

Plan Local d'urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

PLUIH

ANNONAY RHÔNE AGGLO



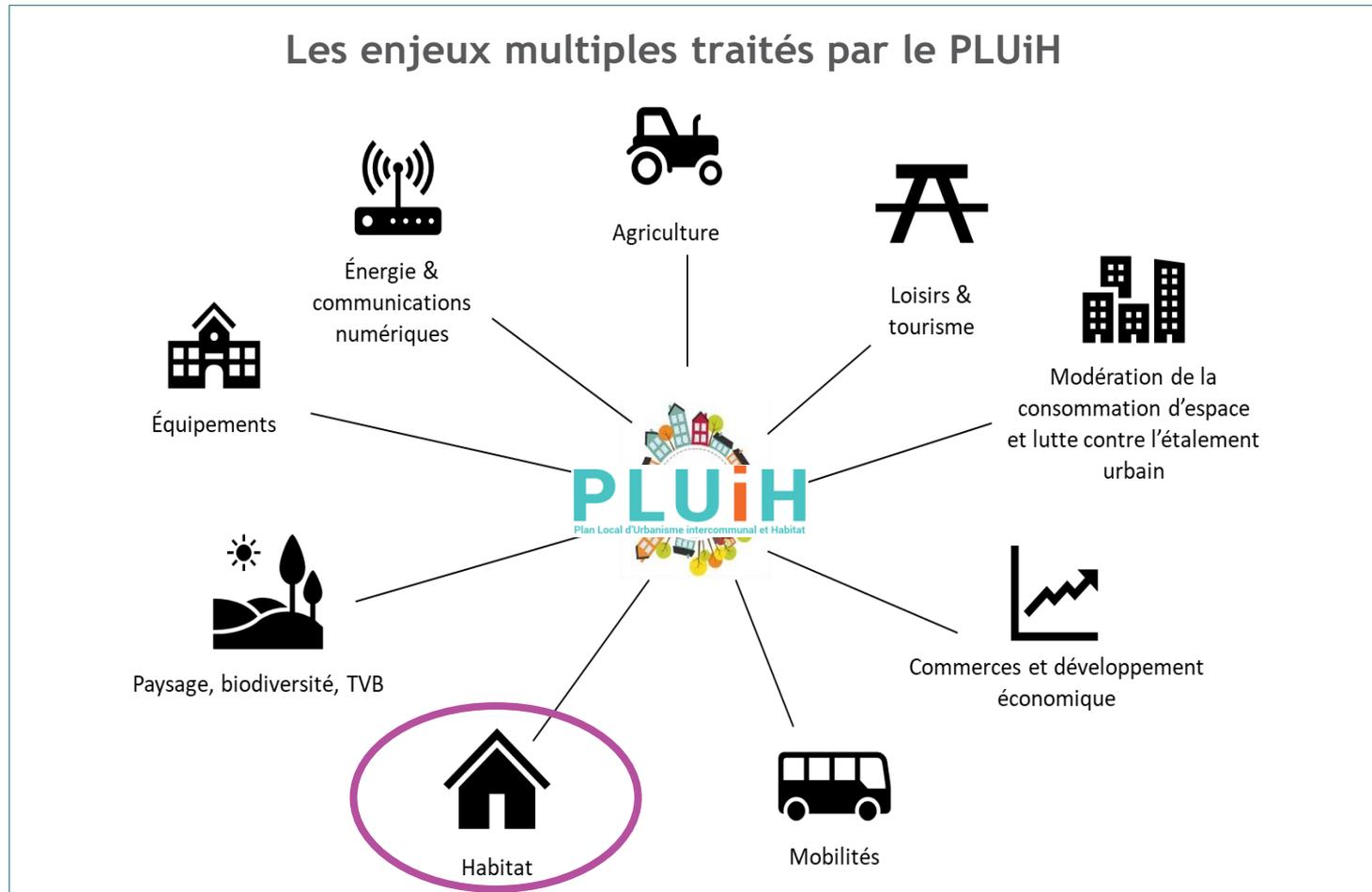
Synthèse de la démarche du PLUiH

Du PLU au PLUiH, les principales évolutions du zonage et des OAP concernant Annonay

Propositions d'observations à formuler - *commission thématique du 11/03/2024*

Un document stratégique pour coordonner les réponses aux enjeux du territoire

Document de planification qui fixe les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme du territoire de la Communauté d'Agglomération entre 2024 et 2039



Une optimisation du foncier au service du projet de territoire

- Un projet de territoire qui permet la réalisation de nombreux projets privés et publics et la mise en œuvre des politiques de l'agglomération et des communes :
 - Schéma de développement touristique,
 - Equipements publics,
 - Schéma d'accueil des entreprises,
 - Schéma modes doux, plan des mobilités simplifié,
 - ...
- Une marche très importante franchie pour le territoire avec le passage de 640 ha urbanisables (dans les documents applicables au début de la démarche) à 281 ha dans le projet de PLUiH.
Objectif SCoT : 240 ha / marge de 20% pour être compatible

Planning de la démarche

Arrêt du projet par le
Conseil communautaire
21 décembre 2023

VOTÉ À L'UNANIMITÉ !

Enquête publique

Au moins 1 mois

Mi 2024

Approbation du projet
par le Conseil
communautaire

Fin 2024 / début 2025

PLUiH opposable

Avis des communes

Avis des Personnes Publiques et Associées (PPA)

Commission Départementale de Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
(CDPENAF)

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
(CRHH)

1er trimestre/semestre 2024

Arbitrages sur les avis recueillis
MODIFICATIONS DU PROJET

Le PLUiH, un aboutissement nécessaire

- Une démarche partenariale menée depuis 2017 avec les communes (plus de 200 réunions), les partenaires (PPA) et la population
- Permettre l'émergence de projets qui profiteront à l'ensemble du territoire
- Une harmonisation des règles à l'échelle de l'intercommunalité
- Une nécessaire mise en compatibilité des documents du territoire avec le SCOT approuvé en novembre 2019 (délai de 3 ans)
- Inscrire le PLUiH dans une trajectoire compatible avec la loi Climat & Résilience

Synthèse de la démarche du PLUiH

Du PLU au PLUiH, les principales évolutions du zonage et des OAP concernant Annonay

Propositions d'observations à formuler - *commission thématique du 11/03/2024*

Du PLU au PLUiH

- Un dimensionnement sur 15 ans (au lieu de 10 ans pour le PLU d'Annonay)
- Une densité-cible de 35 logements/ha en moyenne à l'échelle de la commune
- Un objectif de **1500 logements à produire** (seuil plancher = pas de maximum) dont un minimum de 25% logements à produire sans consommer de foncier naturel, agricole ou forestier

