



# Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Réalisation d'études de faisabilité pré-opérationnelles

## Cénacle et maison Sainte-Monique à Lalouvesc

Atelier 01 - 20.09.22

LIEUX FAUVES (mandataire) - Soberco - AAMO - Foncéo-Citéliance - Denizou - DPI

### PARIS

siège social  
22 rue des Taillandiers  
75011 Paris

### LYON

43 rue des Hérédiaux  
69008 Lyon

### MAYOTTE

18 Chemin de la Convalescence  
97600 MAYOTTE

[contact@lieuxfauves.com](mailto:contact@lieuxfauves.com)

04 72 78 80 80

[lieuxfauves.com](http://lieuxfauves.com)

# Introduction

## Contexte de l'étude

---

La loi Climat et Résilience, en limitant les possibilités d'extension urbaines, remet les projet de renouvellement au coeur des réflexions. Dans ce contexte le territoire des Rives du Rhône a engagé, d'abord avec l'EPORA, puis par cette mission une expertise sur la mutation de friches, de diverses taille et de diverses natures sur l'ensemble du territoire.

Cette vaste entité géographique, unie par le fleuve Rhône mais disparate dans ces réalités urbaines, recouvre 153 communes, 6 intercommunalités et 5 départements. Autant d'attentes et d'enjeux, de contextes économiques et de dynamisme particuliers.

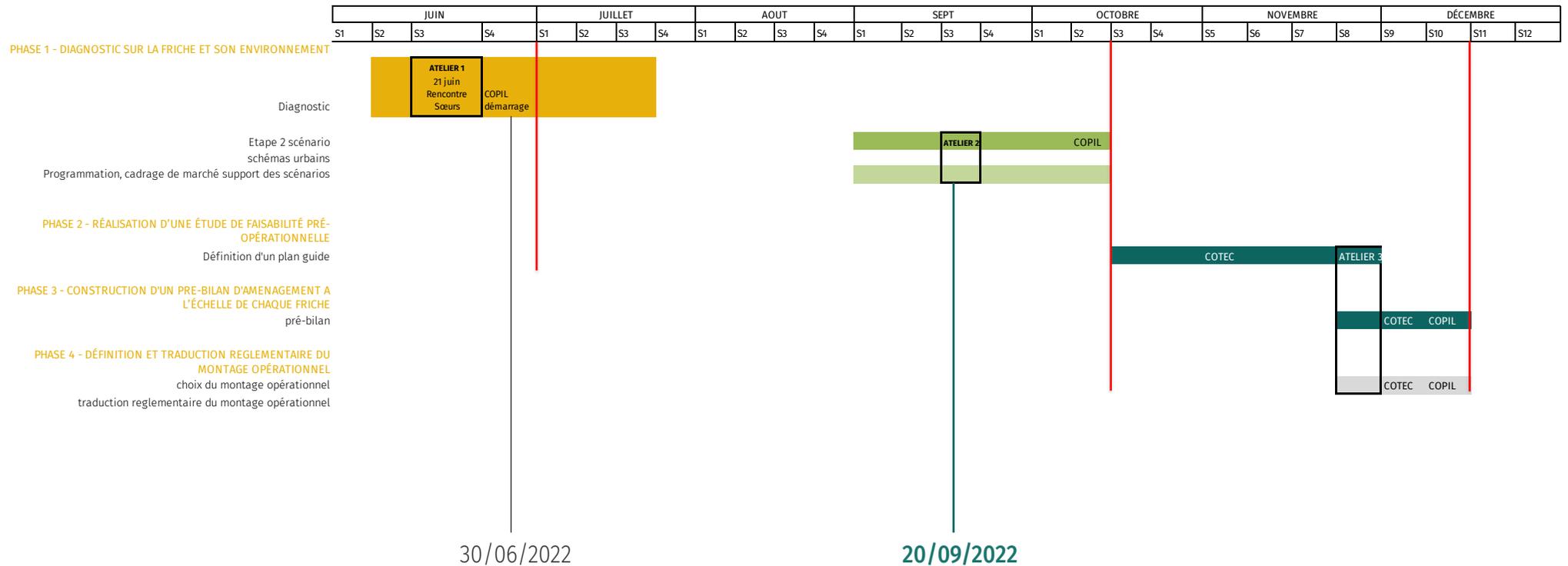
Pour cette mission, préférant à l'ébriété foncière, le renouvellement, la restitution des sols, le moindre impact climatique, nous aborderons chaque site au regard de critères fondateurs d'une démarche soutenable. Ces critères nous permettrons de hiérarchiser les ambitions et les possible propres à chaque site pour faire projet.

Les enjeux de cette étude sont les suivants :

- Intégrer à chaque réponse l'échelle territoriale, pour que la réponse soit un maillon du projet global,
- S'assurer du réalisme et du pragmatisme des propositions,
- Inscrire la réponse en association avec les forces vives du territoire : acteurs de l'économie, filières locales,...
- Définir des modes d'habiter, de travailler en adéquation avec la donne environnementale du XXIème siècle.

# Introduction

## Planning de l'étude



**01**  
**DIAGNOSTIC**





## Situation

Vents dominants • Nord/Nord Est et Sud/Sud Est.  
 Superficie • 1 053 ha  
 Altitude • min 850m / max 1250m

Espaces forestiers • 78%  
 Espaces agricoles • 17%  
 Espaces urbains • 5%

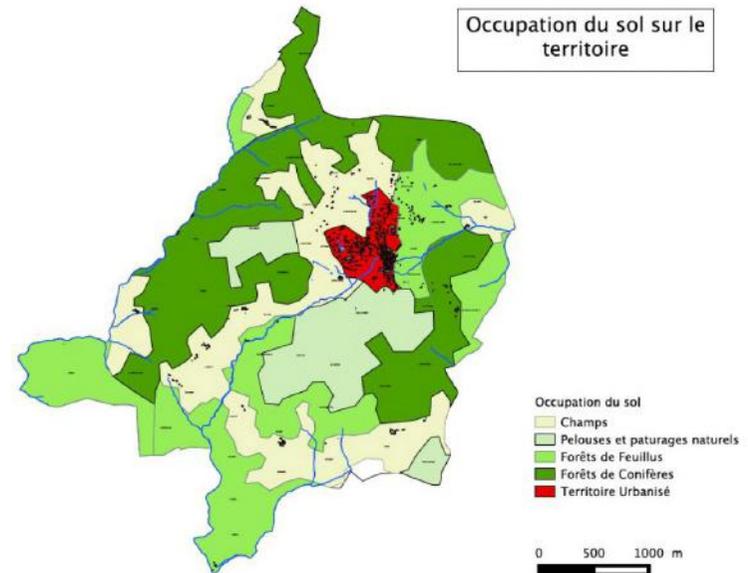
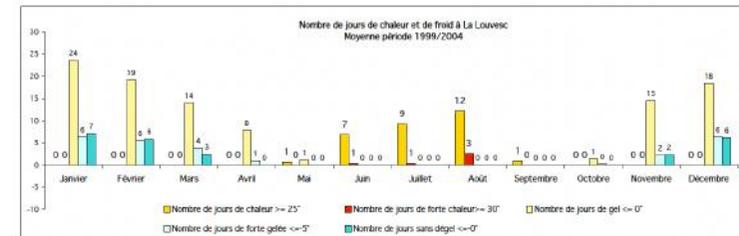
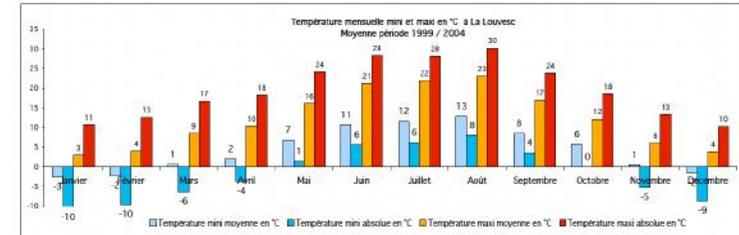
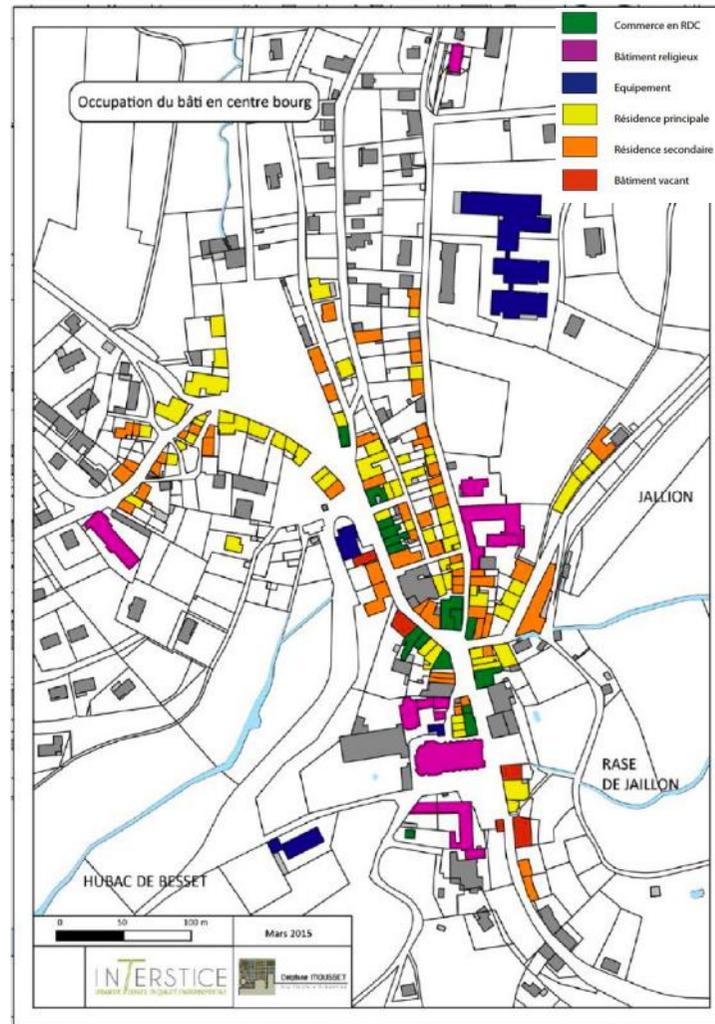
Total logements • 498 lgmts  
 Résidences principales • 163  
 Résidences secondaires • 298  
 Vacants • 37

Saint Bonnet le Froid • 17min  
 Saint Félicien • 20 min  
 Tournon/Tain l'Hermitage • 50min  
 Annonay • 30min  
 Lyon • 1h45

Gare • Tain l'Hermitage / Tournon • 55min

Population • 387 habitants  
 • 158 actifs

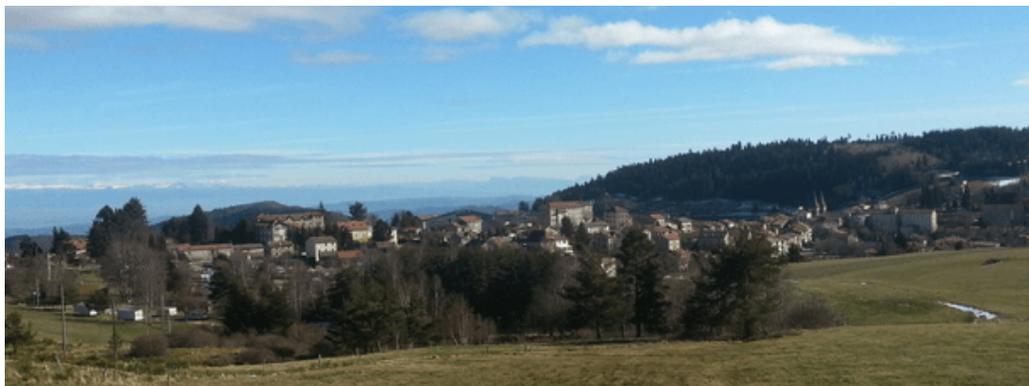
Label • Ville sanctuaire • Station verte



