

ACCOMPAGNEMENT A LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE DE LA DROME ET DE L'ARDECHE POUR L'ELABORATION DU CHAPITRE 1 DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION D'EPORA

-LES ENJEUX DU FONCIER DANS LES TERRITOIRES DE LA DROME ET DE L'ARDECHE-

Décembre 2013



Les EPCI drômois et ardéchois au 1^{er} Janvier 2014 et leurs communes

Le présent document est la **contribution de l'ADIL 26** à l'élaboration du Plan Pluriannuel d'Intervention d'EPORA 2014-2018.

Ce travail a été réalisé **en partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche.**

L'objectif est de donner une **vision synthétique des enjeux fonciers** sur les départements de la Drôme et de l'Ardèche. Plutôt que de se livrer à des analyses thématiques successives, l'ADIL 26 a choisi pour cela d'élaborer des fiches par bassin de référence. Elles permettent de déceler les principales caractéristiques du territoire et d'en présenter les différents enjeux.

Pour cela, **19 bassins de référence** ont été définis : 10 dans la Drôme, 9 en Ardèche.

La réalisation de ces fiches s'est nourrie de **nombreuses sources d'information** :

- **Etude de la DREAL** (*Le développement urbain en Rhône Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie, 2013*).
- **Travaux de l'ADIL 26** sur la Drôme et l'Ardèche.
- **Entretiens** réalisés avec le **CAUE 26** dans le cadre de cette étude.
- **Entretiens** réalisés par le **CAUE 07**.
- **Connaissance du territoire en tant qu'acteur local.**
- **Entretiens avec les chargés de mission des EPCI** pour leur soumettre les fiches d'analyse par bassin et obtenir un retour sur celles-ci.

-RECAPITULATIF DES DOCUMENTS PRODUITS ET NOTE METHODOLOGIQUE-

DOCUMENTS PRODUITS

Ce dossier contient différents documents :

- 1. Des cartes d'introduction au territoire.**
- 2. Une carte générale de synthèse des dynamiques locales et enjeux fonciers.** Elle a été élaborée à partir des fiches d'analyse par bassin de référence et de l'expérience de l'ADIL 26. Cette carte doit se lire en parallèle de la **synthèse** qui en donne la clé de lecture et précise la question des enjeux fonciers.
- 3. Des fiches synthétiques présentant les caractéristiques des territoires drômois et ardéchois et leurs enjeux fonciers.** L'échelle retenue est celle des bassins de référence : ils permettent d'avoir une vision à la fois locale (prenant en compte les communes et EPCI) et globale (car ils ne se limitent pas aux frontières intercommunales). Ils découpent la Drôme et l'Ardèche en 19 bassins (cf carte des bassins de référence p.6, p.7 et p.8). Les fiches d'analyse par bassin de référence ont été produites à partir :
 - de la confrontation d'études de l'ADIL 26, de cartes de la DREAL, des données INSEE... (voir liste des sources principales p.3).
 - des entretiens réalisés conjointement avec le CAUE de la Drôme.
 - d'entretiens spécifiques sur la base de ces fiches avec les acteurs du territoire (DDT, chargés de mission PLH/urbanisme/prospective, VALDAC...) (voir liste des contributions p.4).
 - de l'expérience de l'ADIL 26.

NOTE METHODOLOGIQUE

LISTE DES PRINCIPALES SOURCES STATISTIQUES ET CARTOGRAPHIQUES MOBILISEES POUR LES FICHES D'ANALYSE PAR BASSIN DE REFERENCE:

DONNEES DE CADRAGE

	Sources
Population	- INSEE RGP 2010.
Emploi	- INSEE RGP 2010.
Prix moyen du terrain à bâtir	- DREAL, Carte 32 : Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010, <i>Le développement urbain en Rhône Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie</i> , 2013.
Gestion collective du foncier	- Etat des lieux des SCOT, PNR, PLH du territoire.
Caractéristiques du territoire	

ANALYSE THEMATIQUE

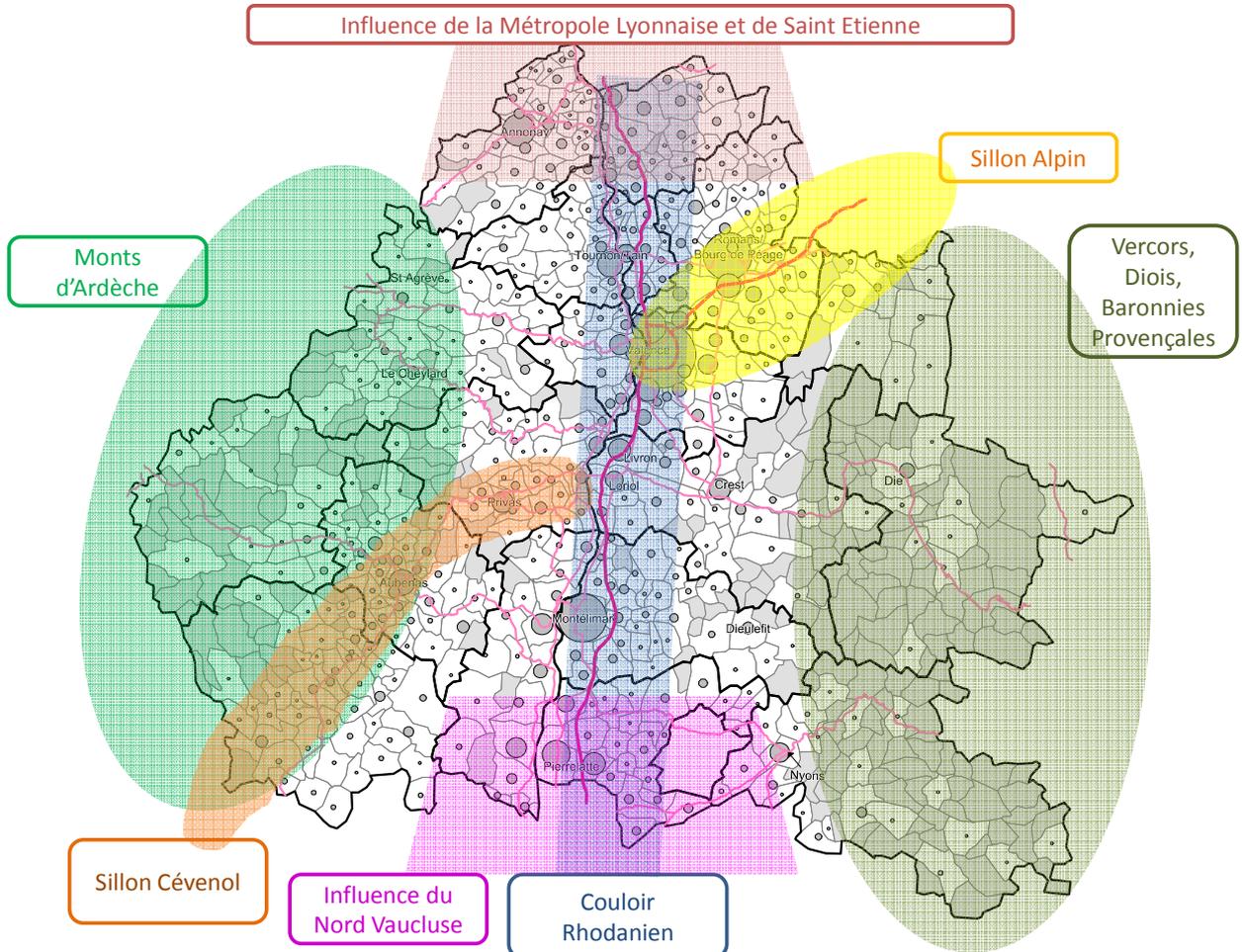
	Sources
Urbanisation	- DREAL, Carte 6 : Etalement urbain entre 1999 et 2009, <i>Le développement urbain en Rhône Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie</i> , 2013. - ADIL 26, <i>Les marchés immobiliers et fonciers de la Drôme et de l'Ardèche</i> , 2012.
Développement économique	- DREAL, Carte 35 : Construction neuve des locaux par destination entre 2006 et 2010, <i>Le développement urbain en Rhône Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie</i> , 2013.
Habitat	- ADIL 26, <i>Les marchés immobiliers et fonciers de la Drôme et de l'Ardèche</i> , 2012. - ADIL 26, <i>La primo accession en Drôme et en Ardèche, analyse sur la période 2007-2011 à partir des données du prêt à taux zéro</i> , 2013. - ADIL 26, <i>La construction neuve en Drôme et en Ardèche</i> , 2013. - INSEE RGP 2010. - DRE EPLS et RPLS (parc social). - DRE Sit@del2 (la construction neuve). - SGFGAS (prêt à taux zéro).
Agriculture	- DREAL, Carte 9 : Evolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010, <i>Le développement urbain en Rhône Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie</i> , 2013.

LES CONTRIBUTIONS A L'ELABORATION DES FICHES :

Bassin de référence	Relecture (EPCI 2013)
Annonay	CC du bassin d'Annonay
Tournonais	CC du Tournonais
Valentinois Ardèche	CC Rhône Crussol
Aubenas	CC Pays d'Aubenas Vals CC Berg et Coiron
Ardèche Méridionale	CC Gorges de l'Ardèche
Ardèche Rhodanienne	CC du Rhône aux Gorges de l'Ardèche CC Rhône Helvie CC Barrès Coiron
Hermitage	CC du Pays de l'Hermitage
Romano-péageois	CC du Pays de Romans CC du Canton de Bourg de Péage
Diois	CC du Diois
Vallée de la Drôme	CC du Val de Drôme
Royans Vercors	CC Pays du Royans
Drome Nord	CC Rhône Valloire
Ardèche	DDT 07 CDRA Valdac

-CARTES D'INTRODUCTION AU TERRITOIRE-

SCHEMA DES SYSTEMES LOCAUX ET DES INFLUENCES EXTERIEURES





Contours des Bassins d'Habitat drômois et ardéchois (fond coloré) et des bassins de Référence (limites noires)

Les bassins de référence sont ceux qui ont servi d'échelle pour établir les fiches d'analyse. Ils ont été établis à partir des bassins d'habitat.

Les bassins d'habitat de la Drôme ont été redéfinis en 2004 par la DDT (en collaboration avec l'ADIL 26), sur la base de l'étude des relations domicile-travail. La Drôme compte ainsi dix bassins d'habitat.

En Ardèche, la DDT a découpé le territoire en 16 bassins d'habitat. Afin de favoriser une lecture d'ensemble des dynamiques territoriales, l'ADIL a procédé à un regroupement des bassins d'habitat pour réduire leur nombre à 9.

Les « bassins de référence » se constituent donc des dix bassins d'habitat de la Drôme et du regroupement en neufs bassins de l'Ardèche.

N.B : La présente étude n'a pas cherché à remettre en cause la carte des bassins d'habitat qui avait été le fruit d'une méthodologie définie et d'une concertation. Néanmoins, une telle séparation entre la Drôme et l'Ardèche semble de moins en moins justifiée compte tenu notamment de la nouvelle carte de l'intercommunalité.

EPCI 2013



Contour des EPCI drômois et ardéchois (fond coloré) (EPCI au 1^{er} Janvier 2013) et des bassins de référence.

EPCI 2014



Contour des EPCI drômois et ardéchois (fond coloré) (EPCI au 1^{er} Janvier 2014) et des bassins de référence.

CARTE DES PLH, DES SCOT, ET DE BIOVALLEE



État d'avancement des PLH

- PLH approuvé (date d'approbation)
- PLH en cours d'élaboration

LES COMMUNES COUVERTES PAR UN DOCUMENT D'URBANISME DANS LA DROME (CARTE DDT 26)

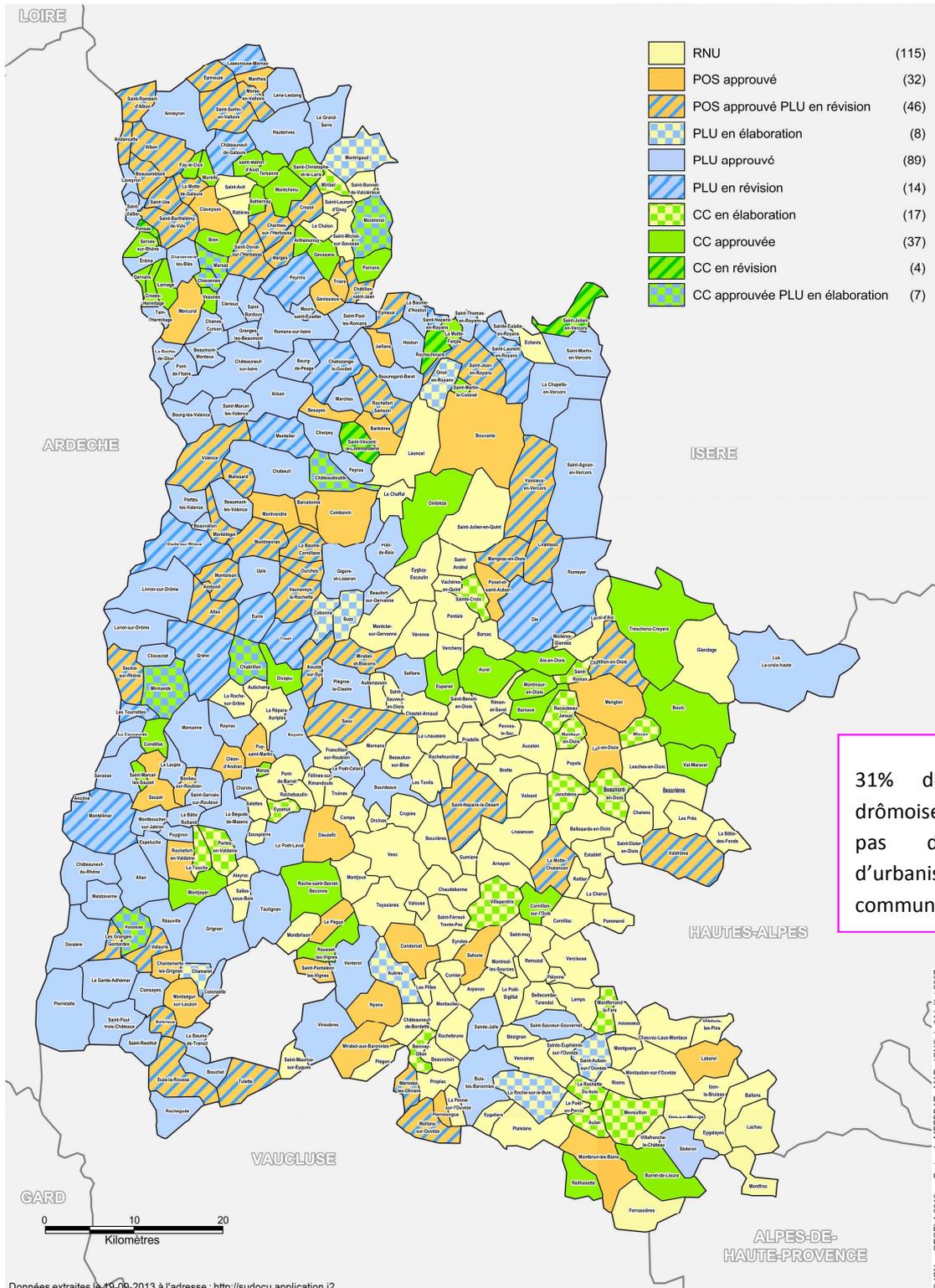


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA DRÔME

État d'avancement des documents d'urbanisme

Données DDT de la Drôme
SATR - Pôle Planification

Mise à jour : 19 sept. 2013



31% des communes drômoises ne disposent pas de document d'urbanisme, soit 115 communes.

Données extraites le 19-09-2013 à l'adresse : <http://sudoc application.i2>

© IGN - GEOFLA 2010 - Procédure MEEDDAT - MAP - IGN© du 24 juillet 2007.

