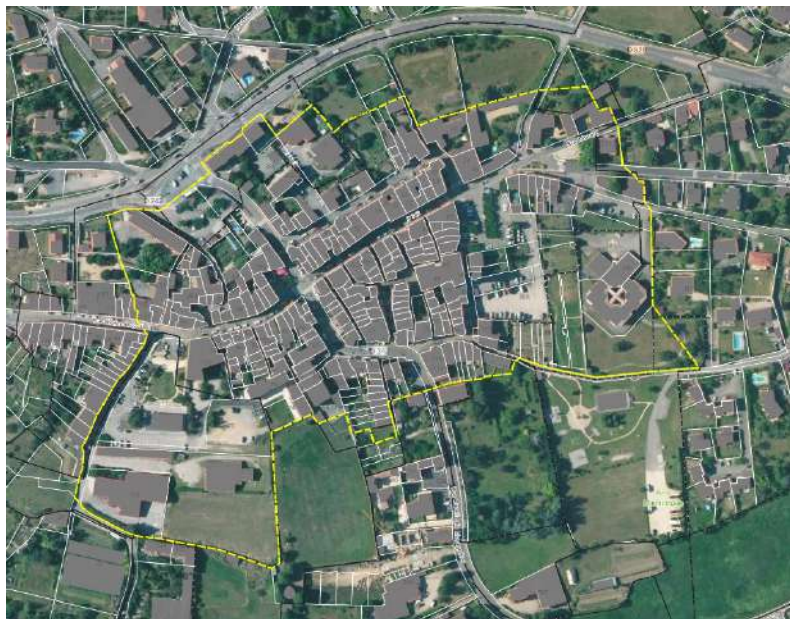


# Promouvoir un fonctionnement de proximité

*Conforter des périmètres de centralité dans chaque commune*

L'implantation des commerces et des services sera prévue au sein des cœurs urbains

Certains linéaires commerciaux existants seront protégés (interdiction de changer de destination vers du logement par exemple)



OAP thématiques commerces et centralités viennent compléter le dispositif

Principe d'évaluation des 4 fonctions d'une centralité

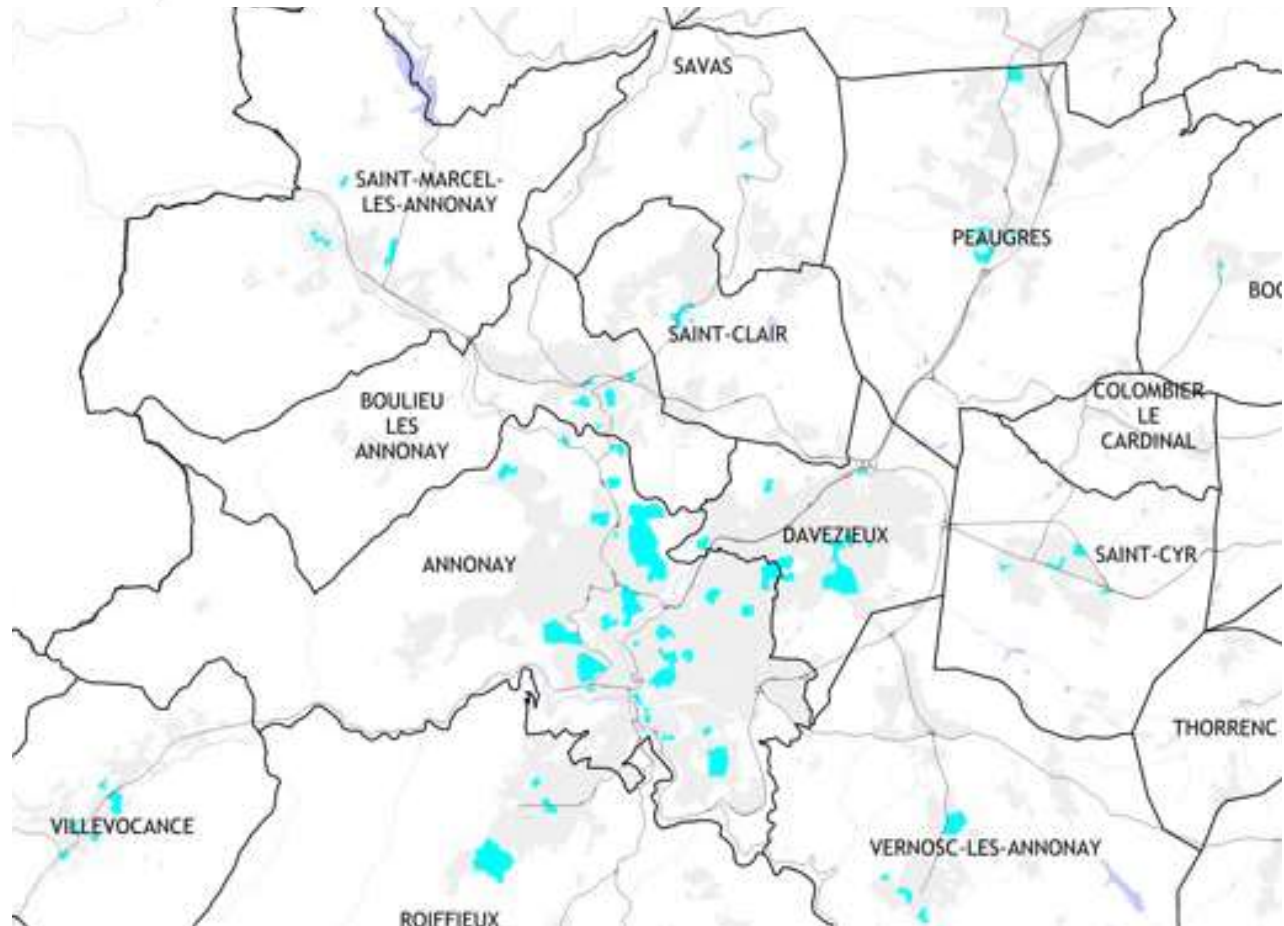


# Promouvoir un fonctionnement de proximité

## Mise en place de zones dédiées aux équipements publics

Les zones UE

■ UE - Zone urbaine à dominante d'équipements publics



# Mieux encadrer la densification

UA1 / UA1p	UA2
Centre ancien	Centre contemporain
<p>→ marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.</p> <p>→ Une trame urbaine ancienne (secteurs UA1)</p> <p>→ Un centre plus contemporain (secteur UA2).</p>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur : 10 m + attique/comble</li><li>- Sur Annonay : hauteur maximum du bâti environnant sur le même front bâti et distant de 50 m au plus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur : 13m + attique/comble</li><li>- Sur Annonay : 16m + attique/comble</li></ul>



# Mieux encadrer la densification

UB1	UB2	UB3
Secteur en densification verticale (Annonay)	Secteur en densification	Secteur en densification modérée

Les secteurs UB correspondent au prolongement de l'urbanisation autour des centres sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements est suffisante pour la réalisation de constructions à caractère résidentiel relativement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes sous condition.

