

# Identification de gisements fonciers



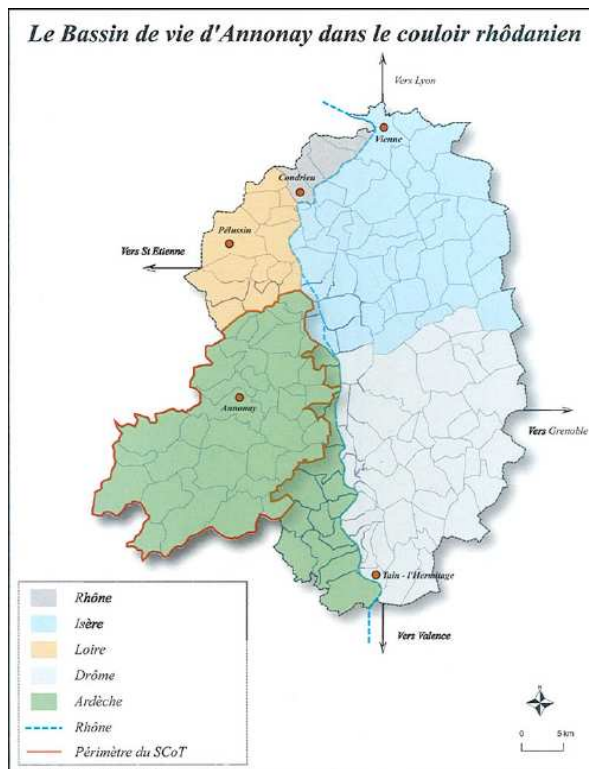
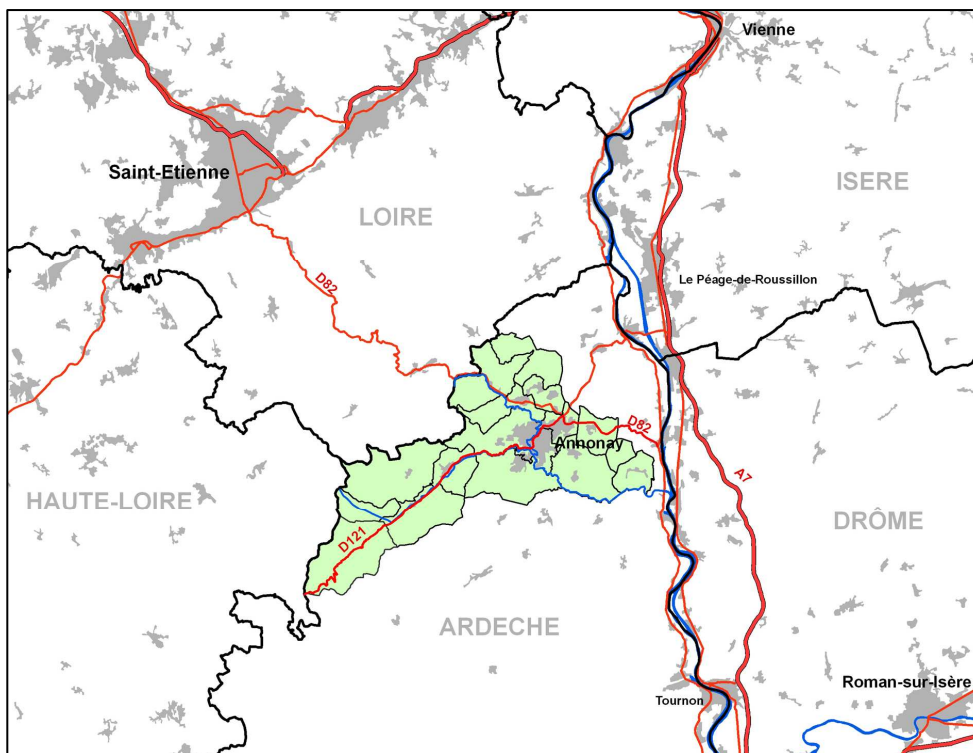
Bassin d'Annonay

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	1
<b>1.1. Le territoire</b> .....	2
<b>1.2. Les objectifs de l'étude</b> .....	3
Pour EPORA.....	3
Pour la CCBA .....	4
Pour chacune des 16 communes .....	4
<b>1.3. La phase I : repérage et qualification des gisements fonciers</b> .....	5
Les gisements.....	5
La méthode .....	5
Les résultats globaux de la phase I .....	6
<b>1.4. La phase II : identification de pistes d'intervention sur les gisements (issus de la phase 1) et priorisation des gisements</b> .....	7
1.4.1 La méthode.....	7
1.4.2 L'organisation du processus décisionnel .....	7
1.4.3 Résultats de la phase II.....	8
1.4.4 Précisions complémentaires.....	8
<b>PHASE III</b> .....	12
Calendrier général de l'étude .....	13

## 1.1. Le territoire

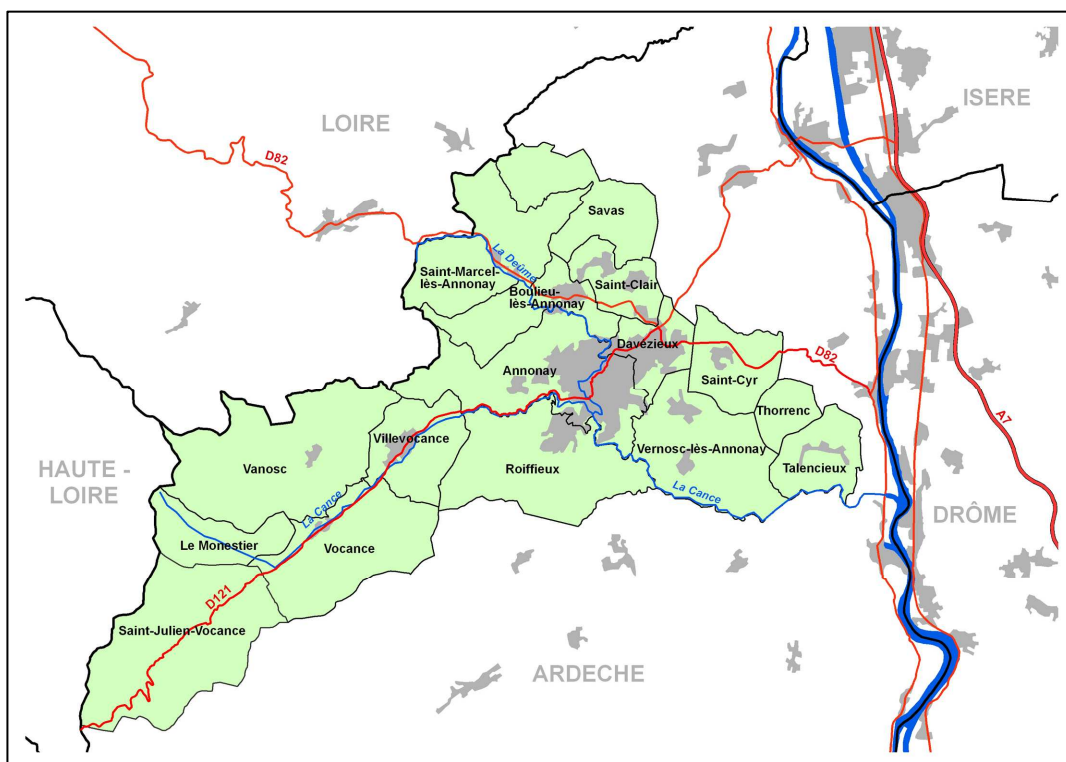
Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay (CCBA) est composé de 16 communes et regroupe environ 35 000 habitants. Situé au Nord du Département de l'Ardèche, il fait partie du SCOT du Bassin d'Annonay.



## 1.2. Les objectifs de l'étude

L'étude porte sur :

- le repérage de gisements fonciers destinés à l'habitat et à vocation économique dans chacune des 16 communes de la CCBA
- la proposition de pistes de réutilisation pour chaque gisement, et l'évaluation du potentiel en logements ou activités
- la proposition de « modes d'action » par type de gisement.



### Pour EPORA

Il s'agit d'apporter des éléments à EPORA pour lui permettre de prioriser son intervention sur le territoire de la CCBA.

Dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention 2009-2013, EPORA s'est donné deux priorités d'action foncière :

- Contribuer à la création d'emplois
- Favoriser la création de logements.

Le principe de partenariat que propose EPORA aux territoires est basé sur :

- une convention « cadre » (signée avec l'EPCI) : elle définit les objectifs d'action de l'EPORA dans le programme pluriannuel d'intervention

- des conventions opérationnelles (généralement tripartites, signées avec l'EPCI et les communes concernées) : elles définissent les modalités d'intervention de l'EPORA sur les opérations ciblées dans les conventions-cadres.

*Pour les nouvelles opérations ponctuelles hors convention-cadre, l'intervention sera plafonnée à 10% des moyens annuels.*

### **Pour la CCBA**

L'étude permet à la CCBA :

- D'avoir une vision globale des potentialités et des opportunités foncières ou immobilières sur les 16 communes
- D'avancer dans la mise en œuvre du PLH et du développement économique et commercial
- D'aider la Ville d'Annonay dans la mise en œuvre de son PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)
- D'étudier l'opportunité de la mise en place d'une OPAH sur l'ensemble du territoire

### **Pour chacune des 16 communes**

L'étude permet également :

- de bénéficier d'un regard extérieur sur les potentialités d'opérations d'habitat et d'activité économique dans la commune
- de bénéficier d'un état des lieux des opportunités foncières sur leur territoire
- d'intégrer éventuellement ces éléments lors d'une prochaine révision/modification de POS/PLU
- de faire connaître à EPORA et à la CCBA les intentions/souhaits de la commune

## 1.3. La phase I : repérage et qualification des gisements fonciers

### Les gisements

La première phase de l'étude consiste à repérer et identifier les gisements fonciers pour l'habitat :

- 'dent creuse' inscrite dans le tissu urbain
- bâti dégradé ou vacant, susceptible de muter
- réserve foncière à proximité **immédiate** du centre-bourg.

*Il s'agit d'un repérage de potentialités à un moment donné. Par ailleurs, tous les sites repérés ne supposent pas une intervention foncière (telle que acquisition), et tous les sites repérés ne supposent pas une intervention publique.*

### La méthode

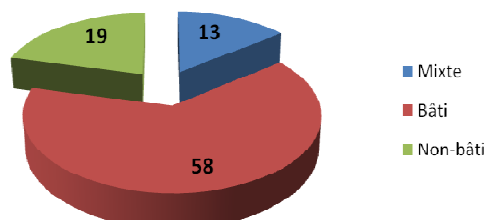
1. Dans chaque commune, ont été déterminés, avec les services de la CCBA, les périmètres d'étude : il s'agit des centres-bourgs, le périmètre étant déterminé en se basant sur le document d'urbanisme en vigueur dans la commune.

2. Le travail de terrain s'est déroulé ensuite dans chaque commune, et a donné lieu à la production de cartes et fiches synthétiques pour chaque gisement.

3. Une rencontre a été organisée avec chaque commune (maire et élus en charge + Mr Denis Sauze, vice-président Habitat + 1 technicien d'EPORA + 1 chargé d'études d'EPURES), permettant de faire le point sur chaque gisement, d'apporter des informations complémentaires, et d'ajouter éventuellement des sites.

4. Les documents pour chaque commune ont été mis à jour après les rencontres, et renvoyés dans les communes afin que chacune puisse signaler quels gisements lui paraissaient prioritaires, à l'intérieur de ce repérage systématique d'opportunités.

## Les résultats globaux de la phase I



**90 gisements ont été repérés sur l'ensemble des 16 communes de la CCBA.**

60 % portent sur des parcelles bâties, 20 % sur des parcelles non bâties, et 13 % sur des ensembles de parcelles bâties et non bâties.

	Nombre de gisements (+surface m <sup>2</sup> )	Bâti (+surface m <sup>2</sup> )	Non bâti (+surface m <sup>2</sup> )	Mixte (+surface m <sup>2</sup> )
Annonay	11 (139 202)	10 (129 672)		1 (9 530)
Davézieux	6 (71 323)		3 (17 716)	3 (53 607)
Roiffieux	3 (18 579)	2 (1 514)		1 (17 065)
Vernosc-lès-Annonay	1 (3 036)	1 (3 036)		
Boulieu-lès-Annonay	6 (30 681)	3 (21 229)	2 (7 496)	1 (1 956)
Saint-Marcel-lès-Annonay	5 (30 501)	2 (20 366)	3 (10 135)	
Saint-Cyr	2 (7 696)	1 (742)		1 (6 954)
Villevoclance	15 (27 888)	13 (13 041)	1 (3 502)	1 (11 345)
Saint-Clair	7 (17 195)	4 (4 380)	1 (1 448)	2 (11 367)
Talencieux	5 (6 095)	5 (6 095)		
Vanosc	10 (19 947)	6 (7 904)	2 (2 068)	2 (9 975)
Savas	5 (10 475)	2 (1 265)	3 (9 210)	
Vocance	5 (12 165)	3 (2 501)	1 (5 622)	1 (4 042)
Saint-Julien-Vocance	4 (3 054)	3 (444)	1 (2 610)	
Le Monestier	5 (3 264)	3 (878)	2 (2 386)	
Torrenc				
<b>TOTAL</b>	<b>90</b> <b>(401 101)</b>	<b>58</b> <b>(213 067)</b>	<b>19</b> <b>(62 193)</b>	<b>13</b> <b>(125 841)</b>

## **1.4. La phase II : identification de pistes d'intervention sur les gisements (issus de la phase 1) et priorisation des gisements pouvant bénéficier d'une intervention d'EPORA**

### **1.4.1 La méthode**

Pour chacun des 90 gisements, l'étude permet d'identifier les modes d'intervention possibles pour avancer dans la dynamique de projet. Ces préconisations sont détaillées dans chaque tableau récapitulatif des gisements par commune (en annexe du document).

Ces modes d'intervention ont été classés en 3 grandes familles auxquelles nous avons rattaché les gisements correspondants :

- La planification
- L'action foncière
- Le domaine pré-opérationnel

Cette répartition des gisements a été soumise à un groupe de travail constitué par la CCBA (président et vice-présidents), EPORA et Epures.

L'intervention d'EPORA relève de l'action foncière, c'est donc au sein de cette famille qu'ont été identifiés les 8 gisements prioritaires pouvant faire l'objet d'un conventionnement avec EPORA.

Ils ont été aussi sélectionnés au regard des priorités du ou des projets de la CCBA et de ses communes membres (exemple : le PNRQAD pour Annonay) et des critères d'intervention d'EPORA :

- Localisation du site (proximité du centre)
- Renouvellement à conduire sur le site (démolition/dépollution)
- Densité possible du programme (nombre de logements possibles et potentiel en groupé / collectif)
- Mixité dans le programme (possibilité de logement social ou accession sociale)
- Facilités ou difficultés d'acquisition/libération du site
- Volonté communale

### **1.4.2 L'organisation du processus décisionnel**

Différents groupes de travail et instances politiques ont été mobilisés :

**Pour la ville d'Annonay**, il s'agissait d'apporter rapidement les éléments nécessaires à la mise en œuvre du PNRQAD. Cela s'est fait par un travail conjoint entre Epures et l'Atelier de la Gère en charge de la réalisation du projet urbain de la ville.



C'est le comité de pilotage du PNRQAD et les élus de la CCBA qui ont pré validé l'identification de **4 gisements fonciers dans le centre ancien** d'Annonay suite au travail de repérage terrain à la parcelle et de qualification fait par Epures.

**Pour les autres communes de la CCBA**, la présélection des **4 autres gisements** a été validée en Commission Aménagement de la communauté (23/06/10) avec l'ensemble des communes.

### 1.4.3 Résultats de la phase II

8 gisements sur 4 communes ont été présélectionnés et validés par le comité de pilotage :

- Annonay : 5 gisements (Boissy d'Anglas, Lestrangle, Melchior de Vogüe, Champ de Mars, Tournon/Quais de Merle)
- Davézieux : 1 gisement (friche Frappa)
- Roiffieux : 1 gisement (Le Grand Chemin)
- Saint-Marcel-lès-Annonay : 1 gisement (friche Canson/Desgrand)

### 1.4.4 Précisions complémentaires

#### La boîte à outils des 3 grandes familles d'intervention sur les gisements fonciers

##### -Les outils de la planification

**Le PLU** (moins de possibilités en POS et carte communale) dans lequel il est possible d'inscrire :

- des « orientations d'aménagement » (principes d'aménagement pour guider l'urbanisation sur un secteur)
- des servitudes de mixité sociale (part de logement social dans une opération)
- Des emplacements réservés, destinés à recevoir des équipements publics

D'autres outils peuvent être utilisés pour encadrer/favoriser la réalisation d'opérations de logements (périmètre d'attente de projet global, zonage/règlement ...).

**(38 gisements concernés)**

#### Le Droit de Prémption Urbain

Il est effectif dans 12 communes de la CCBA (applicable dans les zones U et AU en PLU, U et Na en POS).

## **-Les outils de l'action foncière**

### **L'intervention d'un opérateur via :**

- l'acquisition de foncier
- l'acquisition-amélioration du bâti
- le bail à construction / à réhabilitation.

L'opérateur social peut être sollicité par la commune à l'occasion d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

*(9 gisements concernés)*

### **La convention avec EPORA**

Il peut s'avérer utile d'encadrer dans le PLU l'évolution des sites pressentis pour une intervention EPORA.

*(8 gisements présélectionnés)*

### **La veille sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner**

En vue d'une acquisition par la puissance publique (EPORA, commune, voire OPH), il est nécessaire que les communes soient attentives aux DIA dans les gisements identifiés par elles comme prioritaires.

Cette veille est indispensable dans les sites pressentis pour une intervention d'EPORA, et plus généralement dans tous les gisements qui pourraient accueillir une part de logement social.

## **- Les outils du domaine pré opérationnel**

### **La Cession à un opérateur de logements (public ou privé) ou bail à réhabilitation**

Plusieurs gisements repérés sont des propriétés communales.

*(2 gisements concernés)*

### **La commune comme "facilitatrice" de projets**

Dans de nombreux cas, la commune pourrait jouer un rôle d'intermédiaire, pour mettre en relation le ou les propriétaires d'un site avec un opérateur de logements, notamment social :

Office Public de l'Habitat, Entreprise Sociale pour l'Habitat (SA HLM) ou organisme social (Habitat et Humanisme par exemple).

*(10 gisements concernés)*

### **Le « Laisser-faire »**

Il s'agit dans ces cas de figure de laisser jouer l'initiative privée, avec encadrement éventuel de l'évolution des sites par le PLU.

*(8 gisements concernés)*

### **La mise en place d'un dispositif d'aide à la réhabilitation de type OPAH ou PIG**

L'étude a permis d'étudier l'opportunité ou non de la mise en place d'une OPAH sur l'ensemble du territoire (hors OPAH-RU Annonay). Les entretiens avec les communes ont permis de dresser l'état des lieux des bâtiments d'habitation dégradés et vacants nécessitant une réhabilitation. La majorité des communes ne possède pas un nombre significatif de gisements 'réhabilitation'.

Les secteurs de logements dégradés se concentrent :

- Dans la Ville d'Annonay, y compris hors périmètre OPAH-RU (ex : Chomel, Tournon, etc.)
- Dans les centres-bourgs des communes de la vallée de la Vocance : Villevocance, Vocance et Saint-Julien-Vocance

Une OPAH paraît seulement appropriée dans ces secteurs.

Sur le reste du territoire, un PIG avec des objectifs plus diversifiés que le PIG Ardèche Verte paraît opportun : production de logements locatifs à loyers maîtrisés, remise sur le marché de logements vacants, amélioration du confort, adaptation aux personnes âgées ou handicapées, amélioration de l'efficacité énergétique.

Une bonne communication des aides et de l'accompagnement proposé par ce type de dispositif (à destination des propriétaires bailleurs ou occupants) permettrait d'améliorer l'état des bâtiments pointés dans l'étude.

*(40 gisements repérés sont susceptibles d'être concernés)*

### **Subventions diverses**

Certains gisements peuvent bénéficier de subventions facilitant leur acquisition ou leur réutilisation (subventions DRAC pour résidences d'artistes, fonds Barnier pour gisements en zone de risques naturels, subventions EPORA ou DREAL pour sites pollués, FISAC pour le commerce de proximité en milieu rural, etc.).

*(8 gisements repérés sont susceptibles d'être concernés)*

## Les règles de cession d'EPORA

Les règles de cession du foncier par EPORA présentent un avantage (« décote ») en cas de foncier bâti dégradé à démolir (voir schéma ci-dessous).

De même, les délais de portage sont plus courts pour des sites à recycler, ce qui explique la priorisation des gisements dans lesquels il est envisagé de démolir voire de dépolluer (ce qui constitue la plus-value de l'intervention d'EPORA).

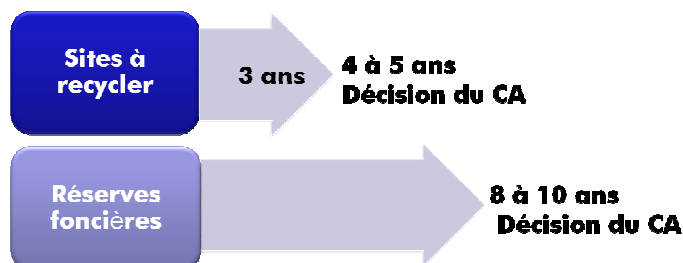
NATURE DU FONCIER	RÈGLES DE CESSIION
Foncier bâti dégradé à démolir	60% du prix de revient sauf si le marché immobilier permet un prix supérieur dans la limite de 100%
Foncier bâti non dégradé	100% du prix d'acquisition et frais annexes
Foncier bâti dégradé à conserver (intérêt patrimonial et architectural)	100% du prix d'acquisition et frais annexes Travaux pris en charge, prix de cession plancher 60% du prix de revient
Foncier non bâti dégradé à traiter (pollution ou problème géotechnique)	100% du prix d'acquisition et frais annexes Travaux pris en charge, prix de cession plancher 60% du prix de revient
Foncier vierge	100% du prix d'acquisition et frais annexes

Source : PPI 2009-2013, EPORA

Pour indication, les éléments constitutifs du prix de revient englobent :

- Acquisitions (+ frais annexes)
- Etudes pré-opérationnelles ou opérationnelles
- Travaux (démolition, dépollution...)
- Gestion du patrimoine (assurances, impôts, gardiennage, entretien ...).

Le délai de portage assuré par l'EPORA s'établit entre la date d'acquisition par l'Etablissement et la date de revente à la collectivité ou à l'opérateur désigné par elle.



Commune	N° gisement	Renouvellement à conduire	. Surface site . Nombre logements potentiel . Groupé/collectif possible	Dureté de libération (-) Facilité de libération (+)	Priorité communale
DAVEZIEUX	2	Démolition de l'ancienne usine de camions frigorifiques	<b>Très grand</b> : 30 000 m <sup>2</sup> 90-110 Groupé / collectif	(+) bâtiment inoccupé, propriétaire intéressé pour vendre ?  (-) rétention foncière sur parcelles vierges au Sud du site : même propriétaire que le 1	Intérêt
ROIFFIEUX	3	Démolition d'un hangar agricole	<b>Petit</b> : 3 400 m <sup>2</sup> 10-15 Petit collectif et habitat groupé		Intérêt
SAINT- MARCEL- LES- ANNONAY	1	Démolition  Dépollution	<b>Grand</b> : 19 000 m <sup>2</sup> (12 800 hors zone rouge du PPRI) 60-65 logements Collectif / groupé	(+) Propriétaire de la majeure partie du site est vendeur  (-) Entreprise Fibox encore en activité	Priorité
ANNONAY	Tournon / Quais de Merle	Démolition partielle pour espaces publics	<b>Très grand</b> : Environ 24 000 m <sup>2</sup>	(+) plusieurs parcelles communales Bâtiments désaffectés	Intérêt
ANNONAY	Boissy d'Anglas	Démolition pour espaces publics et reconstruction partielle	<b>Grand</b> : Environ 3 300 m <sup>2</sup>	(+) plusieurs parcelles communales, plusieurs bâtiments vacants  (-) Bâtiments d'habitation occupés Périmètre Monument historique	Priorité (PNRQAD)
ANNONAY	Champ de Mars	Démolition d'un bâtiment	<b>Grand</b> : Environ 9 500 m <sup>2</sup>	(+) Domaine public  (-) Périmètre Monument historique	Intérêt  (proximité PNRQAD)
ANNONAY	Lestrange/ Levert	Démolition / reconstruction	<b>Grand</b> : Environ 9 500 m <sup>2</sup>	(+) Ecole Cance vacante, parcelles communales  (-) Ecole Malleval à relocaliser Périmètre Monument historique	Intérêt  (proximité PNRQAD)
ANNONAY	Melchior de Vogüe	Démolition / reconstruction	<b>Grand</b> : Environ 6 300 m <sup>2</sup>	(+) Bâtiments très partiellement occupés  (-)Périmètre Monument historique	Intérêt  (PNRQAD)

## Phase III

Afin qu'EPORA établisse sa programmation d'investissements et priorise son intervention, la phase III de l'étude aura pour objectif de réaliser des pré-bilans d'opérations (dépenses/recettes) sur chacun des 8 sites présélectionnés.

### Calendrier général de l'étude

Repérage de terrain	Printemps 2010
Rencontre avec les communes	Avril 2010
Consultation des communes	Mai-Juin 2010
Ventilation des sites par famille	Juin 2010
Sélection 8 sites pressentis EPORA	Juin 2010
« Pré-bilans » d'opérations sur les 8 sites	Septembre 2010

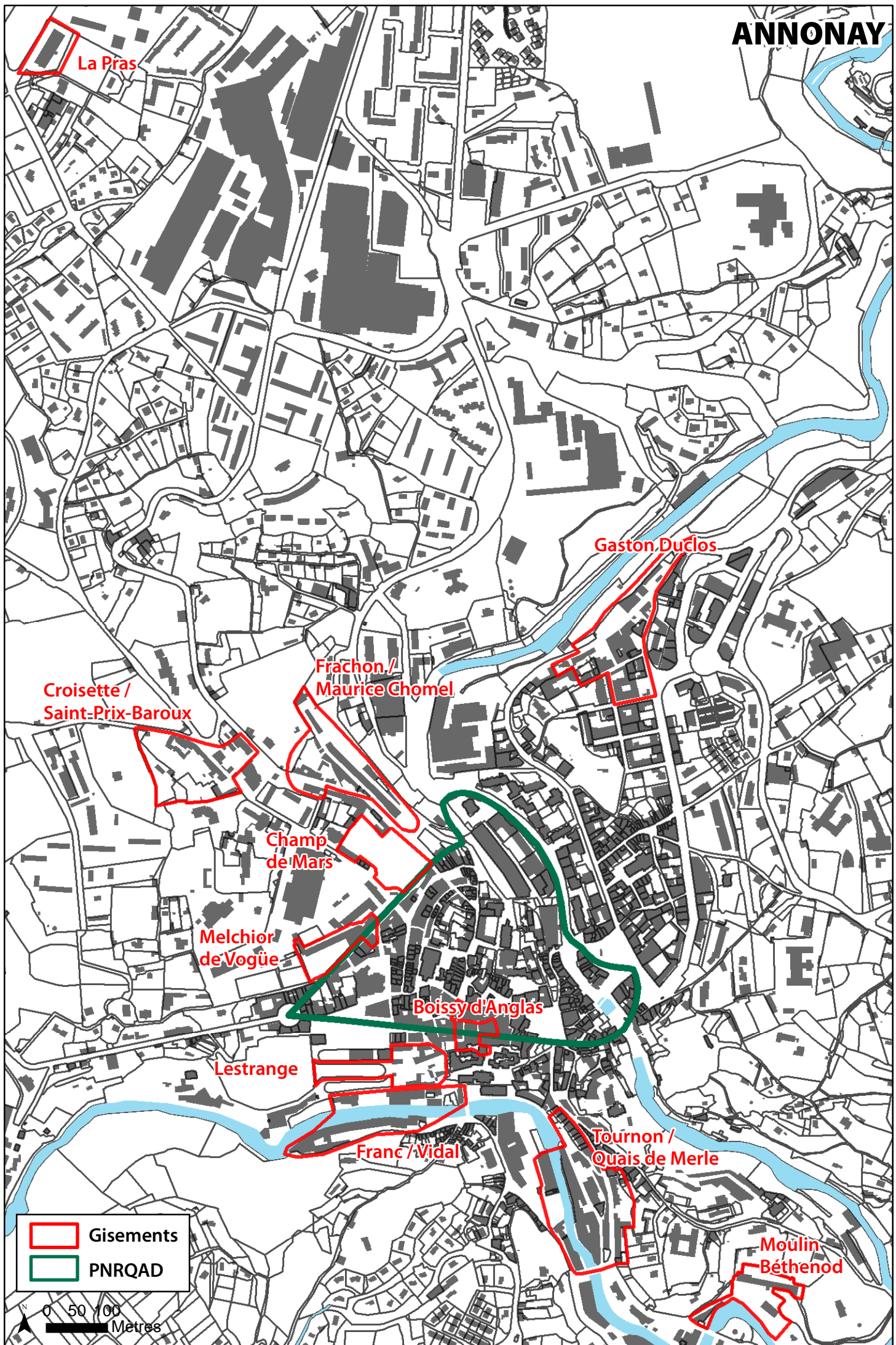


# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

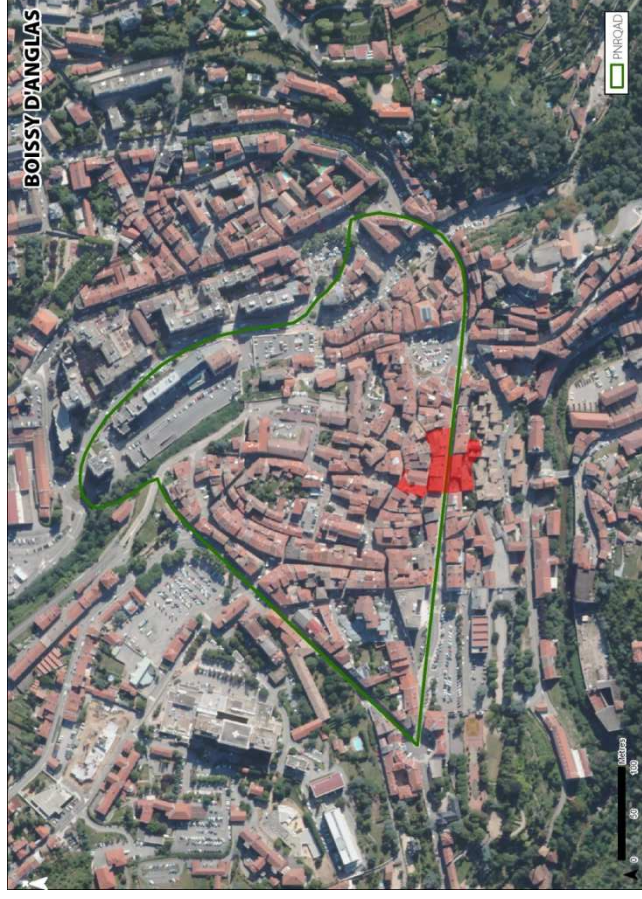
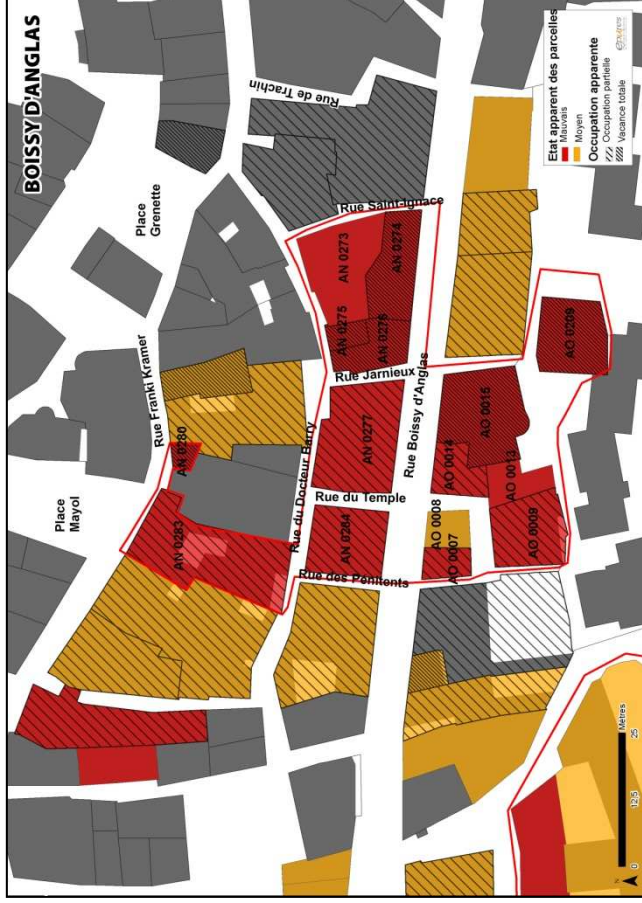
# sur le territoire de la CCBA