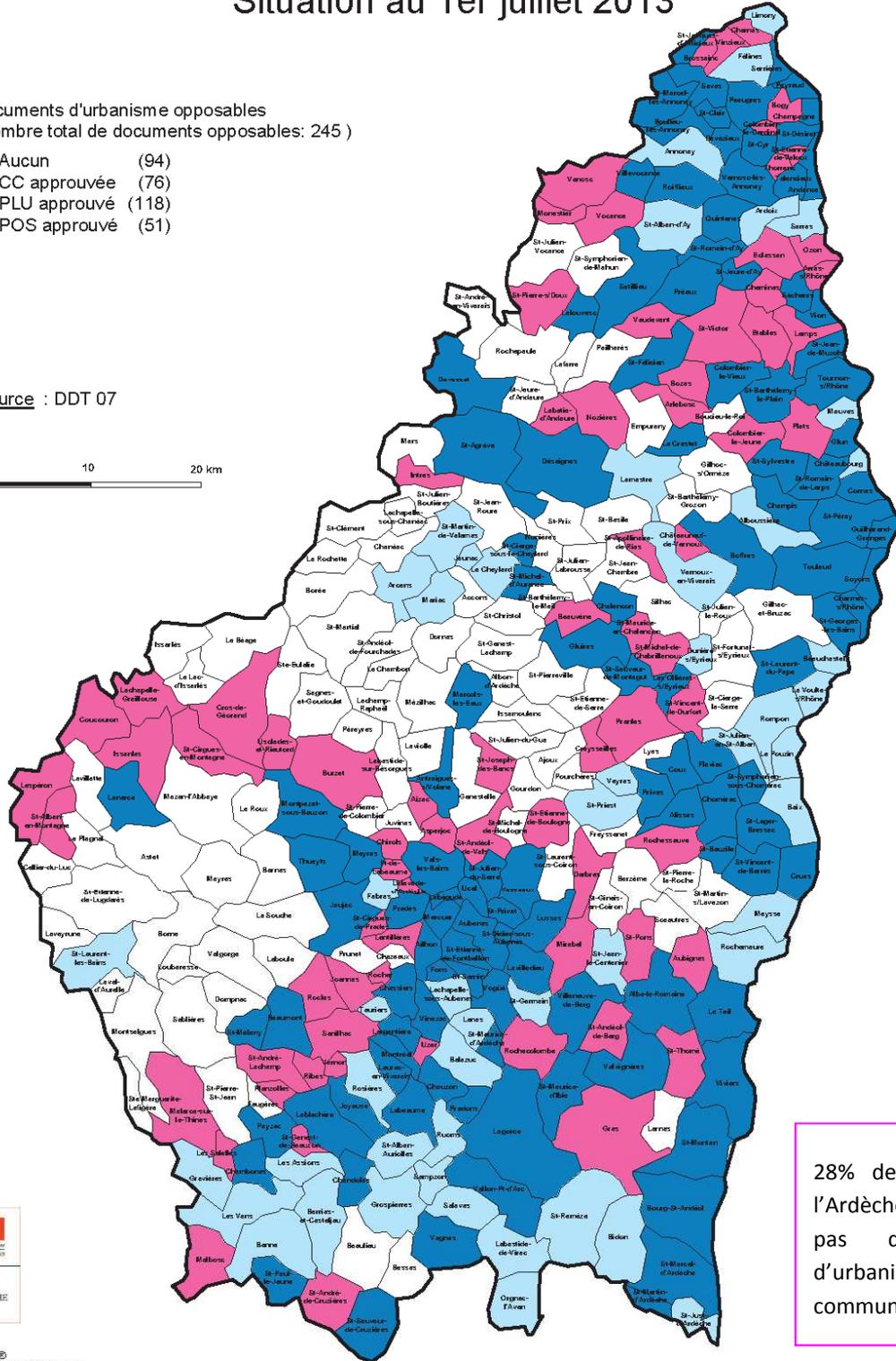
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Documents d'urbanisme opposables
 Situation au 1er juillet 2013

Documents d'urbanisme opposables
 (Nombre total de documents opposables: 245)

- Aucun (94)
- CC approuvée (76)
- PLU approuvé (118)
- POS approuvé (51)

Source : DDT 07

0 10 20 km



28% des communes de l'Ardèche ne disposent pas d'un document d'urbanisme, soit 94 communes.



©IGN / Géofa®
 Réalisation : DDT 07/SUT / CT

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
 Documents d'urbanisme en cours d'étude
 Situation au 1er juillet 2013

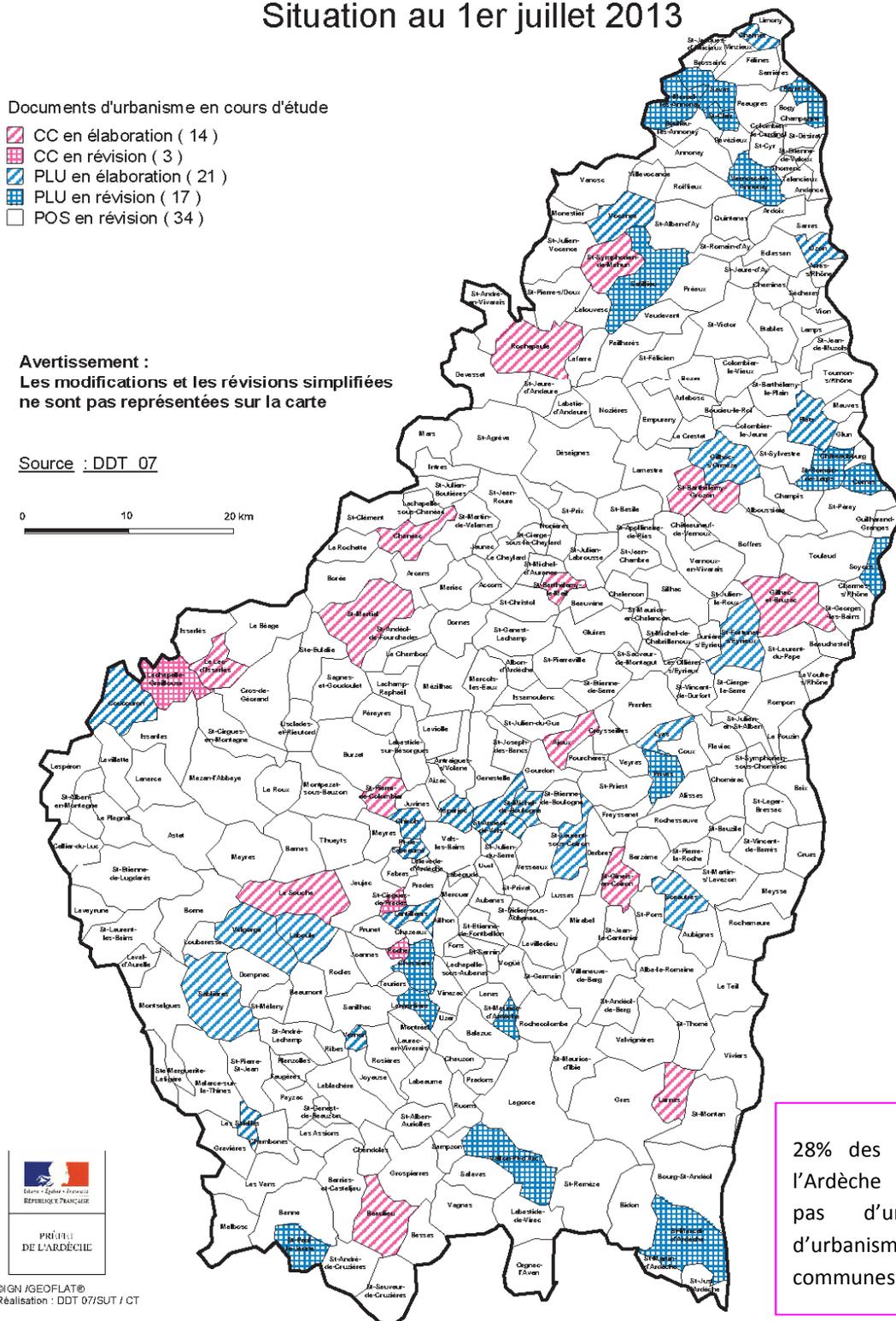
Documents d'urbanisme en cours d'étude

-  CC en élaboration (14)
-  CC en révision (3)
-  PLU en élaboration (21)
-  PLU en révision (17)
-  POS en révision (34)

Avertissement :
 Les modifications et les révisions simplifiées
 ne sont pas représentées sur la carte

Source : DDT 07

0 10 20 km



28% des communes de l'Ardèche ne disposent pas d'un document d'urbanisme, soit 94 communes.



©IGN /GEOFLAT®
 Réalisation : DDT 07/SUT / CT

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

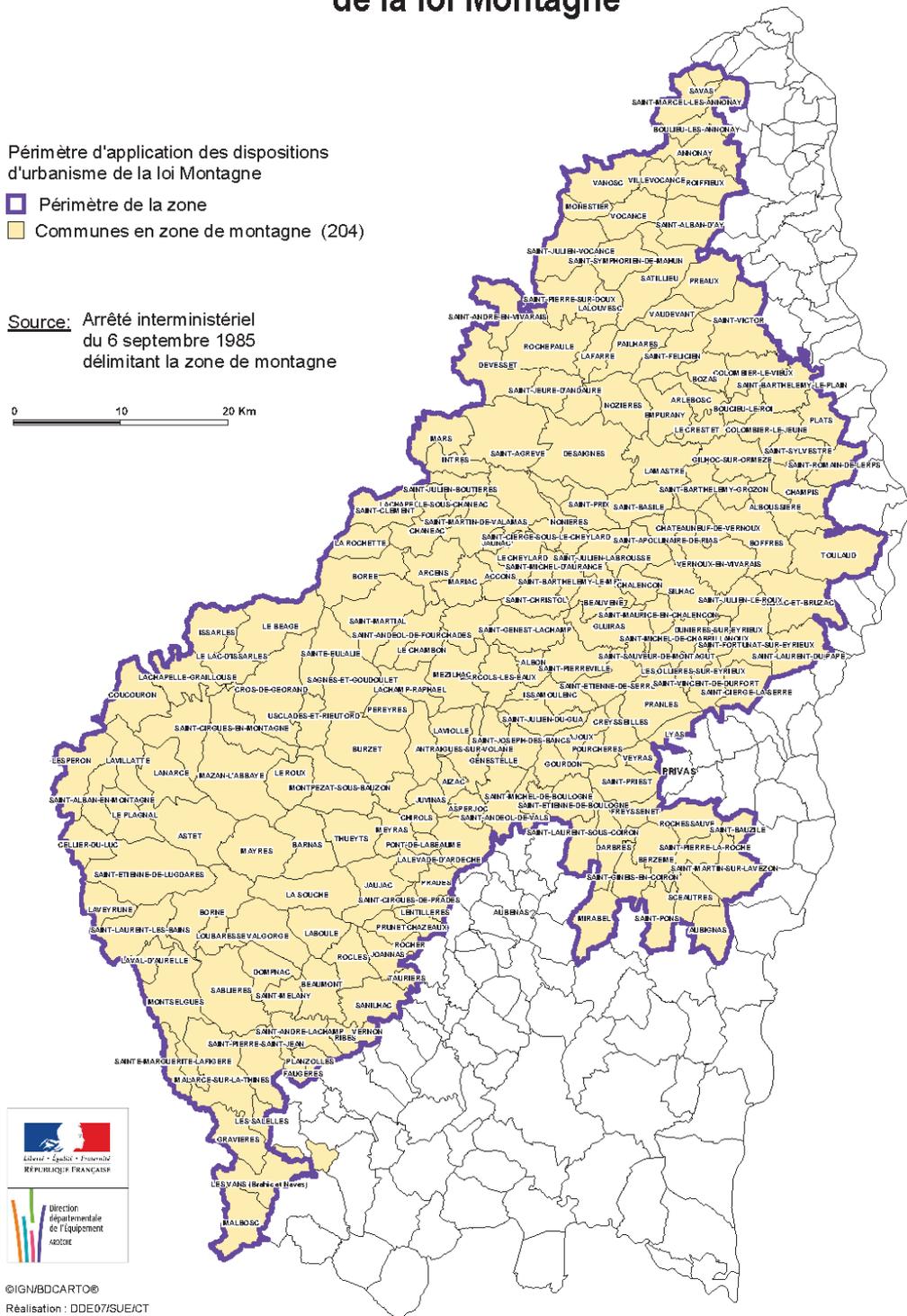
Périmètre d'application des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne

Périmètre d'application des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne

- Périmètre de la zone
- Communes en zone de montagne (204)

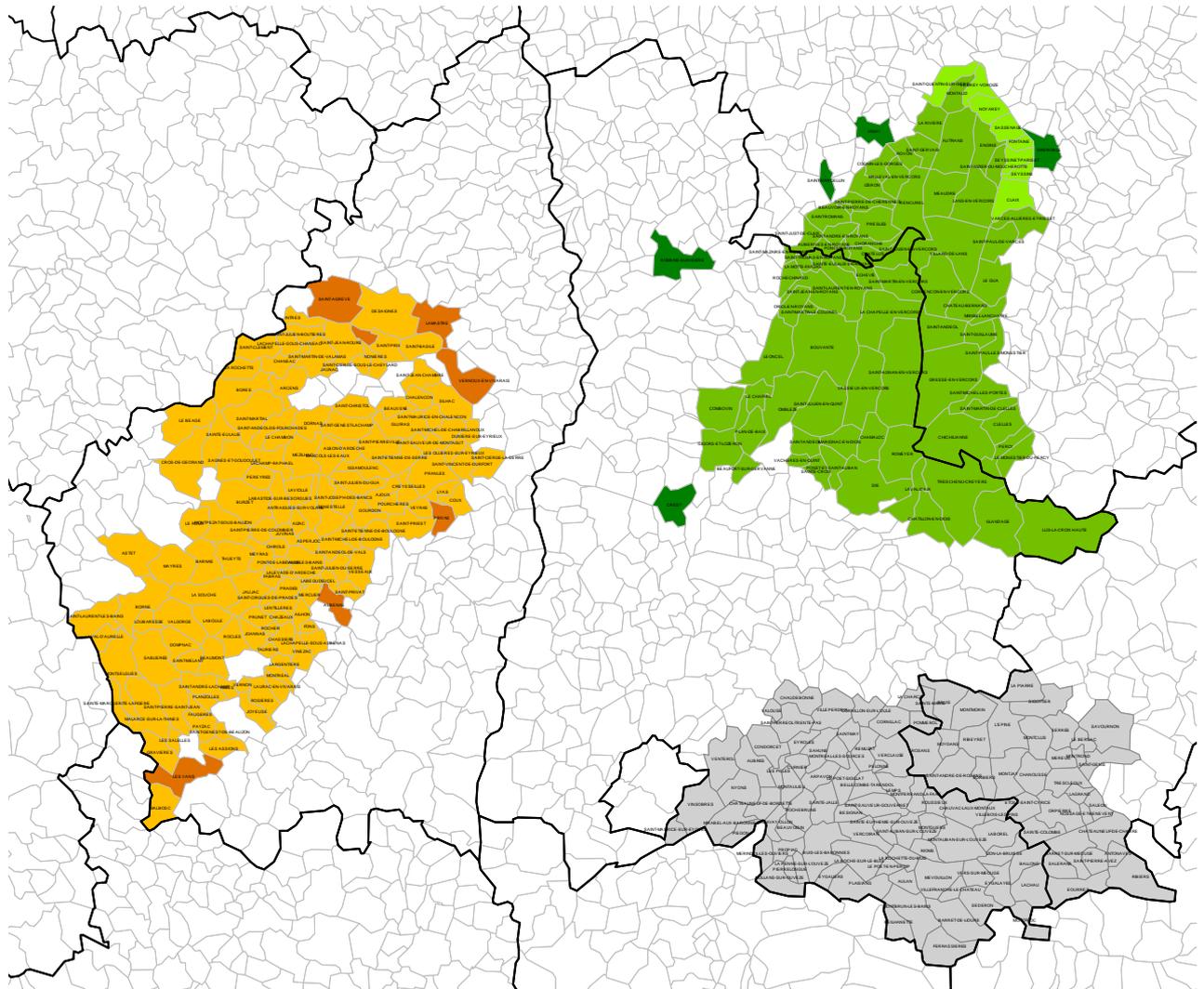
Source: Arrêté interministériel du 6 septembre 1985 délimitant la zone de montagne

