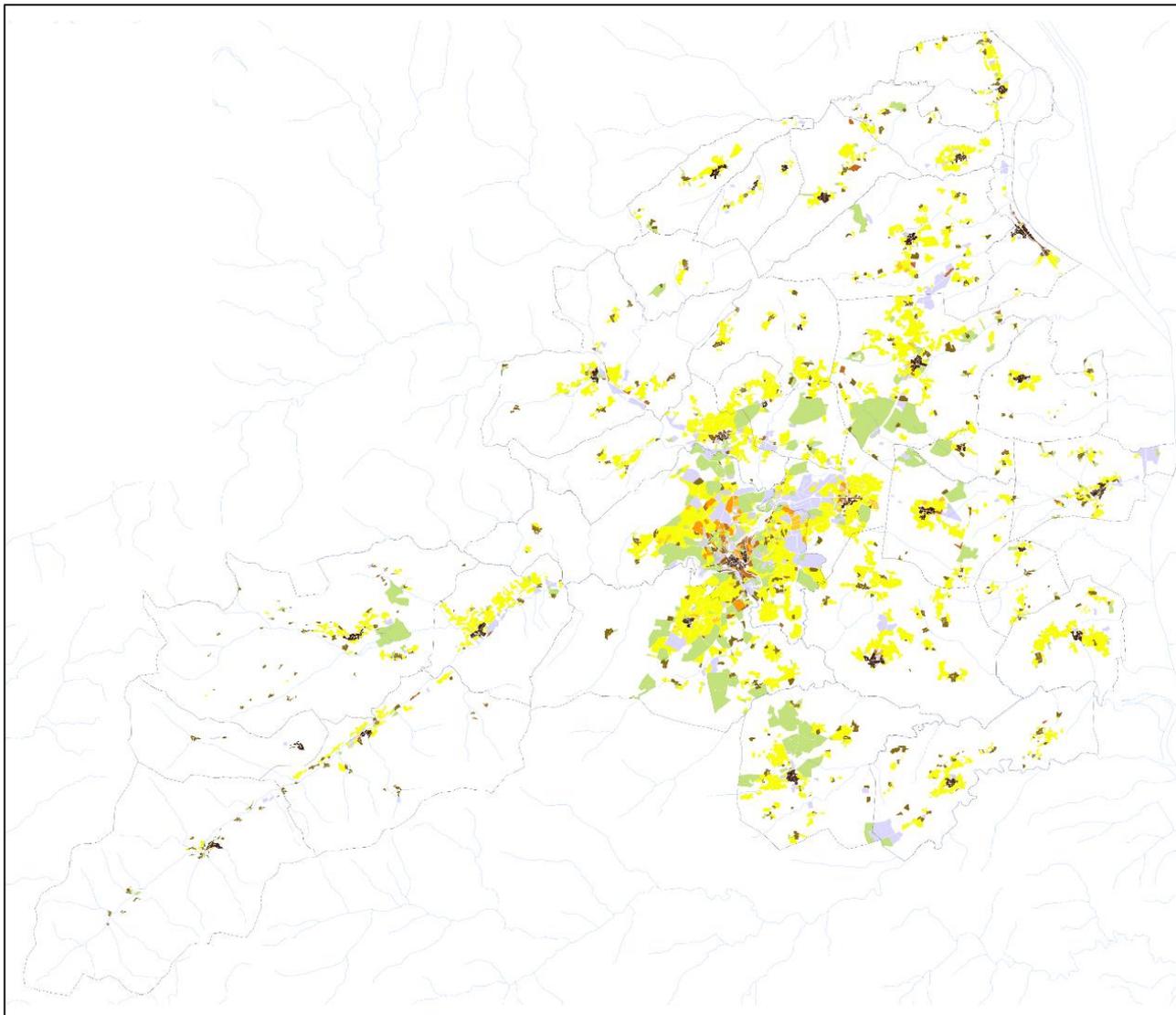
En 2020, 13% du territoire d'Annonay Rhône Agglo est artificialisé, soit 4 179 ha (source base Occsol SMRR 2020). L'artificialisation des sols progresse d'année en année, avec une hausse de 41% des espaces artificialisés en 30 ans entre 1990 (2961 ha artificialisés) et 2020. Toutefois, ce rythme d'artificialisation ralentit.

Le PCAET rappelle que ce ratio est important étant donné la diminution significative du facteur de stockage du carbone dans les sols artificialisés. De plus, l'artificialisation des sols conduit à une vulnérabilité accrue aux effets du changement climatique, que ce soit relativement aux inondations ou aux mouvements de terrain.

Le territoire doit se saisir de la préservation de la ressource en adoptant des pratiques économes en eau quand cela est possible, mais aussi préserver et restaurer les zones humides. Cette adaptation aux effets du changement climatique doit pouvoir se faire quelle que soit la forme urbaine pratiquée, avec un accent à porter sur les zones denses.

Le PCAET souhaite également fixer des trajectoires d'économie des ressources énergétiques, tant pour l'éclairage public avec 16% du parc rénové à horizon 2025 ou encore 100% du parc de bâtiments publics rénovés à horizon 2050.

13. Synthèse des formes urbaines



Sources : Agences d'urbanisme Lyon & Saint-Etienne

14. Synthèse des enjeux de formes urbaines

Constats	Enjeux	Besoins
<p>▶ 5 grandes « familles » de tissus urbains et paysagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ les tissus compacts, ✓ les tissus discontinus, ✓ les pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif, ✓ les tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés, ✓ les espaces non bâtis. <p>Les tissus compacts exercent une double fonction et se composent de 5 catégories de tissu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de centralité multifonctionnelle <ul style="list-style-type: none"> ✓ tissu historique imbriqué ✓ tissu de faubourg ✓ résidentielle ✓ tissu composite ✓ tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire ✓ tissu de hameau <p>Les tissus discontinus exercent une double fonction et se composent de 3 catégories de tissu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ à dominante résidentielle : <ul style="list-style-type: none"> ✓ tissu d'habitat collectif ✓ tissu d'habitat individuel ▶ économique : <ul style="list-style-type: none"> ✓ tissu de zones industrielles, zones et locaux d'activités <p>Les pièces urbaines de grande emprise exercent une fonction d'intérêt collectif, et se composent des objets discontinus de grande emprise et d'intérêt collectif.</p> <p>Les tissus faiblement urbanisés ont un caractère à dominante végétale, et se composent des tissus de grandes propriétés et de maison bourgeoises</p> <p>Les espaces non bâtis ont un caractère végétal et se composent des espaces naturel, agricole et/ou aménagés</p> <p>2/3 du territoire organisé en habitat pavillonnaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le caractère et l'identité du territoire ▶ La qualité du cadre de vie des habitants et usagers ▶ L'équilibre entre qualité et développement ▶ La cohérence du système bâti ▶ La qualité patrimoniale bâtie et non bâtie (agricole, naturel, forestier) ▶ La qualité des agrafes / interfaces entre les environnements bâti, et naturel et agricole ▶ La résilience du territoire face aux impacts liés aux changements climatiques et sociaux ▶ La qualité environnementale, écologique du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Préserver et valoriser les héritages du passé ▶ Préserver les espaces verts comme socle paysager et de mise en scène des qualités du bâti ▶ Prendre en compte les formes urbaines existantes ou à venir et les qualités d'ambiance qu'elles présentent pour concevoir leurs évolutions et adaptations (réhabilitations) ▶ Ménager les transitions entre environnement bâti, et naturel et agricole ▶ Promouvoir une végétalisation des tissus dans le respect de leurs spécificités propres ▶ Maintenir une diversité morphologique et architecturale des tissus urbains, tout en s'appuyant sur les spécificités propres aux tissus, tout particulièrement pour les secteurs historiques appartenant au patrimoine culturel ▶ Encourager l'innovation architecturale ▶ Maintenir les conditions indispensables à la bonne exploitation des terrains agricoles, forestiers ▶ Intégrer les activités économiques dans leur environnement urbain, notamment en engageant un traitement qualitatif et paysager, en prenant en compte les données environnementales et la gestion des risques technologiques, ou encore en préservant la valeur patrimoniale de certains sites industriels anciens, qui peut constituer un véritable vecteur de qualité urbaine. ▶ Anticiper l'évolution et l'extension des cimetières ainsi que l'encouragement du paysagement et du traitement qualitatif des abords

08

Habitat

Chiffres clés :

Nombre de logements

1999 : 19 338 logements

2013 : 23 622 logements

2018 : 25 142 logements

Résidences principales

1999 : 16 914 logements

2013 : 20 069 logements

2018 : 21 523 logements (85%)

66% de maisons en 2018

73% de T4 et % en 2018 (34% de personnes seules)

Nombre de logements vacants

1999 : 1 448 logements

2013 : 2 501 logements

2018 : 2 773 logements (11%)

Propriétaires en 2018 : 14 134 (66% des ménages)

Nombre de logements sociaux en 2018 : 3 415, 16 % des résidences principales, dont 72% à Annonay

845 demandes enregistrées par le SNE en 2022 pour 415 attributions, un niveau de tension de 2,04 demandes pour une attribution

230 logements construits en moyenne par an entre 2014 et 2019, dont 90% de maisons

1. Les ménages et leur logement : des disparités sociales et territoriales relativement marquées

1.1. Des propriétaires occupants majoritaires et en progression

En 2018, les propriétaires occupants représentent 66% des ménages de l'agglomération.

Depuis 2013, on compte 900 ménages de plus, ce qui représente une hausse de +1,3 %.

La part des propriétaires occupants est importante sur la majorité des communes du territoire (supérieure à 70%) à l'exception d'Annonay et de Serrières qui en comptent respectivement 47% et 53%.

1.2. 56% des propriétaires occupants ont des revenus intermédiaires ou supérieurs

En 2015, 32% des propriétaires occupants disposaient de revenus supérieurs à 130% du plafond HLM et près de 25% disposaient de revenus intermédiaires compris entre 100% et 130% du plafond HLM. (Données pour Annonay Rhône Agglo hors Quintenas et Ardois). Ces proportions sont supérieures à celles observées pour l'ensemble des ménages avec respectivement 23% disposant de revenus supérieurs et un peu plus de 20% disposant de revenus intermédiaires.

1.3. Forte progression du parc social

La part des locataires du parc social connaît la plus forte hausse (hormis les "logés gratuitement") avec une progression de +3,78% entre 2013 et 2018. Ils représentent 12% des ménages du territoire. Les

locataires du parc privé représentent un peu plus de 18% des ménages du territoire, mais leur part diminue de -0,75% depuis 2013 (soit 150 locataires en moins).

Même si les propriétaires occupants sont majoritaires, les locataires du parc privé sont bien représentés à Serrières (37%). Quant à Annonay, en 2018 la part de locataires du parc privé diminue en faveur du parc public (24% de locataires HLM pour 22% de locataires privés).

La surreprésentation des locataires du parc privé est conséquente sur Serrières et Annonay, car ces deux communes accueillent 50 % des ménages locataires de l'ensemble du territoire alors qu'elles ne logent que 40% de l'ensemble des ménages.

1.4. Plus de la moitié des ménages peuvent prétendre à un logement social (hors PLS)

En 2015, 57% des ménages de l'agglomération sont éligibles à un logement locatif social.

Les ménages aux plus faibles revenus qui pourraient prétendre à un logement PLAI du fait de leurs revenus inférieurs à 60% du plafond HLM représentent ¼ des ménages de l'agglomération.

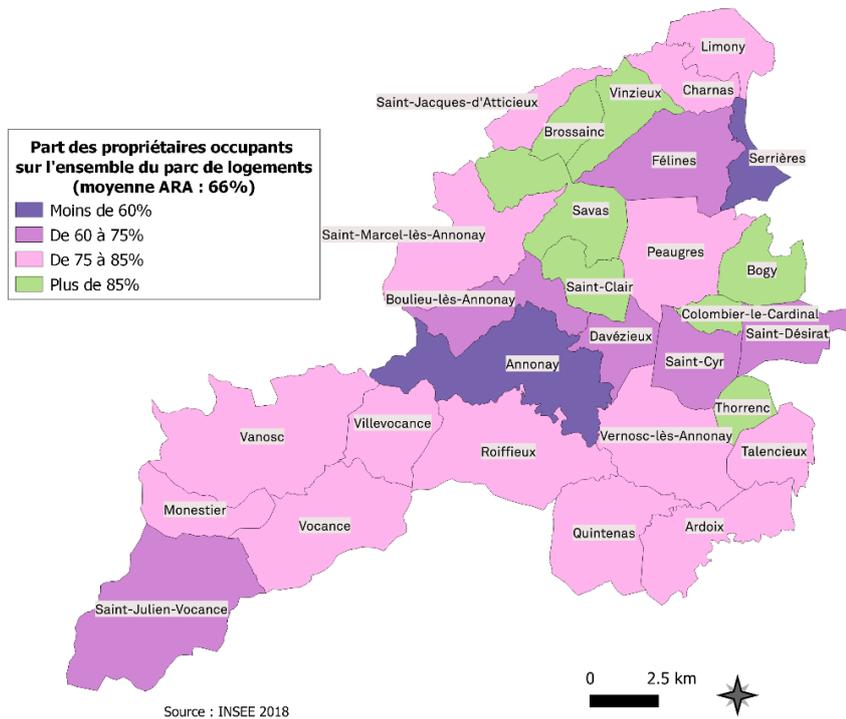
Tableau 22. Statut d'occupation des ménages de l'agglomération

Source : Insee RP 2013 et RP 2018 exploitations principales

	En 2013	En 2018	Évol. 2013/2018
Propriétaires	65,9%	65,7%	+1,34%
Locataires du parc privé	21,8%	18,3%	-0,75%
Locataire du parc social	11,1%	12,4%	+3,78%
Logés gratuitement	1,3%	3,6%	+7,73%

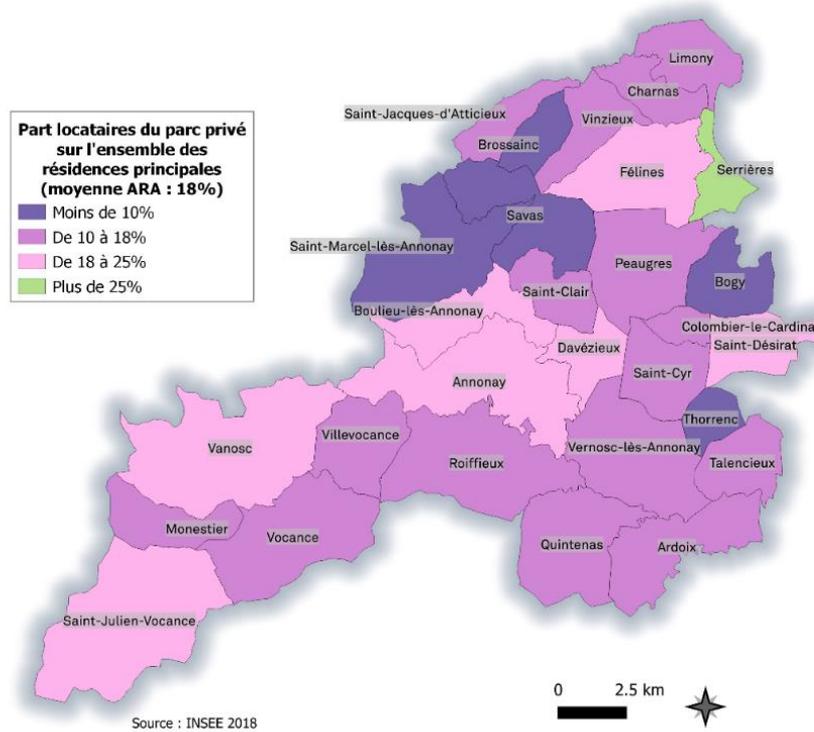
Carte 72 - Représentation des propriétaires occupants dans la population communale

Source données : RP 2018 exploitations principales



Carte 73 - Représentation des locataires du parc privé dans la population communale

Source données : RP 2018 exploitations principales



2. Le parc de logement : une majorité de grandes typologies en forme individuelle

2.1. Un parc majoritairement individuel avec une part du collectif concentrée à Annonay

Les maisons représentent 66% du parc de logements en 2018 et leur part progresse de +1,12% depuis 2013. Les appartements sont en revanche surreprésentés à Annonay (67% du parc de la commune). À l'échelle de l'agglomération, la commune d'Annonay concentre 80% du parc collectif.

