

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



Tome 1

1.3 – Synthèse des enjeux et perspectives

Décembre 2019 - Version de travail

SOMMAIRE

PREAMBULE	3	2.3. LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLE A TOUS	21
1. LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE	5	2.3.1. <i>Le développement d'une offre sociale adaptée aux besoins sur toutes les communes du territoire</i>	21
1.1. L'AFFIRMATION D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES, BASE SUR LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE	5	2.3.1. <i>Le renforcement de la dynamique partenariale autour des projets de logements sociaux</i>	21
1.1.1. <i>Un positionnement stratégique pour l'accueil d'entreprises.....</i>	5	2.3.2. <i>L'identification des situations de fragilités sociales et/ou économiques pour apporter des réponses adaptées.....</i>	22
1.1.2. <i>Le renforcement du développement touristique</i>	7	2.3.3. <i>La réponse aux besoins des publics spécifiques.....</i>	23
1.1.3. <i>L'affirmation de l'agriculture comme facteur de développement économique local</i>	8	3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE	24
1.2. LA RELANCE DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE : UNE NECESSAIRE CONJUGAISON DE FACTEURS	12	3.1. LA PRESERVATION ET VALORISATION DES RICHESSES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ..	24
1.2.1. <i>La relance de l'attractivité économique et résidentielle du territoire afin de relancer la dynamique démographique</i>	12	3.1.1. <i>Des composantes paysagères identitaires</i>	24
1.2.2. <i>La relance de l'attractivité du parc de logements ancien et plus particulièrement en centre-bourg</i>	14	3.1.2. <i>Des dynamiques qui menacent progressivement la qualité des paysages 24</i>	
1.3. L'INTERVENTION SUR LES CENTRE BOURG : ENJEU D'IMAGE ET D'ATTRACTIVITE	15	3.1.3. <i>Un riche patrimoine bâti.....</i>	25
2. LE MAINTIEN D'UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE	17	3.1.4. <i>Un riche patrimoine écologique à préserver</i>	25
2.1. L'AFFIRMATION D'UNE ARMATURE TERRITORIALE EQUILIBREE	17	3.2. DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES A PRENDRE EN COMPTE	28
2.1.1. <i>La réaffirmation du rôle des pôles centres du territoire</i>	17	3.2.1. <i>Un risque d'inondation qui contraint le développement dans la vallée du Rhône</i>	28
2.1.2. <i>Le confortement des pôles de proximité</i>	17	3.2.2. <i>Une vulnérabilité croissante au risque feu de forêt sur les reliefs .</i>	28
2.1.3. <i>La préservation des facteurs de dynamisme des communes rurales</i>	18	3.2.3. <i>D'autres risques à considérer</i>	28
2.2. L'AMELIORATION DE TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITE	20	3.3. LA GESTION ET LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES.....	31
2.2.1. <i>La recherche de solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle</i>	20	3.3.1. <i>Une transition énergétique à concrétiser</i>	31
2.2.2. <i>L'amélioration de la couverture numérique</i>	20	3.3.2. <i>Une protection de la ressource en eau, une nécessaire adéquation du développement avec la capacité des réseaux</i>	31
		4. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET ECONOMIE EN ESPACE	34
		4.1. LES SECTEURS PREFERENTIELS D'URBANISATION	35
		4.2. LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES URBAINES	36

PREAMBULE

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

Situé à proximité immédiate des grands axes routiers de la vallée du Rhône et notamment de l'A7, le territoire jouit d'une bonne accessibilité et d'un positionnement stratégique dans l'aire d'influence des pôles de Montélimar et Pierrelatte. La CC DRAGA constitue un bassin de vie de proximité, dont l'attractivité démographique est principalement portée par la dynamique migratoire.

Toutefois, l'intercommunalité a récemment observé un ralentissement de sa dynamique démographique et se trouve aujourd'hui confrontée à des enjeux de vieillissement de sa population.

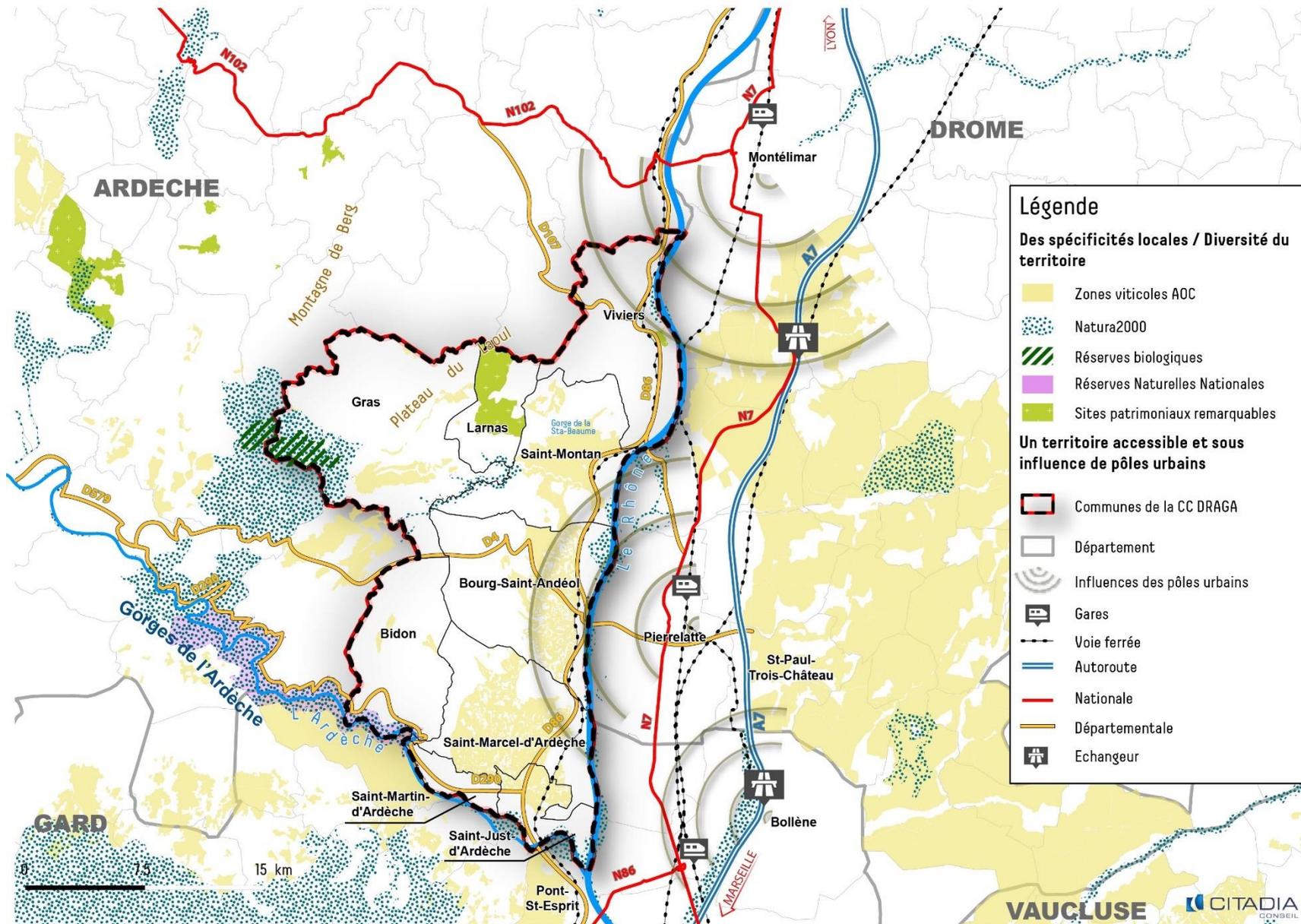
Le territoire de la CC DRAGA dispose par ailleurs d'un patrimoine paysager, environnemental et architectural riche, à l'origine d'un cadre de vie de qualité. Source d'attractivité du territoire, ce cadre naturel est également le support d'activités touristiques et de loisirs variées.

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

Les enjeux majeurs du PLUi H sont ainsi :

- d'assurer un développement intercommunal dynamique, nécessaire au maintien et à la relance de l'attractivité du territoire,
- qui soit respectueux de son environnement naturel et paysager de qualité,
- tout en veillant au maintien d'une solidarité prenant en compte la diversité territoriale et sociale de la communauté de communes.

Le territoire de la CC DRAGA



1. LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE

1.1. L’AFFIRMATION D’UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES, BASE SUR LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE

1.1.1. Un positionnement stratégique pour l'accueil d'entreprises

La Communauté de communes DRAGA, située entre A7 et plateaux ardéchois, bénéficie **d'un positionnement et d'une accessibilité propices à l'accueil d'entreprises**. Cette accessibilité devrait de plus être bientôt renforcée grâce au projet d'échangeur de Pierrelatte, et aux réflexions actuelles pour la réouverture de la ligne ferroviaire Le Teil/ Pont Saint Esprit.

Avec près de 7200 habitants et 2180 emplois en 2016, Bourg Saint Andéol constitue la ville centre et le principal pôle d'emploi de la communauté de communes, suivi par Viviers (3720 habitants et 796 emplois en 2016).

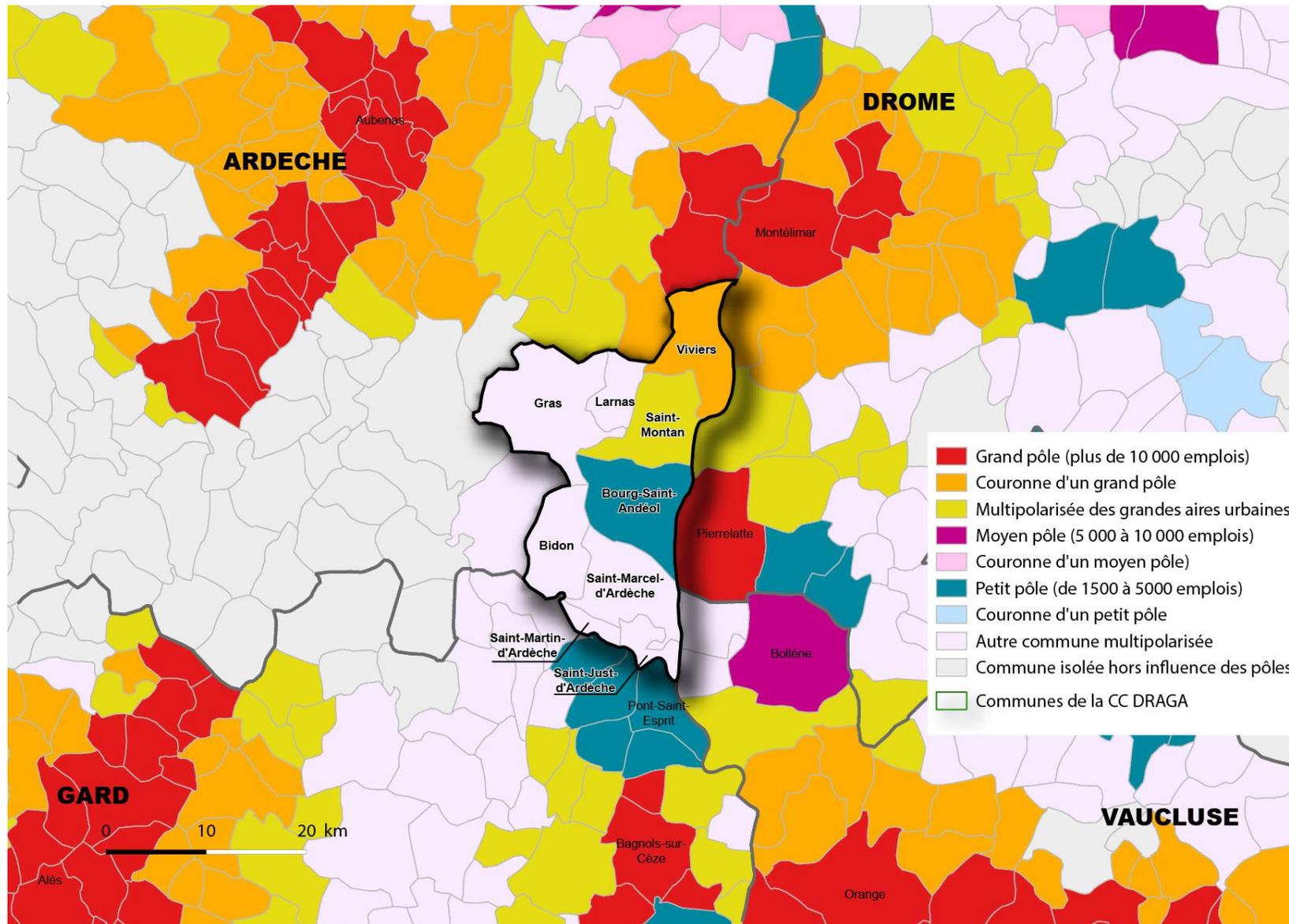


Bourg Saint Andéol

Si la ville de Bourg Saint Andéol présente un ratio actifs/ emplois équilibré (91 emplois pour 100 actifs en 2016), avec 61 emplois pour 100 actifs, la communauté de communes DRAGA se positionne toutefois plutôt comme **un territoire à dominante résidentielle, situé aux portes des grands pôles d'emplois drômois** de Montélimar et Pierrelatte. Ces deux pôles constituent les principaux bassins d'emplois pour les actifs de la communauté de commune.