# Annonay

# ANNONAY







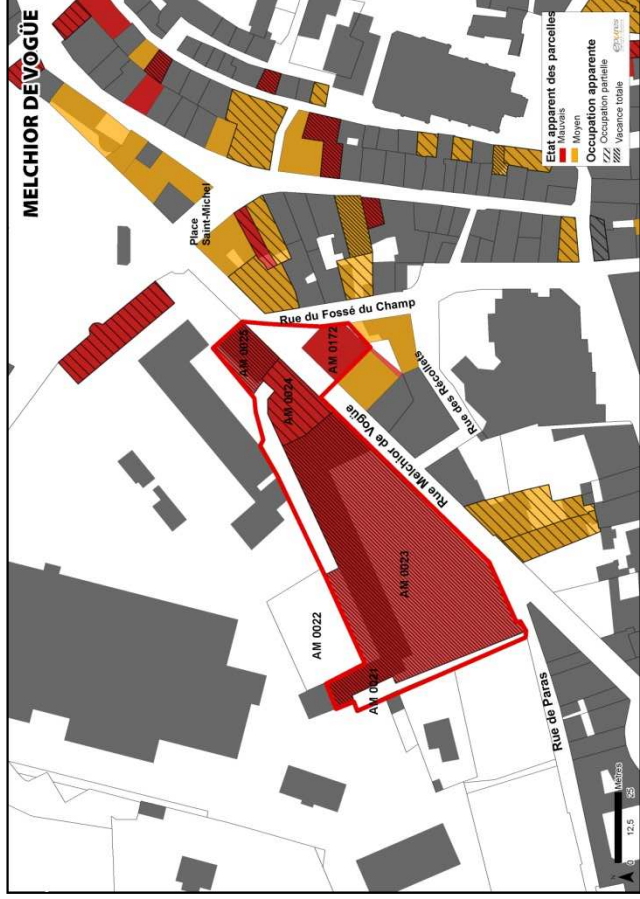
**POS : UA**

Habitat ancien, présence de bâti très dégradé et vacant, ruelles sombres et étroites, pas de porte commerciaux désaffectés le long de la rue Boissy d'Anglas

# Boissy d'Anglas



# Annonay

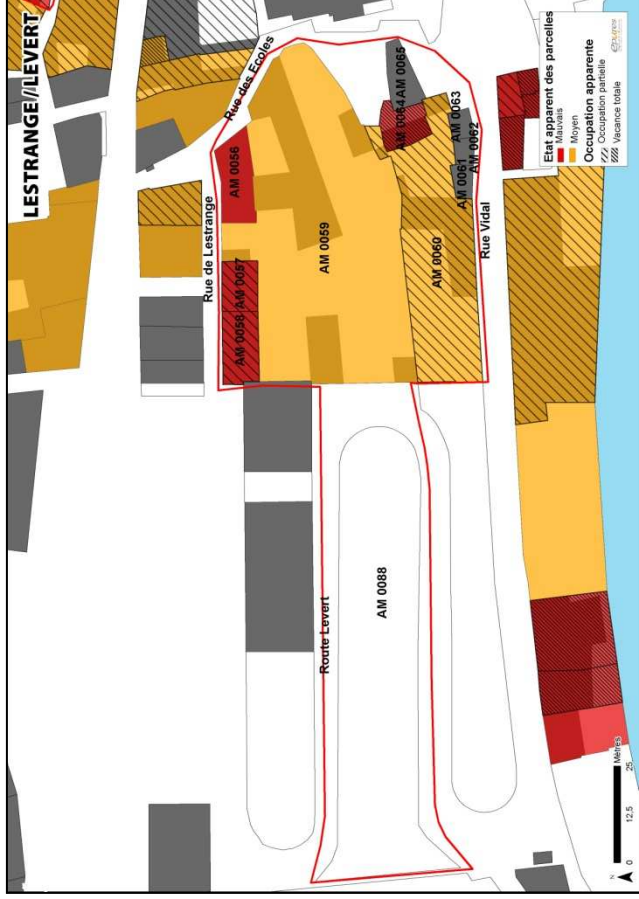


**POS : UBb / UCa**

Habitat ancien dégradé, très partiellement occupé

Rue Vogüé très sombre, murs aveugles





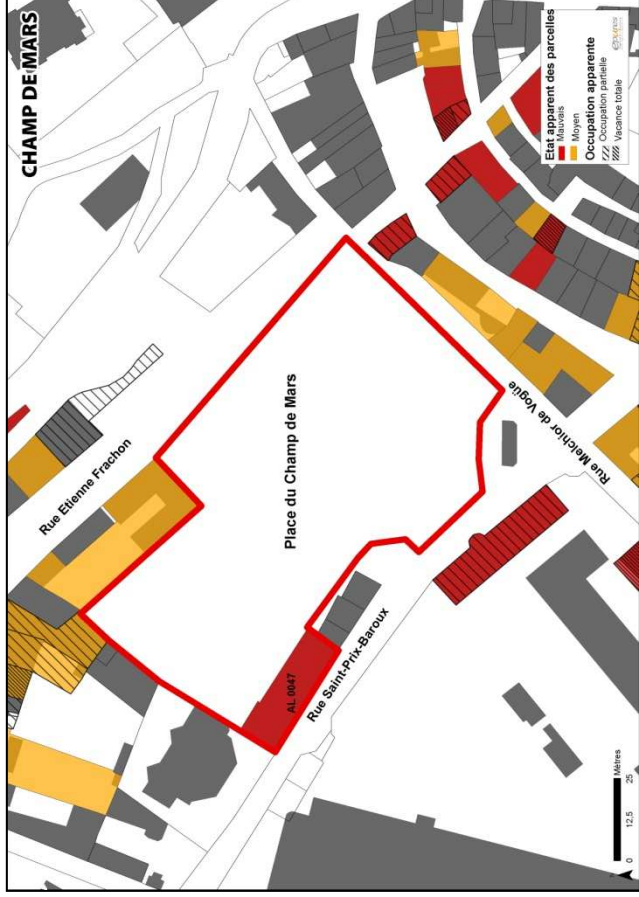
**POS : UBb**

Ecole publique Malleval dégradée, Ecole Cance vacante, espace public peu valorisé utilisé pour du stationnement  
Habitat plus ou moins dégradé

# Lestrange



# Annonay



**POS : UCa**

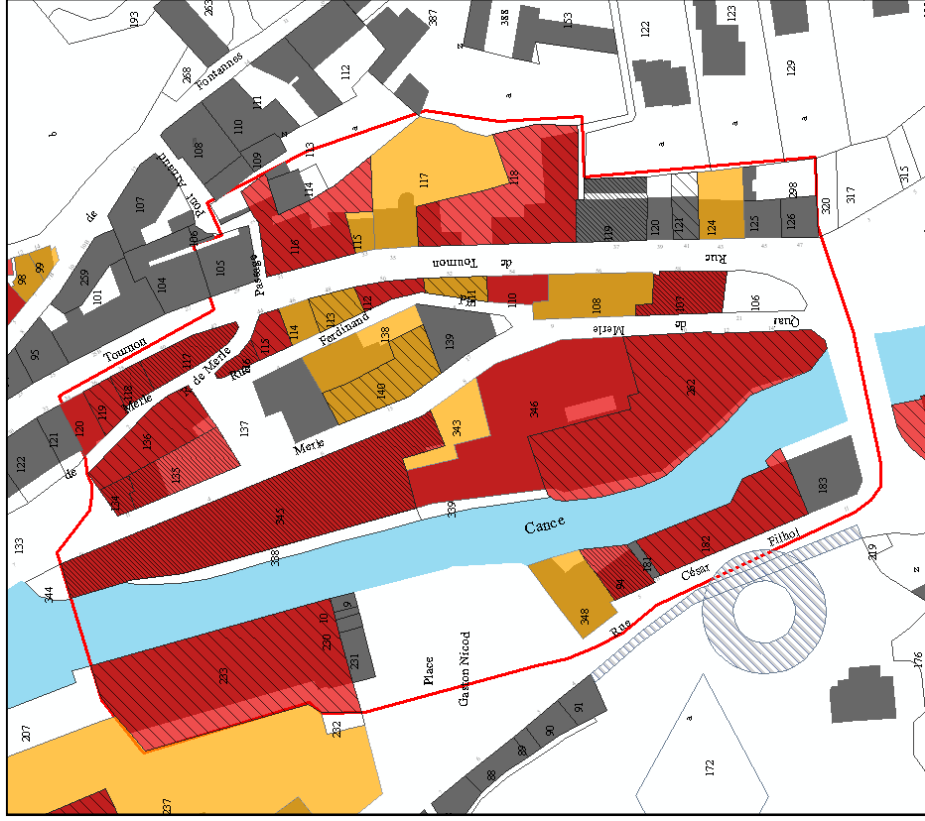
Place publique dédiée au stationnement  
Cantine de l'école privée dégradée

# Boissy d'Anglas



# Annonay





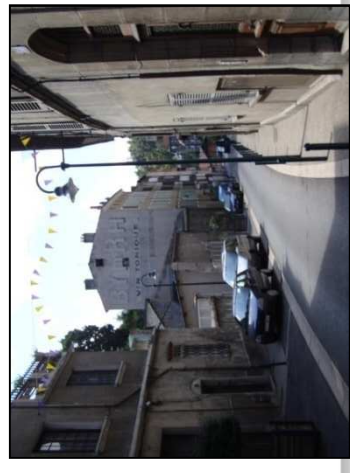
**POS : UA / UIa**

Rue de Tournon : Habitat ancien, forte vacance, façades en mauvais état, RDC vacants

Quais de Merle : Usines (tanneries, mégisseries) désaffectées

# Tournon / Quais de merle

Annonay



# Lacets Frachon / Maurice Chomel



**POS : UCa**

Habitat ancien dégradé + 1 usine désaffectée

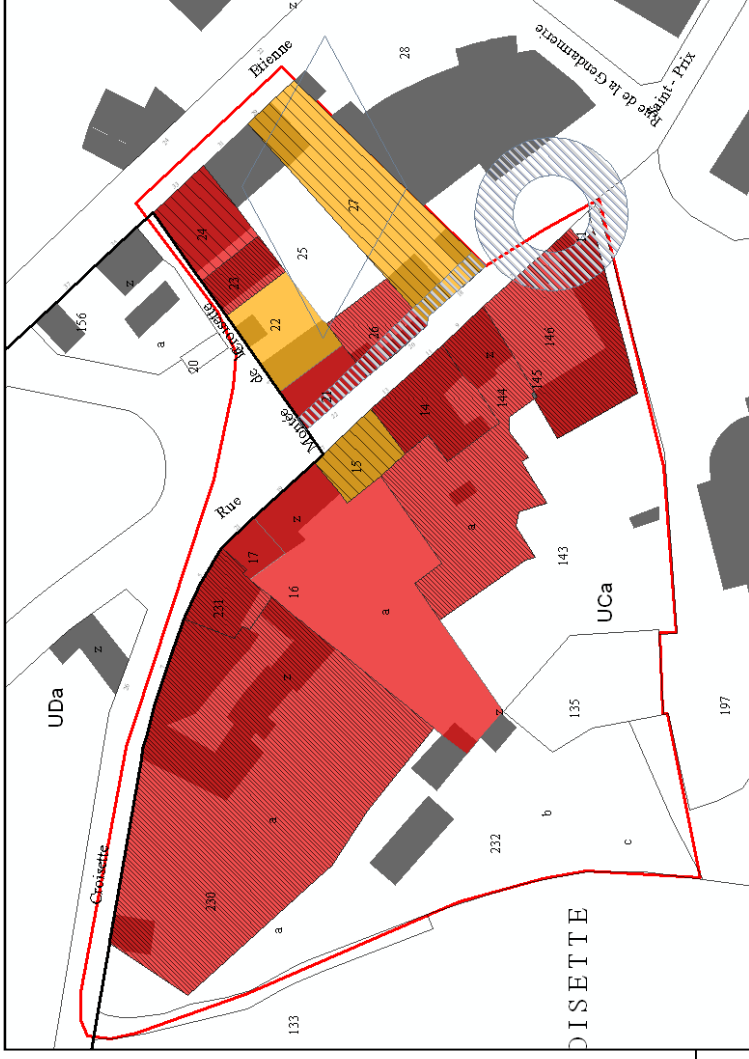
Lacets dangereux pour piétons

Réhabilitations partielles en bas de pente



# Lacets Frachon / Maurice Chomel





**POS : UCa**

Habitat ancien très dégradé

Rues très étroites

Anciennes pompes funèbres

Périmètre de la servitude 'Hôpital'

Emplacements réservés Saint-Prix Barou : agrandissement et rond-point



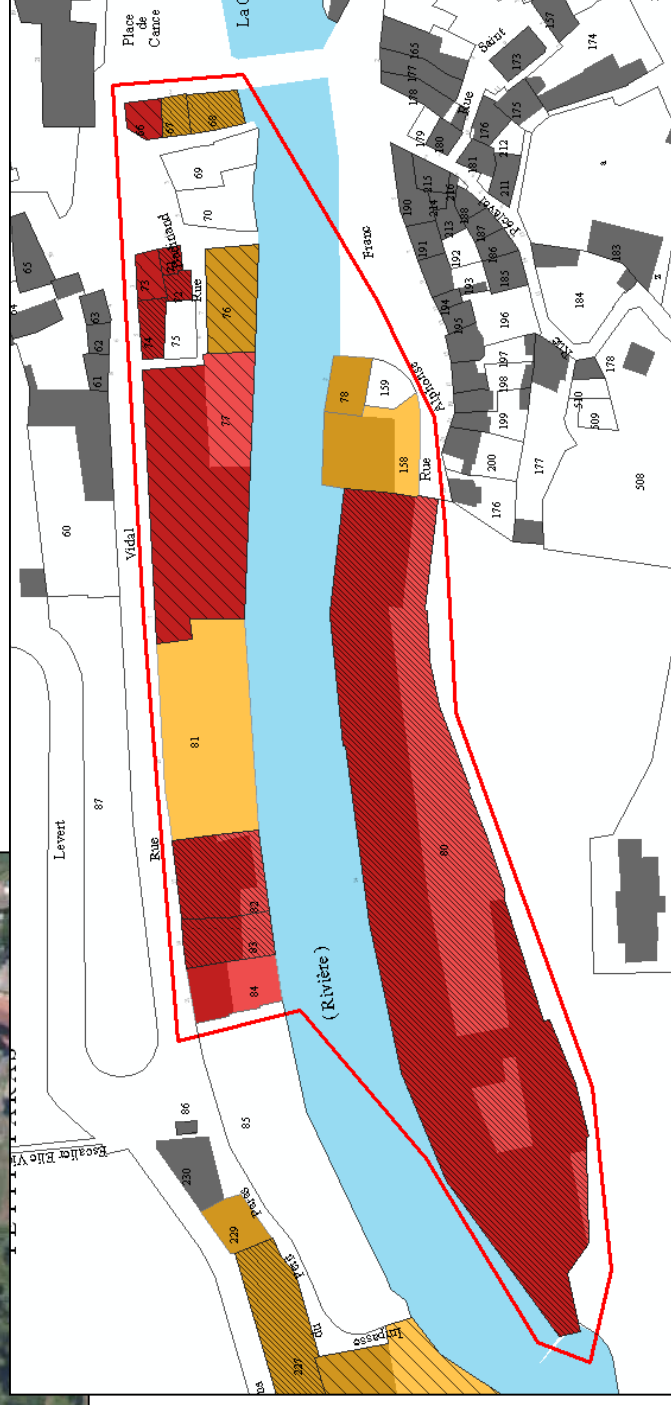


**POS : UBb**

Tanneries Franc en ruines (en partie démolies)

Friches industrielles le long de la rue Vidal  
(Ballons Chaize, Danaud)

Habitat dégradé



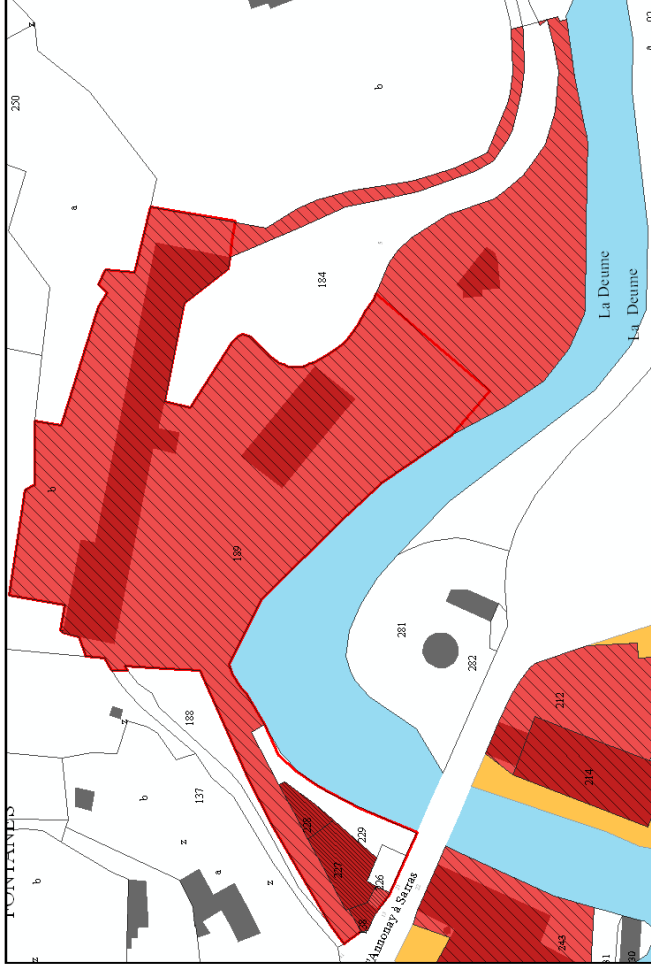
# Franc / Vidal



# Annonay



# Moulin Béthenod



**POS : UCb / UDb**

Moulin désaffecté, en mauvais état + parcelles très dégradées

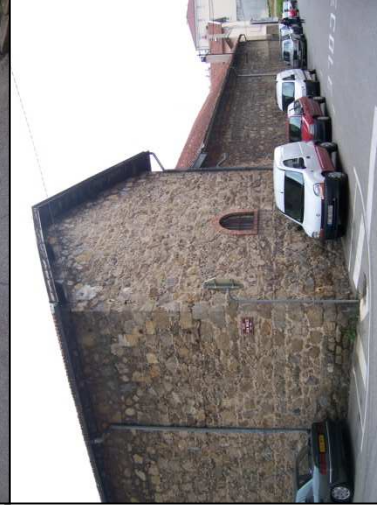
Majeure partie du site en zone inondable (zones rouge et bleue)

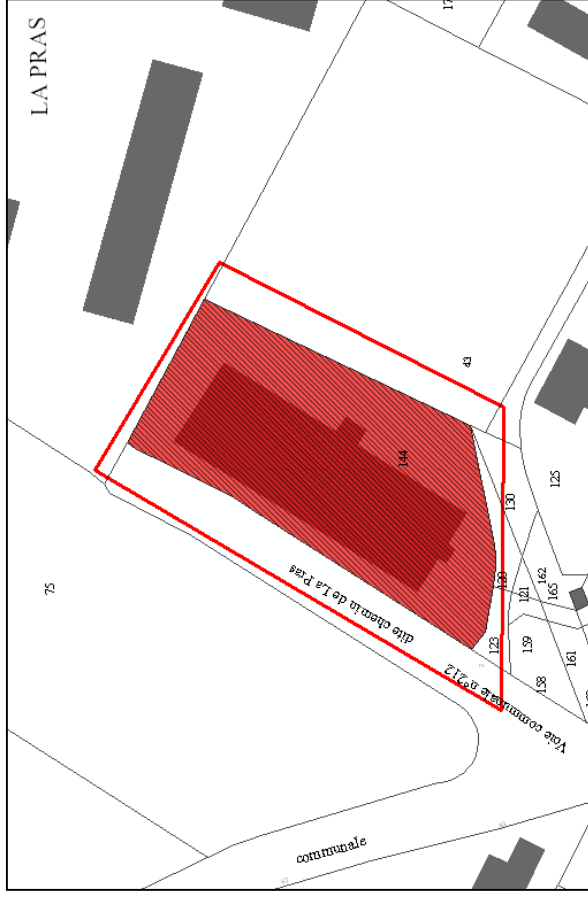
Parcelle 189 communale





**POS : UBa/Nd**  
Usines partiellement occupées  
Habitat dégradé  
Entrée de ville dévalorisée





**POS : UIIb**

Friche industrielle (bâtiment relativement récent),  
proche d'un ensemble de collectifs



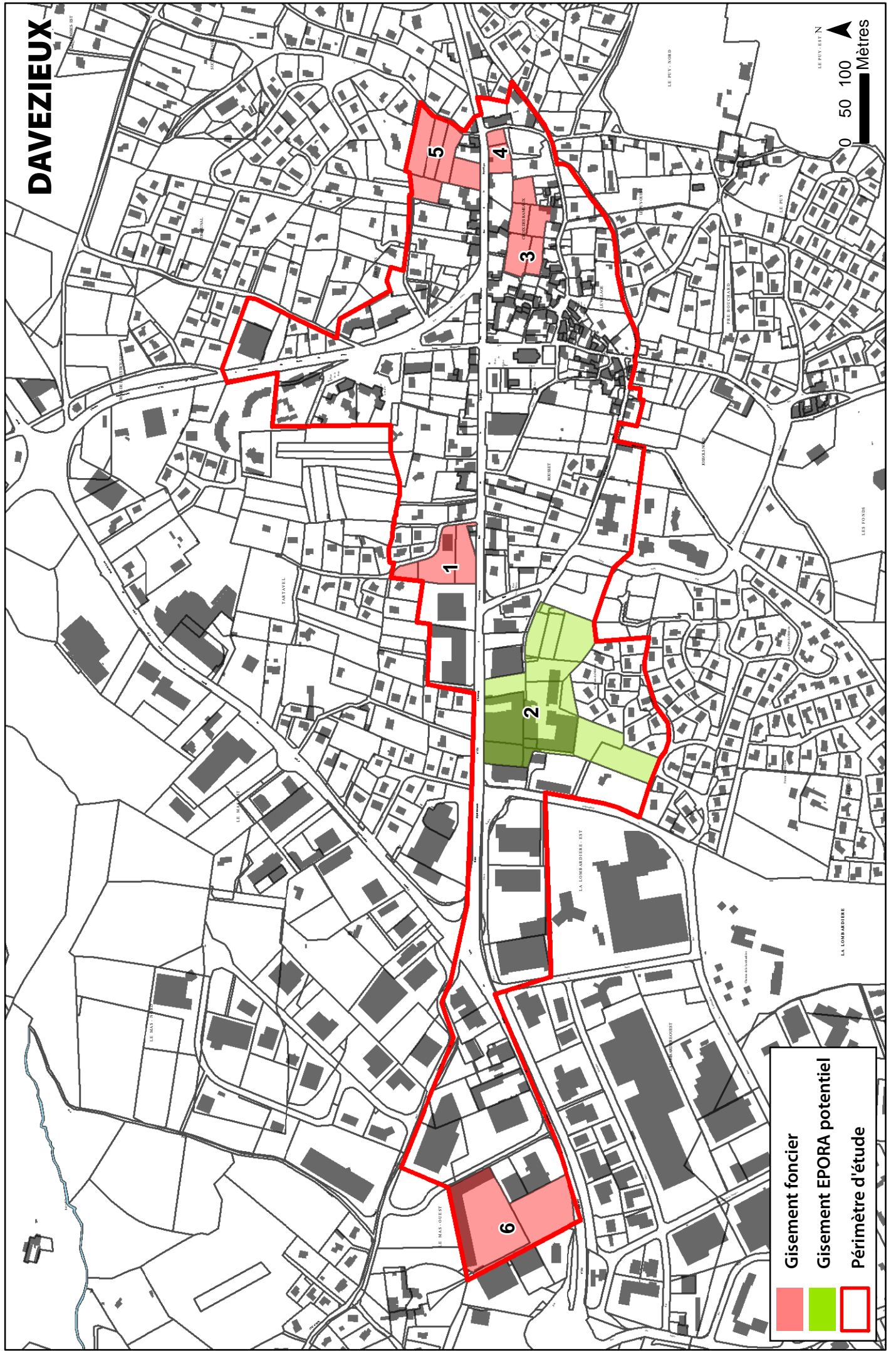


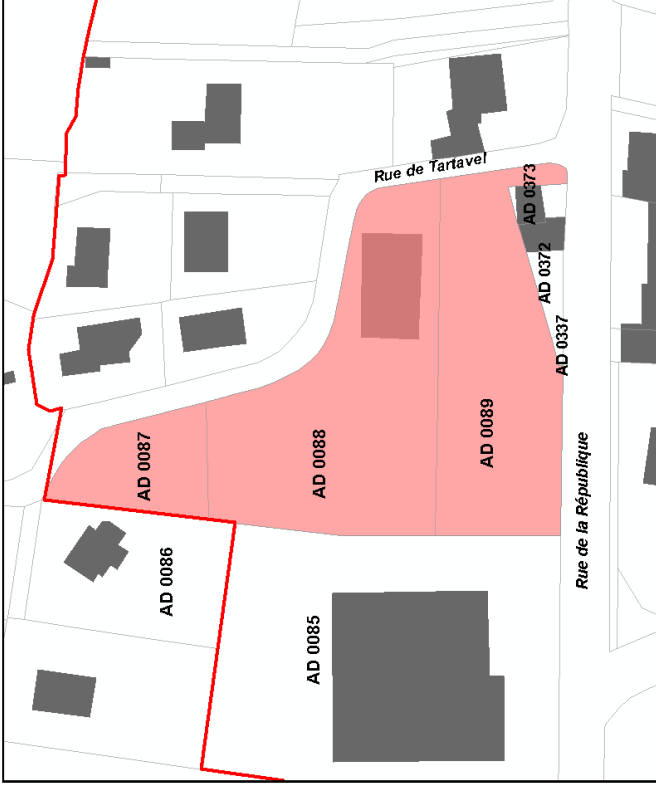
# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