Du PLU au PLUiH

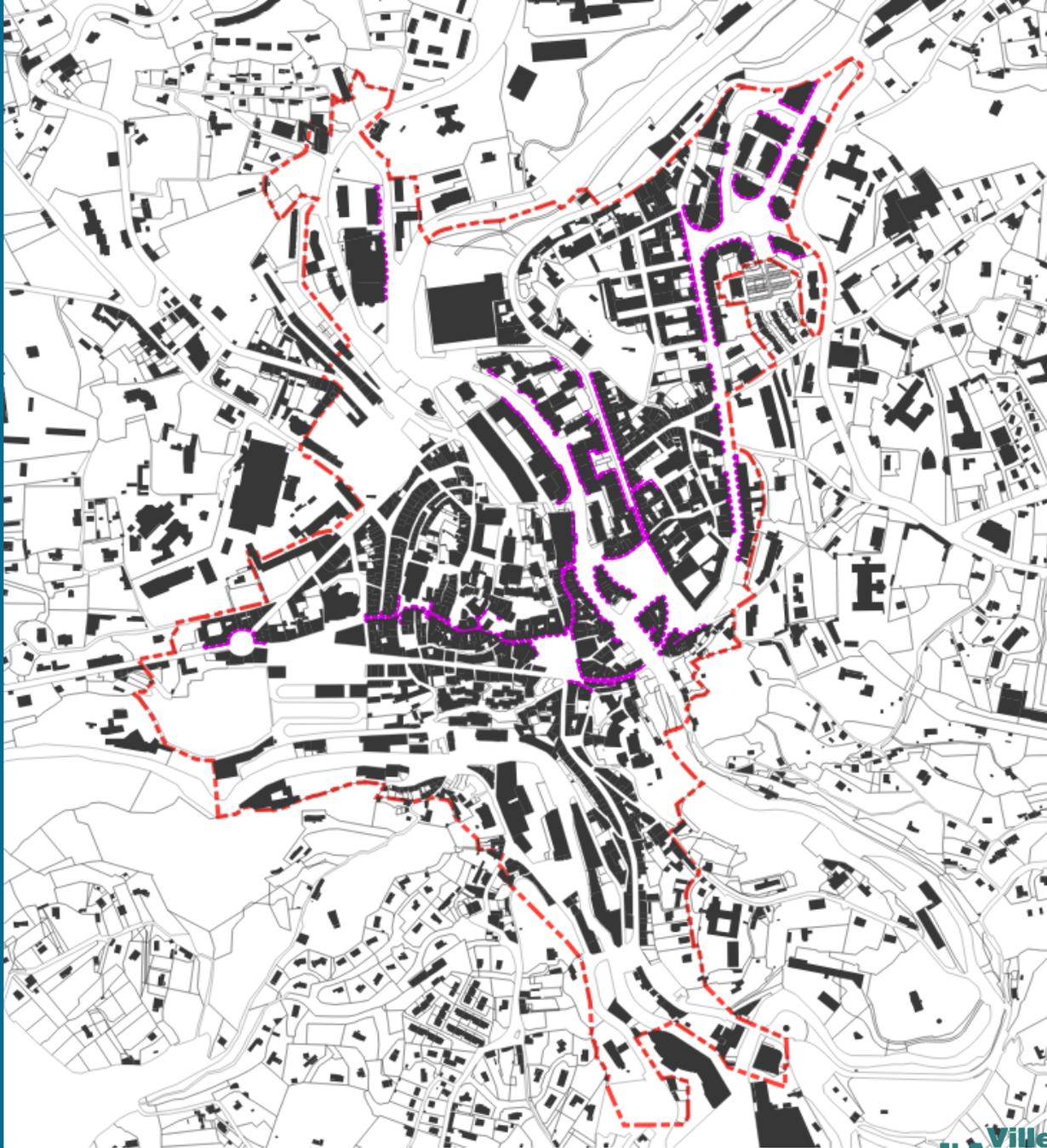
- Les logements « sans foncier » ne consomment pas d'espace naturels ou agricoles et sont issus du potentiel constitué par :
 - Les divisions des parcelles déjà bâties
 - Le renouvellement urbain
 - Les changements de destination
 - La reconquête des logements vacants
- Pour Annonay, le bilan des logements « sans foncier » s'établit à 656 logements (46%)

| Logements sans foncier | Potentiel |
|---------------------------|---|
| Divisions parcellaires | 130 |
| Changement de destination | 100 |
| Renouvellement urbain | 426 |
| Logements vacants | (potentiel non pris en compte dans le bilan du PLUiH) |

Les OAP thématiques du PLUiH

OAP Commerce / centralité : contribuer à l'amélioration ou la consolidation des centralités

- Renforcement de l'attractivité du centre-ville d'Annonay via :
 - ✓ Un périmètre de centralité (toute surface possible, implantation prioritaire pour les commerces structurants)
 - ✓ L'instauration d'un linéaire commercial interdisant les changements de destination sur les RDC commerciaux
- Délimitation des pôles de quartiers Zodiaque et Bel Air (maxi 300 m² de SP pour les commerces)
- Régénération des Secteurs d'Implantation Périphérique (Zones commerciales de Davézieux et des 6 chemins à Annonay)
 - ✓ Pas d'extension des zones commerciales périphériques
 - ✓ Augmentation des surfaces commerciales limitée



