

Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo

**Conseil communautaire du
10 avril 2025**

Les orientations du projet

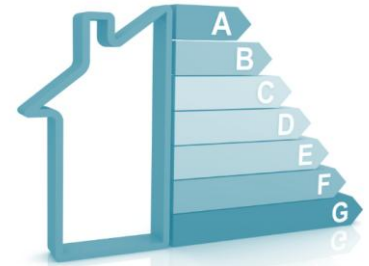
Le PLUiH, un projet commun au service du territoire

Répondre aux besoins du parcours résidentiel et de la mixité sociale



Un potentiel d'environ 4500 nouveaux logements

Habitat



Contribuer à la qualité du parc de logements existants (rénovation, bioclimatisme,...)



Le PLUiH, un projet commun au service du territoire

Apporter une offre foncière pour l'industrie et l'artisanat

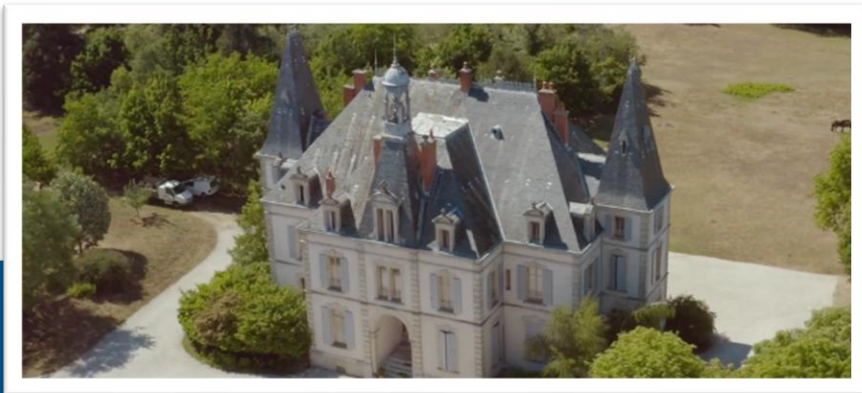


Dynamiser le commerce de proximité



Développement économique

Favoriser l'émergence de projets touristiques



Préserver nos terres et exploitations agricoles



Le PLUiH, une réponse aux besoins de la population

Equipements structurants
(stade de foot, station
d'épuration...)



Mobilités actives
Transport en commun
(Via Fluvia, nouvelle gare
voyageurs de Serrières,
pistes cyclables...)

**Mobilité
&
Equipement**

Services à la population
(maison médicale, EHPAD,
gendarmerie ...)