## Davézieux

# DAVEZIEUX



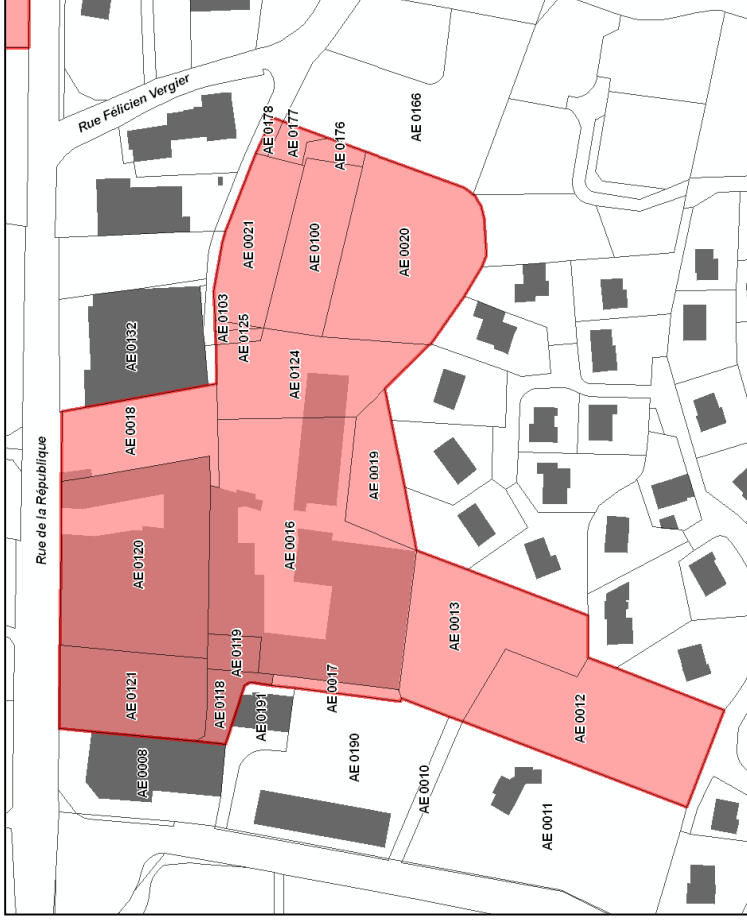


**Surface :** 6 158 m<sup>2</sup>

**PLU :** UB

Hangar agricole occupé +  
prés

**Propriété :** 1 privé (non  
vendeur)



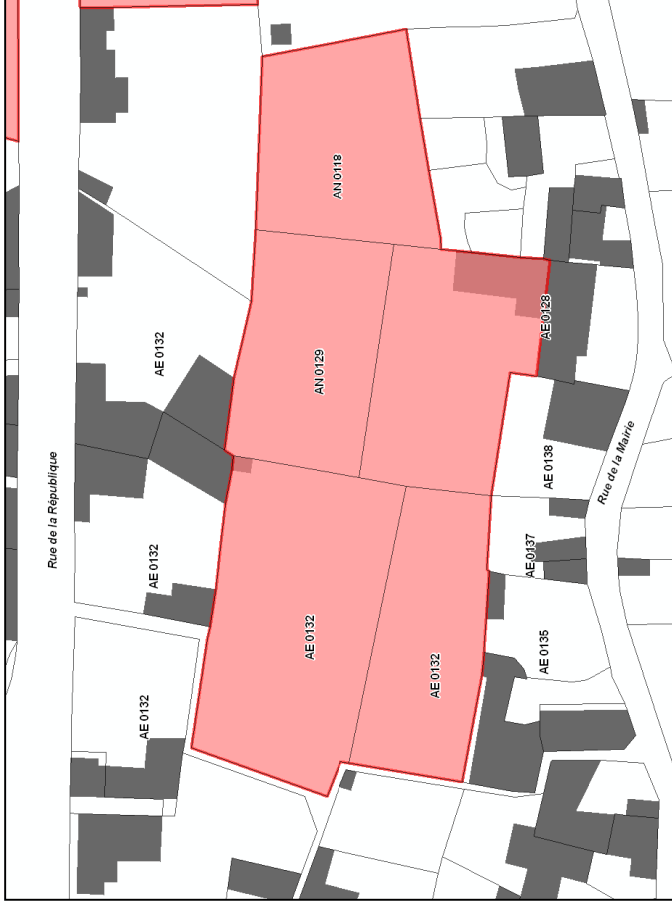
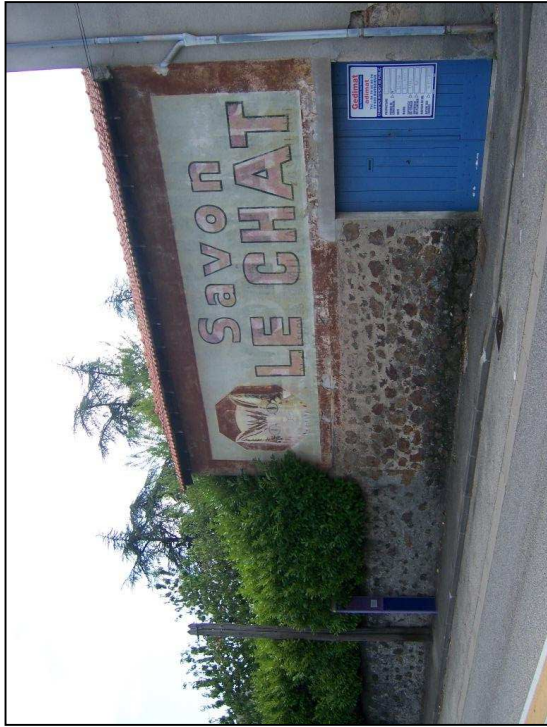
**Surface** : 30 428 m<sup>2</sup>

**PLU** : UB / UC

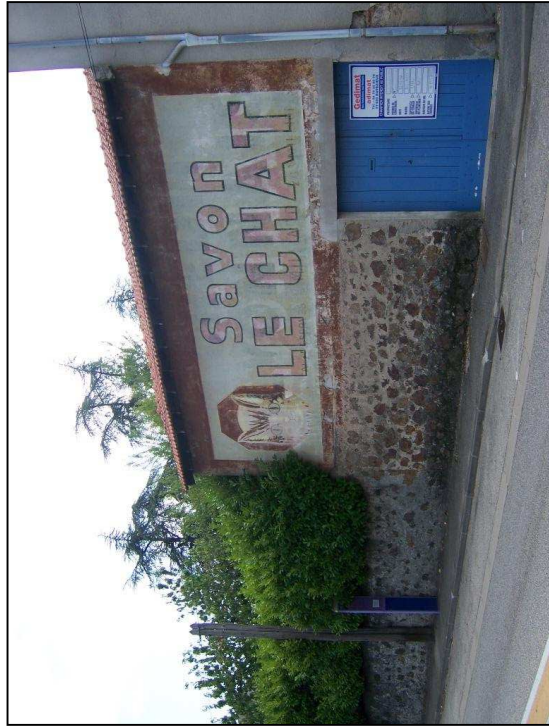
Ancienne usine Frappa  
(mauvais état) partiellement  
occupée+ prés entretenus

**Propriété** : 2 privés





**Surface : 6 691 m<sup>2</sup>**  
**PLU : UB**  
**Prés entretenus**  
**Propriété : 3 privés**

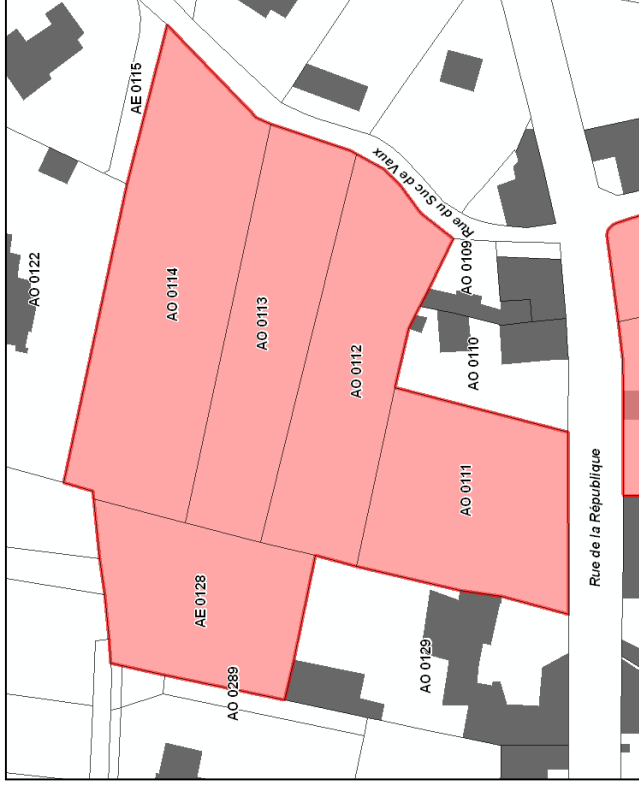


**Surface :** 1 884 m<sup>2</sup>

**PLU :** UA

Prés entretenus

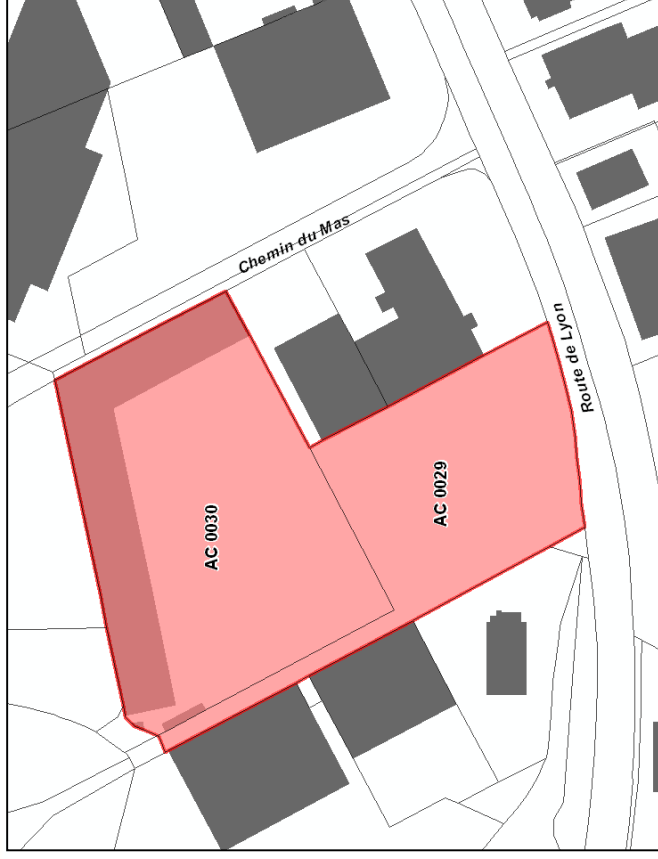
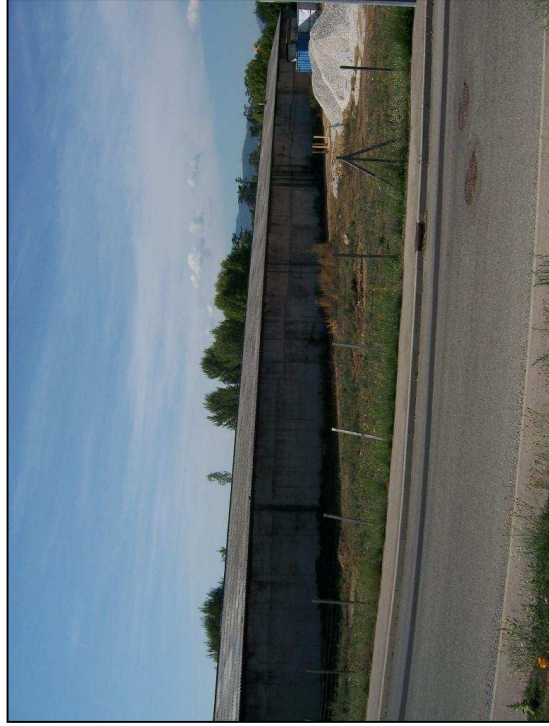
**Propriété :** 1 privé



**Surface : 9 141 m<sup>2</sup>**  
**PLU : UA / UC**  
**Prés entretenus**  
**Propriété : 2 privés**

Davézieux

Gisement n°6



**Surface** : 17 021 m<sup>2</sup>

**PLU** : UI

Ancien dépôt de travaux publics

**Propriété** : Indivision

# COMMUNE DE DAVEZIEUX

## Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**      **O : Opérationnel**

**F : Foncier**

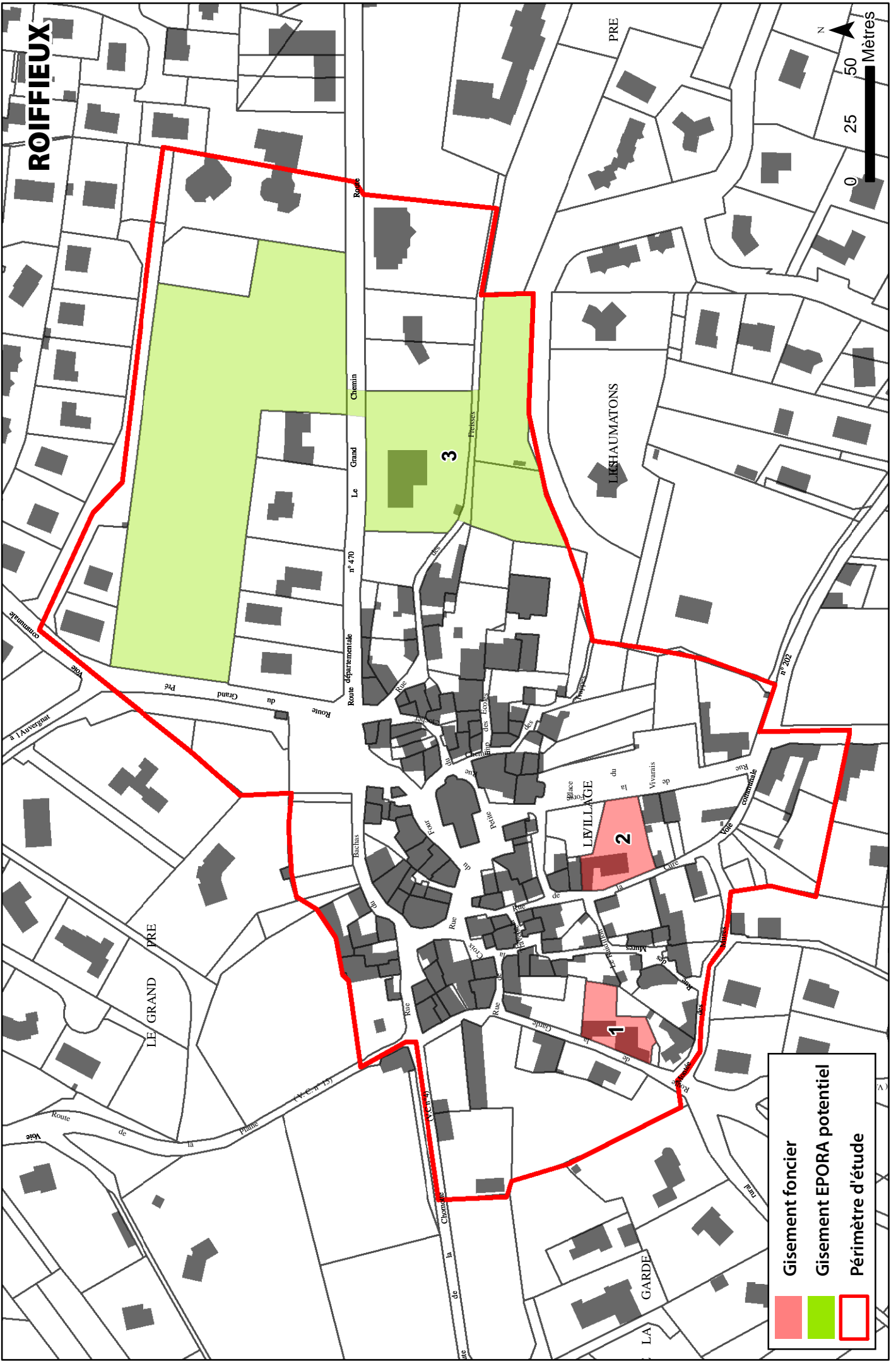
N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	6 158 (361)	Mixte	1 propriétaire non vendeur	Terrains vierges et hangar agricole partiellement utilisé	UB		Démolition / (re)construction	25-30	Intéressant pour voirie reliant la rue de la République à la rue de Tartavel	<b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale)
2	30 428 (10 031)	Mixte	Propriétaire non vendeur sur les parcelles non bâties Très partiellement en activité	Vacant / mauvais état Propriétaire vendeur (parcelles Frappa)	UB/UC		Démolition / (re)construction	90-110 (si démolition) + commerces le long de la rue de la République	Aujourd'hui sert d'entrepôt pour camions. Activité a été déplacée à un autre endroit dans la zone artisanale. Dépollution nécessaire. 2 parcelles vierges à l'arrière appartiennent au même propriétaire que le gisement 1 Partiellement en activité (véhicules électriques + gardiennage)	<b>F</b> Conventonnement avec EPORA (acquisition des parcelles privées + démolition + mixité du programme)  Et <b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale)
3	6 691 (162)	Non bâti	3 propriétaires privés différents		UB		Construction	15-20	Parcelle AN 0128: ancienne ferme réhabilitée en 2 logements en location.	<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
4	1 884 (0)	Non bâti	Propriétaire voisin s'est opposé au précédent permis de construire	Monopropriété	UA		Construction	5-6	Ancien projet de lotissement (7 logements) annulé à cause d'un recours de la voisine pour droit de vue.	<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
5	4 818 (0)	Non bâti		1 seul propriétaire privé Terrains vierges	UA / UC		Construction	30-35		<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
6	17 021 (3 089)	Mixte	Problème d'indivision (entre succession)	Vacant, très mauvais état	UI		Démolition / reconstruction pour de l'activité économique	0	Ancien dépôt de travaux publics, peu de pollution. Désaffecté depuis 1986.	<b>O</b> Initiative privée Et/ou <b>O</b> Recherche d'opérateurs par la CCBA et/ou la commune



# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

# Roiffieux



**ROIFFIEUX**

0 25 50  
Mètres

- Gisement foncier
- Gisement EPORA potentiel
- Périmètre d'étude

3

2

1

PRE

LESHAUMATONS

LE VILLAGE

LA GARDE

Route

Chemin

Le Grand

Route départementale n° 170

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Vieille route communale

Voie

Voie

Voie

Voie

Voie

Voie

Voie

Voie

LE GRAND

PRE

Route

Route

Route

Route

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Rue

Voie communale

Voie communale

Voie communale

Voie communale

Voie communale

Voie communale

Voie communale

Voie communale

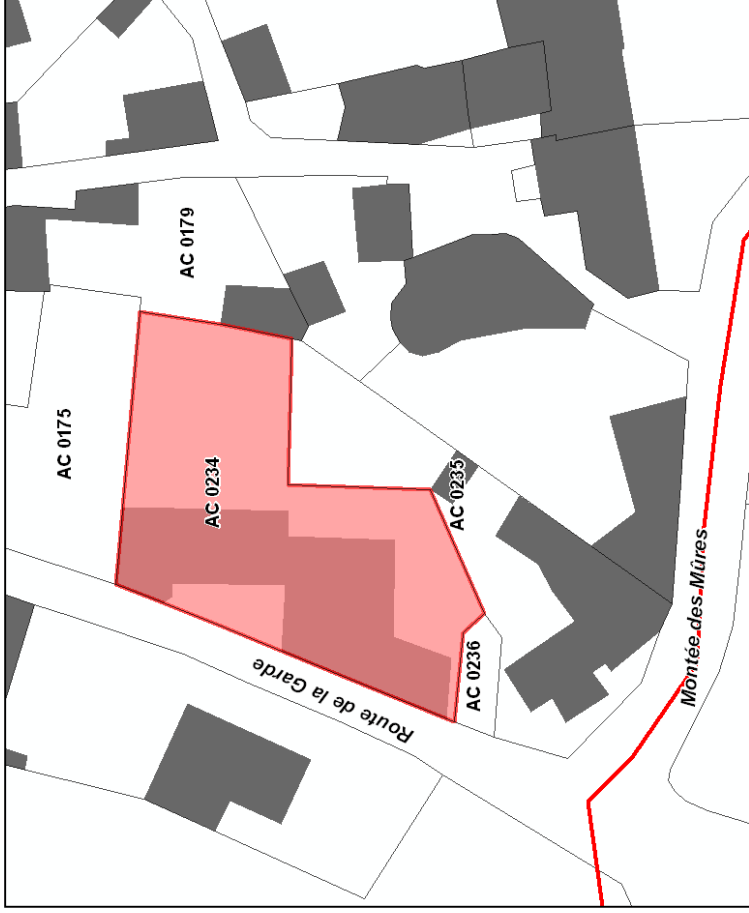
N

0

25

50

Mètres

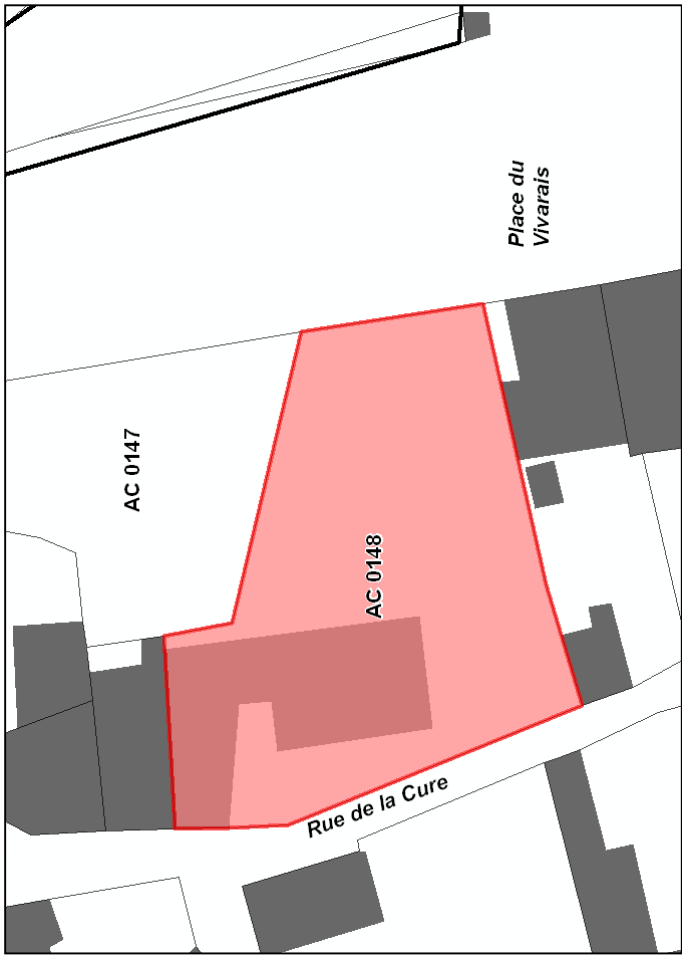


**Surface : 646 m<sup>2</sup>**

**PLU : UA**

**Maison occupée en mauvais état**





**Surface** : 868 m<sup>2</sup>

**PLU** : UA

Cure inoccupée, état moyen

**Propriété** : Commune



**Surface : 17 065 m<sup>2</sup>**

**PLU : UC**

**Pré entretenu à proximité de la  
Mairie + ancien entrepôt agricole  
en mauvais état + jardins**

**Propriété : 4 privés**

# COMMUNE DE ROIFFIEUX

## Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	646 (248)	Bâti			UA		Réhabilitation	1-2		<p><b>O</b> Information pour PLIG Et/ou</p> <p><b>F</b> Acquisition-amélioration par organisme social</p>
2	868 (196)	Bâti		Bâtiment communal, vacant	UA		Réhabilitation	2-3	Commune souhaite réhabiliter en logements	<p><b>O</b> Commune confie la parcelle à un organisme social avec un bail emphytéotique</p>
3	17 065 (384)	Mixte	Rétention foncière sur terrains proches de la Mairie	Bâtiment technique très peu utilisé Terrains vierges	UC		Démolition / (re)construction	50-65		<p><b>F</b> Conventionnement avec EPORA (acquisition des parcelles + démolition + mixité du programme) Et</p> <p><b>P</b> Outils de planification (servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement)</p>

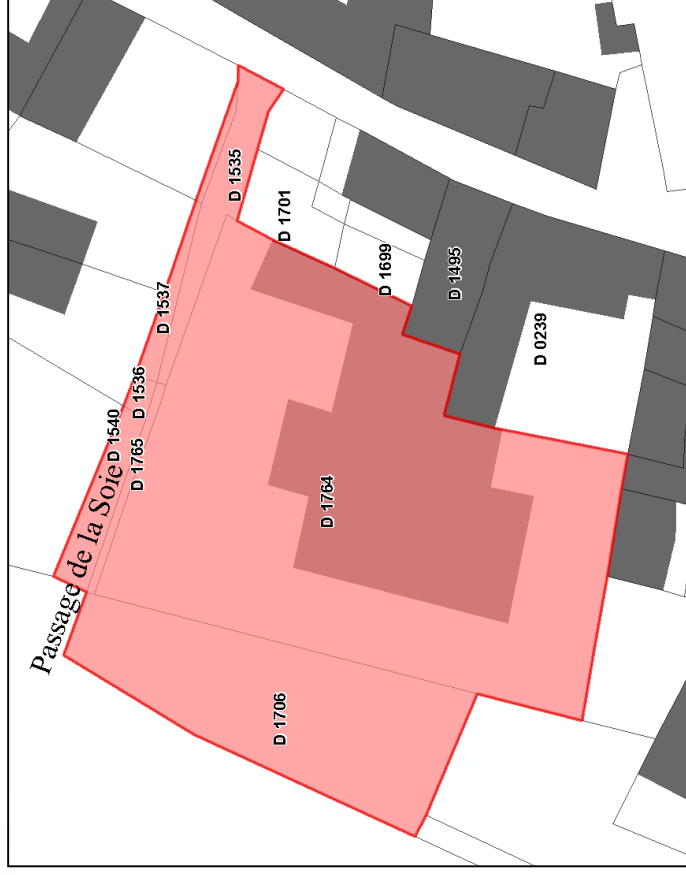


# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

# Vernosc-lès-Annonay





**Surface :** 3 036 m<sup>2</sup>  
**PLU :** UA  
Friche industrielle Jasco  
**Propriété :** Commune

# COMMUNE DE VERNOSC-LES-ANNONAY

Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	3 036 (770)	Bâti		Vacant Propriété communale	UA		Démolition / reconstruction	12-15	Désaffecté depuis une quinzaine d'années.  Une partie seulement occupée par salle des Jeunes. Anciens tissages / matériel électronique. Commune avait acquis ce terrain lors d'un échange (en 2000).  Bâtiment difficile à réutiliser, même si l'intérieur est agréable (lumineux, sheds).	<p><b>O</b> Recherche d'un opérateur pour un programme mixte de logements</p> <p>Ou</p> <p><b>O</b> Projet de réimplantation d'une compagnie chorégraphique ?</p> <p>Commune cède les parcelles ou les confie avec un bail emphytéotique</p>



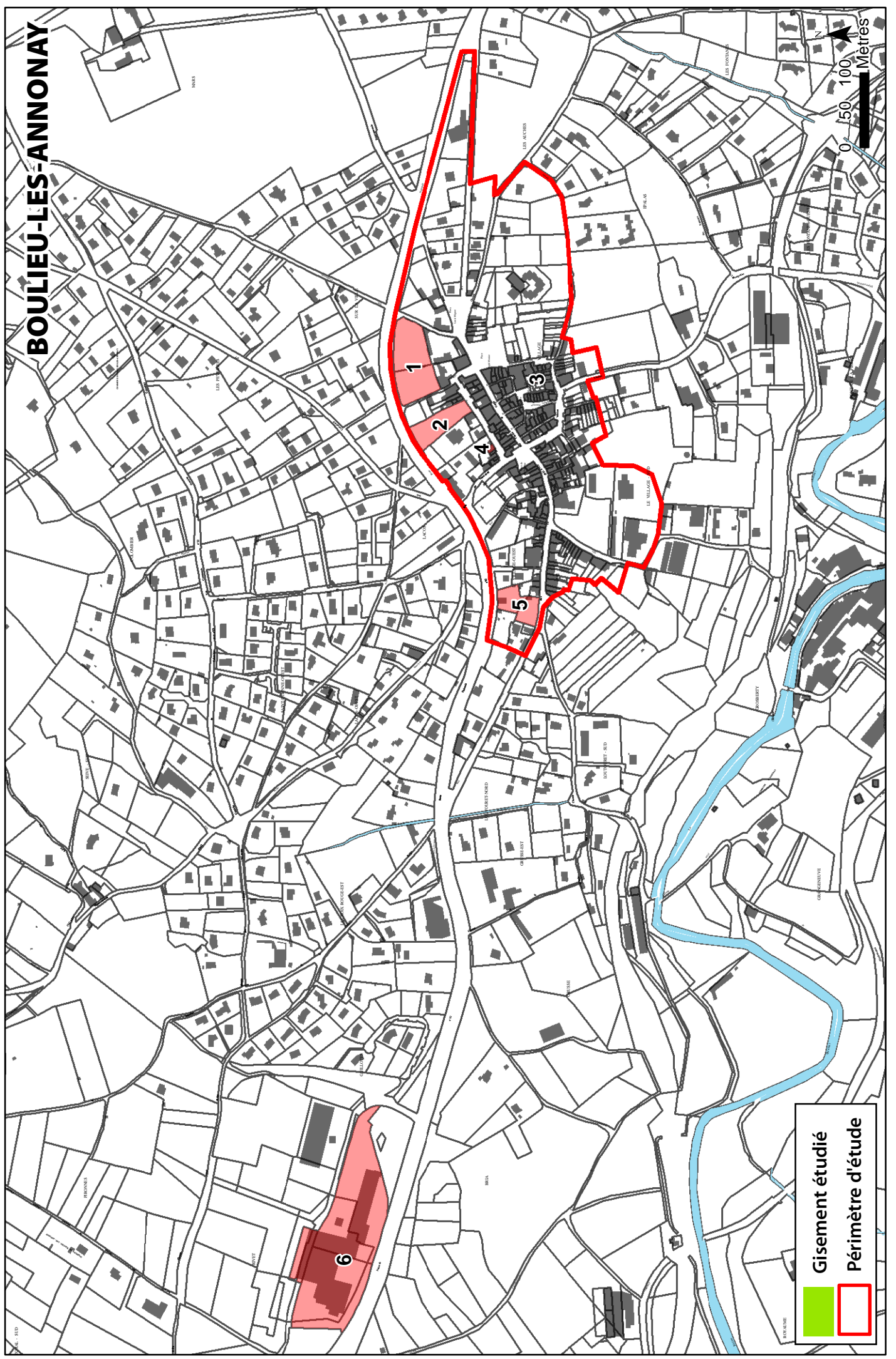
# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