Périmètre de centralité et linéaire commercial

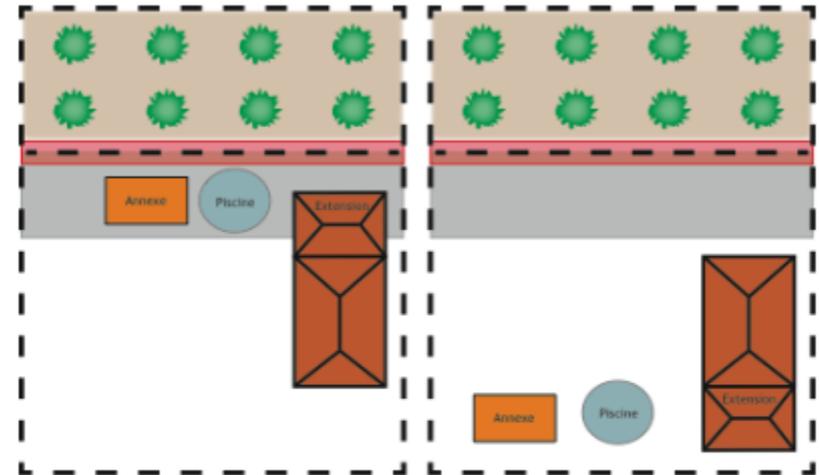
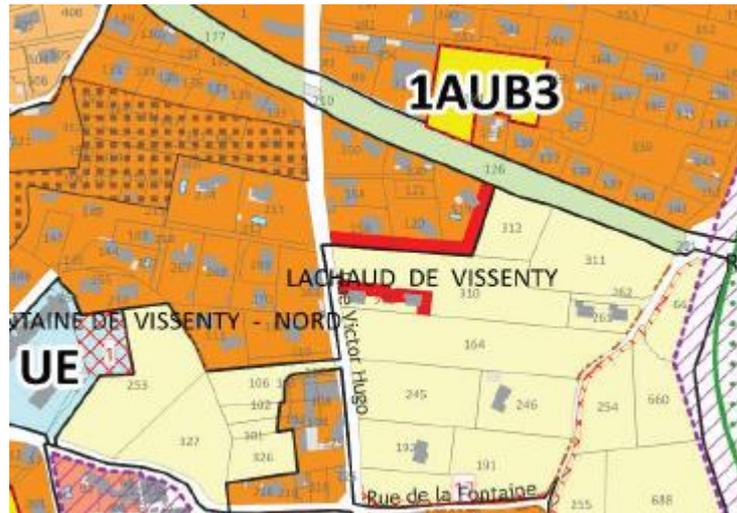
Les OAP thématiques du PLUiH

- **OAP risque incendie : intégration dans le PLUiH de la doctrine définie par la DDT de l'Ardèche et le SDIS**
 - Déjà appliquée aujourd'hui dans l'instruction des autorisations d'urbanisme
- **OAP Trame Verte et Bleue :**
 - Préservation des boisements dans le zonage
 - **EV** (espaces verts) pour les boisements non continus (bosquets, haies, jardins/parcs arborés => Cartographie en annexe de l'OAP TVB
 - **EPP** (espaces paysagers protégés) pour les massifs boisés formant les continuités écologiques principales
 - Délimitation des **zones humides et pelouses sèches**
 - Instaurations d'EBF (Espaces de Bon Fonctionnement) le long des cours d'eau

Les OAP thématiques du PLUiH

OAP franges urbaines

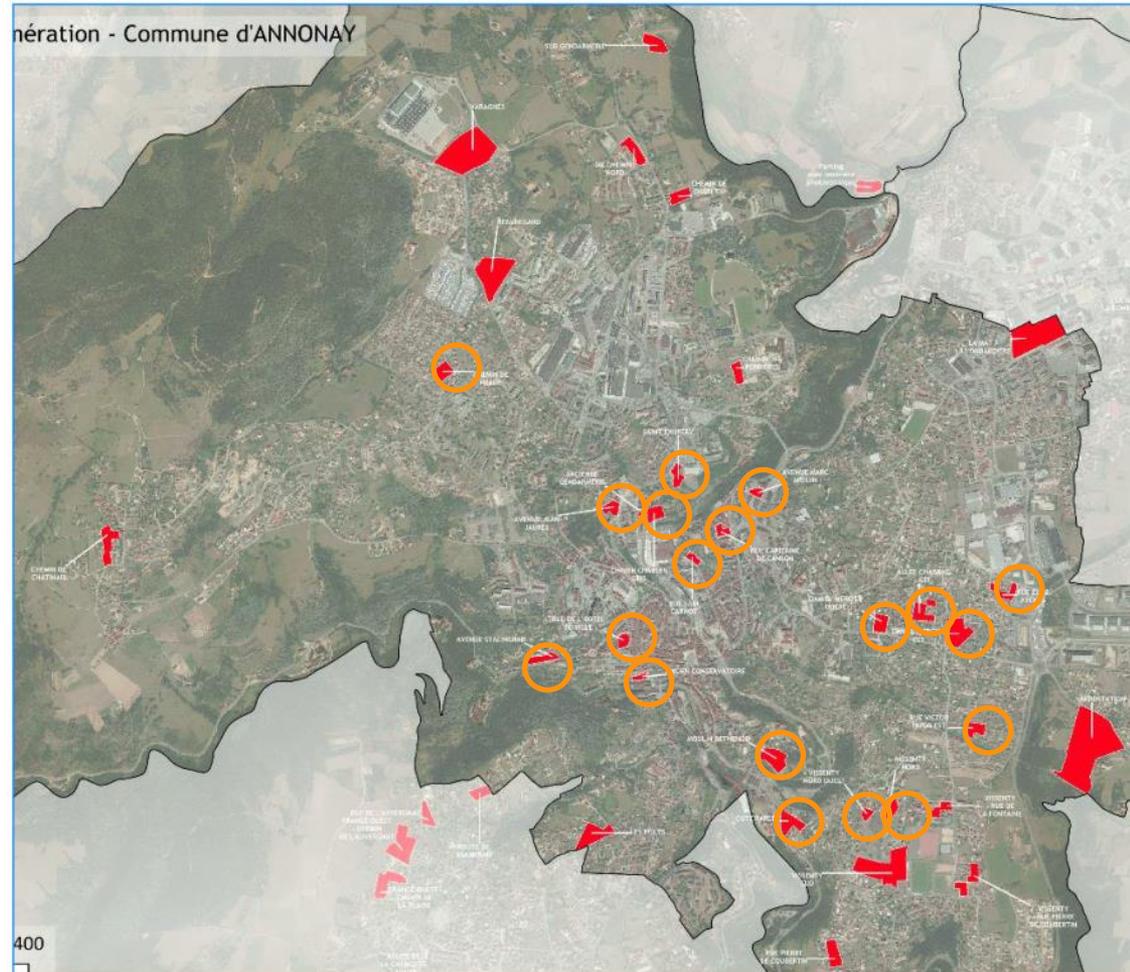
- L'OAP impose un « espace de transition » (marge de recul) de 10 mètres entre les zones agricoles et les zones résidentielles, qui sera compté à partir de la limite de la parcelle concernée
- Dans cette marge de recul de 10 mètres, seront interdites toutes constructions générant un renforcement de la fréquentation



Zoom sur les OAP sectorielles

- 12 OAP en extension urbaine (en rouge) - 466 logements
- 19 OAP en renouvellement urbain / intensification urbaine (en orange) délimitées à l'intérieur du tissu bâti sur des tènements souvent déjà bâtis ou artificialisés (potentiel de 426 logements) / définition des attentes (taille des logements, insertion paysagère, lien avec l'espace public ...)

