

PLUIH

ANNONAY RHÔNE AGGLO



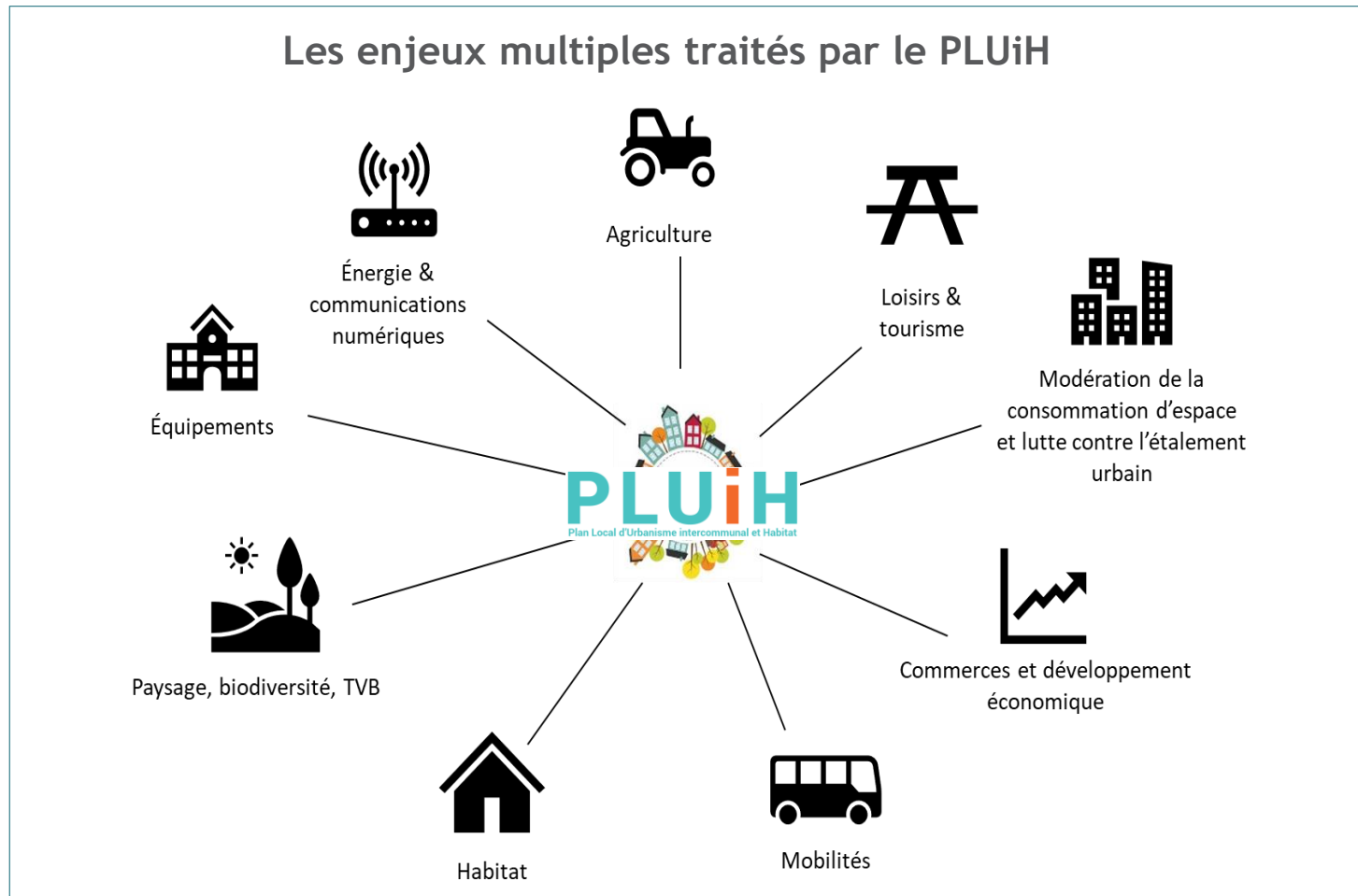
Arrêt du projet de PLUi H

Par le Conseil communautaire

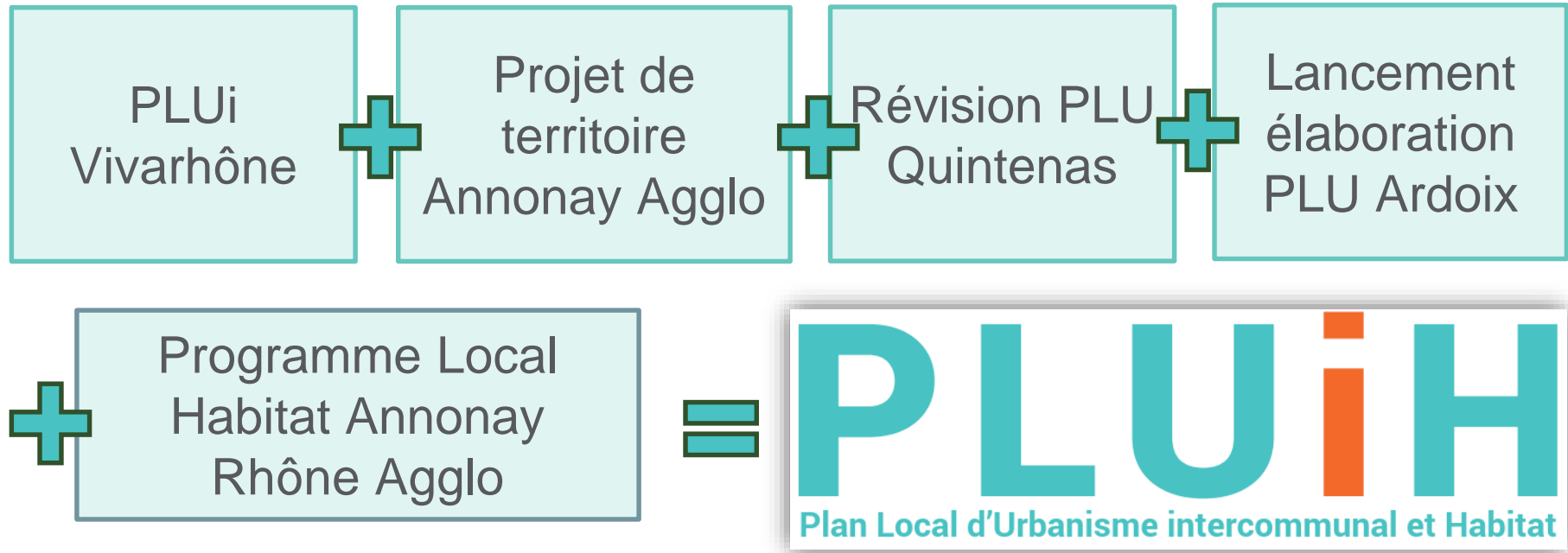
Jeudi 21 décembre 2023

Le PLUiH, un document stratégique pour coordonner les réponses aux enjeux de 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