- Hauteur : 16m +  
attique/comble

- Hauteur : 10m +  
attique/comble

- Hauteur : 7m +  
attique/comble



# Mieux encadrer la densification

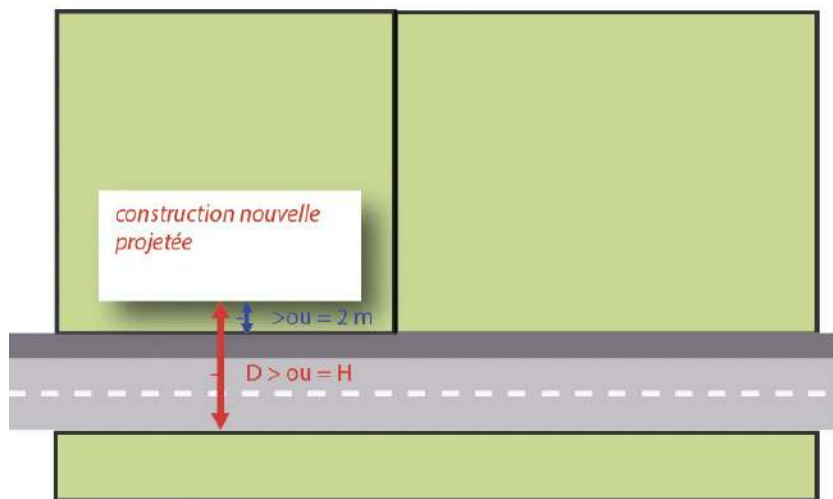
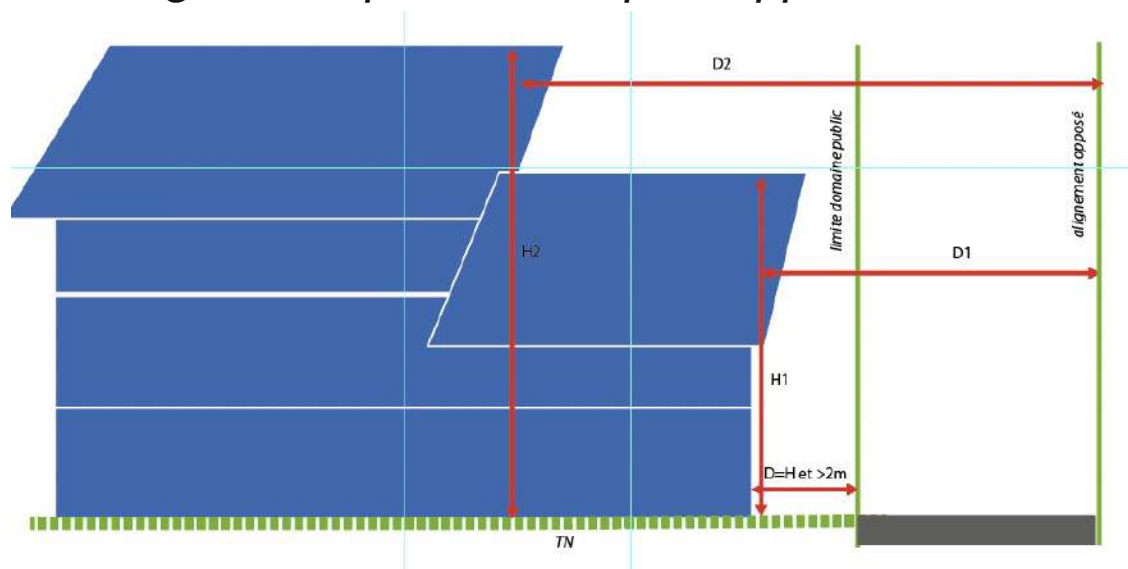
UH	UC1	UC2*
Cœur de hameau	Périphérie au développement limité	Périphérie au développement limité à l'existant
<p>La délimitation des secteurs correspond aux secteurs résidentiels, pour lesquels le PADD ne prévoit pas de densifications importantes, privilégiant l'accueil de logements nouveaux en UA/UB pour favoriser les modes actifs et préserver le dynamisme des centres villes/bourgs/villages.</p>		
- Hauteur : 10m + comble	- Hauteur : 7m + attique/comble	- Hauteur : 7m + attique/comble

*\* Justifié pour des raisons de capacités de réseaux, présence de risques, enjeux paysagers, ...*



# Mieux encadrer la densification

Les règles d'implantations par rapport au domaine public (hors centres anciens)

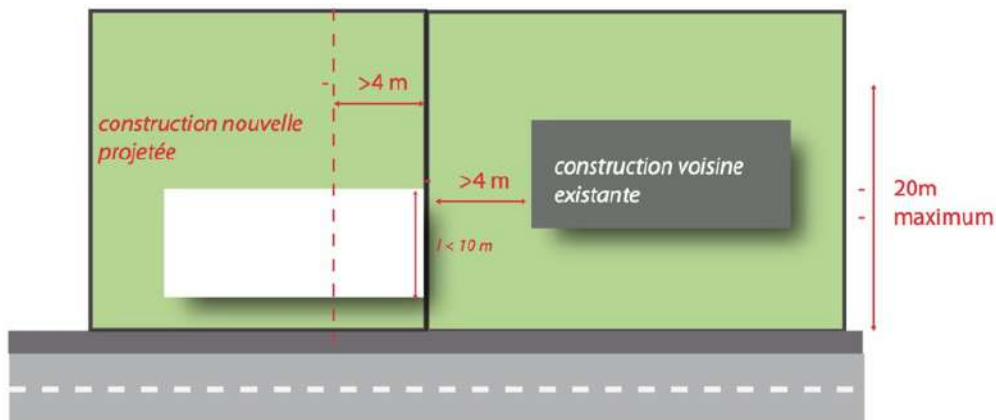


Implantation :

- doit respecter une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égal à la hauteur totale du bâtiment
- ne doit pas être inférieure à 2 m

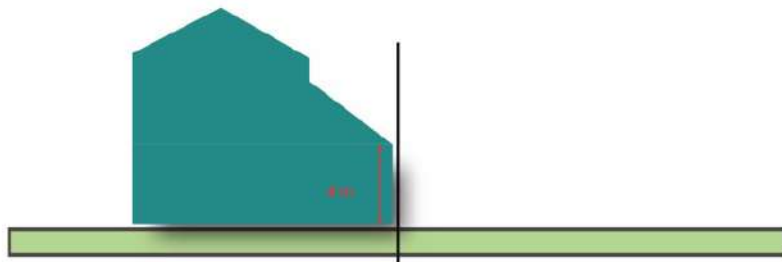
# Mieux encadrer la densification

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (hors centres anciens)