2.2. Une progression significative du logement collectif dans certaines communes, mais l'individuel reste la forme dominante

Entre 2013 et 2018, l'offre en collectif a progressé de plus de 770 logements. Cette hausse a principalement été portée par Annonay qui enregistre +485 appartements.

Néanmoins, en proportion, le collectif progresse de plus de 10% à Davézieux, de 5% à Boulieu-Lès-Annonay, 4% à Peaugres et Villevoacance entre 2013 et 2018.

L'offre collective demeure faible à Savas, Thorrenc, Vinzieux, Bogy, Talencieux, Saint-Jacques-d'Atticieux, Saint-Clair, Brossainc, Limony, Charnas, Le Monestier, Colombier-le-Cardinal. Ces communes comptent moins de 5% d'appartements dans leur parc global de logement.

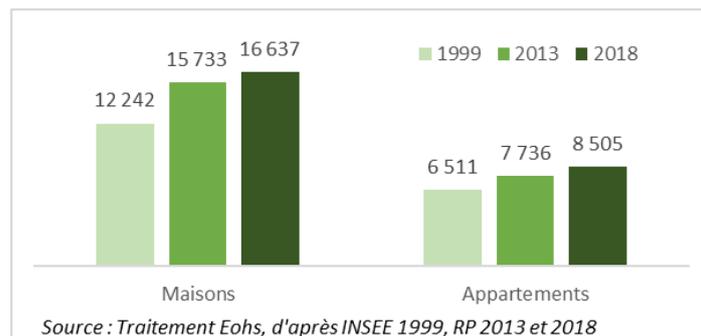
Tableau 23 - Évolution du parc de logements

Source : Insee RP 2013 et RP 2018

	En 2013	En 2018	Évol. 2013-2018
Maisons	66,6%	65,6%	+1,1%
Appartements	32,7%	33,5%	+1,9%

Figure 39 - Évolution du parc de logements

Source : Insee RP 1999, RP 2013 et 2018



2.3. Des grandes typologies de logements majoritaires et en progression

La prédominance des grandes typologies s'est renforcée : les T4 et plus représentent 73% du parc de logement du territoire en 2018, en hausse de +1,5% depuis 2013.

Les petites et moyennes typologies (T1, T2 et T3) représentant ainsi 27% du parc de logements.

Les T3 depuis 2013 augmentent de +1,7% et représentent 17% du parc.

Les T1-T2 connaissent la plus faible progression (+0,6% depuis 2013).

2.4. Les petites typologies sont concentrées à Annonay

Les petites et moyennes typologies, assez peu représentées à l'échelle de l'agglomération sont de surcroît concentrées à Annonay.

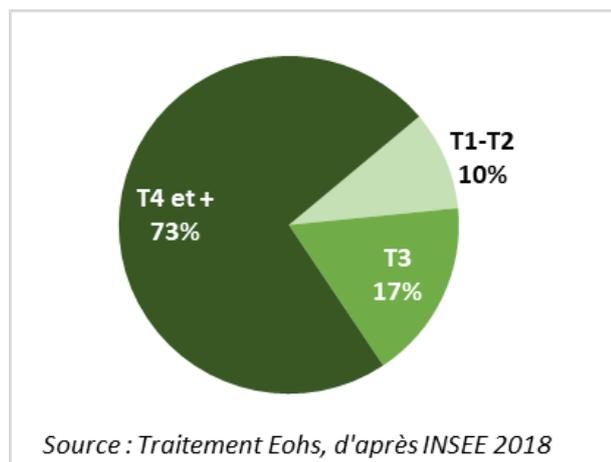
La commune concentre 68% des T1/T2 et 53% des T3 de l'agglomération alors qu'elle ne représente que 37% du parc total de logements.

Ces données indiquent en filigrane un déficit de petits logements dans les autres communes du territoire. Le rapprochement entre les données de composition du parc de logement et de la taille des ménages le confirme. Effectivement, dans de nombreuses communes, la part des ménages composés d'une seule personne est significativement plus élevée que la part des petits et moyens logements (T1-T2 et T3).

Par exemple, Talencieux compte 22% de personnes seules et 14% ont plus de 65 ans alors que le parc de petites et moyennes typologies représente seulement 10% du parc de résidences principales. En d'autres termes, cela signifie que plusieurs personnes seules et âgées occupent des logements familiaux potentiellement mal adaptés à leurs besoins.

Figure 40 - Typologies des résidences principales de l'agglomération

Source : Insee RP 2018



Témoignage 1 - Témoignages des professionnels de l'habitat et du logement

Selon les professionnels de l'habitat et du logement, les petites typologies de logements sont recherchées dans les centralités locales périphériques au cœur de l'agglomération.

Les petites typologies en forme collective ainsi que les petites maisons de ville à proximité des commerces et services sont recherchées en accession comme à la location.

Cette forme est particulièrement adaptée pour les ménages vieillissants. Il s'agit d'une piste pour encourager les fins de parcours résidentiels.

Tableau 124 - Analyse comparée de la composition des ménages et de la taille du parc de logements

Source : insee RP 2018 exploitations principales

	Ménages seuls	Part des 20-30 ans	Part des + de 65 ans	Petits et moyens logements (T1, T2 et T3)	Grands logements (T4 et +)
Annonay	46%	11%	23%	42%	58%
Ardoix	25%	7%	15%	17%	83%
Bogy	21%	5%	15%	10%	90%
Boulieu-Lès-Annonay	30%	9%	20%	24%	76%
Brossainc	30%	0%	17%	10%	90%
Charnas	20%	6%	13%	12%	88%
Colombier-le-Cardinal	20%	12%	17%	8%	92%
Davézieux	31%	9%	28%	23%	77%
Félines	26%	13%	16%	17%	83%
Limony	23%	7%	17%	15%	85%
Monestier	33%	0%	27%	33%	67%
Peaugres	20%	9%	20%	13%	87%
Quintenas	22%	9%	26%	15%	85%
Roiffieux	27%	7%	24%	17%	83%
Saint-Clair	21%	10%	15%	10%	90%
Saint-Cyr	24%	13%	15%	18%	82%
Saint-Désirat	28%	7%	17%	15%	85%
Saint-Jacques d'Atticieux	32%	11%	16%	22%	78%
Saint-Julien-Vocance	43%	11%	34%	38%	62%
Saint-Marcel lès Annonay	27%	9%	23%	15%	85%
Savas	15%	11%	14%	8%	92%
Serrières	44%	10%	26%	36%	64%
Talencieux	21%	10%	14%	10%	90%
Thorrenc	11%	8%	14%	7%	93%
Vanosc	29%	5%	20%	19%	81%
Vernosc-lès-Annonay	26%	7%	22%	14%	86%
Villevocance	32%	6%	27%	21%	79%
Vinzieux	18%	12%	14%	13%	88%
Vocance	35%	9%	25%	32%	68%
Annonay Rhône Agglo	34%	9%	21%	27%	73%

2.5. La moitié du parc de logements a été construit avant les premières réglementations thermiques

Entre 1919 et 2015, 50% des logements ont été construits avant 1971, date des premières réglementations thermiques.

20% ont été construits avant 1919, 10% entre 1919 et 1945, 19% entre 1946 et 1970, 20% entre 1970 et 1990, 18% construits entre 1991 et 2005 puis 13% entre 2006 et 2015.

2.6. 11% de logements vacants à l'échelle de l'agglomération

En 2018, d'après l'INSEE, l'agglomération affiche un taux de logements vacants de 11%, ce qui représente 2 773 logements disponibles.

Le taux de logements vacants en 1999 s'élevait à 7% pour 1 453 logements. En volume, les logements vacants augmentent de 1 320 logements entre 1999 et 2018.

2.7. Une vacance principalement localisée à Annonay...

59% du parc de logement vacant se situe à Annonay. La commune compte 16% de logements vacants en 2018 contre 10% en 1999.

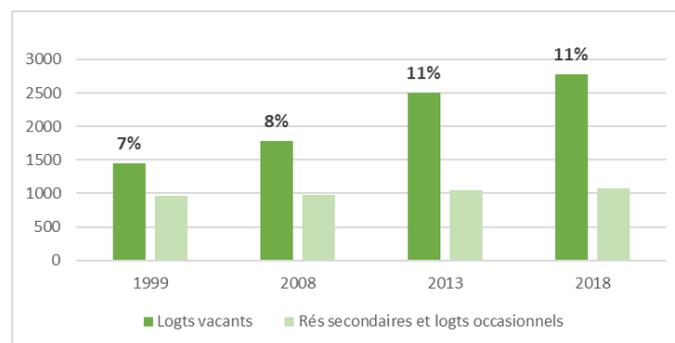
Entre 1999 et 2018, la vacance a progressé de plus de 3 points ce qui représente 1 320 logements non occupés supplémentaires.

Le taux de logements vacants est également conséquent à Vocance (14%), Serrières, Limony (13%), Ardoix, Saint-Désirat (11%) ou encore à Vanosc et Boulieu-Lès-Annonay (10%). En volume ces 7 communes cumulent plus de 474 logements non occupés ce qui représente 17% du parc vacant de l'ensemble de l'agglomération.

Dans les autres communes, le taux de logements vacants est plus faible et permet d'assurer la mobilité résidentielle : à Davézieux (4%); Talencieux (5%) ou Saint-Clair (4%) qui sont les communes les plus attractives.

Figure 41 - Évolution du parc de logements vacants

Source : Insee RP 1999, 2008, 2013 et 2018



2.8. ... dont une forte part en longue durée

La vacance de longue durée - plus de deux ans - concerne 1 082 logements à l'échelle de l'agglomération dont 30% sont des T1 et T2 d'après les données LOVAC. La commune d'Annonay est particulièrement touchée, avec près de 612 logements vacants depuis plus de deux ans à (soit 57% des logements vacants de longue durée de l'agglomération). Sur les 612 logements d'Annonay, 75% datent d'avant 1919 (459 logements).

2.9. Une forte part de logements indignes dans le parc privé

En 2017, le fichier Filocom fait état de 498 logements occupés identifiés au sein du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) d'Annonay Rhône Agglo ce qui représente 2,5% du parc total de logement. La commune d'Annonay concentrait en 2015, 76% des PPPI (soit un taux de 3% pour 329 logements). En 2017 ce taux est en hausse, mais les valeurs absolues sont en baisse (4,8% pour 309 logements identifiés) et elles représentent 62% des PPPI de l'agglomération.

Avec 64% des PPPI qui concernent des locataires du parc privé (80% à Annonay), la problématique de marchands de sommeil se pose bien sur l'agglomération et particulièrement sur la ville centre.

2.10. 285 copropriétés potentiellement fragiles

L'observatoire des copropriétés d'Annonay Rhône Agglo (OLHAF) comptabilise 624 copropriétés à l'échelle de l'agglomération et l'Anah dénombre 285 copropriétés fragiles, dont 85% (240), sont localisées sur la commune d'Annonay.

L'Anah classe les copropriétés du plus faible risque de fragilité (catégorie A) au plus fort risque de fragilité (catégorie D). En suivant ce classement, il apparaît qu'Annonay Rhône Agglo comptabilise 136 copropriétés avec potentiellement un fort (65) ou un très fort (71) risque de fragilité.

La plupart de ces copropriétés fragiles sont situées dans la ville centre (117), mais d'autres communes sont également concernées : par exemple Boulieu-Lès-Annonay, Davézieux, Roiffieux, Saint-Marcel-lès-Annonay, Vanosc, Vocance, Quintenas, Peaugres et Vernosc-lès-Annonay pour 19 copropriétés.

Témoignage 2 - Témoignages des professionnels de l'habitat et du logement

Selon les professionnels de l'habitat et du logement, le marché du logement à Annonay est décrit comme « compliqué » et peu attractif.

Cette situation concerne surtout le centre ancien, caractérisé par un parc de logement vétuste. Par ailleurs, ce quartier bénéficie d'une image globale peu valorisante ce qui renforce son déficit d'attractivité.

La vacance est par conséquent importante dans ce secteur particulier d'Annonay. Toutefois, les professionnels reconnaissent que les logements gagnent en attractivité dès lors qu'ils gagnent en qualité. Le marché annonéen est très sensible aux prestations proposées par les logements.

La rénovation en profondeur des logements (des menuiseries, de l'électricité) ainsi que l'augmentation des équipements de l'immeuble (mise en place d'ascenseurs ou création d'espaces de stationnements) augmentent significativement leur attractivité.

Témoignage 3 - Des perspectives d'augmentation de la vacance dans le parc ancien

Dans son étude, l'Adil Drôme - Ardèche souligne la perspective d'augmentation de la vacance structurelle du fait de la libération des logements anciens induite par le vieillissement de la population.

Elle estime que la vacance de longue durée (supérieure à deux ans) est susceptible d'être abondée de 337 logements supplémentaires entre 2017 et 2037, dont près de 250 d'ici 2032.

Source : Adil Drôme-Ardèche, octobre 2017, L'accession à la propriété au défi des mutations

3. Le parc de logement locatif social

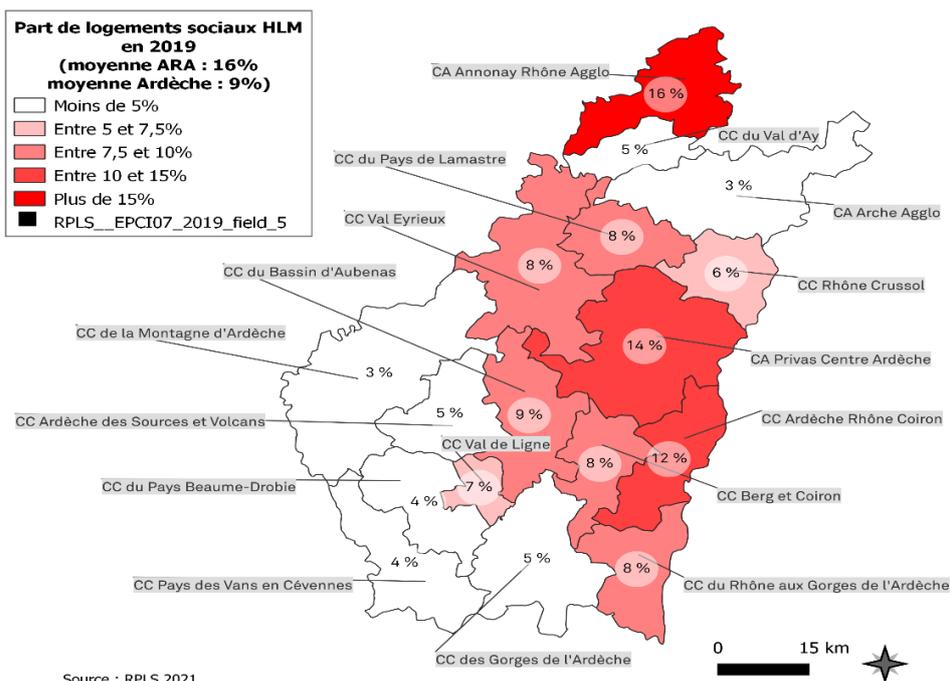
3.1. Le parc social : un segment important de l'offre de logements d'Annonay Rhône Agglo

D'après les données INSEE 2018, Annonay Rhône Agglo compte 21 520 résidences principales.

En 2021, d'après les données RPLS, le parc social est composé de 3415 logements soit un taux de 16% contre 9% en Ardèche.