Le PLUiH, un développement urbain cohérent

Préserver le paysage
de nos hameaux



Favoriser le
renouvellement et
lutter contre la
vacance

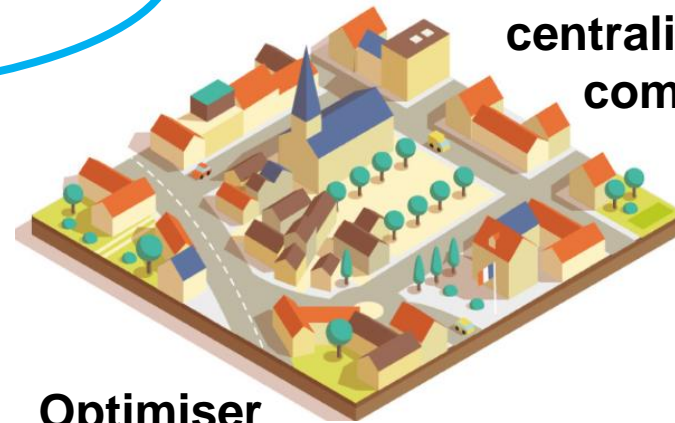
**Développement
urbain**

Renforcer les
centralités de nos
communes

Réduire l'empreinte
carbone de
l'urbanisation



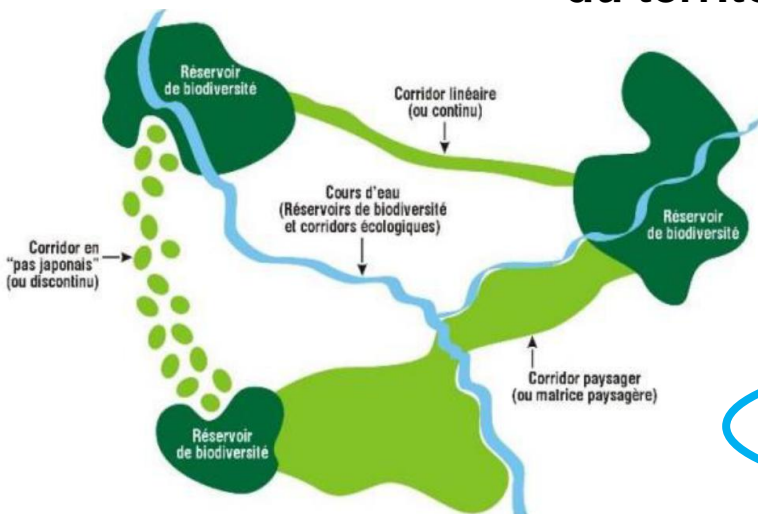
Optimiser
l'urbanisation future



Un projet au service des ressources du territoire

**Préserver la biodiversité
du territoire**