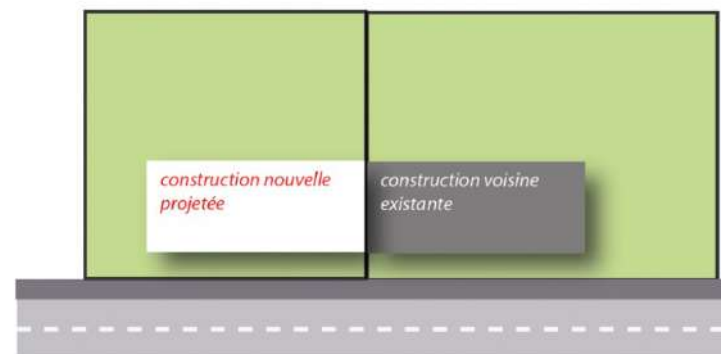


Implantation en limite possible :

- ne doit pas dépasser 10 m de linéaire en limite + sans ouverture donnant sur la limite
- ne doit pas dépasser 4 m de hauteur (à la sablière ou à l'accrotère)



- Cas n°1



Implantation en limite possible :

- ne doit pas dépasser le linéaire existant de la construction voisine
- peut avoir une hauteur de  $+3\text{ m}$  maximum par rapport à la hauteur de la construction voisine en limite

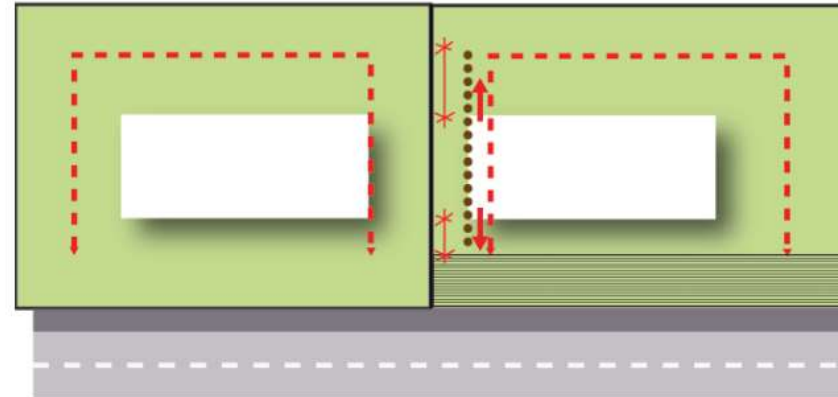
Sur une limite maximum

Sinon retrait de  $H/2 > 4\text{ m}$

## Mieux encadrer la densification

*Privilégier l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition/reconstruction*

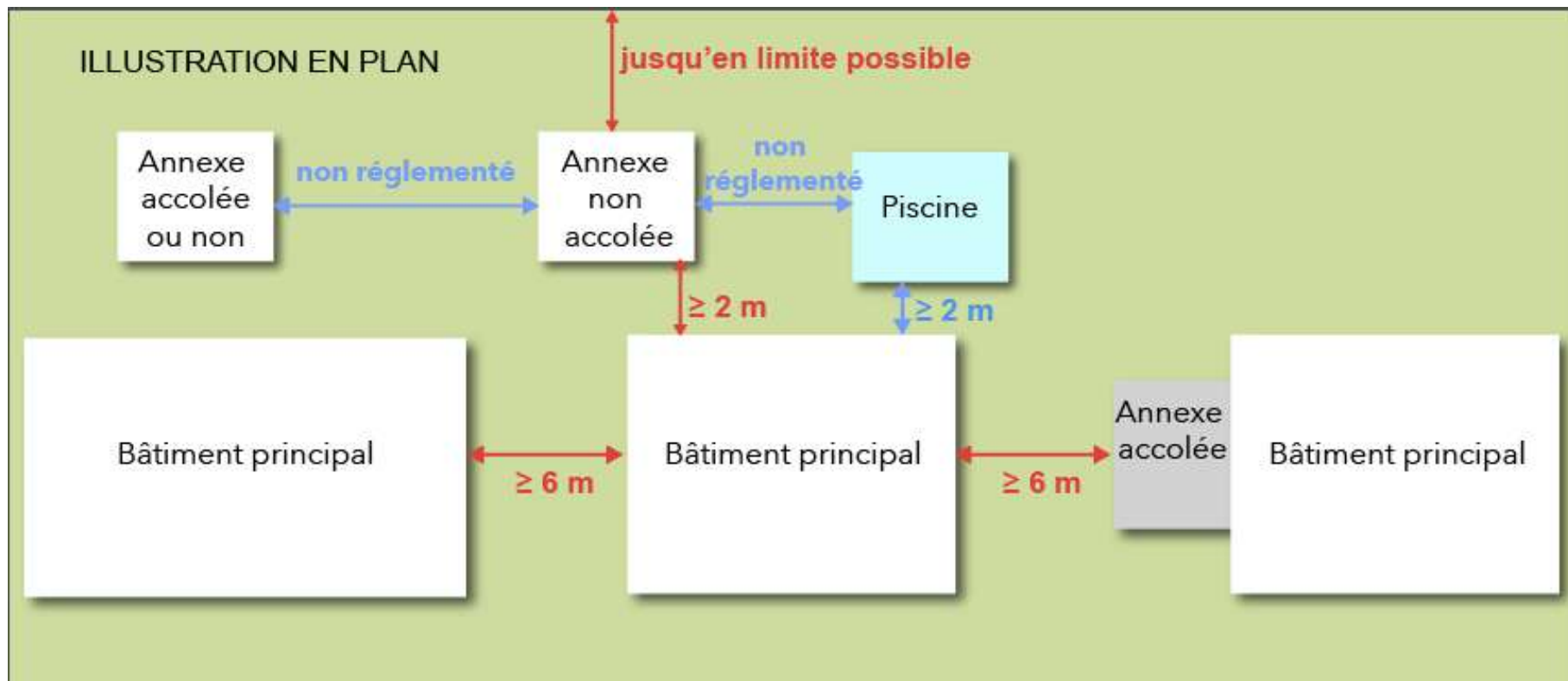
- +30% emprise au sol sans prendre en compte les espaces de pleine terre exigés
- Extensions possibles en maintenant les retraits existants
- Extensions possibles avec les hauteurs et les retraits existants
- Possibilité de surélever pour l'aménagement des combles (+2m ou +1m selon les zones)