Carte 74 : Part des logements sociaux HLM en 2019

Source : RPLS 2021



3.2. Une modeste progression de l'offre sur les dernières années

Entre 2013 et 2021, d'après les données RPLS, l'offre de logements locatifs sociaux a progressé de 194 logements. La progression a surtout été marquée entre 2008 et 2013. Sur les dernières années, le volume global du parc social a moins progressé. Les efforts se sont, en revanche, concentrés sur le renouvellement du parc, notamment dans le cadre des projets inscrits dans les programmes de l'ANRU.

3.3. Une offre principalement localisée à Annonay

En 2021, les données RPLS indiquent que plus de 72% des logements HLM d'Annonay Rhône Agglo se situent sur la commune d'Annonay alors qu'elle ne représente que 37% de l'offre intercommunale de logements. La commune, qui affiche un taux de logements locatifs sociaux de 31% porte ainsi la majeure partie de ce segment de parc.

Cinq communes (Ardoix, Davézieux, Félines, Saint-Cyr et Saint-Marcel-lès-Annonay) ont un parc composé de 10 à 14% de logements locatifs sociaux.

Dans les autres communes, les taux sont beaucoup plus faibles, et une dizaine ne proposent pas d'offre locative sociale.

Le financement des logements locatifs sociaux indique cependant un certain rééquilibrage entre Annonay et les autres communes : entre 2016 et 2021, 264 logements ont été financés (soit une moyenne de 44 par an), dont 71 % en dehors de la ville centre.

Source : Traitement Eohs, d'après Sisal 2021 programmation LS

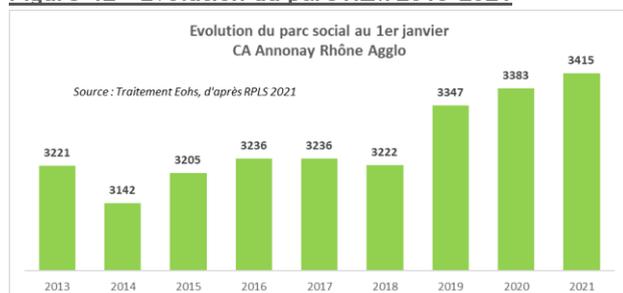
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Annonay				18	16	43	77
Ardoix				17			17
Boulieu-lès-Annonay			6				6
Davézieux		6				12	18
Félines			11				11
Limony				19			19
Peaugres		8					8
Quintenas						5	5
Roiffieux			16				16
Saint-Clair			19				19
Saint-Cyr	16					4	20
Saint-Désirat			8				8
Talencieux	2	10					12
Vernosc-lès-Annonay			13		6	9	28
CA Annonay Agglo	18	24	73	54	22	73	264
% hors Annonay	100%	100%	100%	67%	27%	41%	71%

Tableau 25 - Parc de logement HLM par commune en 2021

Source : RPLS 2021

	Nombre de logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux
Annonay	2 471	31%
Ardoix	52	10%
Bogy	-	0%
Boulieu-lès-Annonay	79	8%
Brossainc	6	5%
Charnas	22	6%
Colombier-le-Cardinal		0%
Davézieux	146	10%
Félines	75	11%
Limony	-	0%
Monestier	-	0%
Peaugres	78	9%
Quintenas	38	6%
Roiffieux	73	6%
Saint-Clair	6	1%
Saint-Cyr	68	12%
Saint-Désirat	17	5%
Saint-Jacques-d'Atticieux	-	0%
Saint-Julien-Vocance	-	0%
Saint-Marcel-lès-Annonay	74	13%
Savas	-	0%
Serrières	24	4%
Talencieux	19	4%
Thorrenc	-	0%
Vanosc	18	5%
Vernosc-lès-Annonay	101	9%
Villevocance	24	4%
Vinzieux	-	0%
Vocance	24	9%
CA Annonay Rhône Agglo	3 415	16%
Ardèche	13 743	9%

Figure 42 - Évolution du parc HLM 2013-2021



Témoignage 4 - Anticiper les dispositions de la loi SRU

Au regard du cadre réglementaire, les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants et dont au moins une commune enregistre plus de 15 000 habitants sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Cette dernière impose un objectif de 20% ou 25% de logements locatifs sociaux (20% si l'indicateur de pression entre l'offre et la demande est inférieur à 4 et 25% au-delà). Avec une pression de la demande sociale de 2,5 sur l'agglomération, l'objectif sera de 20%.

En raison d'une population de 48 568 habitants (Insee RP 2018), Annonay Rhône Agglo n'entre pas encore dans le cadre d'application de la loi SRU.

Sur la base d'un scénario linéaire de la croissance démographique, l'agglomération devrait dépasser les 50 000 habitants et donc être concernée par l'article 55 de la loi SRU. Annonay répondrait aux objectifs et Davézieux ne dépassera pas les 3 500 habitants sur les années du PLUIH.

3.4. Un bailleur gère près de 50% du parc social du territoire

Ardèche Habitat gère 1 600 logements soit 48% du parc social de l'agglomération, ADIS gère 20% du parc avec 682 logements, Alliade Habitat 17% du parc avec 563 logements et Habitat Dauphinois 15% du parc avec 507 logements.

Le parc locatif social du cœur d'agglomération est porté par une plus grande diversité de bailleurs, tandis qu'Adis et Habitat Dauphinois sont les bailleurs principaux des autres communes.

Tableau 26 - Les bailleurs sociaux du territoire

Sources : RPLS 2020, pris dans OPS 2020

	Nombre de logements	Part du parc social
Ardèche habitat	1 621	48%
ADIS	682	20%
Alliade Habitat	563	17%
Habitat dauphinois	507	15%
Autre	10	0%

3.5. Le parc social : une offre complémentaire au parc locatif privé

Avec 67% de propriétaires occupants, le département de l'Ardèche est traditionnellement perçu comme une « terre de propriétaires ». Ce constat se vérifie également à Annonay Rhône Agglo où la part de propriétaire est de 66% ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale (58%).

Les données relatives aux revenus des ménages ont montré que le segment locatif est essentiel pour assurer une offre d'habitat diversifiée et permettre à chaque ménage de trouver une solution d'habitat en adéquation avec ses besoins et ses ressources.

Parmi les locataires de l'agglomération, 40% de locataires sont au sein du parc HLM. Pour Annonay, plus de la moitié des locataires sont du parc HLM. Le parc locatif social permet d'augmenter l'offre locative de l'agglomération.

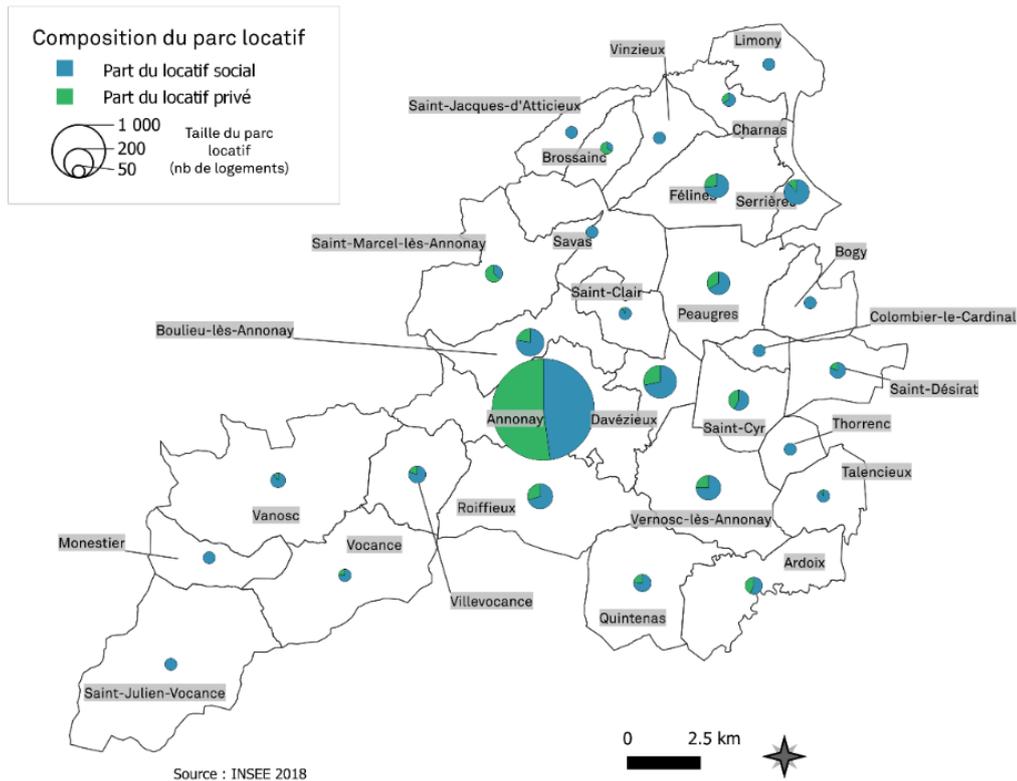
Tableau 27 - Parc du segment social dans la composition du parc locatif

Sources : Insee, RP 2018, RPLS 2021

	Part du parc social dans le parc locatif
Annonay	52%
Ardoix	42%
Bogy	0%
Boulieu-lès-Annonay	23%
Brossainc	67%
Charnas	32%
Colombier-le-Cardinal	0%
Davézieux	29%
Félines	27%
Limony	0%
Monestier	0%
Peaugres	34%
Quintenas	23%
Roiffieux	29%
Saint-Clair	11%
Saint-Cyr	42%
Saint-Désirat	19%
Saint-Jacques-d'Atticieux	0%
Saint-Julien-Vocance	0%
Saint-Marcel-lès-Annonay	63%
Savas	0%
Serrières	11%
Talencieux	11%
Thorrenc	0%
Vanosc	8%
Vernosc-lès-Annonay	26%
Villevocance	19%
Vinzieux	0%
Vocance	23%
Annonay Rhône Agglo	40%
Ardèche	28%

Source : Traitement Eohs, d'après INSEE RP 2018

Carte 75 - Composition du parc locatif d'Annonay Rhône Agglo



3.6. Un parc locatif social majoritairement en collectif, essentiellement en cœur d'agglomération

82% du parc de logements locatifs sociaux de l'agglomération est en collectif contre 18% de logements individuels.

Les logements collectifs sont nettement surreprésentés dans le cœur d'agglomération qui enregistre 93% d'appartements.

3.7. Des typologies complémentaires au parc privé

Comparativement au parc global de logements, les grandes typologies sont moins représentées dans le parc social : 43% de T4 et + contre 73% dans le parc global de logements. A l'inverse, les petites et moyennes typologies représentent 57% du parc de logements locatifs sociaux contre 27% dans le parc global de logements.

Dans le détail, les T1/T2 représentent 20% du parc de LLS (10% dans le parc global) et les T3 représentent 37% du parc de LLS alors qu'ils ne représentent que 17% du parc global.

L'offre en T1 et T2 est insuffisante au regard de la demande : d'après les données SNE 2021, 39% des demandes concernent ces typologies (9% de T1, 30% de T2), contre 34% de demandes de T3.

La demande en petits logements est cependant surévaluée dans la mesure où les demandeurs ne souhaitent pas de T1 (mais des T2).

3.8. Un patrimoine ancien en cœur d'agglomération

Plus de 10% du parc social de l'agglomération a été construit avant les années 1961. Sur Annonay 11% des logements sociaux, soit 277 logements datent d'avant 1961. Sur certaines communes, la part des logements très anciens au sein de leur parc social est importante : Boulieu-Lès-Annonay (19% soit 15 logements sociaux), Saint-Marcel-lès-Annonay (18% soit 13% de logements sociaux).

48% des logements sociaux ont été construits entre 1960 et 1980 dont 95% sur la ville centre. À partir des années 2000-2010 les communes ont commencé à diversifier leur production de logements.

3.9. Un processus de réhabilitation engagé

Le vieillissement du parc de logement pose la question de sa réhabilitation et de son adaptation au standard de confort des ménages.

Ce processus est en cours au sein du territoire puisque 223 logements ont déjà fait l'objet de réhabilitation entre 2014 et 2017. Depuis 2018, il y a eu 20 démolitions et 82 réhabilitations sur Annonay d'après les services de l'Etat.

La géographie prioritaire

Le quartier QPV « les Hauts de ville » représentant près de 2 100 habitants sont issus de la nouvelle géographie prioritaire portée par l'État. Il fait l'objet d'un contrat de ville sur la période 2015-2020 et il a été prorogé de trois ans soit jusqu'en 2023.

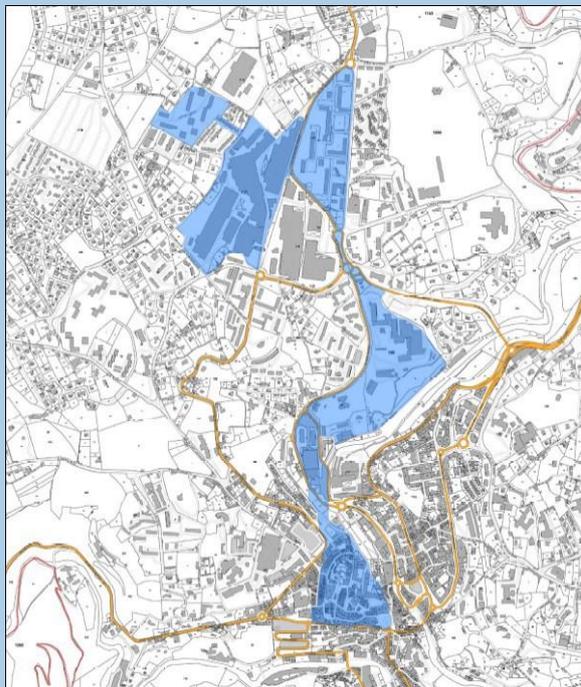
Le périmètre regroupe des secteurs de la commune particulièrement concernés par des situations de fragilités économiques et sociales. Il comprend une forte part de logements locatifs sociaux (63,6% et un taux de logements vacants de 7,6% d'après les données SDES, Répertoire du parc locatif social 2017).

Le périmètre QPV comprend trois principaux quartiers :

- ▶ La cité de Lapras,
- ▶ La cité du Zodiaque qui a bénéficié de financements dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain de l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine),
- ▶ Une partie du centre ancien d'Annonay qui bénéficie d'aides financières dans le cadre du programme national de revitalisation des quartiers anciens dégagés (PNRQAD) de l'Anru et d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) subventionnée par l'Agence nationale pour l'habitat (Anah).

Le quartier politique de la ville « Les Hauts de Ville »

Sources : CGET, 2015



Les plafonds de ressources des logements locatifs sociaux

Les plafonds de ressource du logement social sont établis par l'État. Par exemple, en 2022, les ménages pouvant prétendre à louer un logement financé en PLUS ne devaient pas disposer d'un revenu supérieur à 21 139 €/an pour une personne seule, 28 231 €/an pour un couple sans enfant et 40 935€/an pour un couple avec deux enfants.

L'accès à un logement « très social » en PLAI est possible dès lors que les ménages disposent de revenus inférieurs à 11 626 €/an pour une personne seule, 16 939€/an pour un couple sans enfant et 22 665 €/an pour un couple avec deux enfants.

Les plafonds d'accès au logement PLS sont, quant à eux, significativement plus élevés et concernent une part de demandeurs moins représentés au sein d'Annonay Rhône Agglo.

À noter également qu'en cas d'augmentation de ses revenus, un ménage peut être amené à payer un surloyer, appelé « loyer de solidarité ».

3.10. Le parc social accessible

En 2021, d'après les données RPLS, le loyer moyen du parc social s'élève à 4,99€ le m² contre 5,25 €/m² sur le département et en baisse depuis 2020 (5,03 € le m² moyen). Le parc privé, en 2019, était plus élevé : soit 7,5 €/m² pour un appartement et 7,4 €/m² pour une maison d'après Clameur.

3.11. 3,7% des logements sociaux sont vacants depuis plus de trois mois

En 2021, 6% du parc de logements locatifs sociaux du territoire était vacant. Ce taux est nettement moins élevé que celui observé au sein du parc total de logement (11%).