# Bouliou-lès-Annonay



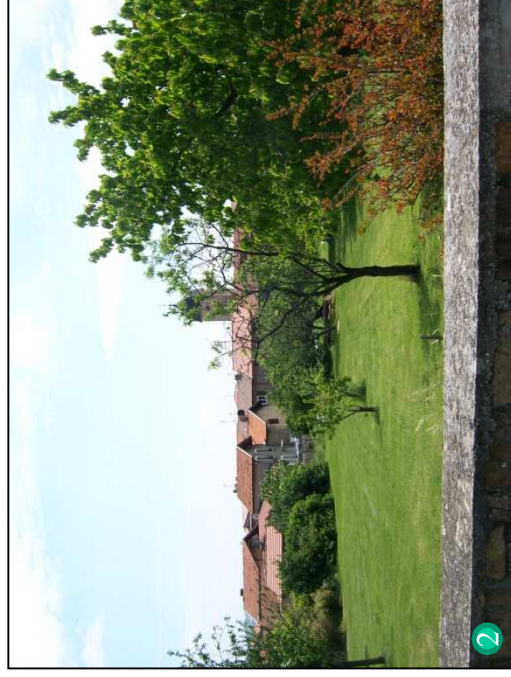
# BOULIEU-LES-ANNONAY



Gisement étudié

Périmètre d'étude

0 50 100  
Mètres

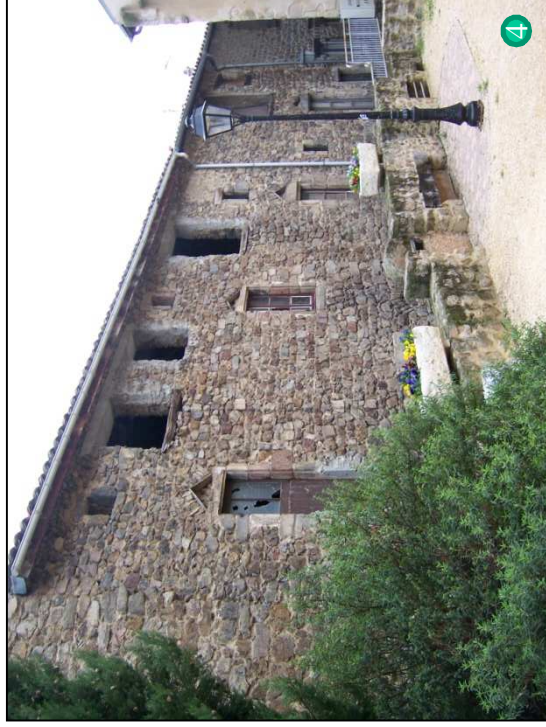


**Surface** : 5 175 et 2 321 m<sup>2</sup>

**POS** : UB

Terrains vierges (prés) entretenus

**Propriété** : 3 privés



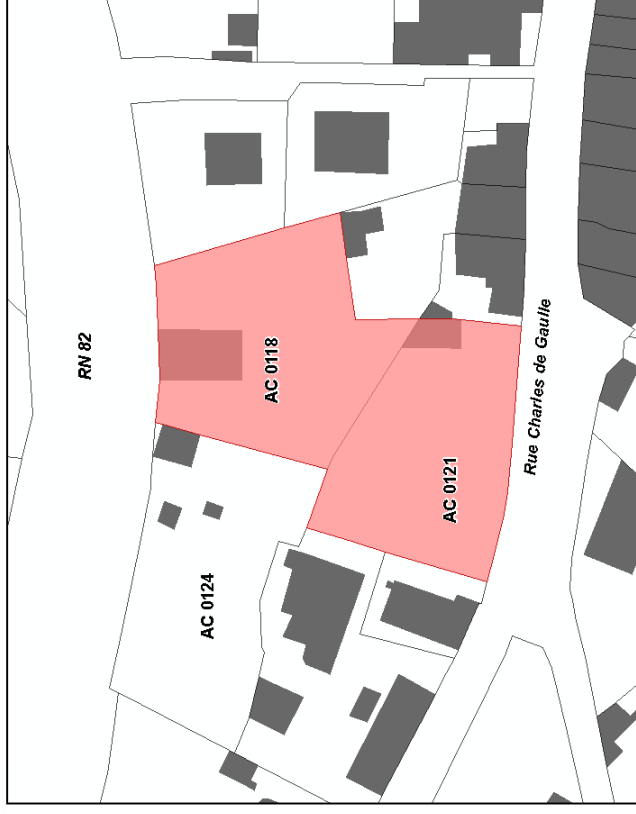
**Surface :** 87 et 99 m<sup>2</sup>

**POS :** UB

Bâtiments de logement en mauvais état, vacants

**Propriété :** 2 privés



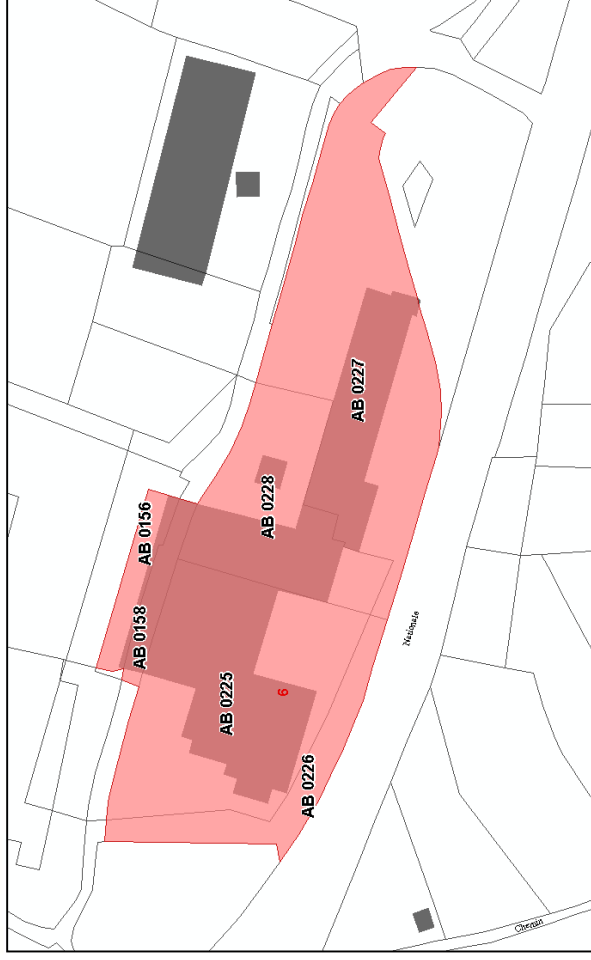
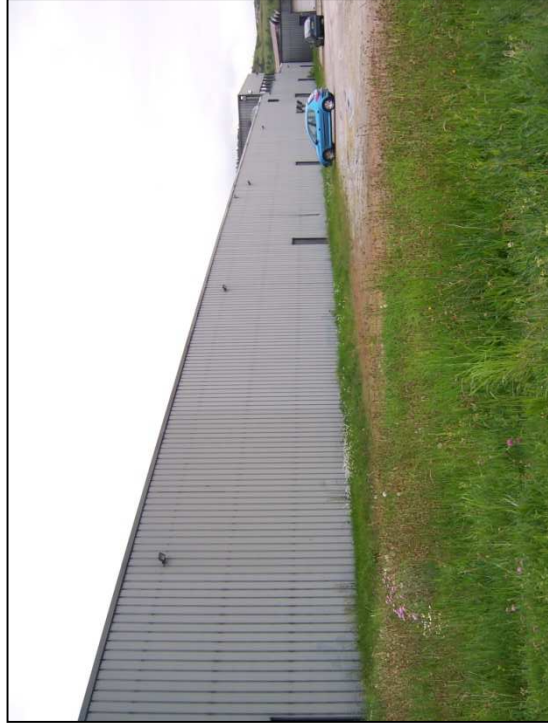


**Surface** : 1 956 m<sup>2</sup>

**POS** : UB

Terrains vierges peu entretenus et hangar en mauvais état

**Propriété** : 2 privés



**Surface :** 19 350 m<sup>2</sup>

**POS :** UIb

**Bâtiment industriel désaffecté, en bon état**

**Propriété :** Privée

# COMMUNE DE BOULIEU-LES-ANNONAY

Document d'urbanisme de référence POS

**P : Planification**    **O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	5 175 (10)	Non bâti		Terrain vierge	UB		Construction	20-25 logements		<b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale)
2	2 321 (0)	Non bâti		Terrain vierge	UB		Construction	10-15 logements		<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
3	99 (99)	Bâti		Vacant, en mauvais état	UB		Réhabilitation	2-3		<b>O</b> Information pour PIQ
4	87 (87)	Bâti		Vacant, en mauvais état	UB		Réhabilitation	2		<b>O</b> Information pour PIQ
5	1 956 (130)	Mixte	2 propriétés privées	Terrains vierges avec hangar en mauvais état	UB		Démolition / (re)construction	5-10		<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
6	19 350 (7 863)	Bâti		Bâtiment industriel désaffecté	Ulb		Réhabilitation / réutilisation	0	Liens avec station d'épuration également désaffectée	<b>O</b> Mise en relation avec la CCBA pour un nouvel exploitant

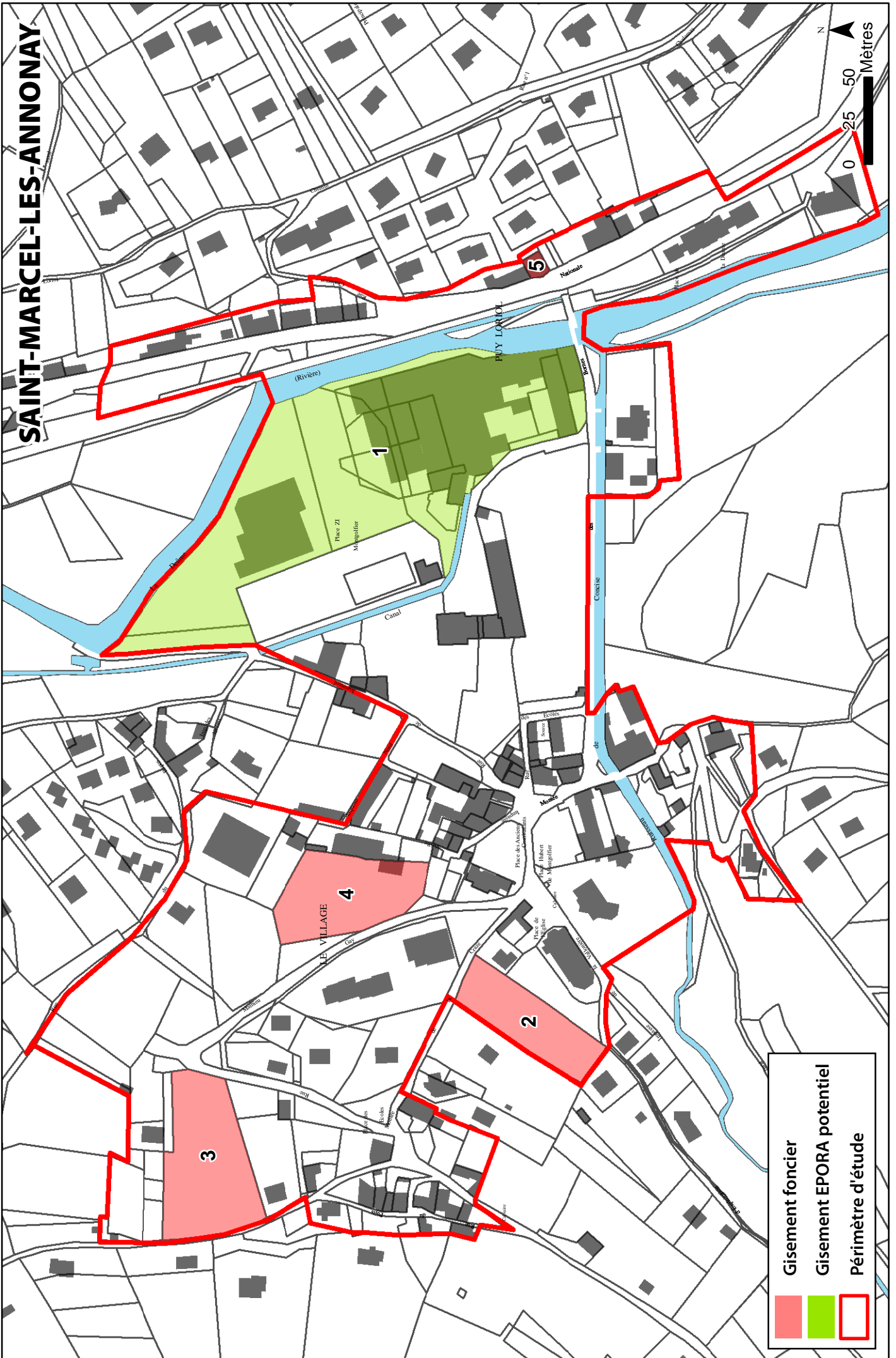


# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

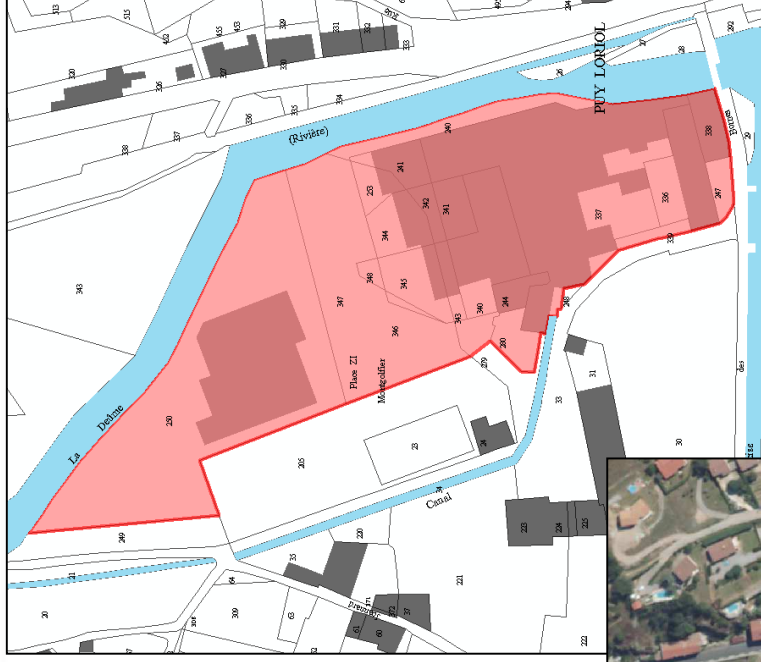
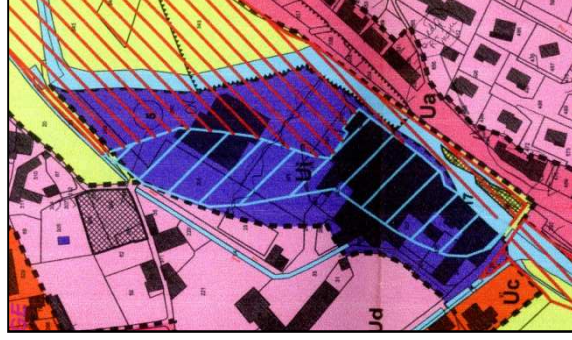
# Saint-Marcel-lès-Annonay

# SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY



Gisement foncier  
 Gisement EPORA potentiel  
 Périmètre d'étude





**Surface : 18 995 m<sup>2</sup>**

**PLU : U1 (partie en zone inondable)**

**Entreprise vacante + entreprise en activité qui devrait déménager**

**Propriété : 3 privés**

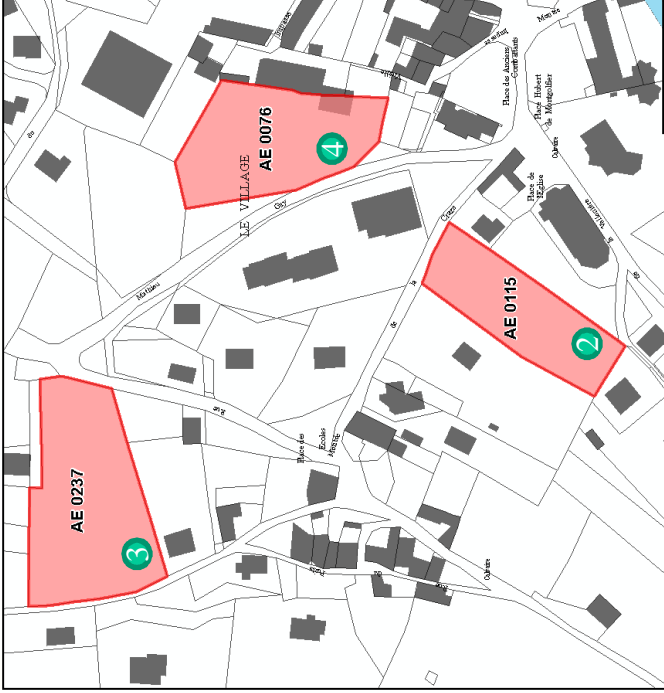
# Saint-Marcel-lès-Annonay

# Gisements n°2, 3 et 4



**Surface : 2 577 m<sup>2</sup>**

**Surface : 4 189 m<sup>2</sup>**



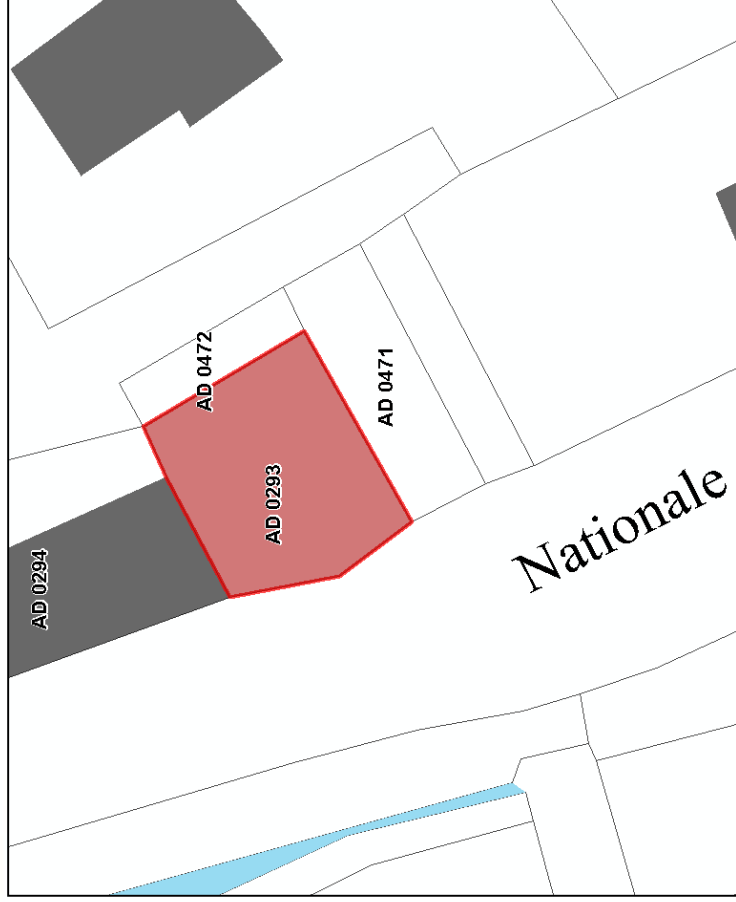
Terrains vierges

Propriétés : Privés

PLU : Uc

**Surface : 3 369 m<sup>2</sup>**





**Surface :** 153 m<sup>2</sup>

**PLU :** Ua

Maison en mauvais état,  
à vendre

**Propriété :** 1 privé



# COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY

## Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**    **O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	18 995 (6 412) (12 780 de surface au sol non inondable)	Bâti	1 entreprise (Fibox) en activité	Partie 'Degrand' en vente depuis 2 ans  Entrepris en activité pourrait être délocalisée	U1	En partie en zone inondable (zones de risque faible et de risque fort) dans le PPRI	Démolition / (re)construction  Bâtiment Fibox à conserver ?	60-65	Plusieurs entreprises successives (Canson, plastiques, Maille Stop Tissage)  Un canal passe sous le gisement et sert à alimenter les usines Canson  Commune souhaite urbaniser ce secteur, stratégique pour entrée de ville. Locatif en priorité  Valeur est passée de 1M€ à 450 000 €.  Contacts avec Adis	<b>F</b> Conventonnement avec EPORA (acquisition des parcelles privées + démolition + mixité du programme)
2	2 011 (0)	Non bâti	Propriétaire privé non vendeur		Uc	Orientation d'Aménagement dans le PLU	Construction	5-10		<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale)
3	4 189 (0)	Non bâti	Propriétaire privé non vendeur		Uc		Construction	15-20		<b>P</b> Outils de planification (orientation d'aménagement, servitude de mixité sociale)  Ou  <b>O</b> Initiative privée
4	3 369 (0)	Non bâti	Propriétaire privé non vendeur		Uc	Orientation d'Aménagement dans le PLU	Construction	15-20		<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale)
5	153 (153)	Bâti		En vente, mauvais état, vacant	Ua		Réhabilitation	1-2		<b>O</b> Information pour PLG  Et/ou  <b>O</b> Acquisition-amélioration par organisme social (mise en contact par la commune ou la CCBA)

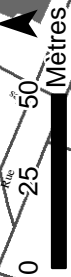
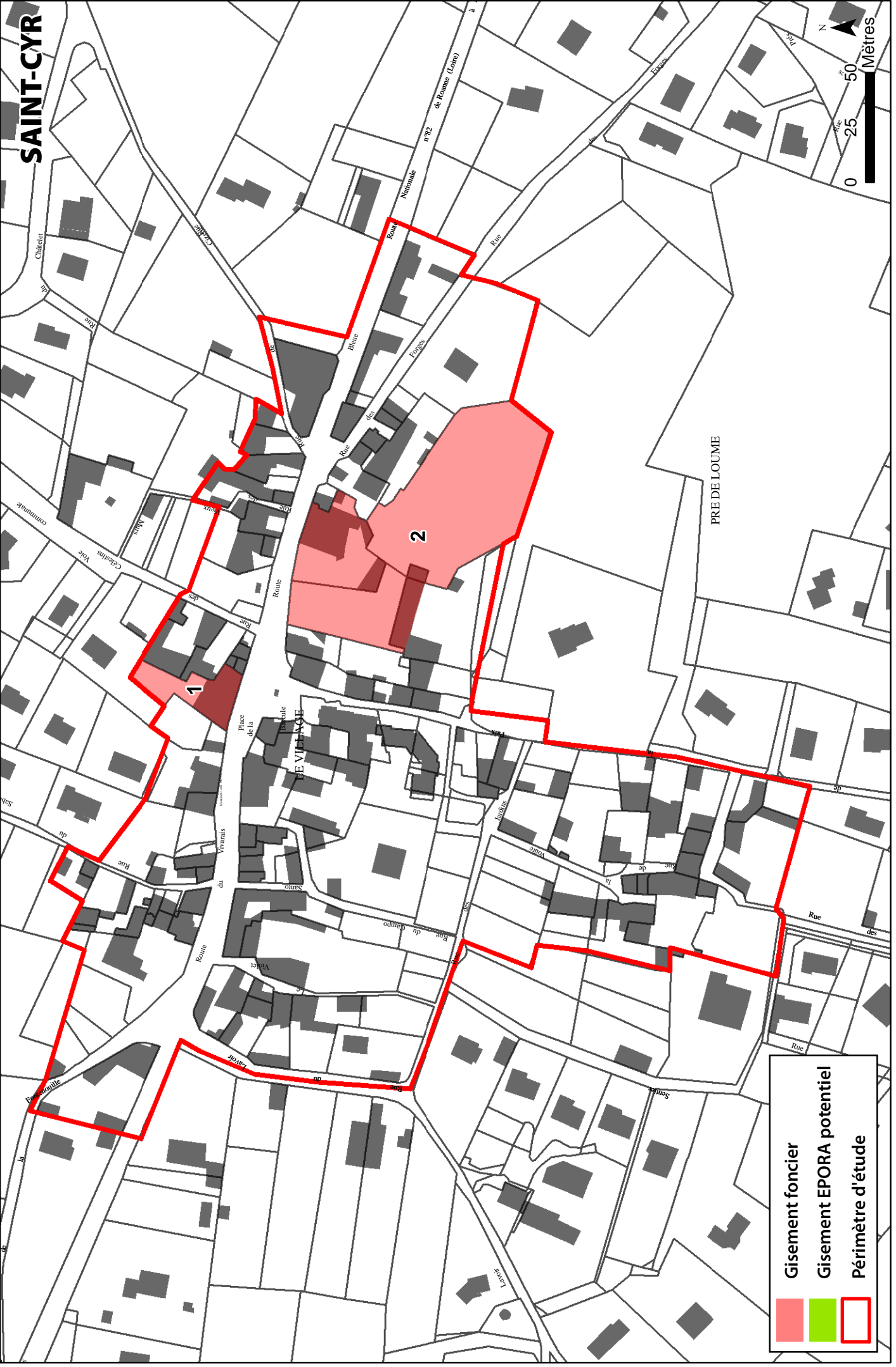





# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

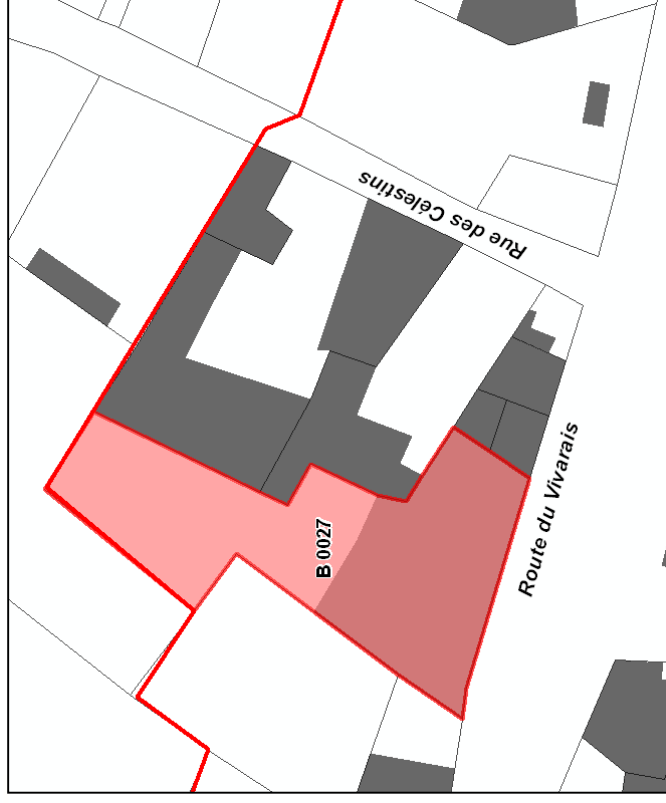
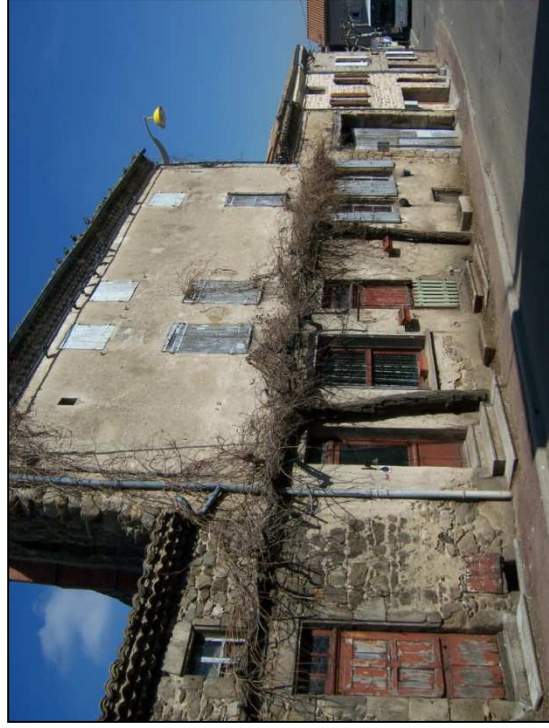
# sur le territoire de la CCBA

# Saint-Cyr

**SAINT-CYR**



	Gisement foncier
	Gisement EPORA potentiel
	Périmètre d'étude

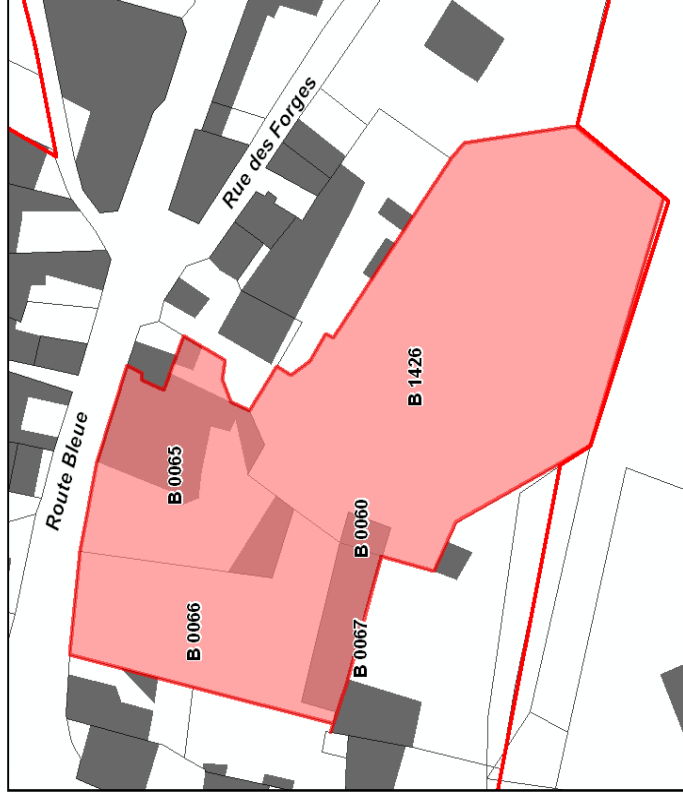


**Surface :** 742 m<sup>2</sup>

**PLU :** Ub

Maison occupée, en très mauvais état

**Propriété :** 1 privé



**Surface :** 6 954 m<sup>2</sup>

**PLU :** Ub

Pré entretenu, Chemin et grange en mauvais état, ferme réhabilitée en petite partie

**Propriété :** 3 privés



# COMMUNE DE SAINT-CYR

## Document d'urbanisme de référence

PLU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	742 (367)	Bâti	Propriétaire ne souhaite pas réhabiliter (couple avec une bonne situation)	Mauvais état	Ub		Réhabilitation	1	Donne une mauvaise image du centre-bourg Ancien café / boulangerie	<b>O</b> Information pour PIG Ou <b>O</b> Arrêté de ravalement de façades (intéressant si rue entière concernée)
2	6 954 (858)	Mixte	Rétention foncière sur B 1426 et B 0060 (propriétaire de nombreux terrains sur la commune) 4 propriétaires privés différents		Ub		Démolition / (re) construction Réhabilitation sur B 65 ?	25-30 (si démolition)	B 0065 réhabilitée en petite partie.	<b>O</b> Information pour PIG (si réhabilitation) Et/ou <b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale)