0 10 20 Km



Version du 01/07/2008

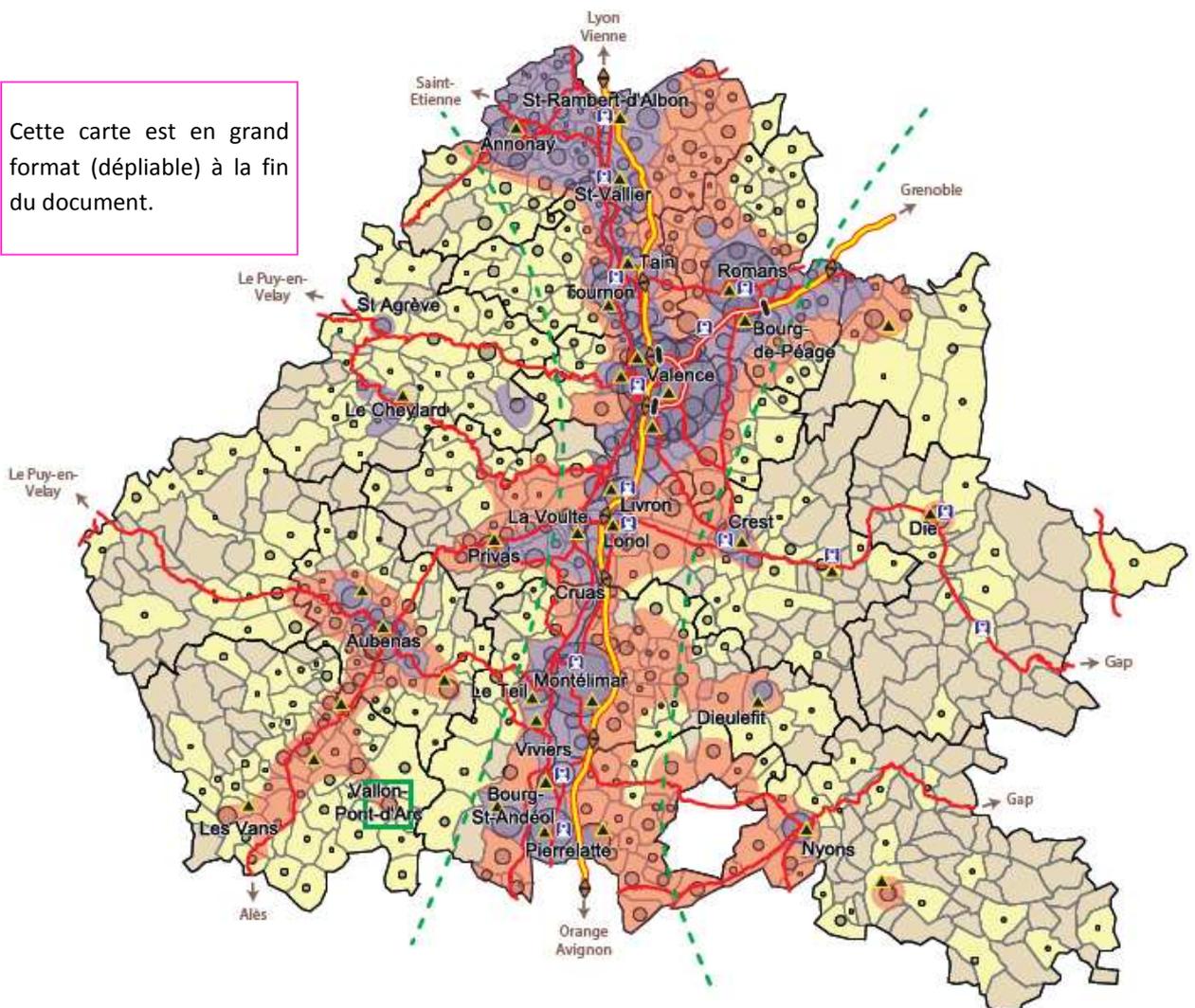
CARTE DES PNR



■	PNR des Baronnies - en projet	(107)
■	PNR Monts d'Ardèche	(133)
■	PNR Monts d'Ardèche - ville porte	(6)
■	PNR Vercors	(77)
■	PNR Vercors - partiellement classée	(8)
■	PNR Vercors - ville porte	(5)

-CARTE GENERALE DE SYNTHESE : DYNAMIQUES LOCALES ET ENJEUX FONCIERS-

Cette carte est en grand format (dépliable) à la fin du document.



LEGENDE :

- 60 000
 30 000
 6 000
 Commune de moins de 200 habitants
- Cumul des problématiques de développement résidentiel et d'activités
- Territoires principalement marqués par le développement de l'habitat
- Territoires ruraux et naturels
- A l'extérieur de ces deux lignes : pression touristique. Elle se renforce vers le sud des deux départements.
- Grotte Chauvet et Gorges de l'Ardèche : très forts enjeux touristiques.
- Importantes problématiques de quartiers anciens dégradés.
- Gare.
- Sortie d'autoroute.
- Autoroute A7.
- Routes principales.

-SYNTHESE : CLE DE LECTURE DE LA CARTE GENERALE-

L'objet de la présente synthèse est de donner une clé de lecture de la carte générale.

La carte générale et la synthèse ne visent pas à donner une lecture exhaustive du territoire mais à donner **une vision globale des principales dynamiques drômoises et ardéchoises**. De ce fait, les frontières des zones colorées ne doivent pas être considérées comme figées. Au contraire, elles sont relativement poreuses. De même, si une problématique peut sembler particulièrement importante sur une zone, cela n'exclue pas qu'elle soit également présente sur une zone d'une autre couleur.

On remarquera que les enjeux fonciers sont souvent les mêmes dans les différents territoires (ex : « étalement urbain », « inflation»...). En revanche, ils ne se posent pas à la même échelle et n'ont pas la même intensité.

Afin de saisir plus en détail les problématiques locales, il conviendra de se référer aux autres productions de cette étude à trois voix : la synthèse du CAUE de l'Ardèche, la synthèse du CAUE de la Drôme, et les fiches d'analyse par bassin de référence.

LES ZONES VIOLETTES : LES TERRITOIRES CUMULANT DES PROBLEMATIQUES DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ET DU SECTEUR RESIDENTIEL

Sur la carte, le violet identifie les territoires qui concentrent l'activité, les emplois, les services, les équipements, et la population. Ils cumulent à la fois des problématiques liées au développement de l'activité et à la progression du secteur résidentiel.

DES DYNAMIQUES A DISTINGUER

Plusieurs dynamiques sont perceptibles au sein de ces zones violettes :

- **LA VALLEE DU RHONE** est l'**épine dorsale** du développement économique drômois et ardéchois. Elle **concentre la population et les emplois sur une ligne nord-sud de communes structurantes, liées entre elles par un réseau de transports efficace** (autoroute A7, RN7 et ex-RN86, réseau ferroviaire). C'est de ce fait un espace très **attractif**. Valence et son agglomération, avec près de 109 800 habitants et 64 100 emplois, est le pôle principal des deux départements. Montélimar forme avec Le Teil le second pôle majeur de la vallée du Rhône (43 300 habitants, 22 900 emplois). Certains groupes de communes moyennes proches structurent également le territoire : Loriol / Livron / Le Pouzin / La Voulte-sur-Rhône (22 600 habitants, 8 500 emplois), Tain/ Tournon (16 500 habitants, 8 100 emplois). La vallée est ponctuée de pôles industriels (Saint Rambert d'Albon, Saint Vallier, Cruas, le Tricastin). Pierrelatte, Donzère et Saint-Paul-Trois-Châteaux concentrent ainsi près de 17 000 emplois (pour 27 000 habitants). La vallée du Rhône est aussi un espace très contraint : la topographie limite le foncier mobilisable (surtout en Ardèche), l'emprise des infrastructures de transport est importante, et les crues récurrentes posent des difficultés par endroits. Cela entraîne une forte **pression pour l'accès au foncier** qui se répercute sur les communes en première et seconde couronne de la vallée du Rhône.
- **DES GRANDS SECTEURS TRADITIONNELLEMENT INDUSTRIELS (le Romano-péageois, Annonay)** : Ces territoires ont une logique économique qui leur est propre tout en étant reliés efficacement à la vallée du Rhône. Secteurs où la présence de l'industrie est ancienne, ils maintiennent aujourd'hui des

activités industrielles traditionnelles (automobile, textile, papeterie pour Annonay) tout en cherchant à diversifier la production (énergies renouvelables, plasturgie...).

- **DES POCHE DE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES PLUS LOCALISEES :** On identifie des poches de développement plus localisées, liées à des implantations industrielles historiques sur le territoire (Crest, le Cheylard). Les activités de ces territoires sont en train de se diversifier.
- **DES POLES DE SERVICES :** Certaines villes structurent également le territoire en remplissant plutôt des fonctions de pôle de services. C'est le cas d'Aubenas, qui est un pôle de services et commerces rayonnant sur l'Ardèche méridionale, ou de Privas, siège de la Préfecture de l'Ardèche. On note le développement d'activités industrielles dans la vallée de l'Ouvèze qui mène à Privas.

LA DIVERSITE DES ENJEUX FONCIERS

- **DES PROBLEMATIQUES FONCIERES LIEES AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE :**
 - Ces secteurs doivent préserver les activités existantes mais aussi permettre le développement de nouvelles activités : il s'agit donc de **continuer à mobiliser du foncier à vocation économique pour enrichir les assises du territoire tout en préservant des espaces agricoles.**
 - Souvent, le faible coût du foncier et le manque de structuration des acteurs a favorisé le développement de zones d'activités très peu denses. **L'enjeu est donc de densifier le foncier économique.**
 - La présence de **friches commerciales ou industrielles** (industries textiles, industries chimiques, coopératives agroalimentaires...) est également fréquente sur ces secteurs étant donné qu'ils concentrent l'activité de longue date. L'enjeu est donc **de traiter et de recycler les friches économiques existantes.**
- **DES PROBLEMATIQUES FONCIERES LIEES AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL :**

L'attractivité démographique de la vallée du Rhône impulse de forts enjeux en termes de **développement résidentiel**. En effet, la croissance de la population s'accompagne d'une progression des besoins en logements et en services. Cela renforce la **concurrence** entre les acteurs pour accéder au foncier, et **stimule la tendance à l'étalement urbain**. Les points de vigilance à avoir sont donc multiples : il s'agit :

- **D'identifier et de préserver le foncier à enjeux pour les mobiliser et le développer dans un cadre organisé.** On pense au foncier économique, au foncier pour les aménagements urbains et le développement résidentiel, mais aussi au foncier agricole (agriculture de proximité, agriculture intensive, installation de nouveaux agriculteurs).
- **D'éviter le morcellement du foncier, de favoriser les extensions en greffe par rapport à l'existant.**
- **De densifier le foncier** pour l'habitat et pour l'économie avec des formes urbaines et architecturales adaptées (ex : l'habitat individuel groupé).
- **De favoriser le renouvellement de la ville sur la ville,** qui permet de **limiter l'étalement urbain tout en renforçant l'attractivité des communes :**
 - Exploiter **les gisements au sein des communes** (dents creuses, espaces mutables, espaces libres de l'enveloppe urbaine).
 - **Réhabiliter les centres-anciens et les parcs de logements dégradés ou inadaptés** (HLM, copropriétés).
 - Certaines communes, en particulier Valence, Saint Vallier et Tain l'Hermitage, ont des **quartiers gares** qui ont besoin d'être restructurés.

LES ZONES ROUGES : DES ESPACES PRINCIPALEMENT MARQUES PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

UNE FORTE DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

Les territoires en rouge connaissent **une forte dynamique résidentielle**. De par leur proximité d'une commune ou d'un secteur attractif, elles attirent la population et connaissent une croissance démographique importante. Celle-ci est souvent stimulée par une corrélation de facteurs :

- La présence d'une **desserte routière efficace** qui permet de relier rapidement les grands pôles de développement.
- Le **moindre coût du foncier** par rapport aux zones les plus attractives.
- La **qualité du cadre de vie**.

En général, ce sont originellement des territoires à **dominante agricole ou naturelle, en proximité des grands sillons de développement**.

Le développement de l'habitat s'accompagne d'un développement des activités, notamment dans une logique d'économie résidentielle. Néanmoins, le développement des activités sur les zones en rouge est plus ponctuel que sur les territoires en violet.

DES ENJEUX FONCIERS LIES D'ABORD A LA PROGRESSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Ces secteurs ont des enjeux fonciers communs. Ils découlent en partie de la progression importante de la consommation de foncier pour l'habitat :

- **MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET DENSIFIER LE FONCIER** : La consommation foncière de ces territoires est très élevée. Cela s'explique en partie par le fait que le prix du foncier est relativement attractif et par l'omniprésence de l'habitat individuel. Dans ces territoires qui se situent à la frontière entre le rural et le périurbain, la maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu majeur, notamment pour **limiter le mitage des terres agricoles** et la **dégradation de paysages**. Dans cette optique, la **réhabilitation des cœurs de villages** pour renforcer leur attractivité est un chantier particulièrement important.
- **CONTENIR L'INFLATION DES PRIX** : Sur ces secteurs en rouge, **l'inflation** des prix du foncier est stimulée par la **pression de la demande** et par le **manque de politique foncière anticipative** de la part des acteurs publics.
- La **préservation et la mise en valeur du FONCIER STRATEGIQUE** : la progression de la population peut mener à l'émergence de besoins nouveaux (aménagements urbains, espaces à vocation économique...). Il s'agit donc d'identifier et de mettre en valeur **les secteurs qui serviront de support au développement local**, tout en conservant une **logique de qualité des aménagements** (densifier le foncier, favoriser la proximité des services, privilégier les extensions en greffe par rapport à l'existant...). Le foncier stratégique peut également être du foncier agricole (dans une logique de soutien aux circuits courts par exemple)... Les collectivités n'ont pas nécessairement les capacités de porter le foncier : EPORA peut venir les soutenir pour qu'elles puissent réaliser leurs projets.

DES ENJEUX PONCTUELS DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE

L'important développement résidentiel des zones en rouge stimule la croissance des services et des commerces pour répondre aux besoins de la population.

Les collectivités souhaitent s'emparer de cette problématique **pour favoriser la création d'activités et d'emplois sur leur territoire.**

L'enjeu pour elles est de **renforcer leur attractivité et d'ancrer leur population.**

La mobilisation du foncier à des fins économiques dans les zones en rouge est donc une problématique plus ponctuelle que dans les zones violettes. Elle est néanmoins très importante pour soutenir le développement local.

LES TYPES DE FRICHES RECENSEES :

- Friches avicoles.
- Friches industrielles.
- Equipements publics désaffectés (par exemple : un hôpital à Villeneuve de Berg).
- Quelques friches touristiques.

LES ZONES JAUNES : LES TERRITOIRES RURAUX ET NATURELS

Les territoires ruraux et naturels couvrent l'essentiel de la Drôme et de l'Ardèche. Environ la moitié des communes de ces zones comptent moins de 200 habitants. Ces territoires disposent moins souvent d'un document d'urbanisme que les espaces plus urbains. Beaucoup sont concernés par la loi montagne et présentent des enjeux paysagers importants (Parc Naturel, Espace Naturel Remarquable...).