# Mieux encadrer la densification

## Règlementer les distances entre les constructions



# Mieux encadrer la densification

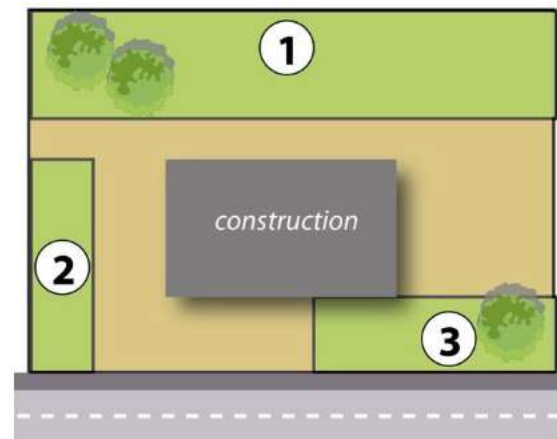
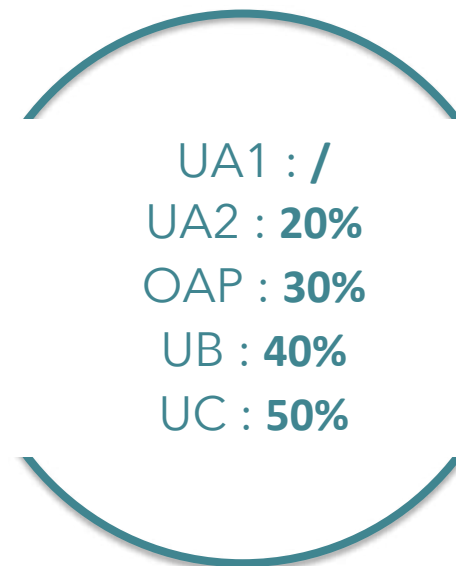
*Imposer des espaces verts de pleine terre dans les projets*

- **Imposer une part d'espaces verts de pleine terre dans les projets dans **une quadruple optique** :**

- **Maintien de la biodiversité,**
- **Limitation de l'empreinte carbone**
- **Confort climatique**
- **Gestion durable des eaux pluviales**



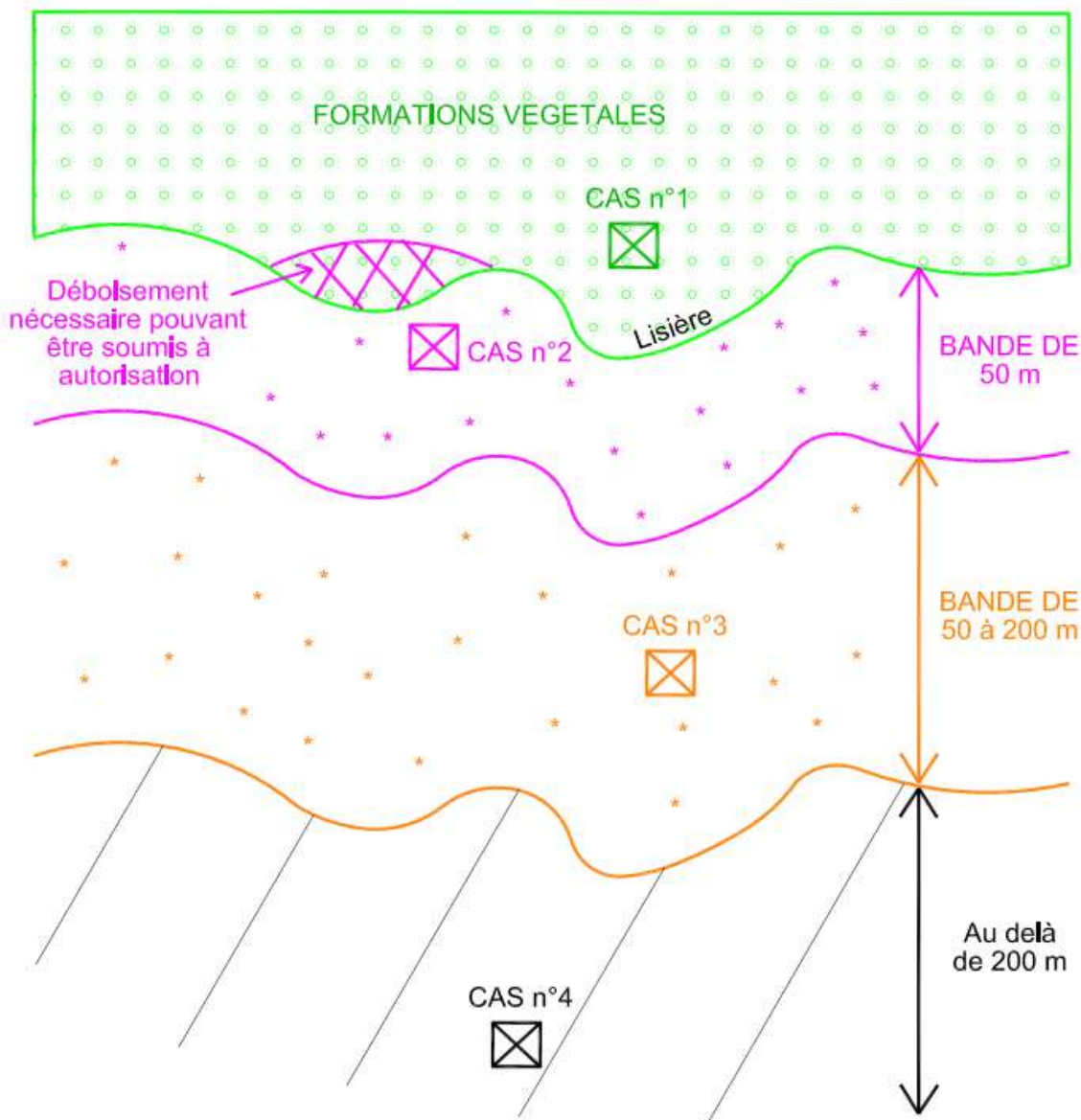
*+ 1 arbre de haute tige  
/ 200 m2 d'espaces  
verts*