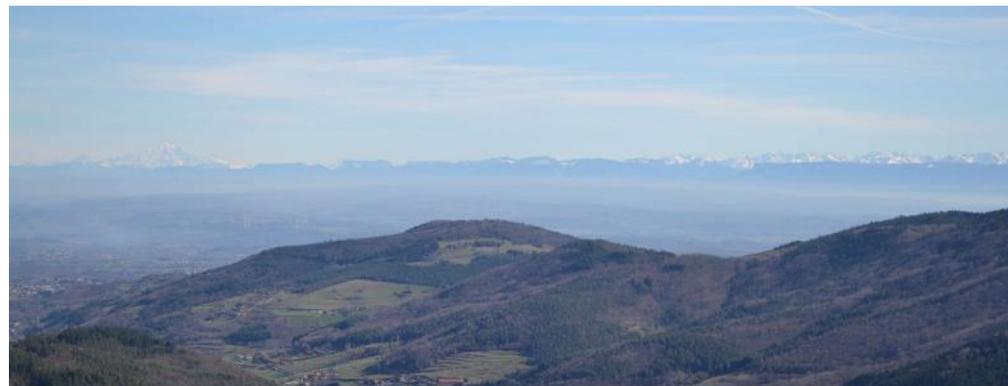
# Lalouvesc

## Situation

---



Le village et les Alpes



Les Alpes vues du village



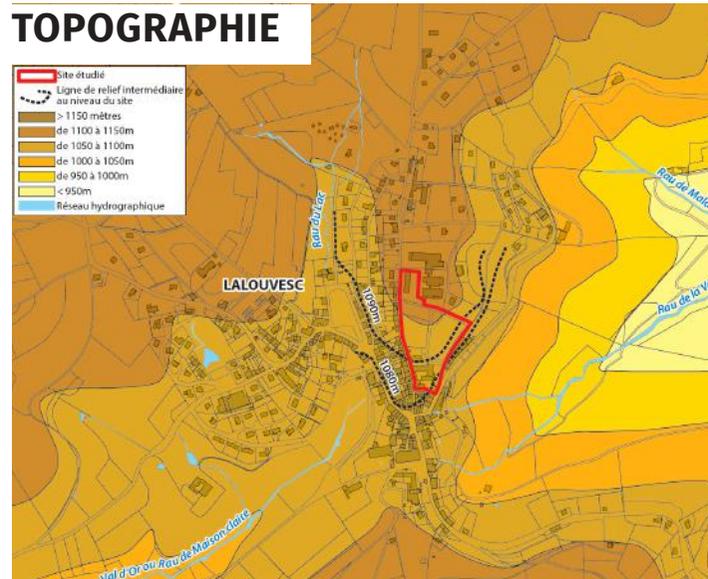
Le village et les Cévennes



Les Cévennes vues du village

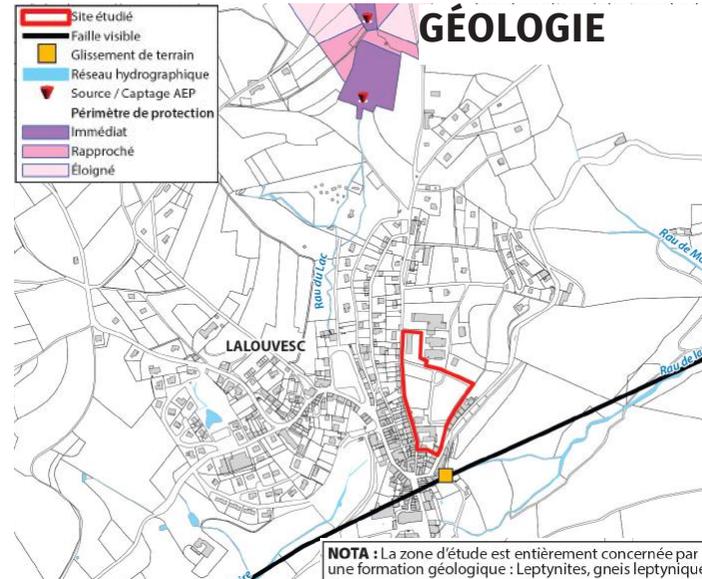


### TOPOGRAPHIE



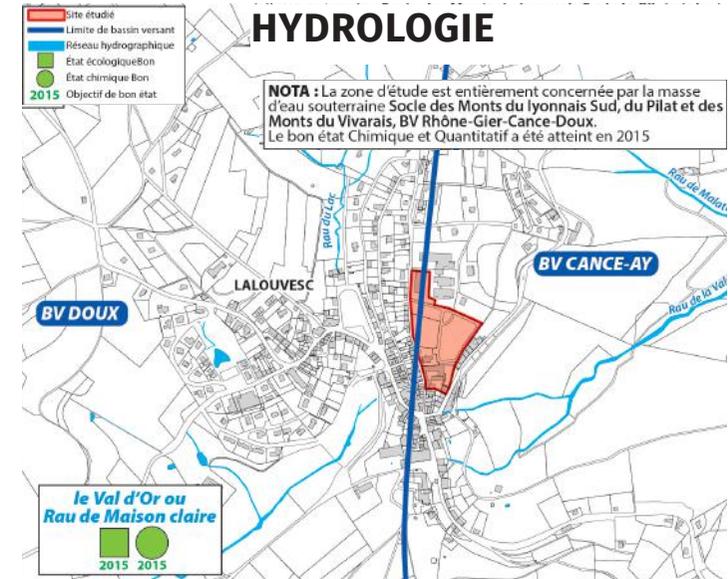
**SITE À UNE ALTITUDE COMPRISE ENTRE 1050 ET 1150M AVEC UNE PENTE NORD-SUD**

### GÉOLOGIE



**SOL À FAIBLE PERMÉABILITÉ: QUALITÉ AQUIFÈRE TRÈS MÉDIOCRE ET GLISSEMENT DE TERRAIN À PROXIMITÉ**

### HYDROLOGIE



**MASSE D'EAU SOUTERRAINE DE TYPE SOCLE: EAU PRÉSENTE DANS LES FISSURES**



## Situation

---

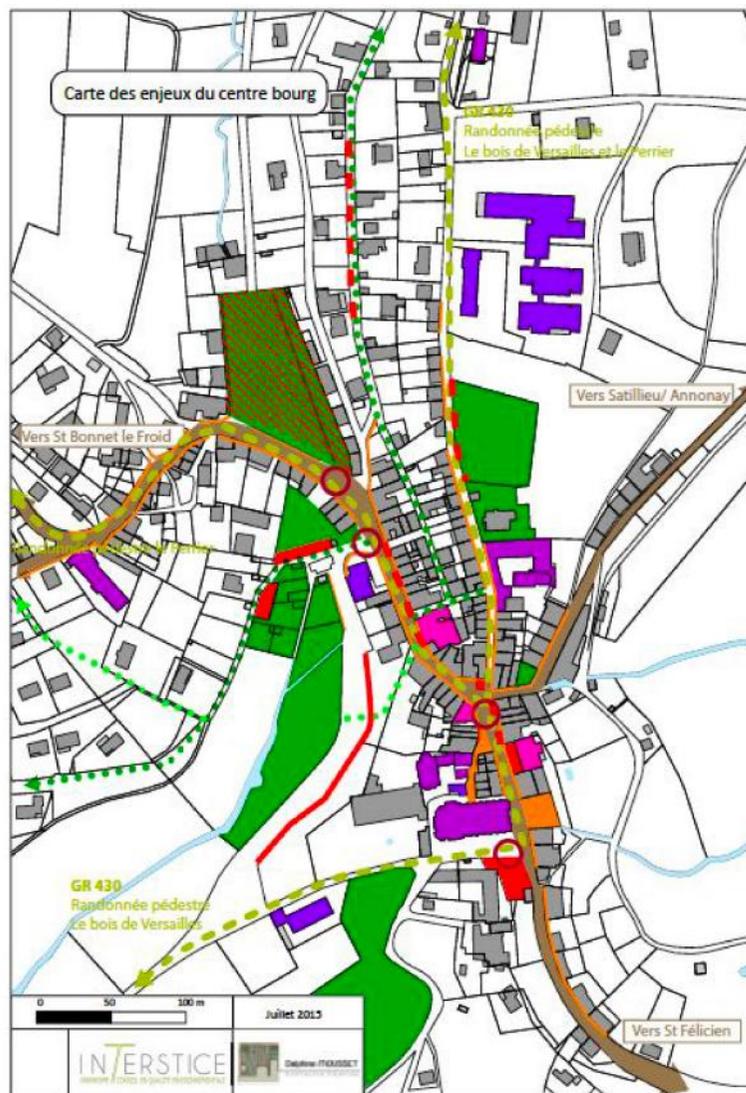
- 2 sites limitrophes: le cénacle et la maison Sainte Monique
- Propriétés des Soeurs de Notre-Dame-du-Cénacle.
- Situation en plein centre-ville, plusieurs bâtiments et un parc.
  
- Patrimoine très fort pour la commune, d'où la volonté de conserver une vocation publique ou un lien avec l'intérêt général.





## Un site difficilement accessible autrement qu'en voiture

- Site du Cénacle et de la maison Ste Catherine sont peu **accessibles** en hiver car la RD 578A a été déclassée ce qui entraîne des problèmes de déneigement.  
De plus les trottoirs dégradés de la montée de la Fontaine participent également à cette difficulté.
- Location de **vélos** à assistance électrique à la mairie.
- **3 lignes de bus**
  - Ligne 1: Lalouvesc/St Félicien/Tournon/Valence
    - > 2 arrêts sur la commune: Centre et col du Faux
    - > 1 aller-retour par jour sauf le dimanche (juillet et août), hors saison seulement le Vendredi.
  - Ligne 4: Péage de Roussillon/Saint Rambert / Annonay/Satillieu/Lalouvesc
    - > 2 arrêts sur la commune: centre et Le Bruchon
    - > 4 aller-retour par jour.
  - Ligne 122: Saint Etienne/Annonay/Lalouvesc
    - > Très peu de départs
    - > **Uniquement le dimanche et en période estivale.**
- De nombreux itinéraires de randonnées (GR 420 et GR 430, mais aussi le réseau local) permettent de relier de nombreux points de la commune par des sentiers balisés.



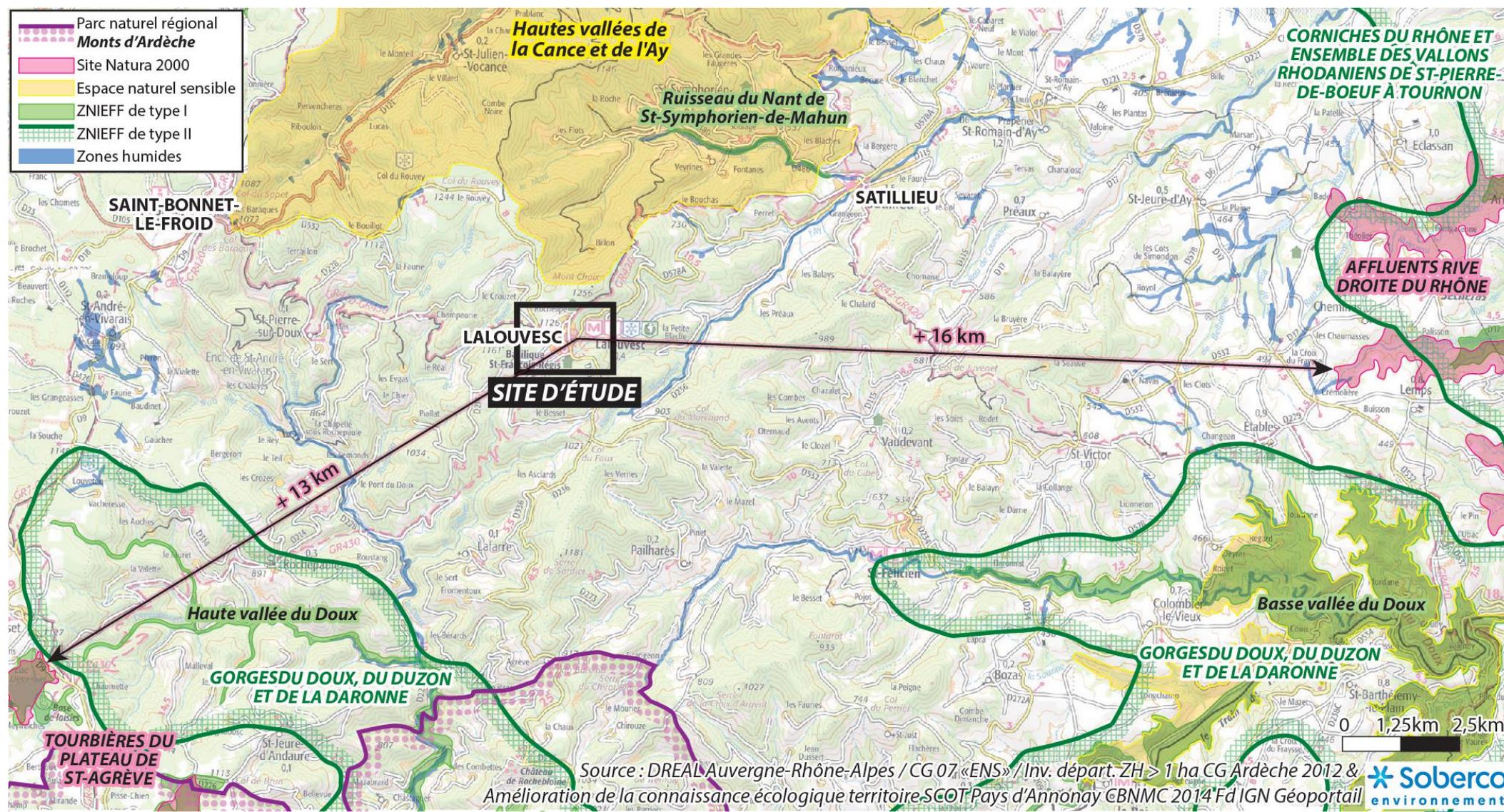
### Enjeux

- Organisation du stationnement: quelle alternative au parc ?
- En fonction du programme, nécessité d'aménager un espace de dépôt bus ?
- Le parc: une étape des itinéraires de randonnée, une alternative d'accès piéton à l'EHPAD et la maison Ste Monique
- La faible desserte en TC ou mobilités alternatives de la commune traduit bien l'enjeu d'une programmation qui fonctionne au moins en partie à l'échelle locale.