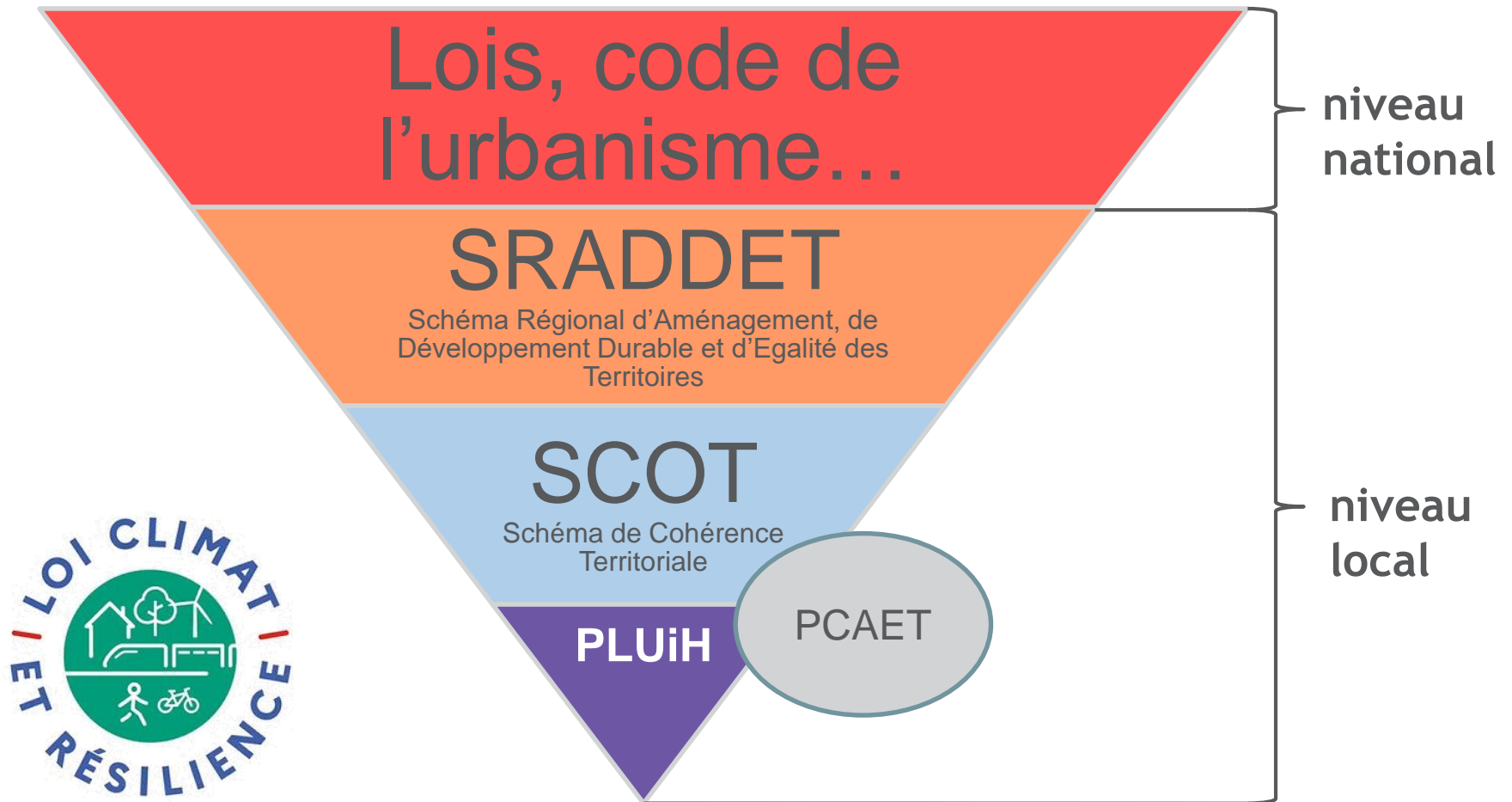
Historique de la démarche



Pourquoi un PLUiH plutôt que 29 PLU + 1 PLH ?

- Elaboration d'un projet de territoire à la bonne échelle
- Cohérence des politiques habitat et urbanisme
- Harmonisation dans les règles d'urbanisme : compréhension et instruction facilitées
- Opérationnalité de la politique Habitat
- Mutualisation et économie des ressources et des moyens

Une démarche qui s'inscrit dans une hiérarchie des normes



Une démarche co-construite avec les communes

- Près de 60 Groupes de Travail (avec les élus référents de chaque commune), Conférences Intercommunales des Maires et Comités de Pilotage
- 7 séries d'ateliers avec les 29 communes
- En tout, plus de 200 réunions

Une démarche itérative avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

- 9 réunions avec l'ensemble des personnes publiques associées et consultées, à chaque grande étape de la démarche, permettant d'identifier les enjeux et d'anticiper les points de blocage pour fluidifier l'avancement.
- Des réunions techniques spécifiques régulières avec les services de l'Etat, le SCoT, la chambre d'agriculture, ...
- Passage en CDNPS le 28/11/23 - avis favorable sur les 4 projets présentés (Parking MPH à Boulieu lès Annonay, La Gorre et Les Cluzeaux à Roifieux, Centre St Julien Vocance).