- ✓ Rue de l'hôtel de ville
- ✓ Avenue de Stalingrad
- ✓ Ancien conservatoire
- ✓ Avenue Marc Seguin
- ✓ Ancienne Gendarmerie
- ✓ Chemin Charles Gris
- ✓ Avenue Jean Jaurès
- ✓ Rue Sadi Carnot
- ✓ Rue Capitaine de Canson
- ✓ Moulin Bethenod
- ✓ Saint Exupéry
- ✓ Daniel Mercier Ouest
- ✓ Daniel Mercier Est
- ✓ Chemin de Prade
- ✓ Rue Elise Avenas
- ✓ Allée Chabanel Est
- ✓ Rue Victor Hugo Est
- ✓ Vissenty Rue de la Fontaine
- ✓ Côte Barlet



Des dispositions générales qui s'appliquent à toutes les OAP sectorielles

L'exemple de la gestion des eaux pluviales

- Plusieurs objectifs poursuivis : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément
- Recherche d'une gestion intégrée de l'eau dans les projets
 - Aménagement de noues à privilégier
 - Aménagement de « jardins de pluie »
- Thématique à lier avec l'orientation relative à l'usage de matériaux et procédés perméables



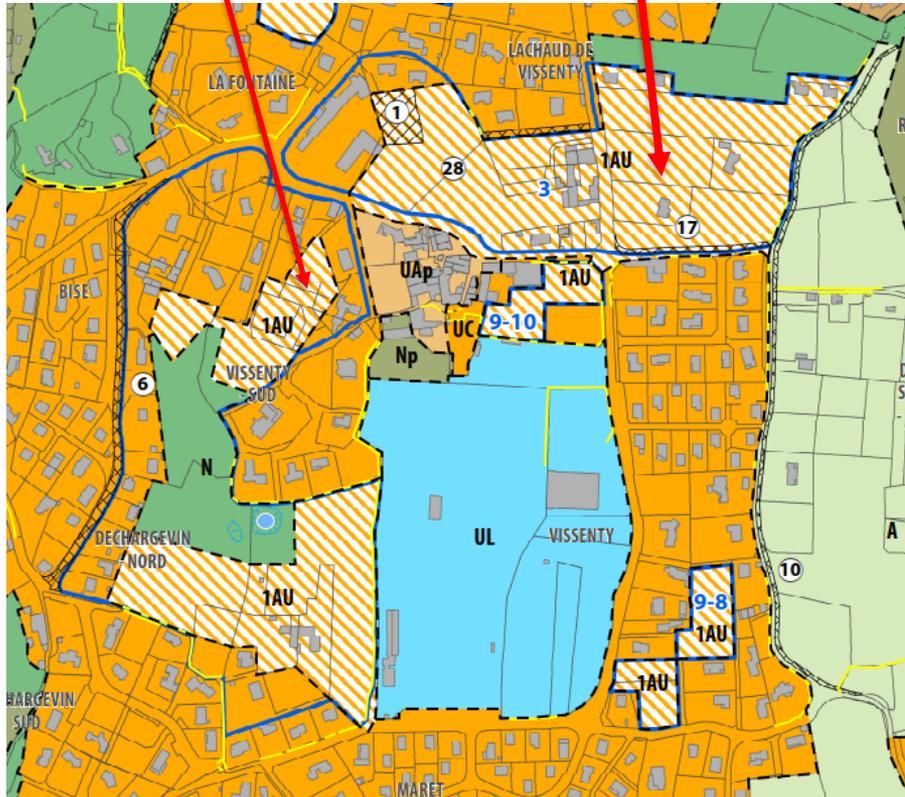
Exemples de tènements rendus aux espaces naturels ou agricoles : Vissenty

Réduction de la zone 1AU et subdivision en 2 secteurs d'OAP (Vissenty Nord)

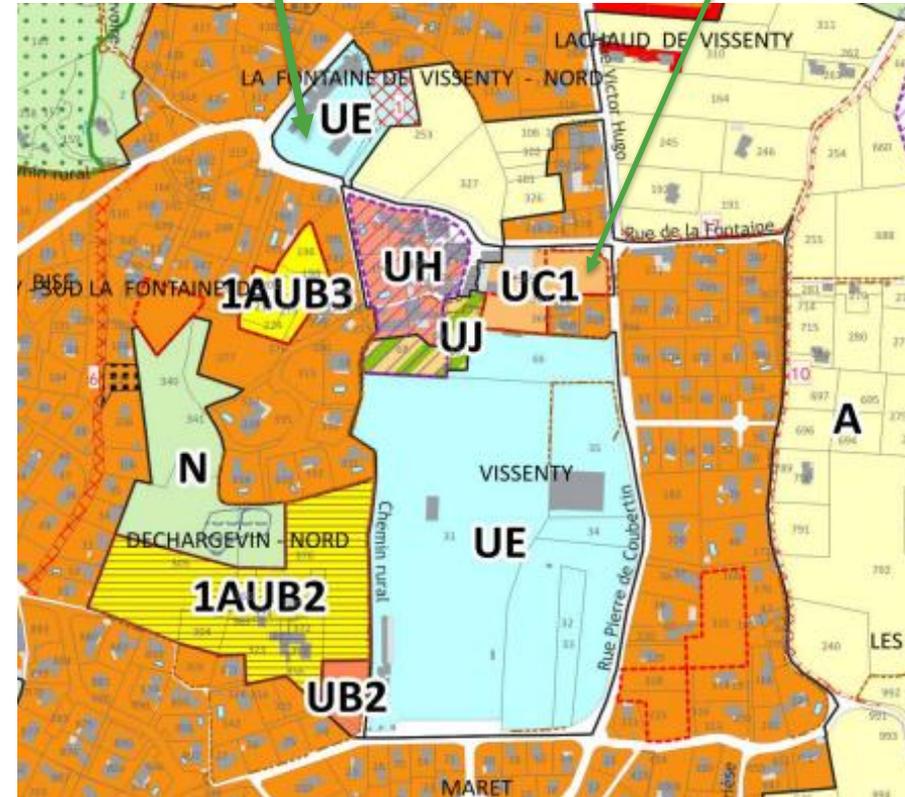
Suppression de la zone 1AU avec reclassement en zone agricole et UB3

Création d'une zone UE englobant l'école et un emplacement réservé

Classement en UC1 de la zone 1AU (OAP Vissenty rue de la Fontaine)