Positionnement de la CC DRAGA au sein des aires urbaines locales

[Source : INSEE]



Située dans l'aire d'influence des pôles de Montélimar et Pierrelatte et à proximité immédiate des grands axes routiers de la vallée du Rhône, la CC DRAGA constitue un bassin de vie de proximité.

Le territoire intercommunal connaît **une dynamique positive de création d'emplois**, avec + 6% d'emplois entre 2011 et 2016, principalement portée par le secteur tertiaire. Ceux-ci sont aujourd'hui nettement dominants, avec 80% des emplois en 2016, et sont en progression de + 3,6% par an entre 2011 et 2016.

De même, les activités de la sphère dite « présenteielle » (destinées à la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes localement) sont nettement dominantes, et représentent 80% du nombre d'emplois total.

Enfin, le tissu d'entreprises est essentiellement structuré autour des TPE/PME, avec 96% des établissements actifs au 31 décembre 2015 employant moins de 9 salariés.

A contrario, les secteurs dits « productifs » sont en perte de vitesse, à l'image de l'industrie et de l'agriculture, ayant respectivement perdus -7,7% et -5,4% d'emplois par an.

Ces caractéristiques dessinent les contours **d'une économie de proximité dynamique, portée par la production de biens et de services locaux**.

En regard de ces caractéristiques, le diagnostic territorial a mis en évidence **une offre d'accueil d'entreprise limitée et insuffisamment valorisée**.

La communauté de communes compte 9 zones à vocation économique (dont 5 de compétence intercommunale) sur lesquelles on ne recense que 5000 m² de foncier disponible pour l'accueil d'entreprises. En outre, les zones existantes présentent une qualité variable en termes de signalétique, d'accessibilité, de visibilité, d'environnement urbain...

Le maintien et le développement d'une offre foncière et immobilière qualitative, adaptée aux besoins des entreprises locales comme à l'accueil de nouveaux porteurs de projets, constitue donc un enjeu fort afin de pérenniser la dynamique économique actuelle.

Outre les besoins de requalification des zones d'activités existantes, les réflexions menées pour l'implantation d'une zone d'activité intercommunale devront trouver, au sein du PLUi H, une traduction par la mise à disposition d'une nouvelle offre de foncier économique, sur un ou plusieurs sites stratégiques.

En complément, des opportunités de revalorisation/ reconversion de l'immobilier économique existant pourront être mobilisées, à l'image du projet d'hôtel d'entreprises en cours à Bourg Saint Andéol, dans le cadre de la requalification de la friche Intermarché (devenir des sites Lafarge à Viviers...).

1.1.2. Le renforcement du développement touristique

De par son accessibilité et ses nombreux atouts patrimoniaux et paysagers, la communauté de communes se situe dans **le secteur qui concentre la majorité de l'activité touristique du département de l'Ardèche**.

Les facteurs d'attractivité touristiques sont multiples : Gorges de l'Ardèche (Saint Martin d'Ardèche labellisée Station Verte), Via Rhôna, port fluvial de Viviers (environ 60 000 passagers/an), Grotte de Saint Marcel, labellisation Pays d'Art et d'Histoire, villages remarquables, œnotourisme, ... le tout au sein d'un environnement et d'un patrimoine naturel de qualité, véhiculant une image attractive de cadre de vie préservé.



Vue sur les Gorges de l'Ardèche depuis la D290



Saint Montan, village de caractère

Toutefois, le potentiel de valorisation du patrimoine bâti et des sites remarquables du territoire apparaît encore sous exploité et pourrait être renforcé. De même, différents types de tourisme cohabitent aujourd'hui de manière souvent indépendante : tourisme vert et sportif, tourisme culturel et patrimonial, tourisme fluvial...

La poursuite de la valorisation des sites remarquables, ainsi que des itinéraires de découverte du territoire, dans une logique de complémentarité des différents tourisms, constitue un enjeu réel d'optimisation du potentiel touristique local, et de construction d'une identité touristique commune à l'ensemble de la DRAGA.

Au regard des enjeux de valorisation des sites existants, mais aussi de l'offre limitée d'équipements culturels et d'équipements touristiques d'envergure, **le besoin d'une offre foncière destinée à l'accueil de nouveaux projets touristiques est à prendre en compte.**

Cette valorisation touristique implique toutefois une nécessaire vigilance quant à préservation des équilibres environnementaux et naturels parfois fragiles des espaces au sein desquels s'inscrivent ces différents sites et projets.

En outre, le territoire intercommunal est également un lieu de passage vers d'autres destinations attractives telles que la Caverne du Pont d'Arc située à une vingtaine de kilomètres.

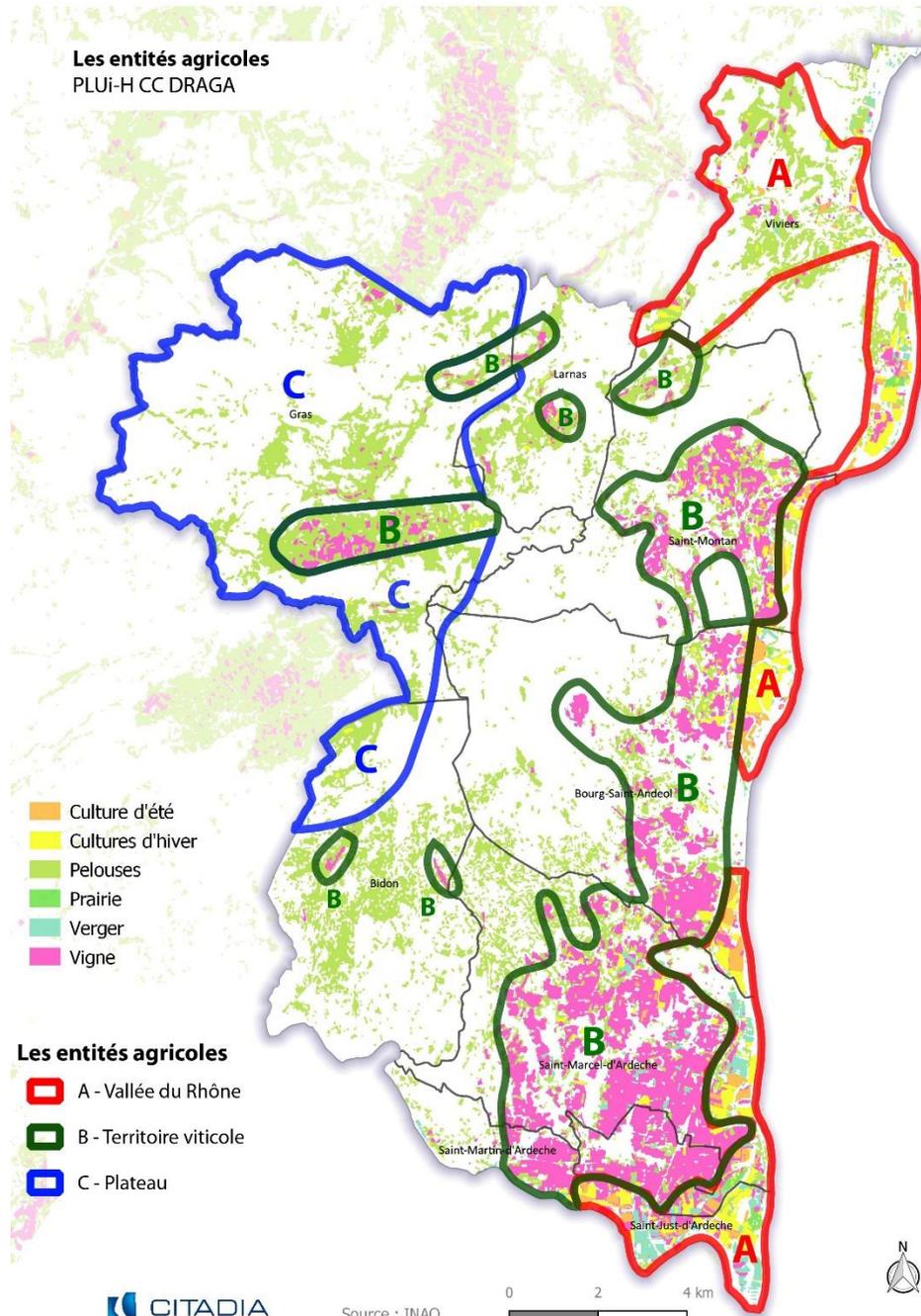
Dans ce contexte, l'offre d'hébergement touristique, principalement portée par l'hébergement de plein air (17 campings répartis sur 8 des 9 communes de l'intercommunalité) apparaît perfectible. Si la commune de Larnas accueille un des plus gros villages vacance de France (le Centre d'Imbours, avec environ 2000 lits), les structures d'accueil se révèlent de qualité inégale, avec une offre d'hôtellerie limitée, et une absence d'hôtellerie haut de gamme.

La montée en gamme de l'offre d'hébergement touristique apparaît ainsi comme un autre des enjeux de développement touristique.

1.1.3. L'affirmation de l'agriculture comme facteur de développement économique local

Si l'agriculture locale connaît le même contexte de perte d'emplois qu'au plan national, il convient de préciser qu'avec 243 emplois en 2016, l'agriculture représente encore 5,8% des emplois de la DRAGA, contre 3,4% des emplois dans les communautés de communes voisines (Ardèche Rhône Coiron et Drôme Sud Provence).

Ces chiffres traduisent **le maintien d'une activité agricole dynamique et productive, qui bénéficie de nombreux labels de qualité** : 9 Indications Géographiques protégées (IGP) et 2 Indications Géographiques spiritueuses, ainsi que 4 AOP/ AOC (Appellations d'Origine Contrôlées) dont les AOC Côtes du Rhône et Côtes du Rhône Villages.



Du fait de ses caractéristiques climatiques et géographiques, la Communauté de communes DRAGA est essentiellement concernée par une production viticole, qui se localise principalement sur les versants de la vallée du Rhône.

On trouve également une activité d'arboriculture et de grandes cultures céréalières dans la vallée du Rhône. Quant aux communes du plateau (Gras/Bidon/Larnas) elles sont principalement concernées par une activité d'élevage.

Toutefois, loin d'être imperméables, les différentes entités agricoles ainsi définies fonctionnent de manière complémentaire, assurant une diversité des productions à l'échelle de l'intercommunalité.

L'activité agricole, notamment dans les secteurs à dominante viticole, s'implante généralement au voisinage de zones habitées qui se sont développées sous formes de zones d'urbanisation diffuse consommatrices d'espaces. Si ces dynamiques se ralentissent lors de la dernière décennie, entre 2011 et 2019, ce sont encore environ 29 ha d'espaces agricoles cultivés qui ont été consommés par l'urbanisation nouvelle, et environ 20 ha de friches agricoles, soit une moyenne de 6,2 ha par an.

A travers le PLUi H, une limitation de la consommation d'espaces agricoles et la préservation des équilibres agricoles, notamment au sein des terroirs de qualité (AOP/ AOC) devra être recherchée, tant pour leur valeur productive que pour leur rôle paysager et environnemental.