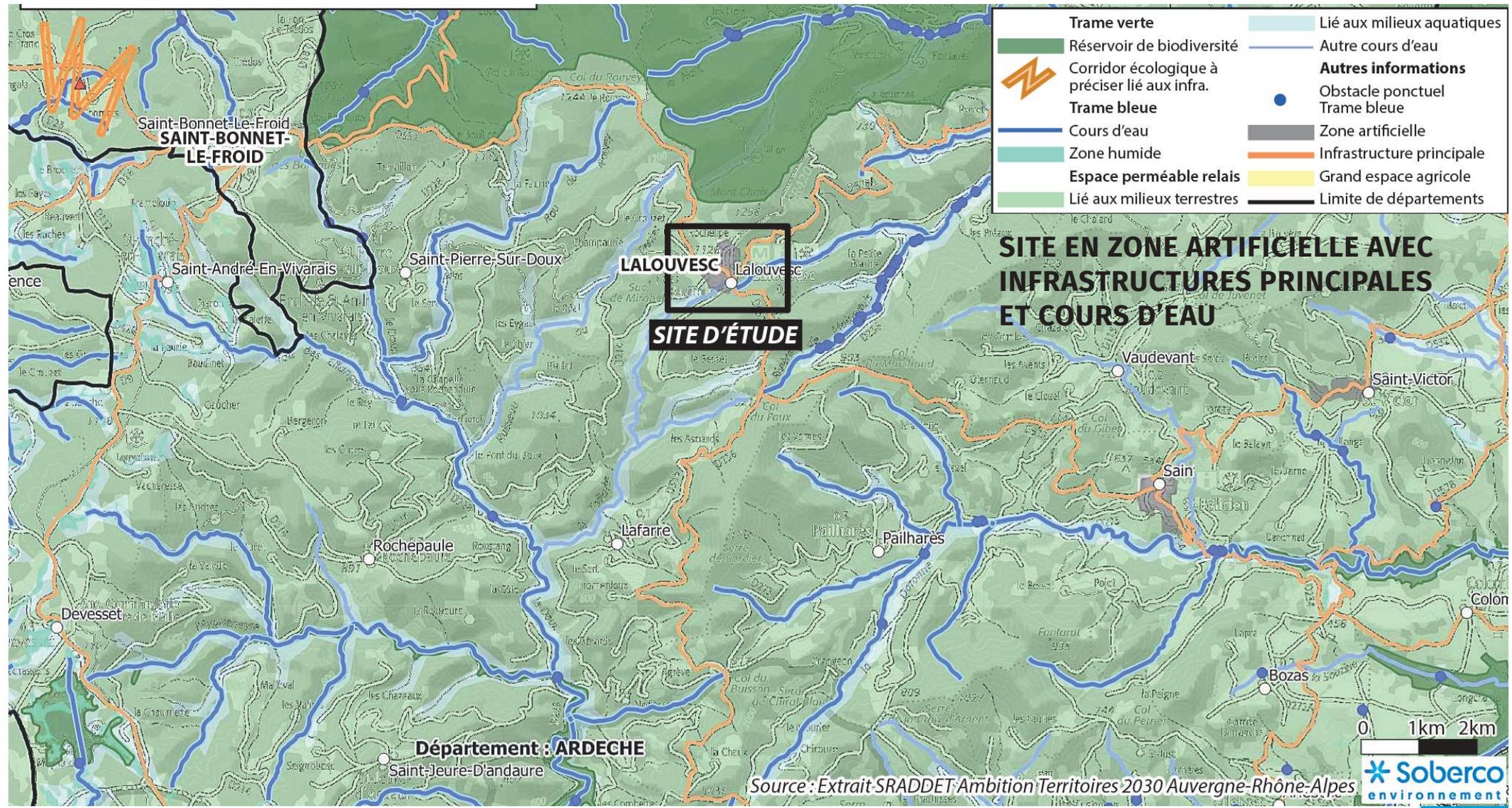
## Contexte naturel



# Paysage et biodiversité



## Trame verte et bleue



# Paysage et biodiversité

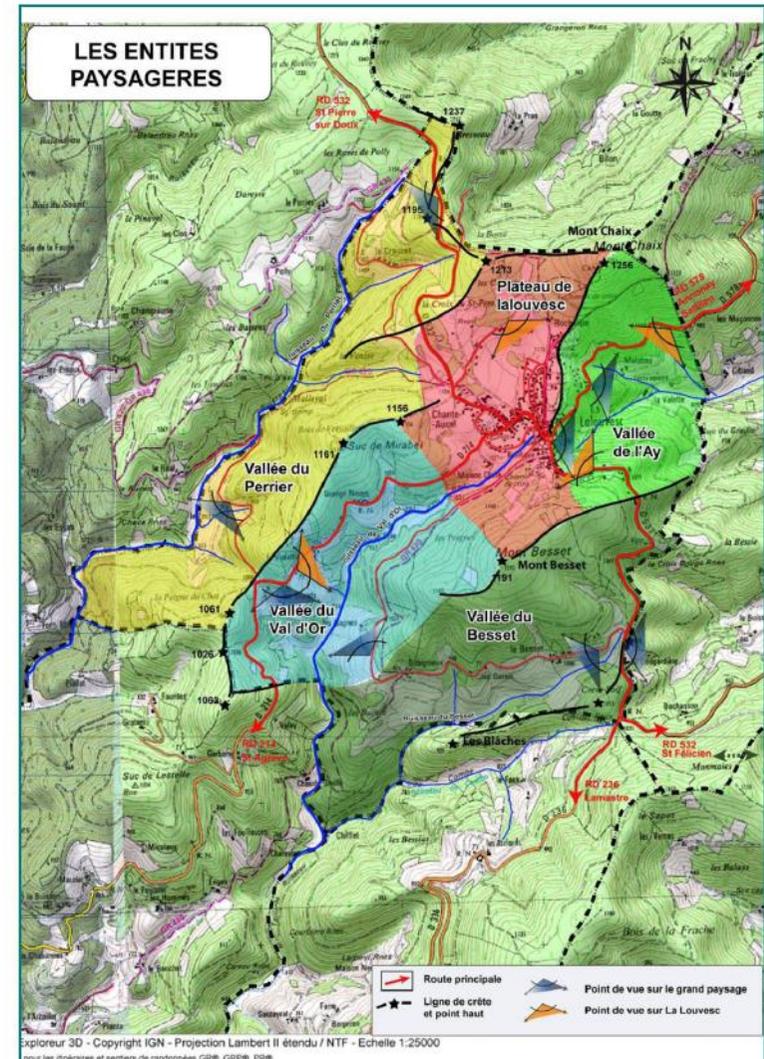


## Un territoire naturel riche et une position de belvédère sur un paysage remarquable

- D'un côté, Lalouvesc s'ouvre sur la vallée du Rhône, le mont Blanc et la chaîne des Alpes.
- De l'autre le village s'ouvre sur le mont Mézenc, et l'ensemble des Cévennes.
- La trame verte est en grande partie constituée de boisements mixtes feuillus/résineux, conifères, d'un hêtraie et de boisements lâches.
- On trouve aussi des pelouses sèches: grandes herbacées, mousses ou lichens.
- Le sol est perméable mais pauvre en éléments nutritifs.
- On retrouve de nombreuses plantes patrimoniales: Aser amelle, immortelles et les orchidées.
- Mais aussi tout une faune spécifique:  
Des papillons: l'Azuré du serpolet ou l'Hermite.  
Des oiseaux: pies-grièches, le guêpier d'Europe  
Des reptiles: couleuvres, vipères et lézards
- Lalouvesc est connu pour plusieurs secteurs de ramassage des champignons.

### Enjeux

- Préserver et valoriser les vues depuis le village sur le grand paysage.
- Cénacle: point haut et dominant sur les paysages alentours à valoriser ?
- Valoriser un paysage marqué par des boisements riches et variés structurants de l'identité du territoire et d'une économie locale.



# Projets en cours



Diversifier l'offre hôtelière, structurer les espaces publics du centre et développer l'activité

**LE SECTEUR DE L'HÉBERGEMENT SEMBLE CONTINUER À SE DÉVELOPPER AINSI QUE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET DE L'ÉCONOMIE.**

**ENJEUX DE REQUALIFICATION DE CERTAINS ESPACES PUBLICS.**

**PAS DE NOUVEAUX PROJETS AUTOUR DU SPORT, DE LA CULTURE OU DU MILIEU ASSOCIATIF.**

## Eco-lotissement du bois de Versailles

3 ha dont 1ha destiné à l'urbanisation.  
8 logements BEPOS plus un destiné à l'accueil du maraîcher, jardin en permaculture et verger communal

## Hôtel Beauséjour

Situé sur un des axes les plus fréquenté de la commune.  
2 820 m<sup>2</sup>  
Placette en balcon sur l'air de jeux.  
Parcours vers les quartiers Saint Agathe et Bois de Versailles.  
Eventuellement une petite halle ou petit équipement.  
Conservation des arbres, des escaliers et des murs de soutènements existants.

## Pinatelle

Dans le prolongement de «La Via Tara» - 4 032 m<sup>2</sup>  
Construction de 4 à 6 gîtes pour une occupation à l'année.

## Maison Claire

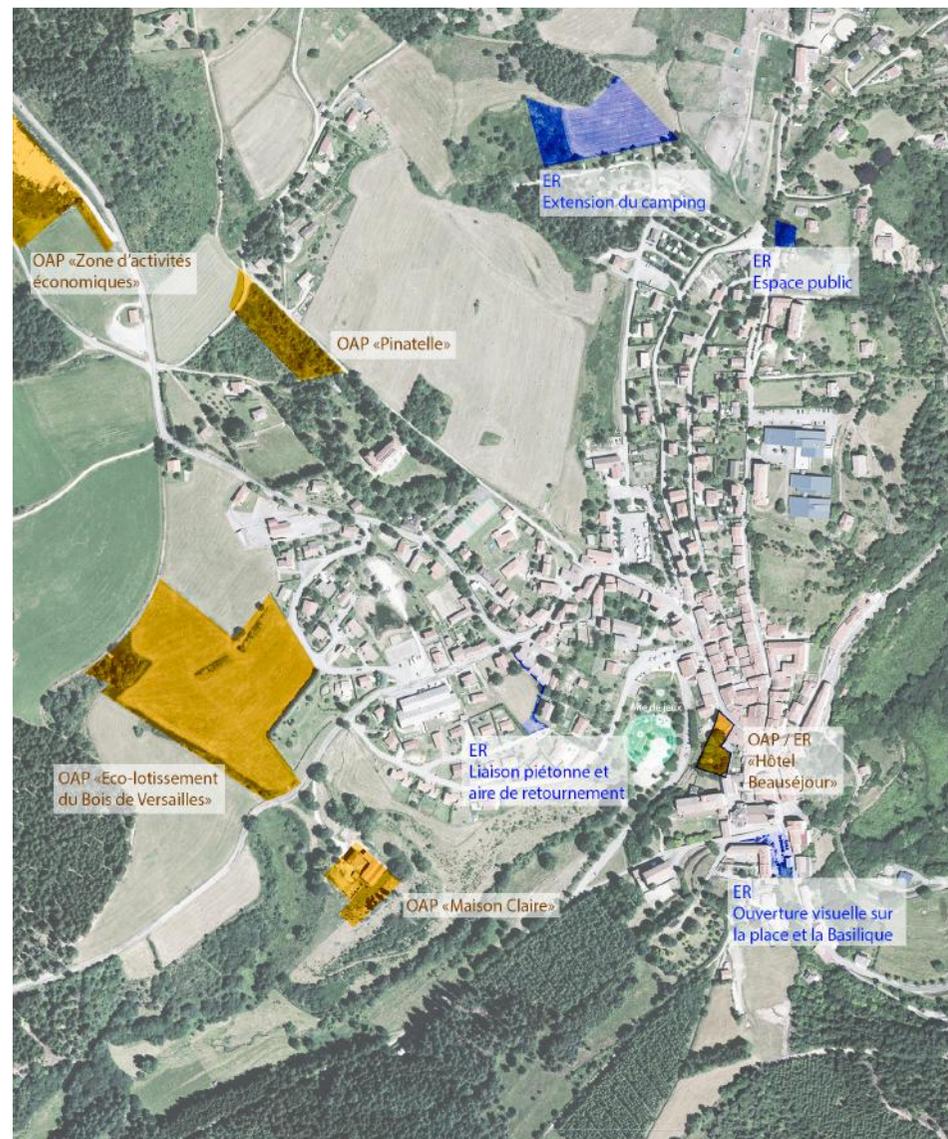
0,5 ha  
Rénovation en hébergement touristique ou habitation.

## Mont Besset

Maison d'hôte - 0,7 ha  
Développer des d'habitations légères de loisirs en complément du gîte.

## Zone d'activités économiques

0,9 ha  
Répondre à un besoin d'artisans locaux ne pouvant pas s'installer dans le centre.



# Valeur urbaine du site

Un site patrimonial à inscrire dans un tissu urbain contraint

**VALORISER LES INTERIORITÉS: INTÉGRER LE CÉNACLE ET LA MAISON STE MONIQUE AUX PARCOURS DE LA VILLE**

**DES PROGRAMMES EN RÉSONNANCE AVEC LE CONTEXTE PROCHE:**

**> LE CÉNACLE LIEN FORT AU CENTRE-VILLE, COMMERCES ET LIEUX TOURISTIQUES: OUVERT, COMPLÉMENTAIRE, RAYONNEMENT COMMUNAL.**

**> MAISON STE MONIQUE: EN RETRAIT DU CENTRE, LIEN FORT AVEC L'EHPAD**

**> LE PARC: UNITÉ ENTRE LES DEUX ENTITÉS ET LE CENTRE, UN ESPACE PAYSAGER À OUVRIR AU PUBLIC.**

**ENJEUX D'ACCESSIBILITÉ MAJEUR, À LA FOIS POUR LES PIÉTONS ET LES VOITURES.**

**RÉFLEXION DE GESTION DU STATIONNEMENT À ÉCHELLE DE LA COMMUNE À ENGAGER**

- 1 Requalification de place Beauséjour
- 2 Inscrire le parc dans les espaces verts
- 3 Intégrer le clos du Cénacle aux espaces de rencontre de la ville
- 4 Retrouver une interiorité entre la maison et l'EHPAD, en lien avec le Cénacle par le parc

-  Espaces verts structurants
-  Espaces d'interaction de programmes, usages et usagers
-  Bâties de projet
-  Bâties vacants
-  Lieux touristiques
-  Activités
-  Commerces
-  Hébergements
-  Stationnements
-  Trottoirs existants
-  Zones pavées
-  Randonnées



**03**

**DIAGNOSTIC PROGRAMMATIQUE**

# Programmation

## Cadre d'orientation global

---

### Axes de programmation définis par le territoire

*Axes énoncés par les sœurs de la congrégation Notre-Dame du Cénacle et la Commune le 21/06/22 et enrichis lors du COPIL de lancement avec les acteurs du territoire le 30/06/22*

- Un projet inscrit dans son environnement communal et participant à la vie de Lalouvesc | Une possibilité d'allotissement du site proposé à la vente
- Un projet d'hébergement support du tourisme généré par les activités de pleine nature (randonnée, cyclo), religieux ou émanant des entreprises pour la formation professionnelle et des séjours « team-building »
- Une dimension culturelle + une offre annexe en restauration à bien positionner en complément de l'existant
- Un projet associatif, social ou médico-social, ou pastoral, porteur de besoins d'hébergement et évènementiels
- Un outil de formation orienté vers la filière forêt-bois, très présente dans le territoire ou un autre segment à définir
- Une offre logement ouverte aux nouveaux arrivants sur la commune en quête de ruralité ou en habitat partagé, notamment s'agissant de la maison sainte-Monique (projet de reconversion non abouti)

Un champ programmatique très large en contrepoint de l'importance des surfaces disponibles

Un dimensionnement qui restreint considérablement les cibles d'acquéreurs

Un allotissement et potentiellement une mixité qui déterminants de la commercialité du site

# Axe résidentiel

## Le positionnement communal

### Le positionnement communal : supports d'attractivité et freins

#### + SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ +



Les commodités essentielles : superette, tabac, pharmacie mais absence de médecin



Une attractivité migratoire certaine y compris à l'échelle EPCI



Un marché locatif dynamique, une demande potentielle pour un projet habitat



Lalouvesc, un meilleur ratio emplois/actif (0,5) que celui de EPCI très déficitaire (0,2)



Un cadre architectural et rural qualitatif support d'une demande touristique pouvant s'ancrer localement

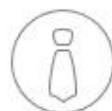


Une demande potentielle en villégiature, près de la moitié du parc en résidences secondaires

#### FREINS -



Lalouvesc perd des habitants (-5/a,) par déficit naturel, gains réduits à l'échelle EPCI (+25/ an)



Commune de classes moyennes et modestes | Revenus inférieurs à l'Ardèche et à la CC du Val d'Ay



Polarisation de l'emploi par Annonay



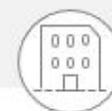
Une accessibilité réduite



Un désinvestissement du parc secondaire (-15/ an) qui augmente la vacance déjà très importante

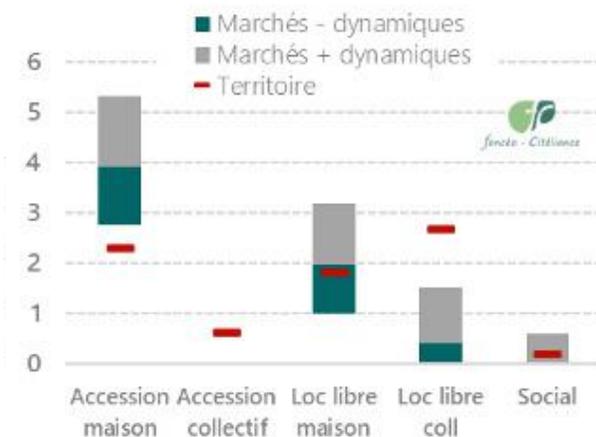


Qui augmente la vacance déjà très importante (21%)



Des volumes de marché très faibles en comparaison de l'échelle du bien

Activité de marché à Lalouvesc |  
Traitement Foncéo-Citéliance des données INSEE 2019