# Mieux encadrer la densification

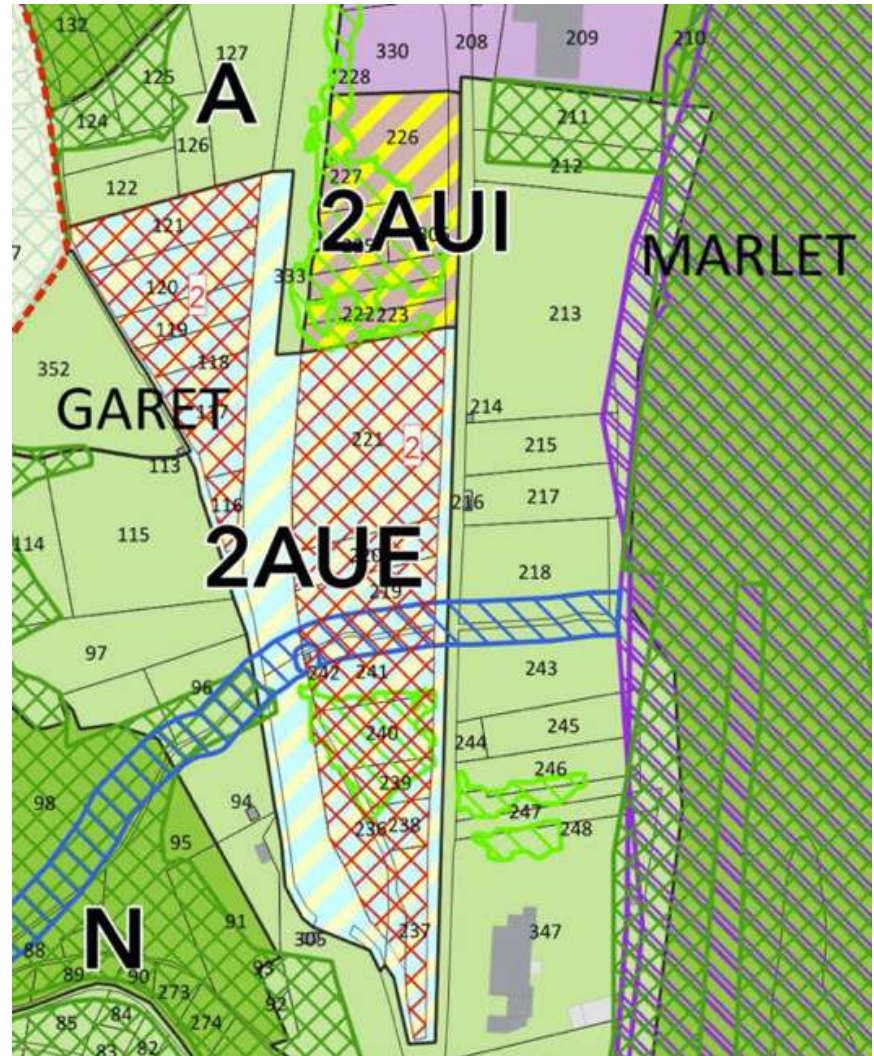
OAP thématique « risque incendie » (ajouter « applicable sur tout le territoire »)

- **CAS n°1 : risque majeur / projet impossible**
- **CAS n°2 : risque important / projet possible sous conditions** (déboisement, DECI, accessibilité, débroussaillage)
- **CAS n°3 : risque existant / projet possible sous condition** (accessibilité, débroussaillage, DECI aux normes)
- **CAS n°4 : risque faible / projet possible**



# Faciliter les mobilités

## Le projet gare à Serrières

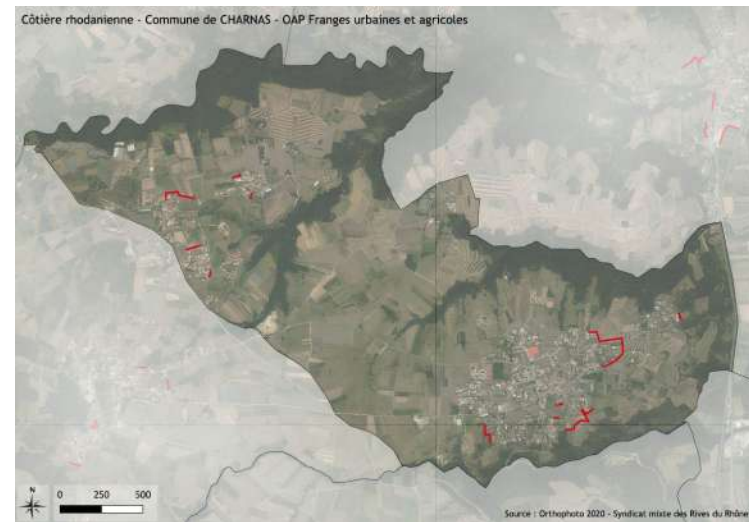


# Préserver les espaces agricoles et naturels

## OAP thématique « franges urbaines et agricoles »

### Méthodologie

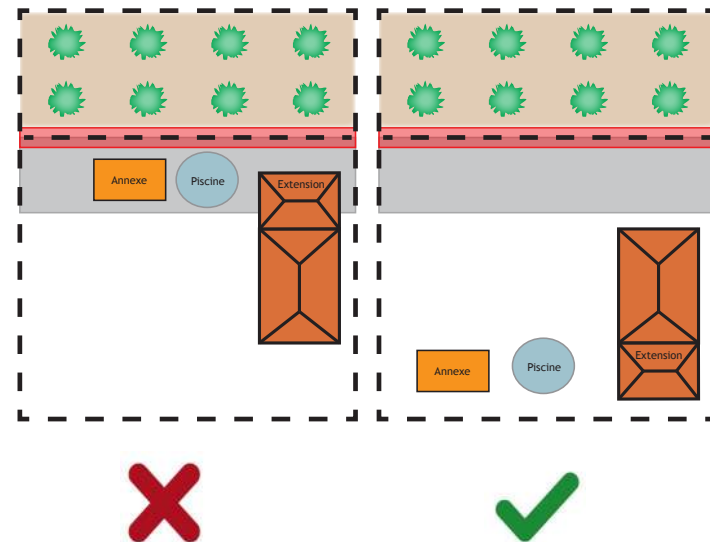
- ▶ **Délimitation des secteurs concernés par une frange urbaine**
  - ✓ *Principe : application aux espaces urbains et à urbaniser situés en limite de parcelles agricoles de vignes ou de vergers*
  - ✓ *Ces franges urbaines et agricoles apparaissent dans l'OAP sur des cartographiques à l'échelle des communes concernées*



# Préserver les espaces agricoles et naturels

## OAP thématique « franges urbaines et agricoles »

- ✓ **Objectif général** : limiter les zones fréquentées aux abords de la frange urbaine
- ✓ **L'OAP impose un « espace de transition » (marge de recul) de 10 mètres** compté à partir de la limite de la parcelle concernée par l'élément « franges urbaines et agricoles » identifié sur le règlement graphique. **Dans cette marge de recul, seront interdites toutes constructions générant un renforcement de la fréquentation.**



### Seront donc interdites :

- ✓ toutes nouvelles constructions à usage d'habitation,
- ✓ les extensions d'habitation,
- ✓ les piscines,
- ✓ les annexes qui induisent des usages réguliers et récurrents (par exemple, les cuisines d'été,...).
- ✓ Seront uniquement autorisées les annexes qui induisent des usages ponctuels, tels que les garages, les abris de jardins....