L'imbrication urbanisation / agriculture - commune de Saint-Marcel-d'Ardèche (source : Géoportail)

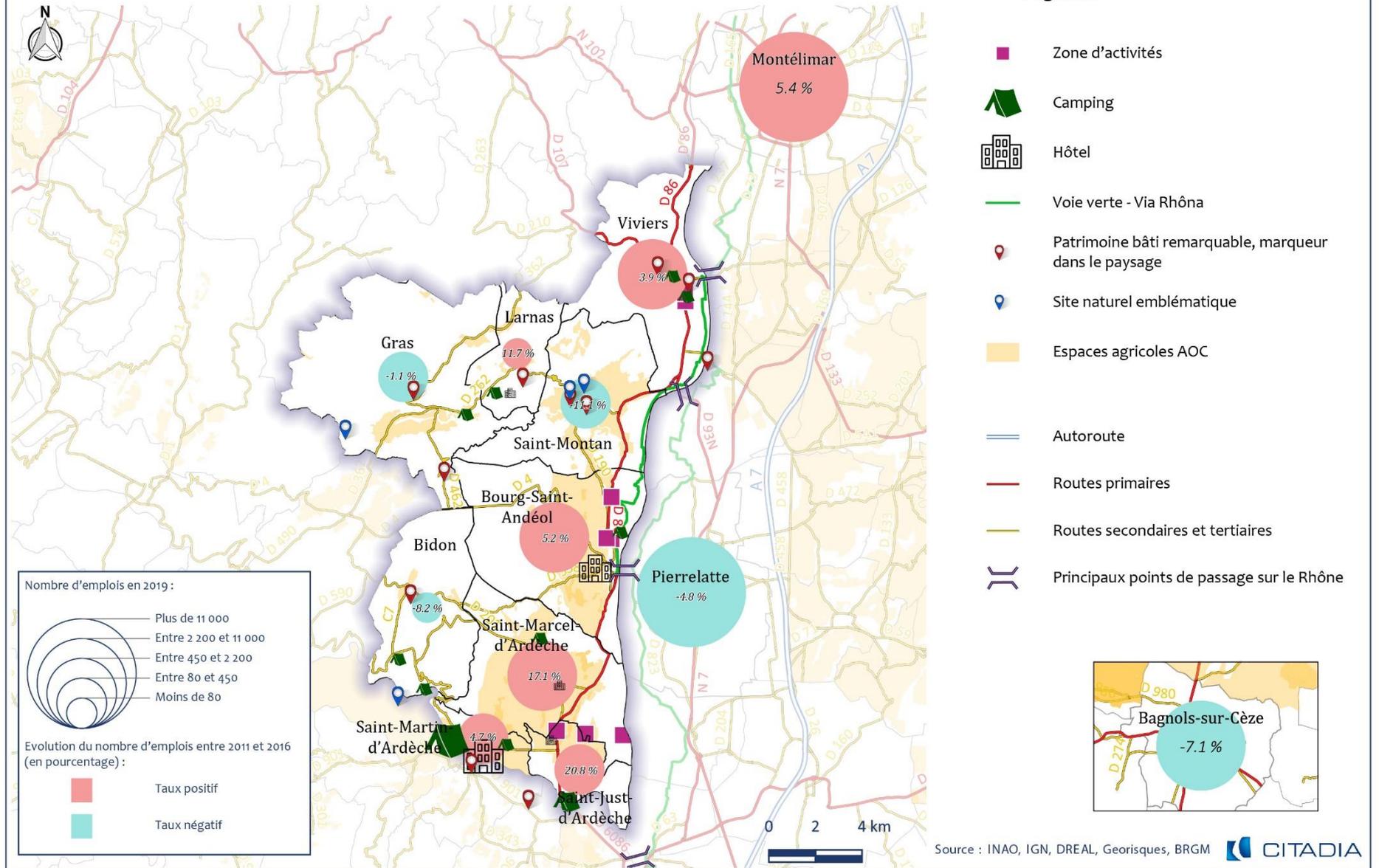
Dans un contexte d'évolution des pratiques et de mise en place de nouvelles protections concernant les traitements agricoles, **la gestion des interfaces espaces habités/ espaces cultivés devient également un enjeu majeur**, tant pour la pérennité de l'activité économique agricole que pour la qualité de vie des habitants.

Cela passe notamment par la limitation du mitage, la définition d'espaces de transition clairs entre espaces cultivés et espaces bâtis et la préservation des continuités agricoles et de leurs grands équilibres.

En outre l'agriculture locale propose de nouvelles pratiques de valorisation et de diversification qui participent de son dynamique et qu'il convient de soutenir : animations culturelles et touristiques, dégustations, hébergements, mais aussi certification biologique, vente directe, productions locales...

Les attractivités économiques de la CC DRAGA

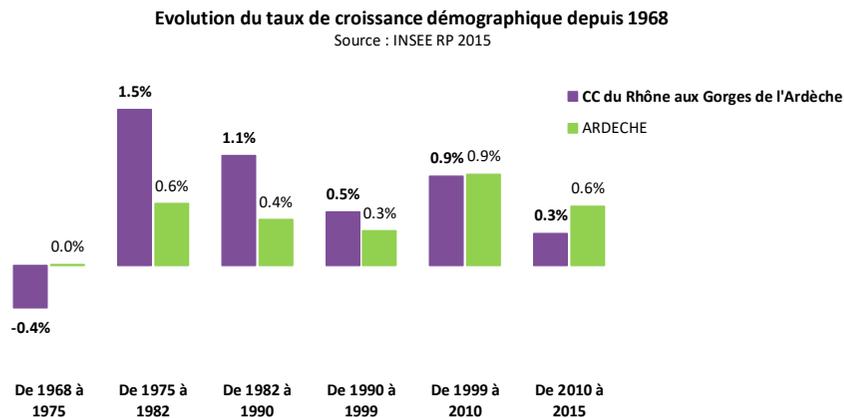
PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



1.2. LA RELANCE DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE : UNE NECESSAIRE CONJUGAISON DE FACTEURS

1.2.1. La relance de l'attractivité économique et résidentielle du territoire afin de relancer la dynamique démographique

- Une croissance démographique moins forte



Le territoire compte **19 017 habitants en 2015**. Si la population continue de croître, cette dynamique est moins forte que par le passé. La croissance est portée par le solde migratoire (0,2% par an) : le territoire continue d'attirer des habitants ; et dans une moindre mesure par le solde naturel (0,1% par an).

Les données du recensement 2016 semblent confirmer ce ralentissement de croissance avec une croissance de +0,1% de 2011 à 2016 uniquement porté par le solde migratoire, le solde naturel étant à l'équilibre.

- Un vieillissement de la population et un profil moins familial

Le solde naturel (rapport entre le nombre de naissances et le nombre de décès constatés annuellement sur le territoire) est en baisse et devient négatif depuis 2014. Ce phénomène pointe une dynamique de vieillissement de la population. À l'échelle de la CC DRAGA, le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans (indice de jeunesse) est inférieur à 1 (0,82), et traduit donc **une part plus importante de personnes âgées que de jeunes**.

Les flux migratoires récents pointent en effet un déficit d'attractivité pour les jeunes et les familles, tandis que **le territoire attire des ménages seniors**. Ainsi, les effectifs seniors connaissent une hausse marquée (+2,5% par an).

Si le territoire demeure relativement familial (2,3 personnes par ménage), l'allongement de la durée de vie conduit à une transformation du profil des ménages : les familles représentent une part de moins en moins importantes, et la taille moyenne des ménages diminue.

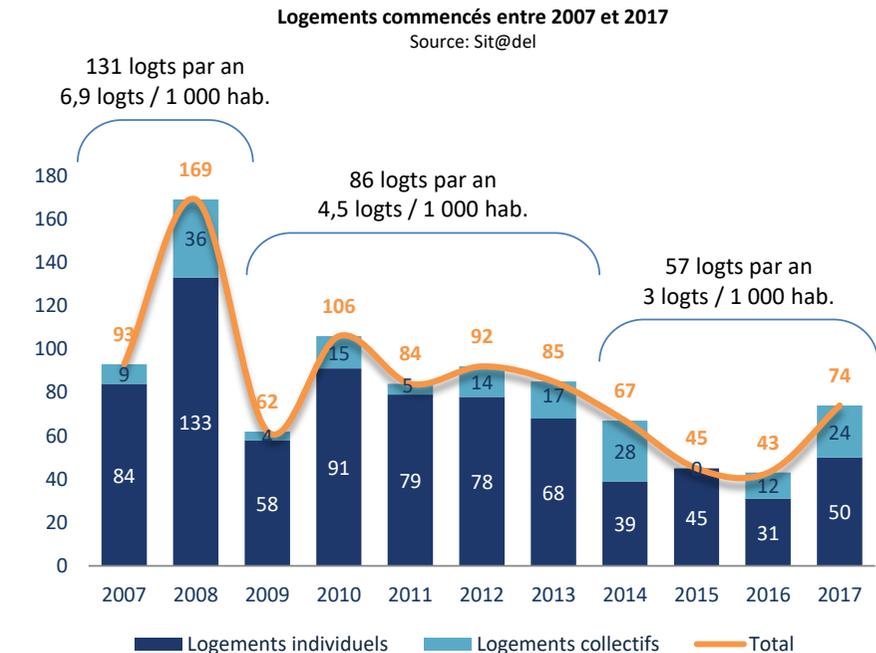
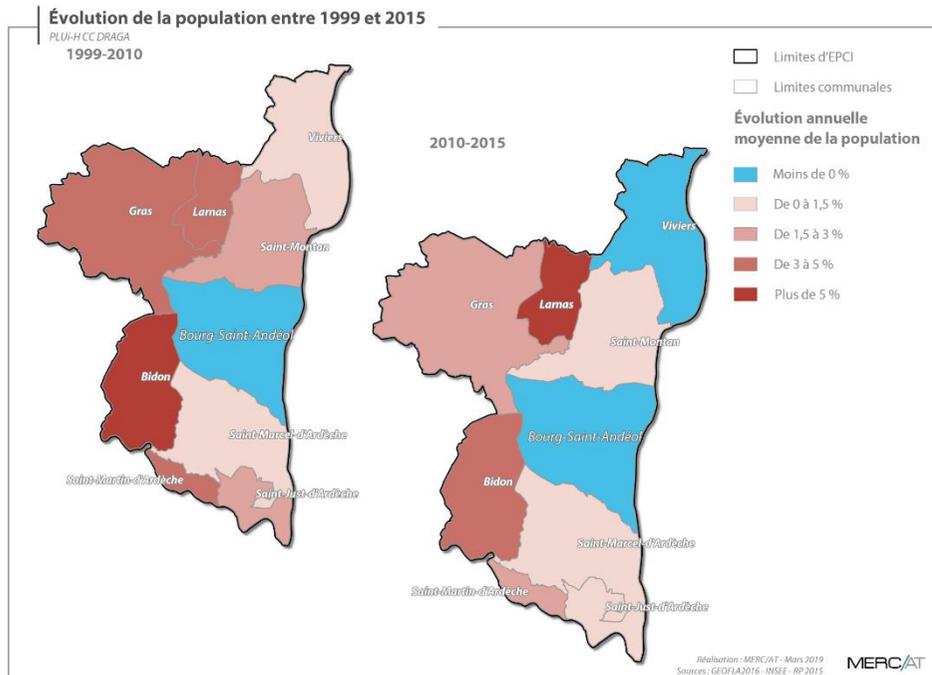
La restructuration du bassin d'emplois de Pierrelatte :

Avec un ratio de 230 emplois pour 100 actifs résidents, Pierrelatte fait partie des pôles d'emplois majeurs du secteur. Son influence sur la CC DRAGA voisine est un des facteurs de l'attractivité résidentielle du territoire, dont la croissance a été et reste majoritairement portée par le solde migratoire.

Cependant, Pierrelatte a connu une perte de près de 500 emplois sur la période 2011-2016. La baisse de la dynamique démographique de la DRAGA doit ainsi, en partie, s'analyser au regard de cette restructuration progressive du bassin d'emplois pierrelattin.

Ces mutations sociodémographiques ont plusieurs conséquences : renforcement du phénomène de sous-occupation des logements (grands logements occupés par des petits ménages) ; besoins en logements adaptés pour une population en perte progressive d'autonomie ; manque de logements familiaux dû à une faible rotation au sein du parc existant.

nationale). De plus, cette moyenne diminue à 3 logements par an depuis 2014.



- Une baisse des mises en chantier de logements

Le ralentissement de la dynamique démographique et *a fortiori* la fragile attractivité du territoire auprès des familles est à connecter avec la baisse des mises en chantier de logements au cours des années 2010. Entre 2007 et 2017, 84 logements ont été commencés en moyenne par an, soit 4,4 logements par an pour 1 000 habitants (contre 6,5 à l'échelle

L'ensemble de ces éléments conduisent à identifier un enjeu prioritaire pour la DRAGA dans le cadre du PLUIH : **la relance de l'attractivité économique et résidentielle du territoire afin de réamorcer la dynamique démographique.**

Le maintien d'une offre de logements destinées aux familles, en propriété occupante, constitue un vecteur important de reprise de l'attractivité. En parallèle, le territoire devra **prendre en compte la diversification du profil des ménages et apporter des solutions adaptées.** Concernant les seniors, l'enjeu consiste à **ramener cette population à proximité des commerces et des services** au sein d'une offre intermédiaire dédiée et d'un parc de logements locatifs adaptés. Par ailleurs, **l'enjeu de retour des jeunes**

partis réalisés leurs études ailleurs, au-delà des conditions relatives à l'emploi, devra prendre en compte le besoin d'offre adaptée au sein du parc conventionnel (petites typologies, niveaux de prix compatibles) et en résidences dédiées.