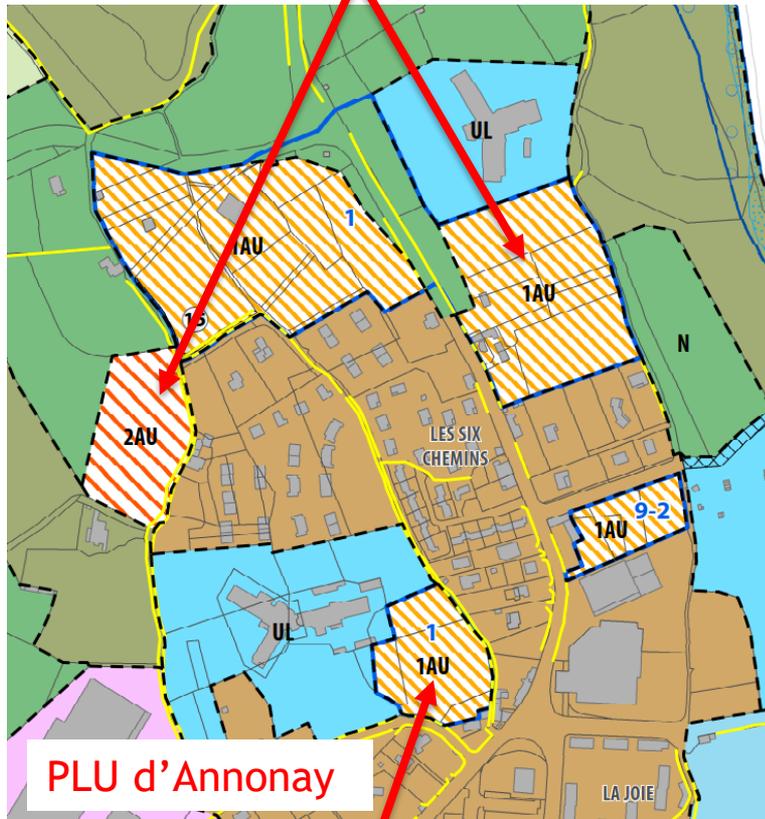
PLU d'Annonay



PLUiH d'Annonay Rhône Agglo

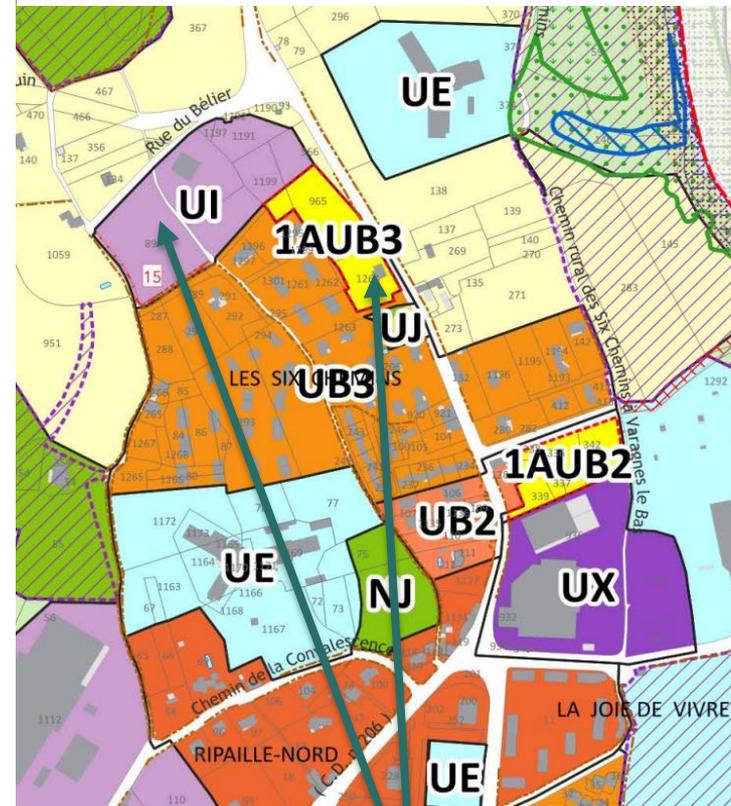
Exemples de tènements rendus aux espaces naturels ou agricoles : Six Chemins Nord

Suppression des zones 1AU 2AU
et transformation de la zone 1AU
attenante à la maison de retraite
en UE et NJ



Transformation de la zone 1AU attenante
à la maison de retraite en UE et NJ

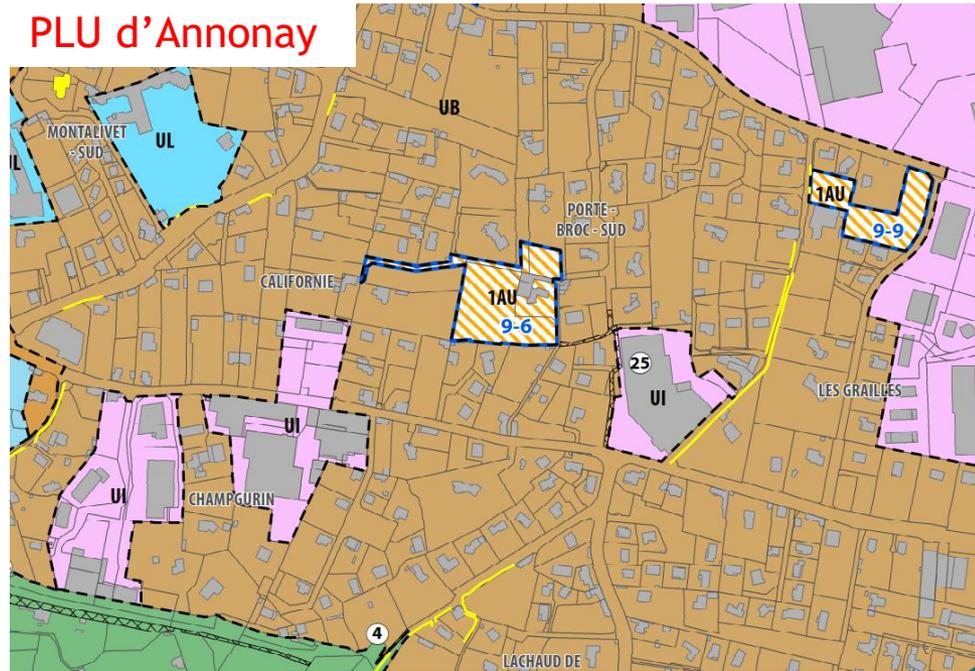
PLUiH d'Annonay Rhône Agglo



Transformation d'une zone 1AUB »
en zones UI et 1AUB3
(déclassement de la partie Nord)