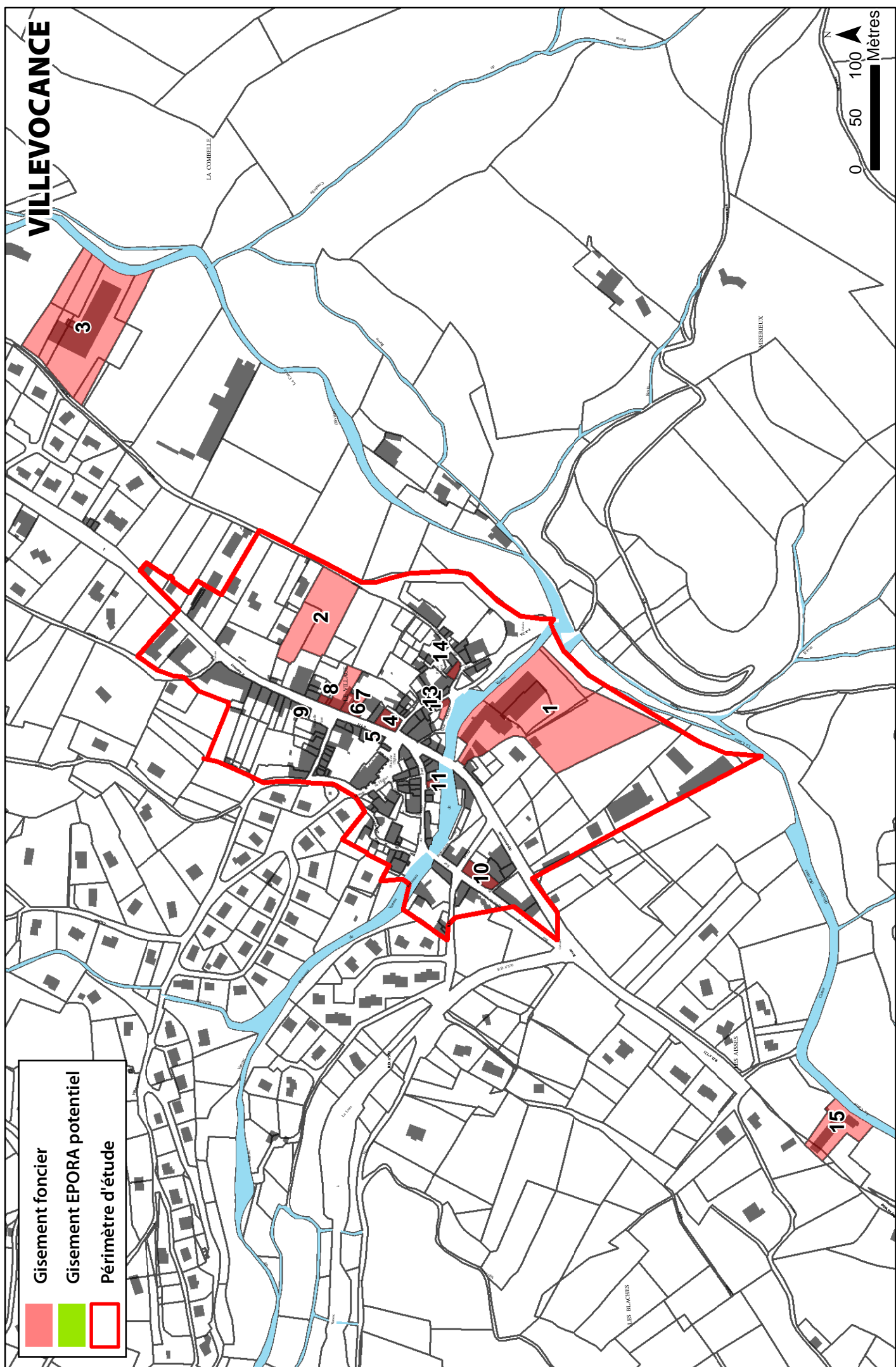
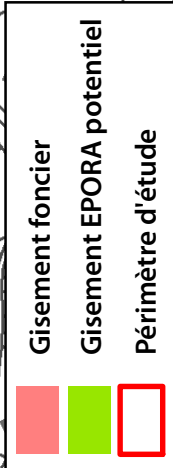


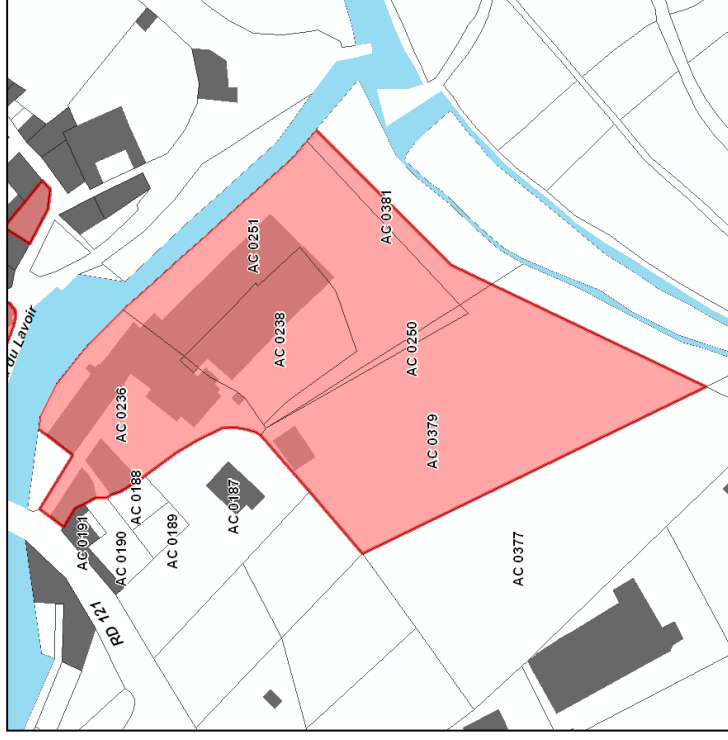
# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

**Villevoclance**

# VILLEVOCANCE



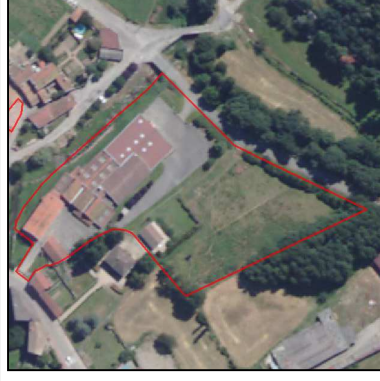


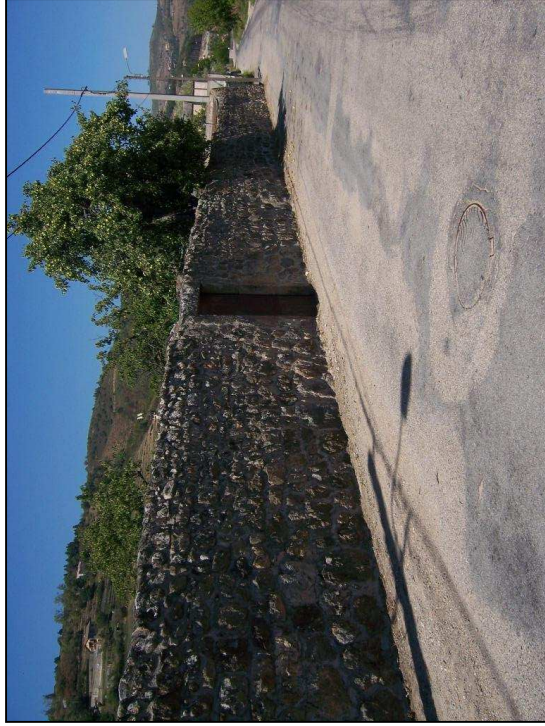
**Surface** : 11 345 m<sup>2</sup>

**PLU** : Uj / Uc

Anciens tissages Manoha, à louer

**Propriété** : 1 privé





**Surface** : 3 502 m<sup>2</sup>

**PLU** : Ua

Prés entretenus

**Propriété** : ?



**Surface : 8 976 m<sup>2</sup>**

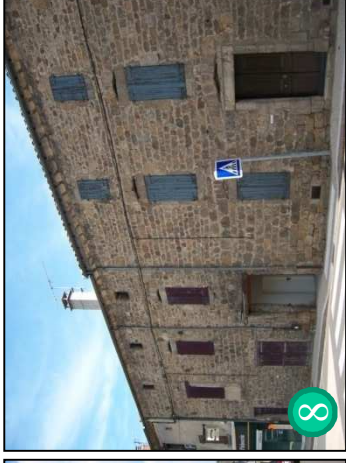
**PLU : Uj**

**Ancienne usine de pneus en bon état**

**Propriété : ?**

# Besoins en réhabilitation de logements

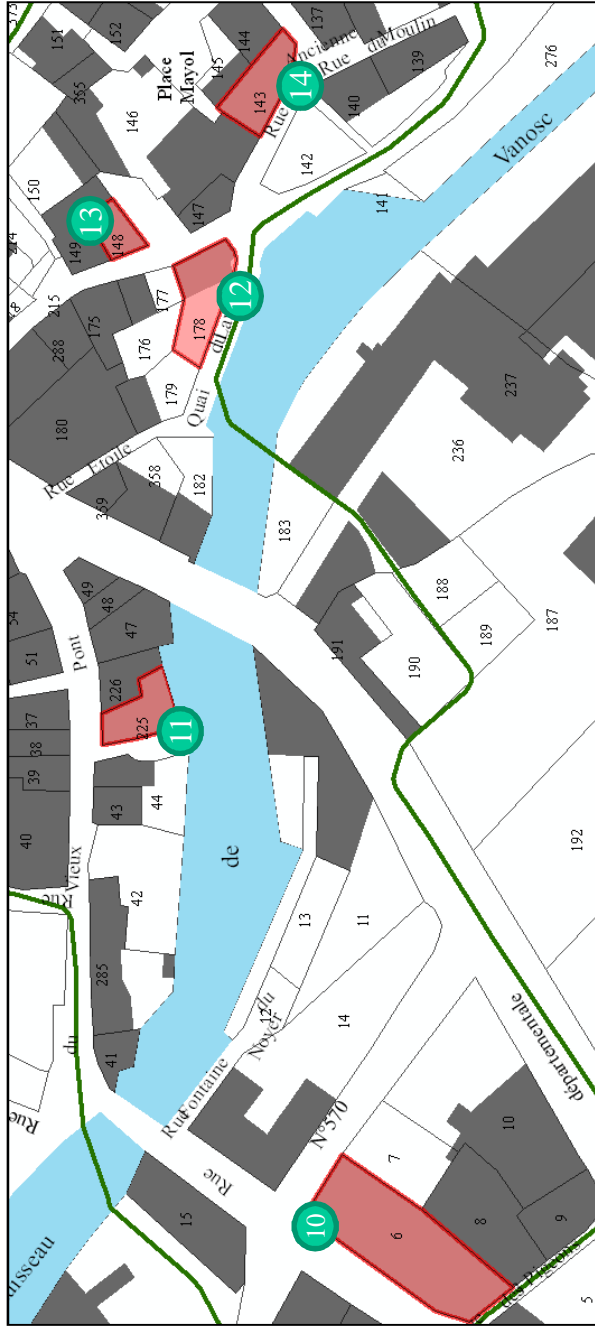




PLU : Ua  
Propriétés : Privés

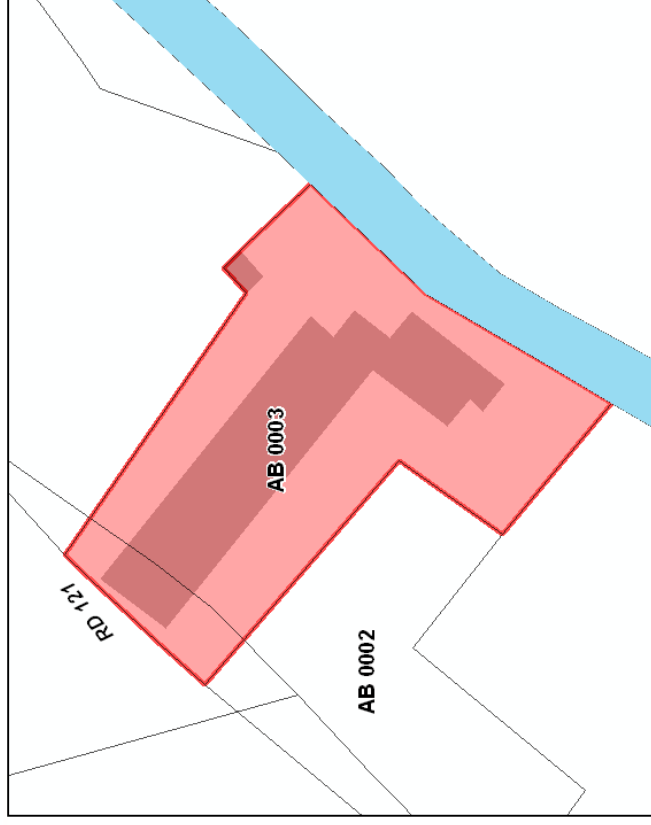


Gisements n°10 à 14



PLU : Ua  
 Propriété : Privés





**Surface** : 3 502 m<sup>2</sup>

**PLU** : Uc

Grand bâtiment  
partiellement inoccupé

# COMMUNE DE VILLEVOCANCE

## Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	11 345 (2 326)	Mixte	Propriétaire ne veut pas louer Dissolution de la société n'est pas complètement terminée	Vacant, à vendre 1 seul propriétaire	Uj/Uc		Réhabilitation / réutilisation  +  Possibilité d'extension	0	Vacant (tissages Manoha), Entreprises intéressées pour racheter  Partie + récente date d'une vingtaine d'années. Nord du site : annexes  Parcelle AC 0191 (hors gisement) : partie habitée par propriétaire (résidence secondaire)	<b>O</b> Mise en relation par la CCBA avec un nouvel exploitant
2	3 502 (0)	Non bâti	2 propriétaires privés	Continuité du programme de logements groupés Habitat Dauphinois	Ua		Construction	8-10		<b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale)
3	8 976 (2 027)	Bâti		Vacant, à vendre	Uj		Réutilisation	0	Ancienne usine Eyraud (stockage de pneus) SDIS intéressé	<b>O</b> Mise en relation par la CCBA avec un nouvel exploitant
4	3 15 (315)	Bâti		Vacant	Ua		Réhabilitation	4-5 + commerce	Boucherie va fermer en juillet 2010 + ancien bar. Commune n'a pas les moyens d'acheter. Le pas de porte risque de se transformer en habitat.	<b>O</b> Information pour PIG / OPAH Et/ou <b>O</b> Acquisition-amélioration par opérateur pour logement + commerce Et/ou <b>P</b> Outils de planification (Réglementation des pas de porte, interdiction de changement d'usage des rez-de-chaussée dans les rues commerçantes dans le cadre d'une modification du PLU)  Ou <b>P</b> FISAC Commerce de proximité en milieu rural

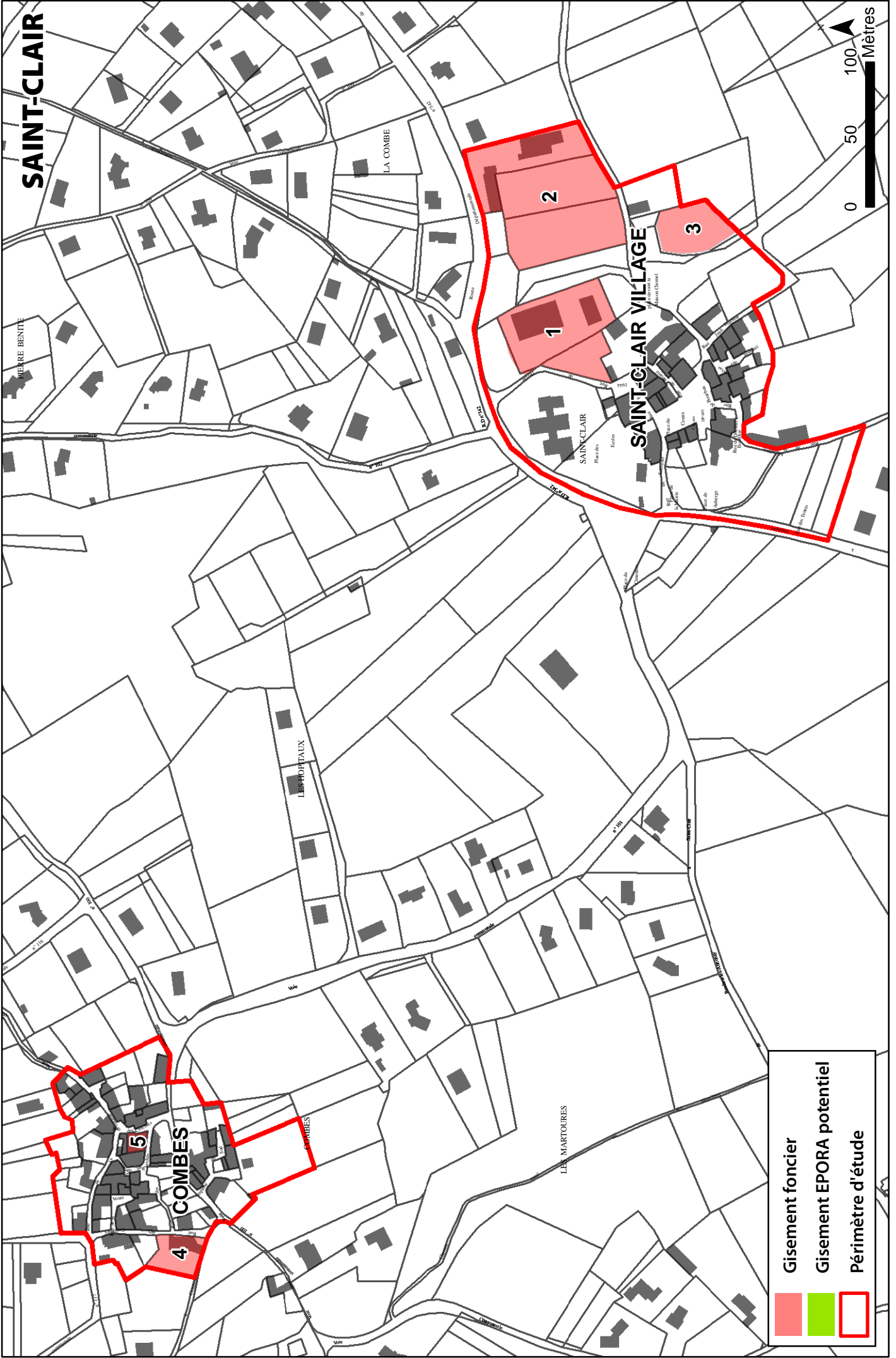
5	75 (75)	Bâti		Mauvais état, vacant	Ua			Réhabilitation	1			○ Information pour PIG / OPAH
6	228 (124)	Bâti		Mauvais état, partiellement occupé	Ua			Réhabilitation	1-2		Supérette Proxy rarement ouverte	○ Information pour PIG / OPAH
7	144 (120)	Bâti		Vacant, mauvais état	Ua			Réhabilitation	1-2			○ Information pour PIG / OPAH
8	662 (265)	Bâti	Partiellement occupé		Ua			Démolition partielle ou Réhabilitation	2-3		Passage ouvert: 369 Bâtiment: 366 en partie réhabilitée Parcelle 164, résidence secondaire	○ Information pour PIG / OPAH ou P Outils de planification (Orientation d'aménagement, emplacement réservé pour voie publique) si souhait de démolition, par exemple sur la parcelle 164
9	80 (75)	Bâti		Vacant en partie	Ua			Réhabilitation (partie Est)	1		Une partie occupée par cabinet d'infirmières	○ Information pour PIG / OPAH
10	424 (424)	Bâti		Une partie vacante	Ua			Réhabilitation	2-3			○ Information pour PIG / OPAH
11	100 (100)	Bâti		Mauvais état	Ua		Zone inondable (rouge)	Réhabilitation	1-2			○ Information pour PIG / OPAH
12	139 (62)	Bâti		Vacant, Mauvais état	Ua		Zone inondable (rouge)	Réhabilitation	1			○ Information pour PIG / OPAH
13	56 (56)	Bâti		Vacant, Mauvais état	Ua			Réhabilitation	1			○ Information pour PIG / OPAH
14	118 (118)	Bâti		Vacant, Mauvais état	Ua			Réhabilitation	1-2			○ Information pour PIG / OPAH
15	1724 (542)	Bâti		Mauvais état, partiellement occupé	Uc			Réhabilitation	4-5			○ Information pour PIG / OPAH Et/ou ○ Acquisition-amélioration par organisme social

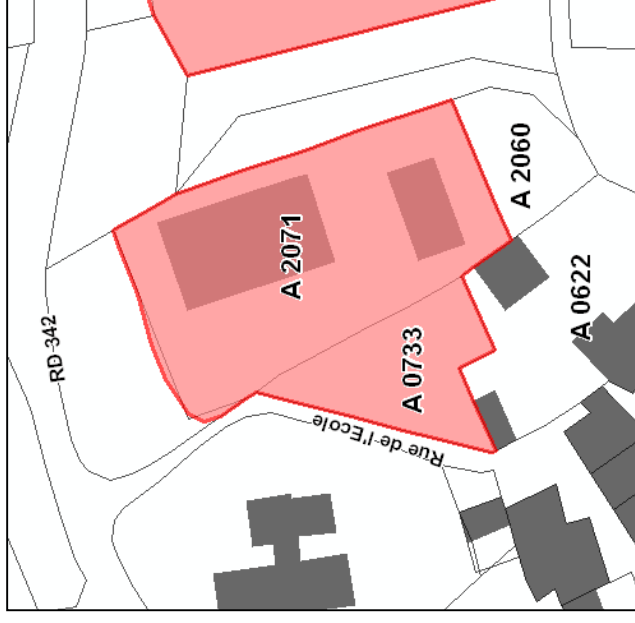
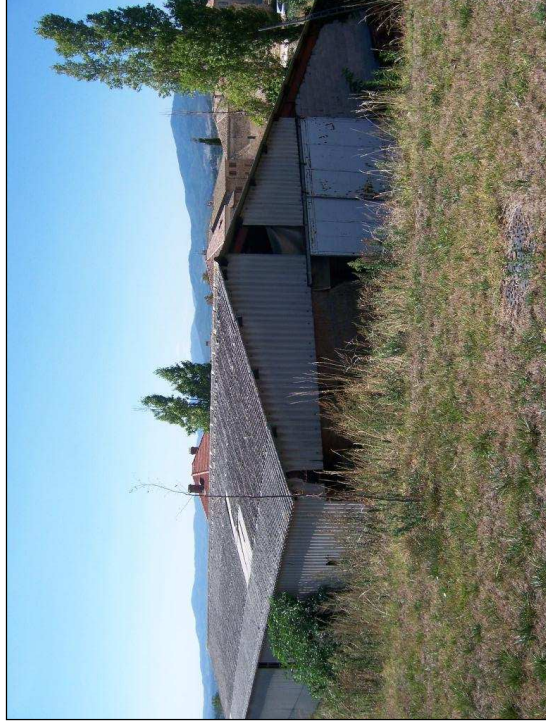


# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

## Saint-Clair



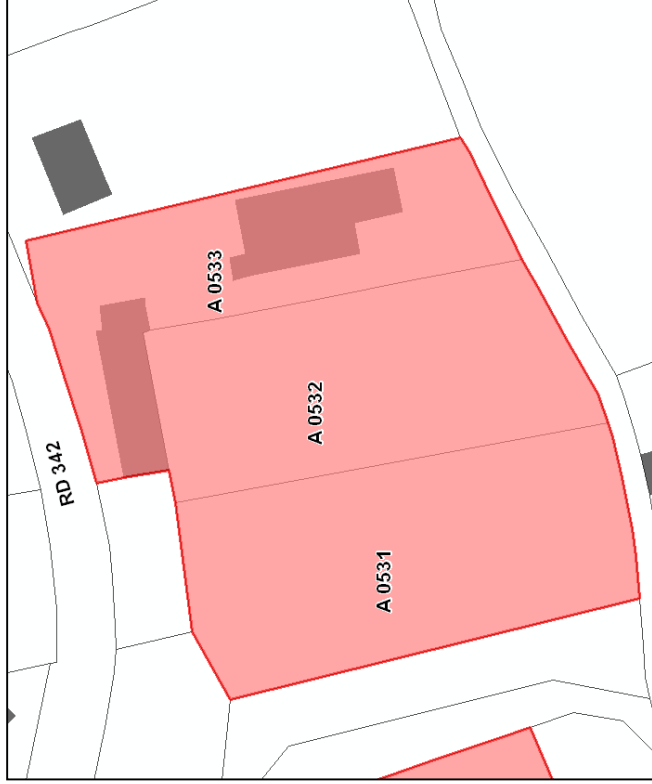
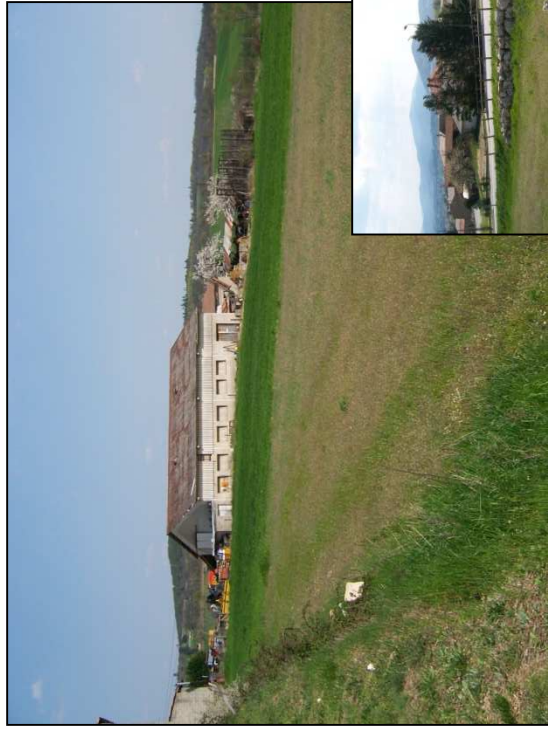


**Surface** : 3 880 m<sup>2</sup>

**PLU** : A

Ferme mal entretenue  
partiellement occupée

**Propriété** : 1 famille



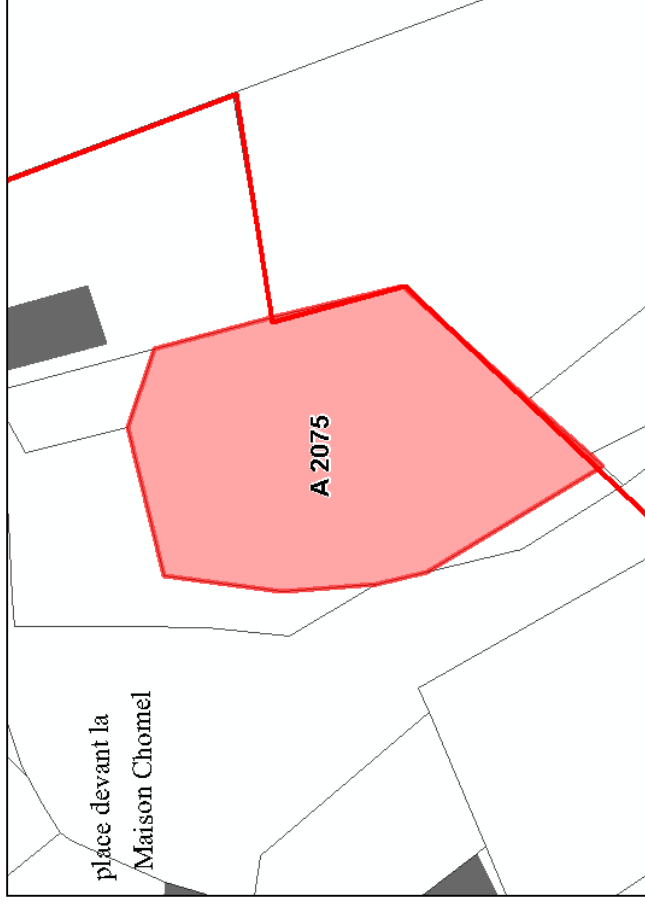
**Surface :** 7 487 m<sup>2</sup>

**PLU :** A

Ferme occupée + Prés entretenus

**Propriété :** 1 privé





**Surface :** 1 448 m<sup>2</sup>

**PLU :** UA

Pré entretenu

**Propriété :** 1 privé

# Gisements n°4 et 5



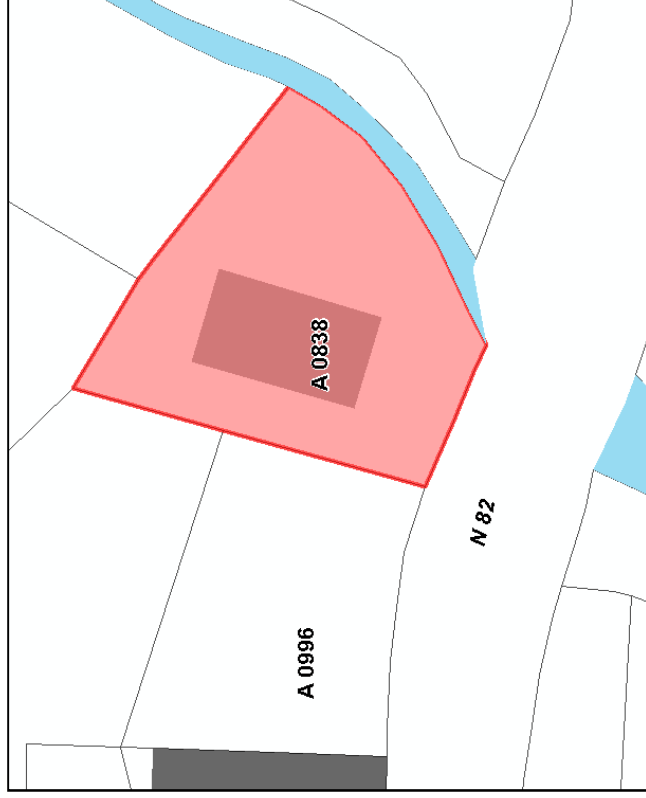
**Surface :** 856 m<sup>2</sup> et 182 m<sup>2</sup>