Une petite commune touristique et de villégiature bien équipée pour sa taille (<400 habitants) mais une déprise de la population à l'échelle communale

# Axe résidentiel

## Le site, forces et faiblesses

### Des logements inscrits dans une identité communale

- **Constructions en granit.** La qualité faible de la pierre locale explique que la plupart des constructions étaient à l'origine enduites.
- **Hauteurs importantes,** R+3 (parfois R+3+combles) dans la partie la plus centrale et R+2 lorsque l'on s'éloigne du cœur.
- Fenêtre 6 carreaux, ouvertures plus hautes que larges, ouvertures bien ordonnancées, rythmées sur la façade
- Présence de quelques balcons avec porte fenêtre sur les façades sud
- Travail d'une modénature aux encadrements: Utilisation de briquette ou de moulures décoratives pour les encadrements de fenêtre ou de porte.
- Grande homogénéité dans les couleurs de bâti: blanc-gris et rouge-orangé en contraste avec le vert soutenu de l'environnement.
- **La typologie du tissu bâti du centre bourg le rend peu attractif** pour le logement des nouvelles populations: peu de lumière de part les rues étroites, beaucoup de bâtis sans espaces extérieurs, **maisons étroites et hautes avec de mauvaises performances thermiques.**

Cet état des lieux entraîne une **desertification du centre et donc une accélération de la dégradation des bâtis.**

## FORCES +

### AMENITES

En cœur de village à proximité des commerces



### ADRESSAGE

Le Cénacle une adresse valorisante, un cadre bâti exceptionnel



### ENVIRONNEMENT

Un dégagement important et de très belles vues



### CONTRAINTES

Un lieu calme sans nuisances routières

## FAIBLESSES -

### AMENITES

Pas de médecin, des commerces qui ferment hors saison

### DESSERTE

Accès depuis une petite rue à sens unique

Sortie A7 à 42 km  
Gare à 31 km

### CONTRAINTES

Une grande surface difficile à occuper entièrement  
Un patrimoine bâti protégé  
Importance des travaux pour la maison Sainte-Monique

# Axe résidentiel

## Etat du marché sur Lalouvesc

### ATTRAITES/ DEFICIT

A l'échelle communale, attrait pour les célibataires cinquantenaires, employés. A l'échelle EPCI, attrait pour les personnes sans activité, les ouvriers et les cadres, de 25 à 74 ans, les biactifs en couple ou famille

A l'échelle communale, déficit sur les femmes seules, familles monoparentales (idem EPCI), les biactifs, les 75 ans et plus

### L'ACCEDANT EN COLLECTIF | Val d'Ay

Une clientèle de retraités vivant seul ou en couple provenant de l'EPCI.

### LE NOUVEAU LOCATAIRE EN COLLECTIF | Lalouvesc

Des jeunes ou des préretraités et retraités. Ce sont des célibataires hommes comme femmes.

Les actifs sont des CSP modestes, employés dans l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale.

Une clientèle endogène

### L'ACCEDANT EN MAISON | Val d'Ay

Une clientèle de tous âges mais principalement trentenaires et quarantenaires

Des familles et des couples.

Des biactifs des CSP moyennes travaillant dans le commerce et les services ou l'industrie

Une clientèle provenant du secteur d'Annonay et des proches EPCI d'Ardèche et de Drôme

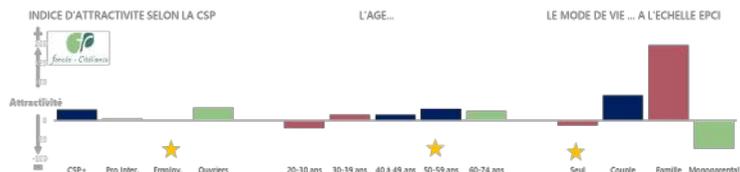
### LE NOUVEAU LOCATAIRE EN MAISON | Val d'Ay

Une clientèle, majoritairement jeune et de retraités

Des célibataires ou des couples et familles

Des CSP modestes travaillant dans le commerce et les services ou l'industrie

Une clientèle composée pour moitié de locaux et de personnes du secteur Annonay et pour l'autre moitié de rhônalpins



### Evolution du prix/m² et du nombre de mutations d'appartements anciens dans le Val d'AY

Traitement Foncéo-Citéliance des données DVF Etalab



### Evolution du prix et du nombre de mutations de maisons anciennes dans le Val d'AY

Traitement Foncéo-Citéliance des données DVF Etalab 2014-2021



• LE COLLECTIF EN ACCESSION SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE, UNE OFFRE MINORITAIRE POUR LES RETRAITÉS.

• LE COLLECTIF LOCATIF SUR LALOUVESC, UNE OFFRE DESTINÉE AUX LOCAUX, RELATIVEMENT IMPORTANTE POUR UNE PETITE COMMUNE RURALE.

• L'INDIVIDUEL EN ACCESSION, UNE OFFRE MAJORITAIRE POUR DES PROFILS DIVERSIFIÉS.

• L'INDIVIDUEL LOCATIF, UNE OFFRE POUR DES PROFILS JEUNES MODESTES OU DES RETRAITÉS.

• LE COLLECTIF:

UN MARCHÉ LIMITÉ EN VOLUMES QUOIQU'EN PROGRESSION ET SOUMIS À DES PRIX TRÈS BAS.

• L'INDIVIDUEL:

> UN MARCHÉ CONSÉQUENT ET DYNAMIQUE SOUMIS À DES PRIX MOYENS TRÈS FAIBLES.

> UN MARCHÉ DE GRANDS BIENS AUX PRIX PLAFONNÉS

# Axe touristique

## Le positionnement communal

### Le positionnement intercommunal : supports d'attractivité et freins

#### SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ +



Clientèle familiale, urbaine, de la région ou du sud de la France, en quête de tranquillité et de ruralité



Tourisme vert et sportif : randonnée pédestre, équestre, et vélo dans un cadre naturel privilégié



Ville sanctuaire, tourisme religieux 50.000 pèlerins : basilique, chapelles, sentier St-Régis (GR430)



Tourisme culturel : Carrefour des arts (exposition et concerts), Château de Saint-Romain d'Ay

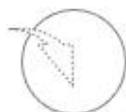


Lalouvesc concentre plus d'un tiers des résidences secondaires de l'EPCI



Une saison sur près de 6 mois, de mi-avril à octobre.  
Quelques 46 restaurants, bars, glaciers et autres commerces dédiés à la gastronomie dans l'EPCI

#### FREINS -



Une fréquentation mesurée, majoritairement locale (AuRA/PACA) pour un territoire sans renommé particulière.



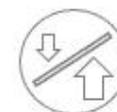
Un tourisme familial de courte durée. Faible consommation dans les commerces et en nuitée. Absence d'activités nocturnes.



Diminution du nombre de pèlerins, dans un territoire à l'image surannée



Un tourisme vert peu attractif faute d'une offre d'activités sportives et de loisirs diversifiée



Proximité de territoires (Haute-Loire, gorge de l'Ardèche) mieux équipés en hébergement/infrastructures et plus réputés qui captent la clientèle touristique similaire

Lalouvesc un village sanctuaire moteur de l'attractivité touristique de l'EPCI

Une attractivité touristique limitée

# Axe touristique

De nombreux événements culturels et sportifs qui rassemblent du monde

## POTENTIEL POUR RENFORCER/COMPLÉTER DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUES IMPORTANTS: LA SPIRITUALITÉ, LE PAYSAGE, LES ARTS ET LES SPORTS DE NATURE

### Manifestations et événements

- Rallye Monte-Carlo historique
- Début avril : la ronde louvetonne des vieilles voitures
- Mi-juin: L'ardéchoise, 15 000 cyclistes, 1er rassemblement cyclo d'Europe
- Juillet-Août: Carrefour des arts depuis 1989, au centre d'action communale, plus de 8 000 visiteurs
- Juillet-Août: Les promenades musicales de Lalouvesc et du Val d'Ay  
Concerts à la basilique de Lalouvesc et autres lieux, 9 villages du voisinage et vingt lieux différents ont accueilli le festival, organisé par l'association «Les promenades Musicales de Lalouvesc et du Val d'Ay»
- Octobre: le trail des sapins , plus de 1000 participants

**Une saison estivale qui peut s'étendre de Mars à Octobre.**



Le rallye Monte-Carlo historique



La ronde louvetonne



L'Ardéchoise



Carrefour des Arts au centre communal



Les promenades musicales



Le trail des Sapins

### Enjeux

- Un vivre culturel à interroger pour pouvoir répondre à d'éventuels besoins en terme d'accueil, de salles équipées ou autre.
- Des événements sportifs importants pouvant poser la question d'équiper la ville en termes de vente, ateliers ou entretiens de vélos et/ou équipement de randonneurs.

# Axe touristique

Une offre d'hébergement diminuée vouée à être complétée

## UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT POUVANT ÊTRE RENFORCÉE AVEC L'ENJEUX DE LA DIMENSIONNER À JUSTE MESURE ET D'INTÉGRER UN FONCTIONNEMENT SAISONNAL À LA RÉFLEXION.

- Lalouvesc: historiquement une ville à la capacité d'accueil très importante, aujourd'hui très réduite par la nécessité de travaux de mise aux normes des bâtis.
- Encore plusieurs gîtes ouverts mais plus que deux hôtels: L'hôtel des voyageurs et l'hôtel du Vivarais. Le Relais du Monarque est ouvert en saison estivale.
- Plusieurs projets d'hébergement ciblés: Pinatelle (4 à 6 gîtes), Maison Claire (hébergement ou logements), extension de l'offre de Mont Besset.



### Enjeux

- Le Cénacle représente une grosse capacité d'accueil qui peut être hors échelle au regard des différents projets de renforcement de l'offre hôtelière.
- La maison Sainte Monique peut tout à fait participer à ce renforcement de l'offre et semblerait plus à échelle.

# Axe touristique

## Etat existant

Communauté de Communes du Val d'Ay	Nombre de lits	Nombre de nuitées
Hôtels	283	20300
Campings et PRL	245	13500
Gîtes d'étape, gîtes de groupes et refuges	233	16300
Chambres d'hôtes et hébergements insolites	81	7600
Meublés, gîtes et HLL	45	9500
Hébergement marchand	887	67200

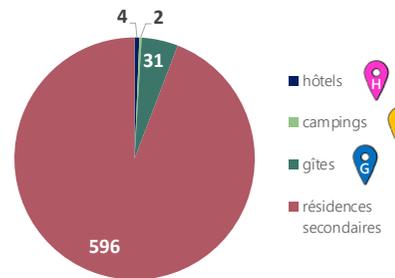


### Zoom sur l'offre d'hébergement marchand de Lalouvesc

Commune Lalouvesc	Nombre de établissements	Nombre de lits
Hôtels	2	32
Campings et PRL	1	245
Gîtes d'étape, gîtes de groupes et refuges	4	158
Chambres d'hôtes et hébergements insolites	2	21
Meublés, gîtes et HLL	13	NC
Hébergement marchand	22	456



Nombre de structures d'hébergements touristiques dans le Val d'Ay  
Données croisées INSEE & APIDAE 2022



**Les clientèles : une attractivité auprès des touristes, une offre potentielle de qualité à destination des professionnels**



• DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES FAIBLES, MOINS DE 120 000 NUITÉES ET 43 EMPLOIS TOURISTIQUES.

• UN SITE DE MOYENNE MONTAGNE, LOIN DES GRANDS AXES ET TRÈS CONCURRENCÉ SUR LA RÉGION.

• LABEL VILLES SANCTUAIRES QUI ATTIRE DES PÉLERINS DU MONDE ENTIER.

• UN MANQUE D'HÉBERGEMENT INDIVIDUEL.

• UNE DEMANDE MAJORITAIRE POUR LE TOURISME VERT ET RELIGIEUX.

• UN SITE POTENTIEL POUR LES SÉMINAIRES PROFESSIONNELS AVEC UNE DOUBLE DIFFICULTÉ: ELOIGNEMENT DES MILIEUX ÉCONOMIQUES ET BAISSÉ DES RÉUNIONS EN PRÉSENTIEL DEPUIS LA COVID

• UNE OFFRE MAJORITAIRE D'HÉBERGEMENT EN RÉSIDENCE SECONDAIRE DE LOCATIONS ENTRE PARTICULIERS.

• DES GÎTES DE GRANDES TAILLES PRINCIPALEMENT CONCENTRÉS À LALOUVESC.

• ABSENCE DE GROSSES STRUCTURES PERMETTANT D'ACCUEILLIR DES GROUPES.

• PLUS DE LA MOITIÉ DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE EST CONCENTRÉE À LALOUVESC.

• HORS MEUBLÉS DIFFUS LE PLUS GRAND NOMBRE DE LITS EST PROPOSÉ PAR LE CAMPING MUNICIPAL.