Un projet concerté avec les habitants et les acteurs du territoire : bilan de la concertation menée

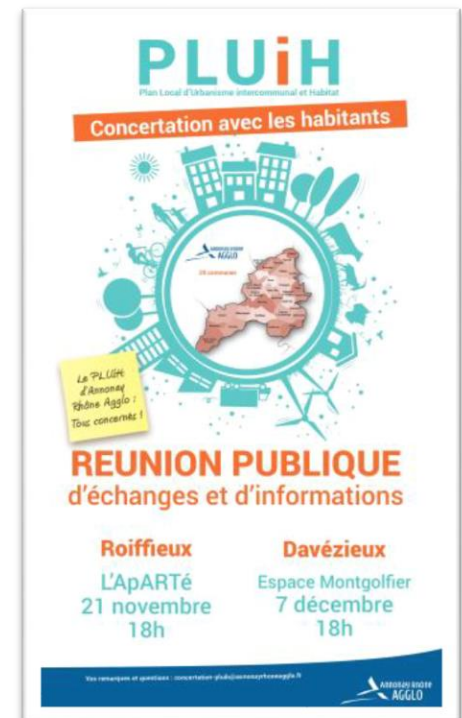
- Une concertation continue durant toute l'élaboration du PLUiH qui a respecté les 10 modalités fixées dans la délibération du 13 avril 2017
- La mise en place de divers formats de concertation pour faciliter l'expression et l'information de tous
- Le souhait des élus de prendre en compte au maximum les informations, demandes et remarques pour enrichir le projet de PLUiH tout en assurant la production d'un document cohérent avec le cadre réglementaire et les grandes orientations du PADD.

Quelques exemples :

- *Modification de certains schémas d'OAP sectorielles pour faciliter la production de logements sur le territoire*
- *Traduction dans le règlement et dans les OAP d'éléments en faveur de :*
 - *l'adaptation au changement climatique*
 - *la protection de la biodiversité*
 - *la préservation des paysages*
 - *la mise en valeur du patrimoine local*
 - *etc.*

Synthèse des actions de concertation (1/4)

- **Réunions publiques sur différentes thématiques :**
 - **04/12/2018** : présentation de la démarche et diagnostic territorial(150 pers.)
 - **22/11/2022** : reprise de la démarche et grandes orientations du projet de territoire (60 pers.)
 - **07/12/2022** : reprise de la démarche et grandes orientations du projet de territoire (60 pers.)
 - **12/12/2023** : mode d'emploi du futur PLUiH et calendrier des étapes à venir (150 pers.)



Synthèse des actions de concertation (2/4)

- Permanences individuelles à destination des habitants du territoire :

- 22 sessions de permanences (1 élu + 1 technicien) dans différentes communes de l'agglomération
- 369 rendez-vous individuels
- + de 90% des requêtes portaient sur des demandes de maintien ou de mise en constructibilité de terrains privés
- Toutes les demandes ont été consignées et analysées

PLUiH
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

Concertation avec les habitants

Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo : Tous concernés !

PERMANENCES de juin à octobre 2019
de 9h30 à 12h et l'après-midi sur rendez-vous

Peaugres 17 juin	Davézieux 1 ^{er} juillet	Serrières 11 septembre
Quintenas 30 septembre	Boulieu-lès-Annonay 11 octobre	Villevoceance 28 octobre

Inscriptions et renseignements :
concertation-pluih@annonayrhoneagglo.fr
04 75 67 55 57

AGGLO ANNONAY RHÔNE

PLUiH
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

Concertation avec les habitants

Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo : Tous concernés !