3,7% des logements locatifs sociaux sont vacants depuis plus de trois mois c'est-à-dire qu'ils ne parviennent pas à trouver de locataires malgré le processus d'attribution. Il convient néanmoins de préciser que cette vacance peut avoir des raisons techniques (réhabilitation d'un logement par exemple).

Au total, en 2021, 194 logements étaient ainsi disponibles, dont 119 depuis plus de trois mois.

Le taux de vacance dans le cœur d'agglomération est assez élevé (6,3%). Néanmoins, le taux de logements vacants depuis plus de trois mois reste à 3,8% ce qui représente un total de 89 logements.

Annonay concentre 74% des logements vacants de plus de trois mois. Certaines communes périphériques disposent de logements vacants de longues durées : Vanosc (11,1%) et Vocance (66,7%). La commune d'Ardoix compte 11,5% de logements vacants de longue durée, mais une démolition de 21 logements par le bailleur ADIS est programmée.

3.12. Un marché du parc social peu tendu

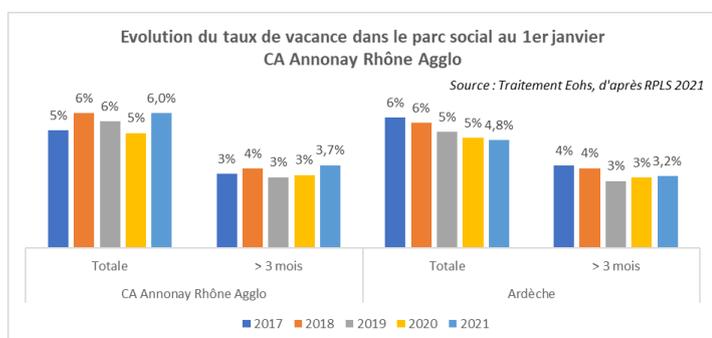
Malgré un taux de rotation en baisse de 3 points entre 2017 et 2021 (de 13% à 10%), certains bailleurs alertent sur l'attractivité des résidences anciennes, notamment de la commune-centre.

Témoignage 5 - Témoignages des professionnels de l'habitat et du logement

Selon les professionnels de l'habitat et du logement, la vacance observée dans le parc social résulte en partie de l'inadaptation de certains logements aux besoins des ménages. En effet, bien qu'il s'agisse du parc public, les demandeurs restent attentifs à la qualité des prestations proposées.

Un logement ancien ou mal adapté aux besoins d'un ménage fait potentiellement l'objet d'un refus de la part des demandeurs. Néanmoins, le parc social gagne en attractivité dès lors que les logements gagnent en qualité. La qualité passe par la réhabilitation du parc existant ou par de nouvelles constructions selon des formes urbaines plus adaptées aux envies d'habiter des ménages : des appartements en petit collectif ou en individuel groupé par exemple. L'aménagement de places de stationnement et l'accès à un espace extérieur sont également des critères régulièrement cités pour les logements situés dans le centre ancien d'Annonay. Les professionnels du secteur déclarent investir une part de fonds propres plus importante pour augmenter le niveau de prestation et de qualité des logements. La réhabilitation du parc délaissé est un enjeu fort puisque la vacance constitue un manque de ressource conséquente. Les professionnels estiment que la baisse d'un point du parc vacant représente un gain d'environ 200 000 euros de fonds propre par an.

Figure 43 - Évolution du taux de vacance



3.13. Des besoins en logements locatifs sociaux malgré une assez faible pression de la demande

Les données du Système National d'Enregistrement (SNE) au 31/12/2021 indiquent une pression de la demande relativement faible sur l'ensemble du parc locatif social : 2,5 demandes pour une attribution, alors que l'indicateur de pression est davantage aux alentours de 3,4 demandes pour une attribution pour le département de l'Ardèche (donnée issue du SNE).

L'analyse croisée des demandes et des attributions, disponible à l'échelle de certaines communes fait état d'une pression faible sur toutes les communes mis à part Davézieux (9,4 demandes pour une attribution) et Roiffieux (5,3 demandes pour une attribution).

3.14. Des demandes non satisfaites

Au cours de l'année 2021, des demandes ont également été formulées pour Boulieu-Lès-Annonay (50 demandes), Roiffieux et Félines (32 demandes), Vernosc-lès-Annonay (27 demandes), Saint-Cyr (24 demandes), Limony (22 demandes), Serrières (21 demandes) et Peaugres (20 demandes). Pour ces neuf communes, la donnée sur les attributions est imprécise. Néanmoins, soit elles ont été nulles, soit elles ont été faibles. Dans les deux cas, ces communes font l'objet de demandes de logements locatifs sociaux que le parc actuel ne satisfait pas.

Bien que la ville d'Annonay regroupe à elle seule 72% de l'offre locative sociale de l'agglomération, la pression de la demande est de 2,3. Au cours de l'année 2021, 244 demandes ont été satisfaites sur 582 demandes.

Même si la pression est faible, il est nécessaire de poursuivre le développement de l'offre pour la diversifier, l'améliorer et la mettre en adéquation avec la demande afin de favoriser les parcours résidentiels.

Tableau 28 - Demandes et attributions dans le parc social à la commune

Sources : SNE 2021

	Demands par an (en 2021)	Attributions par an (en 2021)	Pression
Annonay	582	244	2,4
Davézieux	113	12	9,4
Boulieu-lès-Annonay	50	12	4,2
Roiffieux	32	6	5,3
Félines	32	12	2,7
Vernosc-lès-Annonay	27	9	3
Saint-Cyr	24	11	2,2
Limony	22	16	1,4
Serrières	21	3	7
Peaugres	20	11	1,8
Ardoix	20	24	0,8
Quintenas	19	6	3,2
Saint-Marcel-lès-Annonay	11	17	0,6
Charnas	9	4	2,2
Talencieux	3	1	3
Vanosc	3	0	-
Saint-Désirat	3	2	1,5
Saint-Clair	2	0	-
Villevoceance	2	1	-
Bogy	2	0	-
Vocance	1	2	-
Colombier-le-Cardinal	1	0	-
Brossainc	1	0	-
Savas	0	0	-
Vinzieux	0	0	-
Saint-Jacques-d'Atticieux	0	0	-
Thorrenc	0	0	-
Saint-Julien-Vocance	0	0	-
Monestier	0	0	-
Annonay Rhône Agglo	1 000	393	2,5

Source : Traitement Eohs, d'après Infocentre SNE 31/12/2021

3.15. Une attractivité du parc social à renforcer

Bien qu'elle soit faible, la pression sur le parc social reste positive : il y a plus de demandes que d'offres. Pour autant, les données indiquent qu'une partie du parc reste vacant malgré le processus d'attribution, ce qui souligne le manque d'attractivité du parc existant. En 2021, d'après le SNE, 38% des demandes de logements locatifs sociaux au sein d'Annonay Rhône Agglo concernaient des mutations au sein du parc social (contre 34% en Ardèche). Cela signifie que le parc social peine à satisfaire les besoins de ses propres locataires. Par ailleurs, les données SNE indiquent que 37% de tous les demandeurs souhaitent un logement social du fait de l'inadaptation de leur logement.

3.16. Des petites typologies de logements particulièrement demandées

39% de la demande de logements locatifs sociaux concerne des T1/T2 alors que cette typologie ne représente que 20% de l'offre de logements locatifs sociaux. Pour 390 demandeurs de T1/T2, seulement 73 logements sont attribués d'après les données SNE 2021, soit une pression de 6 demandeurs pour 1 attribution.

À l'inverse, avec 2 demandes pour une attribution, la pression est peu élevée sur les T3, mais également les grands logements (343 demandeurs pour 176 attributions en T3 et 224 demandeurs pour 118 attributions pour les T4 et +.)

3.17. Les demandeurs : une forte proportion de personnes seules et de familles monoparentales

47% de la demande concerne des personnes isolées pour 50% des attributions. Compte tenu de la pression sur les petites typologies, on peut penser qu'une partie des attributions pour les personnes seules sont réalisées sur des T3.

La demande concerne également les familles monoparentales qui représentent 29% des demandeurs pour 25% des attributions soit une pression de 3 demandes pour 1 attribution. Les ménages demandeurs sont à 42% en contrat de travail et représentent 48% des attributions (soit une pression de 2,2).

1.1. Près de la moitié des occupants du parc social sont des personnes seules

En 2020 les personnes seules représentent 45,3% des locataires du parc social. Les familles nombreuses (de plus de 3 enfants) sont sous-représentées (moins de 10%). Les familles monoparentales de 1 à 2 enfants représentent 17% de l'occupation.

3.18. Des emménager récents qui se précarisent

48,3% des emménagés récents ont des revenus inférieurs aux 40% des plafonds HLM contre 36,7% pour l'ensemble des locataires. Pour mémoire, les revenus inférieurs aux 40% des plafonds HLM correspondent au seuil de pauvreté.

3.19. Mais des situations économiques plus favorables

À l'échelle de l'agglomération les occupants majeurs ayant en emploi sont 39,7% contre 37,8% sur le Département et les majeurs au chômage 11% contre 12,1 sur le Département.

Tableau 29 - Typologies de la demande et de l'offre de logements locatifs sociaux

Sources : exploitation SNE et RPLS au 1^{er} janvier 2021

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Demande de logements (SNE 2021)	9%	30%	34%	22%	4%
Attributions de logements (SNE 2021)	3%	16%	45%	30%	7%
Offre (RPLS 2021)	4%	16%	37%	35%	8%

Témoignage 6 - Témoignages des professionnels de l'habitat et du logement

Selon les professionnels de l'habitat et du logement, la production de logements locatifs sociaux demeure complexe du fait de la situation de marché détendu qui caractérise l'agglomération.

Les ménages aux très faibles ressources connaissent régulièrement des difficultés pour supporter la charge d'un loyer d'un logement PLAI ce qui augmente le risque de loyers impayés. Les opérations d'accès sociale à la propriété (PSLA) sont également difficilement rentables puisqu'elles entrent directement en concurrence avec les logements neufs du parc privé.

L'enjeu principal identifié par les professionnels de l'habitat social réside ainsi dans la baisse globale du coût des opérations. Les leviers mobilisés sont les suivants :

- ▶ la baisse de la charge foncière (le seuil maximal identifié pour la charge foncière étant de 30 €/m²),
- ▶ la réalisation d'opérations mixtes entre habitat social et vente de lots libres pour équilibrer les opérations,
- ▶ la négociation d'exonération de taxe d'aménagement dans le cadre d'opérations en PLUS, PLS et PSLA (elle est déjà acquise dans les opérations en PLAI).

Les professionnels de l'habitat social saluent par ailleurs l'existence des aides publiques dans la production de logements locatifs sociaux du précédent PLH. Les aides à la pierre et à la réhabilitation ainsi que les garanties d'emprunts publics de la part de la collectivité sont des leviers essentiels qui assurent l'équilibre financier des opérations et déclenchent la mise en œuvre des projets de logements neufs ou de réhabilitation.

Tableau 30 - Profil des demandeurs de logements locatifs sociaux

Sources : exploitation SNE au 1^{er} janvier 2021

		Demandes actives	Demandes satisfaites
	Nombre de demandeurs	1 000	393
Attente	Demande d'un à deux ans	16%	12%
Structure du ménage	Part des couples	20%	21%
	Part des familles nombreuses	13%	9%
	Part des personnes isolées	47%	50%
	Part des familles monoparentales	29%	25%

4. Le parc de logements locatifs privés

4.1. Près de la moitié des locataires du parc privé vivent à Annonay

Annonay Rhône Agglo enregistre 18,3% de ménages locataires du parc privé ce qui correspond à 3 942 ménages. Leur part baisse de -0,7% depuis 2013 ce qui correspond à 150 ménages locataires en moins. Les locataires sont surreprésentés à Annonay. La commune accueille en effet 45% locataires du parc privé alors que la commune ne représente que 37% des ménages de l'agglomération.

4.2. Des loyers, à la location, relativement peu élevés

Le niveau de loyer de relocation est globalement moins élevé sur le secteur d'Annonay (qui concentre une forte part du locatif) : le loyer est en moyenne de 7,2 €/m² pour l'ancien territoire d'Annonay Agglo contre 11,5 €/m² en Rhône Alpes et 8,4 €/m² en Ardèche (Clameur août 2017).

4.3. Un parc social plus abordable que le parc privé

D'après les données RPLS 2021, le loyer moyen au m² dans le parc social est de 4,99 € à l'échelle de l'agglomération contre 7,5€/m² pour l'ensemble du parc privé (d'après les données Clameur de 2019). Le logement social sur le territoire reste le produit le plus abordable pour la population.

Les loyers moyens pour les T1 en locatif social sont à 100 €, 225€ les T2, 300€ les T3, 399 € les T4 et 499 € les T5.

5. Une construction neuve majoritairement en individuel

Sources et méthodes :

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2014 à 2019 (Sit@del) / Résidences principales

Définition :

Individuel pur et groupé : l'individuel pur correspond à un permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur. L'individuel groupé est quant à lui déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur ou un bailleur social, et destiné à la vente ou à la location.

Témoignage 7 - Témoignages des professionnels de l'habitat et du logement

Selon les professionnels de l'habitat et du logement, la demande des ménages du territoire s'articule beaucoup autour de la maison individuelle. Le modèle de la maison (trois chambres) sur une parcelle de 800 à 1 000 voire 1 200 m² domine.

Un refus assez général d'une trop forte proximité : l'individuel groupé étant considéré comme un « collectif horizontal ».

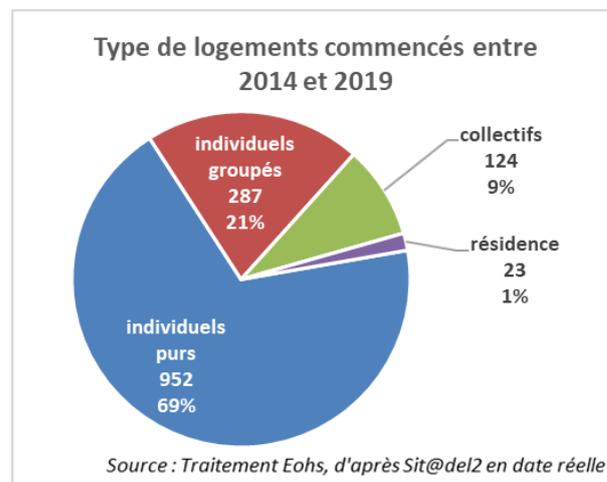
Pour autant, les formes d'habitat plus compactes et favorisant la proximité des commerces et services sont souvent plébiscitées avec un besoin de petites maisons de plain-pied ou de logements collectifs notamment adapté aux besoins des ménages vieillissants.

5.1. Un rythme de construction dynamique

Entre 2014 et 2019, une moyenne de 231 logements par an a été produite à l'échelle de l'agglomération. La part de collectif reste faible (9%) contre 91% de logements individuels.

Figure 44 - Typologies des constructions neuves de 2014 à 2019

Source Données : Sit@del2, Logements commencés en date de prise en compte



5.2. Une production neuve concentrée sur les communes périphériques

Entre 2014 et 2019, Annonay concentre 16% de la production, Peaugres 10% et Vernosc-lès-Annonay 9%. Les autres communes sont au-dessous de 7%.

Davézieux et Annonay concentrent la construction de logements collectifs (respectivement 31% et 24%).

Rapportée à la population, la production a été de 5 logements par an pour 1 000 habitants à l'échelle d'Annonay Rhône Agglomération. Ce ratio est beaucoup plus élevé à Thorrenc (indice de 18), Saint-Clair (indice de 15), Peaugres (12 logements par an pour 1 000 habitants), Félines et Vinzieux (indice de 11 logements). Ces indices, très élevés pour ces communes, indiquent un faible contrôle du développement avec des incidences en matière d'infrastructures, de services et d'équipements.