**Inclure la gestion des eaux
pluviales dans les projets**



Environnement

**Une évaluation
environnementale
du PLUiH favorable**

**Concourir à la sécurité des
personnes et des biens
(inondation, incendie...)**



Un projet pour préserver notre cadre de vie

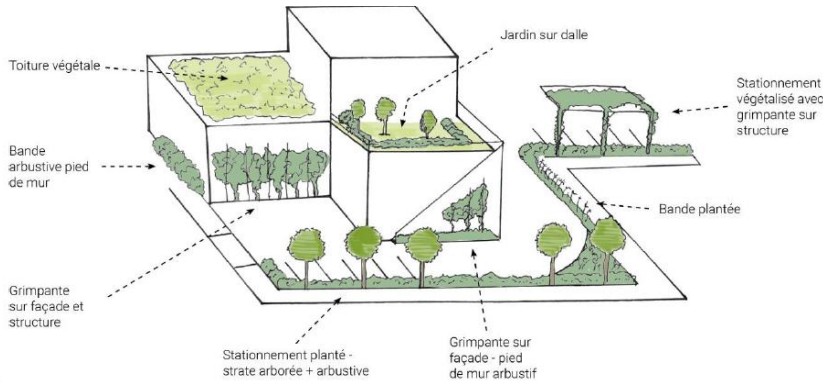


Valoriser les richesses patrimoniales



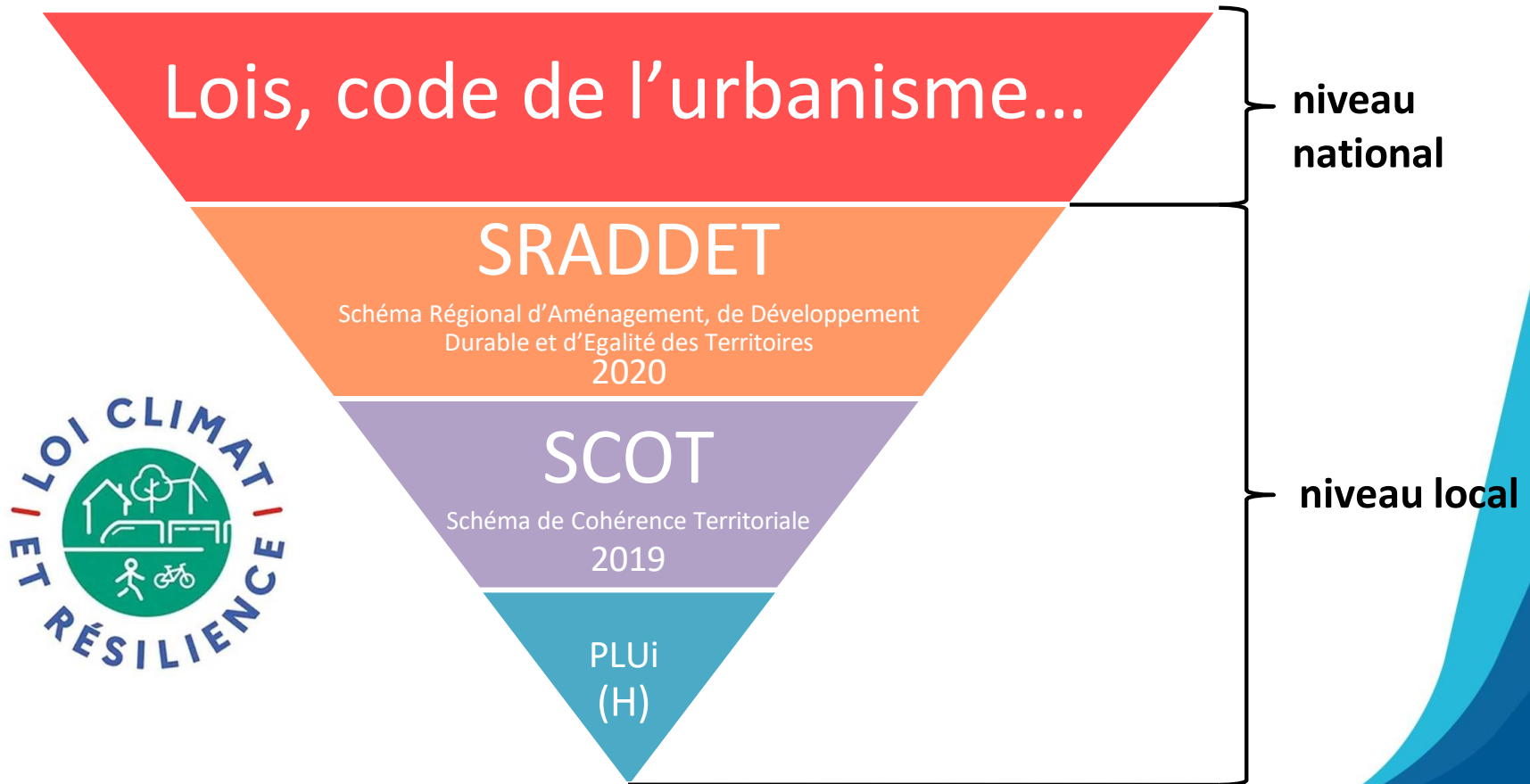
Préserver le paysage de notre territoire