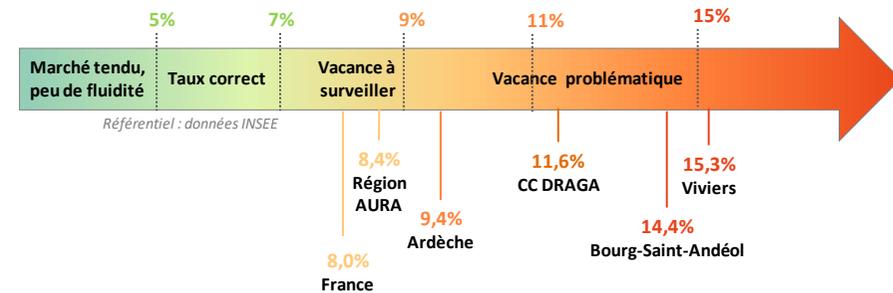
Cette relance de l'attractivité ne pourra se faire par le seul prisme du logement, il conviendra de prendre en compte les éléments moteurs dans l'attractivité résidentielle du territoire : transports, équipements publics et culturels, accès au numérique et à l'emploi...

1.2.2. La relance de l'attractivité du parc de logements ancien et plus particulièrement en centre-bourg

- Des niveaux de vacance préoccupants

La vacance atteint un niveau élevé sur l'intercommunalité, soit **11,6 %** du parc (INSEE), représentant 1 187 logements, dont 536 à Bourg-Saint-Andéol (soit 45 % du parc vacant de la CC DRAGA). La vacance augmente fortement depuis 2010 : en poursuivant cette tendance (+7,3% par an), le volume de logements vacants pourrait doubler d'ici 2025.

La vacance touche de façon classique certains profils de logements, il s'agit principalement de petits logements collectifs, des logements anciens et de mauvaise qualité, nécessitant parfois des travaux de rénovation avant de pouvoir être à nouveau occupés. Sur Bourg-Saint-Andéol, une partie des logements vacants concernent les copropriétés développées après-guerre, fragilisant le fonctionnement de celles-ci. **Parmi les logements vacants, plus de la moitié le sont depuis plus de 2 ans (environ 700 unités), constituant une vacance structurelle.**

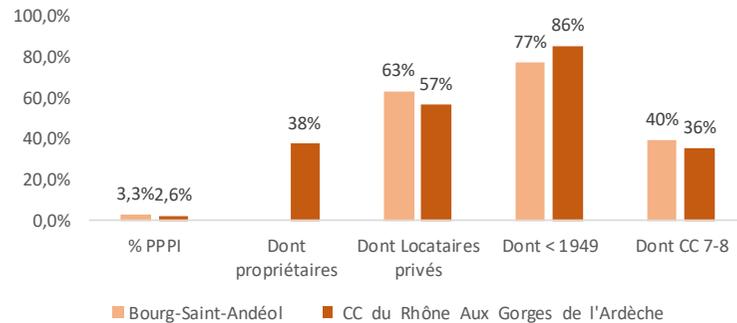


- Un parc ancien fragile

Si une partie du parc de logements anciens et dégradés est vacant, il ne doit pas cacher le fait que des logements inconfortables sont habités, par une population précaire et captive de ces logements, incapables de déménager ou de réaliser des travaux, en raison de ressources limitées. Sur la DRAGA, **207 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne (PPPI)**. Parmi eux, 74 logements entrent dans la catégorie 7-8 (logement de qualité médiocre ou très médiocre). Cette problématique est concentrée au sein des polarités, en particulier à Bourg-Saint-Andéol, qui regroupe près de la moitié du parc privé potentiellement indigne de la CC DRAGA. Ces logements, sont anciens et en majorité occupés par des locataires.

Caractéristiques du PPPI au sein de la DRAGA

Source : Source FILOCOM 2013 / MTES d'après DGFIP traitement cd-rom PPPI ANAH



Ces éléments conduisent à identifier plusieurs enjeux : la lutte contre la vacance d'une part, la reconduite/poursuite des actions menées en faveur de la réhabilitation du parc privé ; l'identification, le suivi et l'accompagnement des copropriétés fragiles. Ils conduisent à mettre en évidence un enjeu plus global de relance de l'attractivité du parc de logements ancien et plus particulièrement en centre-bourg.

1.3. L'INTERVENTION SUR LES CENTRE BOURG : ENJEU D'IMAGE ET D'ATTRACTIVITE

A l'image de la problématique de vacance que connaissent une part des logements anciens de centre bourgs, le commerce dans les centres anciens a également connu une perte de dynamisme marqué.

Entre évolution des besoins et des attentes des habitants, et nouvelles pratiques de consommation, la CC DRAGA n'échappe pas au phénomène de perte d'attractivité des centres, bien connu des villes petites et moyennes, au profit d'une périphérie qui connaît parfois un développement marqué.

On observe en effet ces dernières années, un développement de quartiers résidentiels relativement éloignés des centres bourgs, engendrant un usage accru de la voiture et donc des besoins en stationnement. Pour ces usagers, les commerces de périphérie offrant du stationnement sont privilégiés.

Logements et cellules commerciales vacants peuvent entacher l'image des centralités, impactant négativement leur attractivité résidentielle et commerciale, mais aussi touristique. Aujourd'hui si les centres de Bourg Saint Andéol et de Viviers sont plus particulièrement sujets à ce phénomène, c'est l'ensemble des centres villages qui est concerné à des degrés divers.

Malgré cela, les centres anciens disposent de nombreux atouts : un patrimoine bâti riche et diversifié, des travaux récents de réaménagement des espaces publics (réaménagement Boulevard Rambaud/ place de la Concorde à Bourg Saint Andéol, projet de la Place de la Roubine et du Port Viviers, places et placettes déjà réhabilités dans plusieurs villages...), la présence du port fluvial de Viviers, ...

La redynamisation des centres bourgs est ainsi un enjeu important pour l'attractivité globale du territoire. Pour y répondre de manière réaliste, en tenant compte des pratiques actuelles, plusieurs leviers d'intervention complémentaires devront être mobilisés.



Le centre village de Saint Just d'Ardèche

En compléments des outils d'intervention sur le parc de logements anciens (Opérations Programmée d'amélioration de l'Habitat, mobilisation des bailleurs sociaux, interventions multi-acteurs...), **le maintien et le confortement de l'offre de commerces et de services existante** est un enjeu important. Cela passe en priorité par l'identification des secteurs commerciaux stratégiques en centre bourgs (axes commerçants dynamiques ou présentant un potentiel réel) afin de favoriser la préservation des commerces existants mais également le réinvestissement des cellules commerciales vacantes présentant un réel potentiel de remise en exploitation.

La valorisation de l'offre de stationnement existante à proximité des centralités apparaît également indispensable et pourra s'accompagner d'une offre complémentaire selon les secteurs.

Par ailleurs, **la valorisation des espaces publics en centre ancien doit être poursuivie**. Outre l'enjeu en termes de qualité urbaine, la présence de lieux de vie conviviaux dans l'ensemble des centres bourgs et villages est en effet indispensable pour favoriser le maintien de centres vivants et dynamiques.

Enfin, au-delà de la mise en valeur du patrimoine classé, **la valorisation patrimoniale et architecturale globale des centres anciens** constitue un enjeu tant du point de vue de l'attractivité touristique qu'en terme de qualité urbaine et du cadre de vie des habitants.

2. LE MAINTIEN D'UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

2.1. L'AFFIRMATION D'UNE ARMATURE TERRITORIALE EQUILIBREE

2.1.1. La réaffirmation du rôle des pôles centres du territoire

Rassemblant à elles seules près de 60% de la population et 70% des emplois de la communauté de communes, les communes de **Bourg Saint Andéol et Viviers concentrent également la majeure partie des équipements et services dits de gamme supérieure ou intermédiaire** présents sur le territoire (2 collèges, 1 lycée d'enseignement général et technologique et 1 lycée professionnel, le théâtre de Viviers, le Pôle National des Arts du Cirque, plusieurs EHPAD et centres de santé, ainsi que supermarchés, mais aussi hôtels, agences de voyage,...).

A ce titre, ces 2 communes constituent les pôles centres du territoire intercommunal. Plus de 95% de la population y accède en moins de 20 minutes. L'offre d'équipements, de commerces et de services présents sur ces communes permet de répondre à l'ensemble des besoins quotidiens de la population intercommunale de manière satisfaisante.

On note toutefois que la communauté de commune dispose d'une offre limitée en équipements et services supérieurs (absence de médecins spécialistes, absence d'hypermarchés...) pour lesquels les habitants doivent se déplacer jusqu'à Montélimar, Pierrelatte, voire Bagnols sur Cèze.

Dans ce contexte, le rôle de ces pôles centres est prépondérant pour l'ensemble des communes du territoire et **le maintien d'une offre d'équipements et de services structurants sur ces 2 communes est un enjeu fort pour l'ensemble du territoire intercommunal.**

Toutefois, la baisse démographique que connaissent ces 2 commune sur la dernière décennie fragilise cette dynamique. Le confortement des pôles centre passe donc également par **une relance de leur attractivité résidentielle et économique** à travers notamment :

- **le développement d'une offre de logements diversifiée** (accueil de jeunes et de familles notamment) et accessible au regard de l'offre d'équipements, commerces et services ;
- **le maintien de l'offre d'emploi** à travers le confortement et le développement de l'offre d'accueil économique en particulier sur ces pôles centres.

2.1.2. Le confortement des pôles de proximité

Quatre communes sont identifiées comme pôles de proximité : **le tripôle Saint-Marcel d'Ardèche / Saint-Just d'Ardèche / Saint-Martin d'Ardèche au Sud du territoire, et la commune de Saint-Montan.**

Situées au sein de la vallée du Rhône, elles représentent environ 37% de la population de la CC DRAGA et leurs populations respectives varient entre 1000 et 2500 habitants.

Si elles offrent un niveau d'emploi et de services plus modeste que les pôles centres, ces communes n'en connaissent pas moins **un réel dynamisme démographique** sur la dernière décennie (croissance démographique comprise entre 0 et 1,5 %/an sur la période 1999/2015).

De plus, ces pôles de proximité disposent d'un bon niveau d'équipements et commerces de proximité qui permettent de subvenir aux besoins de leurs habitants (équipements scolaires et sportifs, commerces de proximité). Elles bénéficient par ailleurs de la proximité des pôles centre du territoire, mais également de l'accessibilité de la vallée du Rhône et de la proximité des pôles urbains voisins.

Le maintien de l'attractivité et du dynamisme de ces pôles de proximité passe notamment par :

- **Le maintien de l'offre d'équipements et de services de proximité;**
- **Le maintien de possibilités de développement résidentiel cohérent autour des centralités villageoises.**

2.1.3. La préservation des facteurs de dynamisme des communes rurales

Le territoire de la CC DRAGA compte enfin 3 communes rurales qui comptent entre 200 et 650 habitants, soit 6% du territoire intercommunal. Il s'agit des communes de Larnas, Gras et Bidon, situées sur les plateaux à l'Ouest du territoire.

Bien que ces communes disposent de quelques commerces et services de proximité, elles sont **dépendantes des pôles de proximité et des pôles centres du territoire** pour accéder à une offre complète d'équipements et de commerces. La commune de Bidon est par exemple concernée par un regroupement scolaire avec la commune de Saint Marcel d'Ardèche. Les communes de Gras et Larnas mutualisent leur écoles élémentaires.

Plus éloignées de l'axe de la vallée du Rhône et de l'A7, ces communes apparaissent moins accessibles. **Leur économie est principalement tournée vers l'agriculture, mais également vers le tourisme** (la commune de Larnas accueille notamment le Centre d'Imbourg, qui avec près de 2000 lits compte parmi les plus gros villages vacances de France). L'offre touristique explique d'ailleurs en partie l'offre de commerces de proximité présente dans ces communes (restaurants, auberges de pays, supérettes...).

Ces communes connaissent toutefois **des dynamiques positives en matière de construction et de croissance démographique**, avec un accueil de jeunes ménages qui leur permet de disposer d'un solde naturel et migratoire positif.

Ces communes présentent des dynamiques villageoises à maintenir, notamment à travers :

- Le maintien de possibilités de développement résidentiel adaptées ;
- L'affirmation des complémentarités et dynamiques de mutualisation avec les autres communes du territoire ;
- La préservation et la valorisation des potentiels touristiques et agricoles.