# Préserver les espaces agricoles et naturels

*Encadrer la constructibilité en zone agricole ou naturelle : les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)*

## ✓ **Objectif général :**

- *Par défaut, seuls les bâtiments agricoles ou ceux liés à l'exploitation forestière sont autorisés*
- *Sur certains sites, d'autres activités sont possibles*

## ✓ **Exemples :**

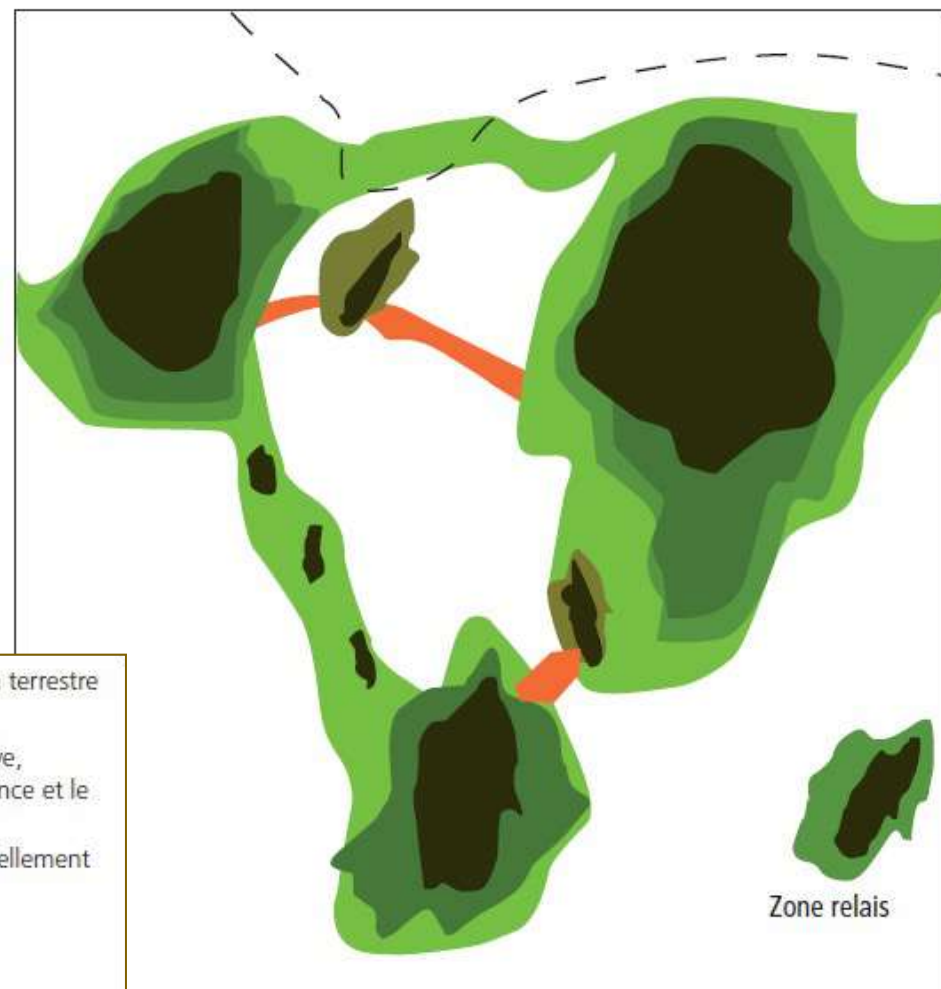
- *Extension d'un hébergement touristique existant*
- *Safari de Peaugres*
- *Cabane de chasseurs*
- *...*



25 STECAL  
identifiés au PLUiH

# Préserver le fonctionnement écologique

## QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?



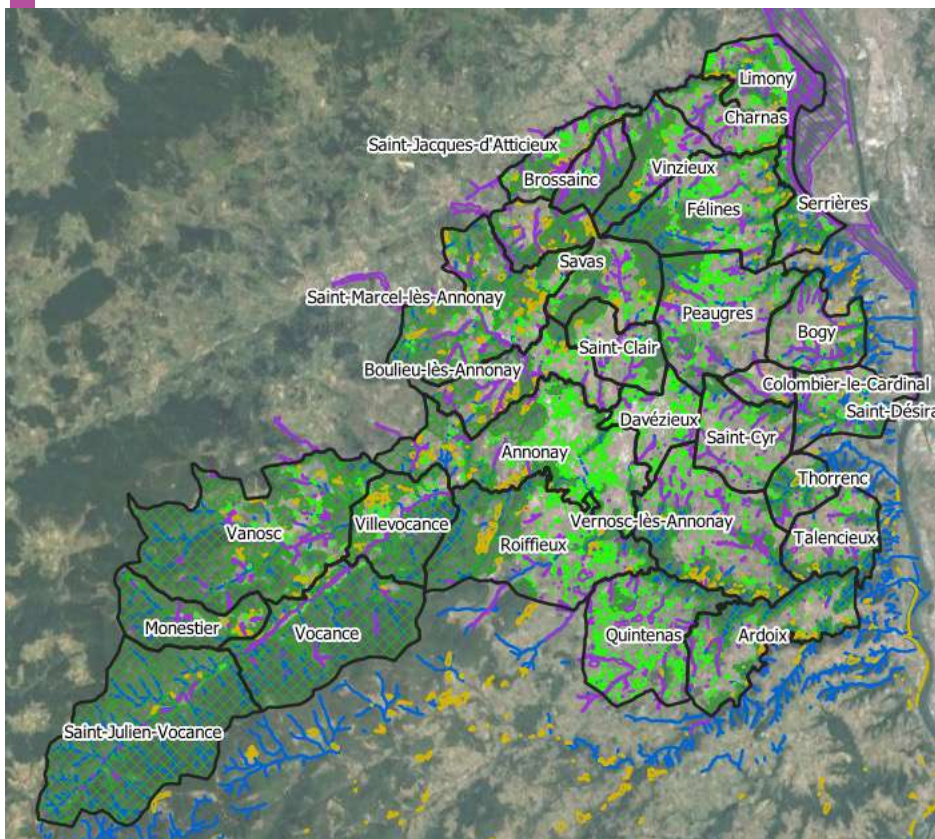
- Zone nodale : milieu naturel de bonne qualité et source de population terrestre (boisement)
- Zones d'extension: espaces hiérarchisés du plus favorable (haie, ripisylve, prairie...) au moins favorable (culture extensive) permettant la présence et le déplacement d'espèces
- Zone relais : zones a priori non accessibles pour la faune mais potentiellement intéressantes
- Corridors biologiques

\* espace de forme linéaire qui facilite le déplacement, le franchissement d'obstacle et met en communication une série de lieux. Il peut être continu ou discontinu, naturel ou artificiel.





# Préserver le fonctionnement écologique


OAP thématique « trame verte et bleue »




→ Extrait Trame Verte et Bleue  
(déclinaison dans le zonage-  
règlement et OAP TVB)

 **Zones\_humides\_V8**

 **pelouses\_seches\_V8**

 **EPP\_2023\_V8**

 **EBF\_2023\_V8**

→ ZH, EPP, EBF,  
pelouses sèches  
inscrits au  
zonage/règlement

 **Espaces végétalisés**  
(cartographie mise en  
annexe de l'OAP TVB)

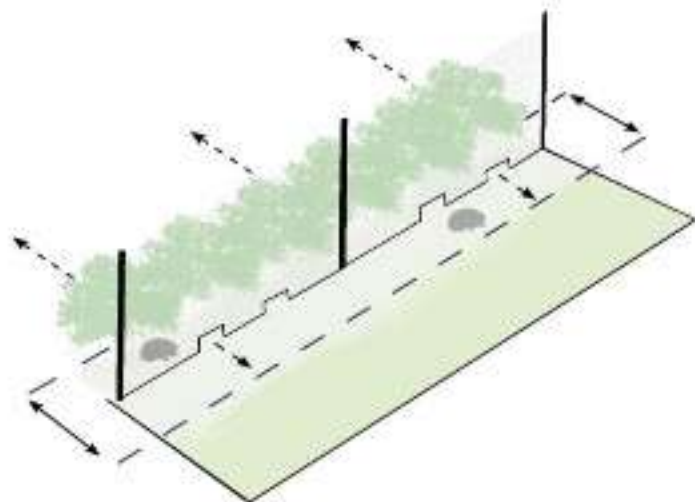
# Préserver le fonctionnement écologique