A contrario, l'indice de la ville d'Annonay est à 2 logements pour 1 000 habitants, ce ratio indique que la commune est en dessous du niveau pour permettre à la commune de conserver de la population. D'après l'étude d'Adéquation, 6 à 8 logements pour 1 000 habitants sont nécessaires pour un développement équilibré.

5.3. L'individuel pur reste le modèle dominant

69% de la construction neuve réalisée entre 2014 et 2019 s'est réalisée en individuel pur qui concerne le plus souvent des constructions portées par des particuliers pour établir leur résidence principale. Cette offre se renforce, puisqu'en 2018, les maisons individuelles représentaient 66% des logements.

21% de la production concerne des logements individuels groupés et 9% concernent des logements collectifs. Il s'agit majoritairement d'opérations portées par la promotion immobilière.

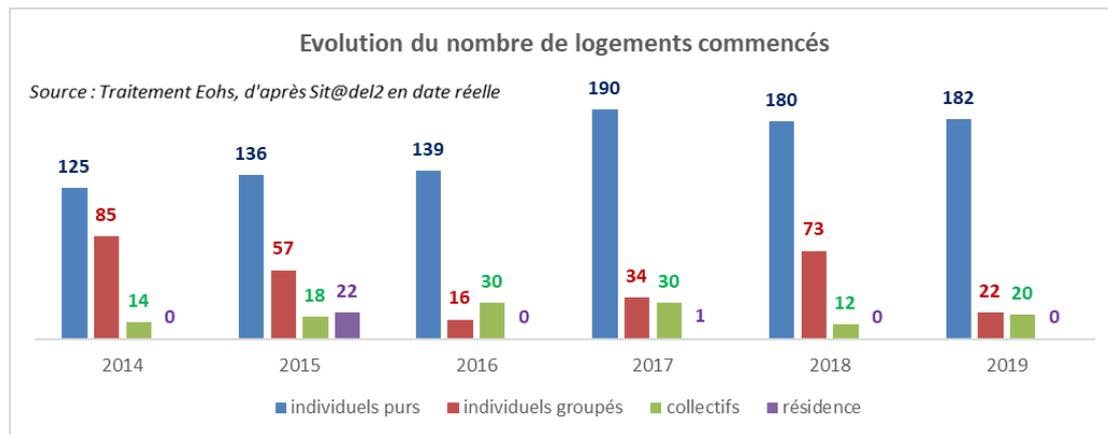
Tableau 31 - Les dynamiques de construction de 2014 à 2019

Source Données : Sit@del2, Logements commencés

Territoire	Taux de construction neuve	Indice de construction (nombre de logements produits par an / 1 000 habitants)
Annonay	3%	2
Ardoix	12%	8
Bogy	14%	9
Boulieu-lès-Annonay	5%	4
Brossainc	8%	6
Charnas	4%	3
Colombier-le-Cardinal	12%	9
Davézieux	7%	5
Félines	14%	11
Limony	3%	3
Monestier	0%	
Peaugres	16%	12
Quintenas	10%	8
Roiffieux	6%	4
Saint-Clair	20%	15
Saint-Cyr	14%	10
Saint-Désirat	6%	4
Saint-Jacques-d'Atticieux	7%	5
Saint-Julien-Vocance	0%	
Saint-Marcel-lès-Annonay	3%	2
Savas	8%	5
Serrières	1%	1
Talencieux	11%	7
Thorrenc	28%	18
Vanosc	5%	3
Vernosc-lès-Annonay	11%	8
Villevocance	3%	2
Vinzieux	17%	11
Vocance	3%	2
CA Annonay Rhône Agglo	6%	5
Ardèche	6%	4

Figure 45 - Les dynamiques de construction de 2014 à 2019

Source : Sit@del2



6. Un besoin en logement conséquent pour compenser l'augmentation du parc vacant et le desserrement des ménages

Définition :

Point mort : la notion de « point mort » mesure la production de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique d'un territoire. Il identifie les besoins en logements liés au desserrement des ménages, la compensation de l'augmentation éventuelle du parc de logements vacants ainsi que le renouvellement de logements démolis.

L'analyse de la production en logement vise à identifier les différentes catégories de besoins à satisfaire pour maintenir la population :

- ▶ Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- ▶ Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation.
- ▶ L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence).

6.1. Un objectif de production d'un peu moins de 4 100 logements en 15 ans

Le cadre fixé par le SCoT en matière de production en logements vise à renforcer les centralités et maîtriser, diminuer sur les autres communes. A l'échelle d'Annonay Rhône Agglo, cela signifie une forte augmentation de la production (passer d'un indice de construction de 2 lgts/1 000 habitants sur la période récente à 6/1000 prévu par le SCoT) et inversement une diminution pour une large majorité des communes. En s'appuyant sur les préconisations du SCoT, le scénario de développement d'ARA se traduirait par la production d'environ 4 100 logements.

Sur 3 107 logements à produire pour maintenir sa population, les besoins en logements à l'échelle d'Annonay Rhône sont les suivants :

- ▶ 19 logements pour compenser la hausse du nombre de logements vacants,
- ▶ 4458 logements pour renouveler les démolitions de logements ou compenser leurs fusions,
- ▶ 1 463 logements / an pour absorber le processus de desserrement des ménages

Ces données indiquent qu'il est nécessaire de produire un minimum de 129 logements par an (soit 1 940 au total) pour assurer la stabilité démographique de l'ensemble de l'agglomération.

6.2. Une production insuffisante à l'échelle d'Annonay

La commune d'Annonay, pour assurer sa stabilité démographique doit produire 474 logements sur 15 ans :

- ▶ 162 logements / an pour renouveler les démolitions de logements ou compenser leurs fusions,
- ▶ 312 logements / an pour absorber le processus de desserrement des ménages

Ces données indiquent qu'il est nécessaire de produire un minimum de 31/an logements par an pour assurer la stabilité démographique (soit 474 au total). Sur la dernière période étudiée (2014-2019) Annonay a produit 37 logements par an ce qui n'assure pas le renouvellement de sa population.

À l'échelle d'Annonay, le SCoT préconise donc une production minimum de 97 logements/an.

Tableau 32 - Détail des besoins en logements par commune sur la période 2021-2036

Source : SCoT des Rives du Rhône

	Nombre de logements à produire	Evolution du nombre de RP	Compenser la hausse de la vacance	Renouveler les logements démolis	Compenser le desserrement des ménages	Nouveaux ménages accueillis	Point mort sur la période 2021-2036
Annonay	1466	1039	0	162	312	565	474
Ardoix	104	77	0	12	87	-22	99
Bogy	36	29	1	4	26	-2	31
Boulieu-lès-Annonay	211	166	4	21	-48	189	-23
Brossainc	16	11	0	3	21	-13	24
Charnas	55	43	0	7	8	28	15
Colombier-le-Cardinal	25	20	0	3	-4	21	-1
Davézieux	281	238	3	30	145	60	178
Félines	100	74	0	17	95	-38	112
Limony	46	33	2	6	-17	42	-9
Monestier	4	2	0	1	-2	3	-1
Peaugres	200	164	1	21	48	94	70
Quintenas	149	114	2	14	-16	114	0
Roiffieux	249	205	0	25	202	-22	227
Saint-Clair	94	78	1	11	69	-3	81
Saint-Cyr	114	95	1	13	53	28	67
Saint-Désirat	52	38	0	7	15	16	22
Saint-Jacques-d'Atticieux	18	13	0	3	41	-31	44
Saint-Julien-Vocance	14	6	0	2	19	-15	21
Saint-Marcel-lès-Annonay	116	93	0	11	30	52	41
Savas	74	62	0	7	34	21	41
Serrières	103	75	0	12	123	-60	135
Talencieux	89	74	1	9	20	44	30
Thorrenc	19	15	0	2	5	8	7
Vanosc	56	37	0	8	15	14	23
Vernosc-lès-Annonay	217	180	2	26	126	26	154
Villevoce	106	83	0	11	52	20	63
Vinzieux	27	19	0	4	5	10	9
Vocance	37	24	1	6	-4	21	3
ANNONAY RHÔNE AGGLO	4078	3107	19	458	1463	1167	1940

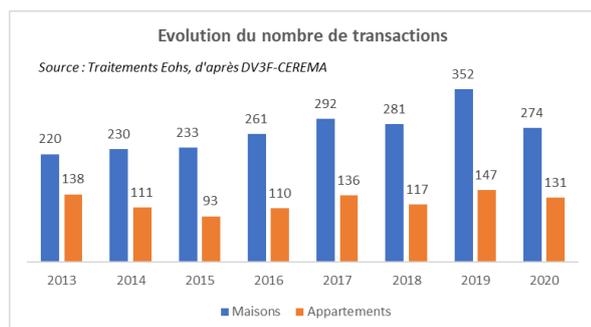
7. Les marchés immobiliers globalement accessibles à l'exception de la promotion dans le neuf

Sources :

Les données sont issues de Perval et de DV3F

Figure 46 - Évolution du nombre de transactions entre 2013 et 2020

Source : DV3F



7.1. Des volumes de transactions réguliers

D'après les données DV3F, les transactions augmentent de manière régulière depuis 2013 (pour les maisons +3,2% en huit ans et pour les appartements une très légère baisse de -0,7%). On observe un pic de transactions pour les maisons individuelles en 2019 (352) en légère baisse en 2020 (274 transactions). La crise sanitaire aurait donc très peu impacté le marché immobilier. Cette évolution régulière s'oppose aux données Perval qui montrent un pic de transactions entre 2015 et 2021 (de 68 transactions à 319 en 2021).

7.2. Un marché local

D'après l'étude du SCoT des Rives du Rhône, la provenance des acquéreurs montre que le marché reste local :

- ▶ En 2021, 53% des acquéreurs habitaient déjà à l'agglomération (contre 57% en 2015), 8% arrivent de la Métropole de Lyon (6% en 2015), 5% arrivent de la CC d'entre Bièvres et Rhône et la CC Porte de Drômardèche (contre respectivement 3% et 6% en 2015) et 4% de la CC du Pilat Rhodanien (4% en 2015)

7.3. Les accédants : une majorité de jeunes ménages et de ménages en recomposition

D'après les professionnels de l'habitat et du logement, les accédants à un logement sont relativement jeunes. Les professionnels déclarent rencontrer une part conséquente de jeunes d'environ 25 ans dans le cadre d'une primo accession. Dans ce contexte, leur budget moyen s'établit entre 150 000 et 180 000 €.

Les ménages en cours de séparation sont également bien représentés. Ils s'inscrivent régulièrement dans une double procédure : la mise en vente d'un logement acheté en couple et le rachat ou la location d'un logement plus petit pour l'un ou l'autre membre de l'ancien ménage.

La demande concerne également des ménages recomposés qui bénéficient le plus souvent d'un budget plus conséquent, entre 250 000 et 300 000 €.

Enfin, la demande concerne des ménages vieillissant en recherche d'un logement plus petit et mieux adapté à proximité des commerces et services.

7.4. Des valeurs immobilières témoignant d'un marché relativement peu tendu

En 2018, les accédants à la propriété s'orientent majoritairement vers la maison individuelle (65% pour les personnes seules, 80% pour deux personnes, 90% pour 3 personnes et 95% pour 4 personnes et +.). L'accession dans le collectif est relativement abordable : le prix moyen d'après les données DV3F en 2020 est de 60 000 € (en baisse depuis 2013 : 77 050 €).

L'étude relative aux marchés immobiliers à l'échelle du Scot des Rives du Rhône, indique d'une manière générale que le cœur de la demande en promotion immobilière est entre le 3e et le 5e décile. Ils ont comme budget entre 159 500 € et 225 800 € avec 10% d'apports. Les prix moyens pour une maison en 2020 sont de 173 960 € (données PERVAL).

7.5. La concurrence entre les produits habitat

Selon la même étude ; le collectif en promotion est très rapidement concurrencé par les maisons à la revente. En promotion, la forme urbaine individuelle groupée peut se greffer entre la revente en collectif et la construction pour soi.

La concurrence s'observe ensuite au niveau des produits en individuel. Dans les territoires peu tendus, comme Annonay Rhône Agglo, l'individuel diffus reste relativement accessible en raison d'une faible charge

foncière. La forme en individuel groupé ou en lotissement communal reste souvent plus onéreuse en raison des frais de viabilisation qui viennent augmenter le prix des parcelles.

Dans le cadre d'un processus de densification et de consommation raisonnée de la ressource foncière, l'étude préconise de veiller à la maîtrise des prix unitaires (terrains + maisons) afin que ces derniers n'entrent pas en concurrence directe avec des maisons individuelles en diffus financièrement plus accessibles. La taille ainsi que le prix des parcelles proposées sont, de plus, des variables d'ajustement essentielles.

Tableau 33 - Revenus et budget des ménages par déciles - CA Annonay Rhône Agglo

Source : Etudes Scotés des rives du Rhône - revenus et budget des ménages par déciles

	Revenu	Mensualité max	Budget max. Apport=10%	Budget max. Apport=25%
1er Décile	990€	330€	84 800€	101 700€
2ème Décile	1 500€	490€	128 300€	153 900€
3ème Décile	1 860€	610€	159 500€	191 400€
4ème Décile	2 230€	740€	191 000€	229 200€
5ème Décile	2 640€	870€	225 800€	271 000€
6ème Décile	3 090€	1 020€	264 400€	317 300€
7ème Décile	3 580€	1 180€	306 100€	367 400€
8ème Décile	4 240€	1 400€	362 800€	435 400€
9ème Décile	5 270€	1 740€	451 000€	541 300€

*Les budgets d'acquisition en primo-accession sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,11 % assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 à 25% - Hors PTZ

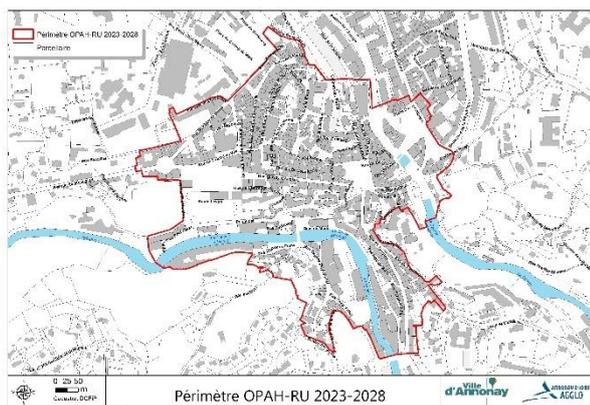
© ADEQUATION Marché immobilier et dynamiques résidentielles - SCOT Rives du Rhône - Juin 2022

8. La requalification urbaine et sociale

8.1. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement urbain (OPAH-RU)

Carte 76 - Périmètre de l'OPAH-RU 2023-2028

Sources : Ville d'Annonay



L'OPAH-RU « cœur de ville historique, Cance, Tournon » 2023-2028 comprend un volet urbain, un volet foncier et immobilier, un volet social, un volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, un volet copropriétés en difficultés, un volet rénovation énergétique et précarité énergétique, un volet accession à la propriété, un volet patrimonial et un volet portage ciblé de lots.

Le périmètre d'intervention est élargi par rapport aux deux précédentes OPAH-RU (qui était ciblé sur le cœur de ville historique) au quartier Cance et à la rue de Tournon du fait de la présence d'enjeux forts sur l'habitat : taux de vacance élevé, copropriétés en difficultés, vétusté des immeubles, logements indignes, etc.

Les enjeux du dispositif sont les suivants :

- ▶ Améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre l'habitat indigne ;
- ▶ Lutter contre la vacance de longue durée et remettre sur le marché des logements de qualité ;
- ▶ Organiser le suivi spécifique des copropriétés en difficulté ;
- ▶ Contribuer plus globalement à l'amélioration de l'attractivité résidentielle du centre-ville.

8.2. Opération de restauration immobilière : 19 immeubles sont concernés par l'ORI dont 14 depuis février 2014 et 5 depuis février 2020

Les objectifs sont la réalisation de travaux de remise en état d'immeubles très dégradés et la restauration complète des immeubles par les propriétaires et l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements concernés.