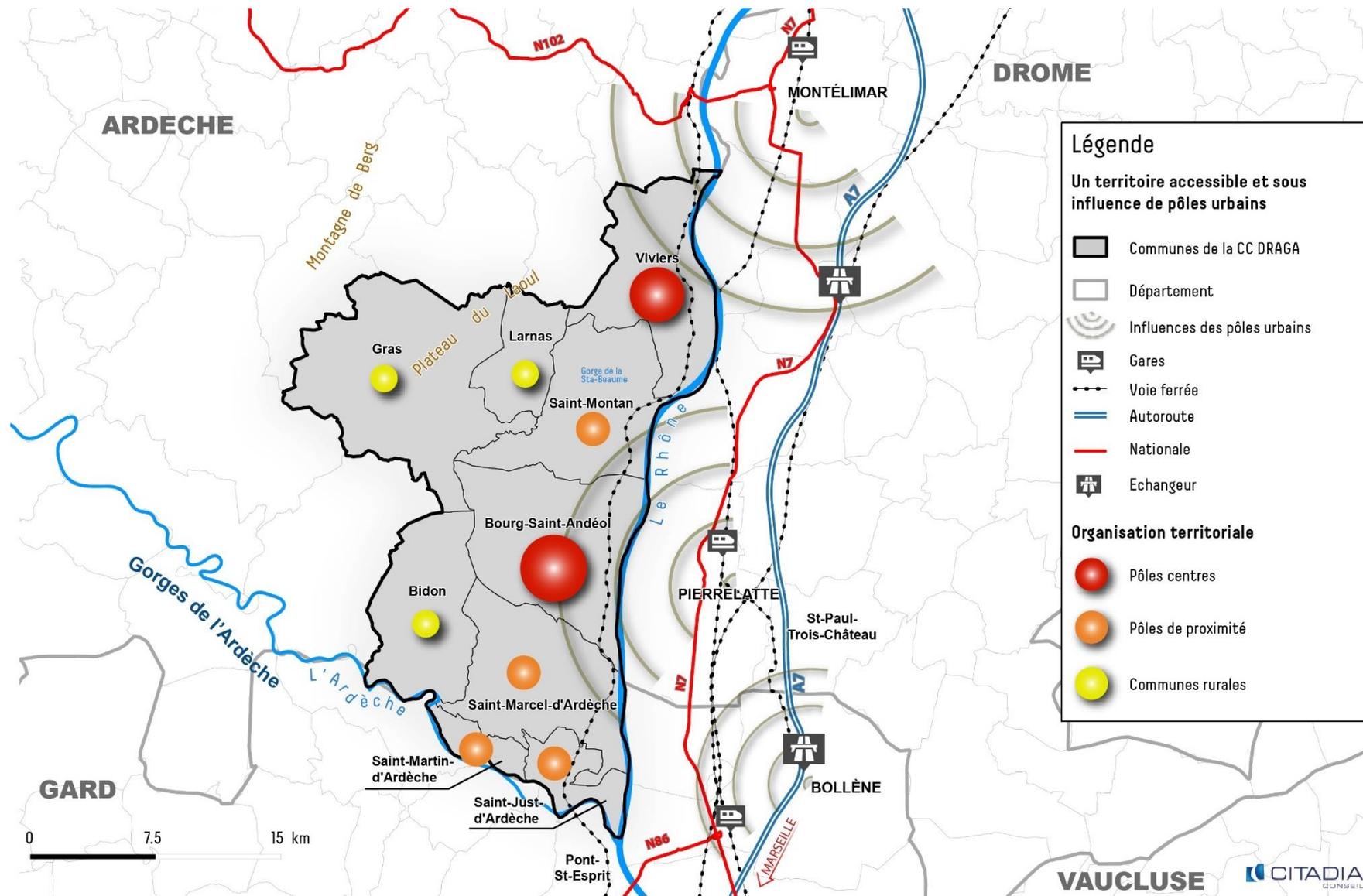
La répartition des commerces et services au sens de l'INSEE se fait en 3 gammes, permettant de mieux cerner le maillage territorial :

***Gamme de proximité** composée d'équipements fréquents (école élémentaire, supérette, boulangerie, ...)*

***Gamme intermédiaire** contient des équipements moins fréquents mais relativement nombreux (collège, supermarché, sage-femme, ...)*

***Gamme supérieure** constituée d'équipements rares, plus spécialisés ou plus grands que dans les gammes précédentes (lycée, hypermarché, cardiologue, ...)*

L'armature territoriale de la CC DRAGA



2.2. L'AMÉLIORATION DE TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITÉ

2.2.1. La recherche de solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle

Le département de l'Ardèche est globalement caractérisé par un relief marqué et une urbanisation relativement diffuse rendant difficile l'aménagement d'un réseau de transport performant.

Si certaines communes de la CC DRAGA, à l'image du département, ont un relief très contraignant (c'est le cas des communes du plateau de Bidon, Gras et Larnas), les communes de la vallée du Rhône, s'inscrivent dans un contexte topographique moins marqué.

Ainsi, les communes situées sur l'axe de la vallée du Rhône bénéficient d'une desserte en transports en commun via les lignes régulières du réseau départemental « Le Sept ». Cette desserte reste toutefois limitée et principalement adaptée au transport scolaire. Les communes du plateau bénéficient quant à elles d'un service de transport à la demande.

La dépendance à la voiture particulière reste donc forte, notamment pour les déplacements domicile-travail dont plus de 86% sont effectués en voiture. Ce mode de déplacement est également privilégié par les touristes, occasionnant une congestion des itinéraires les plus touristiques en période estivale.

Face à ce constat, au regard de l'augmentation des coûts de transports et de la prise de conscience de l'impact environnemental des mobilités, **la recherche de solutions alternatives à la voiture particulière** devient un enjeu que les territoires ruraux et périurbains ne peuvent négliger.

Le développement du covoiturage constitue une opportunité de mutualisation des déplacements moyenne et longue distance. Si 3 aires dédiées existent d'ores et déjà sur le territoire (Bourg Saint Andéol, Viviers,

Saint Montan), il existe un enjeu d'optimisation et de communication autour de cette pratique.

A terme, le projet d'échangeur de Pierrelatte, et les réflexions pour la réouverture de la ligne ferroviaire Le Teil/ Pont Saint Esprit ouvrent des pistes de réflexion pour le positionnement de nouveaux sites de covoiturage facilitant les pratiques d'intermodalité.

Pour les déplacements locaux, le recours aux modes de déplacements actifs (piétons, vélos) reste insuffisamment mobilisé. Ce phénomène s'explique à la fois par le développement de quartiers résidentiels parfois excentrés, mais aussi par le fait que les itinéraires cyclables et de randonnée existants sont principalement destinés à des pratiques touristiques et de loisir. Il existe donc un enjeu de développement d'itinéraires de déplacements doux sécurisés, notamment pour relier les quartiers résidentiels et les pôles d'équipements et de services. Le développement de connexions cyclables reliant les cœurs de villages vers la Via Rhôna constitue par ailleurs une opportunité pour le développement des déplacements vélos, aussi bien quotidiens que touristiques.

2.2.2. L'amélioration de la couverture numérique

Par ailleurs, **le développement d'une bonne couverture numérique sur l'ensemble du territoire constitue également un enjeu d'accessibilité et d'attractivité territoriale**. A l'heure actuelle, l'ensemble des communes de la DRAGA est théoriquement éligible à la DSL mais le débit reste très inégal en raison des contraintes physiques du territoire.

Enjeu national, l'éligibilité au Très Haut Débit est devenue un critère majeur de l'attractivité territoriale. Le réseau public Ardèche Drôme Numérique (ADN) est en charge de déployer la fibre optique sur l'ensemble du territoire afin de résorber la fracture numérique territoriale. La DRAGA a adhéré au syndicat et a investi massivement pour que son territoire soit desservi par la fibre optique d'ici 2025.

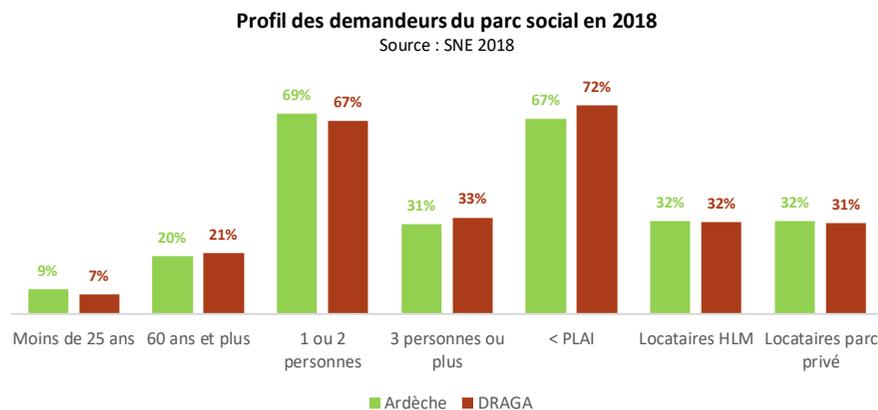
2.3. LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLE A TOUS

2.3.1. Le développement d'une offre sociale adaptée aux besoins sur toutes les communes du territoire

- Une demande très forte en logement social

Au cours de l'année 2018, le territoire a enregistré 255 demandes locatives sociales (source SNE 2018). La demande s'exprime en premier lieu sur la commune de Bourg-Saint-Andéol (172 demandes). Dans le même temps, 33 logements ont été attribués, soit **un ratio de 7,7 demandes pour une attribution**. Les bailleurs font par ailleurs état d'une difficulté à répondre à la demande, aussi bien sur le segment du collectif que sur celui de l'individuel.

Cette situation apparaît d'autant plus problématique que le logement social permet de disposer d'un logement en location à l'année, en raison de l'attractivité touristique du territoire, le parc privé joue moins ce rôle de logement à l'année, entrant en concurrence avec la location touristique / occasionnelle.



Cette pression sur le parc social du territoire a conduit à l'expression de plusieurs enjeux : le développement d'une offre adaptée aux besoins

locaux sur toutes les communes du territoire, tout en privilégiant les petites et moyennes typologies ; et le soutien à l'attractivité du parc social existant (Bourg Saint-Andéol, Viviers...).

2.3.1. Le renforcement de la dynamique partenariale autour des projets de logements sociaux

Le territoire compte 608 logements sociaux gérés par des bailleurs (RPLS 2018), soit 8% du parc de résidences principales. Plus de ¾ des logements sociaux se concentrent sur Bourg-Saint-Andéol, c'est là qu'ils sont les plus anciens, et énergivores. Ils font actuellement l'objet d'interventions de la part des bailleurs.

Si des opérations ont vu le jour récemment sur d'autres communes, la difficulté de maîtrise du foncier constitue une source de blocage au développement du parc social. Le souhait de développement d'une offre, portée par les élus, est parfois contrecarré par les difficultés que peuvent connaître les opérateurs dans le montage d'opération.

Ainsi, l'enjeu consisterait à renforcer la dynamique partenariale autour des projets de logements sociaux et le plus en amont possible.

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

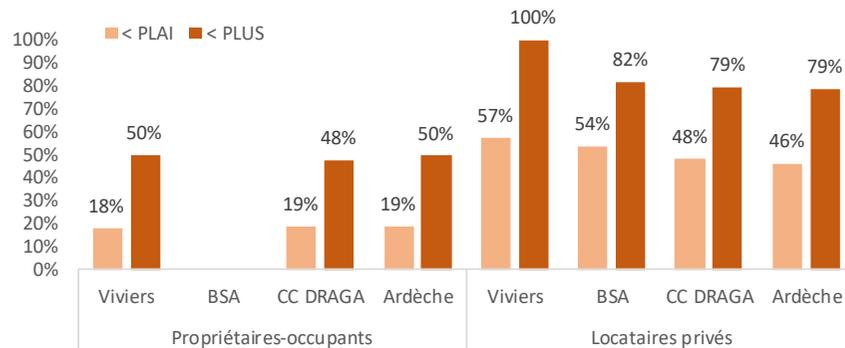
2.3.2. L'identification des situations de fragilités sociales et/ou économiques pour apporter des réponses adaptées

- Une population précaire, éligible au logement social

Il apparaît que près de la moitié des propriétaires occupants du territoire ont des revenus inférieurs au plafond du logement social PLUS, soit un niveau similaire à la moyenne départementale, révélant une réelle fragilité de l'occupation. Plus des trois-quarts des logements du parc locatif privé accueillent des ménages éligibles à un logement social de type PLUS. En ajoutant un parc qui peut être de mauvaise qualité et notamment énergivore, le parc locatif privé joue en grande partie un rôle de parc social de fait.