Exemple d'intensification urbaine : Avenue Daniel Mercier

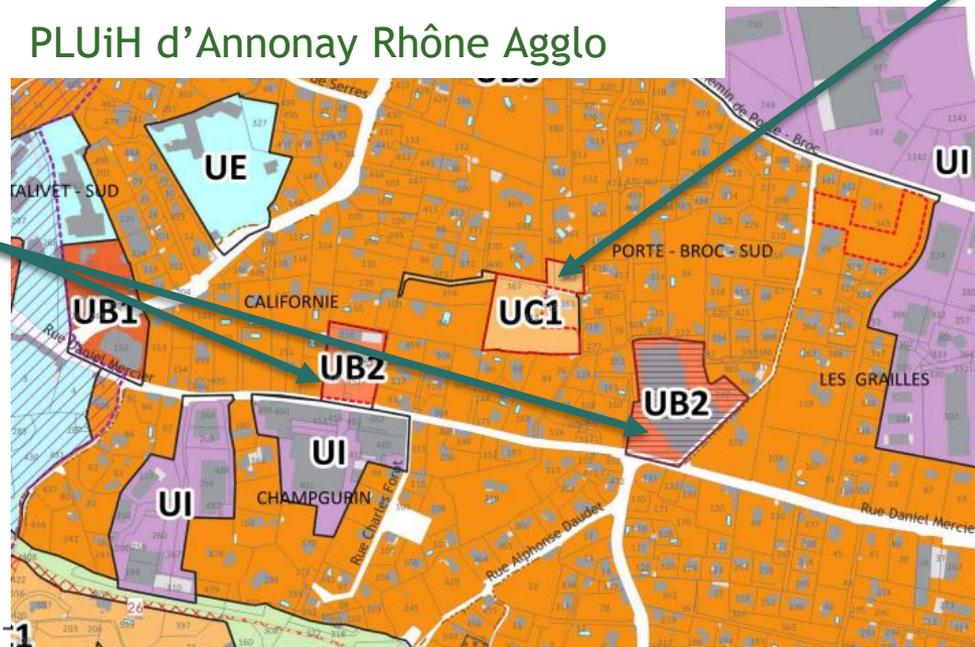
PLU d'Annonay



Classement en zone UC1
d'une
ancienne zone
1AU

Classement en zone UB2
de tènements fonciers
initialement classés en
UI dans le PLU de
Davézieux
(Annonay Espaces Verts
/ Bert)

PLUiH d'Annonay Rhône Agglo

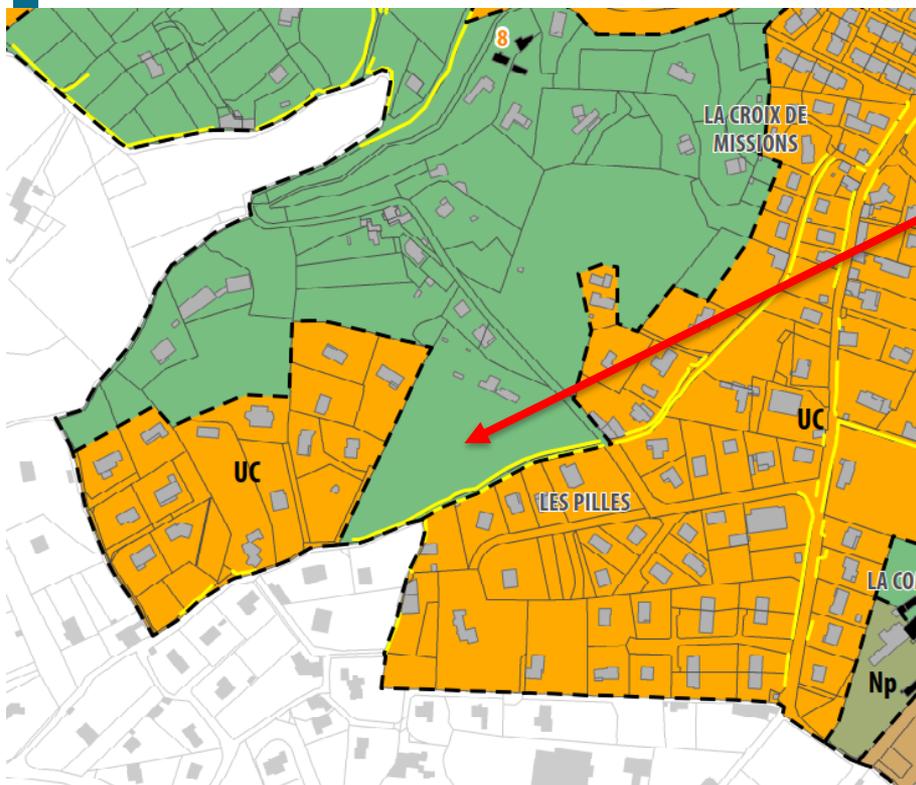


Objectifs :
permettre une
densification
modérée sans
soumettre à
aménagement
d'ensemble

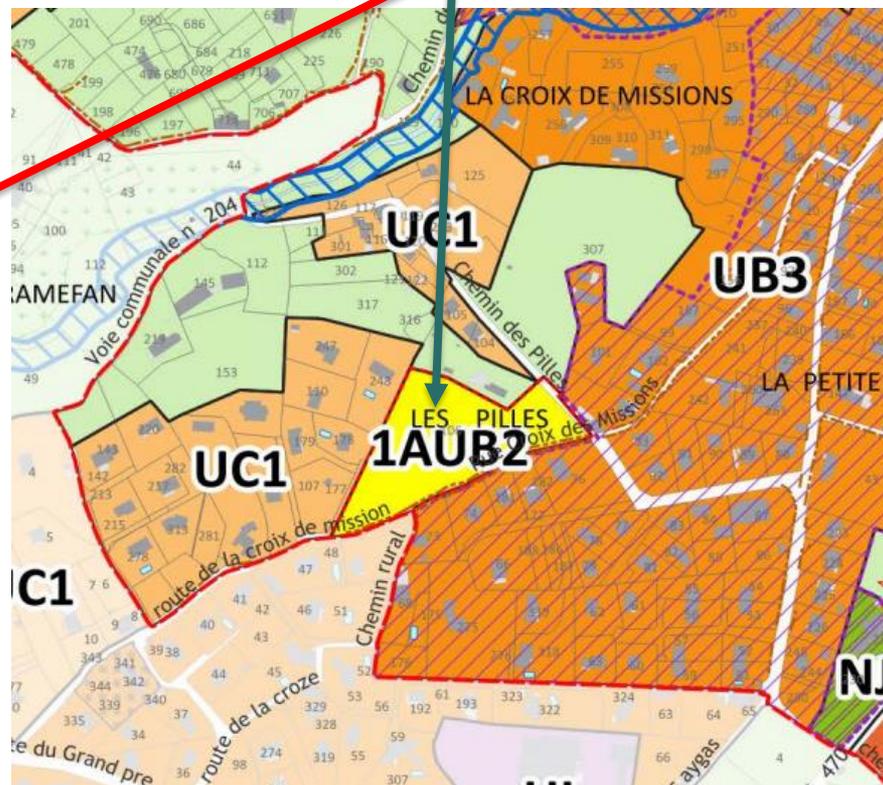
Objectifs : permettre du
renouvellement urbain
via 2 OAP (40 à 45
logts/ha)