# Axe touristique

## Moteurs possibles

---

### MOTEUR ÉCONOMIQUE

- centre de formation qui reçoit des stagiaires sur plusieurs jours ou semaines (cf. AFRAT attention modèle économique fragile dépendant des formations subventionnées <https://afrat.com/>),
- centre de formation d'une grande entreprise

### MOTEUR SPIRITUEL, RESSOURCEMENT

- l'accueil d'organiseurs de stage ou d'événements « sportifs », « new age » : yoga, méditation, réseaux ressourcement, épanouissement de soi... (cf. centre IZARIAT <https://izariat.com/> ou Espace Rivoire <https://www.espacerivoire.fr/> modèle économique vertueux : location les salles (de qualité) et divers espaces (la clairière) à un animateur qui remplit ses stages)
- L'accueil d'une nouvelle communauté religieuse ou spirituelle

### MOTEUR ÉVÉNEMENTIEL, CULTUREL

- développement du calendrier événementiel de Lalouvesc et de la fréquentation des événements avec accueil des participants sur un mode simple et éphémère (cf. camping dans l'hôpital St Vincent de Paul à Paris <https://www.youtube.com/watch?v=p3QwMq8UPuc>)
- Accueil de gros événements grâce à de grandes capacités d'accueil (cf. village de la tour à la chaise dieu <https://www.auvergnevacances.com/hebergements-groupes/village-de-la-tour-la-chaise-dieu/>)

### MOTEUR SPORTIF

- Développent d'un centre sportif nécessitant l'appui des fédérations sportives, comme H3S à Hauteville <https://www.hauteville3s.com>

# Axe économique

## Positionnement communal

### SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ +



0,5 emplois/actif, le meilleur ratio de l'EPCI



3<sup>e</sup> commune de l'EPCI en nombre d'emplois et d'établissements



Un tissu économique diversifié



Une activité touristique importante vectrice d'emploi

### FREINS -



De nombreux retraités, un taux de chômage élevé



Une structure de l'emploi peu qualifiée, peu de cadres et de chefs d'entreprises



Une polarisation de l'emploi sur Saint-félicien et Annonay



Fermeture en 2010 d'une industrie manufacturière premier employeur privé de la commune



Des salaires bien inférieurs au reste de l'EPCI et du département



Peu ou pas de création annuelle d'entreprises

Une commune touristique polarité d'un petit EPCI

Une commune d'employés et de retraités à l'écosystème d'entreprises peu dynamique

# Axe économique

## L'activité autour du bois

### Arguments du territoire pour le développement d'une formation forêt-bois

#### FORCES

28 entreprises principalement individuelles :  
3 scieries,  
14 sylviculteurs,  
5 exploitants forestiers  
6 services de soutien à l'exploitation forestière

#### MENACES

Auvergne Rhône-Alpes = 1<sup>ère</sup> région française en nombre d'étudiants dans la filière forêt-bois

Concurrence d'établissements proposant déjà des formations (Annonay, Marlihes, Tournon) implantées dans des éco-systèmes entrepreneuriaux plus dense hormis Arches Agglo (CC des Monts du Pilat > 90 ets, Annonay Rhône Agglo 70 ets)

Désaffection des formations aux métiers de la scierie et aux métiers de la forêt (BEPA Travaux forestiers, Bac Pro Forêt)

Plus de la moitié des étudiants (58% si on exclu les majeurs) de la filière forêt-bois vont dans un établissement de formation de leur bassin d'emploi

#### FAIBLESSES

Capacité des entreprises du domaines à intégrer des apprentis : des entreprises n'employant globalement pas de salarié, seules 2 entreprises emploie 1 à 2 salariés

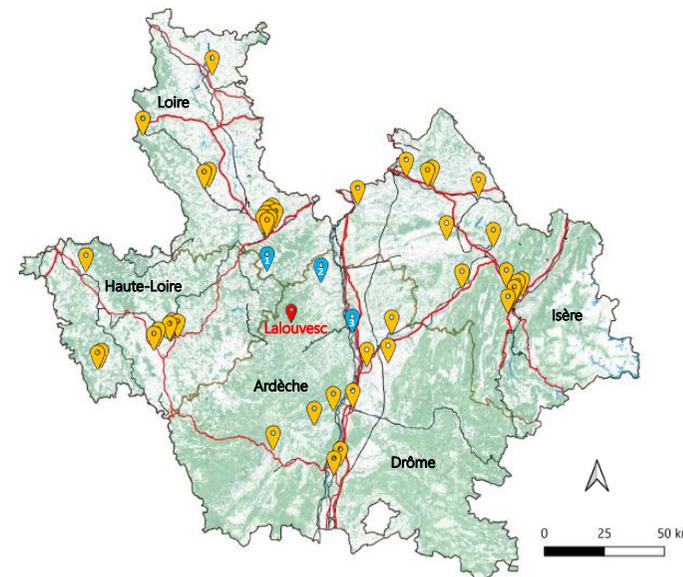
Déficit de l'offre en transports en communs (gare) offrant des solutions de mobilité à des effectifs principalement non motorisés (niveau BAC et CAP)

Sur 165 EPCI dotés d'entreprises bois forêt, le Val d'Ay se place 61<sup>e</sup>, derrière CA Annonay Rhône Agglo, Val Eyrieux et la Montagne d'Ardèche  
Faiblesse démographique du bassin d'Annonay

#### OPPORTUNITES

Besoin en main d'œuvre qualifiée dans la filière forêt-bois

Des formations aux métiers de la construction bois affichant une forte attractivité (CAP Charpentier et Constructeur bois, BP Charpentier, Bac Pro Technicien construction bois, BTS Systèmes constructifs bois et habitat), permettant d'envisager des projets d'ouverture de formations (Contrat d'étude prospectives filière forêt-bois de Rhône Alpes 2014)



MFR de Marlihes (Marlihes)  
Lycée Polyvalent Boissy d'Anglas (Annonay)  
Lycée professionnel Marius Bouvier (Tournon sur Rhône)  
5 formations dans le domaine de la forêt proposées par la MFR de Marlihes,  
2 alternances, 3 formations continues, du CAPA au Bac pro en passant par le BP et le BPA



**104 établissements de formation** en Auvergne Rhône-Alpes

#### Répartition des élèves par grand secteur d'activité

MENUISERIE/ AGENCEMENT 59%  
CHARPENTE/ CONSTRUCTION BOIS 31%  
FORET 9%  
SCIERIE 1%



54 diplômés du CAP au diplôme d'ingénieur.

#### Répartition des élèves par niveau de qualification

CAP 47%  
BAC 37%  
BAC+2 13%  
BAC+3 2%  
BAC+3 1%



2495 élèves dont 50% en apprentissage

# Axe économique

## Etat existant

### Axe économique

#### Spécificités économiques

#### FORCES +

Trajectoire de l'emploi stable à l'échelle EPCI dans un département qui a reconstitué les pertes enregistrées en 2016-2017

Un petit maillage d'entreprises dans les domaines commerce hébergement d'une part et agriculture-sylviculture-pêche d'autre part, des établissements qui en grande majorité n'emploient pas de salariés

#### FAIBLESSES -

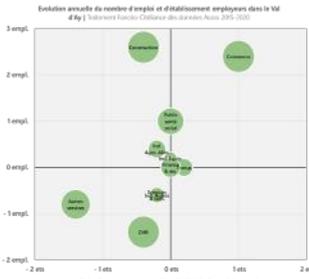
EPCI parmi les 10 derniers d'Auvergne Rhône-Alpes pour le nombre d'établissements et d'emplois

Une activité économique peu présente à Lalouvesc : moins de 20 établissements et de 70 emplois, principalement dans la sphère publique

Satillieu et Saint-Romain d'Ay sont les 1ères polarités économiques du territoire

Depuis 2007, Lalouvesc a perdu un volume d'emplois important qu'elle n'a jamais réussi à reconstruire

Un département ardéchois en décroissance sur les activités tertiaires à l'exception des activités scientifiques et techniques mais des gains qui ne se retrouvent pas à l'échelle de la zone d'emploi ni même de l'EPCI



L'emploi, un tout petit marché en stagnation, majoritairement abondé par la sphère publique

Une demande d'activités économiques tournée vers le tertiaire presque inexistante



### Axe économique

**La construction en immobilier d'entreprise, un marché réduit pour un besoin très faible sur l'ensemble de l'EPCI**

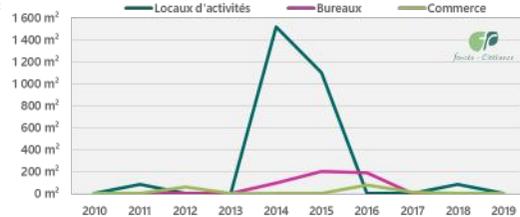
#### LA CONSTRUCTION DE BUREAUX

- Elle ne représente pas un potentiel sur lequel le projet peut s'appuyer
- Moins d'1 construction / an le plus souvent associée à d'autres surfaces immobilières d'entreprises : locaux d'activités ou commerces
- En 5 ans, 1 seul projet de bureaux purement d'initiative publique (Saint-Romain-d'Ay)

#### LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

- Elle représente un petit potentiel :
- 1 projet tous les deux ans hors extension
- De 80 à 140 m<sup>2</sup> soit des micro-implantations

Evolution de la construction de locaux économiques | CC Val d'Ay | Sitadel date réelle



Une demande très faible à l'échelle de la commune comme de l'EPCI

• **VISIBILITÉ RÉDUITE D'UN SITE MARQUEUR EN DEHORS DES ZONES DE FLUX.**

• **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CONTRAINT D'UN SITE À PROTÉGER EN CENTRE BOURG.**

• **UN SITE POUVANT ACCUEILLIR UNIQUEMENT DES ACTIVITÉS TERTIAIRES.**

• **L'EMPLOI, UN PETIT MARCHÉ EN STAGNATION MAJORITAIRE ABONDÉ PAR LA SPHÈRE PUBLIQUE.**

• **UNE DEMANDE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES Tournée VERS LE TERTIAIRE PRESQUE INEXISTANTE.**

• **LA CONSTRUCTION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE: UNE DEMANDE TRÈS FAIBLE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI.**

• **FILIÈRE BOIS-FORÊT, UNE OFFRE DE FORMATIONS, IMPORTANTE EN AURA.**

• **DE NOMBREUX EPCI À L'ÉCOSYSTÈME BOIS BIEN PLUS DENSE ET PROPOSANT DES SOLUTIONS DE MOBILITÉ FERRÉE.**

# Forces vives

Une économie qui s'appuie sur le tourisme religieux et culturel et une force associative

**L'ÉCONOMIE PRINCIPALE DU VILLAGE EST BASÉE SUR LE TOURISME QUI PEUT FACILEMENT FAIRE TRIPLER LA POPULATION DU VILLAGE EN PÉRIODE ESTIVALE.**

**UNE FORCE ASSOCIATIVE EST ÉGALEMENT TRÈS PRÉSENTE DU CÔTÉ DES ARTS, DE LA CULTURE ET DU SPORT**

## Enjeux

- Compléter l'offre hôtelière liée au tourisme en accord avec un fonctionnement saisonnier marqué.
- La piste du bois énergie ou du bois construction comme secteur économique à potentiel de développement ?
- Réintroduire un point d'accroche, de lien à la pratique agricole par l'alimentaire: magasin de producteurs, quotidien ou saisonnier,...

## Les artisans

- Couette Fuste (constructions en rondins)
- L'étoffe (tapissier)
- Menuiserie Besset fils (escaliers, charpente, couvertures, maisons bois et isolants durables)
- Ondu'ligne coiffure
- Scierie Frédéric poinard

## Les commerces

- marché le jeudi matin
- Boucherie charcuterie
- Boulangerie
- Épicerie (Vival)
- Natura Stella (magasin bio)
- Boutiques souvenirs: 3
- Cadeaux, divers: 5
- Antiquaire
- Laverie

## Santé

- 1 médecin généraliste
- 1 cabinet de soins infirmiers
- 1 pharmacie

## Les associations

- ACCA (Chasse)
- ALAUDA ( Histoire)
- Amicale des sapeurs pompiers
- APPEL (parents d'élèves)
- Biblio'chouette (bibliothèque municipale)
- Carrefour des arts
- Club des 2 clochers (seniors)
- Comité des fêtes
- Equifontcouverte (cheval)
- Foot UPSL
- Foyer du ski de fond
- Jardins du haut-vivarais
- Les amis du Cénacle
- Les monts du balcon (EPHAD)
- Les sales gosses
- Lyre louvetonne (musique)
- OGEC (Gestion de l'école)
- Promenades musicales
- Théâtre de la Veillée
- Tennis familial

# L'objectif village résilient

Une démarche engagée à échelle de la commune pouvant s'ouvrir au territoire proche

## Association Les Jardins du Haut Vivarais

Objectif de développer l'autonomie et la résilience des personnes et des structures au niveau local.

### Les sujets traités

- Nourriture par production ou par récolte/cueillette
- Récupération des eaux de pluie
- Chauffage (notamment au bois)
- Gestion des déchets (tri, compost, toilettes sèches)
- Soins naturels (plantes sauvages)
- Energie (production et économie)
- Interactions sociales; entraides, partage de compétences

### Une première action: un jardin idéal en 2022

Aménager à l'endroit le plus stratégique du village un petit potager d'une vingtaine de m<sup>2</sup>, d'inspiration permaculturelle, vitrine pour le village, et un petit composteur de 3m<sup>2</sup>  
Projet parainé par Perrine et Charles Hervé-Gruyer: fondateurs de la ferme biologique du bec Hellouin vitrine mondiale de la permaculture.

### Enjeux

- Axer la programmation du projet sur l'ambition de la transition durable du village.
- Intégrer les forces vives existantes aux échanges pour encourager leurs actions.