Niveaux de ressources des occupants du parc privé par rapport aux plafonds HLM

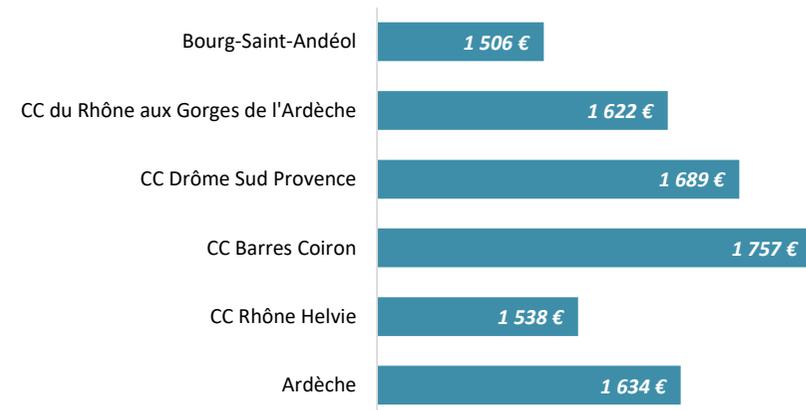
Source : Filocom 2015, MTES d'après DGFIP



Face à la précarité d'une partie des ménages du territoire, un des enjeux pour la collectivité dans le cadre du PLUIH est d'assurer une identification des situations de fragilités sociales et/ou économiques pour apporter des réponses adaptées.

Revenus médians mensuels disponibles par UC

Source : INSEE DGFIP 2015



2.3.3. La réponse aux besoins des publics spécifiques

Les publics jeunes et seniors sont identifiés comme des cibles prioritaires des réponses à apporter en matière d'habitat dans le cadre du PLUIH (cf. partie 1.3.1), par le biais de l'adaptation du parc existant et l'apport de solutions adaptées, au sein du parc classique (logements adaptés au sein du parc locatif privé ou social) ou au sein de résidences adaptées.

D'autres besoins sont identifiés, il est notamment constaté une absence de structures d'hébergement à destination des populations précaires au sein de la CC DRAGA.

Concernant les Gens du Voyage, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage prévoit la création d'une aire permanente d'accueil à Bourg-Saint-Andéol de 20 places.

L'intercommunalité compte sur son territoire un Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) à destination de personnes en situation de handicap. Il dispose de 20 places, en semi-internat, situé sur la commune de Viviers.

3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE

3.1. LA PRESERVATION ET VALORISATION DES RICHESSES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

3.1.1. Des composantes paysagères identitaires

Le paysage de la CC DRAGA constitue une richesse majeure du territoire, un facteur essentiel d'attractivité et de qualité du cadre de vie. Celle-ci est marquée à la fois par la diversité des paysages qu'il offre et sa forte naturalité (95% d'espaces non artificialisés).

La diversité des reliefs et des occupations du sol dessine aujourd'hui 5 grandes unités paysagères : la Vallée du Rhône, le Plateau du Laoul, de Gras et de Bidon, les coteaux, la Montagne de Berg et la dent de Rez, ainsi que les gorges de l'Ardèche.

Les milieux boisés, milieux humides et landes constituent des éléments identitaires du paysage local, véritables arrière-plans paysagers ou spécificités géomorphologiques, avec plusieurs sites emblématiques (les gorges de l'Ardèche, le massif de la dent de Rez, ...). Ces espaces sont également reconnus pour leur richesse écologique, constitutifs de plusieurs réservoirs de biodiversité.



Les espaces ouverts sont eux aussi marqueurs du paysage local. La vigne et les vergers sont notamment identitaires avec plusieurs labels AOC/AOP marqueurs de la vallée du Rhône (AOC Côtes du Rhône et Côtes du Rhône Villages). Ils constituent également des espaces majeurs de perception du

territoire, offrant des panoramas sur le grand paysage, les silhouettes villageoises ou les éléments ponctuels du patrimoine bâti.



Enfin, l'eau et le patrimoine arboré impriment leur marque dans le paysage, notamment urbain, avec la proximité au Rhône, la traversée de cours d'eau et des alignements de platanes qui accompagne les entrées de villes/villages, ...

3.1.2. Des dynamiques qui menacent progressivement la qualité des paysages

Le territoire connaît depuis plusieurs dizaines d'années une évolution des paysages.

Un phénomène de **fermeture des paysages** a notamment été identifié sur le plateau du Laoul et de Bidon où d'anciens espaces pâturés ont tendance à progressivement s'enfricher. En plus d'engendrer une perte de surface en landes et prairies identitaires de cette unité paysagère, ce phénomène

génère une fermeture progressive des panoramas qui embrassaient initialement le plateau et en faisait toute sa valeur.

Autre marqueur d'évolution : anciennement regroupés autour d'un centre bourg, les villages connaissent quant à eux depuis plusieurs décennies une propagation de l'habitat diffus autour de ceux-ci. Entre 2002 et 2011, environ 8 hectares ont été consommés chaque année pour l'urbanisation, **avec un grignotage progressif sur des espaces très visibles, les coteaux**. Ce phénomène engendre une perte d'identité de certains paysages naturels et agricoles, il modifie la perception du grand paysage et des villages (exemple corniche du Rhône à Bourg Saint Andéol, coteau de Saint-Martin d'Ardèche, village de Gras, ...). Par endroit, il peut aller jusqu'à brouiller la lisibilité de certaines silhouettes villageoises et points d'appel.

Une attention doit aujourd'hui être portée à l'ensemble de ces phénomènes afin de préserver ce qui fait l'identité du territoire. Une vigilance est également à porter sur le traitement des nouvelles **franges urbaines**, de plus en plus standardisées (maisons individuelles).



L'étalement urbain et la fermeture des milieux ont des répercussions sur d'autres thématiques environnementales, générant une fragmentation

écologique de certains milieux naturels et une augmentation de la vulnérabilité à certains risques naturels, notamment feu de forêt.

3.1.3. Un riche patrimoine bâti

Le territoire de la CC DRAGA compte aujourd'hui un patrimoine architectural et bâti qui participe pleinement à l'identité du territoire et témoigne de son histoire et de ses usages. Le territoire intercommunal compte **51 monuments historiques, 4 sites inscrits liés au patrimoine bâti** (dont le village de Saint-Montan également classé « Plus beau village de France ») et **2 Sites Patrimoniaux Remarquables** (le village de Larnas et ses abords, et la vieille ville de Viviers).

D'autres éléments bâtis vernaculaires présentent un intérêt architectural avéré sur le territoire, sans faire toutefois l'objet d'une protection particulière mais qui témoignent d'une tradition, de l'appropriation et de l'utilisation des espaces par l'Homme dans la nature.

Le territoire fait l'objet de plusieurs enjeux face à la vulnérabilité de celui-ci. **L'architecture locale** tend à évoluer progressivement vers des modes de construction ou de rénovation différents des typicités locales et parfois en discontinuité des formes urbaines identitaires. La **déprise de certains éléments bâtis vernaculaires** est également identifiée.

3.1.4. Un riche patrimoine écologique à préserver

Le territoire de la CC DRAGA présente une Trame Verte et Bleue relativement préservée, avec de vastes espaces naturels qui se concentrent sur la quasi-totalité du territoire et particulièrement sur toute la portion ouest de celui-ci.

Plusieurs milieux constituent des **réservoirs écologiques majeurs**, avec près de 25% du territoire classé d'intérêt régional (SRCE). Ces derniers concernent des espaces à statut (sites Natura 2000, réserves naturelles, périmètre d'arrêté de protection de biotope, ...) répartis sur le territoire. Les

milieux alluviaux du Rhône, les gorges de d'Ardèche et du Rimouren ainsi que le massif de la dent de Rez sont en particulier concernés par cette richesse écologique.

Le travail sur la TVB a également fait émerger des **réservoirs de biodiversité dit « secondaires »**, qui ne disposent pas de statut particulier (sauf ZINEFF type 2) mais qui présentent des grands ensembles homogènes, continus et fonctionnels. Situés en continuité des réservoirs primaires, ces espaces forment des zones de transition, des espaces de vie intéressants et des zones de refuge certaines pour de nombreuses espèces. Ils jouent un rôle de protection des cœurs de nature.

Le reste de la surface est occupée par une matrice perméable, à la fois boisée, agricole et ouverte. Cette matrice assure une perméabilité écologique et participe à la fonctionnalité écologique globale.

Le réseau hydrographique permet de parfaire le lien entre tous ces éléments, que ce soit à l'échelle du territoire, qu'au-delà des frontières.

La CC DRAGA dispose d'un véritable patrimoine naturel et écologique qu'elle se doit de préserver, au profit des espèces remarquables qui utilisent ces milieux mais aussi de par le rôle de ces entités dans le fonctionnement écologique globale du réseau, à l'échelle supra territoriale. Le territoire représente un point central dans la fonctionnalité du réseau écologique de par la présence du Rhône et de l'Ardèche, cours d'eau connecté sur de larges distances à des départements limitrophes et plus éloignés encore.

Des enjeux croisés émergent pour ces thématiques associées au paysage, patrimoine, trame verte et bleue :

- La préservation des composantes naturelles et agricoles identitaires du territoire par la sauvegarde de l'intégrité des réservoirs de biodiversité et la définition d'enveloppes urbanisables moins consommatrice d'espace, optimisées à l'écart des zones de sensibilités majeures (socles villageois, coteaux, cônes de vues, corridors écologiques).

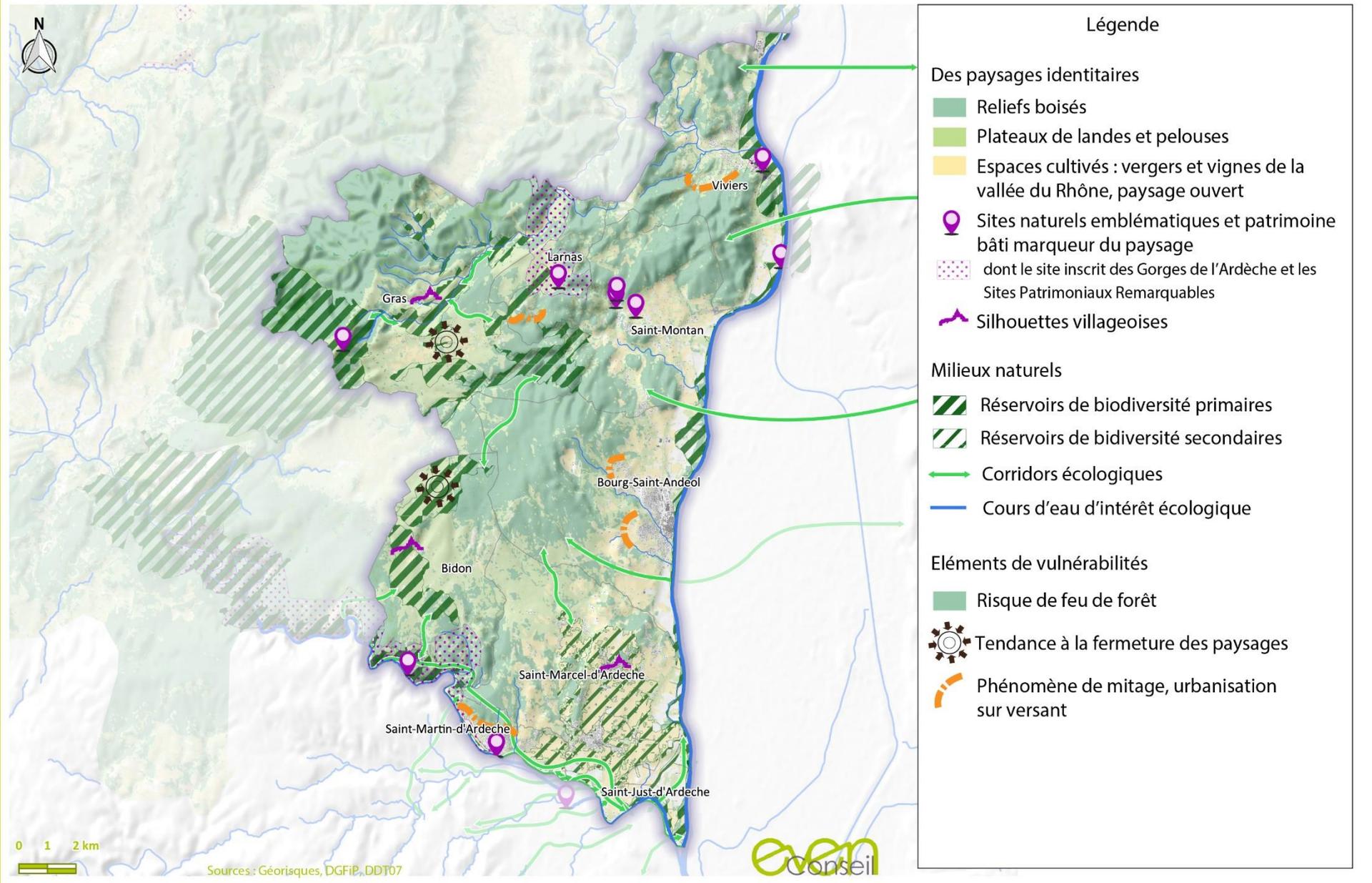
- Le renforcement de la qualité des espaces publics, l'amélioration de la qualité des entrées de villes/villages et des franges urbaines.