- ▶ Les immeubles doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.
- ▶ Les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, la procédure d'accessibilité de leurs biens peut être engagée.
- ▶ Les travaux peuvent bénéficier de subventions (OPAH RU) et d'un régime fiscal avantageux (Malraux).
- ▶ En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement.

8.3. Opération Façade

L'opération Façade mis en place par la Ville d'Annonay, en vigueur depuis janvier 2020 et modifiée en 2021 et 2023, a pour objectifs de :

- ▶ Valoriser le patrimoine et mettre en valeur le cœur de ville historique
- ▶ Maintenir, protéger le patrimoine de la dégradation due aux éléments et au temps
- ▶ Rencontrer les propriétaires, dialoguer, conseiller
- ▶ Mettre en évidence depuis l'espace public les rénovations intérieures complètes d'immeubles réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU

40% d'aides aux travaux sont concentrées sur le périmètre de l'OPAH-RU avec un plafond de 80 € HT/m² pour la prestation du ravalement. Depuis 2020, 15 dossiers ont été financés et 8 sont à venir. Le dispositif est actuellement stoppé du fait de la consommation du budget dédié à l'opération.

Tableau 34 - Bilan de l'OPAH-RU depuis 2012

Source : Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo

		Total
		2011-2022
Nombre de dossiers		88
Nombre de logements (hors copros)		158
Nombre de logements (avec copros)		295
Typologie de logements (hors copros)	<i>studio</i>	2
	<i>T1</i>	17
	<i>T2</i>	45
	<i>T3</i>	71
	<i>T4 ou plus</i>	23
Type de travaux (hors copros)	<i>Autonomie</i>	0
	<i>Amélioration énergétique</i>	22
	<i>Travaux sécurité, salubrité</i>	9
	<i>transformation d'usage</i>	5
	<i>Travaux lourds</i>	122
Montant TTC des travaux engagés	<i>Global</i>	11 440 504,18 €
	<i>Moyen par logement</i>	
Montant des subventions	<i>Global</i>	4 770 668,98 €
Projet suivi par un maître d'œuvre		85 %

Le plan est établi par le préfet et le président du Conseil Départemental pour une durée maximale de 6 ans. Le PDALHPD de l'Ardèche couvre la période 2018-2023. Ses objectifs sont de :

- ▶ Développer et améliorer l'offre des différents modes d'habitat,
- ▶ Renforcer les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement,
- ▶ Fluidifier le parcours en structurant les dispositifs,
- ▶ Piloter en intégrant la parole des « publics ».

Un nouveau PDALPHD 2024/2029 est actuellement en cours de finalisation.

Le PLUi-H reprend les orientations du PDALHPD qui a pour objectif d'assurer le droit au logement pour tous.

9. Le logement des ménages aux besoins spécifiques

Le PLUi-H doit prendre en compte les besoins spécifiques des ménages non pris en compte par le logement classique (parcs privé et social). Il doit ainsi apporter des réponses aux ménages fortement précarisés souffrant d'exclusion sociale, aux besoins des jeunes et des étudiants, aux personnes en perte d'autonomie en raison du vieillissement ou du handicap ou encore aux conditions d'accueil et d'hébergement des gens du voyage.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de l'Ardèche

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, le plan départemental d'action pour le Logement (PDALPD), institué par la loi du 31 mars 1990, fusionne avec le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI). Créée par la loi du 25 mars 2009, la fusion des deux devient le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Son objectif est de définir « de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ».

10. L'hébergement et le logement accompagné

10.1. Les dispositifs d'hébergement et de logements accompagnés : de quoi parle-t-on ?

Les structures d'accueil œuvrant dans les domaines de l'hébergement et d'insertion (AHI) peuvent se catégoriser en deux dispositifs complémentaires.

Le premier se réfère à l'hébergement d'urgence qui accueille de manière provisoire des personnes ou des familles sans-abri ou contraintes de quitter leur logement de manière précipitée. Ces dispositifs offrent des prestations de première nécessité (gîte, couvert, accès à l'hygiène) et se caractérisent par une mise à l'abri immédiat des personnes ou des ménages concernés.

L'hébergement d'insertion est quant à lui destiné aux ménages qui connaissent de graves difficultés économiques, familiales, de logement... Outre l'hébergement, l'objectif poursuivi est également d'accompagner les publics en difficultés dans leur projet de (ré)insertion durable.

Pour autant, il ne faut pas séparer les deux notions d'hébergement d'urgence et d'insertion qui fonctionnent de manière complémentaire. Ainsi, d'après le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées : « l'insertion est la perspective de tout le dispositif tandis que l'urgence définit une voie d'entrée dans ce dispositif ».

Le logement accompagné (ou adapté) est bien souvent une étape transitoire après l'hébergement et avant le logement autonome. Il s'adresse aux publics en difficultés qui ne relèvent pourtant pas des structures AHI. Les publics accueillis sont souvent désocialisés, c'est pourquoi les solutions de logement prennent souvent la forme de structures au sein desquelles les personnes occupent un logement privatif tout en bénéficiant d'espaces de vie collective.

10.2. Des solutions d'hébergement concentrées sur Annonay

Les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) sont les plateformes coordonnant l'orientation des personnes en grandes difficultés économique et sociale vers les structures d'hébergement disponibles les plus proches et les mieux adaptées à leur situation économique et sociale. En Ardèche, cette mission est assurée par l'Association Nationale d'Entraide Familiale (ANEF) Vallée du Rhône. Il s'agit d'un collectif associatif regroupant des opérateurs du secteur de l'hébergement et du logement accompagné.

Au sein de l'agglomération, l'hébergement d'urgence est géré par l'association Entraide et Abri qui dispose de 13 places : 12 places pour des situations de mises à l'abri pour des personnes sans enfant, homme ou femme, en hébergement collectif. À cela s'ajoute une place pour les femmes (avec ou sans enfant) victimes de violences conjugales situées dans le parc de logement diffus à Annonay.

En plus de ses missions d'orientation, l'ANEF Vallée du Rhône propose des places en hébergement d'insertion et en logement accompagné. Elle gère notamment l'espace résidentiel social alternatif (ERSA : Espace Résidentiel Social alternatif, financé par l'Etat) à Annonay, propose 56 places en centre d'accueil des demandeurs d'asile. Les places en CADA se répartissent en 22 logements meublés dans l'ensemble du bâtiment collectif avec modulation possible en fonction de la composition de la famille. Deux logements T3 en diffus sur Annonay loués à Ardèche Habitat sont également rattachés à l'activité du CADA.

Les 6 autres places en hébergement d'insertion sont financées via l'Allocation Logement Temporaire (ALT).

L'ANEF Vallée du Rhône gère une pension de famille de 25 places offrant un cadre semi-collectif pour une réinsertion par le logement. Mais également 5 places pour les femmes victimes de violence (les Pensions de famille s'adressent prioritairement à des personnes adultes seules, hommes ou femmes, âgées de plus de 25 ans, qui ont pour point commun de ne pas (ou de ne plus) trouver leur place dans une autre structure et ne nécessite pas d'accompagnement lourd comme dans un CHRS). Pour un CHRS, c'est une solution d'hébergement temporaire apportée aux personnes isolées, aux familles rencontrant de graves difficultés, de logement, de réinsertion sociale, économique, familiale, de santé. Au sein d'un CHRS, les personnes ou les familles admises disposent d'un accompagnement social destiné à les aider à retrouver leur autonomie personnelle et leur autonomie sociale.

En complément de ces dispositifs d'hébergement disponibles au sein d'Annonay Rhône Agglo, l'association Étape Collectif 31 assure un accueil de jour avec des services tels que l'hygiène, laverie, ressources administratives. Elle organise également des ateliers animés par des bénévoles (peinture, informatique, etc.). Outre l'accueil de jour, le Collectif 31 propose un service d'accompagnement logement pour 10 personnes depuis juillet 2017 qui permet un suivi dans les démarches de recherche et de maintien dans le logement.

10.3. Un manque de places en hébergement d'urgence et d'insertion en Ardèche et sur Annonay Rhône Agglo

En 2021, parmi les 356 demandes adressées auprès du SIAO/115 sur l'agglomération, 29% ont été pourvus. Cependant, 71% des demandes n'ont pas pu donner lieu à un hébergement :

- ▶ 20,6% parce qu'il n'y avait pas de place disponible ou compatible,
- ▶ 61% à cause du refus de l'utilisateur (zone géographique éloignée, refus du secteur, l'utilisateur ne s'est pas présenté, l'utilisateur a trouvé une autre solution).

Témoignage 8. Les préconisations du Scot en matière d'hébergement

Le SCoT des Rives du Rhône préconise aux EPCI disposant de plus de 50 000 habitants de disposer d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants.

L'offre présente sur Annonay Rhône Agglo répond déjà à cet objectif. Le territoire enregistre en effet près de 3 places en dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion pour 2 000 habitants. La création des 15 places prévues par le PDALHPD augmentera ce ratio à 3,6 places pour 2 000 habitants (1,5 place hors hébergement spécifique dédié aux demandeurs d'asile).

11. Le logement des jeunes

La réponse à la problématique du logement des jeunes est multiple à la vue de la diversité de cette classe d'âge (étudiants, actifs occupés, chômeurs, etc.). Cependant, elle est primordiale, car l'accès au logement est un élément clé dans l'apprentissage de l'autonomie et la réussite du processus d'insertion sociale.

11.1. 65% des 20-29 ans sont autonomes

En 2018, le territoire d'Annonay Rhône Agglomération comprenait 4 400 jeunes de 20 à 29 ans. 51% des 20-24 ans vivent chez leur(s) parent(s) contre 45% en autonomie. 4% vivent dans un ménage de plusieurs personnes hors famille proche (colocation, chez un parent éloigné, etc.). Parmi les jeunes autonomes, 56% résident à Annonay, ce qui s'explique notamment par la présence des établissements d'enseignement supérieur dans le cœur de l'agglomération.

À partir de 25 ans, la très grande majorité des jeunes est autonome, mais 15% des 25-29 ans demeurent encore au domicile familial. S'il peut s'agir d'un choix pour certains, d'autres peuvent éprouver des difficultés à trouver un logement personnel en adéquation avec leur moyen et subir la cohabitation.

11.2. Le logement collectif en locatif privilégié en début de parcours résidentiel

En 2018, parmi les 20-24 ans autonomes, 70% vivent en appartement alors que ce type de logement ne représente que 34% de l'offre totale de l'ensemble de l'agglomération. Plusieurs raisons expliquent cette surreprésentation.

Souvent plus petits que les maisons, les appartements sont, tout d'abord, privilégiés par les jeunes, car ils sont davantage en adéquation avec leur niveau de ressources. Les petites typologies sont également plus adaptées aux ménages de petite taille.

De plus, le logement collectif domine largement le marché locatif de l'agglomération or, que ce soit volontaire ou non, les jeunes débutent généralement leur parcours résidentiel sur ce marché qui reste plus propice à la mobilité.

Cela explique que 55% des 20-24 ans autonomes résident dans le parc locatif privé de l'agglomération et dont 57% sur la ville d'Annonay.

Tableau 35. Modes de cohabitation des jeunes d'Annonay Rhône Agglo

Source données : Insee RP 2018

	Vivant au domicile familial	Autonome (seul ou en couple)	Hors famille dans ménage de plusieurs personnes
20-24 ans	51%	45%	4%
25-29 ans	15%	83%	2%
20-29 ans	32%	65%	3%

Source : Traitement Eohs, d'après INSE RP 2018

La désignation « Hors famille dans ménages de plusieurs personnes » se réfère à des pratiques de cohabitation différentes des cellules familiales classiques. La colocation en est l'exemple le plus emblématique.

11.3. Une majorité d'actifs parmi les jeunes de 20 ans ou plus

Si 80% des jeunes de moins de 20 ans sont élèves ou étudiants, leur part chute fortement pour les 20-24 ans qui ne sont plus que 14% à suivre un parcours universitaire. L'agglomération comprend ainsi en 2018 plus de 340 étudiants de 20 à 40 ans. Le faible nombre d'établissements d'enseignement supérieur et l'absence d'université sur l'agglomération d'Annonay expliquent le départ d'une grande part des jeunes pour les plus grandes agglomérations voisines afin de poursuivre leurs études.

Dès 20 ans, la majorité de la population d'Annonay Rhône Agglo est active. Cependant, les jeunes sont plus durement touchés que l'ensemble de la population de l'agglomération par le chômage⁷⁰, 19% des 20-24 ans actifs sont sans emploi.

11.4. Une offre de logements pour étudiants globalement suffisante

S'il est difficile de comptabiliser le nombre de logements à destination des étudiants, l'offre reste assez diversifiée même si elle est de plus en plus prise en charge par le secteur privé.

Outre un internat, l'établissement scolaire Saint-Denis à Annonay (lycée et enseignement supérieur) propose deux résidences étudiantes d'une capacité totale de 38 places.

⁷⁰ Taux de chômage d'après l'Insee

En effet, deux résidences étudiantes privées sont situées à Annonay d'une capacité totale de 28 places. L'une située rue Melchior de Vogüé est proche de l'institut en formation de soins infirmiers et l'autre est localisée rue de la Paix, se trouve à proximité des lycées Boissy d'Anglas et Saint Denis.

De plus, la location d'un appartement dans le secteur privé dans le centre-ville demeure très abordable. Le niveau des loyers est en moyenne de 7,2 € à Annonay contre 11,5 € en Rhône-Alpes en 2017 par exemple.

La SEPR d'Annonay (centre de formation en apprentissage) avait fait le constat de difficultés pour certains de ses étudiants en apprentissage de trouver un logement en adéquation avec un temps de présence partiel sur l'agglomération. En partie pour répondre à cette problématique, une résidence jeune de 57 logements meublés (45 T1 et 12 T1 bis) a ouvert en 2019 sur Annonay. Elle accueille des jeunes de 16 à 30 ans permanents (en emploi ou en recherche d'emploi) ou alternants.

11.5. Un manque de structures pour les jeunes en difficultés d'insertion en Ardèche

Pour l'ensemble du département de l'Ardèche, en 2016, les 18-25 ans représentent 20% des personnes accueillies dans le dispositif d'hébergement d'urgence alors qu'ils ne représentent qu'environ 9% de la population ardéchoise âgée de 18 ans ou plus.

Le PDALHPD 2017-2023 identifie un certain nombre de freins à l'accès au logement pour les jeunes en difficultés d'insertion à l'échelle du département ardéchois :

- ▶ Pour les services spécialisés, un manque de connaissance des dispositifs d'hébergement logement à destination des jeunes,
- ▶ Le manque de garantie auprès des bailleurs privés ou sociaux lorsque les ressources sont faibles ou irrégulières,
- ▶ Le contrat de location classique pas adapté aux emplois précaires,
- ▶ Les dispositifs type CLAJ, locations intergénérationnelles, colocations accompagnées, pas assez développés,

Sur Annonay Rhône Agglo, le FJT a cependant fermé du fait d'un trop faible taux d'occupation.

Afin d'améliorer l'accès au logement des jeunes et corriger les difficultés identifiées, le PDALHPD s'engage à la réalisation des actions suivantes impactant Annonay Rhône Agglo :

- ▶ Améliorer la connaissance des besoins et des ressources existantes auprès des acteurs œuvrant à l'accès au logement des jeunes,
- ▶ Développer l'offre et l'éventail de solutions pour le logement des jeunes.