PERMANENCES de janvier à juin 2022
de 9h30 à 12h et l'après-midi sur rendez-vous

Saint-Cyr 18 janvier	Vocance 8 février	Roiffieux 9 mars
Limony 11 avril	St-Marcel-Lès-A. 9 mai	Vinzieux 14 juin

Inscriptions et renseignements :
concertation-pluih@annonayrhoneagglo.fr
04 75 67 54 55

AGGLO ANNONAY RHÔNE

Synthèse des actions de concertation (3/4)

- Des ateliers à destination des professionnels du territoire :
 - 7 ateliers et plusieurs entretiens avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat pour construire le POA H
 - Plusieurs ateliers et rencontres avec :
 - les acteurs socio-économiques du territoire
 - les agriculteurs
 - les acteurs de la filière bois
 - Elargissement des réunions PPA à une grande diversité d'acteurs du territoire :
 - associations environnementales (FRAPNA, LPO, etc.)
 - acteurs du numérique (ADN, etc.)
 - etc.



Synthèse des actions de concertation (4/4)

- **Autres actions de concertation**

Modalités prévues	Actions réalisées
Exposition	1 exposition diffusée dans les 29 communes et au siège de l'Agglo accompagnée d'un cahier d'observation (env. 250 pers.)
Registres et dossier de concertation	1 registre disponible dans chaque commune et au siège de l'Agglomération + mise à disposition d'un dossier de concertation
Courriers	Plus de 300 courriers reçus, plus de 90% des courriers portaient sur des demandes de maintien ou de mise en constructibilité de terrains privés
Articles	Plusieurs articles sont parus dans la presse locale et au sein des bulletins communaux pour tenir régulièrement informée la population
Publications numériques	Publications tout au long de la démarche de plusieurs articles sur le site internet d'Annonay Rhône Agglo, les sites internet des communes et leur page Facebook
Toutes autres formes de concertation jugées nécessaires	Réalisation d'une balade en partenariat avec le PNR du Pilat sur la question du paysage

Les principales orientations du projet de territoire (1/6) en matière d'habitat

- **Le POA H, une réponse aux enjeux pluriels liés à l'habitat sur le territoire**
 - Diversifier l'offre d'habitat au service de la mixité sociale et des parcours résidentiels
 - *Des servitudes de mixité sociale prévues sur certains secteurs d'OAP*
 - Agir en faveur de la qualité du parc existant
 - Apporter une réponse solidaire aux besoins de la population
 - Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat, communiquer et impliquer les habitants






- **Un potentiel de production en logements compatible avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône**
 - Un bilan total de 4446 logements
 - *2869 logements sur du foncier non bâti*
 - *Dont 46% couverts par des OAP*
 - *1489 logements sur du foncier déjà bâti*
 - *Dont 57% localisés sur le cœur d'agglomération*
 - 132 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers mobilisés pour l'habitat
 - *soit 47% du bilan total*
 - *Avec un poids conséquent des coups partis : plus de 35 ha*

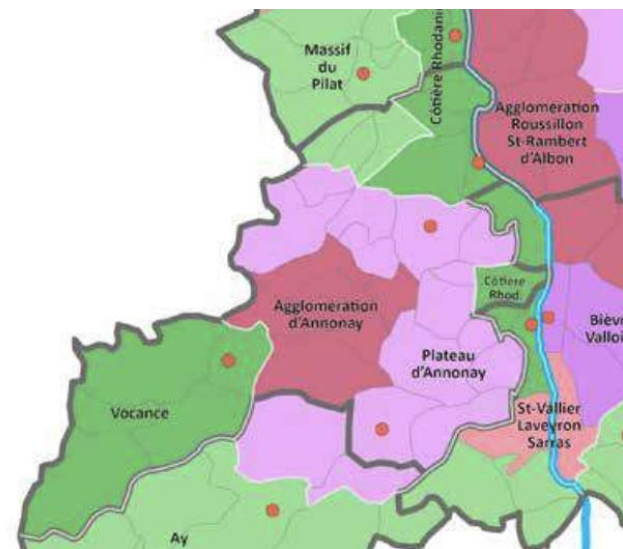
Une production de logements organisée avec l'armature territoriale déclinée dans le PADD...