LE FONCIER COMME LEVIER POUR MAINTENIR L'ACTIVITE ET LA POPULATION

Les territoires ruraux ont besoin de maintenir l'activité et la population sur leur secteur. Le foncier est un levier important pour les aider à réaliser ces deux objectifs :

- **PRESERVER L'AGRICULTURE** : Une des problématiques des territoires ruraux est de maintenir l'activité agricole. Un enjeu récurrent est de **favoriser la transmission des terres et d'orienter le foncier vers l'installation de nouveaux agriculteurs**. En particulier, ceux-ci font régulièrement face à des difficultés pour accéder à un **logement proche de leur exploitation ou pour trouver des bâtiments agricoles**. EPORA pourrait venir compléter et renforcer l'action de la SAFER dans ce domaine.
- **VALORISER LES POTENTIELS DU TERRITOIRE** : les espaces qui peuvent être propices au **développement d'activités nouvelles** doivent être mieux mis en valeur. Par exemple, la **filière bois** est un chantier important en Ardèche. On peut également penser à la filière de la production d'énergies renouvelables.
- **RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES CŒURS DE VILLAGES** : dans les espaces ruraux, on recense souvent de fortes problématiques de **cœurs de village à réaménager, d'habitat ancien dégradé**... Par ailleurs, la forte proportion de **résidences secondaires** peut constituer un facteur qui renforce la dégradation de l'habitat (peu d'investissements, occupation très occasionnelle du logement...).
- **REPENDRE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE** : Les territoires ruraux en Drôme et en Ardèche connaissent une croissance démographique notable. La progression du parc de logements ne doit donc pas être considérée comme un enjeu négligeable. Dans un contexte où bien des acteurs publics manquent d'ingénierie et maîtrisent mal les outils de l'aménagement foncier, il est nécessaire d'aider à ce que la progression de ce parc se fasse dans une logique d'économie foncière, de respect des paysages, et d'articulation par rapport aux quartiers existants.
- **FAVORISER L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS AUX BESOINS DE TOUS** :
 - Le vieillissement de la population requiert l'évolution du parc vers une offre de logements adaptés, collectifs et individuels, mieux articulés avec les services et les commerces.
 - Les saisonniers (agriculture et tourisme) rencontrent des difficultés pour se loger sur une période réduite.
 - On note également une très faible représentation du parc social dans ces territoires, alors que la population y est relativement peu aisée.

LES TYPES DE FRICHES RECENSEES

- Friches viticoles, friches avicoles, anciens bâtiments agricoles vacants.
- Patrimoine industriel ancien (XIX^{ème} siècle) (moulinages, tourneries, magnaneries).
- Friches touristiques (anciens centres de vacances, par exemple dans le Royans Vercors, Dieulefit, Nyons...).

LE TOURISME ET L'HELIOTROPISME, DES ENJEUX MAJEURS POUR LA DROME ET L'ARDECHE

La qualité des paysages et la douceur du climat expliquent l'importance du **phénomène du tourisme et de l'héliotropisme** sur les deux départements. Ils se traduisent par un fort **développement des résidences secondaires**, une **fluctuation considérable de la population en fonction des saisons**, et un **apport migratoire notable de personnes âgées**.

Ces phénomènes ont des conséquences plus ou moins directes sur le foncier :

- La présence d'une clientèle aux moyens plus aisés que la population locale **pousse les prix à la hausse**, au détriment des habitants du territoire.
- L'héliotropisme peut favoriser le développement rapide de l'urbanisation sans qu'une logique d'ensemble ne soit pensée (par exemple en Ardèche Méridionale). **Des efforts de maîtrise de la consommation foncière et surtout de l'étalement de l'habitat doivent être menés**.
- **Le tourisme ravive les enjeux de réhabilitation des cœurs de villages**. Il a poussé certains villages d'Ardèche Méridionale, par exemple, à engager des projets pour remettre en valeur leurs atouts.
- Dans la Drôme, le recul du tourisme des colonies de vacances a laissé des **friches touristiques** qui pourraient être valorisées.
- Le rôle d'EPORA pourrait être d'accompagner la valorisation des **sites et équipements à très forts enjeux touristiques** (ex : gorges de l'Ardèche, grotte Chauvet, la ferme aux crocodiles...).
- L'accueil de visiteurs été comme hiver peut renforcer l'importance de **l'adaptation des infrastructures routières** (plus larges, plus sécurisées) dans certains secteurs (par exemple le Vercors).

-FICHES D'ANALYSE DETAILLEES PAR BASSIN DE REFERENCE-

AVERTISSEMENT

Ces fiches ayant été réalisées en 2013, elles se réfèrent aux EPCI 2013 (cf carte des EPCI 2013 et des bassins de référence p.7).

LISTE DES SIGLES SPECIFIQUES

CN	Construction Neuve
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RP	Résidences principales
RS	Résidences secondaires
TMVA	Taux moyen de variation annuelle
UCM	Unité de consommation

→ Une forte croissance démographique en partie induite par des prix du foncier attractifs.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Forte croissance démographique liée à une forte progression du solde migratoire .	1999-2010 : 1,7% de <u>taux moyen de variation annuelle</u> contre 0.9% pour la Drôme et l'Ardèche. <u>TMVA du solde migratoire</u> : 1.3% contre 0.6% en moyenne dans la Drôme.
Emploi	Progression de l'emploi presque équivalente à la moyenne drômoise .	<u>Taux de couverture</u> en emploi de 83%. <u>TMVA 1999/2010</u> : 1.3% (moy. Drôme : 1,5%)
Prix moyen du terrain à bâtir	Attractif . Allié à sa situation géographique avantageuse, cela explique en partie sa forte croissance démographique.	Prix moyen des parcelles en lotissement (2006-2011) : de 90 à 115€/m ² sur la vallée du Rhône et Anneyron. Sur l'ensemble du bassin, le prix moyen des parcelles en lotissement (2006-2011) est compris entre 50 000 et 70 000€.
Gestion collective du foncier	Facilitée par la présence du SCOT Rives du Rhône . PLH sur la CC de Rhône Valloire et sur la CC de la Galaure . Fusion volontaire des EPCI du bassin en 2014 : ils vont constituer la CC Portes de la DrômArdèche .	
Caractéristiques du territoire	Territoire où l'industrie est importante... mais l'ouest est agricole . Très forte croissance démographique qui engendre des pressions sur le foncier . Se situe dans l'influence de la métropole lyonnaise . La desserte routière comporte des atouts : autoroute (Chanas) et deux gares (Saint Rambert d'Albon, Saint Vallier). Néanmoins, il y a un risque de saturation de l'échangeur de Chanas qui pose la question de l'opportunité de la création d'un nouvel échangeur routier. De plus, la desserte de train est peu cadencée et le territoire manque de transports en commun.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> - En progression, très fort étalement urbain. L'urbanisation est peu dense, voire lâche. - Renouvellement urbain en cours notamment sur Saint Vallier (emprises industrielles). 	Consommation foncière annuelle (2005-2009) : 43ha/an.
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Industries sur la vallée du Rhône. - Friches industrielles (identifiées). 	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Très fort dynamisme de la construction neuve qui accompagne la croissance démographique. - Terre d'accession à la propriété. - Domination de l'individuel pur mais progression du structuré notable par rapport au reste de la Drôme. - Forte dynamique du lotissement pour accompagner le développement démographique et son besoin de foncier. - Habitat dégradé sur la Vallée du Rhône. - Parc HLM inférieur à la moyenne drômoise. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 6.8 contre 6.6 sur la Drôme. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 15.2 : le plus fort taux pour la Drôme (moyenne drômoise : 11.5). - <u>Parc HLM</u> : 10.8% des RP en 2012 contre 12.2% dans la Drôme. - <u>Logements vacants</u> : 8% du parc (identique à la moy. drômoise).
Agriculture	Forte régression de la surface des terres agricoles utilisées entre 2000 et 2010, la polyculture est très fragilisée par l'urbanisation .	Entre -30 et -10% de <u>surface agricole utilisée</u> sur la moitié la plus proche de la vallée du Rhône (2000-2010) (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Traiter les friches industrielles** en tant que support du renouvellement urbain.
- Constituer des **réserves foncières** en renouvellement, en greffe de bourg (en particulier pour les villages), en développement économique.
- **Densifier le foncier pour l'habitat et l'économie**.
- **Renouvellement urbain** de terrains d'activités notamment sur les villes : St Rambert d'Albon, Anneyron, St Vallier.
- **Quartiers anciens et habitat dégradé** sur Saint Vallier et Saint Rambert.
- **Contenir l'inflation** des prix du foncier qui mettraient un coup de frein à l'attractivité du territoire, tout en respectant les forts enjeux de densification.
- **Enjeu de proximité des gares sur Saint Rambert d'Albon et Saint Vallier** (densification des quartiers gare) et des **liaisons intermodales** desservant le territoire.

Bassin de l'Hermitage

→ La proximité du Valentinois stimule la forte croissance de ce territoire partagé entre industrie et agriculture.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Forte croissance démographique cette dernière décennie (contrairement à la décennie précédente).	<u>TMVA</u> de 1,3% entre 1999 et 2010 contre 0.9% de moy. drômoise.
Emploi	Forte croissance des emplois sur le territoire, mais on constate également une importante dépendance vis-à-vis d'autres bassins. Près d'un quart des actifs du bassin travaillent sur le Valentinois, et 11.7% des actifs travaillent sur le Tournonais.	<u>Taux de couverture en emplois</u> : 66% en 1999, 72% en 2010. <u>TMVA de l'emploi entre 1999 et 2010</u> de 2.4% contre 1.5% de moy. drômoise.
Prix moyen du terrain à bâtir	Forte tendance à l' inflation , surtout sur Tain l'Hermitage.	Prix moyen des parcelles en lotissement sur Tain l'Hermitage (2006-2011) très élevé : entre 115 et 188€/m ² .
Gestion collective du foncier	Facilité par la présence du Scot du Grand Rovaltain . Pas de PLH actuellement. Etude des gisements fonciers réalisée sur la CC du Pays de l'Hermitage. Analyse croisée des documents d'urbanisme et élaboration d'une charte architecturale et paysagère. Fusion des CC du Tournonais et du Pays de l'Hermitage en 2014.	
Caractéristiques du territoire	Forte influence du Valentinois : il favorise l'attractivité résidentielle du territoire et un quart des actifs de l'Hermitage y travaille . Néanmoins, ce phénomène profite aussi à l'Hermitage : le nombre d'emplois progresse, témoignant du développement économique du territoire. Le pôle Tain –Tournon est un espace très attractif, à dominante industrielle. Le reste du territoire est majoritairement agricole. La viticulture et l' arboriculture sont des productions traditionnelles solidement implantées → deux AOC : Crozes-Hermitage et l'Hermitage. Contraintes fortes de circulation : le territoire est saturé (surtout sur Tain) malgré une très bonne desserte autoroutière et ferroviaire.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Fort phénomène d'étalement urbain, surtout quand on se rapproche du Valentinois.	
Développement économique	- Marqué par la présence d'industries sur le long du Rhône. Beaucoup sont liées à la viticulture et à l'agriculture. - Dynamisme du développement des activités économiques lié à la proximité de Valence et à la desserte autoroutière. - Du potentiel de gisement économique sur le Pays de l'Hermitage à long terme et court terme.	
Habitat	- Construction neuve légèrement supérieure à la moyenne départementale. - Surreprésentation de l'individuel pur dans le parc actuel, mais il décline dans la construction neuve. - Primo-accession nettement supérieure à la moyenne. - Faiblesse du parc social. - Du potentiel de gisement pour l'habitat bien identifié sur la CC du Pays de l'Hermitage.	- <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 6.7 contre 6.6 de moy. drômoise. - <u>L'individuel pur</u> représente 77% du parc (2010) et 50% des CN (2009-2012). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 12.8 (moy. drômoise : 11.5). - <u>Parc HLM 2012</u> : 5,8% des RP contre 12.2% dans la Drôme.
Agriculture	Agriculture encore très présente . La viticulture est très forte. Le secteur du fruit a été marqué par une crise majeure suite à une maladie des cultures.	<u>Evolution de la surface agricole utilisée 2000-2010 (DREAL)</u> : entre -10% et -1% sur l'ensemble du bassin.

ENJEUX FONCIERS

- Important enjeu de **préservation** du potentiel agricole et paysager.
- Maitriser l'**étalement urbain** pour préserver l'agriculture du mitage des terres. Enjeu de **densification** de l'habitat et du foncier économique.
- Fort enjeu de **renouvellement urbain** (par exemple autour de la gare de Tain) et de **densification** dans les bourgs-centres.
- Quelques **friches** industrielles (Erôme, gare de Tain).

→ Un bassin d'emploi traditionnellement industriel en reconversion.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une croissance dans la moyenne drômoise . La croissance de la population est concentrée sur les villages ; Romans et Bourg-de-Péage voient leur population stagner et ont un faible solde migratoire.	Bassin Romano-Péageois : 1.0% de TMVA de la pop. entre 1999 et 2010 (0.9% pour la Drôme). <u>Romans</u> : 0.2% de TMVA de la pop. et -0.1% de TMVA du solde migratoire. <u>Bourg-de-Péage</u> : solde naturel 1999-2010 : 0.3% et solde migratoire : 0.0%.
Emploi	L'emploi progresse à un rythme légèrement inférieur à la moyenne drômoise . Le taux de couverture en emplois reste stable depuis 1999. Romans attire les actifs du bassin (taux de couverture : 118%).	1.3% de <u>TMVA</u> entre 1999 et 2010 (1,5% pour la Drôme), <u>taux de couverture en emploi</u> de 78% en 1999 et en 2010.
Prix moyen du terrain à bâtir	Elevé comparé au reste de la Drôme.	<u>Prix moyen des parcelles en lotissement</u> entre 2006 et 2011 : entre 115 et 188€/m ² .
Gestion collective du foncier	Scot du Grand Rovaltain . PLH de la CC Canton de Bourg-de-Péage et de la CC du Pays de Romans → ils arrivent à échéance (PLH 2009-2014). La CC de Bourg-de-Péage et la CC du Pays de Romans appartiendront à la future Valence Romans Agglo Sud Rhône Alpes (2014), mais pas la CC du Pays de l'Herbasse.	
Caractéristiques du territoire	Un bassin d'emploi industriel en reconversion : de la chaussure à l'agro-alimentaire, la plasturgie, et au développement des services. L'industrie reste le secteur d'activité dominant et important pour l'identité du bassin. Concentration de la population, des activités et des équipements sur Romans (16 694 emplois, 33 536 hab) ; Bourg de Péage est un pôle secondaire important pour le bassin (10 128 hab, 4 245 emplois).	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> - Étalement urbain important sur l'ensemble du bassin. - Peu de possibilités de gisements au sein des communes. 	Consommation foncière annuelle entre 2005 et 2009 : 54 ha.
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Important taux de création/ reprises d'établissements, concentré sur le secteur de Romans. - Friches industrielles mais elles sont repérées. - Développement des friches commerciales. - Très faible taux d'occupation des parcelles d'activités économiques. 	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Marché de type « promoteur » sur Romans et « lotisseur » sur le reste du bassin. - Rythme de construction neuve dynamique. - Domination de l'individuel pur. - Terre de primo accession. - Parc HLM très élevé par rapport à la moyenne départementale mais concentré sur les ville-centres. - Habitat ancien dégradé important, surtout sur Romans et Bourg-de-Péage (centres anciens) mais aussi dans les villages. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 6,8 contre 6.6 dans la Drôme. - <u>Individuel pur</u> : 66% du parc 2010 et 47% des CN (2009-2012). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 12.5 (moyenne drômoise à 11,5). - <u>Parc HLM 2012</u> : 15.1% des RP sont en HLM contre 12.2% dans la Drôme, mais 23.2% des RP de Romans et 25.6% des RP de Bourg-de-Péage.
Agriculture	Polyculture, viticulture et aviculture. Sur la majeure partie du bassin, la surface agricole utilisée recule .	<u>2000-2010 : Evolution de la surface agricole</u> comprise entre -10 et -30% sur la majeure partie du bassin.

ENJEUX FONCIERS

- **Rééquilibrer le développement ville/campagne**, renforcer l'**attractivité des centres villes** et maîtriser l'**étalement urbain**. Travailler sur les nouvelles formes urbaines (renouvellement de la ville sur la ville).
- Enjeu d'amélioration de la **qualité** de l'habitat dans la construction neuve comme dans l'ancien. Problématiques **d'habitat ancien dégradé** sur les communes principales (centres anciens) et dans les villages.
- Fort enjeu de **densification du foncier économique**.
- **Friches** commerciales, industrielles (repérées et traitées) et importantes friches avicoles (sur Bourg-de-Péage).

→ Un territoire de transition entre zones de montagnes et influences périurbaines (Vallée de l'Isère).