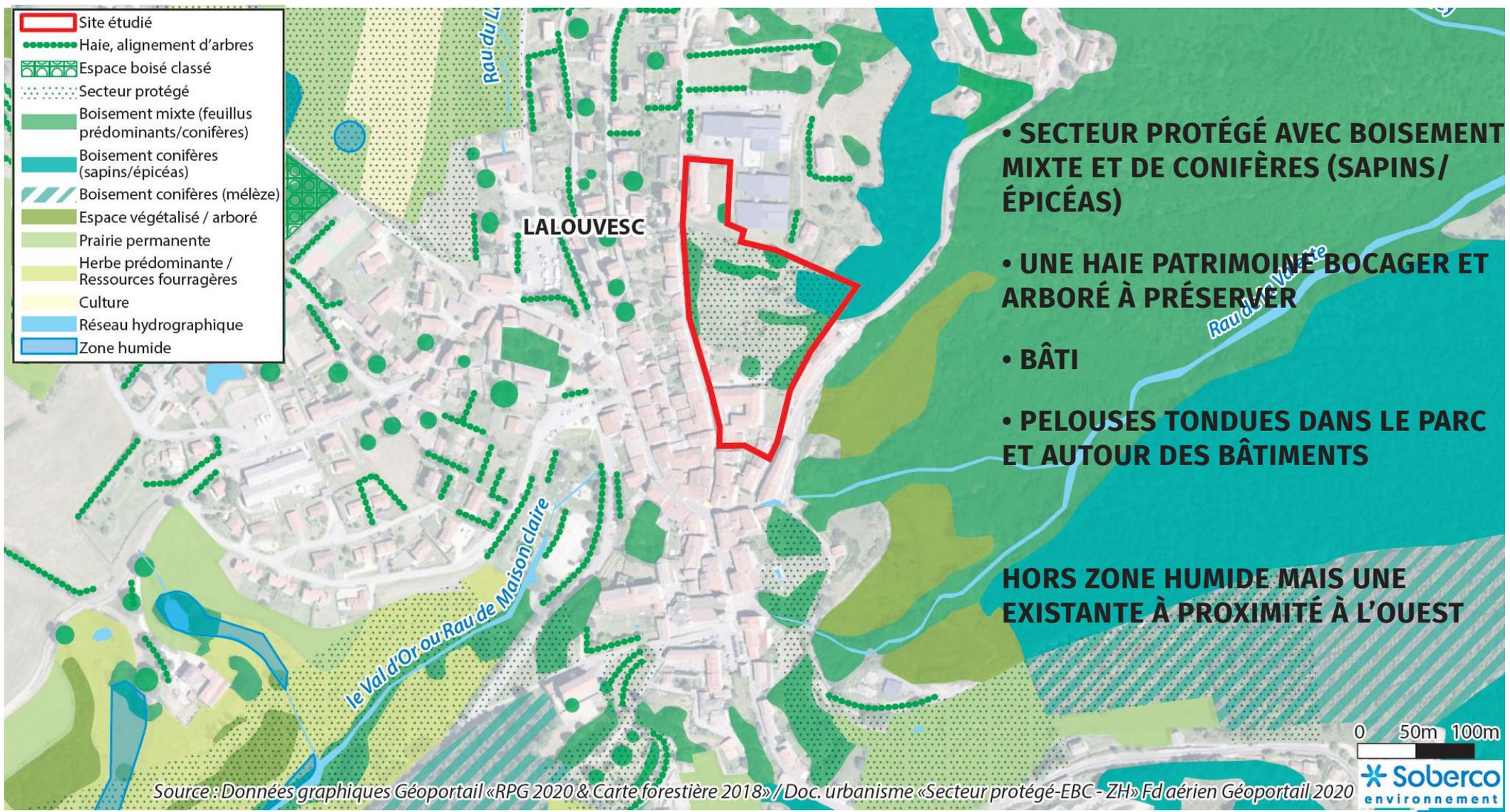


**LES COMPOSANTS BÂTIS ET PAYSAGERS DU SITE**

# Site de projet



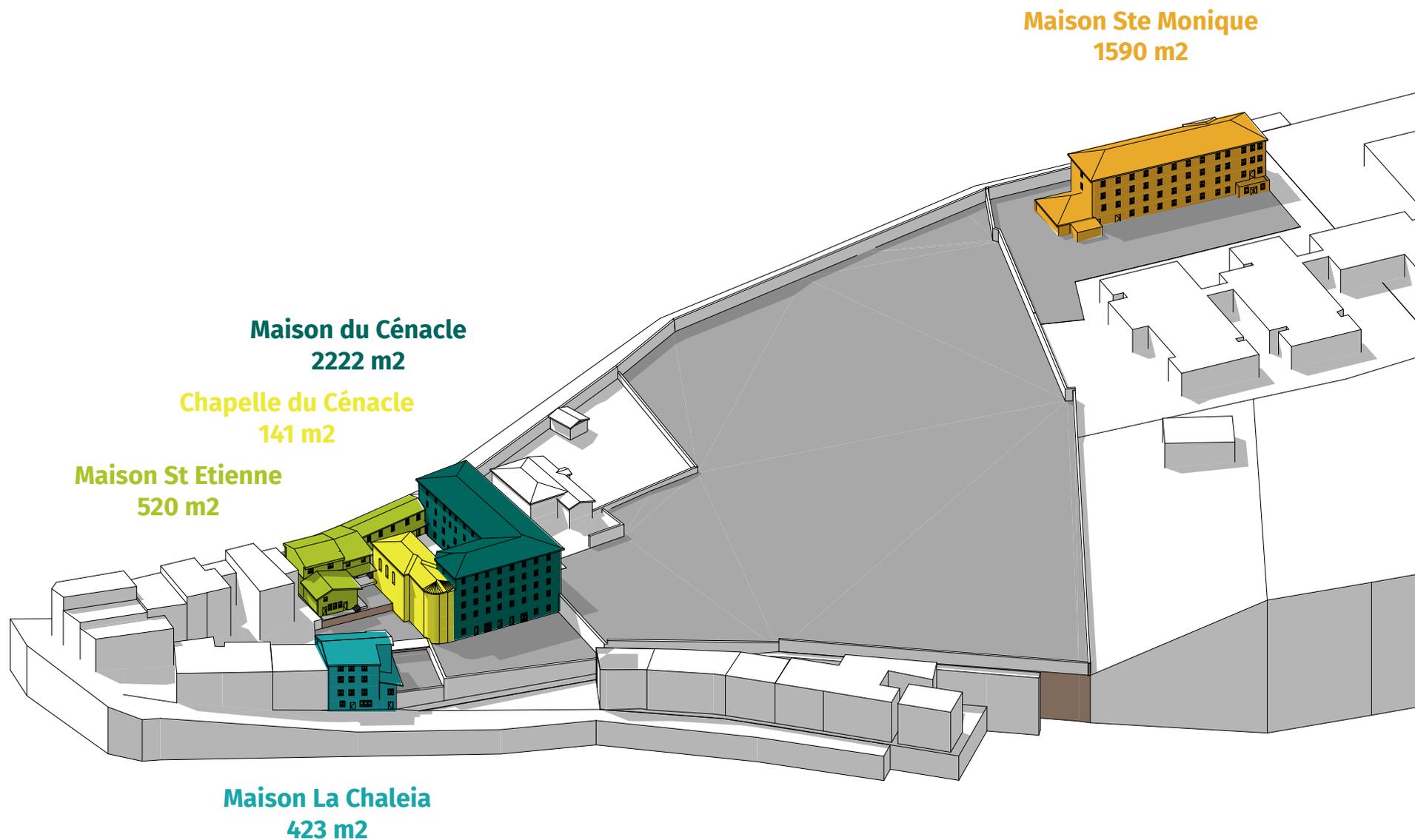
## Occupation du sol



# Articuler trois entités



La maison Ste Monique, le parc et l'ensemble Cénacle



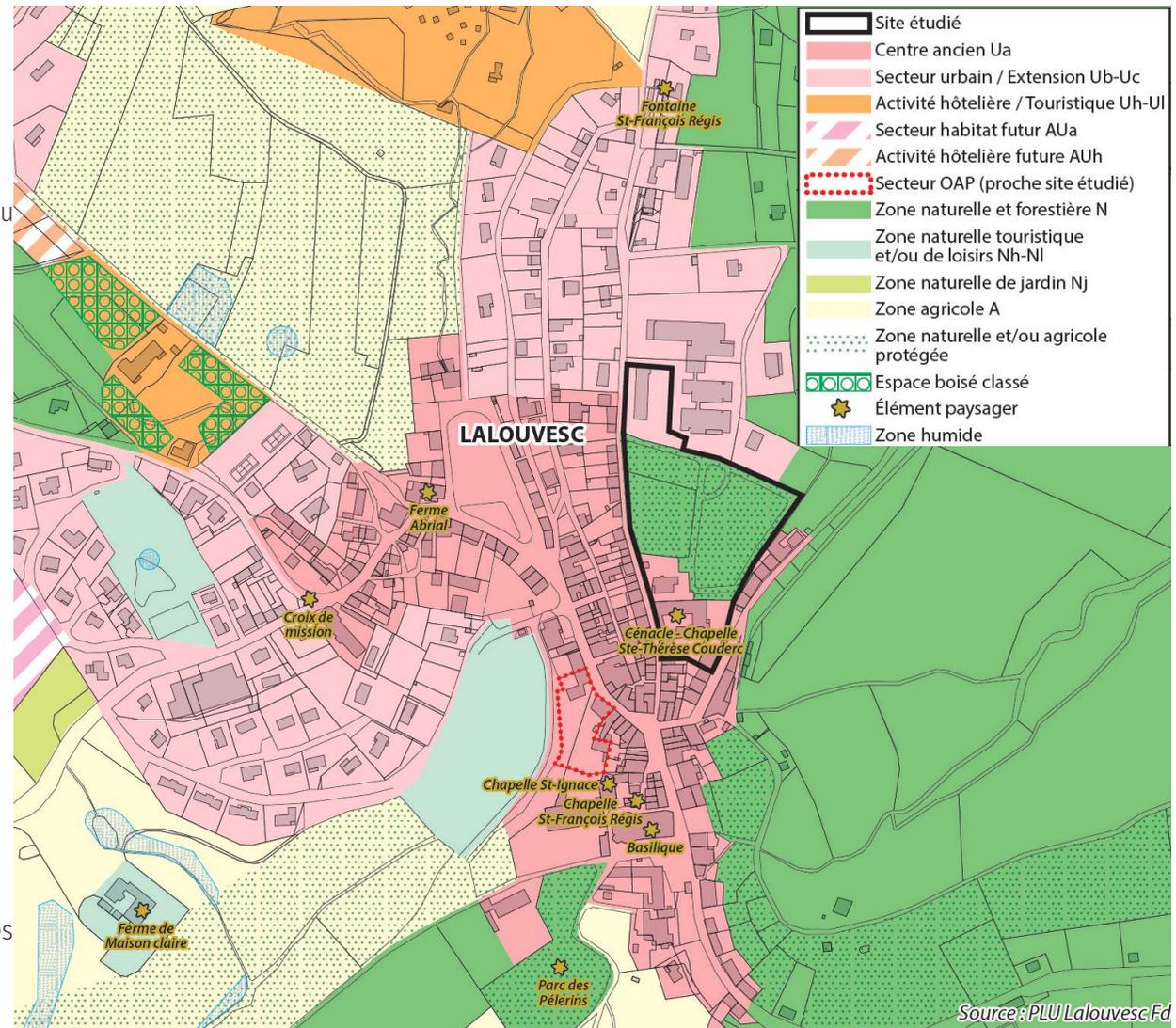
# La maison Sainte-Monique



## Contexte réglementaire

### Zone Uc

- Secteurs peu denses essentiellement tournés vers l'habitat individuel et présentant une certaine mixité fonctionnelle avec la présence d'équipements publics, d'hébergements touristiques et d'activités artisanales.
- Sont interdits: toute activité susceptible d'entraîner des incommodités au voisinage, les exploitations agricoles et forestières, les établissements de restauration, les industries, les entrepôts, les habitations légères de loisirs.
- Sont soumis à conditions: l'artisanat et le commerce de détail, les commerces de gros, les activités de service où s'affectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques.
- Emprise au sol maximum de 40%
- Hmax: 9m au faîtage
- Surface d'espace libre à maintenir perméables et aménagés en espaces verts de 50%.
- Les projets doivent veiller à maintenir la végétation arborée existante
- 1 place de stationnement par logement
- 2 places pour les logements d'une surface supérieure à 139 m2 de SDP.
- Les accès aux stationnement doivent être traités avec des revêtements perméables sauf impossibilité technique avérée.
- Equipements et services: le stationnement doit être assuré sur la parcelle.
- Clore un terrain n'est pas obligatoire, si nécessaire la clôture ne devra pas dépasser 2m de haut, sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (obligatoire si limitrophe d'une zone N ou A).
- Tous les ERP ainsi que les opérations de logement doivent avoir 2% de la SDP dédiés au stationnement des deux roues.



# La maison Sainte-Monique



## Présentation

### Plusieurs projets pour la Maison

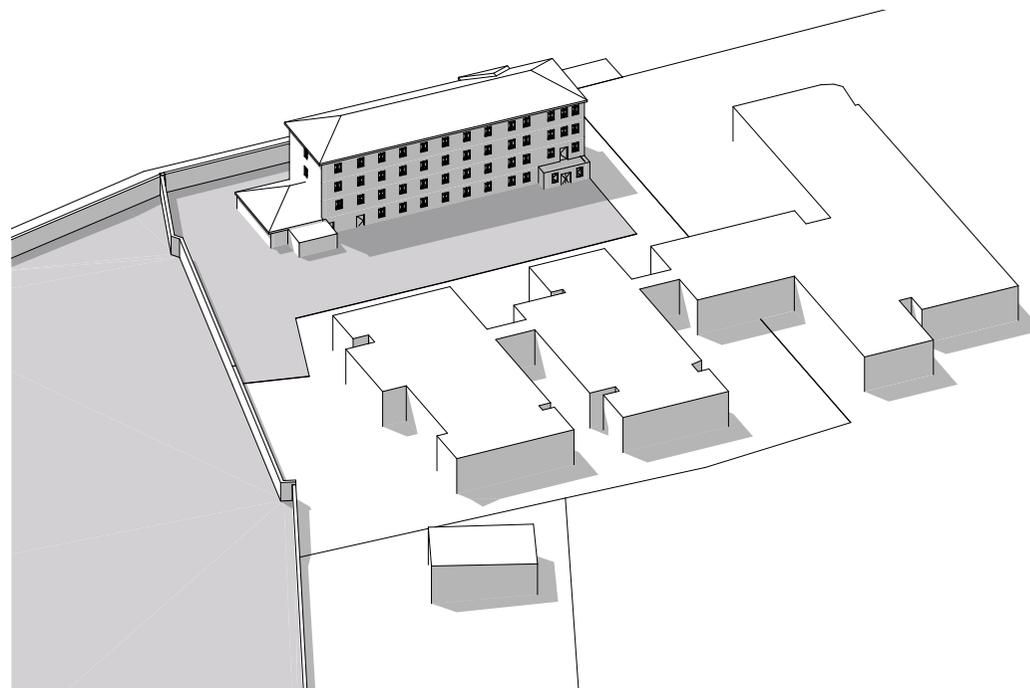
- 2009: Réhabilitation en logements et local municipal et jardin public ou collectif.
  - 2016: Centre d'hébergement et de formation en internat/externat dont une école de musique et une de théâtre de niveau international, des classes vertes, accueil randonneurs, accueil et atelier cyclistes, atelier de luthier, atelier informatique, cabinet de kiné, cabinet d'infirmerie et locaux associatifs.
  - 2021: Réhabilitation en logements: 13 logements traversants (sauf un T2): 4 T3 et 8 T2
- > Projet qui répondait aux volontés de la commune.

### Aujourd'hui

Un bâtiment à proximité du nouveau projet d'EHPAD qui va être déterminant dans la programmation à cibler.

### Une volonté de la mairie de transformer le RDC en maison des associations.

Le projet d'EHPAD a permis de dégager un accès véhicules efficaces et de potentielles aires de stationnement à mutualiser ? Dépose bus ?