**PLU :** UA (Hameau de Combes)

Maisons en très mauvais état, occupées

**Propriété :** 1 privé



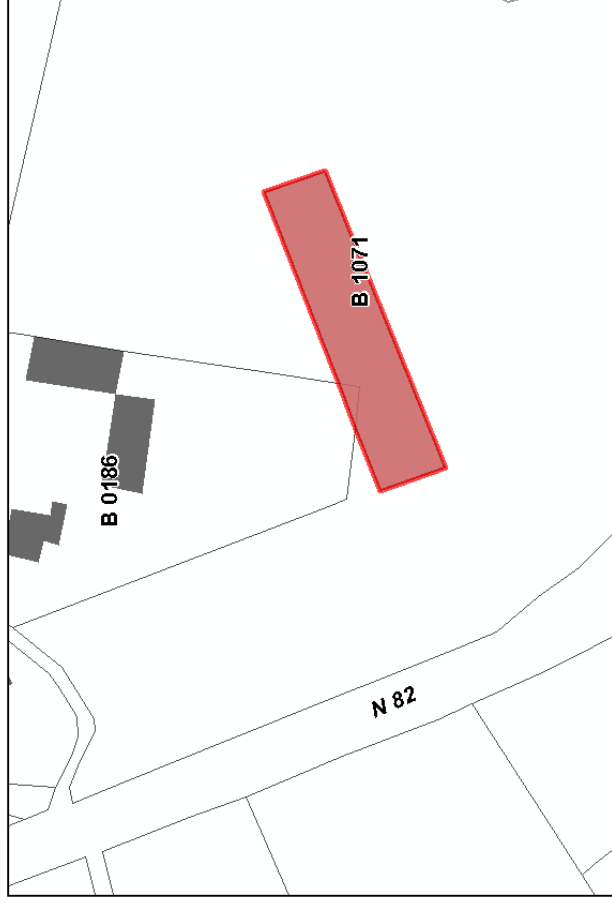
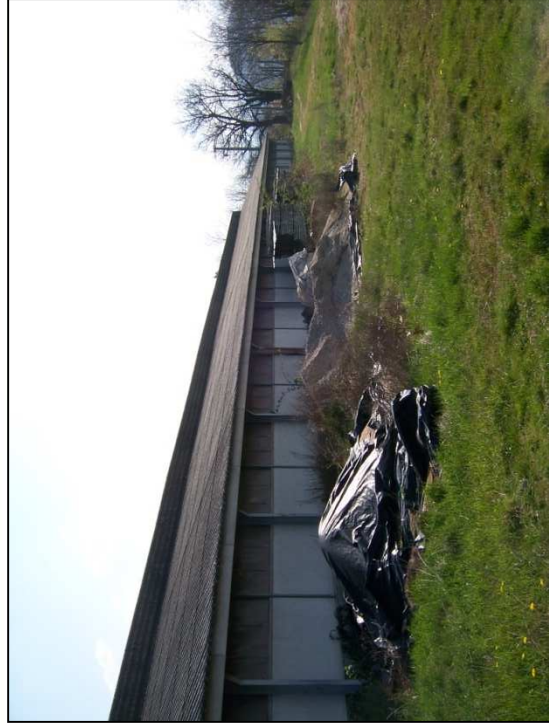


**Surface** : 2 244 m<sup>2</sup>

**PLU** : UI (une partie en zone inondable)

Ancienne fromagerie vacante, en bon état

**Propriété** : ?



**Surface :** 1 098 m<sup>2</sup>

**PLU :** A

Bâtiment (ancien  
poulailler) désaffecté,  
en mauvais état (à  
démolir)

**Propriété :** 1 privé

# COMMUNE DE SAINT-CLAIR

## Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	3 880 (829)	Mixte	Partage (succession) Rétention foncière (propriétaire important sur la commune)	Vacant	A		Démolition / (re)construction	12-15	Bâtiment agricole  Plus grosse exploitation de la commune (Chomel).  Partie Nord du site intéressante pour extension de l'école.	<b>P</b> Outils de planification lors d'une révision du PLU + servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement
2	7 487 (651)	Mixte	Pas libre pour l'instant	Ferme pourrait déménager + 2 terrains vierges dont le propriétaire aimerait vendre (531 et 532)	A	Emplacement réservé sur 728 et 531 (Contournement Nord-Est du village)	Démolition / (re)construction ?	25-30	Croissant 'A' appelé à être constructible	<b>P</b> Outils de planification lors d'une révision du PLU + servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement
3	1 448 (0)	Non bâti	Propriétaire ne veut pas vendre	Terrain vierge	UA	Emplacement réservé pour du logement social	Construction	5-6		<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
4	856 (230)	Bâti	Propriétaire ne veut pas réhabiliter. Difficile de négocier (a été contacté pour rachat).	Maison en très mauvais état	UA		Réhabilitation	1		<b>O</b> Information pour PIG
5	182 (182)	Bâti	Même propriétaire que gisement 4	Maison en mauvais état	UA		Réhabilitation	1		<b>O</b> Information pour PIG
6	2 244 (390)	Bâti		Vacant, en vente	UI	Servitude de recul liée à la RN 82 En partie en zone inondable ??	Réutilisation ou démolition	0		<b>O</b> Mise en relation avec la CCBA pour trouver un nouvel exploitant Ou <b>O</b> Utilisation du Fonds Barnier (FPRNM) pour démolition
7	1 098 (1 098)	Bâti		Bâtiment désaffecté	A		Démolition	0	Ancien poulailler, à laisser en zone agricole	<b>O</b> Initiative privée

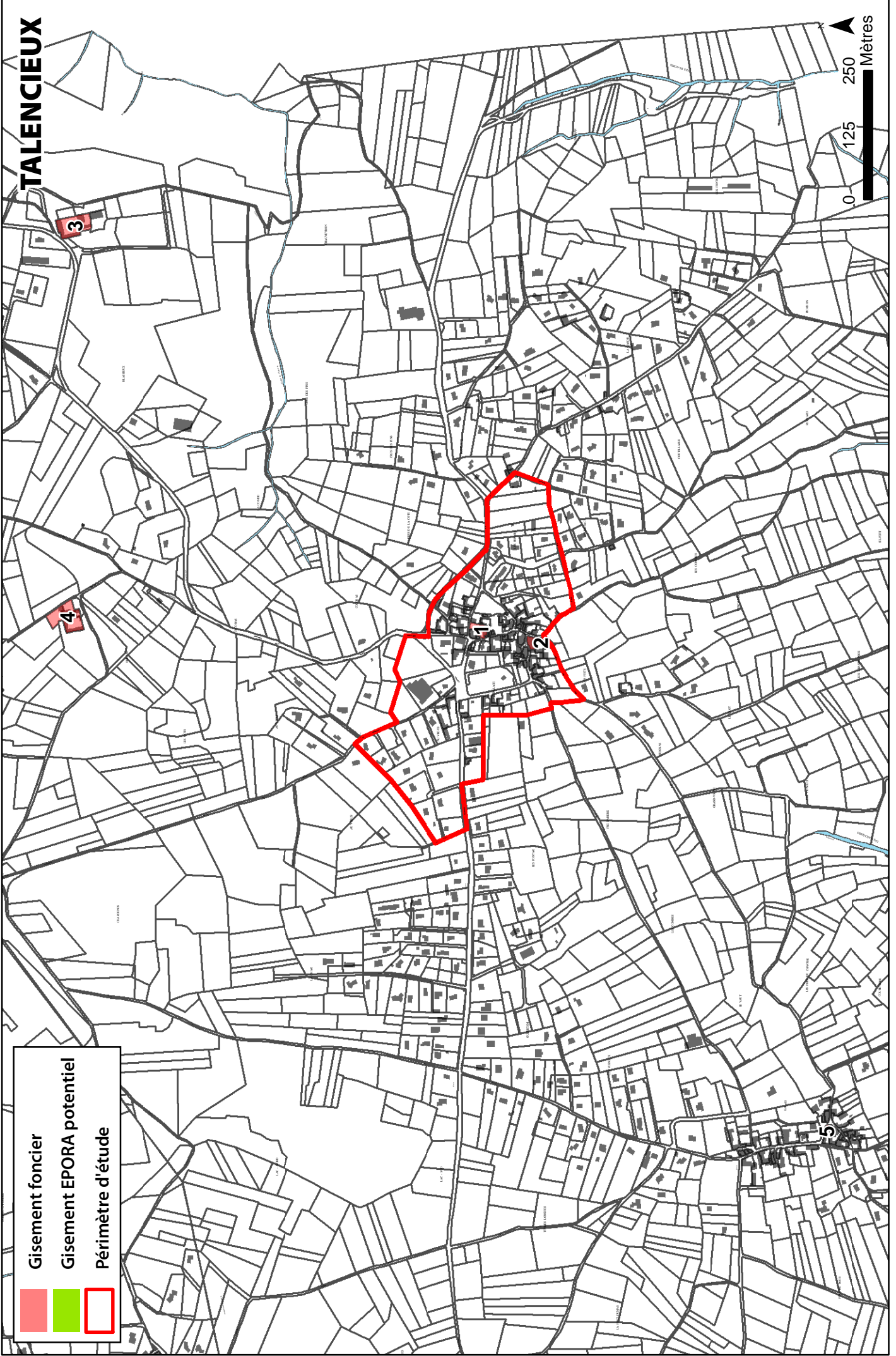
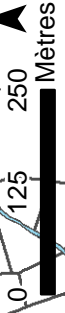


# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

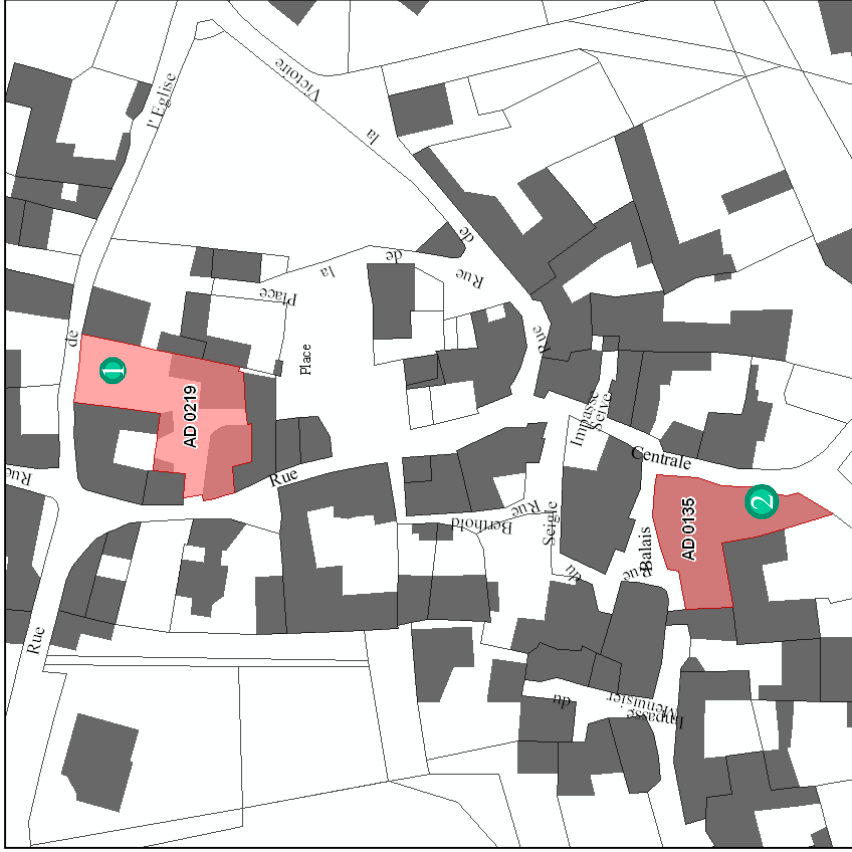
# sur le territoire de la CCBA

# Talencieux

# TALENCIEUX



POS : UA



470 m<sup>2</sup>, grange partiellement utilisée, 1 privé



437 m<sup>2</sup>, à réhabiliter en partie, 1 privé



POS : NB (Bel Air) et NC (Blassieux)

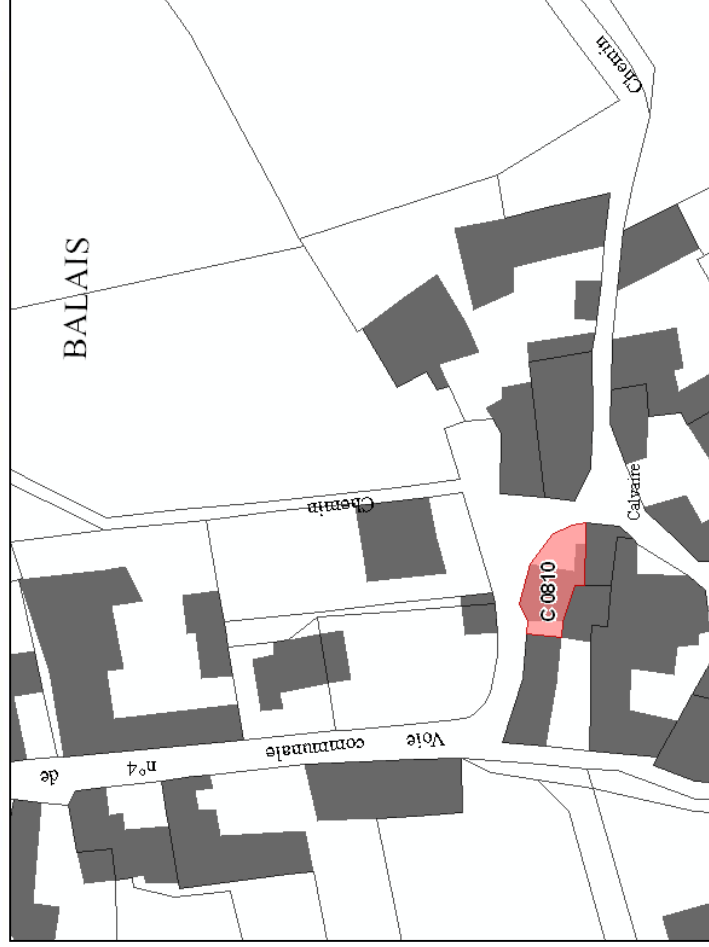


Granges inoccupées à réhabiliter

**Surfaces** : 2620 et 2 294 m<sup>2</sup>

**Propriété** : 2 privés





POS : UA



**Surface** : 131 m<sup>2</sup>

Maison en mauvais état, vacante, à réhabiliter ou démolir pour du stationnement

**Propriété** : 1 privé

# COMMUNE DE TALENCIEUX

## Document d'urbanisme de référence POS

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	470 (218)	Bâti	Propriétaire ne veut pas vendre	Partiellement utilisé (sert pour la chasse)	UA		Réhabilitation ou démolition / reconstruction	3-4	Intéressant car proche de la mairie	<p><b>O</b> Information pour PIG</p> <p>Et/ou</p> <p><b>O</b> Acquisition-amélioration par opérateur social</p> <p>Ou</p> <p><b>P</b> Outils de planification (Emplacement Réserve pour extension de la Mairie)</p>
2	437 (437)	Bâti		Besoin de réhabilitation	UA		Réhabilitation	3-4	Toiture a été refaite	<p><b>O</b> Information pour PIG</p>
3	2 620 (970)	Bâti			NB		Réhabilitation	6-8 ?		<p><b>O</b> Information pour PIG</p> <p>Et/ou</p> <p><b>O</b> Acquisition-amélioration par opérateur social (mise en relation par commune ou CCBA)</p>
4	2 294 (965)	Bâti			NC		Réhabilitation	6-8 ?	Projet de réhabilitation a été avorté	<p><b>O</b> Information pour PIG</p> <p>Et/ou</p> <p><b>O</b> Acquisition-amélioration par opérateur social (mise en relation par commune ou CCBA)</p>
5	130 (79)	Bâti		Mauvais état, vacant	UA		Démolition ou réhabilitation	0	Intéressant pour du stationnement	<p><b>O</b> Rachat de la parcelle par la commune et démolition (veille sur DIA)</p> <p>Et/ou</p> <p><b>P</b> Outils de planification dans le cadre de la révision du document d'urbanisme (Emplacement Réserve pour espace public)</p>

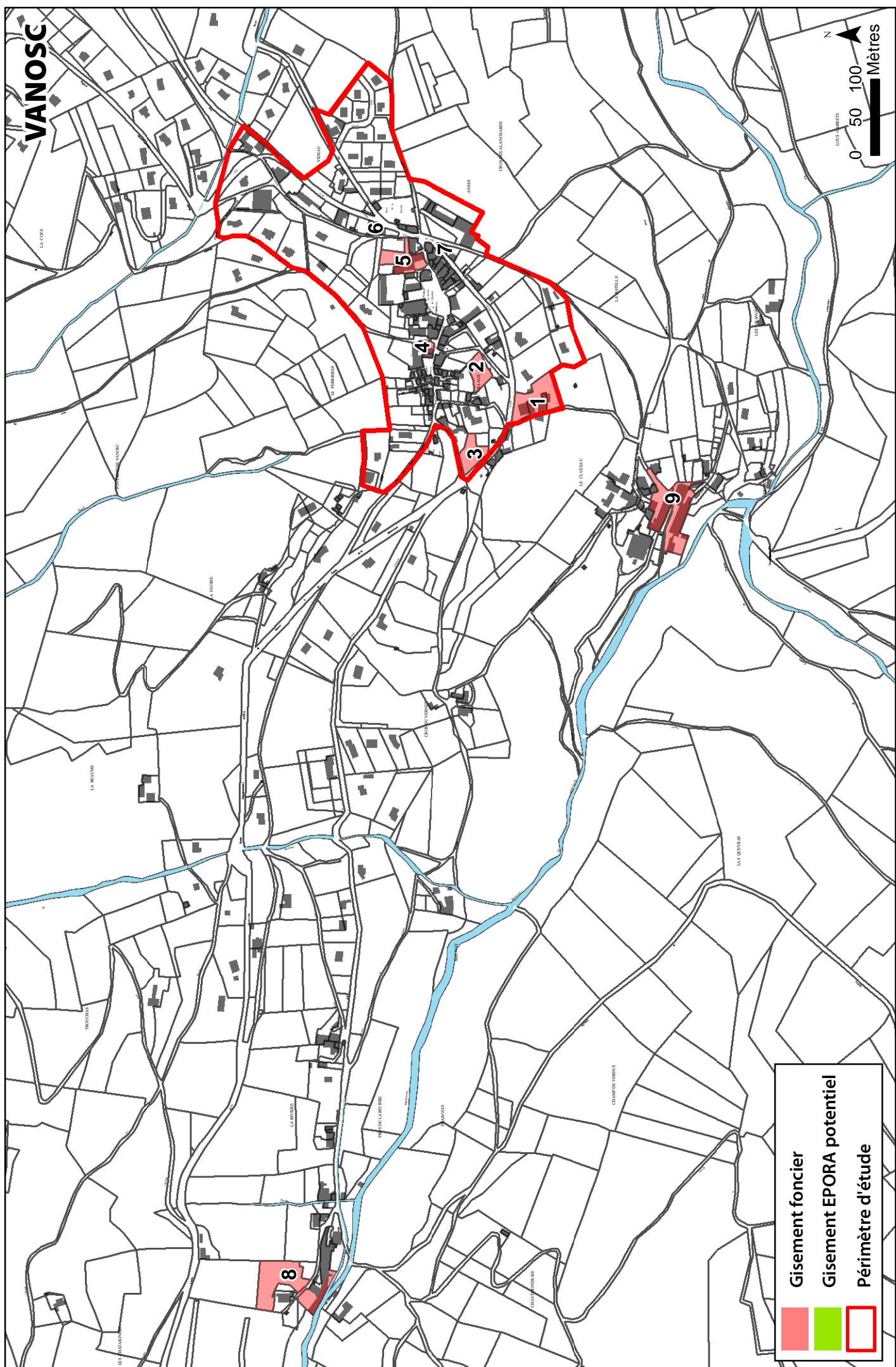
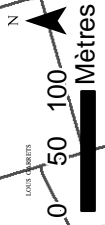


# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

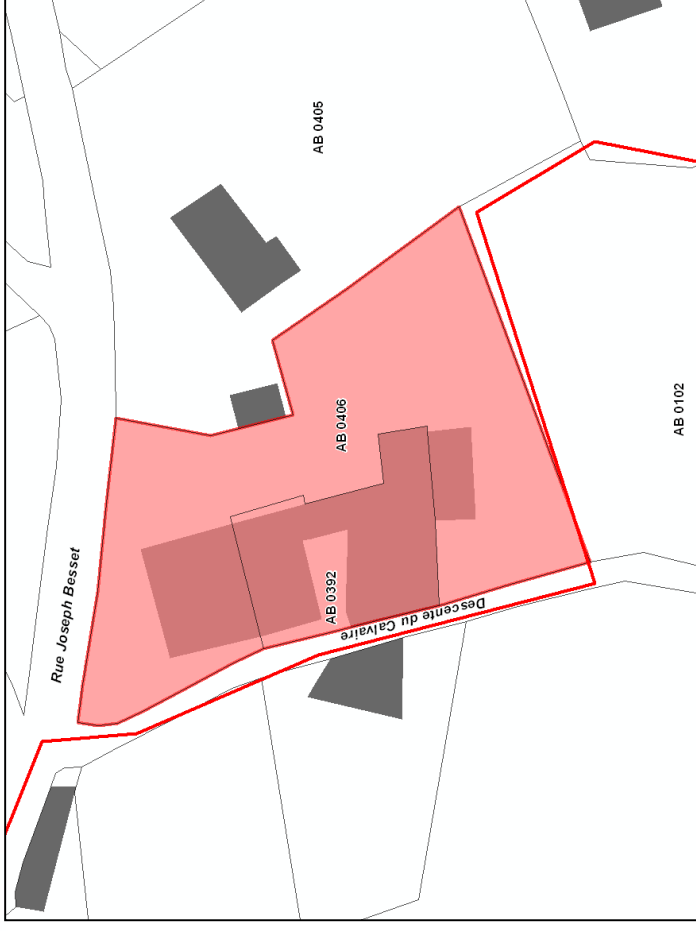
# sur le territoire de la CCBA

**Vanosc**

# VANOSC



	Gisement foncier
	Gisement EPORA potentiel
	Périmètre d'étude

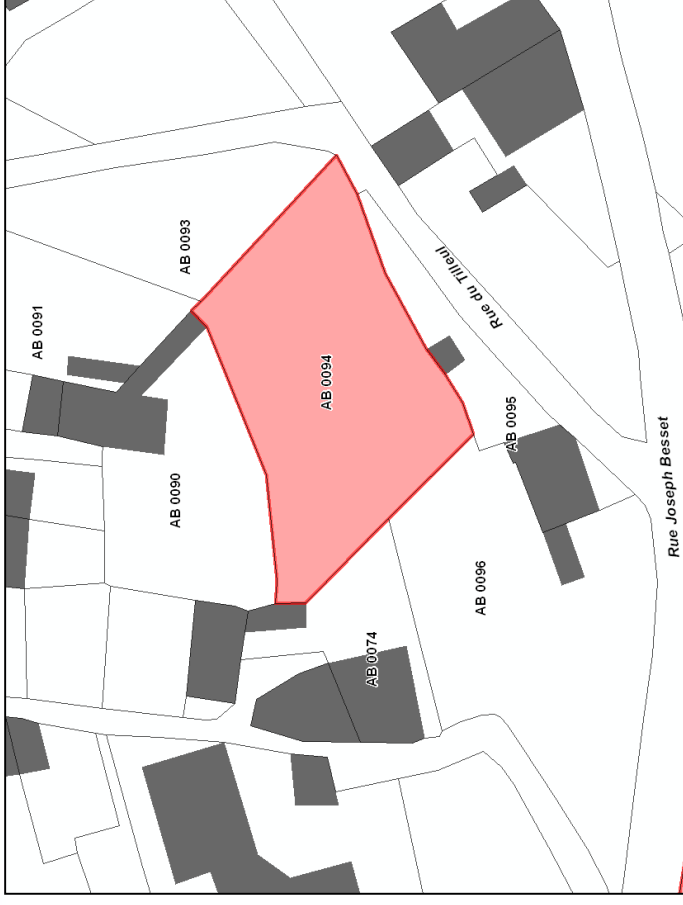
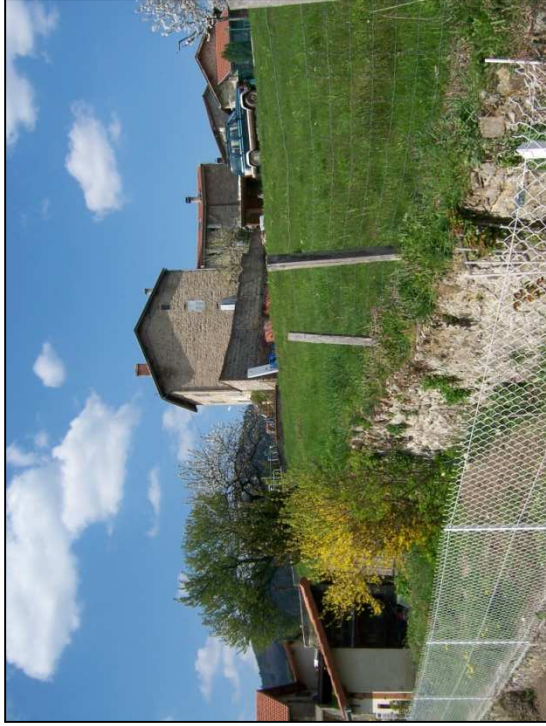


**Surface : 2 303 m<sup>2</sup>**

**Carte communale : C**

**Anciens ateliers désaffectés**

**Propriété : 1 privé**

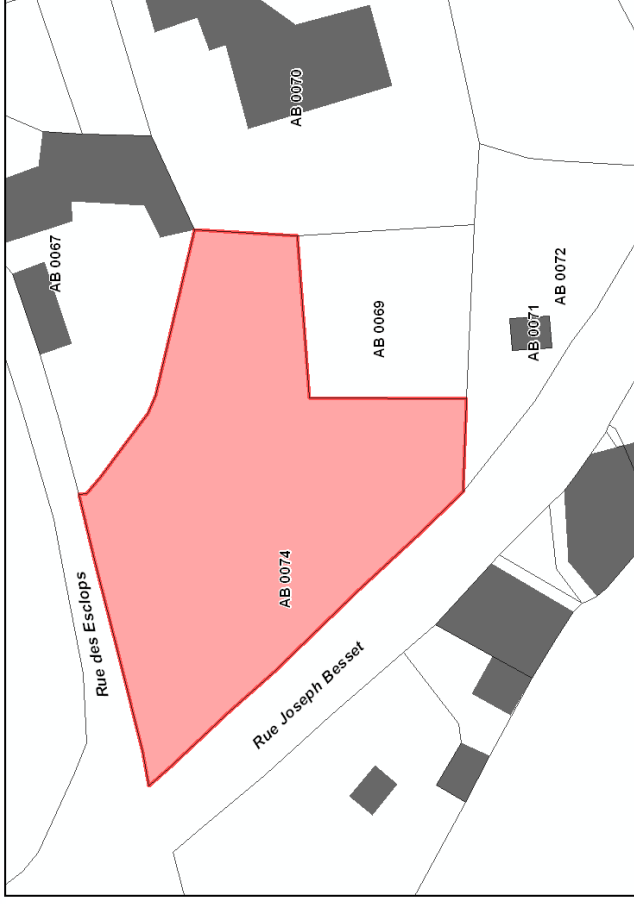
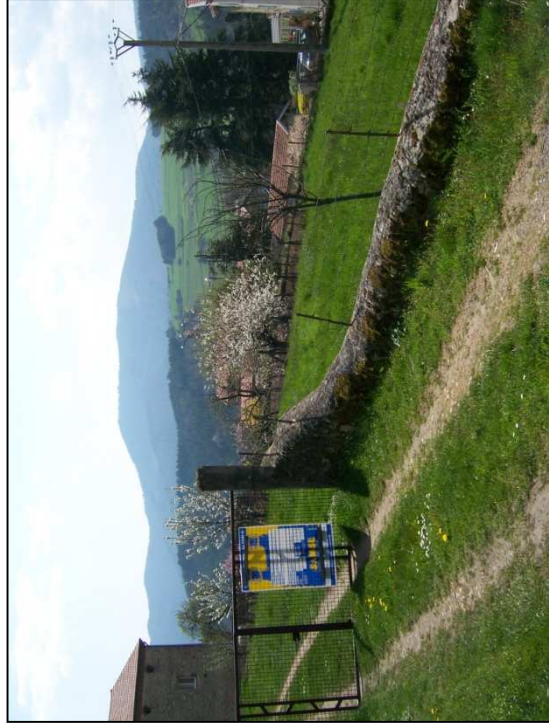