- Des objectifs de production de logement ont été définis, notamment sur du foncier non bâti
- Des extensions calibrées en fonction (objectif production - production dans l'enveloppe)

Le SCoT fixe les objectifs maximums de production de logements

Communes	«Cap» proposé pour la production de logements sans foncier (hors dents creuses mais incluant divisions parcellaires)
Polarités d'agglomération et intermédiaires	25 % de la production dans les villes centres des agglomérations, 20 % dans les autres communes
Polarités locales	15 % de la production
Villages	10 % de la production

-  Polarités d'agglomération - 6 logements / an / 1 000 habitants *
-  Polarités intermédiaires - 6 logements / an / 1 000 habitants *
-  Polarités locales - 6 logements / an / 1 000 habitants **
-  Villages - 5,5 logements / an / 1 000 habitants **
-  Villages - 4 logements / an / 1 000 habitants **



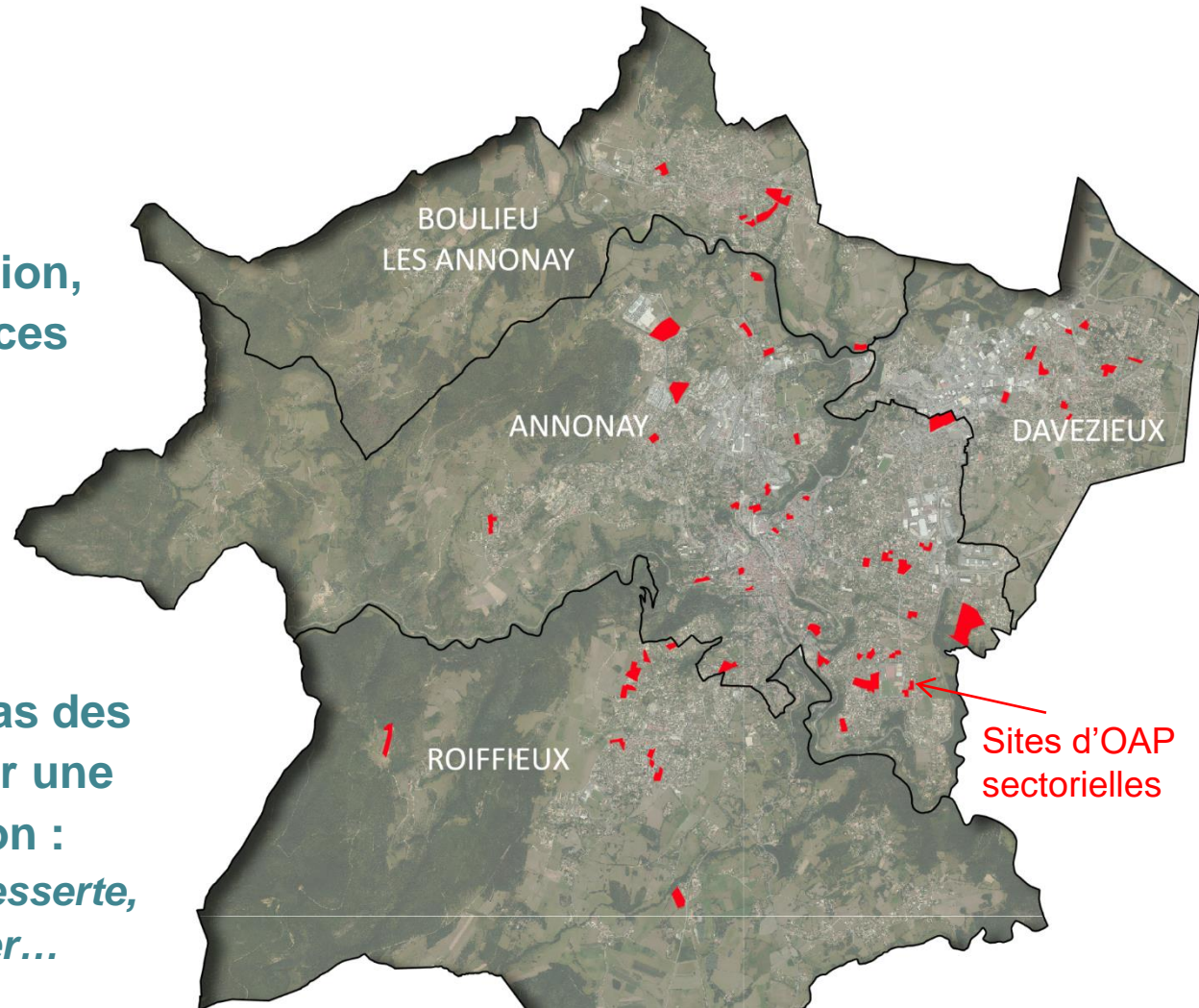
... et traduite dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Règlement

Volumétrie, implantation, stationnement, espaces verts, ...