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une croissance dans la moyenne départementale, impulsée par la croissance du solde migratoire (0,8%).	TMVA entre 1999 et 2010 : 0.9% (ce qui est équivalent à la moy. drômoise).
Emploi	Perte d'emplois locaux importante mais le territoire reste autonome : en perdant 12 points depuis 1999, il stabilise son taux de couverture en emplois à 75%. 37% des actifs travaillent en dehors du bassin, dont 20% hors de la Drôme → attraction des pôles économiques isérois.	TMVA de l'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2010 : -0.4%.
Prix moyen du terrain à bâtir	Dans la moyenne par rapport à la Drôme, mais caractérisé par une très forte inflation (30€/m ² en 2003 sur la CC du Pays du Royans).	Prix moyen du terrain à bâtir compris entre 50€ et 100€ du m ² entre 2008 et 2010. Prix moyen des parcelles en lotissement sur St-Jean-en-Royans et St-Thomas-en-Royans compris entre 75 et 90€/m ² entre 2006 et 2011.
Gestion collective du foncier	Pas de SCOT mais un PLH sur la CC Pays de Royans. Révision des PLU des principales communes → mise en conformité avec le PLH et le Grenelle II. Mise en place d'un outil de qualification du foncier agricole (à la parcelle) sur la CC du Royans. PNR du Vercors (sa charte est opposable).	
Caractéristiques du territoire	Deux identités très fortes et distinctes : le Royans et le Vercors. Territoire en interface entre l'Isère et le Romano-Péageois. Territoire qui se partage entre milieux naturels (Réserve Naturelle des Hauts Plateaux du Vercors (ENS)) et activités agricoles (polyculture (AOP noix de Grenoble) et élevage). Forte déprise industrielle sur le Royans depuis le début des années 90 jusqu'au début des années 2000. Forts enjeux de déplacements et de relations aux infrastructures.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Étalement urbain. Sur la partie de la CC Pays du Royans, les bourgs concentrent 70% de la population et 60% des logements construits : St-Jean-en-Royans, St-Laurent-en-Royans et St-Nazaire-en-Royans.	Consommation foncière moyenne par logement neuf en individuel pur entre 2006 et 2011 : 1293 m ² (sur la CC du Pays du Royans). Entre 1999 et 2006, tout nouvel habitant sur la CC du Royans consommait en moyenne 465m ² de foncier.
Développement économique	- Territoire en mutation : d'une économie industrielle à une économie présentielle. - Economie touristique sur la montagne (40% des recettes des commerces et services du Vercors est liée au tourisme) → Stations de ski. - Création de zones commerciales pour limiter l'évasion commerciale (ex : St-Jean-en-Royans).	
Habitat	- Marché de type individuel diffus. Le lotissement progresse sur les territoires proches de la vallée de l'Isère. - Construction neuve assez dynamique. - Part des résidences secondaires très élevée dans le Vercors. - Habitat rural ancien et dégradé surtout sur les bourgs-centres. - Primo accession peu élevée pour la Drôme.	- <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 7.3 (moy Drômoise : 6.6). - <u>Résidences secondaires</u> : 47% du parc de la CC du Vercors, 12% du parc de la CC du Royans. . - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 10.2 (contre 11.5 de moy. drômoise).
Agriculture	Élevage et polyculture. Maintien de la surface agricole utilisée sur le Royans mais concentration du foncier dans deux fois moins d'exploitations en 10 ans.	

ENJEUX FONCIERS

- Maitriser l'étalement urbain et diminuer la consommation foncière.
- Renouvellement des bourgs structurants et des cœurs de villages pour maintenir la dynamique territoriale.
- Friches industrielles (Saint Jean, Saint Martin, Saint Laurent) et touristiques (centres de vacances).
- Maitrise de l'inflation rapide des prix du foncier.
- Faciliter l'installation d'agriculteurs et surtout la reprise des exploitations.

→ Un poumon économique et démographique à double visage : urbain et agricole.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Population qui augmente modérément depuis 1999, notamment du fait de la stabilité de la ville-centre . Les communes périurbaines à l'est de Valence concentrent une population plutôt aisée .	Pop. 2010 : 130 205 habitants, dont 63 405 sur Valence. TMVA de la population entre 1999 et 2010: 0.4%. Dans les communes périurbaines de Valence, entre 40 et 60% des hab. disposent d'un <u>revenu par UCM supérieur au 3^{ème} quintile régional.</u>
Emploi	Un territoire très attractif, excédentaire en emplois.	<u>Taux de couverture en emplois</u> de 117% en 2010.
Prix moyen du terrain à bâtir	Elevé par rapport au reste de la Drôme.	Prix moyen d'une parcelle en lotissement entre 2006 et 2011 : entre 115 et 188€/m ² .
Gestion collective du foncier	Scot du Grand Rovaltain. PLH sur Valence Agglo. En 2014, Valence Agglo deviendra Valence Romans Agglo Sud Rhône Alpes , 851 km ² , 210 007 habitants (son périmètre est plus large que celui du BH).	
Caractéristiques du territoire	Pôle structurant pour la Drôme et l'Ardèche du fait de la concentration de population, d'emplois, d'administrations, d'équipements, de nœuds de transports. Trois espaces : (1) Valence , la ville-centre, qui cherche aujourd'hui à attirer de nouveau de la population ; (2) la périphérie de Valence : elle a connu une période de forte croissance qui s'est ensuite essouffée, et vise aujourd'hui une relance de la construction neuve mais en améliorant l'offre de logements ; et (3) la plaine du Valentinois , agricole, caractérisée par des communes étalées sous forme de lotissements.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Enjeux d'étalement urbain, de renouvellement urbain, d'extension urbaine.	
Développement économique	- Tous les secteurs sont bien représentés. - Très fort besoin de foncier pour le développement économique	
Habitat	- Le marché est plutôt un marché de type « promoteur ». - L'habitat collectif domine sur Valence et son agglomération (au sens géographique). Poids des copropriétés des années 60-70. - La construction neuve ralentie par rapport à la moyenne drômoise (mais le chiffre est influencé par la faible construction sur la ville-centre). - Primo-accession relativement dynamique, dans la moyenne drômoise, mais orientée vers le collectif ancien. - Importance du parc locatif social. - Problématiques d'habitat ancien.	- 50% de la <u>construction neuve</u> est du logement collectif (2009-2012). - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 5.3 pour le bassin contre 6.6 en moyenne pour la Drôme. 3.8 pour Valence. - <u>Le parc HLM</u> représente 15.8% du parc des résidences principales du bassin contre 12.2 en moyenne (Drôme). Sur Valence il représente 20.9% des RP. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 11.6 (Drôme : 11.5).
Agriculture	Polyculture, arboriculture. La plaine de Valence est à vocation agricole, et l'agriculture s'y maintient. Elle recule sur les espaces plus urbains (mais elle y était moins implantée traditionnellement).	Peu d'évolution de la surface agricole entre 2000 et 2010 (DREAL) : variation comprise entre -1% et 1% sur la plaine valentinoise, de -10 à -30% sur le reste du bassin.

ENJEUX FONCIERS

- **Extension urbaine maîtrisée et de qualité** (Valence et ses faubourgs en particulier), qui passe notamment par la diversification des formes d'habitat et la densification du foncier (qu'il soit à vocation économique ou pour l'habitat).
- **Renouvellement urbain.**
- **Habitat ancien et dégradé**, maîtrise de **copropriétés** dégradées ou à risques.
- Freiner **l'inflation** des prix du foncier.
- **Friches** commerciales et industrielles (Bourg-les-Valence).
- **Préservation du foncier agricole** et développement de l'agriculture périurbaine (cf enjeu de la friche Clause Tézier).

→ Un territoire agricole fédéré par la Vallée de la Drôme et qui cherche à préserver les dynamiques locales.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une progression dans la moyenne de la Drôme.	TMVA de 0.9% entre 1999 et 2010, conforme à la moyenne drômoise.
Emploi	Une croissance légèrement inférieure à la moyenne drômoise. Forte attraction des actifs par le secteur de Valence : 21.6% des actifs travaillent dans le Valentinois drômois.	TVMA de 1.3% entre 1999 et 2010 contre 1.5% de moyenne drômoise. Un <u>taux de couverture en emplois</u> de 72%.
Prix moyen du terrain à bâtir	Le marché est tendu sur la partie ouest (basse vallée de la Drôme) (de Livron à Saillans), mais moins sur les secteurs plus ruraux de la partie est du bassin. Les prix sont élevés dans certains villages.	Grandes variations des prix pour les terrains en lotissement : <ul style="list-style-type: none"> - Loriol : entre 90 et 115€/m². - Grane : entre 115 et 188€/m². - Crest : entre 90 et 115 €/m².
Gestion collective du foncier	Biovallée est un projet structurant et fédérateur important. PLH du Val de Drôme, PLH du Crestois et PLH du Pays de Saillans. Sur la CC du Val de Drôme : existence d'un dispositif d'intervention foncière communautaire.	
Caractéristiques du territoire	Territoire avant tout agricole structuré par des petites villes : Loriol, Livron, Crest. Existence d'une très bonne desserte autoroutière et ferroviaire. Ce territoire forme la Vallée de la Drôme : c'est un élément fédérateur qui est important en termes d'identité collective. Néanmoins, la proximité de Montélimar et surtout de Valence peuvent fragiliser les assises du territoire. Les acteurs locaux cherchent à développer l'activité pour préserver l'emploi et maintenir la population active.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Étalement urbain important sur l'ensemble du bassin que ce soit dans les espaces ruraux ou autour des villes les plus importantes (Crest, Loriol et Livron).	
Développement économique	- Biovallée. - Progression des parcs d'activités avec une consommation de foncier en baisse (charte d'aménagement des éco-zones). - Friches industrielles (filatures): sur Livron et Loriol par exemple.	
Habitat	- Construction neuve plutôt en retrait par rapport au reste de la Drôme. - Surreprésentation de l'individuel pur, habitat diffus. - Phénomène de primo-accession important par rapport au reste de la Drôme. - Proportion de résidences secondaires supérieure à la moyenne drômoise. - Parc HLM moins important que la moy. drômoise → des objectifs de faire progresser le parc HLM dans les PLH. - Habitat dégradé à résoudre sur les centres anciens des bourgs structurants, surtout sur Crest.	- <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 5.9 contre 6.6 dans la Drôme. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 12.1 contre 11.5 de moy. drômoise. - <u>Vacance (2010)</u> : 7% contre 8% dans la Drôme. - <u>Résidences secondaires (2010)</u> : 11% du parc contre 8% dans la Drôme. - <u>Parc HLM (2012)</u> : 8.5% des RP contre 12.2% dans la Drôme.
Agriculture	Territoire traditionnellement agricole où l'agriculture se maintient. Importance de la polyculture intensive et de l' aviculture . Présence de friches avicoles .	

ENJEUX FONCIERS

- Accompagner l'acquisition du **foncier à enjeux** pour maintenir l'activité et les emplois.
- Revitalisation des **quartiers anciens, renouvellement** de l'habitat dégradé.
- Accompagner la progression de la **qualité** dans l'aménagement du foncier (notamment les objectifs de densification du foncier, que ce soit pour l'habitat ou l'économie). **Maitriser l'étalement urbain** et intégrer la question de la **mobilité** et des **énergies** dans l'aménagement des espaces.
- Traiter les **friches** commerciales, industrielles, agricoles et avicoles.
- Soutenir l'**installation de nouveaux agriculteurs**, aujourd'hui difficile (accès aux terres, au bâti adéquat, logement proche de l'exploitation...).

→ Un territoire agricole et naturel structuré par la commune de Die.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Territoire peu peuplé. Concentration de la moitié des habitants sur Die. Croissance démographique portée par le solde migratoire. Population vieillissante (32% de plus de 60 ans).	10 975 hab (<u>pop SDC 2010</u>), dont 4957 hab. sur Die. <u>TMVA 1999-2010</u> : 0.6% contre 0.9% de moyenne sur la Drôme, mais <u>TMVA du solde migratoire</u> de 0.9% contre 0.6% de moyenne drômoise.
Emploi	En progression, atteint presque la moyenne drômoise. Les actifs travaillent majoritairement sur le territoire. Die concentre la moitié des emplois.	1.2% de <u>TMVA</u> entre 1999 et 2010 (1.5% dans la Drôme). <u>Taux de couverture en emplois</u> : 86%.
Prix moyen du terrain à bâtir	Peu élevé par rapport à la moyenne régionale sauf sur Die. Les prix sont tirés par le haut par le marché des résidences secondaires , ce qui pose des difficultés aux habitants du Diois (qui ont un revenu plus faible que ceux qui recherchent des résidences secondaires).	Prix moyen du terrain à bâtir compris entre 20 et 50€/m ² sur le territoire (DREAL, 2008-2010). Sur Die, le prix moyen des parcelles en lotissement est compris entre 90 et 115€/m ² (2006-2011).
Gestion collective du foncier	PLH de la CC du Diois qui couvre l'ensemble du bassin. Fait partie de Biovallée .	
Caractéristiques du territoire	Die est la commune structurante du territoire. Les autres pôles d'attraction sont les chefs-lieux de canton. La Vallée de la Drôme est un élément identitaire fédérateur. Territoire très attractif sur le plan touristique (qualité des richesses naturelles, des paysages...) Zone de massifs et de vallées. Une partie du Diois fait partie de la zone périphérique du PNR du Vercors. L'agriculture est l'activité dominante (viticulture, plantes aromatiques, polyculture, élevage...) Bonne desserte TER et réseau de cars.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Phénomène peu intense sauf sur certaines communes (Die).	Consommation foncière annuelle de 19 ha entre 2005 et 2009 à l'échelle du Bassin de référence.
Développement économique	- Agriculture, économie résidentielle, tourisme.	
Habitat	- Marché d'habitat diffus. Difficulté d'attirer des promoteurs. - Près de la moitié du parc (40%) est composée de résidences secondaires. - Parc public très limité et vieillissant. - Construction neuve modérée. - Peu de primo-accédants (nombre de PTZ contractés le plus faible de la Drôme).	- <u>Parc HLM 2012</u> : 5.2% des RP, c'est-à-dire plus de 2 fois moins que la moyenne drômoise (12.2%). - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 5.6 contre 6.6 de moyenne drômoise. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 4.9 (11.5 de moy. Drômoise).
Agriculture	Viticulture de qualité (Clairette de Die). Polyculture et élevage extensif. Recul de la surface agricole utilisée très importante et perte d'environ 100 exploitations en dix ans.	<u>Evolution des surfaces agricoles 2000-2010 (DREAL)</u> : - Entre -30 et -10% sur la majeure partie du territoire. - Inférieure à -30% sur le quart est.

ENJEUX FONCIERS

- **Maintenir la vocation agricole des terres**, faciliter la **reprise des exploitations** et l'**accès à la terre** des jeunes agriculteurs.
- Développer une offre de logements à loyers modérés, et renouveler le **parc public**.
- **Parc privé dégradé** sur Die et sur les villages.
- Soutenir les projets de renouvellement de **cœur de village**.
- Faciliter les projets actuels de création **d'espaces à vocation économique**.