OAP thématique « trame verte et bleue »

*Des orientations pour favoriser les continuités de la petite faune*

*Des orientations pour favoriser la nature en ville --> maintien de l'essentiel des espaces végétalisés présents*

SCHEMA DE PRINCIPE - PASSAGE DE LA PETITE FAUNE



# Préserver le fonctionnement écologique

*Parcs et jardins (dont jardins potagers) en milieu urbain, à maintenir (îlots de fraîcheur)*

**UJ**

*parcs et jardins imbriqués dans l'enveloppe urbaine*

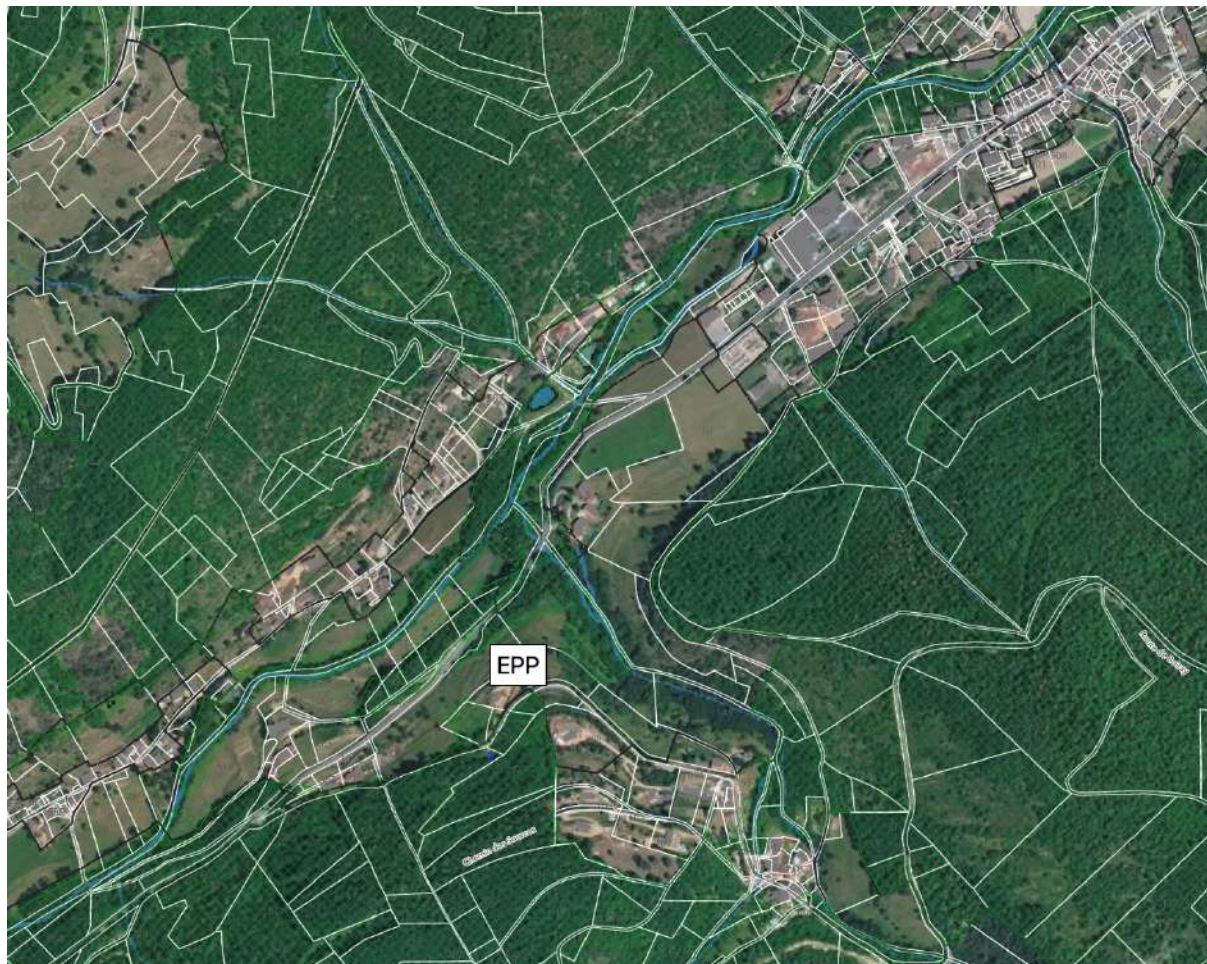
**NJ**

*parcs et jardins boisés et/ou en limite avec les espaces agricoles ou naturels*



# Préserver le fonctionnement écologique

## *Espaces Paysagers à Préserver (bois et forêts)*

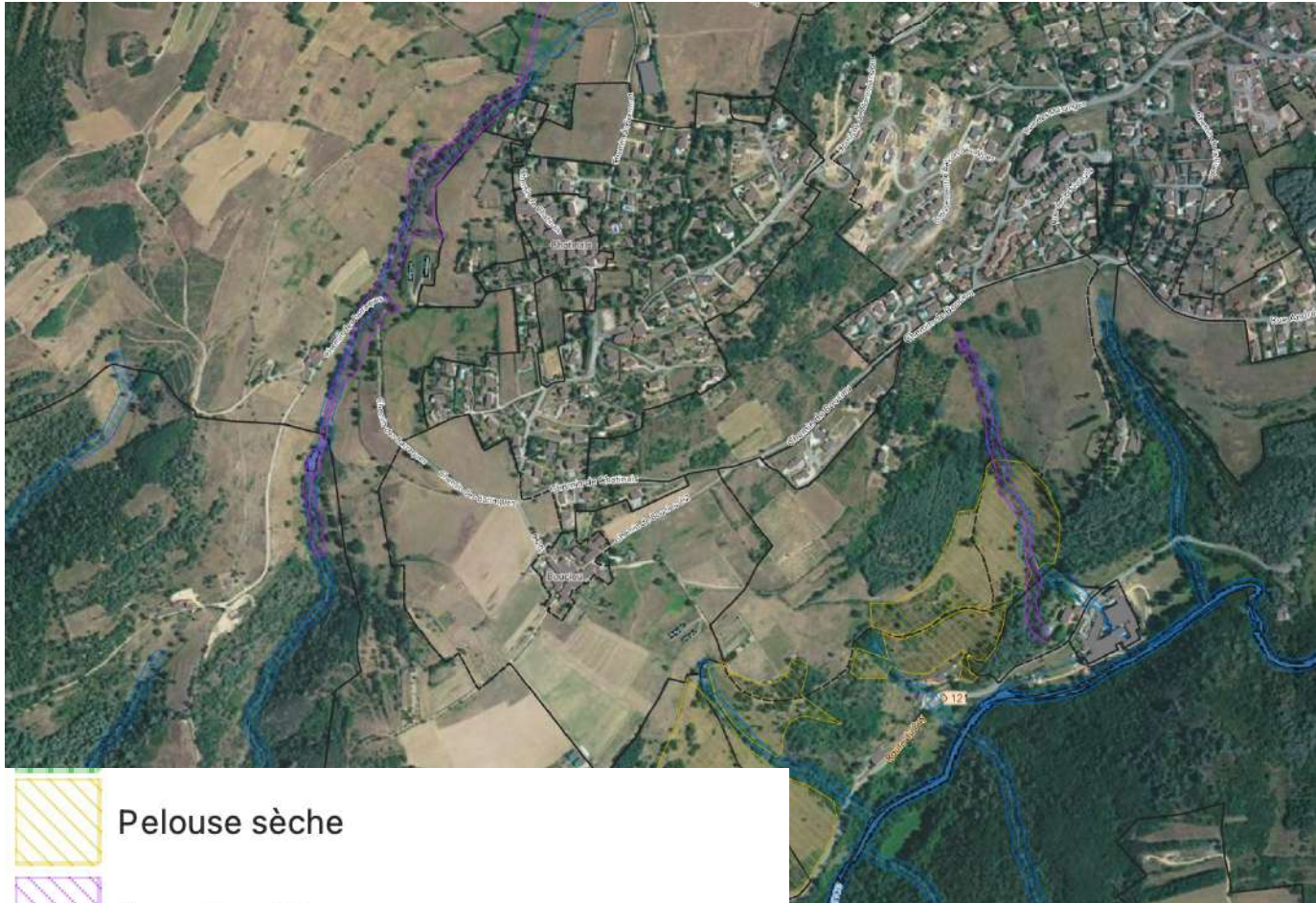


Maintien de la forêt sauf :

- exploitation forestière
- lutte contre les risques
- équipements publics