Soigner le cadre de vie des futures opérations



Le contexte réglementaire qui s'est imposé au PLUiH

Le PLUiH : un document qui s'inscrit dans un contexte national contraint

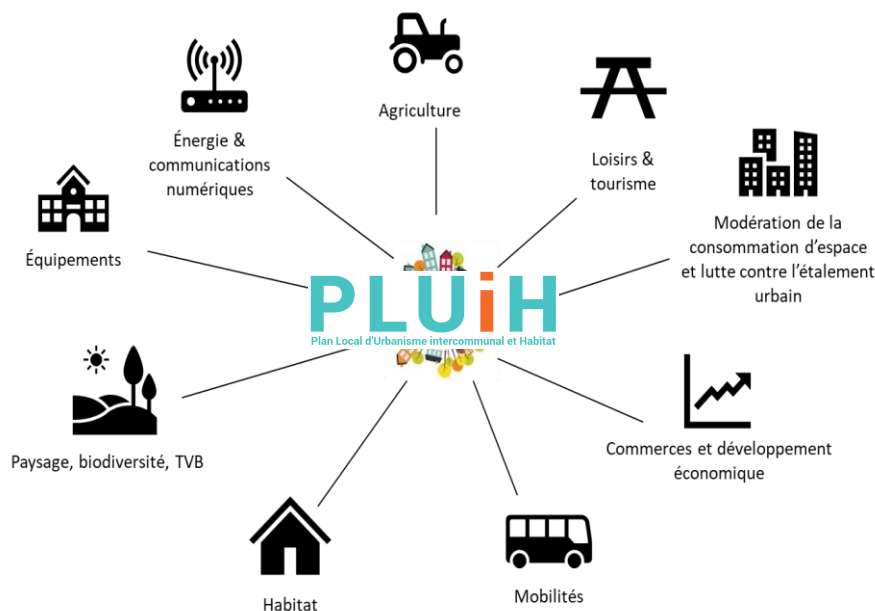


Les apports du PLUiH et historique

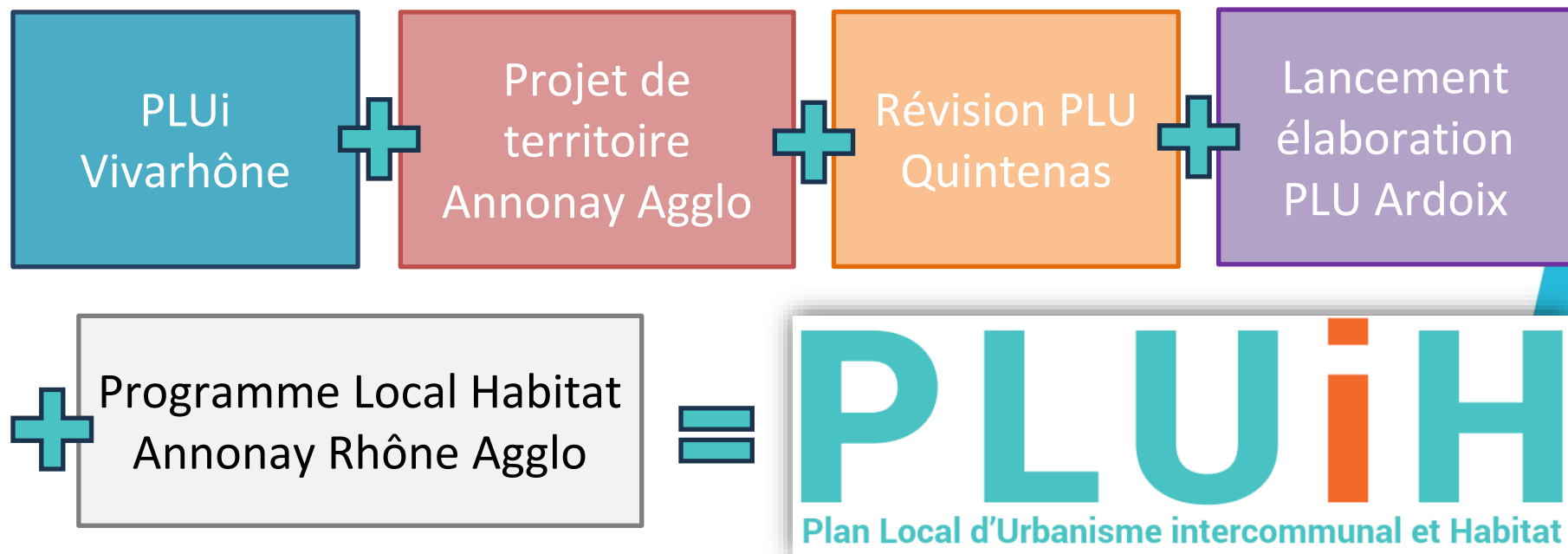
Les apports du PLUiH

Pourquoi un PLUiH plutôt que 29 PLU + 1 PLH ?

- ▶ Harmoniser les règles d'urbanisme pour permettre une instruction homogène pour les 29 communes et assurer une équité de traitement auprès des pétitionnaires
- ▶ Elaborer un projet de territoire à une échelle cohérente : un projet sur une commune répond souvent aux besoins d'autres communes
- ▶ Lier les politiques d'habitat et d'urbanisme
- ▶ Définir un cadre réglementaire au carrefour de l'habitat, des déplacements, de l'économie, de l'agriculture, des paysages et de la biodiversité



Historique de la démarche



Une démarche partenariale et concertée

► Une démarche

- débutée en 2017 puis stoppée en raison des élections municipales et du contexte sanitaire
- reprise fin 2021 => 3 années de travail intense pour aboutir à l'approbation

- **Plus de 200 réunions** (dont 60 Groupes de Travail / Conférences Intercommunales des Maires /Comités de Pilotage et 7 séries d'ateliers)

► Réunions partenariales et concertation :

- Toutes les réunions avec l'Etat, le SCoT des Rives du Rhône, la Chambre d'agriculture (dont 9 réunions de consultation des PPA)
- Toutes les démarches de concertation : réunions publiques, ateliers socioprofessionnels, permanences individuelles, courriers/mails...