→ Un pôle structurant pour la Drôme et l'Ardèche avec une forte croissance de la population et des emplois.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Forte croissance de la population. La moitié de la population du bassin est concentrée à Montélimar . La population est aisée sur l'espace périurbain de Montélimar : entre 40 et 60% de la population de cet espace a des revenus supérieurs au 3 ^{ème} quintile régional.	<u>TMVA 1999-2010</u> de 1.2% contre 0.9% de moy. drômoise. <u>Pop 2010 (SDC)</u> : 67 518 hab, dont 35 314 à Montélimar.
Emploi	Progression des emplois supérieure à la moyenne sur la dernière décennie. Territoire attractif pour les actifs. Montélimar concentre 70% des emplois du bassin.	<u>TMVA</u> de 1.9% entre 1999 et 2010 contre 1.5% de moy. drômoise. <u>Taux de couverture</u> en emplois de 94% pour le bassin, et de 129% pour Montélimar.
Prix moyen du foncier	Elevé sur le secteur de Montélimar par rapport au reste de la Drôme.	Prix moyen de parcelles en lotissement entre 2006 et 2010 : entre 90 et 115€/m ² sur Montélimar, entre 115 et 188€/m ² sur sa périphérie.
Gestion collective du foncier	Deux communautés : la CA de Montélimar Sésame, et la CC de Dieulefit. PLH de la communauté d'agglomération de Montélimar- Sésame. La Sésame va évoluer en 2014 pour devenir Montélimar Agglomération (fusion avec la CC du Pays de Marsanne). Elle gagnera près de 9 000 hab. Projet de SCOT (périmètre est en cours de validation).	
Caractéristiques du territoire	Eléments géographiques structurants : plaine de Montélimar, vallée du Roubion. Le bassin est nettement structuré par Montélimar qui concentre les emplois, les activités, et la population. Montélimar est un pôle attractif situé en vallée du Rhône Sud → importance des migrations pendulaires vers les communes drômoises et ardéchoises du secteur. Dieulefit est un pôle secondaire important. Bonne desserte : A7 avec deux sorties d'autoroute, projet de gare TGV à Allan.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Etalement urbain (résidentiel et économique) impulsé par Montélimar.	
Développement économique	Industrie et secteur tertiaire dominant. Dynamisme de l'industrie et des commerces. Politique active menée par les acteurs locaux pour promouvoir le développement économique.	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Marché de type promoteur et lotisseur. - Parc public inférieur à la moyenne drômoise. - Construction neuve très dynamique et équitablement partagée entre individuel et collectif. - Nombre de PTZ émis légèrement inférieur à la moyenne drômoise → report des primo-accédants sur les bassins voisins (notamment ardéchois) moins onéreux. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Parc HLM 2012</u> : 11.1% des RP 2012 contre 12.2% de moy. drômoise. - <u>CN/an/1000 hab 2009-2012</u> : 8.7 contre 6.6 de moy. drômoise. Sur ce bassin, 40% de la production est en individuel pur, 39% en collectif, 22% en individuel groupé. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 11.3 (11.5 de moy. drômoise). - <u>Lotissement</u> : représente entre 30 et 40% de l'individuel pur (entre 2006 et 2010) du bassin en général, mais plus de 50% sur le secteur de Montélimar.
Agriculture	Polyculture. Stabilité de l'agriculture.. Convention avec la SAFER pour Montélimar Agglo.	<u>Evolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010</u> comprise entre -1 et -10% (elle est inférieure à -30% sur la commune de Montélimar) (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- Maitriser l'**étalement urbain** (résidentiel et économique), **densifier le foncier**.
- Maitriser l'**inflation** des prix du foncier.
- **Habitat dégradé et requalification urbaine** sur Montélimar mais aussi sur les villages alentour.
- Maitriser les besoins fonciers induits par le contournement nord-est.
- Projet de véloroute entre Dieulefit et la Via Rhône.
- **Friches militaires** (traitées), et friches touristiques à Dieulefit (Club Med).

- L'importance de l'industrie nucléaire ne doit pas cacher le caractère rural de toute la partie ouest du bassin et ses qualités paysagères.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Forte croissance de la population par rapport à la moyenne drômoise. Population plutôt aisée dans l'espace périurbain de Pierrelatte : entre 40% et 60% des habitants ont un revenu supérieur au 3 ^{ème} quintile de la région Rhône Alpes.	<u>TMVA</u> entre 1999 et 2010 de 1.3%, alors que la moyenne drômoise est à 0.9%. <u>TMVA</u> du solde migratoire (1999-2010) de 0.9% contre 0.6% pour la Drôme.
Emploi	Très forte croissance. Territoire excédentaire en emplois, 36.1% des actifs viennent de l'extérieur du bassin du Tricastin.	<u>TMVA</u> entre 1999 et 2010 de 2.1% contre une moyenne drômoise à 1.5%. <u>Taux de couverture en emplois (2010)</u> : 105%.
Prix moyen du foncier	Les prix sont plutôt élevés sur le bassin.	<u>Prix moyen des parcelles en lotissement de 2006 à 2011</u> : globalement compris entre 90 et 115 €/m ² .
Gestion collective du foncier	Pas de PLH ni de SCOT → intégration possible à l'éventuel SCOT de Montélimar (périmètre en cours de validation). Intercommunalité en voie de constitution → Drôme Sud Provence. Pays Une Autre Provence → intègre l'enclave des papes et des communes du Vaucluse.	
Caractéristiques du territoire	Une organisation multipolaire , partagée entre Pierrelatte, Donzère et St-Paul-Trois-Châteaux. Le territoire a deux facettes : la vallée du Rhône est industrielle (complexe nucléaire, agro-alimentaire...), mais l'agriculture domine sur tout le reste du bassin (viticulture, truffes, lavande). Le site nucléaire se situe à cheval sur trois communes : Pierrelatte, Bollène et St-Paul-Trois-Châteaux. La ferme aux crocodiles est l'un des équipements touristiques majeurs dans la Drôme. La production d'énergies constitue à la fois une assise actuelle (nucléaire) et un chantier réellement important (énergies renouvelables) pour le territoire. Associés à la qualité paysagère du territoire, ces éléments expliquent sa forte attractivité.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Etalement urbain important sur les espaces périurbains, lié à la fois à l'habitat et au développement des zones d'activités par les trois communes majeures.	41 ha de consommation foncière moyenne annuelle entre 2005 et 2009.
Economie	- Portée par l'industrie.	
Habitat	- Un marché qui favorise l'habitat structuré et l'individuel (plutôt en lotissement). - Un parc public dans la moyenne drômoise, sauf sur la Vallée du Rhône où il est très élevé (20.1% du parc de Pierrelatte se compose de HLM). - Dynamisme de la construction neuve. - Un taux de primo-accession dans la moyenne drômoise. - Peu de logements vacants. - Un taux de résidences secondaires légèrement supérieur à la moyenne drômoise.	- <u>Parc HLM 2012</u> : 11.4% des RP (12.2% dans la Drôme). - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 7.6 (6.6 de moy. drômoise). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 11.5 (identique à la moy. drômoise). - <u>Vacance</u> : 6% du parc contre 8% de moyenne drômoise. - <u>Résidences secondaires</u> : 9% du parc contre 8% de moyenne drômoise.
Agriculture	Polyculture et viticulture. Truffes. Lavande. Recul de l'agriculture.	<u>Evolution de la surface des terres agricoles utilisées</u> comprise entre -10 et -30% entre 2000 et 2010 (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Maitriser l'étalement urbain**, encourager la **densification** du foncier économique et pour l'habitat.
- Problématiques de **renouvellement urbain**, de **quartiers anciens**, et de traitement des **copropriétés** dégradées (Pierrelatte, St-Paul-Trois-Châteaux).
- Venir appuyer les besoins fonciers liés aux **projets de développement de la production d'énergies renouvelables** (éoliennes, centrale de cogénération bois, photovoltaïque).

→ Un territoire traditionnellement agricole attractif de par ses atouts patrimoniaux et naturels.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Faible dynamisme de la progression démographique quand on observe les chiffres globaux. Si le solde naturel est très faible, le territoire est très attractif et présente un solde migratoire particulièrement élevé. Ces deux dynamiques sont à lier au fait que le territoire attire surtout des personnes âgées. 36% des hab. ont plus de 60 ans.	<u>TMVA (1999-2010) de la pop.</u> de 0.7% contre 0.9% de moy. drômoise. 22 702 hab en 2010. <u>TMVA (1999-2010) du solde naturel:</u> -0.5% contre +0,4% de moy. drômoise. <u>TMVA (1999-2010) du solde migratoire</u> très élevé : 1.2% (contre 0.6% pour la Drôme).
Emploi	Progression peu dynamique. Attraction des actifs par d'autres territoires : 20% des actifs ne travaillent pas sur le bassin , dont 12.4% hors Drôme/Ardèche.	<u>TMVA</u> de 0.8% entre 1999 et 2010 (moy drômoise : 1.5%). <u>Taux de couverture en emplois</u> de 83%. Nyons concentre 40% des emplois.
Prix moyen du foncier	Elevés , en particulier sur le secteur de Nyons → constitue un handicap pour le logement des salariés.	Prix moyen des parcelles en lotissement sur Nyons compris entre 115 et 188€/m ² (2006-2011).
Gestion collective du foncier	Pas de PLH ni de SCOT. Syndicat Mixte des Baronnies Provençales → prépare le futur PNR des Baronnies. Pays Une Autre Provence.	
Caractéristiques du territoire	Territoire agricole (viticulture, arboriculture, polyculture, élevage) où se développe l'économie présentielle. La commune structurante est Nyons (6 950 hab., 3 055 emplois) (2010). L'organisation communautaire étant plutôt éclatée, le Syndicat Mixte des Baronnies Provençales joue un rôle fédérateur important. Le territoire dispose de richesses naturelles et patrimoniales qui favorisent le développement du tourisme et participent à un phénomène d' attraction des personnes âgées . On note une forte proportion de résidences secondaires (31% du parc en 2010) Cela peut poser des problèmes de concurrence pour l'accès à l'habitat ou au foncier, les actifs du territoire ayant en général des revenus plus faible que cette nouvelle population.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Etalement urbain → à lier au développement des résidences secondaires.	
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs dominants : agriculture, tertiaire (tourisme). - L'économie présentielle/ résidentielle se développe. 	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Marché d'habitat en individuel diffus, sauf sur le secteur de Nyons : le collectif domine sur cette commune et le lotissement est majoritaire sur ses alentours. - Important parc de résidences secondaires → peut conduire à des sous-occupations et des sous-investissements dans l'habitat. - Faiblesse du parc social. - Taux de construction neuve élevé. - Très peu de primo accession. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Résidences secondaires</u> : 31% du parc total (2010). - <u>Parc HLM 2012</u> : 4.6% des RP. - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 7.6 (contre 6.6 de moy. drômoise). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 5.3 (contre une moyenne drômoise à 11.5).
Agriculture	Viticulture , arboriculture, polyculture. Recul de l'agriculture sur la partie ouest (Nyons). Elle se maintient sur l'est du bassin.	<u>Evolution de la surface agricole (2000-2010)</u> : entre -30% et -10% sur la moitié ouest (Nyons), entre -10% et -1% sur la moitié est.

ENJEUX FONCIERS

- **Maitrise des prix du foncier.**
- Portage **du foncier économique et commercial** (commerce de proximité, reconversion...).
- Favoriser le développement d'une **offre de logements** répondant aux besoins de tous (logements sociaux, personnes âgées, saisonniers...).
- **Friches** économiques et touristiques : anciens campings (Verclause, Saint André de Rosans, Séderon...), anciennes gendarmeries (Montbrun les Bains), anciens moulins...
- Veille sur les projets à enjeux touristiques (véloroute, plan d'eau, campings...)
- Transmission des **exploitations agricoles** et accès à la terre des jeunes agriculteurs.
- **Habitat ancien dégradé**, besoins de rénovations de quartiers et d'ilots (en particulier sur Nyons).

→ Un bassin industriel historique répondant à trois dynamiques distinctes (vallée du Rhône attractive à l'ouest, Annonay au cœur du bassin, espaces ruraux sur la frange est).

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Un territoire globalement attractif, mais qui répond à trois dynamiques différentes : Annonay subit une perte de population (au profit de sa périphérie), la frange est (vallée du Rhône) est attractive et dynamique, la frange ouest connaît une faible croissance .	<u>TMVA</u> de 0.9% entre 1999 et 2010 sur le bassin, ce qui est identique à la moyenne ardéchoise.
Emploi	Un pôle d'emplois important. Maintien de l'emploi malgré une perte des emplois industriels. Annonay concentre la moitié des emplois de ce bassin de référence.	20 500 <u>emplois</u> environ, <u>taux de couverture</u> de 84%. <u>TMVA 1999-2010</u> : 0.2% contre 0.5% en Ardèche.
Prix moyen du terrain à bâtir	Relativement faible ce qui contribue à attirer des ménages jeunes. Des disparités importantes selon les communes : des prix plus élevés en proximité de la Vallée du Rhône, très faibles sur la frange ouest.	Prix moyen des parcelles en lotissement de 2006 à 2011 sur Annonay : entre 50 000 et 75 000€, soit entre 75 et 90€/m ² .
Gestion collective du foncier	SCOT des Rives du Rhône. PLH de la CC du Bassin d'Annonay (février 2008, révisé prochainement).	
Caractéristiques du territoire	Annonay concentre les emplois, les équipements, les services à la population. Cette commune est située sur un plateau dans un espace relativement contraint... mais ces difficultés sont palliées par une bonne desserte routière : la vallée du Rhône n'est qu'à 15 min en voiture. La Vallée du Rhône est attractive → cela entraîne une pression pour l'habitat et l'accès au foncier sur les territoires. L'industrie reste dynamique même si elle représente moins d'emplois qu'auparavant. Qualité du cadre de vie → facteur d'attractivité du territoire.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Une consommation foncière importante . Étalement urbain autour d'Annonay et sur la frange est (vallée du Rhône).	2005-2009 : consommation foncière annuelle de 43 ha : c'est la plus forte consommation en valeur pour l'Ardèche. Elle est identique à celle du bassin de référence voisin Drôme Nord.
Développement économique	Présence industrielle forte (textile, automobile, papeterie) → diversifier la production constitue un enjeu important pour préserver les assises économiques du territoire. Attractivité de l'axe Annonay – Vallée du Rhône pour l'accueil d'entreprises. Bon maillage de PME sur l'ensemble du bassin.	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Parc HLM important. - Habitat ancien dégradé. - Le collectif domine à Annonay mais le reste du bassin est marqué par l'individuel pur (lotissements en s'approchant d'Annonay, habitat diffus à la périphérie). - Territoire favorisé pour la primo-accession. - Une construction neuve orientée à la baisse. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>HLM</u> : 14.6% des RP contre 9.1% en Ardèche. - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 6.2 (5.9 de moy. ardéchoise, 6.6 de moy. drômoise). - <u>Nbre de PTZ par an pour 1000 RP (période 2007-2011)</u> : 11.7 alors que la moyenne Ardéchoise est à 9.9 : c'est le plus fort taux pour l'Ardèche, et c'est au-dessus de la moyenne Drômoise (11.5).
Agriculture	Polyculture, poly-élevage. Recul de l'agriculture.	<u>Evolution de la surface agricole utilisée</u> comprise entre -10% et -30% pour la moitié sud du bassin et autour d'Annonay (2000-2010) (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Maitriser l'étalement urbain** sur Annonay et la vallée du Rhône. **Organiser la pression démographique** de la frange est, favoriser le **recentrage** sur les ville-centres pour éviter la périurbanisation.
- **Mobiliser le foncier économique sur l'axe Annonay - vallée du Rhône** pour répondre aux demandes des entreprises.
- **Rendre plus attractif le recyclage du foncier** que la nouvelle consommation foncière (pour l'habitat comme pour l'économie).
- **Exploiter les possibilités de recyclage du foncier** : présence d'habitat ancien dégradé, de friches industrielles, d'anciens bâtiments agricoles... Peu de grands tènements.