# Préserver le fonctionnement écologique

*Zones humides, pelouses sèches, boisements accompagnant les cours d'eau*



Pelouse sèche



Zone Humide



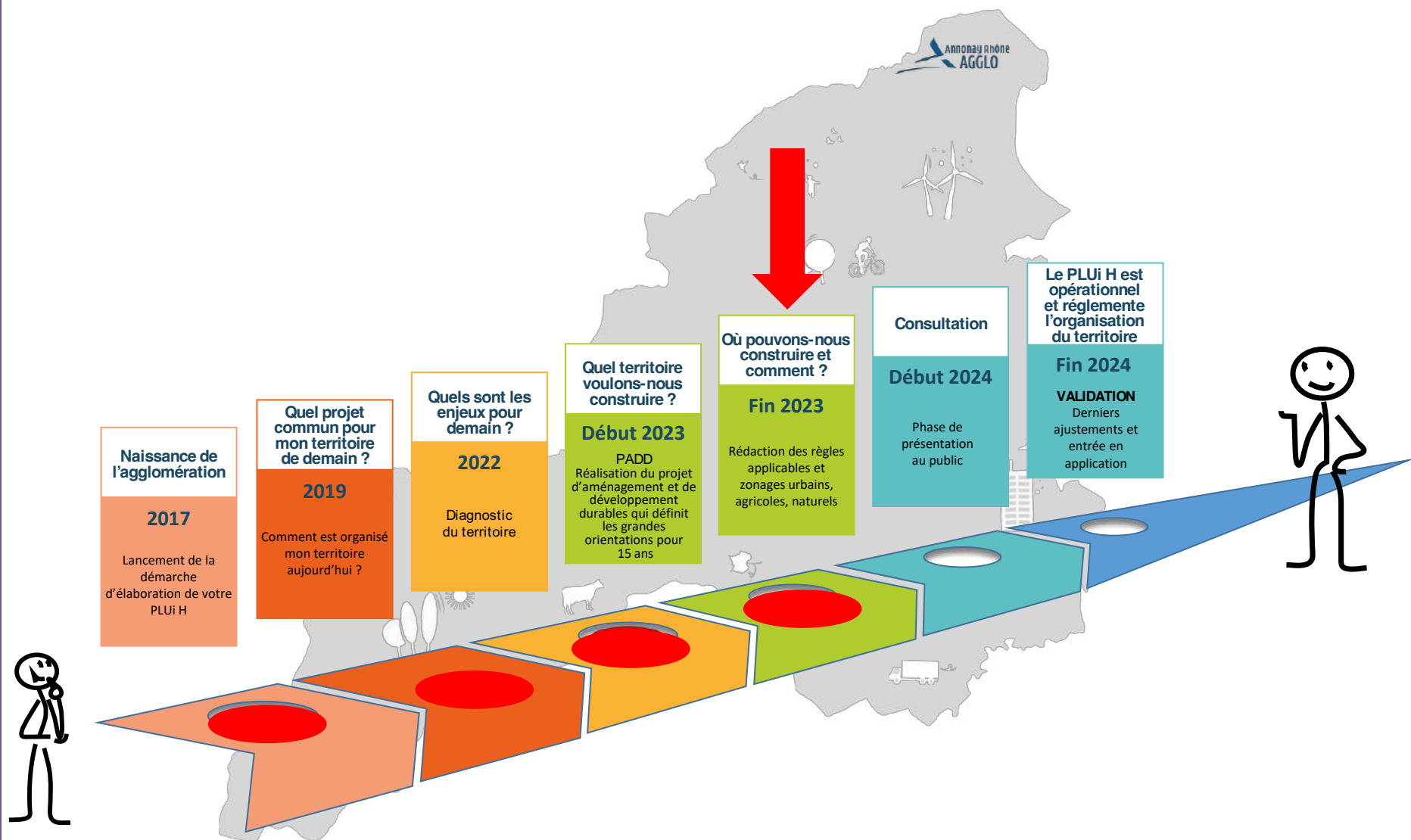
Espace de bon fonctionnement écologique

Protection forte  
de ces espaces

# LES SUITES DE LA DÉMARCHE



# Nos prochaines étapes



# Nos prochaines étapes

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

**Enquête publique  
Au moins 1 mois  
Mi 2024**

***Avis de la population***

***Avis aux regards des différentes  
politiques publiques***

**Avis des communes**

**Avis des personnes publiques et associées  
Commission départementale de préservation  
des espaces agricoles, naturels et forestiers  
1<sup>er</sup> trimestre/semestre 2024**

**Arbitrage sur les avis recueillis  
Approbation du projet par le  
Conseil communautaire  
Fin 2024 / début 2025**



# Conclusion

*par Simon Plénet,  
Président d'Annonay Rhône Agglo*