► Enquête publique

- Une commission d'enquête composée par 3 commissaires-enquêteurs
- Une large participation du public lors de l'enquête publique : 450 contributions / 1700 visites sur le site internet dédié / 370 rdv en permanence



De l'arrêt à l'approbation du PLUiH

De l'arrêt à l'approbation du PLUiH

23/12/23

1^{er} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

**Vote à
l'unanimité**

De l'arrêt à l'approbation du PLUiH

23/12/23



1^{er} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

Vote à l'unanimité

Janv – Mars
24



Avis rendus par les communes, les Personnes Publiques associées
Consultation de la CDPENAF et du CRHH



- ▶ **Avis des communes : 28 avis favorables avec observations ou réserves et 1 avis défavorable**
- ▶ **112 observations sur les 166 formulées dans les avis communaux ont été prises en compte (soit 2/3)**

De l'arrêt à l'approbation du PLUiH

23/12/23



1^{er} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

Vote à l'unanimité

Janv – Mars
24



Avis rendus par les communes, les Personnes Publiques associées
Consultation de la CDPENAF et du CRHH



Les Personnes Publiques Associées ont salué la démarche **partenariale** menée tout au long de la construction du PLUiH.

Une méthode qui a permis de trouver une issue favorable à de nombreux sujets sensibles (secteurs d'OAP, projets d'équipements, projets touristiques en zone A ou N...).

De l'arrêt à l'approbation du PLUiH

23/12/23



1^{er} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

Vote à l'unanimité

Janv – Mars
24



Avis rendus par les communes, les Personnes Publiques associées
Consultation de la CDPENAF et du CRHH

11/04/24



2^{ème} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

Vote à l'unanimité

De l'arrêt à l'approbation du PLUiH

23/12/23



1^{er} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

Vote à l'unanimité

Janv – Mars
24



Avis rendus par les communes, les Personnes Publiques associées
Consultation de la CDPENAF et du CRHH