→ Un bassin de référence à la croisée des influences et contraint par son environnement.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une croissance démographique soutenue. Concentration de près de 40% de la population sur Tournon.	1.1% de <u>TMVA de la population</u> entre 1999 et 2010 (0,9% en Drôme et en Ardèche). <u>Pop 2010 du bassin</u> ; 28 434 hab. <u>Pop 2010 Tournon</u> : 10 676 hab.
Emploi	Progression de l'emploi supérieure à la moyenne ardéchoise et presque identique à la moyenne de la Drôme voisine. Fort phénomène d'attraction des actifs par les bassins voisins.	1.3% de <u>TMVA de l'emploi</u> sur le territoire entre 1999 et 2010 (0,9% pour l'Ardèche, 1.5% pour la Drôme). <u>Taux de couverture en emplois</u> : 72% en 2010. 11.1% des actifs travaillent dans le Valentinois (drômois), 11,0% dans le bassin de l'Hermitage, 7.5% en Drôme Nord.
Prix moyen du terrain à bâtir	Attractif par rapport au reste de l'Ardèche.	Prix moyen des parcelles en lotissement de 2006 à 2011 compris entre 50 000 et 75 000€, soit entre 24 et 75€/m ² .
Gestion collective du foncier	Couverture par le SCOT du Grand Rovaltain. PLH de la CC du Tournonais.	
Caractéristiques du territoire	Contrastes entre le plateau ardéchois (polyculture, élevage...) et la vallée du Rhône (urbanisée). Tournon : centre de services important (notamment dans le domaine de l'enseignement). PPRN (crues importantes) qui concerne notamment des zones de production industrielle. Bonne desserte (autoroute, routes nationales) mais de forts problèmes de circulation nord-sud et est-ouest → un facteur de blocage pour le développement du territoire sur le long terme.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Fort étalement urbain autour de Tournon.	
Développement économique	- Les deux secteurs dominants sont le tertiaire et l'industrie.	
Habitat	- Construction neuve inférieure à la moyenne ardéchoise. - Progression importante de l'individuel groupé, même si l'individuel pur reste dominant. - Faiblesse du parc locatif social par rapport à la moy. ardéchoise → cache des disparités : concentration des logements sur certaines communes (ex : Tournon). - Dynamisme de la primo accession comparé au reste de l'Ardèche, mais moindre par rapport à la Drôme voisine.	- <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 5.1 CN pour 1000 hab contre 5.9 dans l'Ardèche entre 2009 et 2012. - <u>Individuel groupé</u> : de 4% de la CN en 1999-2008 à 15% entre 2009-2012. - <u>Individuel pur</u> : 58% de la CN entre 2009 et 2012. - <u>Le parc HLM (2012)</u> : 6.9% du parc des résidences du bassin contre 12.2% dans la Drôme et 9.9% en Ardèche. Par contre, il représente 11.8% du parc de Tournon (2012). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 10.6 (9.9 en Ardèche, 11.5 dans la Drôme).
Agriculture	Arboriculture et viticulture. Recul important de l'agriculture sur la moitié est (Tournonais). Il est moins marqué sur la moitié ouest (Pays de Saint Félicien).	<u>Evolution de la surface agricole 2000-2010 (DREAL)</u> : - entre -30 et -10% sur la partie est (CC du Tournonais) - entre -1 et -10% sur la partie ouest (CC du Pays de Saint Félicien).

ENJEUX FONCIERS

- Maitriser l'**étalement urbain**, densifier le foncier pour l'habitat et pour l'économie.
- **Habitat ancien dégradé** (Principalement sur Tournon → mais lancement d'un PIG et d'une OPAH-RU.
- Recyclage des **friches** industrielles → elles sont identifiées, contrat avec EPORA.
- **Sécurisation des activités industrielles** en lien avec les risques existants.
- Eviter le mitage du **foncier agricole**, favoriser la reprise des exploitations.
- Favoriser le développement des **alternatives à la voiture individuelle** pour améliorer la fluidité du trafic.

→ Un espace globalement intégré à l'agglomération valentinoise et présentant des enjeux de développement endogène.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une progression dans la moyenne ardéchoise et drômoise. La population des communes de la vallée du Rhône a la caractéristique d'être plutôt aisée.	<u>TMVA 1999-2010</u> : 0.9% (identique à la moyenne de l'Ardèche et de la Drôme). Pour les communes de la vallée du Rhône : entre 40 et 60% des ménages ont des <u>revenus par UCM supérieurs au 3^{ème} quintile régional</u> .
Emploi	Une progression dans la moyenne drômoise et quasi identique à la croissance du valentinois coté Drôme. Un secteur plutôt résidentiel et dépendant du valentinois drômois : 45% des actifs habitant sur le valentinois ardéchois travaillent dans le valentinois drômois. Néanmoins, le bassin compte tout de même 9 000 emplois , ce qui témoigne d'un dynamisme interne. La moitié d'entre eux sont concentrés à Guilherand Granges (4 529 emplois en 2010).	<u>TMVA</u> de 1.5% entre 1999 et 2010 : c'est nettement supérieur à la moyenne ardéchoise (0.9%), et similaire au bassin valentinois drômois (1,4%). Un faible <u>taux de couverture en emplois</u> : 60%. Dans ce bassin, seulement 21.8% des habitants résident sur la même commune que celle où ils travaillent.
Prix moyen du foncier	Très élevé sur la partie proche de la Vallée du Rhône.	Prix moyen d'une parcelle en lotissement entre 2006 et 2011 compris entre 100 000€ et 163 000€, c'est-à-dire entre 115 et 188€/m ² .
Gestion collective du foncier	PLH en cours de réflexion sur la CC Rhône Crussol. SCOT du Grand Rovaltain.	
Caractéristiques du territoire	Sous influence de Valence , mais cela n'empêche pas un développement endogène . Espace contraint → forte concurrence pour l'affectation du foncier (notamment entre agriculture et habitat).	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Étalement urbain.	Consommation annuelle de 17 ha entre 2005 et 2009.
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone commerciale principale (Auchan, Pôle 2000...) structurante. - Des zones commerciales secondaires (Soyons, Guilherand Granges). - Zones d'activités économiques et industrielles importantes. 	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Marché de type « promoteur » sur la vallée du Rhône, et plutôt en habitat en individuel diffus sur la moitié ouest. - Faible taux de logements sociaux. - Faible dynamique de la construction neuve due à un espace contraint et au manque de foncier disponible. - Moins de primo-accédants que sur la partie drômoise du valentinois (marché sélectif) mais très élevé par rapport au reste de l'Ardèche (territoire attractif). 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Parc HLM 2012</u> : 4.5% des RP contre 15.8% sur le valentinois drômois et 9.1% de moy. en Ardèche. - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 5.2 contre 5.9 de moy. ardéchoise. Taux identique au valentinois drômois (5.3). - <u>PTZ /an/1000 RP (2007-2011)</u> : 10.8 contre une moyenne ardéchoise à 9.9 et une moyenne valentinoise drômoise à 11.6.
Agriculture	Recul de l'agriculture, sauf pour les terres viticoles. Polyculture et polyélevage, viticulture AOC au nord.	Evolution des surfaces agricoles comprise entre -30 et -10% entre 2000 et 2010 (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Des zones commerciales anciennes** mériteraient d'être restructurées.
- **Maitriser l'étalement urbain**, conserver les **espaces stratégiques**.
- Structurer les **nouvelles extensions urbaines**.
- Maitriser l'inflation du coût du foncier.
- Favoriser le développement de **logements sociaux**.
- Développer et densifier le **foncier économique** propice à la création d'emplois.
- Eviter le **mitage** des terres agricoles.
- Préserver les **atouts paysagers**.
- **Copropriétés** anciennes : problématiques plutôt concentrées sur Guilherand Granges.
- Fort enjeu de développement des modes doux.

→ Un territoire multipolarisé, en zone de montagnes, et desservi par la Vallée de l'Eyrieux.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Population relativement importante pour une zone de montagnes. Elle est concentrée dans des bourgs structurants et leur périphérie (Saint Sauveur, Vernoux, Lamastre, Le Cheylard, Saint Agrève...). La population est aujourd'hui stable .	<u>Pop SDC 2010</u> : 22 961 hab. <u>TMVA 1999-2010</u> : 0.0%.
Emploi	Stable .	0.2% de TMVA entre 1999 et 2010. Taux de couverture en emplois de 87%.
Prix moyen du terrain à bâtir	Peu élevé.	Entre 20 et 50€/m ² (2008-2010) (carte DREAL).
Gestion collective du foncier	Pas de PLH ni de SCOT. Partiellement concerné par le projet de SCOT Privas Centre Ardèche .	
Caractéristiques du territoire	Un territoire multipolarisé et multiforme , structuré par une dizaine de bourgs dont certains sont des pôles industriels importants (secteur du Cheylard/St Martin de Valamas). L'industrie est aujourd'hui relativement fragile (fermeture de deux entreprises en 2012) → vigilance sur le développement d'autres secteurs d'activité. Tourisme de résidences secondaires (ce n'est pas un tourisme de masse). Territoire enclavé et classé en patrimoine naturel remarquable. Agriculture de montagnes et de pentes : polyculture, polyélevage.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Etalement urbain à la faveur d'une agriculture fragile.	
Développement économique	- Porté par l'industrie qui s'articule autour du secteur du Cheylard. - Tourisme.	
Habitat	- Prédominance du diffus, sauf autour de certains pôles urbains. - Forte présence des résidences secondaires. - Habitat ancien et dégradé , taux de vacance significatif dans les bourgs. - Relativement faible rythme de construction neuve avec surreprésentation de l'individuel pur. - La primo accession se concentre autour sur le périmètre périurbain du Cheylard et sur les secteurs sous influence de la vallée du Rhône (2de couronne).	- <u>Résidences secondaires</u> : 31% du parc total (2010). - <u>Rythme de la CN par an</u> : 4.3 CN pour 1000 hab entre 2009 et 2012 (moy. ardéchoise : 4.9). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 8.0 (contre 9.9 sur le reste de l'Ardèche). Plus de 53.5% des primos-accédants ont entre 25 et 34 ans. - <u>Logements vacants</u> : 9% du parc, contre 8% de moy. ardéchoise.
Agriculture	Entre 2000 et 2010 (<i>cartes DREAL</i>) : fort recul de l'agriculture (évolution de la surface agricole inférieure à -30%) sur la partie ouest du bassin, et plus faible sur la partie ouest (entre -10 et -30%). En revanche, sur le nord, on relève peu de déprise. Elle est surtout liée à la fragilité des systèmes d'exploitation agricoles.	

ENJEUX FONCIERS

- **Reconquête des centres-villages, habitat ancien dégradé.**
- Maitriser l'étalement urbain.
- **Friches industrielles.**
- Consolider le **maintien des entreprises existantes** et favoriser le développement **de nouvelles activités économiques.**

→ Un territoire multiforme articulé au couloir rhodanien.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une population qui progressé au ralenti par rapport à la moyenne départementale. Privas et ses alentours concentrent les populations plus aisées de l'Ardèche.	43 223 <u>hab</u> en 2010, dont 8 369 sur Privas. <u>TMVA 1999-2010</u> de 0.6% contre 0.9% en Drôme/Ardèche. Entre 40% et 60% des ménages ont un <u>revenu par UCM supérieur au 3ème quintile régional</u> autour de Privas.
Emploi	Stable et concentré sur Privas (50% des emplois sont dans la ville-centre).	<u>TMVA</u> de 0.5% entre 1999 et 2010 contre 0.9% en Ardèche et 1.5% dans la Drôme. 8 053 <u>emplois</u> en 2010 sur Privas et 16 871 sur le BH.
Prix moyen du terrain à bâtir	Attractif autour de Privas, moins quand on se rapproche de la Vallée du Rhône.	Période 2006-2011 : Prix moyen des parcelles en lotissement compris entre 50 000 et 75 000 € autour de Privas. Ils grimpent quand on se rapproche de la vallée du Rhône pour se situer sur une fourchette comprise entre 75 000 et 100 000€.
Gestion collective du foncier	Pas de PLH ni de SCOT mais projet de communauté d'agglomération et projet de SCOT → un espace en train de se structurer.	
Caractéristiques du territoire	Structuré par Privas (préfecture, 9000 hab.) et la Voulte (de tradition industrielle). La basse vallée de l'Eyrieux est une ancienne vallée industrielle. Territoire multiforme avec de multiples activités développées : pôles administratifs, activités industrielles, tourisme, agriculture. Logique de développement multipolaire.	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Étalement urbain autour de Privas.	Consommation foncière annuelle moyenne de 21 ha entre 2005 et 2009 sur le secteur de Privas-Ouvèze-Peyre.
Développement économique	Des enjeux importants et assumés (ZAC sur le Pouzin, La Voulte, Privas...), mais qu'il faut encore développer pour consolider les assises économiques du territoire.	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Parc HLM important, concentré sur les bourgs structurants. - L'individuel pur domine mais moins qu'ailleurs. Développement de l'habitat structuré et du lotissement autour de Privas. - Rythme de CN relativement peu élevé et ralenti avec la crise. - Importance de la primo accession. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>HLM</u> : 14% des RP contre 9.1% en Ardèche et 12.2% dans la Drôme (2012). - <u>Individuel pur</u>: 3.0 CN pour 1000 hab contre 3.8 CN pour 1000 hab de moyenne Ardéchoise (2010). - <u>CN/an/1000 hab</u> entre 1999 et 2008 : 5.8, contre 4.3 entre 2009 et 2012. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 10.7 contre 9.9 de moy. ardéchoise.
Agriculture	Poly-élevage et polyculture. Situation contrastée : l'agriculture se maintient dans un large secteur autour de Privas, mais recule sur le pourtour du bassin.	Evolution de la surface agricole utilisée entre 2000 et 2010: comprise entre -1% et -10% autour de Privas, mais entre -10% et -30% sur le pourtour du BH.

ENJEUX FONCIERS

- **Maitriser l'étalement urbain et l'extension des communes.**
- **Densifier** le foncier pour l'habitat.
- **Gisements** de foncier économique (identifiés).
- **Habitat ancien dégradé très important (Privas).**
- Développement des **transports**.

→ Un bassin d'habitat et d'emplois au cœur d'une zone rurale marqué par un fort étalement urbain.

DONNEES DE CADRAGE		
	Commentaire	Chiffres clés
Population	Progression dynamique mais inégale : la population est en croissance sur les communes périurbaines tandis que les pôles urbains et les communes rurales (du Nord du territoire) sont peu attractifs.	<u>TMVA</u> de 1.1% contre 0.9% de moy. pour la Drôme et l'Ardèche (1999-2010). Aubenas (11 323 hab) concentre 23% de la population du bassin. La commune d'Aubenas enregistre un TMVA de la population de 0.3% pour la période 1999-2010 contre 1.8% pour la CC Berg et Coiron.
Emploi	En croissance. Aubenas concentre un emploi sur deux.	<u>TMVA</u> de 1.4% entre 1999 et 2010, taux de couverture en emploi de 85%.
Prix moyen du terrain à bâtir	En général peu élevé par rapport à la moyenne régionale, sauf sur Aubenas.	Prix moyen du terrain à bâtir (2010) : entre 50 et 100€/m ² sur Aubenas, environ 80€/m ² pour la première couronne, et environ 50€/m ² pour le reste du bassin.
Gestion collective du foncier	PLH sur la CC de Berg et Coiron, et PLH sur la CC Pays d'Aubenas-Vals. SCOT de l'Ardèche Méridionale en cours de réalisation, périmètre arrêté le 07/10/2013. SIAGE en cours d'élaboration sur la CC Pays d'Aubenas-Vals et la CC Vinobre. Diagnostic foncier agricole et sylvicole sur la CC Pays d'Aubenas-Vals (en cours) et sur la CC Berg et Coiron.	
Caractéristiques du territoire	Structuré par Aubenas qui concentre les services, activités, emplois et équipements. Des espaces périurbains très développés vers le Nord et vers le Sud (sillon ardéchois). La CC de Berg et Coiron constitue une sorte de « deuxième couronne » de la vallée du Rhône. Arrière-pays enclavé : Cévenol montagnoux et massif du Coiron. La Haute Vallée de l'Ardèche était auparavant caractérisée par la présence d'industries (moulinage) ; aujourd'hui son développement est porté par le tourisme . Vieillesse de la population (phénomène « interne » couplé à l'attraction des retraités) Bonne desserte routière comparé au reste de l'Ardèche (N102 et D104).	

ANALYSE THEMATIQUE		
	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Fort étalement urbain sur Aubenas et sa périphérie (phénomène de périurbanisation important), la CC Vinobre, et la CC Berg et Coiron sur la dernière décennie → efforts de maîtrise de la consommation foncière impulsés par l'Etat et les collectivités.	
Développement économique	- Présence de nombreuses zones d'activités → 30ha de réserve foncière sur la ZA de Lavilledieu. - Tourisme, économie résidentielle , importance du secteur médical et paramédical. - Agriculture solidement implantée sur Berg et Coiron. - Thermes dans le secteur de Vals et Neyrac.	
Habitat	- Marché en individuel diffus sauf sur Aubenas. Peu de promoteurs privés sur le reste du bassin. - Le parc HLM est moins élevé que la moyenne ardéchoise mais fortes disparités. - CN très dynamique et orientée vers l'individuel pur. - Dynamisme de la primo accession liée à la proximité de la vallée du Rhône. - Habitat ancien dégradé (voire indigne) sur les centres-anciens d'Aubenas, de Vals et de Villeneuve-de-Berg. Réhabilitation des villages stimulée par la pression touristique et du fait d'OPAH.	- <u>7.3 CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> contre 6.6 pour la Drôme et 5.9 pour l'Ardèche. - Les <u>résidences secondaires</u> représentent 15% du parc. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 10.2 (moy. ardéchoise : 9.9). - <u>Parc HLM 2012</u> : 8.8% des RP du bassin contre 9.1% de moyenne ardéchoise... mais 18.6% du parc d'Aubenas, 13.4% du parc de Villeneuve-de-Berg, et 19.6% du parc de St-Jean-le-Centenier. - <u>Vacance</u> : 10% du parc en 2010 (contre une moyenne à 8% pour la Drôme et pour l'Ardèche).
Agriculture	Viticulture (dominante et solidement implantée) , polyculture, arboriculture (en net retrait) . Elevage sur la CC Berg et Coiron. Recul de l'agriculture important.	<u>Evolution de la surface des terres agricoles</u> comprise entre -10% et -30% (entre 2000 et 2010) (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Maîtrise de l'étalement urbain et densification du foncier**.
- **Habitat ancien dégradé et reconquête des centres**.
- **Friches** industrielles anciennes (moulinage). Un hôpital délaissé sur Villeneuve-de-Berg.
- **Développement économique** car forts enjeux de développement de l'emploi.
- **Conservation des paysages** → élaboration d'une charte paysagère commune (CC Berg et Coiron, Barrès Coiron, DRAGA et Rhône Helvie) et labellisation Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Pérennité de l'agriculture** : nouvelles installations, mitage agricole.