- La valorisation touristique raisonnée des espaces naturels/ le développement d'un tourisme environnemental (Bord du Rhône).

- La préservation et la valorisation du patrimoine et de l'identité architecturale.

Synthèse de L'Etat Initial de l'Environnement - Paysages et milieux naturels

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



3.2. DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES A PRENDRE EN COMPTE

Le territoire fait l'objet d'une bonne connaissance des risques naturels et technologiques. Il est soumis à un relativement grand nombre de risques, avec en moyenne 7 types d'aléas par commune (sismique, mouvement de terrain, inondation, feu de forêt, nucléaire, transport de matières dangereuses, rupture de barrage, ...). Certains sont toutefois moins contraignants que d'autres. Plusieurs nécessitent en revanche un réajustement des zones de développement urbain et une réflexion à mener sur la vulnérabilité des biens et personnes.

3.2.1. Un risque d'inondation qui contraint le développement dans la vallée du Rhône

Le risque de débordement des cours d'eau et de ruissellement constitue l'un des principaux risques présents sur le territoire. A lui seul, il représente **25 des 31 arrêtés de catastrophes naturelles** ayant eu lieu sur le territoire de la DRAGA depuis les années 1980.

Le risque d'inondation par débordement concerne essentiellement les cours d'eau de l'Ardèche, du Rhône et du Souhas. L'ensemble des zones inondables sont aujourd'hui relativement bien connues avec **7 plans de prévention du risque** en vigueur (PPRi) et des cartes d'aléas portées à la connaissance des communes par le Préfet sur Bidon, Saint-Martin d'Ardèche et Bourg Saint-Andéol.

Ce risque impacte globalement peu les enveloppes urbaines (9% des zones U et AU sur les 6 communes concernées, soit 91 ha), hormis sur Saint-Montan (28 % des zones U et AU), Viviers (26%) et Saint-Marcel d'Ardèche (où le nouveau PPRi contraint dorénavant fortement le développement du centre ancien).

Le **risque de ruissellement** concerne quant à lui essentiellement des talwegs des coteaux situés en interface entre le plateau de Gras et les espaces de plaine et gorges. Contrairement au risque d'inondation par débordement, ce risque ne fait pas l'objet d'études précises, alors que ces

espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'événements pluvieux exceptionnels. Le Porter à connaissance de l'Etat impose de conserver vierges les espaces situés à proximité des talwegs. A l'échelle du PLUi, une réflexion doit également être menée sur la conjugaison entre densification et maintien d'espaces non imperméabilisés nécessaire à la gestion du ruissellement dans les zones urbaines.

3.2.2. Une vulnérabilité croissante au risque feu de forêt sur les reliefs

Avec **34 % du territoire constitué de végétation combustible et 472 ha brûlés depuis 1980**, le feu de forêt constitue le deuxième risque le plus important du territoire. 6 des 9 communes de la DRAGA sont classées en zone de sensibilité forte à très forte.

Bien que le territoire connaisse globalement une baisse du nombre de feux chaque année, celui-ci devient malgré tout de plus en plus vulnérable aux incendies. L'augmentation des phénomènes de sécheresse engendrée par le changement climatique, la déprise agricole connue sur le plateau ainsi que la réduction des interface forêt/bâti en sont les principales raisons.

La démarche PLUi nécessite une réflexion sur la prise en compte de ce risque dans les choix de développement urbain : conservation de zones tampons avec la forêt, justification de la défendabilité des sites de projet s'ils doivent être envisagés à proximité des massifs.

3.2.3. D'autres risques à considérer

Le territoire de la DRAGA est également concerné par :

- la présence de plusieurs cavités et sites de mouvements de terrain ponctuels ;
- un risque minier sur les communes de Saint-Just et Saint-Marcel d'Ardèche ;

- la proximité au site nucléaire du Tricastin : une partie des communes est intégrée au plan particulier d'intervention ; d'autres intégreront le futur PPI (élargi à 20 km au lieu de 10) ainsi que celui de Cruas-Meysses ;
- un risque de transport de matières dangereuses et des nuisances sonores aux abords des principaux axes routiers (essentiellement dans la vallée du Rhône).
- un risque d'exposition aux ondes électromagnétiques des lignes hautes tensions lorsqu'elles sont situées à proximité des enveloppes urbaines. C'est notamment le cas de Saint-Martin d'Ardèche.

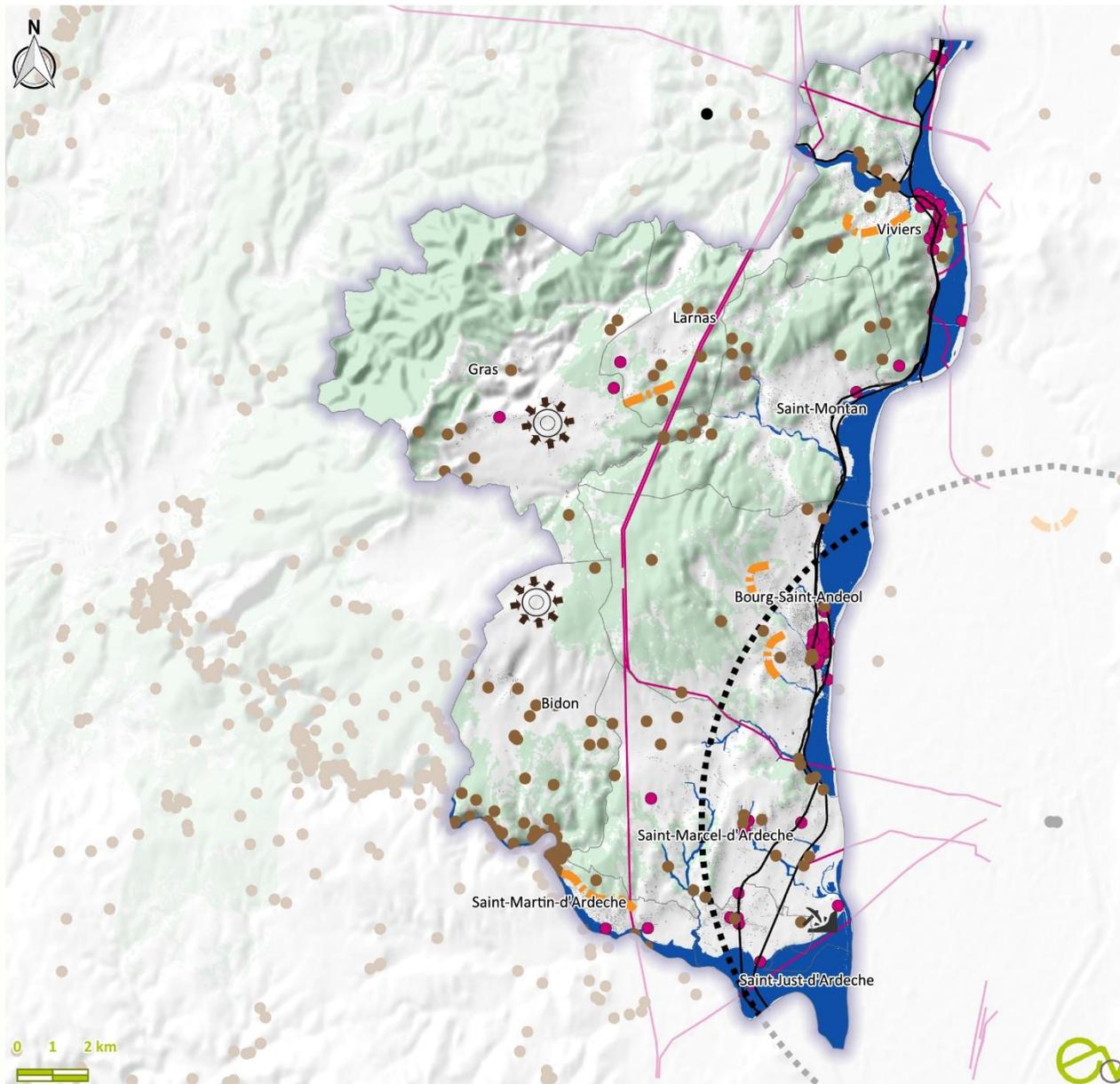
Deux grands enjeux sont identifiés concernant les risques présents sur le territoire :

- **la limitation de l'exposition des biens et des personnes en cohérence avec les plans de prévention, la connaissance des aléas et des secteurs de sensibilité ;**
- **la prise en compte des enjeux liés au changement climatique (intensification des phénomènes en emprise et récurrence).**

Face à la vulnérabilité des communes vis-à-vis des différents risques, il devient nécessaire d'entreprendre une redéfinition des sites de développement futur pour garantir une protection des personnes et des biens face aux divers risques du territoire. Se pose notamment la question du devenir des zones constructibles mais vulnérables des différents PPR, mais également l'intégration du risque de ruissellement dont la connaissance est encore limitée.

Synthèse de L'Etat Initial de l'Environnement - Risques, nuisances et santé

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



Légende

Risques naturels majeurs connus

- Boisements sensibles au feu de forêt
- Secteurs concernés par le risque inondation (PPRI, aléas PAC, AZI)
- Cavités et sites de mouvements de terrain ponctuels connus
-  Risques miniers

Éléments de vulnérabilité

-  Fermeture des milieux agricoles --> Extension du risque de feu de forêt
-  Mitage, urbanisation sur versant --> augmentation de la vulnérabilité des biens et personnes aux risques feu de forêt et ruissellement pluvial

Risques technologiques et nuisances majeurs

-  Périmètre du PPI du site nucléaire de Tricastin
-  Principaux axes concernés par le risque lié au transport de matières dangereuses et nuisances sonores
-  Lignes HT et THT pouvant engendrer des ondes électromagnétiques
- Sites potentiellement pollués (BASIAS)

3.3. LA GESTION ET LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES

3.3.1. Une transition énergétique à concrétiser

À l'heure où les scientifiques du monde entier tirent la sonnette d'alarme sur l'état catastrophique de la planète, la réalité du réchauffement climatique en Auvergne-Rhône-Alpes est aujourd'hui avérée avec un réchauffement de l'ordre de 2°C sur les 50 dernières années.

L'augmentation de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère, notamment liée aux activités anthropiques, constitue un des facteurs au réchauffement climatique. Sur le territoire de la DRAGA, les transports, l'industrie et le résidentiel sont les principaux secteurs d'émissions de ces gaz (respectivement 32%, 27% et 22%). **57% sont associées à l'utilisation d'énergies fossiles.**

Deux enjeux majeurs s'imposent à nos sociétés occidentales : le premier qui est la raréfaction des ressources fossiles exige une maîtrise de la demande en énergie, le deuxième concerne la réduction de nos émissions de gaz à effet de serre, première cause du réchauffement climatique.

Ces enjeux généraux doivent trouver leur déclinaison au niveau territorial, le PLUi se devant de déterminer les conditions permettant d'assurer « *la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* » (article L.101-2 7° du Code de l'urbanisme).

Plusieurs actions ont déjà été engagées sur le CC DRAGA, notamment l'installation des **6 bornes de recharges de véhicules électriques**, qui assurent une bonne couverture du territoire.

Toutefois, avec seulement 10% d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale, la Communauté de communes est encore loin des objectifs nationaux fixés à 32% en 2030 (Loi de transition énergétique 2015).

Aujourd'hui, malgré des conditions favorables à la production d'énergies vertes (photovoltaïque, éolien, bois énergie, méthanisation, ...) et un travail déjà engagé pour définir des zones préférentielles de développement (étude stratégique de 2012), les projets restent menés au « coup par coup » et contraints par des enjeux environnementaux forts (paysage, milieux naturels).

Le PLUi doit être l'occasion de mener une véritable réflexion intercommunale pour réussir à faire émerger des projets d'énergies renouvelables. Pour y parvenir, les sites pré-identifiés doivent être questionnés au regard des nouvelles contraintes environnementales (certains étant dorénavant concernés par des prescriptions du Schéma régional de cohérence écologique) et des projets envisagés aujourd'hui.

Une réflexion est également à engager autour du transport fluvial notamment sur Viviers, alternative au transport routier qui peut être favorisée.

Le PLUi doit également favoriser **l'intégration des problématiques énergétiques dans les projets urbains**, via notamment les orientations d'aménagement et de programmation.