11/04/24



2^{ème} Arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire

Vote à l'unanimité

Avril à Oct
24



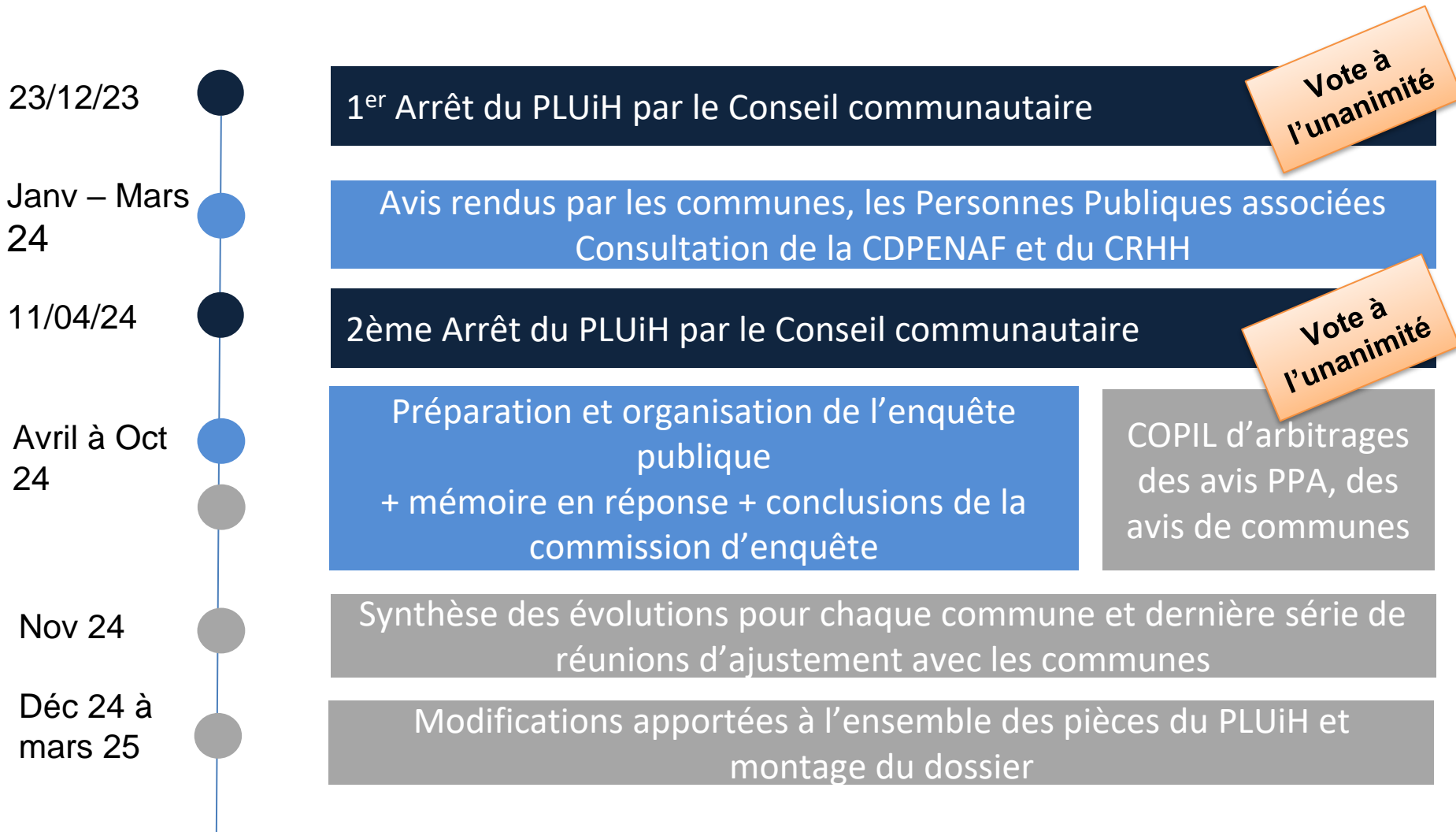
Préparation et organisation de l'enquête
publique
+ mémoire en réponse + conclusions de la
commission d'enquête