Les Pilles - ajout d'un secteur constructible

Classement en zone d'urbanisation 1AUB2 d'un tènement situé au nord de la Croix de la Mission (bordure Roiffieux) - 18 logements - R+1 ou R+1+A



PLU d'Annonay



PLUiH d'Annonay Rhône Agglo

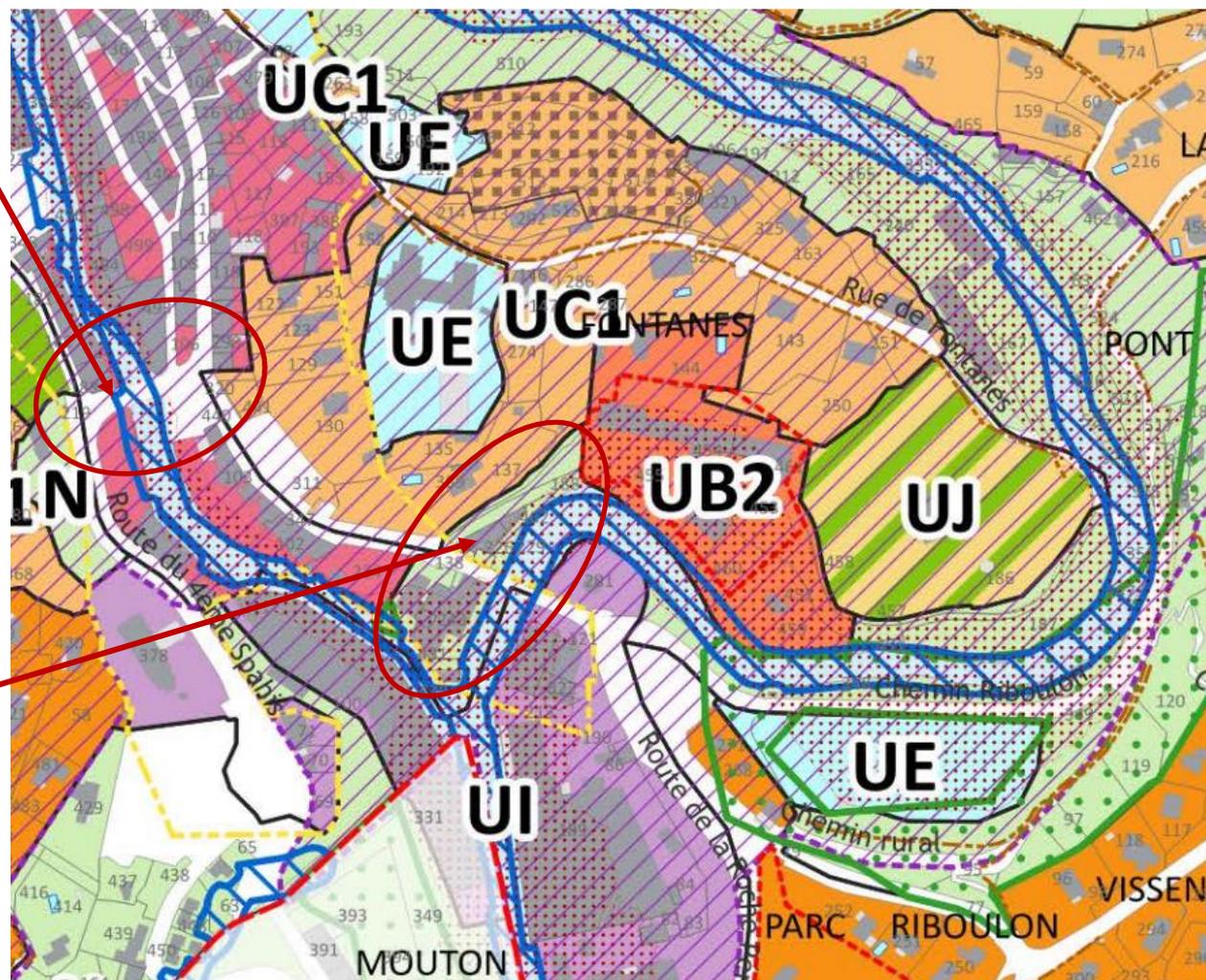
Synthèse de la démarche du PLUiH

Du PLU au PLUiH, les principales évolutions du zonage et des OAP concernant Annonay

Propositions d'observations à intégrer dans la délibération d'avis de la commune d'Annonay sur le projet de PLUiH