12. Les réponses aux besoins des personnes en perte d'autonomie

Figure 47. Pyramide des âges de la population ardéchoise en 2013 et projection 2050⁷¹

Source données : Insee RP 2013, Insee projection de la population à horizon 2050

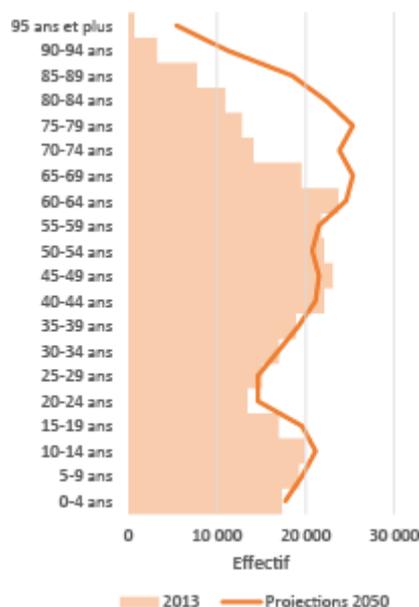


Tableau 36. Part des 65 ans et plus des territoires voisins en 2018

Source données : Insee RP 2018

	Part des 65 ans et plus dans la population
Métropole de Lyon	16%
CC Entre Bièvre et Rhône	20%
CA Vienne Condrieu	19%
CC du Pilat Rhodanien	20%
CC Porte de Dromardèche	20%
CA Arche Agglo	20%
CU Saint-Etienne Métropole	21%
CA Valence Romans Agglo	21%
CC du Val d'Ay	24%
CC des Monts du Pilat	23%
CC du Pays de Montfaucon	24%

Source : Traitement Eohs, d'après INSE RP 2018

12.1. Une population assez jeune

À Annonay Rhône Agglo, plus de 10 207 personnes sont âgées de 65 ans ou plus en 2018, ce qui représente 21% de sa population. L'agglomération est plus jeune que le département, sa proportion de 65 ans et plus s'élève à 25% en Ardèche.

Si les tendances actuelles se maintiennent, l'Ardèche comprendra en 2050 34,3% de personnes âgées de 65 ans ou plus, ce qui représentera plus de 131 000 seniors contre 21,5% en 2013. Si le vieillissement de la population (augmentation du pourcentage de personnes âgées dans la population totale) et la géronto-croissance (augmentation du nombre de personnes âgées) sont des phénomènes nationaux, il est particulièrement marqué dans le département puis- qu'en France, la part des 65 ans et plus ne sera que de 27,2% en 2050. Néanmoins, le phénomène sera probablement un peu moindre sur Annonay Rhône Agglo puisque le nord du département ne bénéficie pas du même héliotropisme que le sud. Le vieillissement de la population ne sera pas sans conséquence sur les politiques publiques qui devront répondre à de nouveaux enjeux notamment en matière de logement, de santé, de services et d'équipements publics.

12.2. Établissements sociaux et médicosociaux

Le territoire comptabilise plus de 900 places dédiées aux personnes âgées dans 12 établissements. L'offre se répartit entre 70% de places dans les EHPAD et 30% de places dans des résidences autonomie⁷². Cela ramène à un taux d'équipement de 211 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus.

Les résidences autonomies apportent une solution de logement pour les personnes âgées qui n'ont pas besoin d'une assistance médicale importante. Composées le plus souvent de petits logements (F1 ou F2), elles permettent aux personnes qui le souhaitent de conserver leur indépendance tout en évoluant dans un environnement sécurisé et adapté à leur condition et de pouvoir bénéficier si elles le souhaitent de services collectifs (restauration, ménage, animation...).

⁷² Source : Insee-RP 2018, Insee première projection de la population à horizon 2050

⁷³ Source : Données Finess, 2021

Les EHPAD s'adressent quant à eux aux personnes âgées dépendantes nécessitant des soins médicaux et paramédicaux adaptés ainsi qu'une aide à la vie quotidienne. Sept établissements sont recensés sur le territoire pour une capacité de plus de 600 lits :

- ▶ EHPAD privé Mon Foyer à Annonay d'une capacité de 108 places ;
- ▶ EHPAD privé Saint-Joseph à Annonay d'une capacité de 60 places,
- ▶ EHPAD privé Montalivet à Annonay d'une capacité de 85 places
- ▶ EHPAD public du Centre hospitalier d'Annonay composé de deux résidences, Le Clos des Vignes et le Grand Cèdre, d'une capacité totale de 200 places,
- ▶ EHPAD public de l'hôpital de Serrières d'une capacité de 69 places.
- ▶ EHPAD public La Clairière à Davézieux d'une capacité de 92 places

Tableau 37 - Places disponibles dans les dispositifs d'hébergement et de logement accompagné

	Nb établissements	Nb places
EHPAD	6	626
Résidences autonomie	6	281
Total hébergement vieillissement	13	907
<i>Nombre de places total pour 1000 habitants de 75 ans ou plus</i>		<i>211</i>
Foyer d'hébergement	2	58
Foyer de vie	2	19
Foyer d'accueil médicalisé	1	7
Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS)	2	5
Accueil de jour		
Total handicap	7	89

Source : Traitements Eohs, d'après FINESS

12.3. Différentes solutions d'hébergement pour les personnes handicapées

Avertissement : donnée non disponible à l'échelle de l'agglomération

Il est difficile de connaître le nombre de personnes souffrant de handicap. Le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) permet tout de même de donner une estimation. Ainsi, plus de 460 personnes d'Annonay perçoivent l'AAH en 2017 d'après la CAF⁷³. Cependant, toutes les personnes handicapées ne nécessitent pas forcément d'un hébergement en établissement adapté, rendant de ce fait la demande difficile à quantifier.

Sur Annonay Rhône Agglo, seule l'association départementale des amis et parents de personnes handicapées mentales de l'Ardèche (ADAPEI) à Roiffieux propose 110 places en offres d'hébergement :

- ▶ Un foyer d'accueil médicalisé d'une capacité de 7 places en chambres individuelles médicalisées pour les personnes en situation de handicap dont l'état de dépendance nécessite un accompagnement quotidien,
- ▶ Un foyer de vie d'une capacité de 58 places qui accueille les personnes handicapées qui ont une certaine autonomie dans leur quotidien,
- ▶ Un foyer d'hébergement d'une capacité de 45 places à destination des travailleurs handicapés de l'ESAT du Haut Vivarais de Roiffieux.

Outre l'hébergement, l'ADAPEI dispose d'un service d'accueil de jour de 15 places. Deux associations, l'ADAPEI et l'association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) proposent des services d'accompagnement à la vie sociale auprès de 47 personnes au total dans la réalisation de leur projet de vie en favorisant le maintien ou la restauration de leurs liens sociaux et en facilitant leur accès aux services de la collectivité.

Témoignage 9 - Témoignages des associations pour l'hébergement ou l'accompagnement à destination des adultes en situation de handicap actives sur Annonay Rhône Agglo

Si ces différents services répondent en partie à la diversité des situations de handicap, les acteurs du territoire notent cependant une faiblesse ou absence d'offres répondant à certaines situations :

La faible prise en compte du vieillissement des personnes handicapées : grâce notamment aux progrès dans la prise en charge et le suivi médicalisé des personnes en situation de handicap, l'espérance de vie de ces dernières s'est fortement allongée ces dernières années. De plus en plus de personnes handicapées sont des personnes âgées qui nécessitent des structures pouvant les accompagner à la fois sur le champ du handicap et celui du vieillissement. Seul l'EHPAD de la Clairière dispose d'une unité pour personnes handicapées vieillissantes de 8 lits.

L'absence d'accueil temporaire : un grand nombre de personnes en situation de handicap vivent chez leurs proches et ne nécessitent pas d'une offre de logement adapté. Cependant l'accueil temporaire permet de répondre à une interruption momentanée de prise en charge ou à une modification ponctuelle ou momentanée des besoins de la personne.

⁷³ Source : Bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés, CNAF-DSER, CAFDATA, 2015, Finess

12.4. Favoriser le maintien à domicile en adaptant le logement

Avvertissement : donnée non disponible à l'échelle de l'agglomération

En 2022, 10 200 personnes âgées ardéchoises bénéficiaient de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), en hausse depuis 2013 (pour rappel, 9 600 personnes âgées étaient bénéficiaires). La proportion importante de bénéficiaires en Ardèche tient en partie au plus faible niveau de vie du territoire. L'éligibilité à l'APA ainsi que le niveau de ressources alloué est en effet fonction du niveau de vie de la personne qui en fait la demande.

Il existe aujourd'hui un enjeu de développement de logements adaptés permettant le maintien des personnes à domicile, comme spécifié par le PDALHPD. En effet, les personnes âgées préfèrent repousser au maximum leur entrée en établissement médicalisé et continuer à vivre dans leur logement. La moyenne nationale d'entrée en EHPAD est ainsi de 85 ans et deux mois, mais la moyenne d'âge en bonne santé est estimée à 62,7 ans pour les hommes et de 64,1 pour les femmes¹.

Afin de permettre aux personnes âgées de continuer à jouir de leur logement, ces derniers doivent être adaptés à leur condition physique. Le coût d'adaptation des logements à une perte d'autonomie déjà avérée a été estimé à 6 500 € HT d'après l'ANAH.

Un tel investissement est bien moindre que le coût d'un séjour en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui s'élève en moyenne à plus de 28 800 € par an, soit 2 400€ par mois en 2019.

12.5. Des actions déjà engagées...

Afin de répondre aux enjeux d'accessibilité, le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter mieux en Ardèche verte » a été mis en place de 2012 à 2017 sur le nord du département dont Annonay Rhône Agglo. Animé par l'association SOLIHA Ardèche, il comprenait trois volets :

- ▶ L'adaptation du logement aux situations de vieillissement ou handicap,
- ▶ L'amélioration énergétique, le traitement des logements très dégradés ou insalubres.

Sur Annonay Rhône Agglo, 138 ménages propriétaires ont ainsi pu bénéficier d'un accompagnement pour l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.

Les demandes portaient essentiellement sur l'adaptation des sanitaires, mais quelques travaux ont été réalisés pour l'installation d'un monte-escalier ou encore le traitement des extérieurs pour une meilleure accessibilité. Sur ce volet, le PIG fut un grand succès, dépassant les objectifs prévisionnels.

12.6. ... mais qui demeurent insuffisantes

Néanmoins, le nombre de logements adaptés est encore trop faible pour répondre aux enjeux de la perte d'autonomie. Sur la ville d'Annonay par exemple, beaucoup de personnes âgées se concentrent sur l'Avenue de l'Europe, car, outre la proximité des équipements et services, les immeubles sont dotés d'ascenseur, élément très peu présent dans le parc de logement du territoire pourtant nécessaire aux personnes en perte de mobilité⁷⁴. Ainsi, seulement 17% des logements collectifs de l'agglomération sont desservis par un ascenseur⁷⁵. Pourtant le logement collectif adapté peut répondre à l'enjeu du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie tout en libérant de plus grands logements qui sont eux davantage en adéquation avec le besoin des familles. En effet, le parc collectif souvent composé de logements plus petits et localisés en centre-ville ou centre-bourg, donc à proximité des équipements et services peut s'avérer être un choix plus pertinent pour les personnes âgées et/ou handicapées. Sans offre adaptée les ménages choisiront de rester dans leur logement, quitte à se retrouver en situation de sous-occupation. L'absence d'une offre collective adaptée à la perte d'autonomie pénalise donc l'ensemble du territoire en ne favorisant pas la fluidité des parcours résidentiels.

⁷⁴ Témoignage de M.Flattot - Pôle cohésion sociale, Annonay Rhône Agglo

⁷⁵ Insee RP 2013. L'Insee ne distingue pas les logements en rez-de-chaussée de ceux en étage

12.7. Un besoin croissant de professionnels pour accompagner les ménages au quotidien

Outre l'adaptation du logement à l'avancée en âge, les services d'aide et de soins à domicile sont nécessaires pour compenser la perte d'autonomie liée aux problèmes de santé. Si l'accompagnement des personnes âgées dans leurs démarches quotidiennes est souvent réalisé par la famille, le ratio aidants/aidés devrait diminuer avec le temps rendant d'autant plus nécessaire le recours aux services polyvalents d'aide et de soins à domicile (SPASAD). De nombreuses structures interviennent sur Annonay Rhône Agglo comme le SSIAD d'Annonay ou encore le Service d'Entraide et de Maintien à Domicile (SEMAD).

13. La mise en place d'un Contrat Local de Santé

Un contrat Local de Santé a été mis en place pour 5 ans, de 2022 à 2026, étant un outil de réduction des inégalités de la santé.

L'attractivité médicale est le premier point d'entrée du contrat. Des solutions sont proposées pour les jeunes et adolescents, les habitants du Quartier Politique de la Ville, les conjoints, les sans-abris et les personnes âgées. Concernant les équipements, il existe plusieurs maisons médicales sur le territoire, mais l'enjeu pour le développement est surtout de trouver une bonne répartition. Une autre problématique est pointée notamment le manque de spécialistes et de généralistes, en lien avec des départs à la retraite.

14. L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000⁷⁶ prévoit l'obligation pour toutes les communes de plus de 5 000 habitants de mettre à disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil. Par cette même loi, chaque département français doit se doter d'un schéma d'accueil pour les gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grands passages.

Conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la ville d'Annonay a inauguré une aire d'accueil des gens du voyage en 2011 d'une capacité de 35 places sur 19 emplacements. Malgré un déficit d'aires d'accueil sur le département, l'aire d'Annonay ne subit pas de sur-occupation et connaît des taux

d'occupation en moyenne 50 % sur des différentes périodes de l'année.

La prise en compte de la sédentarisation de certains groupes familiaux

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage préconise également la réalisation d'habitat adapté pour les personnes sédentarisées. Trois groupes familiaux sédentaires ont en effet été identifiés sur le bassin ardéchois d'Annonay et une personne est également sédentarisée sur l'aire d'accueil. Elle est accompagnée par une assistante sociale.

Pour d'autres familles, certains occupent de façon illégale des terrains privés ou publics depuis de nombreuses années, dans des conditions précaires. Ces situations traduisent d'un ancrage local et d'une volonté de résider de façon permanente sur le territoire. Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sur la sédentarisation des gens du voyage, portée par l'Etat, le Département et les EPCI concernés a été déployée depuis 2016.

15. Les transitions attendues par le PCAET

Le PCAET attribue la consommation élevée des logements du parc d'Annonay Rhône Agglo à une ancienneté avérée, qu'il convient de rénover pour atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques.

Les objectifs à horizon 2050 sont d'aboutir à 4 300 logements collectifs rénovés BBC et 14 000 maisons rénovées BBC, en s'aidant en particulier de la plateforme RENOFUTE qui accompagne les propriétaires privés.

D'autre part, la rénovation doit aussi être accompagnée dans le parc locatif social existant, en particulier par les bailleurs sociaux.