3.3.2. Une protection de la ressource en eau, une nécessaire adéquation du développement avec la capacité des réseaux

9 captages publics alimentent aujourd'hui le territoire de la DRAGA en eau potable. Tous bénéficient de périmètres de protection avec Déclaration d'Utilité Publique, à l'exception du forage de l'Illette.

La ressource en eau présente aujourd'hui un bon état quantitatif. **5 masses d'eau stratégiques** ont toutefois été identifiées comme à préserver pour l'alimentation future en eau potable : 2 zones d'intérêt futur dans la nappe alluviale du Rhône, 2 zones de sauvegarde exploitée de « Gérige » et de « Belieure », et une zone de sauvegarde non exploitée de « l'Illette ». Plusieurs de ces masses d'eau sont localisées en interface avec des zones urbanisées, en particulier sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers.

Le territoire connaît d'autre part une **problématique de sécurisation matérielle de l'acheminement de la ressource en eau sur les forages de l'Illette et de Gérige**, engendré par le projet de partage de la ressource avec les territoires voisins.

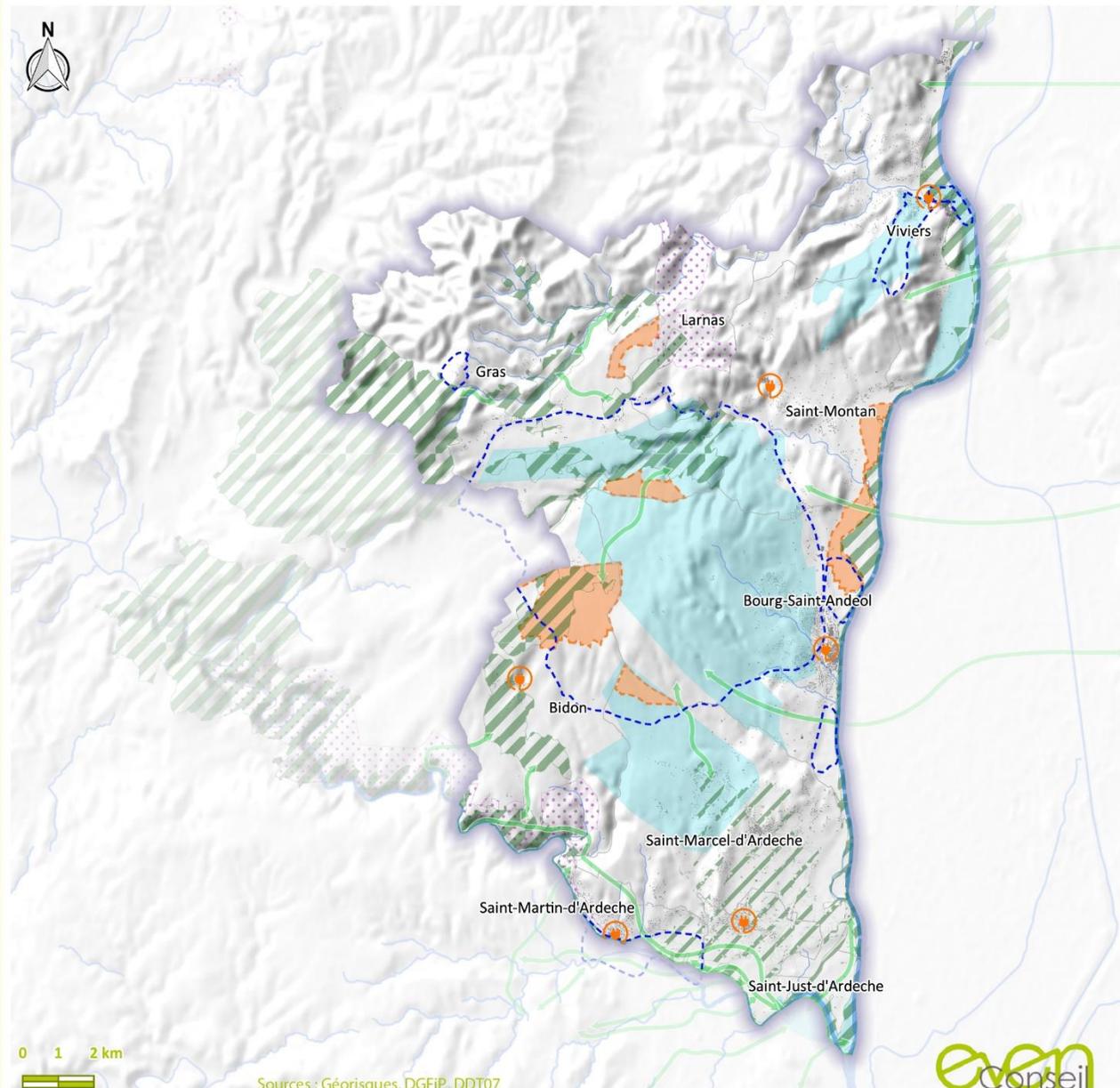
Concernant l'assainissement des eaux usées, des problématiques importantes sont rencontrées sur le territoire : **7 des 15 STEP présentent des capacités résiduelles nulles ou faibles**, des problèmes d'entrées d'eaux claires parasites sont identifiées sur d'autres. Cette situation constitue une contrainte majeure au développement futur du territoire.

Trois grands enjeux sont donc associés à la thématique de l'eau pour le PLUi :

- La préservation des ressources en eau stratégiques, la gestion de la demande en période de pointe.
- L'organisation du développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux d'eau et équipements associés.
- Une réflexion à mener sur l'extension, la mise en conformité de certaines STEP, à travers le schéma directeur en cours d'élaboration.

Synthèse de L'Etat Initial de l'Environnement - Ressources

PLUi Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



Légende

Ressources énergétiques

- Zones préférentielles de développement photovoltaïque au sol
- Bornes véhicules électriques

Sensibilités environnementales majeures

- Réservoirs de biodiversité primaires (SRCE)
- Réservoirs de biodiversité secondaires
- Corridors écologiques
- Cours d'eau d'intérêt écologique
- Site inscrit des Gorges de l'Ardèche et Sites Patrimoniaux Remarquables

Ressource en eau

- Masses d'eau stratégiques pour l'alimentation en eau potable
- Emprise maximale des périmètres de protection des captages

4. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET ECONOME EN ESPACE

En matière de foncier, le code de l'urbanisme impose notamment :

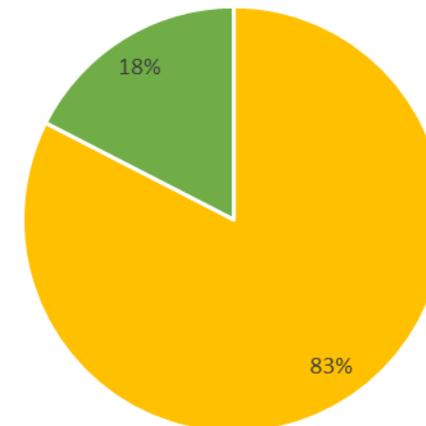
- *La nécessité de corréler besoins répertoriés en matière d'habitat, d'équipements et de développement économique avec le foncier urbanisable : le foncier urbanisable doit être proportionné aux besoins répertoriés à horizon 10 ans,*
- *De mobiliser prioritairement le foncier disponible dans les espaces bâtis existants avant de programmer l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation,*
- *De favoriser la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (des formes urbaines plus économes en espace et donc plus denses),*
- *De fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbaine (dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables).*

Entre 2011 et 2019, environ 60 hectares de foncier ont été consommés par l'urbanisation, soit une moyenne de 8 hectares / an.

Cette consommation foncière a concerné :

- 49,5 hectares d'espaces à dominante agricoles :
 - 29,5 hectares d'espaces agricoles
 - 20 hectares de friches agricoles et garrigues
- 10,5 hectares d'espaces à dominante naturelles et forestiers et plus particulièrement des forêts basses sur calcaire.

Consommation foncière entre 2011 et 2019



■ Surface agricole ■ Surface naturelle

En comparaison, le foncier urbanisable et la capacité de production de logements restants au sein des documents d'urbanisme en vigueur (PLU communaux et cartes communales) apparaissent nettement surdimensionnés (près de 150 ha de zones urbaines toutes vocations confondues).

L'enjeu pour le PLUi H sera donc de se donner les critères pour redéfinir les enveloppes urbanisables en cohérence avec les besoins réels du territoire à horizon 2035. Cette redéfinition s'appuie notamment sur :

- L'identification des secteurs préférentiels d'urbanisation et notamment la volonté de privilégier le développement urbain dans les espaces intersticiels des enveloppes déjà urbanisées, et dans les secteurs desservis par les réseaux ou facilement raccordables ;
- La définition de formes urbaines économes en espace et adaptées au caractère rural de la plupart des communes ;
- L'identification des secteurs à préserver et notamment les secteurs à enjeux paysagers (coteaux...), environnementaux (risques) et agricoles forts.

4.1. LES SECTEURS PREFERENTIELS D'URBANISATION

Le territoire de la CC DRAGA dispose d'un important potentiel foncier de « dents creuses » (environ 30 ha de terrains non bâtis situés dans des espaces déjà urbanisés). Le mode de développement urbain qui a présidé ces dernières décennies a également conduit à un développement de grandes parcelles présentant un potentiel significatif de division, qui vient s'ajouter à ces « dents creuses ».

La limitation de la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles passe d'abord par la mobilisation de ce foncier disponible dans les espaces déjà bâtis. Il s'agira alors pour le PLUi H de créer les

conditions d'une densification réaliste et adaptée, dans le respect des formes urbaines existantes et de la qualité de vie des habitants.

A ce titre, différentes typologies urbaines ont été identifiées sur le territoire de la CC DRAGA : centres historiques, zones de faubourgs denses, quartiers résidentiels, secteurs d'habitat diffus... Chaque typologie présente des caractéristiques plus ou moins propices à la densification.

Ainsi dans les secteurs de faubourgs denses (première couronne des centres anciens) l'enjeu réside principalement dans une densification visant à développer une offre de petits logements à proximité des commerces et services (petits collectifs).

Dans les quartiers résidentiels de densité moyenne, principalement présents dans les pôles centres et les pôles de proximité, l'enjeu sera de permettre une optimisation du foncier disponible cohérente avec le maintien d'une densité modérée.

Dans les secteurs résidentiels moins denses et les secteurs d'habitat diffus, une structuration du tissu urbain devra être recherchée afin d'enrayer le phénomène d'étalement, tout en prenant en compte les problématiques spécifiques de ces secteurs : topographie, accessibilité, intégration paysagère...

Au sein de ces secteurs peu denses, existent par ailleurs des secteurs où l'accessibilité et la desserte par l'ensemble des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement n'est pas assurée. **La redéfinition des enveloppes urbanisables devra se faire en cohérence avec les accès et la desserte en réseaux existante ou projetée.**

Le réinvestissement des logements vacants constitue également une opportunité pour limiter la consommation d'espaces liée à la production de logements. Toutefois, au regard du taux important de vacance sur le territoire, et de la complexité d'intervention sur le parc vacant de longue date, des actions ciblées et partenariales devront être envisagées. La reconquête du logement vacant doit s'envisager sur le long terme et de manière progressive.

Enfin, le territoire présente des enjeux de renouvellement urbains principalement portés par le site NOVOCERAM à Bourg Saint Andéol. Le devenir de ce potentiel foncier apparaît stratégique dans une perspective de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, mais également au regard de l'enjeu de redynamisation de la ville. Il constitue une véritable opportunité pour le développement futur de la CC DRAGA, tant en termes de production de logements, que d'équipements, services, ...

4.2. LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES URBAINES

74% des logements de la CC DRAGA sont des maisons individuelles et 3 logements sur 4 comptent au moins 4 pièces.

Un enjeu de diversification des types logements a été pointé, notamment pour répondre aux besoins en plus petits logements des jeunes ménages et des personnes âgées.

Néanmoins, au regard de la faible rotation dans le parc de logements existants, le maintien d'une production de logements familiaux demeure nécessaire.

Cet enjeu de développement d'une offre de logements diversifiée représente une opportunité pour penser de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace. **Outre le développement d'une offre de petits collectifs, pouvant s'intégrer dans les secteurs de faubourgs, l'enjeu sera de proposer autant que possible des opérations mixtes associant différentes typologies de logements au sein d'un même site.**

Il s'agira alors d'inclure des formes urbaines plus denses (type petits collectifs ou maisons mitoyennes), sur de petites unités, intégrées au sein d'opérations résidentielles moins denses. Le travail de conception urbaine sera primordial pour assurer une bonne intégration de ces opérations mixtes au sein des quartiers existants (articulation autour d'espaces collectifs, aménagements paysagers...)

Pour cela, l'enjeu du PLUi H sera de mobiliser l'outil Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs les plus stratégiques afin d'encadrer le devenir des futurs secteurs de développement.