**Surface : 961 m<sup>2</sup>**

**Carte communale : C**

**Pré entretenu**

**Propriété : 1 privé**



**Surface : 1 107 m<sup>2</sup>**

**Carte communale : C**

**Pré entretenu**

**Propriété : 1 privé**



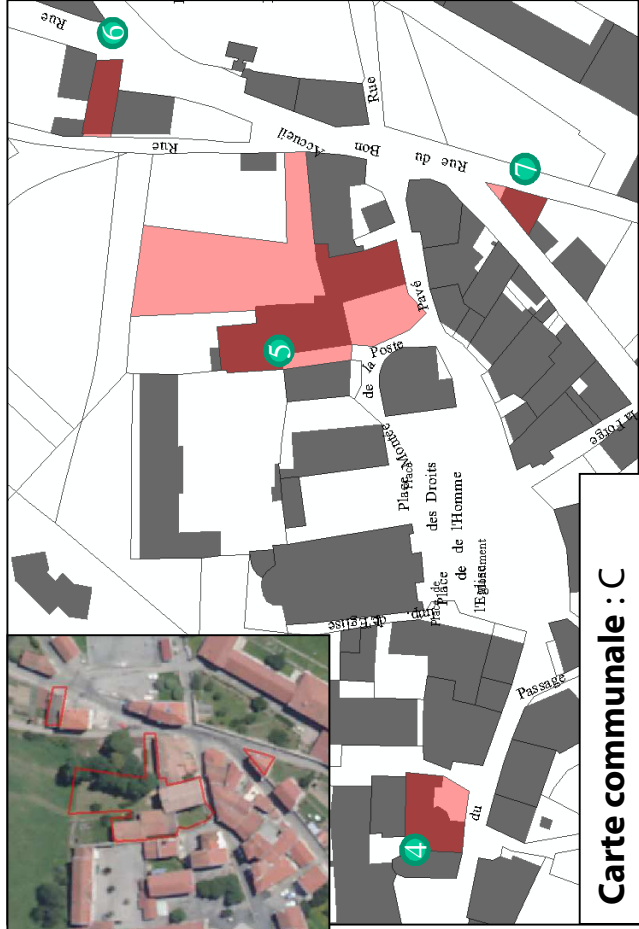




207 m<sup>2</sup>, état moyen, vacant



1 466 m<sup>2</sup>, état moyen, partiellement occupé



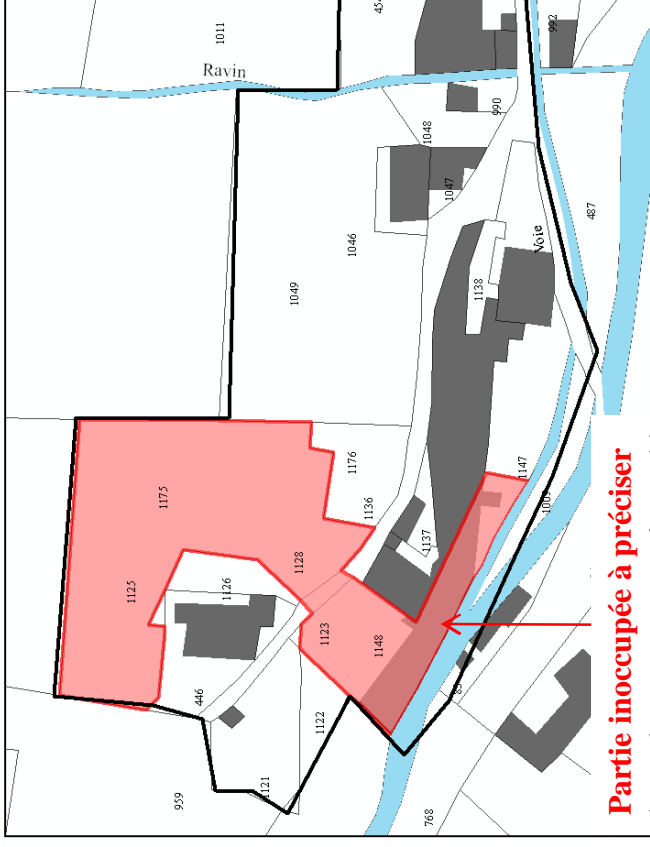
Carte communale : C



105 m<sup>2</sup>, état moyen, à vendre



64 m<sup>2</sup>, état moyen

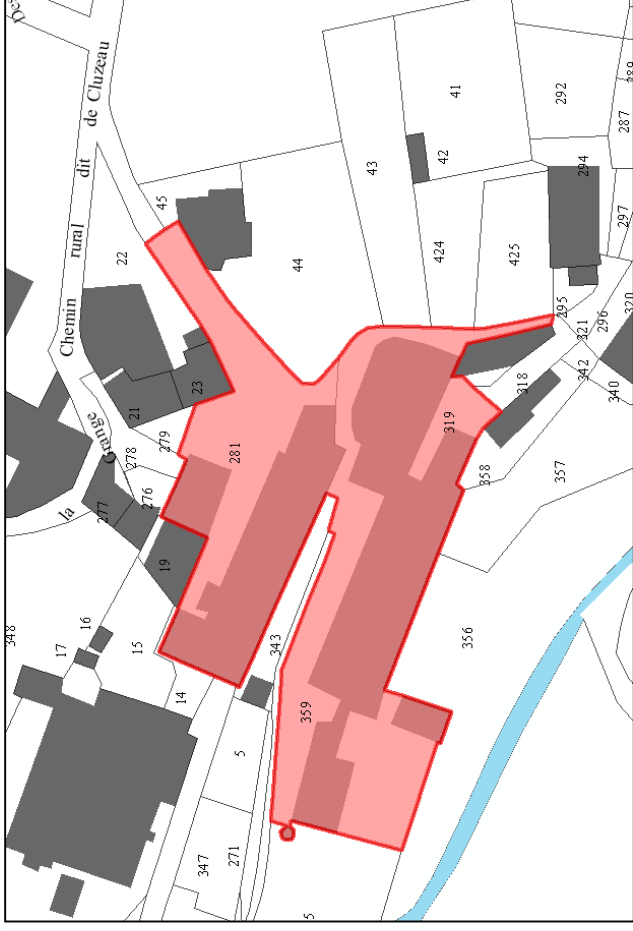


**Surface :** 3 723 m<sup>2</sup>

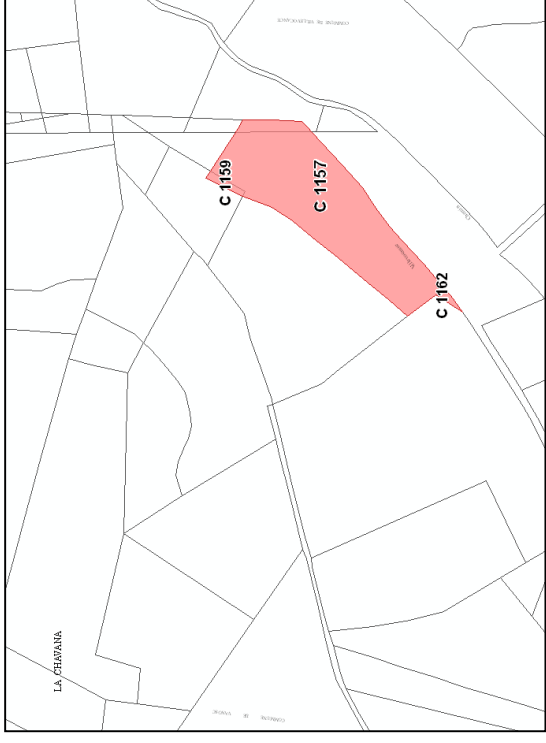
**Carte communale :** C

Ancien bâtiment industriel  
(partie inoccupée) + terrains  
vagues mal entretenus

**Propriété :** ?



**Surface :** 3 759 m<sup>2</sup>  
**Carte communale :** N  
Anciens bâtiments industriels (1 logement occupé)  
**Propriété :** 2 privés ?



**Surface :** 22 246 m<sup>2</sup>

**Carte communale :** N

Ancien incinérateur, en ruines

**Propriété :** Syndicat Intercommunal de la Vocance d'élimination des Déchets

# COMMUNE DE VANOSC

## Document d'urbanisme de référence

Carte communale

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils	
1	2 303 (648)	Bâti		Atelier désaffecté Un seul propriétaire privé	C		Réhabilitation Démolition partielle / reconstruction ?	8-10	Atelier n'a fonctionné que peu de temps. Bâtiment réutilisable. Très intéressant pour du logement.	<b>O</b> Acquisition-amélioration par opérateur (mise en relation par la commune ou la CCBA)  <b>P</b> Outils de planification (Servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)	
2	961 (0)	Non bâti		Terrain vierge	C		Construction ?	2-3 ?	Ne pas trop densifier	<b>P</b> Outils de planification dans le cadre de la révision du document d'urbanisme (Servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement) si construction  Ou <b>P</b> Outils de planification (règlement, emplacement réservé) si espace vert	
3	1 107 (0)	Non bâti		Terrain vierge	C		Construction ?	4-5 ?	Ne pas trop densifier	<b>P</b> Outils de planification dans le cadre de la révision du document d'urbanisme (Servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement) si construction  Ou <b>P</b> Outils de planification (règlement, emplacement réservé) si espace vert	
4	207 (157)	Bâti		Vacant	C		Réhabilitation	1-2	Intérêt patrimonial (résidence d'artiste ?)	<b>O</b> Information pour PIG  Et/ou <b>O</b> Acquisition par la commune pour location (contacts avec DRAC pour résidence d'artiste)	
5	1 466 (503)	Bâti		Une partie vacante	C		Réhabilitation	4-5		<b>O</b> Information pour PIG  Et/ou <b>O</b> Mise en relation du propriétaire avec organisme social par commune ou CCBA	

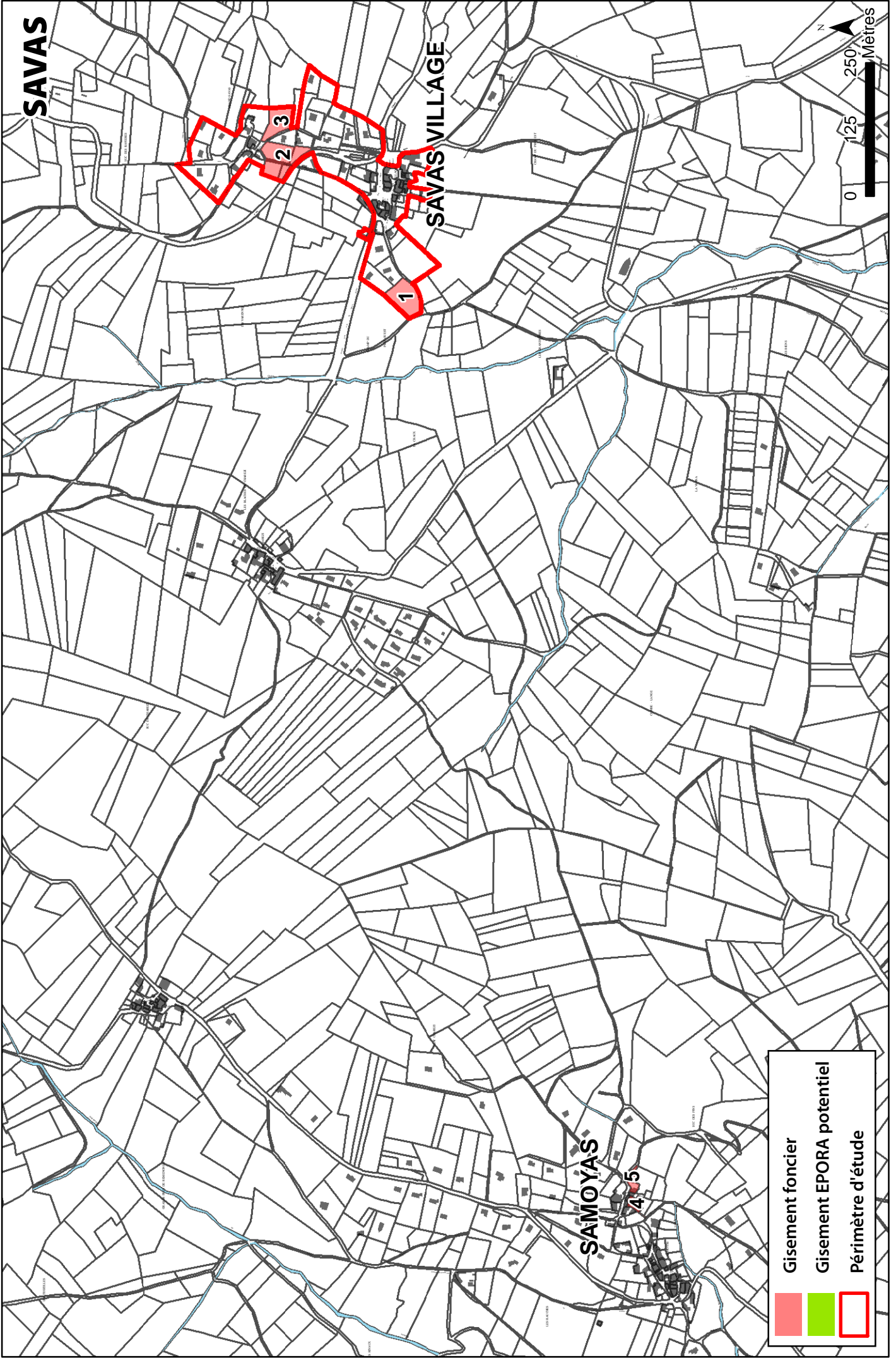
6	105 (100)	Bâti				A vendre	C		Réhabilitation	1 + commerce	Commune intéressée pour l'installation de la boulangerie, mais coûts trop élevés	<p>○ Information pour PIG Et/ou</p> <p>○ Mise en relation du propriétaire avec opérateur par commune ou CCBA pour projet de logement+commerce</p> <p>Ou</p> <p>○ Acquisition de la parcelle par la commune après négociation</p> <p>Et/ou</p> <p>○ FISAC Commerce de proximité en milieu rural</p>
7	64 (57)	Bâti			Mauvais état	C		Réhabilitation	2-3			<p>○ Information pour PIG</p>
8	3 723 (500)	Mixte			Vacant, à vendre Terrains vierges mal entretenus	C		Réhabilitation	3-4		Une partie a été rachetée par 2 sculpteurs (hors gisement). Le reste est inutilisé. Parcelles vierges servent de dépôt.	<p>○ Information pour PIG Et/ou</p> <p>○ Mise en relation du propriétaire avec opérateur par commune ou CCBA</p>
9	3 759 (1981)	Bâti	1 logement occupé Propriétaire ne veut pas réhabiliter		Vacant, à vendre	N		Réhabilitation	5-6		Partie Nord intéressante pour du locatif mais propriétaire ne veut rien faire. Partie Sud était occupée par une entreprise qui vient de déménager à Annonay. 1 logement occupé et plusieurs vacants.	<p>○ Information pour PIG Et/ou</p> <p>○ Mise en relation du propriétaire avec opérateur par commune ou CCBA</p>
10	22 246 (0)	Mixte			Propriété publique (5 communes) Très mauvais état (ancien incinérateur)	N		Démolition / Dépollution	0		Dépollution nécessaire. Propriété des 5 communes de la Vocance.	<p>○ Contacts avec la Direction Régionale de l'Environnement Rhône-Alpes Intervention d'EPORA ?</p>



# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

**Savas**



**SAVAS**

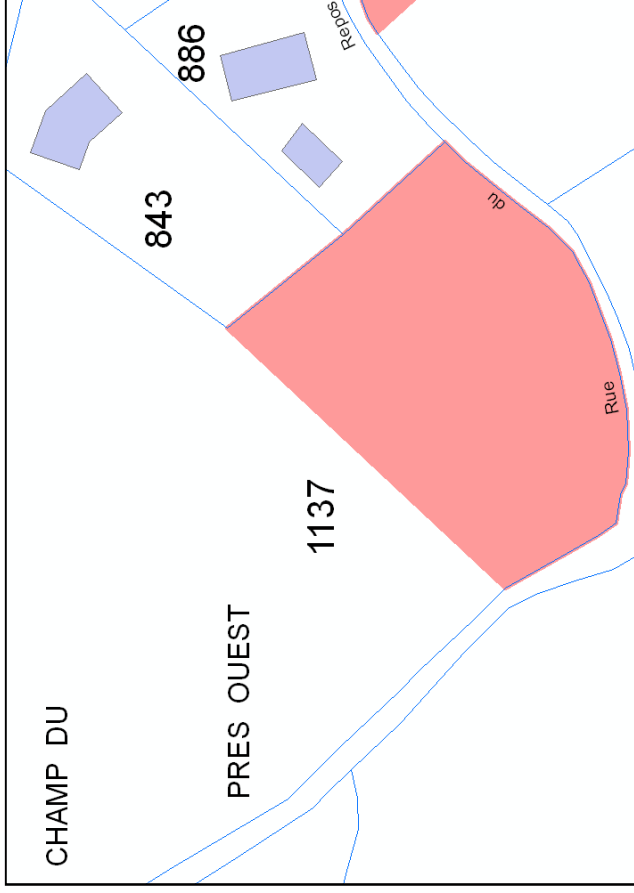
**SAVAS VILLAGE**

**SAMOYAS**

**Gisement foncier**  
**Gisement EPORA potentiel**  
**Périmètre d'étude**







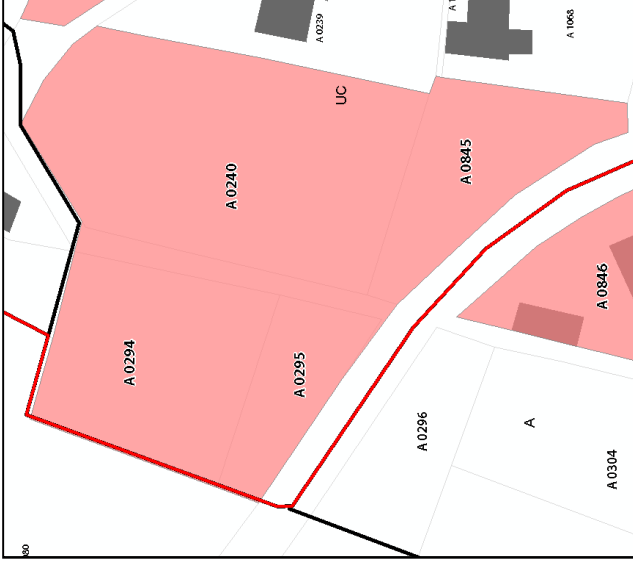
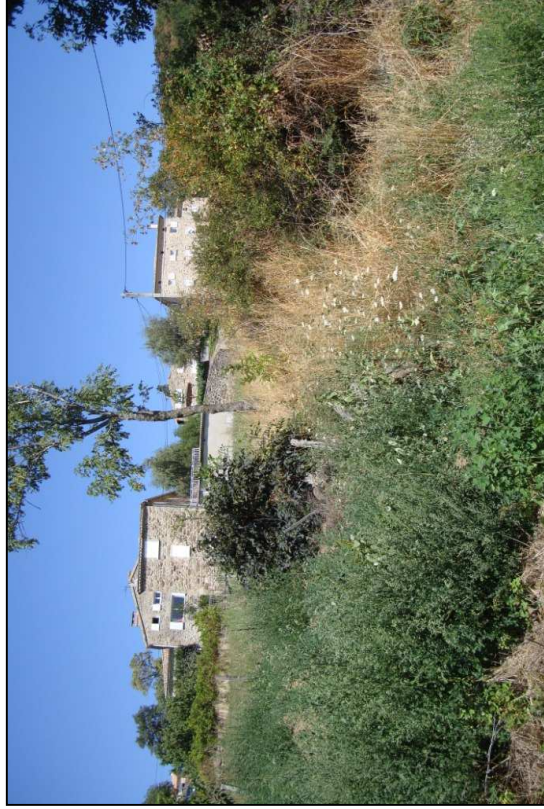
**Surface :** 2 941 m<sup>2</sup>

**PLU :** UC

Pré entretenu (zone humide)

**Propriété :** 1 privé ?





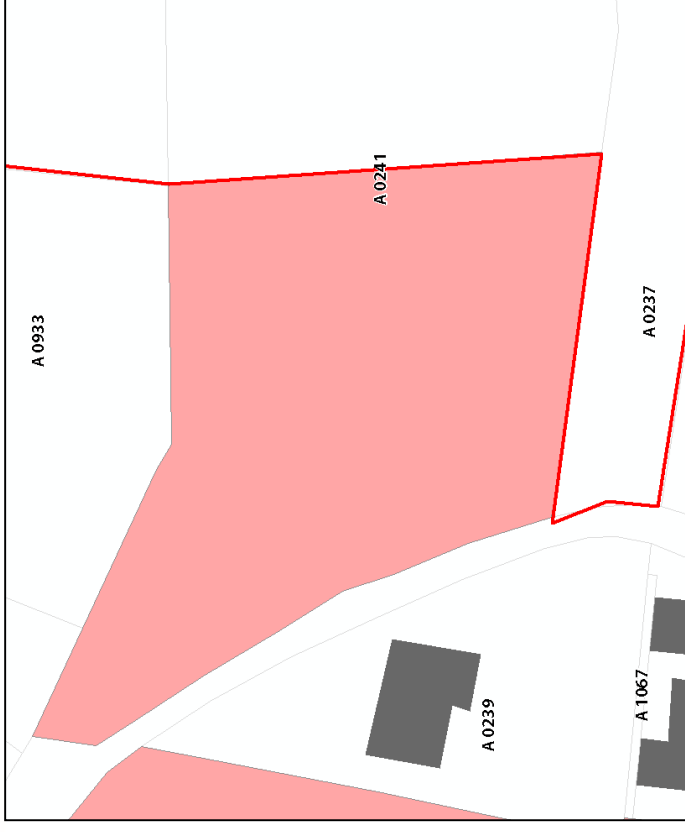
**Surface : 3 941 m<sup>2</sup>**

**PLU : UC**

**Prés mal entretenus**

**Propriété : 2 privés ??**

# Gisement n°3



**Surface** : 2 328 m<sup>2</sup>

**PLU** : UC

Prés entretenus

**Propriété** : Indivision



**Surface** : 576 et 689 m<sup>2</sup>

**PLU** : UA

Maisons en mauvais état

**Propriété** : 2 privés



# COMMUNE DE SAVAS

## Document d'urbanisme de référence PLU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	2 941 (0)	Non bâti		Terrain vierge	UC		Construction ?	4-5	Zone humide	<b>O</b> Initiative privée Et/ou <b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)
2	3 941 (0)	Non bâti		Terrains vierges	UC		Construction	10-15	Adis avait été intéressé par ces parcelles	<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement) Et/ou <b>O</b> Recherche d'opérateurs pour projet mixte ou logement social
3	2 328 (0)	Non bâti		Terrain vierge	UC		Construction	7-10	Propriétaire originaire de Saint-Cyr	<b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement) Et/ou <b>O</b> Recherche d'opérateurs pour projet mixte ou logement social
4	576 (317)	Bâti		Mauvais état	UA		Réhabilitation	1		<b>O</b> Information pour PIG
5	689 (345)	Bâti		Mauvais état	UA		Réhabilitation	1		<b>O</b> Information pour PIG

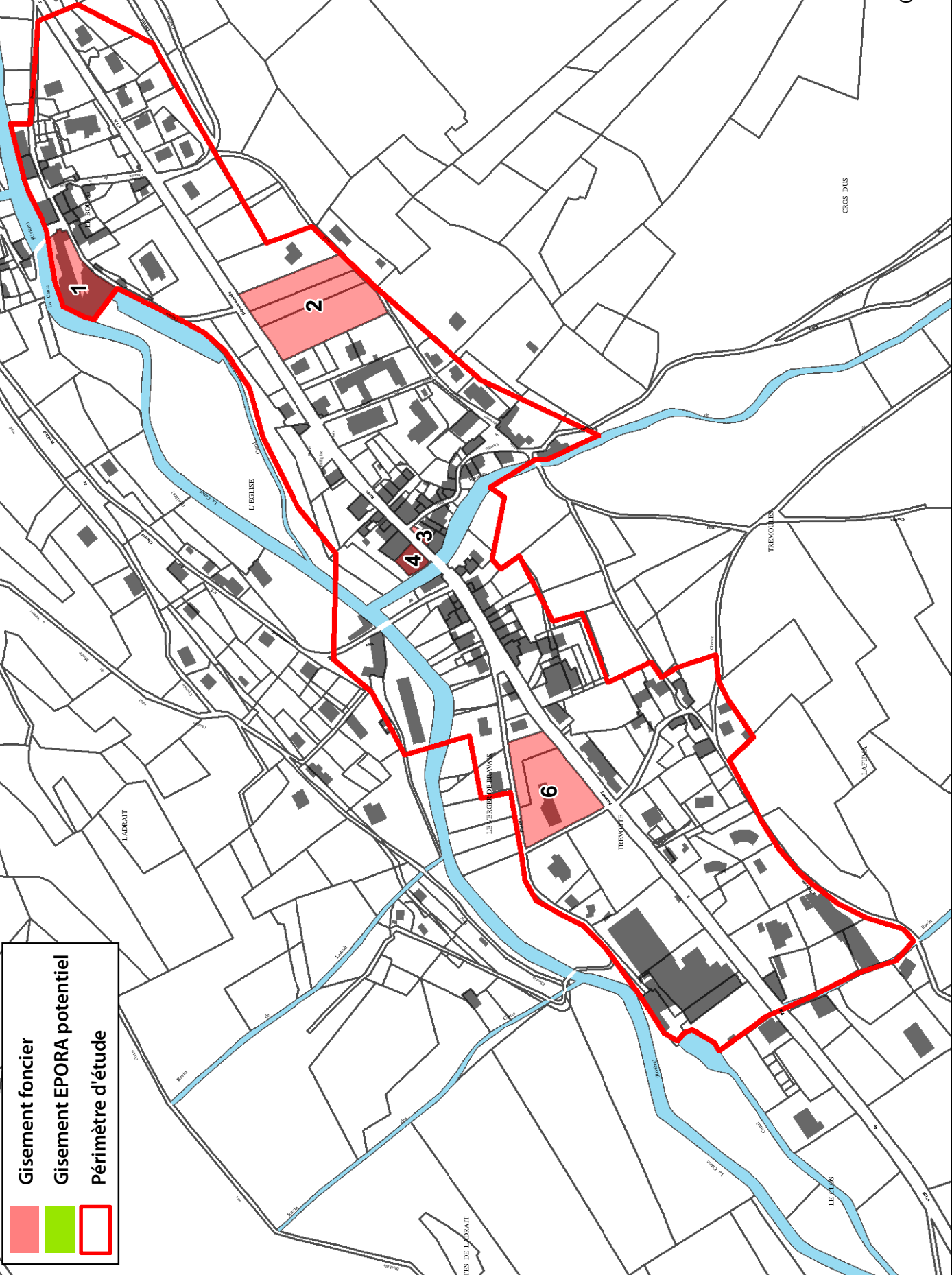





# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

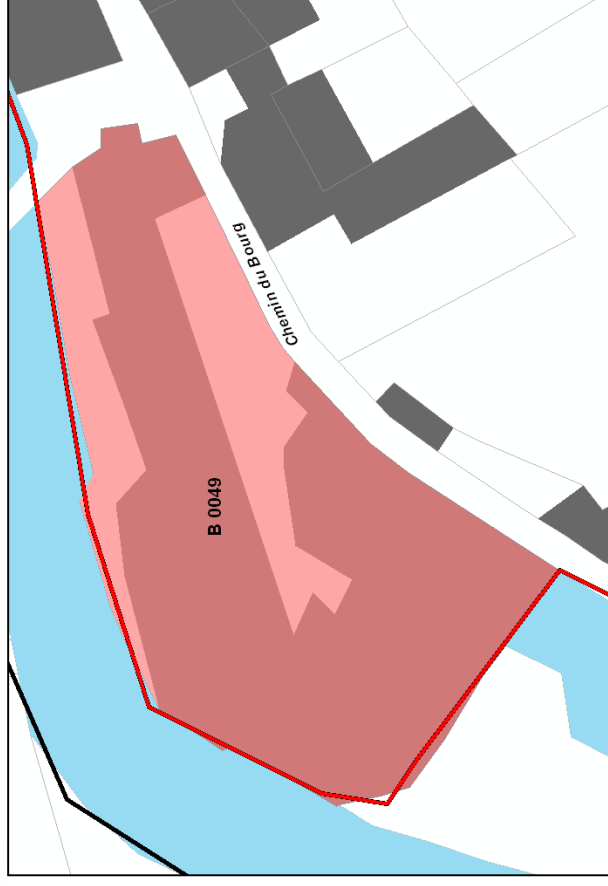
# Vocance

# VOCANCE



	Gisement foncier
	Gisement EPORA potentiel
	Périmètre d'étude





**Surface** : 2 024 m<sup>2</sup>

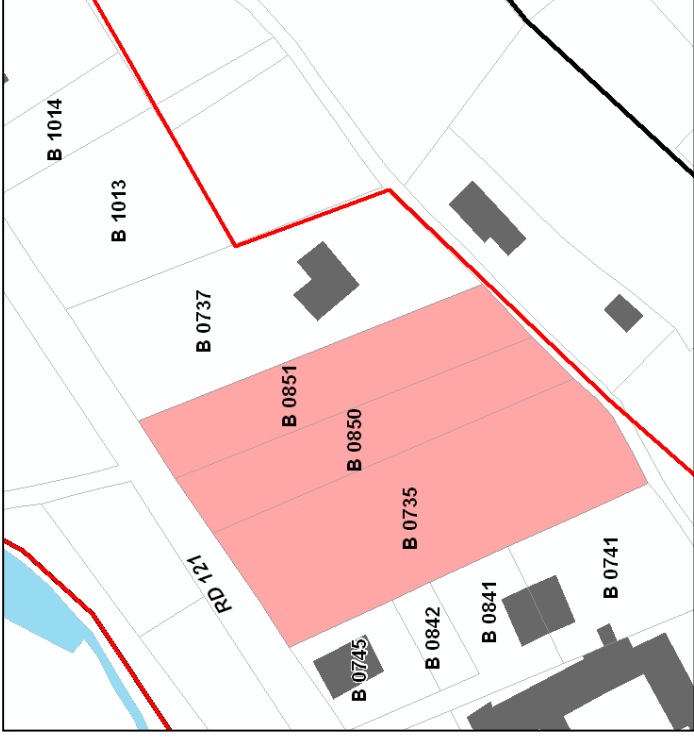
**Carte communale** : C

Ancienne usine (inoccupée depuis 2006)