⁷⁶ Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

16. Synthèse des enjeux liés à l'habitat

Constats	Enjeux	Besoins
Le parc actuel		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une part importante de propriétaire (66%), notamment dans les communes « périphériques », qui progresse (+1,3%) ▶ Un parc locatif social important dont la progression est la plus importante (+3,8%) ▶ Une large majorité de logements en individuel (66%), mais progression un peu plus importante de l'habitat en collectif ▶ Une forte proportion de grands logements (73% de T4 et +) alors que le profil est de moins en moins familial ▶ Une part importante de logements construits avant les premières réglementations thermiques, un volume de logement indigne non négligeable relevant en partie de marchands de sommeil ▶ Une forte vacance (11%) en progression, notamment à Annonay 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifier l'offre de logements pour assurer l'ensemble des parcours résidentiels sur chaque commune ▶ Promouvoir une forme de logements alternative à la maison individuelle ▶ Minimiser l'étalement urbain, tendre vers le Zéro Artificialisation Nette ▶ Poursuivre les actions visant l'amélioration de l'habitat, de lutte contre l'habitat indigne ▶ Renforcer fortement les actions de lutte contre la vacance ▶ Rénover le parc de logement pour atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés dans le PCAET 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer l'offre locative privée ▶ Promouvoir l'offre en collectif ou en intermédiaire sur l'ensemble des communes tout en respectant leur caractéristique ▶ Assurer l'animation et le suivi de l'ensemble des dispositifs de type OPAH-RU, ORI, ORT déjà mis en place ▶ Renforcer le volet lutte contre l'habitat indigne ▶ Viser 4 300 logements collectifs rénovés BBC et 14 000 maisons rénovées BBC
Le parc locatif social		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 16% de logements locatifs sociaux à l'échelle d'ARA, mais une offre concentrée à Annonay (72% du parc social) ▶ Une vacance importante en lien avec une perte d'attractivité d'une partie du parc ▶ Une pression de la demande locative sociale peu élevée (2,5 demandes pour une attribution), mais une pression plus importante pour les petits T1/T2 (6 demandes pour une attribution) ▶ Un profil de moins en moins familial parmi la demande ▶ Les logements sociaux neufs sont peu accessibles aux familles les plus précaires 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Maîtriser le développement de l'offre locative sociale ▶ Mieux équilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération ▶ Réhabiliter une partie du parc devenu peu attractif ▶ Développe une offre plus adaptée à la demande ▶ Comment produire plus de logements PLAI / PLAI adaptés ? 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Définir les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune ▶ Travailler avec les bailleurs sur la programmation en termes de typologie (augmentation de la part des petits logements) ▶ Travailler avec les bailleurs sur la stratégie de réhabilitation / rénovation du parc actuel ▶ Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux entre Annonay et les autres communes de l'agglomération
La construction		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Environ 230 logements construits par an, essentiellement en périphérie (84% de la construction est réalisée en dehors d'Annonay) ▶ Un volume de construction légèrement inférieur aux objectifs du SCoT (270) ▶ Un indice de construction moyen (5 pour 1000 habitants), nettement plus faible à Annonay en lien avec la déprise démographique (indice de 2 pour 1000 habitants) ▶ Une construction largement tournée vers l'individuel (70% d'individuel pur) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintenir le rythme de construction de logement, tout en la recentrant sur la ville centre pour partie ▶ Renforcer l'offre en collectif ou développer les formes alternatives 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Décliner les objectifs du SCoT à l'échelle de chaque commune ▶ Réunir les conditions pour redonner de l'attractivité à la ville centre (RU notamment) ▶ Les nouvelles formes urbaines devront répondre aux enjeux de densification fixes par le SCOT en fonction de l'armature territoriale et en corrélation avec la taille des ménages ▶ Les objectifs de production de logements « sans foncier » devront être affinés dans le PADD notamment pour la production de logements sur les friches, le changement de destination et la résorption de la vacance.

Constats	Enjeux	Besoins
Le marché immobilier		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un volume de transactions en progression régulière (+ 3% par rapport à 2013), ▶ Un marché logiquement dominé par les ventes de maisons (70% des transactions) ▶ Un marché qui reste local (en 2021 53% des acquéreurs habitent une commune de l'agglomération contre 53% en 2015) ▶ Un marché encore accessible, une offre en promotion immobilière limitée et en concurrence directe avec la construction pour soi ou la revente en individuel 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ S'assurer du maintien d'une offre accessible, notamment pour les primo-accédants ▶ Mieux positionner l'offre en promotion immobilière 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Travailler avec les promoteurs sur les gammes de produits attractifs à développer à Annonay
L'offre à destination des publics spécifiques		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une forte proportion de jeunes autonome (65% des 20/29 ans), mais des besoins très diversifiés ▶ Un phénomène de vieillissement marqué ▶ Un manque de place en hébergement d'urgence ▶ Un territoire conforme au schéma départemental des gens du voyage, mais un suivi pour les personnes sédentarisées 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ S'assurer de la diversité de l'offre à destination des jeunes notamment en structures d'hébergement ▶ Poursuivre les actions d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie, maîtriser le développement de l'offre en structure d'hébergement ▶ Développer une offre suffisante en hébergement d'urgence 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Travailler finement avec les acteurs intervenant sur la question de l'habitat spécifique sur les offres à développer ou renforcer ▶ Rééquilibre l'offre d'hébergement d'urgence entre Annonay et les autres communes de l'agglomération

09

Armature urbaine

Chiffres clés

Un territoire en interface avec deux systèmes métropolitains :

- Lyon-Saint Etienne
- Valence-Pays Roussillonnais

Une armature territoriale construite sur 4 niveaux :

- La polarité de centralité
- La polarité de centralité élargie aux communes liées
- Les polarités locales
- Les villages

Méthode

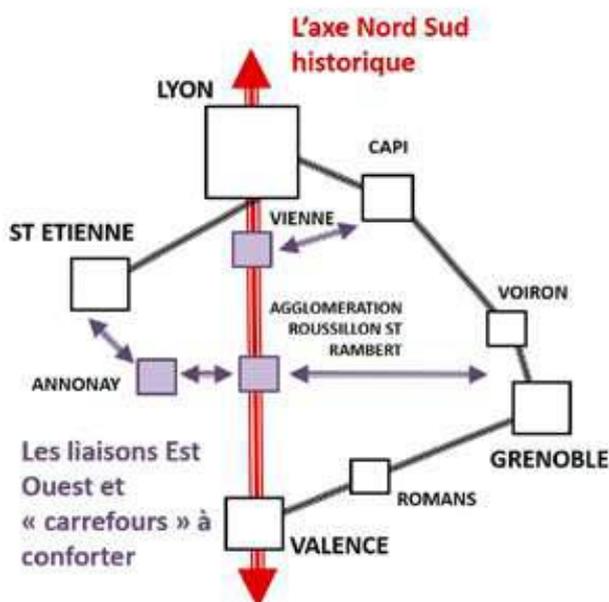
L'armature urbaine a été définie en compatibilité avec l'armature urbaine présentée par le SCoT des Rives du Rhône en 2019.

1. Un territoire singulier à l'interface d'un système métropolitain aux multiples influences

Liée à un vaste système métropolitain composé de Lyon-Saint Etienne et positionnée en étroite proximité de Valence, l'agglomération profite d'une situation géographique unique et d'un dynamisme économique reconnu.

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo se situe à l'interface des deux systèmes métropolitains (Lyon/Saint-Étienne et Valence/ Pays roussillonnais) et n'est pas directement positionné sur les grands axes de transit nationaux ou régionaux. En revanche, c'est son positionnement, en balcon sur la vallée du Rhône, qui fait la force du territoire. En effet, la géographie de petite montagne et la présence des cours d'eau, que sont la Cance et la Deûme, ont produit ce génie du lieu qui a permis le développement d'une industrie à haute valeur ajoutée.

Figure 48 - Schéma du positionnement d'Annonay Rhône Agglo dans le système métropolitain élargi (source : DOO du SCoT des Rives du Rhône 2019)



Un territoire alliant urbanité et ruralité, cultures et nature, autant de richesses qui offrent l'ensemble des fonctionnalités d'un pôle urbain dynamique tout en cultivant son identité rurale

Aujourd'hui encore, pour s'affirmer sur un plan économique comme résidentiel, le territoire doit tirer parti de sa géographie et de ses ressources pour se différencier.

La vallée urbaine, avec ses importantes infrastructures nationales, affiche l'image d'un territoire accessible et support d'un développement économique marqué par des activités à risques environnementaux.

En contrepoint de cette situation, le territoire en balcon, porte d'entrée des Monts du Pilat et des Monts de l'Ardèche présente un environnement très qualitatif à proximité de la vallée du Rhône.

Cette qualité d'environnement permet de rendre perceptible l'authenticité de ce territoire à travers plusieurs éléments :

- ▶ une géographie de petite montagne verdoyante de premier rang, parcourue par des rivières à partir desquelles des entreprises se sont implantées pour développer des savoir-faire innovants et de notoriété internationale ;
- ▶ des espaces agricoles et forestiers, autour desquels se développent de nombreuses petites exploitations, des villages et des hameaux, qui participent pleinement au façonnage des paysages et à l'image d'un territoire où « il fait bon vivre » ;
- ▶ l'histoire du développement de la ville centre qui laisse aujourd'hui un patrimoine remarquable sur un site d'exception alliant vallées encaissées et promontoires, ainsi qu'un niveau d'équipements de rang supérieur.

2. Une organisation territoriale qui met en dialogue son cœur d'agglomération urbain avec les bourgs et les villages des espaces ruraux

La polarité de centralité

Au sein du tissu urbain du territoire se distingue une polarité de centralité, sur lequel s'est traditionnellement organisé le développement urbain et sur lequel s'appuie le projet de territoire :

- ▶ La centralité d'Annonay, dont il convient de renforcer le rôle structurant, comme ville majeure entre le plateau Ardéchois et la vallée du Rhône, qui a vocation à rester le berceau multifonctionnel, résidentiel, des échanges culturels et économiques du territoire.

La polarité de centralité élargie aux communes liées

Les trois centralités que sont Davézieux, Boulieu-lès-Annonay et Roiffieux, jouent un double rôle de relais en équipements et commerces de proximité pour les communes alentours, mais aussi de renforcement du cœur d'agglomération, en lui apportant une masse critique, autour de laquelle s'organise le réseau des transports interurbains notamment. Le rattachement de ces trois communes au cœur d'agglomération permet d'en élargir son rayonnement tout en conservant un socle urbain cohérent.

Les quatre polarités locales

Serrières, en raison de sa situation de porte d'entrée du territoire et de son niveau de polarité est véritablement un relais pour le secteur de la vallée du Rhône et pour le fonctionnement du cœur d'agglomération.

Peaugres, polarité locale pour le territoire de l'ex-communauté de communes de Vivarhône en raison de son niveau de polarisation, son accessibilité et sa situation géographique.

Quintenas, polarité locale pour le plateau sud, un territoire plus vaste que le périmètre de l'agglomération et qui s'étend sur le Val d'Ay. Avec son niveau inférieur de polarité, Quintenas se positionne en relais du fonctionnement du cœur d'agglomération pour le Val d'Ay.

Villevoence, polarité locale du fonctionnement de la vallée de la Vocance.

Concernant le plateau est, il n'y a pas de commune qui se détache dans un rôle de polarité relais pour ce vaste ensemble en raison d'effet d'axes de communication et de contraste entre les communes moins marquées que pour les autres sous-ensembles.

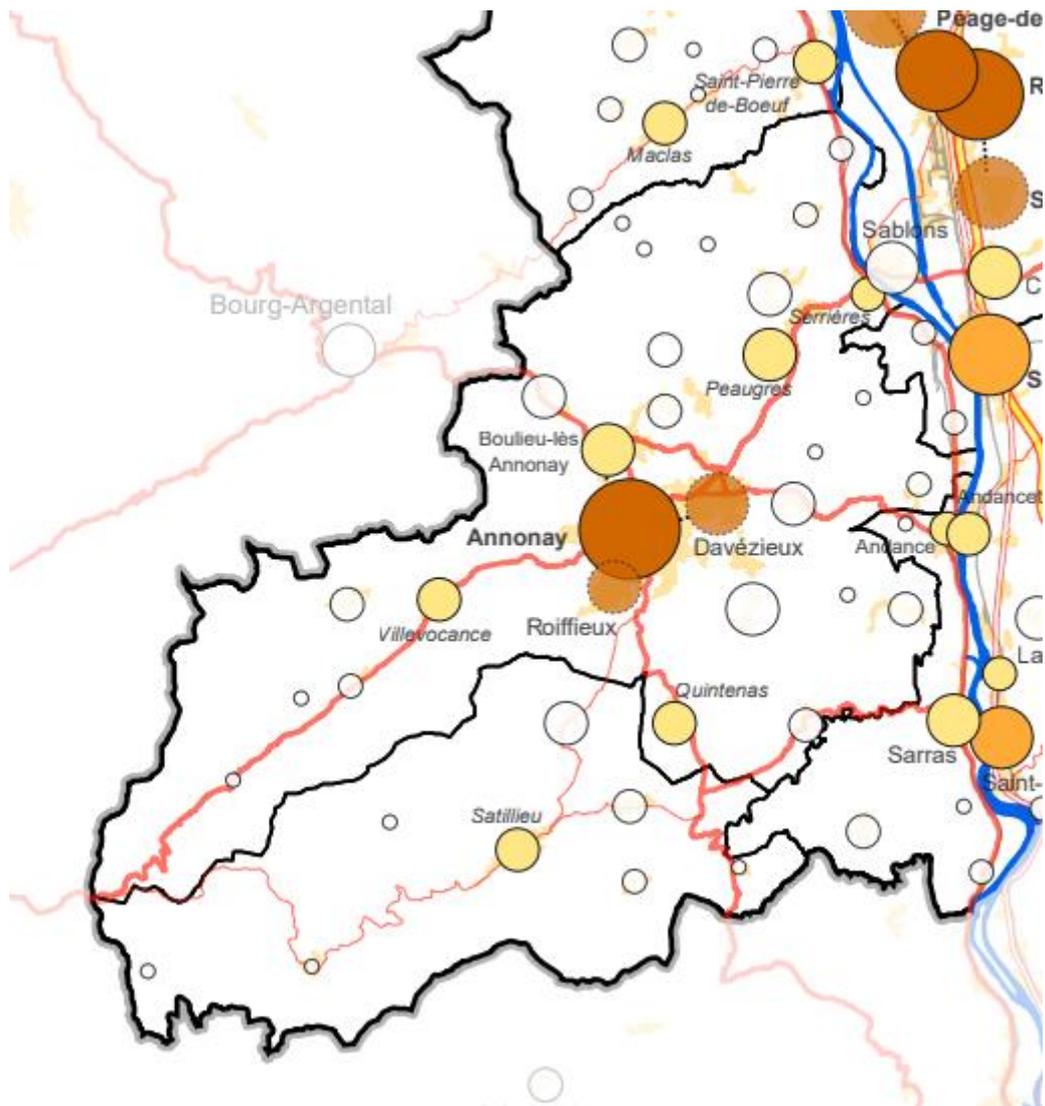
Les villages

Les villages sont distingués en deux catégories dans le SCoT des Rives du Rhône en raison d'objectifs de production de logements différents :

- ▶ Les secteurs avec une pression démographique plus soutenue et une meilleure accessibilité (5,5 logements / an / 1 000 habitants) : le plateau d'Annonay
- ▶ Les secteurs avec des enjeux paysagers, agricoles ou d'enclavement (4 logements / an / 1 000 habitants) : Côtière Rhodanienne, Massif du Pilat, Vallée de la Vocance

Carte 77 - Organisation du territoire

Source : SCoT des Rives du Rhône



3. Synthèse des enjeux Armature urbaine

Constats	Enjeux	Besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un territoire lié à un vaste système métropolitain composé de Lyon-Saint Etienne et positionné en étroite proximité de Valence ▶ Une agglomération profitant d'une situation géographique unique et d'un dynamisme économique reconnu ▶ Un territoire alliant urbanité et ruralité, cultures et nature ▶ Une armature urbaine organisée autour de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 cœur d'agglomération constitué de 2 centralités : Annonay et Davézieux ✓ 4 polarités relais des fonctionnements des communes alentours ✓ 24 polarités villageoises réparties entre les villages et les villages plus isolés 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La vitalité du territoire ▶ Contenir le développement des hameaux afin de réduire la trajectoire d'affaiblissement de certaines centralités ▶ La cohésion et les équilibres du territoire ▶ La qualité de l'accueil des nouveaux arrivants ▶ La coordination des politiques publiques en cohérence avec la trajectoire de développement envisagée 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Renouveler l'attractivité du centre historique et conforter le cœur d'agglomération pour maintenir et renforcer son positionnement à l'échelle métropolitaine. ▶ Renforcer le rôle des polarités relais pour assurer un équilibre territorial ▶ Maintenir la vitalité des noyaux villageois ▶ Rationaliser les extensions urbaines pour préserver le bon fonctionnement de l'armature urbaine, la structure paysagère du territoire et la qualité du cadre de vie ▶ Accompagner, voire impulser, les dynamiques de développement ▶ Valoriser les complémentarités entre le cœur d'agglomération et les vallées ▶ Renforcer les coopérations territoriales sur des périmètres cohérents ▶ Organiser et coordonner les politiques d'aménagement avec les territoires voisins