# La maison Sainte-Monique



Etat bâti



# Le Cénacle, St Etienne et la maison Chaleia



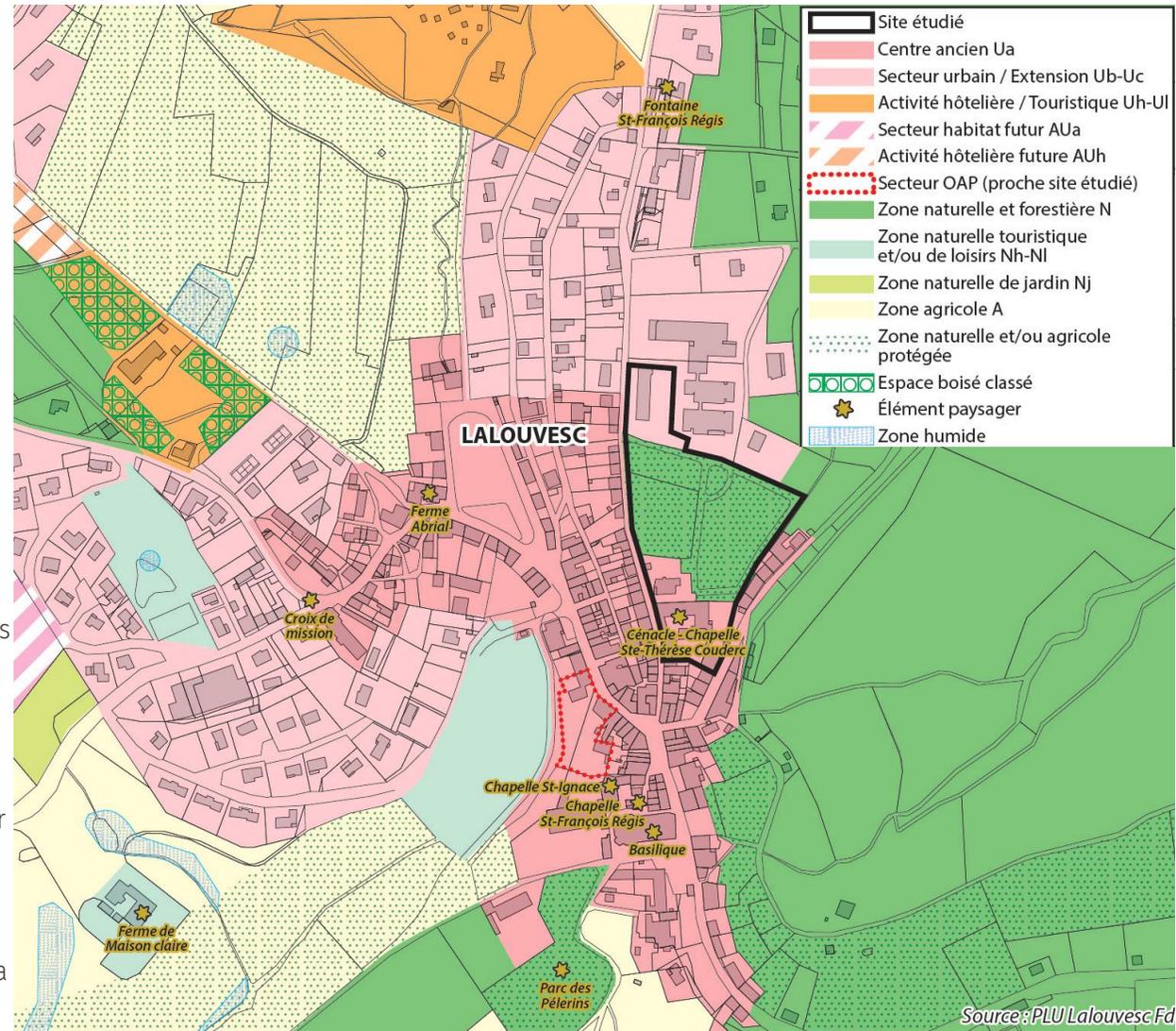
## Contexte réglementaire

### Zone Ua

- OAP Hôtel Beauséjour
- Linéaires de protection de la diversité commerciale
- Secteur de renouvellement urbain
- Sont interdits: toute activité susceptible d'entraîner des incommodités au voisinage, les exploitations agricoles et forestières, les commerces de gros, les industries, les entrepôts, les habitations légères de loisirs, stationnement de caravanes de plus de trois mois consécutifs par an.
- Sont soumis à conditions: les habitations (logements et hébergements) dans les RDC repérés comme «linéaires commerciales à préserver», le stockage lié aux activités implantées.
- Clore un terrain n'est pas obligatoire

Clauses particulières aux éléments de patrimoine identifiés (Cénacle)

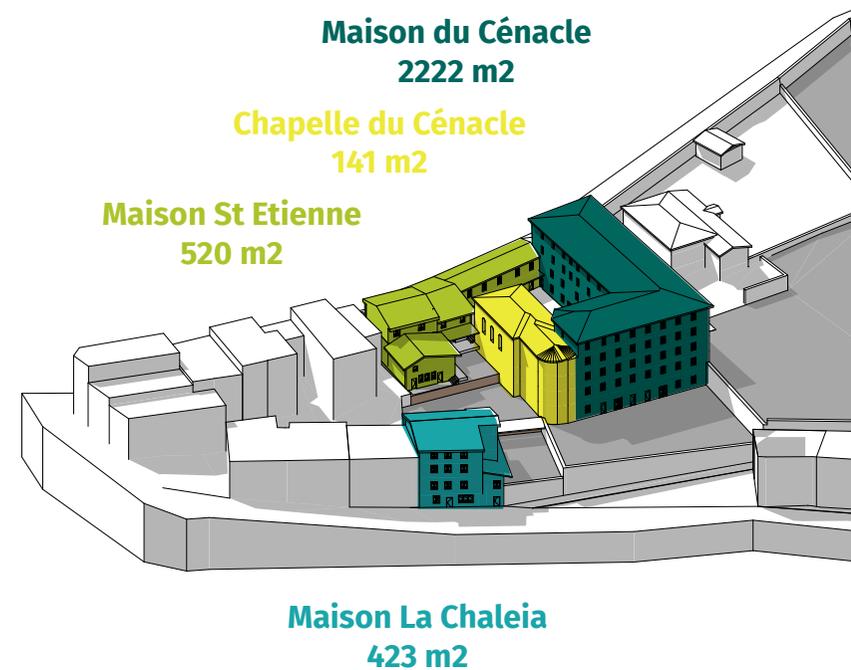
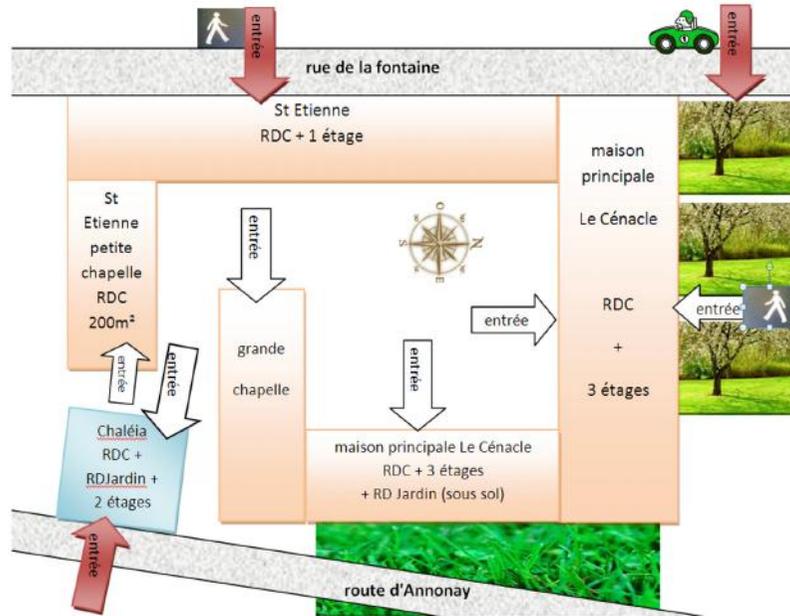
- Modifier ou supprimer un élément du Cénacle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La démolition totale ou partielle du Cénacle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- Altération des éléments de façades ou toitures vus depuis l'espace public interdits sauf si on ne peut pas les restaurer.
- En cas de démolition la reconstruction à l'identique peut être imposée.
- Les éléments du «petit patrimoine» peuvent être déplacés afin d'assurer leur mise en valeur ou protection.
- Pour les travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance avec la conservation des éléments végétalisés protégés, une adaptation de ces dispositions peut être envisagée.



# Le Cénacle, St Etienne et la maison Chaleia



## Présentation



Plus de 4 000 m<sup>2</sup> de surface habitable répartie sur:

Une maison principale sur 3 étages, la partie dite St Etienne sur 1 étage, 2 chapelles et la maison Chaléia.

Deux points d'entrée depuis la rue de la Fontaine, un depuis la route d'Annonay.

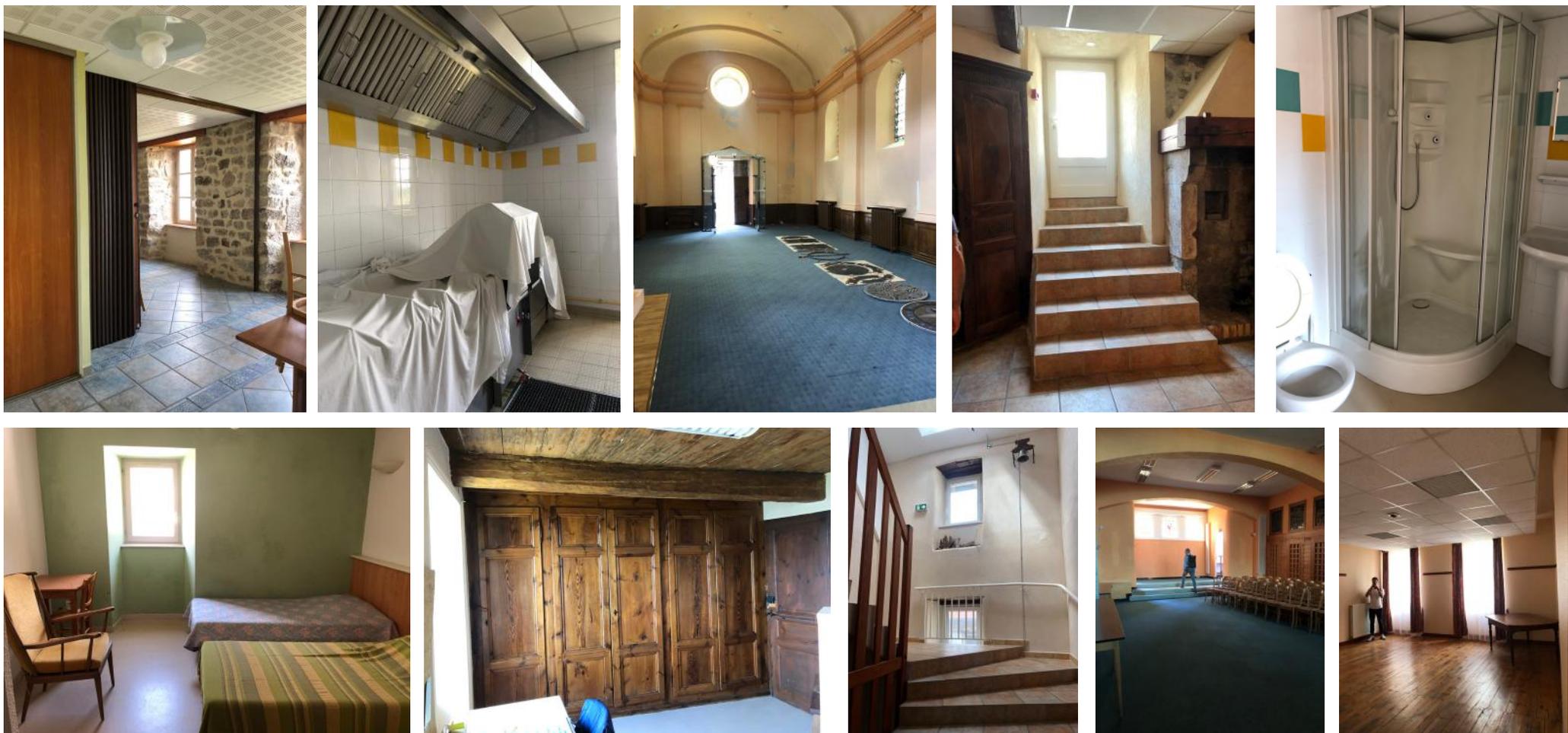
Le site permet aujourd'hui de retrouver des circulation N/S et E/O sur son ensemble: à valoriser et affirmer car très discret.



# Le Cénacle, St Etienne et la maison Chaleia

Etat du bâti

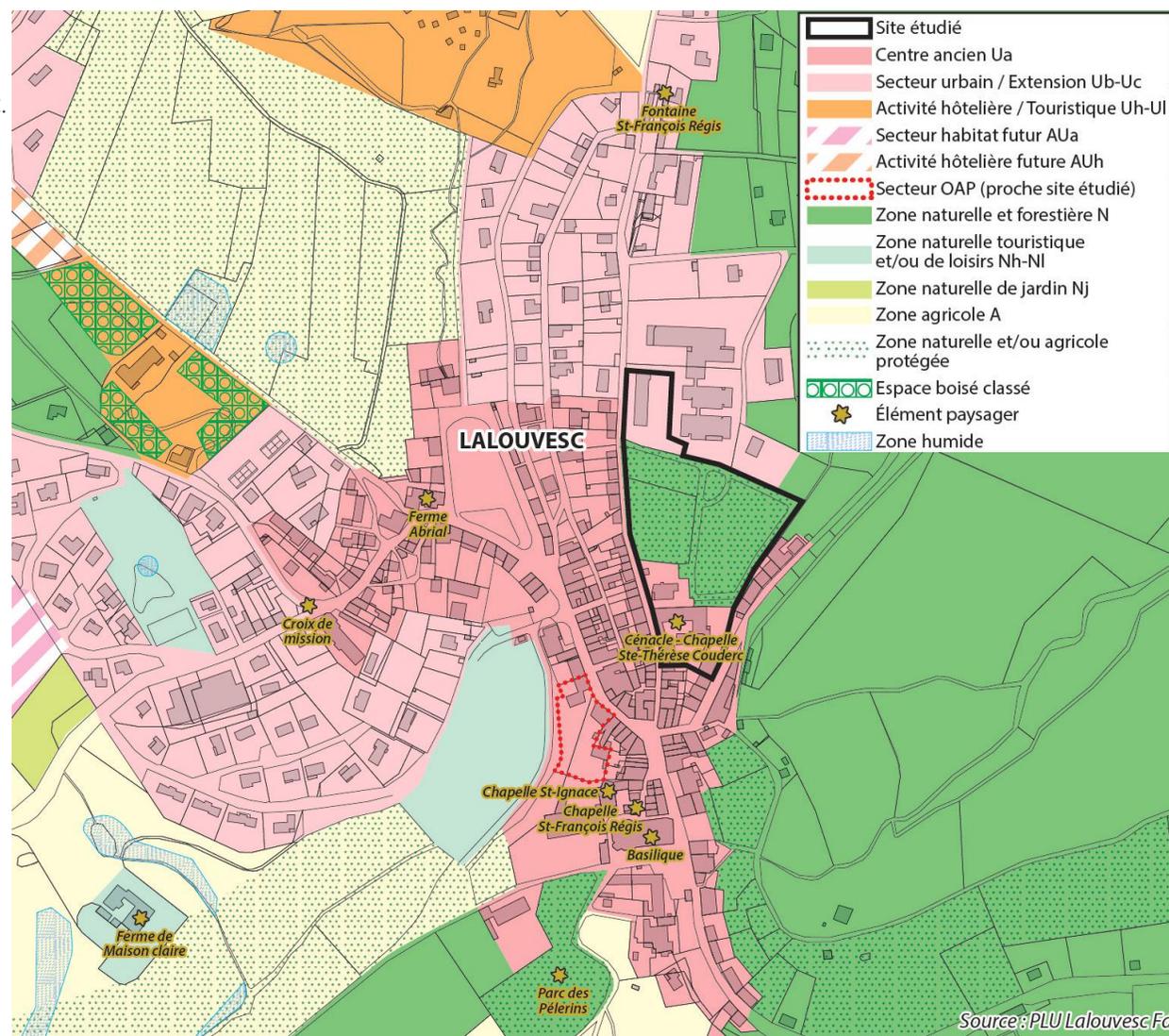
---



## Contexte réglementaire

### Zone Np

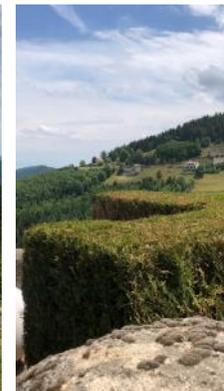
- Secteurs à fort enjeux paysager à protéger afin de préserver les perspectives remarquables sur le patrimoine bâti ou préserver des parc.
- Sont interdits: toutes constructions y compris des installations photovoltaïques implantées au sol ou structures créées uniquement à cet effet.
- Sont admis sous conditions: Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics: Les occupations temporaires nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou nécessaires à l'accueil touristique.
- Clore un terrain n'est pas obligatoire, les clôtures de résineux sont interdites, sont préférées des haies végétales d'essences locales et diverses. Les clôtures grillagées non agricoles doivent présenter des mailles suffisamment larges pour permettre le passage de la faune.