OAP

des principes et non pas des règles pour rechercher une qualité de conception :
objectifs de densité, de desserte, de traitement paysager...



Les principales orientations du projet de territoire (2/6) en matière de développement économique

- Reconstituer une réserve foncière à destination des activités industrielles ou artisanales
 - 110 ha de disponibilités foncières répartis entre
 - *Les zones de niveau SCOT : Marenton, Boissonnette/Flacher, Munas*
 - *Les zones de bassin de vie : le Rivet, Prachenet, ...*
 - *Les sites locaux tels que le Pontet, la Détourbe, le Marlet, Jarousset, ...*
- **Préserver le commerce de proximité**
 - Définition d'une armature commerciale
 - *Délimitation d'un périmètres de centralité dans chaque commune et d'un périmètre marchand à Annonay / Zones commerciales périphériques : Le Mas et la Lombardière et Six Chemins*
 - Identification de linéaires commerciaux à préserver
- **Préserver la valeur agronomique des terres agricoles**
 - Classement en zone A des terres exploitées et exploitables
 - Classement en Av des parcelles sous appellation (ne présentant pas d'enjeux environnementaux)
 - Prise en compte des périmètres de réciprocité dans la délimitation des nouveaux secteurs de projets (limiter les conflits d'usages)
- **Faciliter l'émergence de projets touristiques en phase opérationnelle**
 - Délimitation de plusieurs STECAL en zones A et N (Safari, la Gorre, ...)
 - Identification de constructions autorisées à changer de destination (gîte, chambre d'hôtes...)

Les principales orientations du projet de territoire (3/6) en matière d'équipements et mobilité

- **Permettre la réalisation d'équipements en adéquation avec le besoin de la population**
 - Près de 39 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et forestiers mobilisés pour les zones d'équipements (UE ou Ne)
 - Une possibilité prévue par le règlement de réaliser des maisons médicales en zone UE (+ dans les périmètres de centralité ou dans des secteurs spécifiquement délimités lorsqu'une carence en équipements médicaux est identifiée)
- **Accompagner le développement des mobilités actives et du transport en commun**
 - Délimitation d'une zone d'urbanisation future 2AUE à Serrières pour projet Gare
 - Ajout d'emplacements réservés pour l'achèvement de la Via Fluvia
 - Définition de cheminements doux via les OAP et les emplacements réservés
- **Consolider le maillage de voirie inhérent à l'urbanisation future**
 - Via les OAP avec schéma ou les emplacements réservés (élargissement de voirie, bouclage)

Les principales orientations du projet de territoire (4/6) en matière **de développement urbain**

- **Maitriser l'étalement urbain et redéfinir les contours des enveloppes urbaines**
 - Prioriser l'urbanisation en lien avec les centralités existantes (centre-ville / centre-bourg)
 - *Le classement en extension doit résulter des besoins non satisfaits dans l'enveloppe urbaine*
 - Préserver la silhouette des hameaux sans extension de l'enveloppe
- **Limiter l'artificialisation et l'empreinte carbone de l'urbanisation**
 - Objectifs de densité au sein des secteurs d'OAP
 - *OAP sectorielles de densité ou avec schéma*
 - Mise en place de coefficient de pleine terre
 - Evaluation du potentiel foncier déjà bâti en capacité d'accueillir des constructions
 - *Divisions parcellaires, renouvellement urbain, changement de destination*

Les principales orientations du projet de territoire (5/6) en matière d'environnement