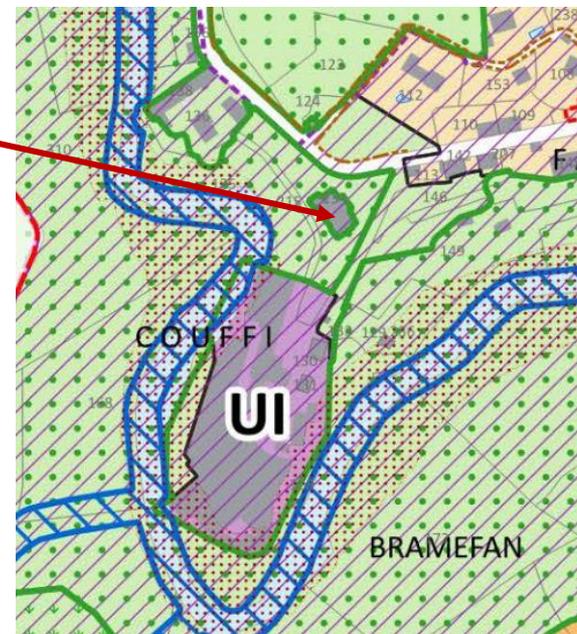
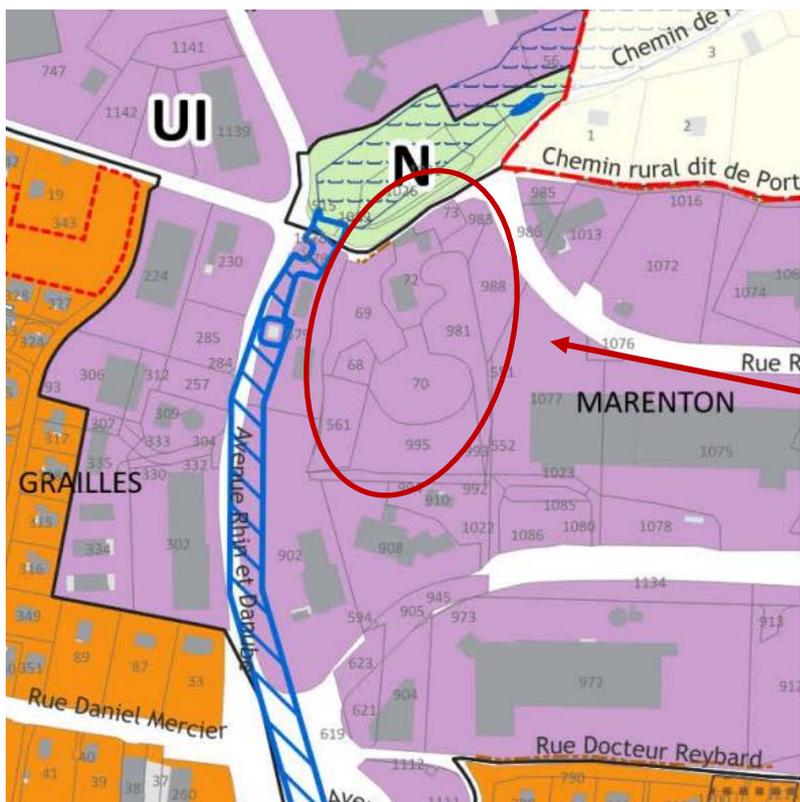
Observations issues de la commission du 11/03/2024

- Emplacement réservé à ajouter autour du Pont Chevalier
- Adapter le zonage pour le projet de tanneries : passage de N vers Ui souhaité



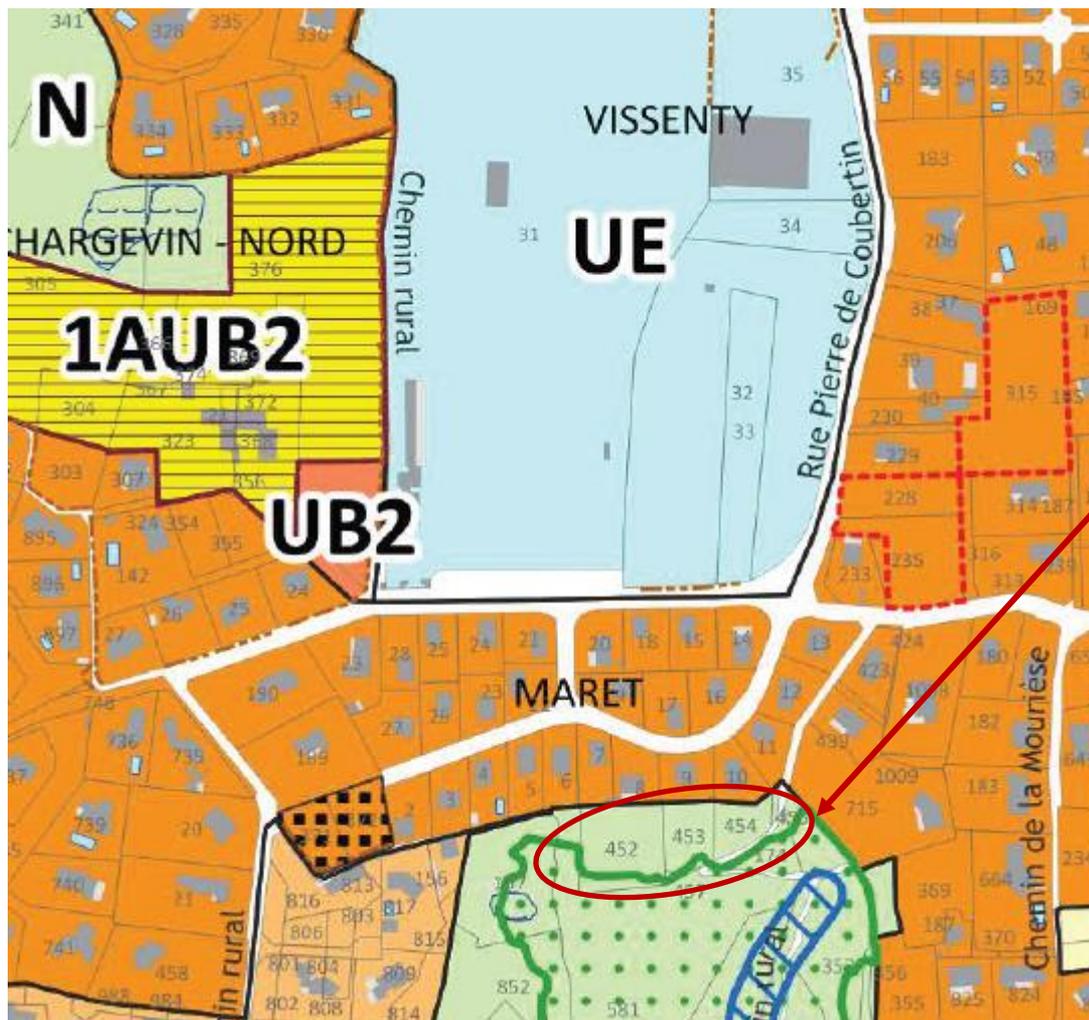
Observations issues de la commission du 11/03/2024

- **Projet touristique avenue Lucie Aubrac, permettre un changement de destination et retravailler les EPP sur ce secteur**



Site de Morailon - permettre une diversification des activités autorisées

Ajout d'un secteur constructible



- Ajouter un secteur de constructibilité sur les parcelles BH 452, 453, 454, 455 et 457

Points techniques à ajuster - vus en commission

- **Vérifier la délimitation du SPR reporté sur le zonage** : des coquilles sont identifiées sur le secteur de Varagnes notamment
- **Compléter les dispositions relatives au compostage individuel et collectif** dans les dispositions générales des OAP et le règlement écrit (paragraphe relatif aux déchets).
- **Préciser au sein des secteurs 2AU les réglementations correspondant aux zones 2AUE et 2AUI** (notamment secteur de Vaure)
- **Corriger incohérence entre le schéma et le texte concernant les accès de l'OAP Chabanel-Est**
- **Modifier la zone Ua1 en Ua1a sur le centre-ville**

Merci de votre attention