# Le parc



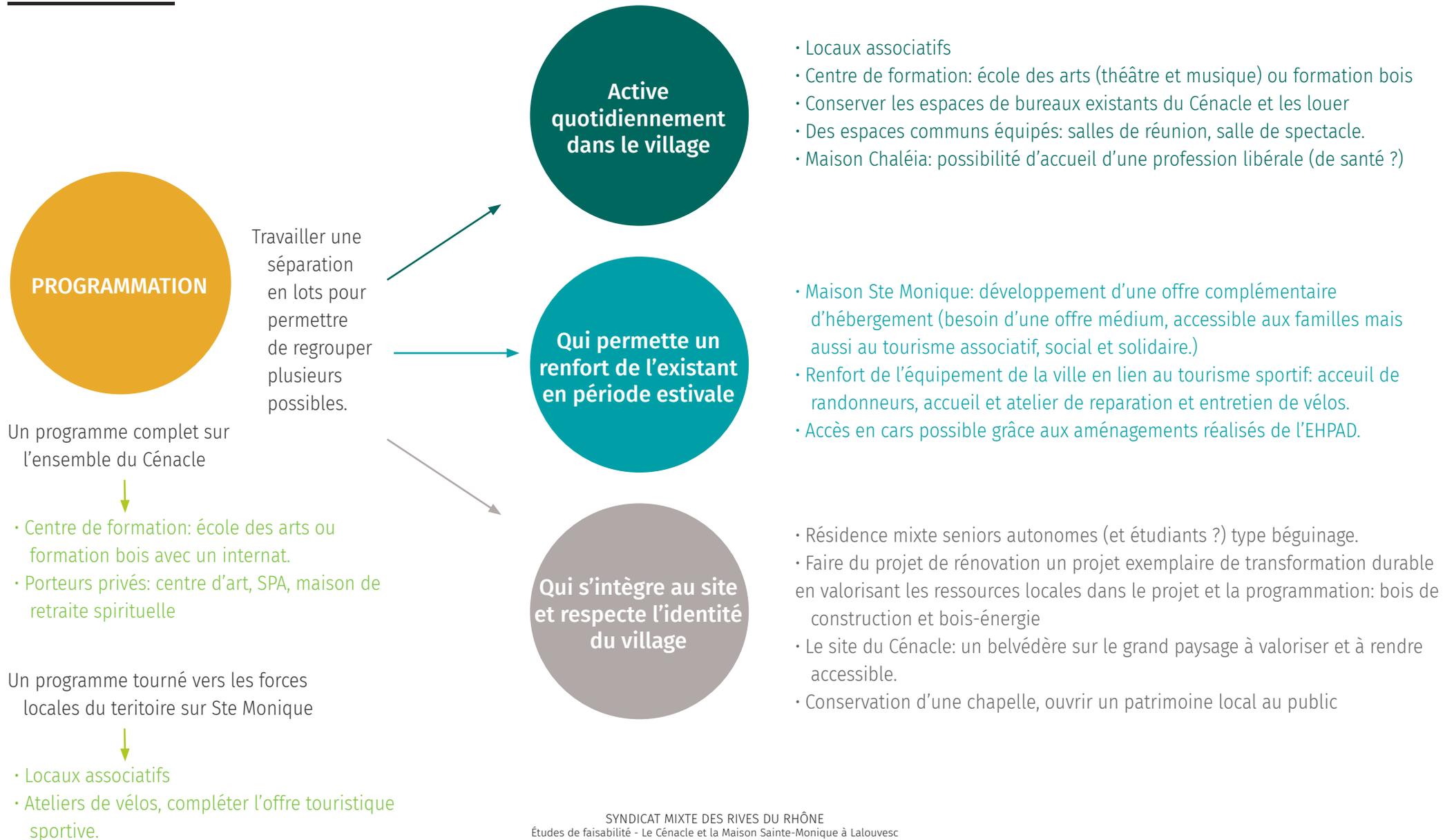
## Présentation





# Synthèse

## Premières intuitions de programmation



# Synthèse

## Enjeux urbains

### VALORISER ET INTÉGRER LES INTERIORITÉS DU SITE

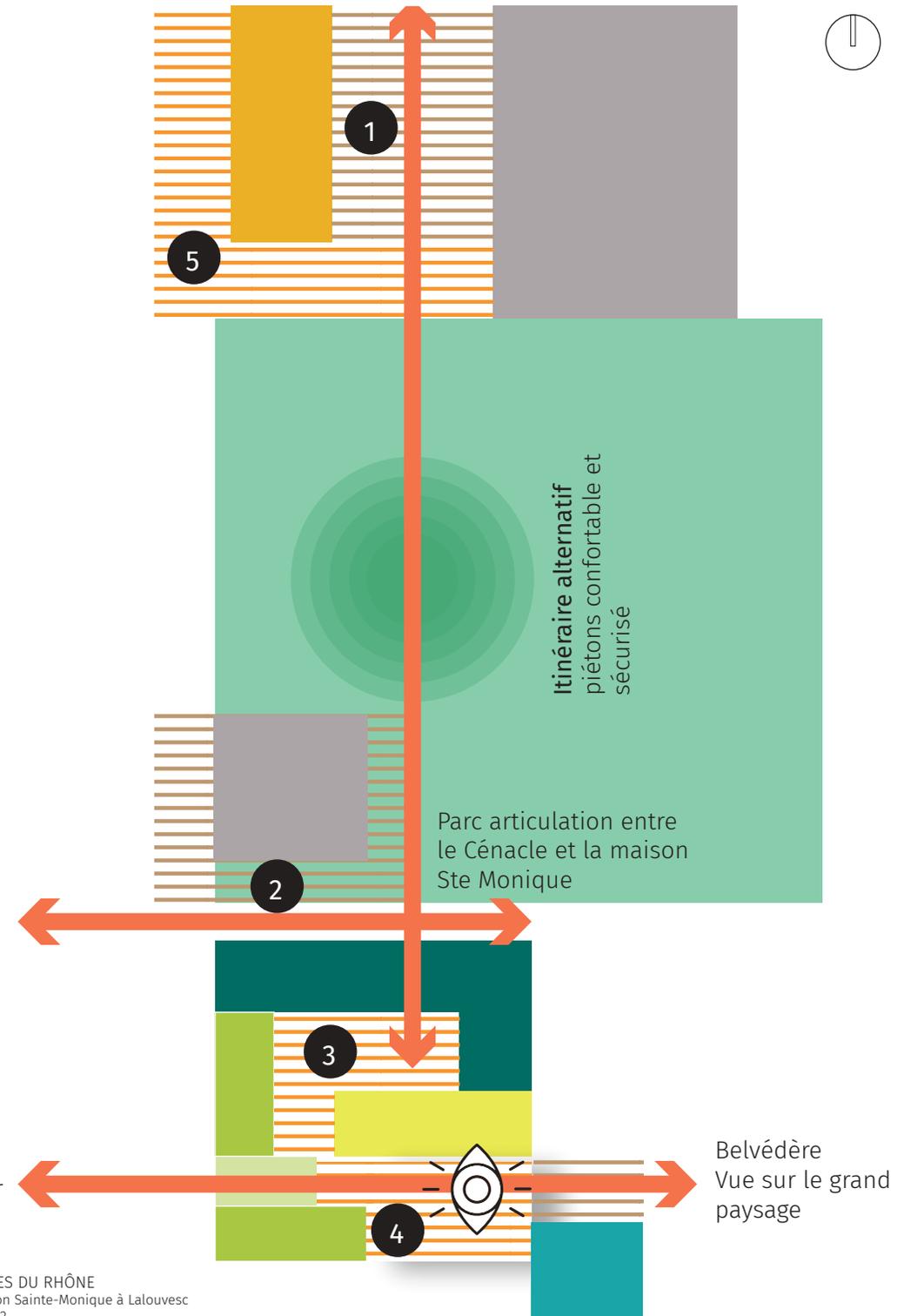
- 1 Rencontre entre Ste Monique et l'EHPAD**  
**Caractère privé**  
Travail de programmation du RDC
- 2 Rencontre la maison des soeurs et le parc**  
**Axe privé à caractère public**  
Une nouvelle «ruelle» ouverte horairement
- 3 Rencontre entre le Cénacle, la chapelle et St Etienne**  
**Peut être privée ou public**  
Une «placette» protégée, partagée entre usagers des bâtis
- 4 Ouvrir le Cénacle au centre-ville dans le prolongement de la requalification de Beauséjour.**  
**Axe public, recréer une percée accessible depuis la rue**  
Demolition, un nouveau passage qui mène jusqu'à un belvédère sur le grand paysage.

- 5 Ouvrir la maison Ste Monique et les associations sur la rue.**  
Elargissement de la rue de la fontaine ? «Placette» visibilité des associations et ouverture sur l'espace public ?



Entrée principale du parc  
«Nouvelle rue» 01  
Axe privé à caractère public

Lien au centre-ville  
Par la rue Soeur Thérèse  
de Couderc jusqu'au projet  
de requalification Beauséjour  
«Nouvelle rue» 02  
Axe privé à caractère public



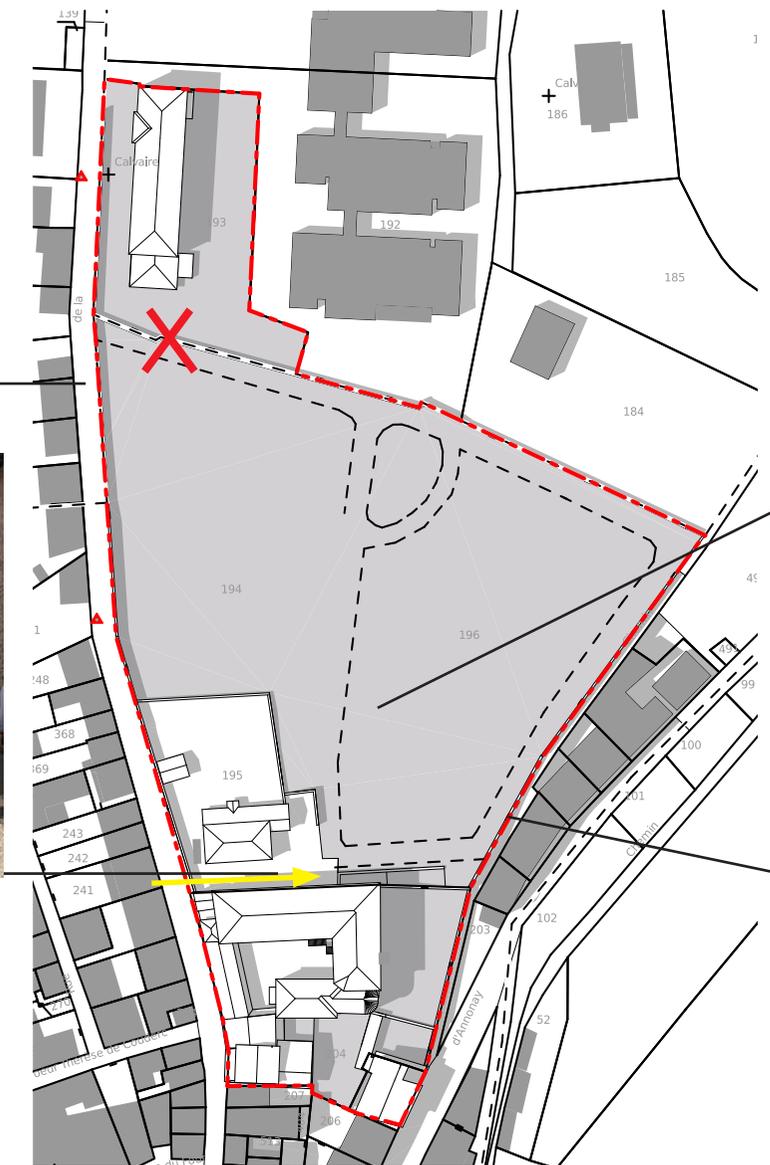


**ATELIER**

# Articuler trois entités



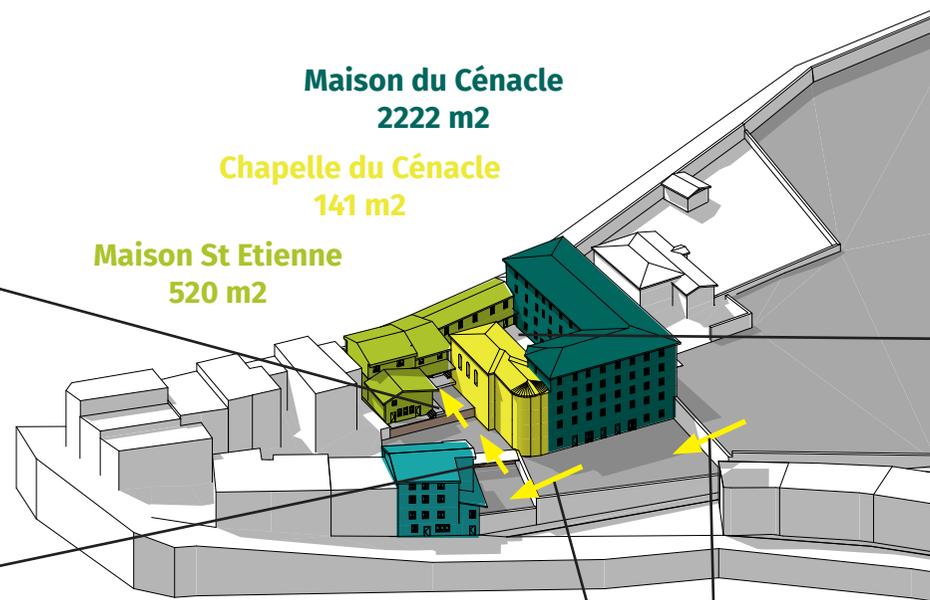
## Comprendre le site



# Articuler trois entités



Comprendre le site



Maison du Cénacle  
2222 m<sup>2</sup>

Chapelle du Cénacle  
141 m<sup>2</sup>

Maison St Etienne  
520 m<sup>2</sup>

Maison La Chaleia  
423 m<sup>2</sup>