- **Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés**
 - Déclinaison de la Trame Verte et Bleue sur le zonage
 - *Mise en place des trames d'Espaces Paysagers Protégés (espaces boisés) et d'Espaces de Bon Fonctionnement (cours d'eau)*
 - Préservation des zones humides et pelouses sèches identifiées
 - Elaboration d'une OAP Thématiques Trame Verte et Bleue
 - *Mise en place d'une trame d'Espaces Verts au sein des espaces bâtis*
 - *Préconisations sur les essences, les clôtures, la gestion des eaux pluviales*
- **Prise en compte des risques naturels existants**
 - Risque d'inondation (reporté dans le zonage et le règlement), risque minier et mouvements de terrain (reporté dans les annexes),
 - Elaboration d'une OAP Thématique risque incendie (reprenant la doctrine départementale pour en faciliter l'appréhension)
- **Réalisation d'une évaluation environnementale du PLUiH**
 - Portant sur l'ensemble des pièces du PLUiH
 - Investigations écologiques sur l'ensemble des secteurs de projets
 - Evaluation soumise à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE)

Les principales orientations du projet de territoire (6/6) en matière **cadre de vie**

- **Préserver les richesses patrimoniales**
 - Identification du petit patrimoine bâti
 - Identification de hameaux patrimoniaux en Uhp, UA1p, etc...
 - Identification des parcs et jardins en UJ ou NJ
- **Soigner le cadre de vie des futures opérations d'habitat**
 - Via les dispositions générales des OAP, l'OAP thématique sur les franges urbaines, l'OAP thématique sur la Trame verte et Bleue
 - Ajout d'un nuancier pour les façades et les toits dans le règlement
- **Intégrer les principes bioclimatiques tels que**
 - Espaces éco-aménagés / espace de pleine terre
 - Gestion alternative des eaux pluviales
 - Sobriété énergétique et confort climatique (isolation par l'extérieur, implantation des constructions, orientations des ouvertures)
- **Le travail réalisé sur la sobriété foncière contribue fortement à limiter l'étalement urbain et donc préserver le paysage**

Une nécessaire sobriété foncière

Le projet de territoire a dû composer avec l'enjeu de sobriété foncière

Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à 2010-2020

Le SCoT, approuvé en 2019, fixe aujourd'hui la règle du jeu :

16 ha / an de consommation d'espace maximum

Soit un maximum de 272 ha sur 2023-2039 pour Annonay Rhône Agglo

Le SCoT doit intégrer la loi climat d'ici 2031

Le PLUiH pourra être ajusté avec les nouveaux

ZONAGE PROPOSÉ (ZONES U, 1AU ET 2AU EN EXTENSION) : ENVIRON 280 ha de consommation d'ENAF

Le PLUiH garantit dès à présent le respect du rythme de la loi Climat via plusieurs dispositifs (échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, zones 2AU bloquées, ...) et la mise en place d'un suivi de la

Le PLUiH, un aboutissement nécessaire

- Une nécessaire mise en compatibilité des documents du territoire avec le SCOT approuvé en novembre 2019 (délai de 3 ans)
- Stopper les dynamiques actuelles et inscrire le PLUiH dans une trajectoire qui reste compatible avec la loi Climat & Résilience
- Le poids des coups partis qui ne cesse de s'accroître
- Des règles qui sont de plus en plus strictes
- Permettre l'émergence de projets qui profiteront à l'ensemble du territoire
- Une démarche coûteuse et chronophage qui doit aboutir

Les prochaines étapes

Bilan de la concertation
Arrêt du projet par le
Conseil communautaire
21 décembre 2023

Enquête publique
Au moins 1 mois
Mi 2024

Approbation du projet
par le Conseil
communautaire
Fin 2024 / début 2025

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

Les prochaines étapes

Merci de bien penser à faire l'affichage de la délibération d'arrêt rapidement après l'envoi

Bilan de la concertation
Arrêt du projet par le
Conseil communautaire
21 décembre 2023

Enquête publique
Au moins 1 mois
Mi 2024

Approbation du projet
par le Conseil
communautaire
Fin 2024 / début 2025



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

Merci de votre attention