→ Un territoire stable, qui reste à la fois rural et naturel.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Stable et répartie de manière très diffuse . Très forte dynamique migratoire (plutôt des retraités). Population âgée .	<u>TMVA de la population</u> de 0.5% sur 1999-2010, 9461 hab. en 2010 (SDC) avec une densité moyenne de 11 hab/km ² . <u>TMVA du solde migratoire</u> de 1.3% entre 1999 et 2010, contre -0.8% pour le <u>solde naturel</u> . 39% de <u>60 ans et plus</u> .
Emploi	Progression dans la moyenne de l'Ardèche.	TMVA de 0.9% entre 1999 et 2010.
Prix moyen du terrain à bâtir	Faible par rapport à la moyenne régionale.	Compris entre 0 et 20€/m ² pour la frange ouest et entre 20 à 50€/m ² pour le reste du bassin (DREAL).
Gestion collective du foncier	Pas de PLH ni de SCOT. PNR des Monts d'Ardèche qui assure la cohésion entre les EPCI et les communes.	
Caractéristiques du territoire	Territoire naturel et agricole. La partie occidentale est une zone de montagnes et de plateaux. Traversé par la N102. Structuré par de petits villages. Absence de grande agglomération. Importance du tourisme (résidences secondaires).	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	- Très faible.	
Développement économique	- Porté par l' agriculture et (dans une moindre mesure) par le tourisme. Station de ski à la Croix de Bauzon. - Industrie en fond de vallée (textile).	
Habitat	- La moitié du parc se compose de résidences secondaires. - Très faible parc social. - Près de 90% d'individuel pur. - Construction neuve supérieure à la moyenne ardéchoise mais faible en volume, et répartie sur quelques communes. - Très faible primo accession.	- <u>HLM</u> : 3% des RP en 2010. - <u>CN/an/1000 hab (2009-2012)</u> : 6.4 conte 5.9 pour l'Ardèche. - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP(2007-2011)</u> : 5.3. C'est le plus faible taux sur la Drôme et l'Ardèche avec le bassin de Nyons-Baronnies.
Agriculture	Elevage de bovins sur les plateaux, et polyculture sur les secteurs de pentes. Progression de l'agriculture sauf sur les secteurs de pentes (qui enregistre un recul du foncier agricole).	Croissance de la surface des terres agricoles utilisées comprise entre 1 et 30% entre 2000 et 2010 (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- Développer une **offre de logement répondant à tous les besoins** (personnes âgées, personnes seules, actifs...)
- **Habitat ancien dégradé dans les villages.**

→ Entre agriculture et industrie, ce territoire est aujourd'hui sous influence du Montilien et du Tricastin.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Une croissance dans la moyenne départementale , mais sur certaines communes (Le Teil, Bourg-St-Andéol...) la population stagne ou connaît une légère baisse (-0.6% sur Bourg-St-Andéol, 0.0% pour le Teil).	<u>TMVA</u> de 0.9% entre 1999 et 2010 ce qui correspond aux moyennes drômoises et ardéchoises.
Emploi	Progression dans la moyenne ardéchoise. Attraction de la population active par le Montilien et le Tricastin (26): 19.6% des actifs travaillent dans le Montilien et 14.1% dans le Tricastin (26).	<u>TMVA de l'emploi entre 1999 et 2010 :</u> - <u>sur le bassin</u> : 1.0%, contre 0.9% en Ardèche et 1.5% dans la Drôme. - <u>Le Teil</u> : 0.4%. - <u>Bourg Saint Andéol</u> : 1.0%.
Prix du foncier	Très variables. Le nord du bassin (secteur du Teil) est détendu mais les prix sont tirés par le haut vers le sud (à partir de Bourg-St-Andéol).	<u>Prix moyen des parcelles en lotissement de 2006 à 2011</u> : entre 115 et 188€/m ² sur Bourg-St-Andéol, entre 90 et 115€/m ² sur Le Teil, et entre 24 et 75€/m ² sur St-Montan et Bidon. Prix du terrain à bâtir entre 80 et 100€/m ² sur la CC Barrès Coiron.
Gestion collective du foncier	PLH sur les CC Barrès-Coiron, Rhône-Helvie, du Rhône aux Gorges de l'Ardèche. A terme, intégration probable au SCOT de « Montélimar/ Tricastin » (périmètre en cours de validation).	
Caractéristiques du territoire	Sous influence du Montilien et du Tricastin. Centrale nucléaire à Cruas (1000 emplois). Cimenteries sur Le Teil, Viviers et Cruas. Tradition industrielle (Le Teil, Viviers, Bourg-St-Andéol) sur la vallée du Rhône. Le reste du bassin est plus rural . Patrimoine culturel important, notamment sur Viviers et Cruas. Tourisme important (en particulier sur le sud du bassin (gorges de l'Ardèche)). L'espace est contraint et soumis à des risques naturels (inondations, éboulements).	

ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Important étalement urbain dans les années 2000, déploiement d'efforts pour le maîtriser aujourd'hui .	
Développement économique	- Industrie en recherche de développement et de diversification. - Progression de l'économie résidentielle (CC DRAGA, Le Teil), des services, du secteur du bâtiment.	
Habitat	- Marché de promoteurs et de lotisseurs, importance du phénomène du lotissement dans les individuels purs. - Habitat ancien et dégradé dans les centres. - Parc HLM dans la moyenne ardéchoise sur le bassin, mais forts contrastes. - Construction neuve inférieure à la moyenne sur la période actuelle. En revanche, elle est marquée par un taux élevé de primo-accession (attractivité relative par rapport à la Drôme).	- <u>Taux de vacance</u> (2010) du parc de 9%. - <u>Parc HLM 2012</u> : 8.8% des RP (9.1% en Ardèche). Par contre, il représente 15.4% des RP à Bourg-St-Andéol, 13.9% des RP du Teil, 13.4% des RP de Cruas. - <u>CN /an/1000 hab (2009-2012)</u> : 5.2 (contre 5.9 pour l'Ardèche et 6.6 pour la Drôme). - <u>Nbre de PTZ/an/1000 RP (2007-2011)</u> : 11.2, ce qui est nettement supérieur à la moyenne ardéchoise (9.9).
Agriculture	Viticulture importante dans la partie sud (Côtes du Rhône Sud et Côtes du Vivarais), arboriculture sur la CC Barrès Coiron. Polyculture. Maintien de l'agriculture sur le territoire.	<u>Evolution de la surface agricole utilisée</u> 2000-2010 : entre -1 et -10% (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Maîtriser l'étalement urbain** dans un contexte de **rareté foncière**. Favoriser la **densification**, reconquérir les **dents creuses** en centre-ville, urbaniser en **continuité par rapport à l'existant**.
- **Renouvellement urbain** → **Habitat ancien dégradé** (le Teil, Bourg-St-Andéol), enjeu de **reconquête des centres**.
- Sur DRAGA et Rhône Helvie : **reconversion du foncier à l'état de vacance avancée ou de friches** à destination économique, habitat ou mixte.
- **Charte paysagère en cours de rédaction** entre les CC Barrès Coiron, du Rhône aux Gorges de l'Ardèche, Rhône Helvie, et Berg et Coiron. **Obtention du label Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional**.

→ Le tourisme et le développement de l'économie résidentielle impulsent la croissance de ce territoire traditionnellement viticole.

DONNEES DE CADRAGE

	Commentaire	Chiffres clés
Population	Forte progression de la population. Territoire attractif : le solde migratoire est élevé tandis que le solde naturel est négatif. Une population vieillissante (35% de la population a plus de 60 ans) (2010).	TMVA entre 1999 et 2010 : 1.3%, contre 0.9% sur la Drôme et l'Ardèche Le TMVA est de 1.8% pour le solde migratoire contre -0.5% pour le solde naturel. A titre de comparaison, le TMVA du solde migratoire de l'Ardèche se situe à 0.8%.
Emploi	Forte progression des emplois , dynamisme.	TMVA de 1.9% entre 1999 et 2010 contre 0.9% pour le reste de l'Ardèche.
Prix moyen du terrain à bâtir	Attractif , peu élevé par rapport à la moyenne régionale... mais à pondérer par la grande taille des terrains .	Prix du terrain à bâtir compris entre 20€ et 50€/m ² (DREAL, 2008-2010).
Gestion collective du foncier	Des PLH en cours d'élaboration : CC Val de Ligne, CC Beaume-Drobie, CC Gorges de l'Ardèche, CC les Grands Sites des Gorges de l'Ardèche (fusion de la CC Gorges de l'Ardèche et CC les grands Sites en 2014). Le PNR des Monts d'Ardèche couvre la partie ouest du BH.	
Caractéristiques du territoire	Organisation multipolaire structurée par de petites villes : Rozières, Joyeuse, Les Vans, Ruoms, Vallon Pont d'Arc. Tourisme très important (Gorges de l'Ardèche et grotte Chauvet, Cévennes méridionales). Il participe grandement au développement résidentiel et économique du bassin. Viticulture solidement implantée sur le territoire.	

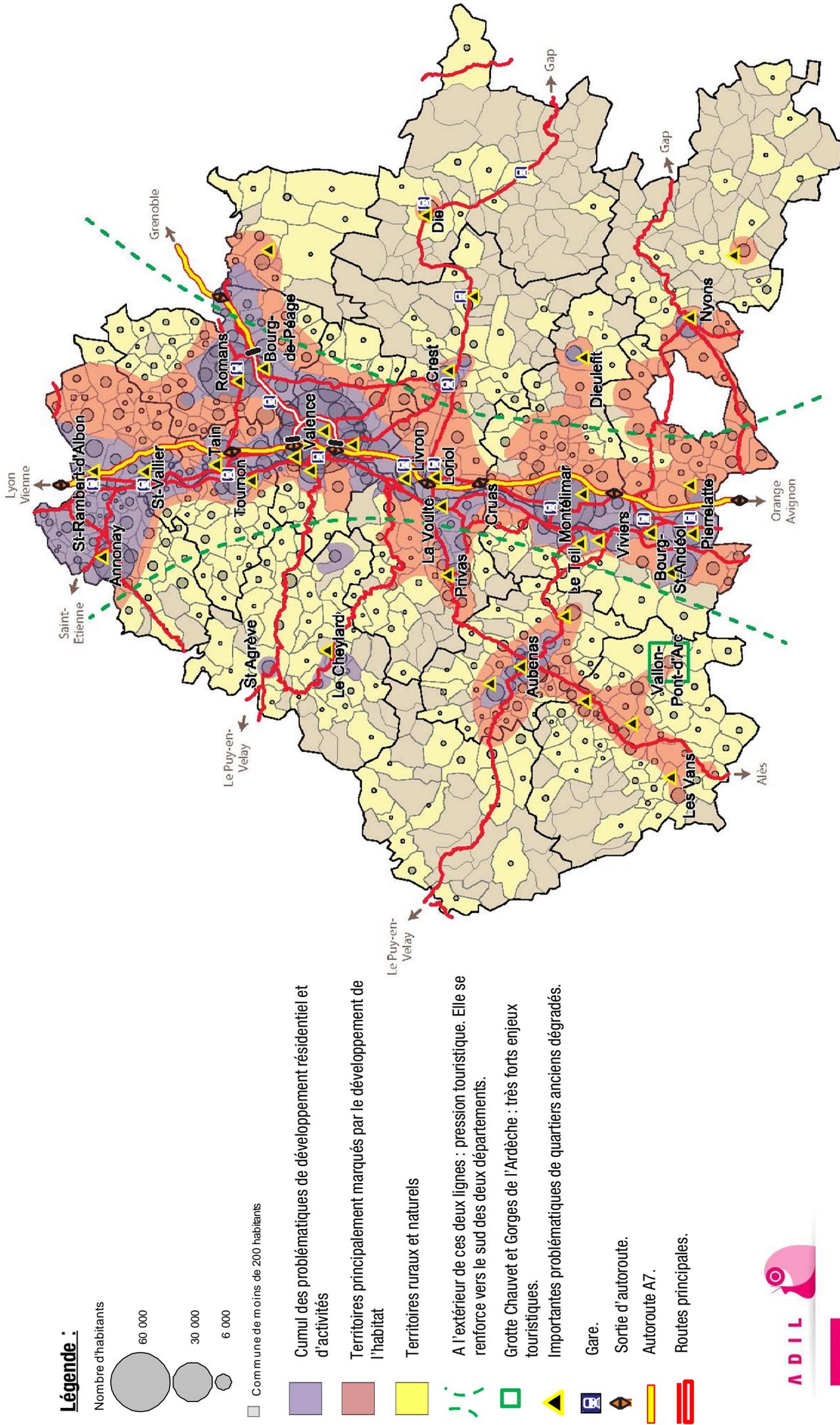
ANALYSE THEMATIQUE

	Commentaire	Chiffres clés
Urbanisation	Etalement urbain qui progresse depuis 1999, mitage et impacts paysager importants .	
Développement économique	Croissance portée par le tourisme et le développement de l'économie résidentielle .	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Marché en habitat diffus partout sur le BH, sauf sur le secteur de Vallon Pont d'Arc caractérisé par un marché mixte groupé-collectif. - 40% du parc se compose de résidences secondaires. - Peu de logements publics. - Construction neuve très dynamique. - Par contre, une faible dynamique de primo-accession par rapport à la moyenne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parc HLM 2012 : 4.6% des RP contre 9.1% de moyenne ardéchoise. - Taux de CN/an/1000 hab (2009-2012) à 8.0 alors que la moyenne ardéchoise est à 5.9. - Nbre de PTZ par an pour 1000 RP (période 2007-2011) : 6.2 alors que la moyenne pour l'Ardèche est à 9.9.
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Viticulture largement dominante sur tout le territoire. Autres secteurs représentés : arboriculture, polyculture. - Recul de l'agriculture sur le secteur Cévenol et dans le secteur le plus touristique. La déprise est moindre en secteur viticole. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recul de plus de 30% de la surface agricole (2000-2010) dans les Cévennes et dans le secteur de Vallon Pont d'Arc. - Recul compris entre -30 et -10% sur une majeure partie du reste du territoire (DREAL).

ENJEUX FONCIERS

- **Forts enjeux de maîtrise de l'étalement urbain**, qui se fait aujourd'hui « le long des routes », entraînant des problématiques de **mitage** du foncier. **Densifier** le foncier pour l'habitat.
- Maintenir les prix du foncier attractifs, en particulier pour **permettre aux habitants de continuer à se loger face au développement des résidences secondaires**. Renforcer **l'habitat social**. Développer des réponses aux besoins en logement des **saisonniers**.
- **Préserver les terres agricoles et viticoles** → **concurrence avec l'économie touristique** (campings).
- Favoriser l'accès à la terre des jeunes agriculteurs.
- Accompagner les **grands projets d'infrastructures touristiques** (grotte Chauvet).
- **Conservation des paysages**.

CARTE DE SYNTHÈSE : DYNAMIQUES LOCALES ET ENJEUX FONCIERS



observation
habitat