Corps de bâtiment de 2 niveaux + grande salle

**Propriété** : Vendu à 2 privés (partiellement occupé).  
Problème de diagnostic amiante

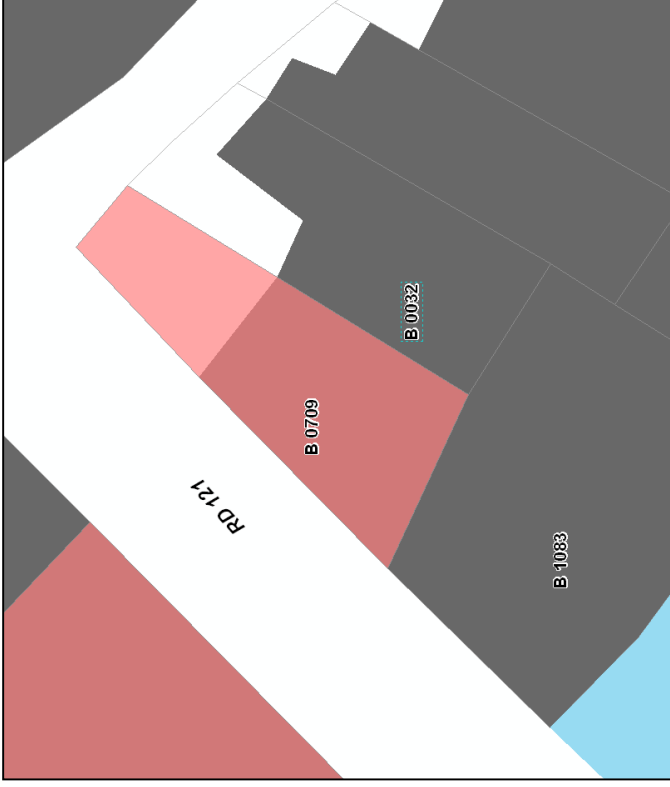




**Surface :** 5 622 m<sup>2</sup>  
**Carte communale :** C  
Prés entretenus  
**Propriété :** 3 privés

Vocance

# Gisement n°3

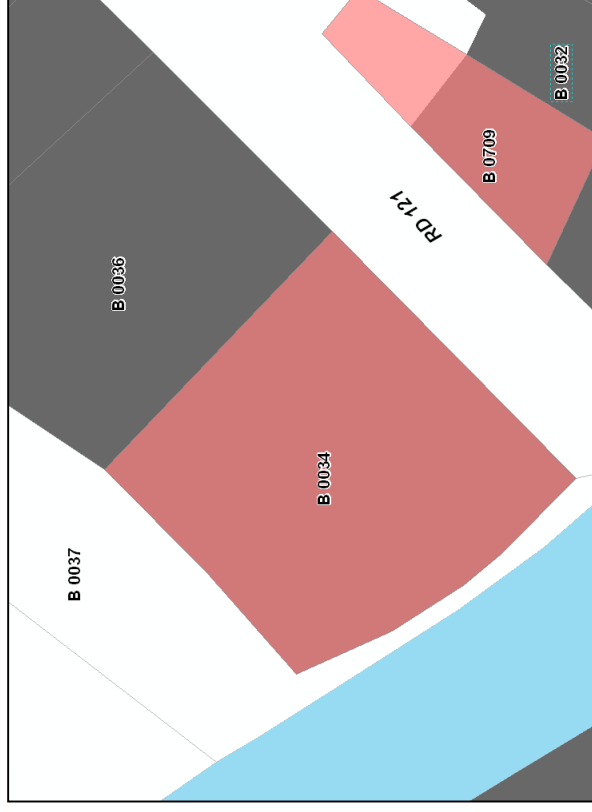
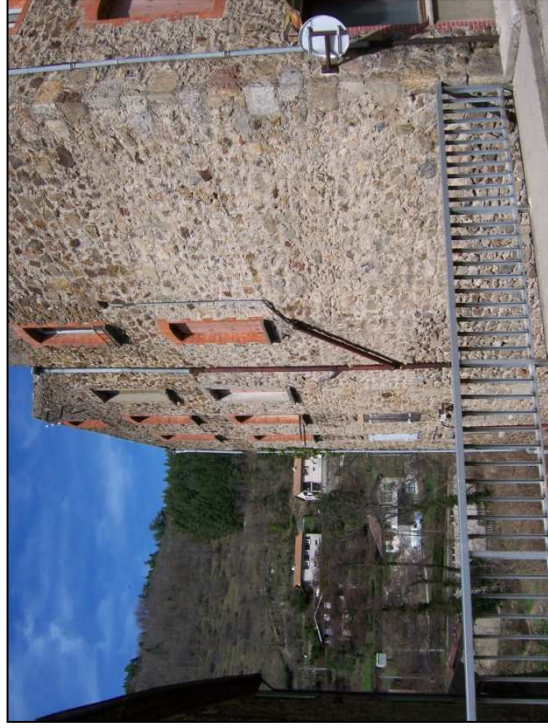


**Surface :** 101m<sup>2</sup>

**Carte communale :** C

Bâti R+2 en mauvais état, vacant

Propriété : 1 privé

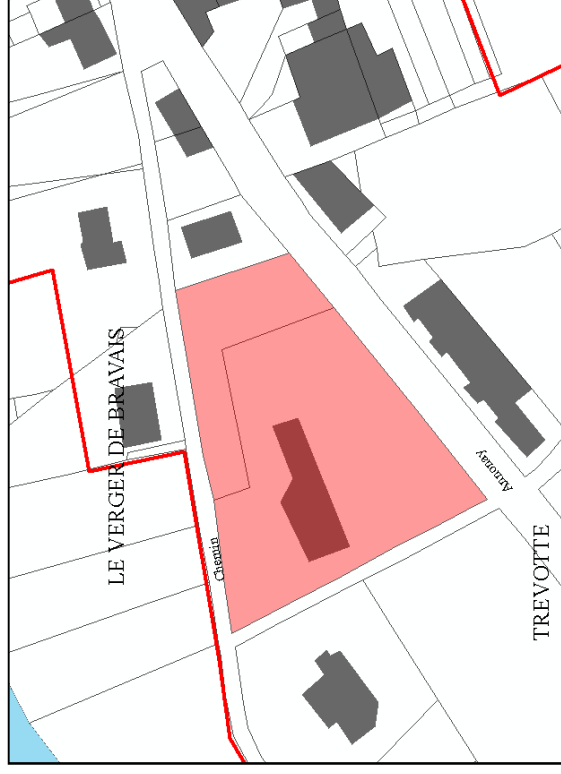


**Surface** : 376 m<sup>2</sup>

**Carte communale** : C

Bâtiment R+2 / R+3 en mauvais état, vacant, à vendre

**Propriété** : 1 privé



**Surface :** 4 042 m<sup>2</sup>  
**Carte communale :** C  
Scierie en activité, en mauvais état (veille à avoir sur ces parcelles)  
**Propriété :** 1 privé

# COMMUNE DE VOCANCE

## Document d'urbanisme de référence

Carte communale

**P : Planification**      **O : Opérationnel**      **F : Foncier**

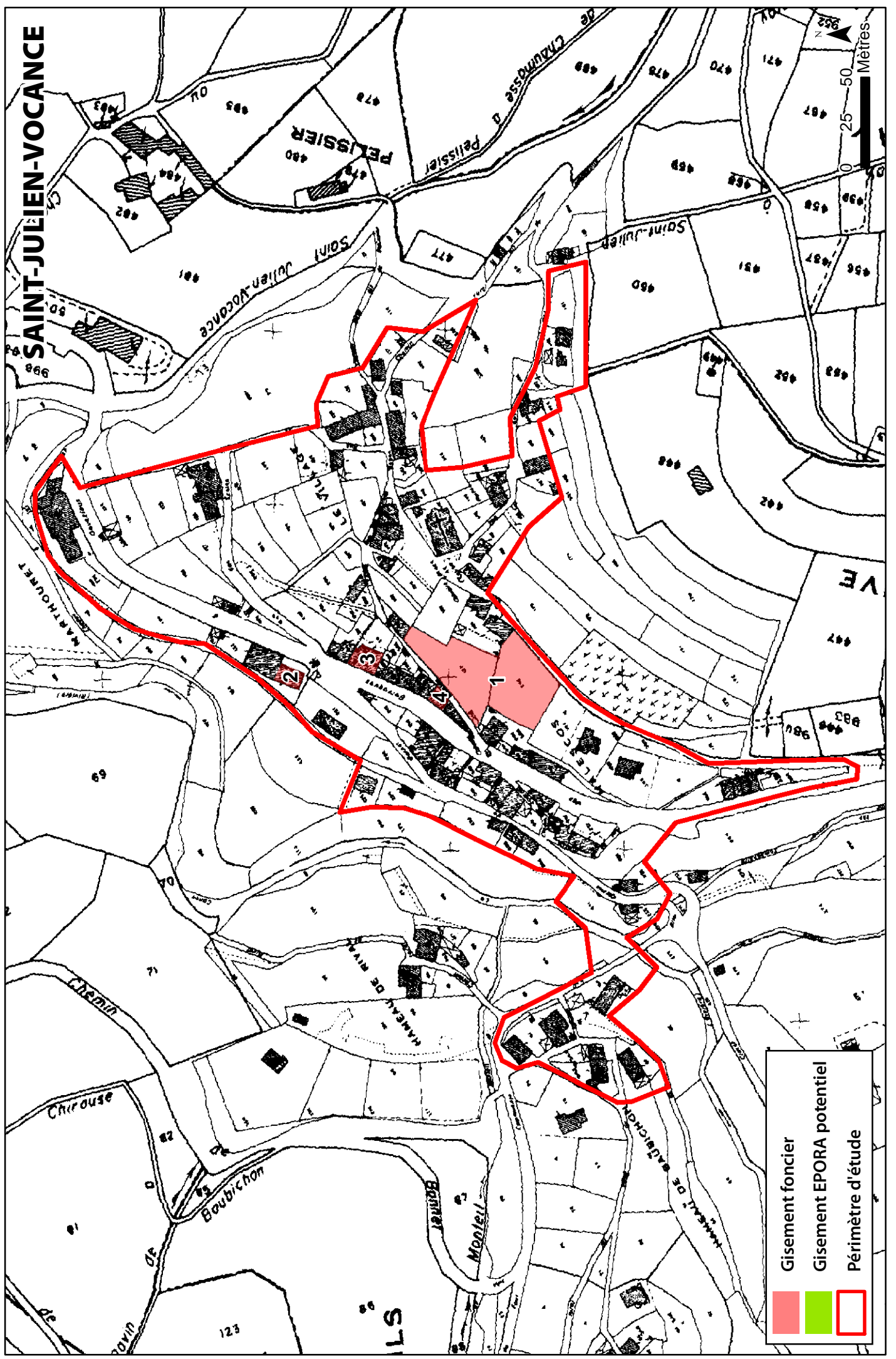
N° de gisement	Surface terrain (Surface bâtie) (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils	
1	2 024 (1 520)	Bâti	Vendu à 2 privés (quelques travaux de réhabilitation ont été réalisés)	Mauvais état	C	En limite de la zone inondable	Réhabilitation pour de l'activité	0	Erreur diagnostic amiante sur le plafond dans une des 2 parties : un des acheteurs mécontent. Commune veut se retourner contre le diagnostiqueur, qui refuse toute responsabilité Bâtiment acheté par la commune en 1986. 1 locataire de 1986 à 2006 Annulation de la vente possible. Mais acheteur a fait quelques travaux (ouverture de fenêtres...) Difficile d'imaginer du logement : 3 niveaux de fenêtres et 2 dalles qui ne correspondent pas aux niveaux des fenêtres	<p><b>O</b> Initiative privée</p> <p>Ou</p> <p><b>O</b> Mise en relation par la CCBA avec de nouveaux acheteurs/opérateurs</p>	
2	5 622 (0)	Non bâti	Rétention foncière 3 propriétaires différents		C		Construction	10-15	Un propriétaire en indivision Très intéressant pour commune si projet de groupé	<p><b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale)</p>	
3	101 (70)	Bâti		Vacant en grande partie, mauvais état	C		Réhabilitation	2-3	Ancienne boucherie en RDC	<p><b>O</b> Information pour PIG / OPAH</p>	
4	376 (376)	Bâti		Vacant, à vendre Mauvais état	C		Réhabilitation	3-4	A vendre (130 000€ agence Gestim) Ancienne boulangerie	<p><b>O</b> Information pour PIG / OPAH</p> <p>Et/ou</p> <p><b>O</b> Mise en relation avec des opérateurs par la CCBA et/ou la commune</p>	
5	4 042 (324)	Mixte	Scierie en activité	Mauvais état Propriétaire proche de la retraite	C		Démolition / (re)construction	12-15 + commerces	Scierie SOVIPAL, toujours en activité Veille à avoir sur ce site, localisation stratégique.	<p><b>O</b> Veille sur DIA</p> <p>Et</p> <p><b>P</b> Outils de planification (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement)</p> <p>Ou</p> <p><b>O</b> FISAC Commerce de proximité en milieu rural</p>	



# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

# sur le territoire de la CCBA

## Saint-Julien-Vocance

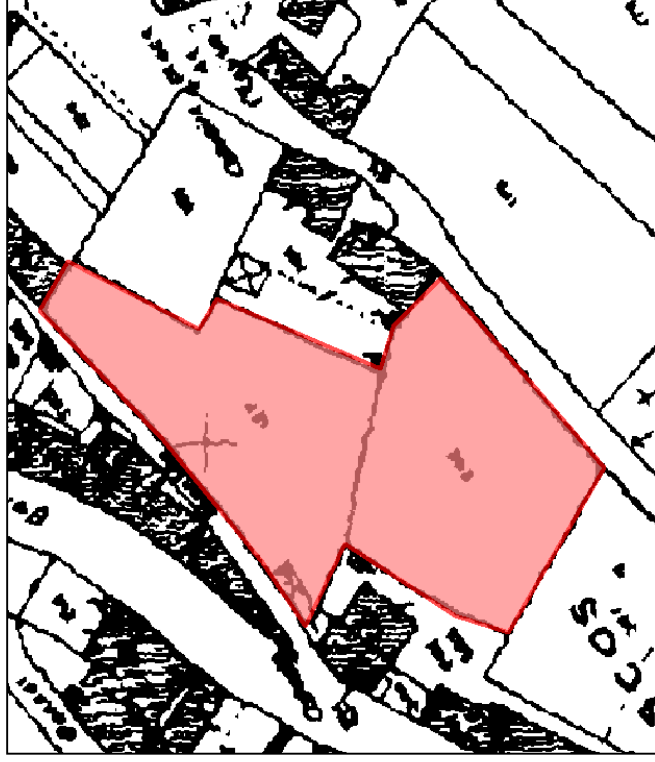
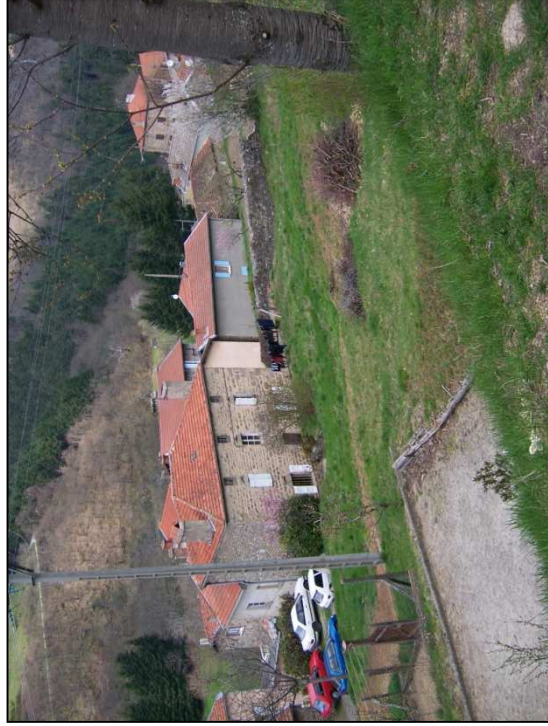


**SAINT-JULIEN-VOCANCE**

	Gisement foncier
	Gisement EPORA potentiel
	Périmètre d'étude



Map labels include: PELISSIER, Saint-Julien-Vocance, Saint-Julien, VE, CARHURET, Chemin, Chirouse, Bouvichon, Montiel, BOURNET, CHEMIN DE LAUNAY, CHAUSSÉE D PELISSIER, PELISSIER, and LE CHATEAU. Parcel numbers range from 480 to 499.

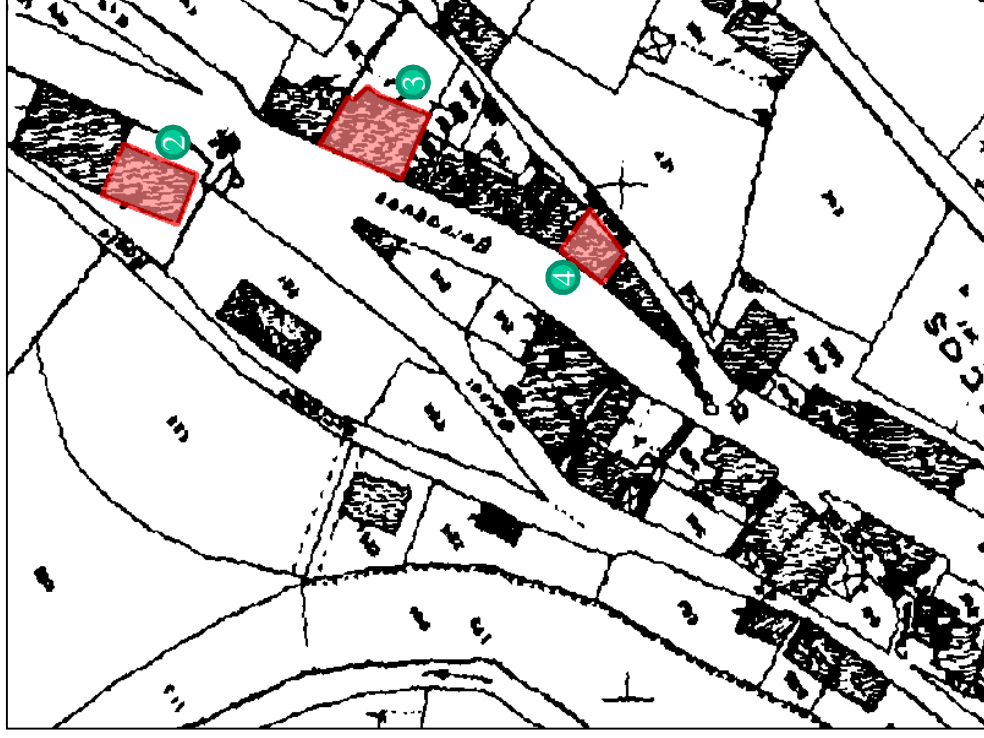


**Surface** : 2 610 m<sup>2</sup>

Prés entretenus (en  
pente)

**Propriété** : 2 privés ?





Maisons occupées, en mauvais état

Propriété : 3 privés

# COMMUNE DE SAINT-JULIEN-VOCANCE

Document d'urbanisme de référence RNU

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils	
1	2 610 (0)	Non bâti	2 propriétaires privés	Terrains vierges		Construction	5-10	Problèmes d'accès, de pente et d'ensoleillement limité	<b>P</b> Outils de planification (servitude, orientations d'aménagement) dans le cadre de l'élaboration d'un PLU	
2	154 (154)	Bâti	Occupé	Mauvais état		Réhabilitation	2-3		<b>O</b> Information pour PIG / OPAH	
3	206 (206)	Bâti	Occupé	Mauvais état		Réhabilitation	2		<b>O</b> Information pour PIG / OPAH	
4	84 (84)	Bâti	Occupé	Mauvais état		Réhabilitation	1-2		<b>O</b> Information pour PIG / OPAH	



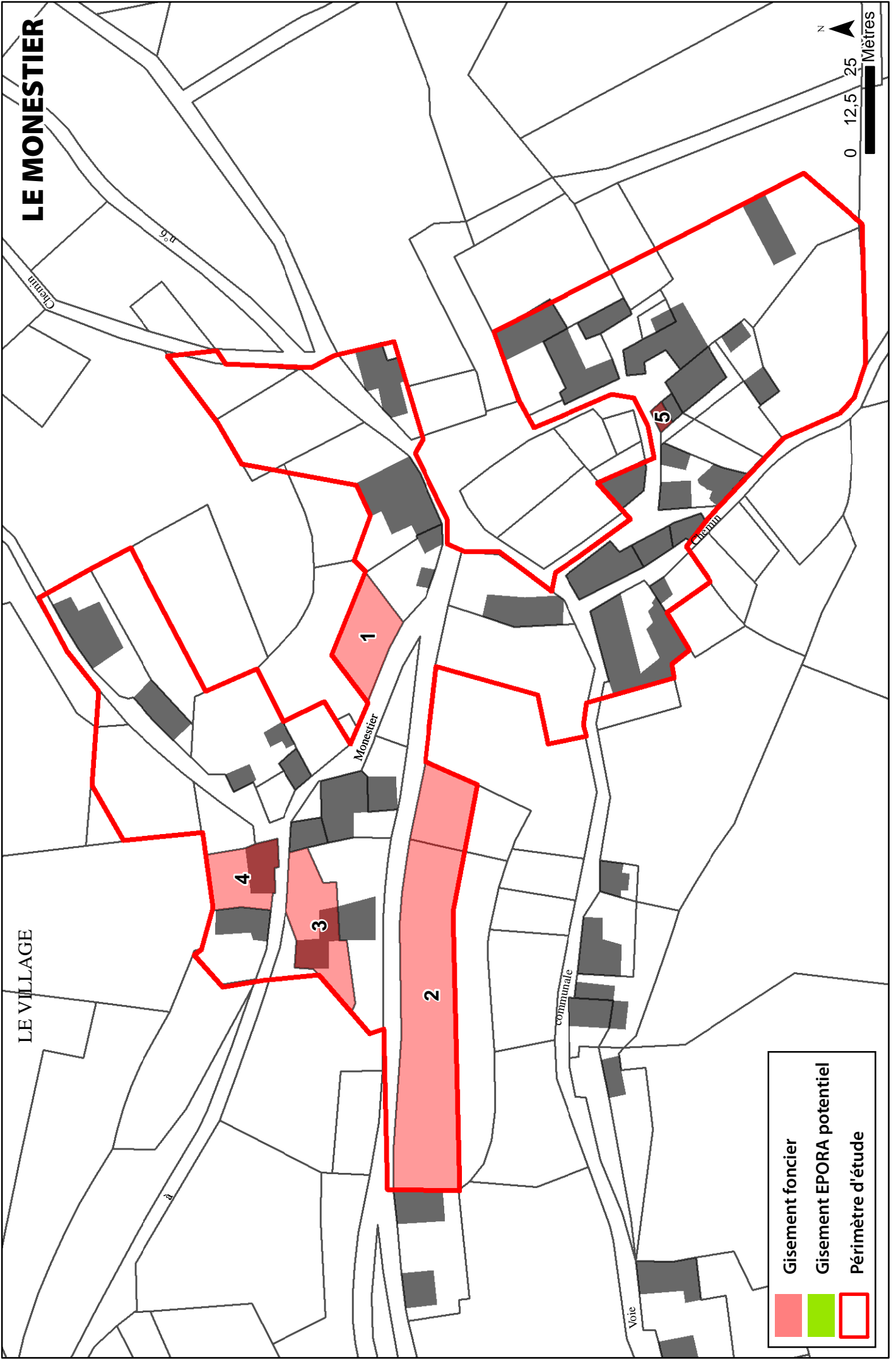
# Etude de gisements fonciers pour l'habitat

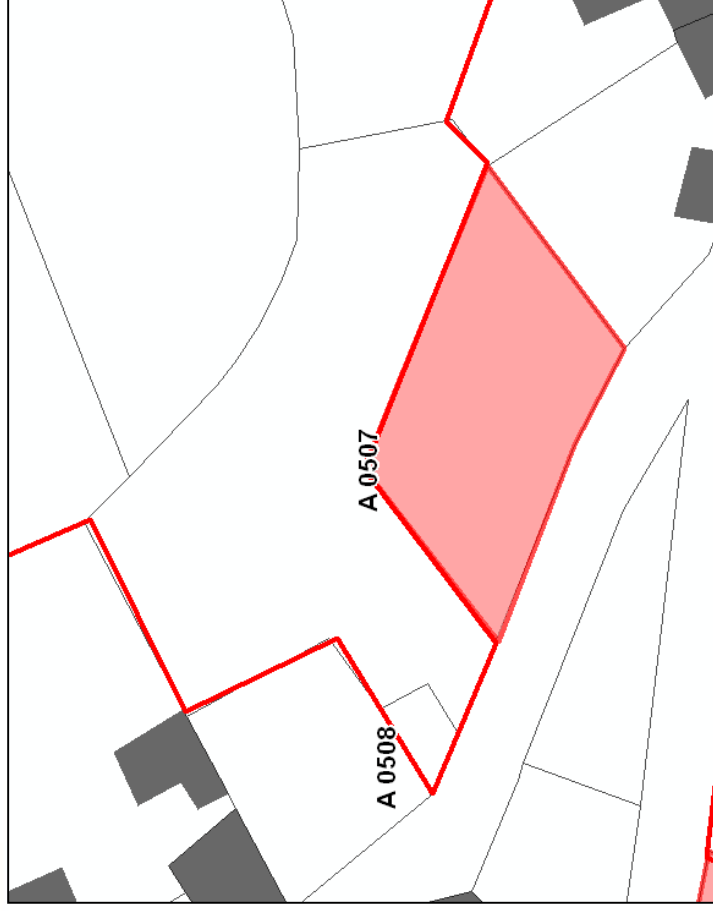
# sur le territoire de la CCBA

## Le Monestier

# LE MONESTIER

# LE VILLAGE





**Surface : 382 m<sup>2</sup>**

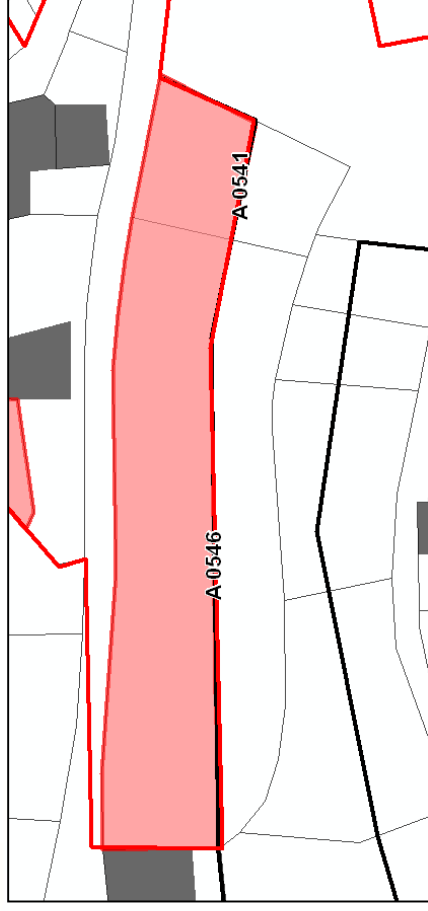
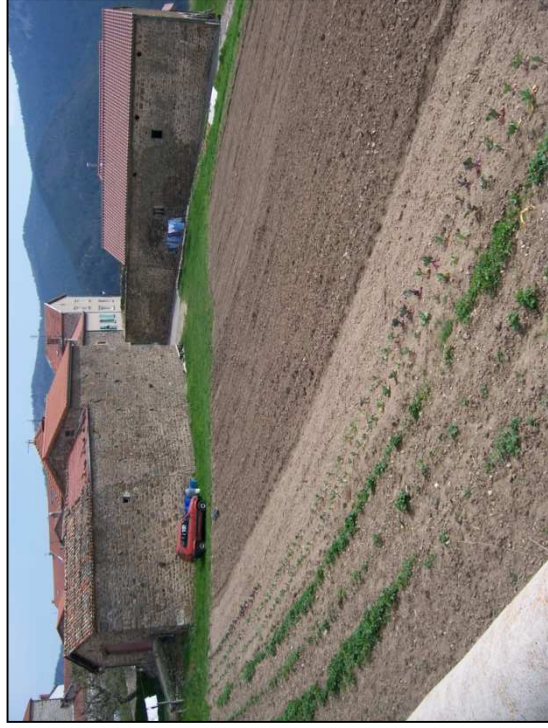
**Carte communale : C**

**Pré (dépôt)**

**Propriété : 1 privé**

# Le Monestier

# Gisement n°2



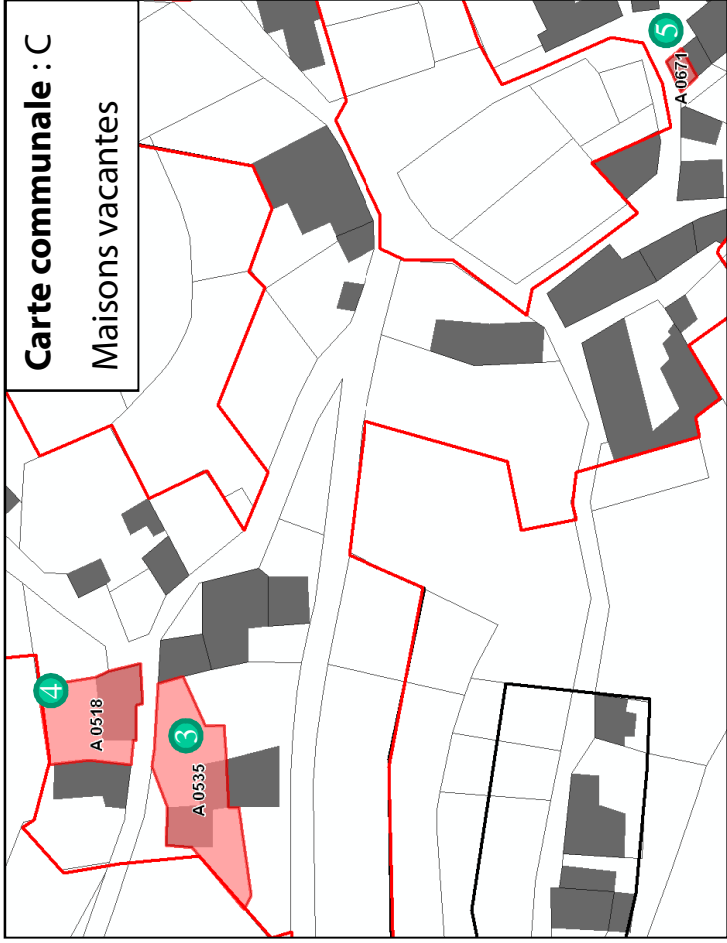
**Surface :** 2 004 m<sup>2</sup>

**Carte communale :** C

Champ cultivé + pré entretenu

**Propriété :** 2 privés





28 m<sup>2</sup>, mauvais état



339 m<sup>2</sup>, état moyen



511 m<sup>2</sup>, mauvais état

# COMMUNE DU MONESTIER

## Document d'urbanisme de référence

Carte communale

**P : Planification**

**O : Opérationnel**

**F : Foncier**

N° de gisement	Surface terrain Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Foncier d'origine	Dureté d'acquisition ou libération	Facilité d'acquisition ou libération	Classement dans le document d'urbanisme (zonage)	Outils d'encadrement dans le POS/PLU	Préconisations	Estimation du potentiel en logements	Observations particulières	Préconisations Outils
1	382 (0)	Non bâti		Terrain vierge 1 propriétaire vendeur	C		Construction	1-2		<p><b>O</b> Initiative privée Et/ou</p> <p><b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale) dans le cadre de l'élaboration d'un PLU</p>
2	2 004 (0)	Non bâti		Terrain vierge	C		Construction	4-5	Zone C tracée pour favoriser la construction en bord de parcelle.	<p><b>O</b> Initiative privée Et/ou</p> <p><b>P</b> Outils de planification (orientations d'aménagement, servitude de mixité sociale) dans le cadre de l'élaboration d'un PLU</p> <p><b>O</b> Recherche d'opérateur pour l'acquisition du foncier Et/ou</p>
3	511 (131)	Bâti		Vacant	C		Réhabilitation	1	Parcelles au Nord du gisement en cours de réhabilitation	<b>O</b> Information pour PIG
4	339 (120)	Bâti		Vacant, mauvais état	C		Réhabilitation	1		<b>O</b> Information pour PIG
5	28 (28)	Bâti	Propriétaire : Personne sous tutelle	Vacant, mauvais état	C		Réhabilitation	1		<p><b>O</b> Information pour PIG Et/ou</p> <p><b>O</b> Acquisition-amélioration par organisme social</p>