COFIL d'arbitrages
des avis PPA, des
avis de communes

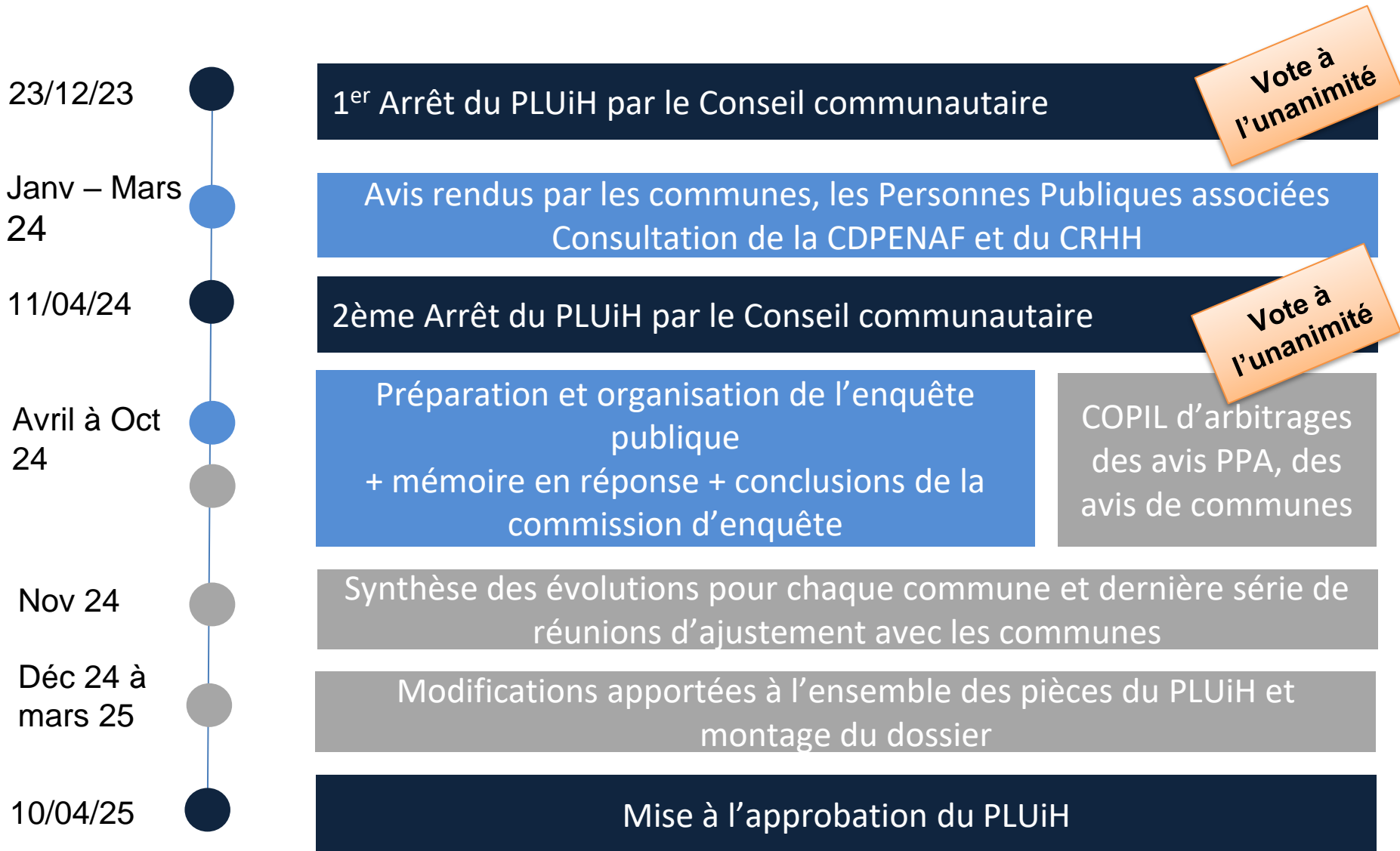


**Avis favorable rendue par la
commission d'enquête**

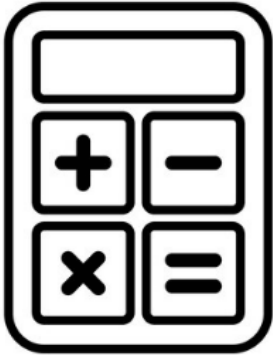
De l'arrêt à l'approbation du PLUiH



De l'arrêt à l'approbation du PLUiH



Un bilan foncier compatible avec la loi et le SCoT des Rives du Rhône



- Une réduction du bilan du potentiel consommant des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) d'environ 7 ha après enquête publique
- Soit un bilan ENAF passant à 274 ha
 - Habitat : 130 ha
 - Economie : 103 ha
 - Equipements : 21 ha
 - Autres (Emplacements réservés, STECAL) : 20 ha

La composition du PLUiH

Le PLUiH : un document accessible au plus grand nombre

- **Le PLUiH sera consultable et téléchargeable sur le Géoportail de l'Urbanisme**
- **Zoom à la parcelle**

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

[Vidéo de démonstration](#)



La composition du PLUiH



Un rapport de
Présentation avec un
diagnostic

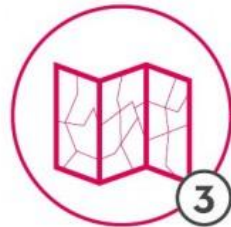


Un **projet d'aménagement
et de développement
durables (PADD)**

+ Un
**Programme
Local de
l'Habitat
(POAH)**



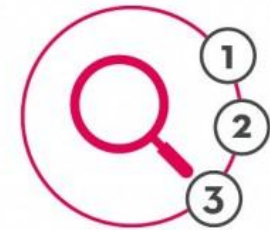
Les **Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**



Un **plan
de zonage**



Un **règlement
spécifique à
chaque zone**

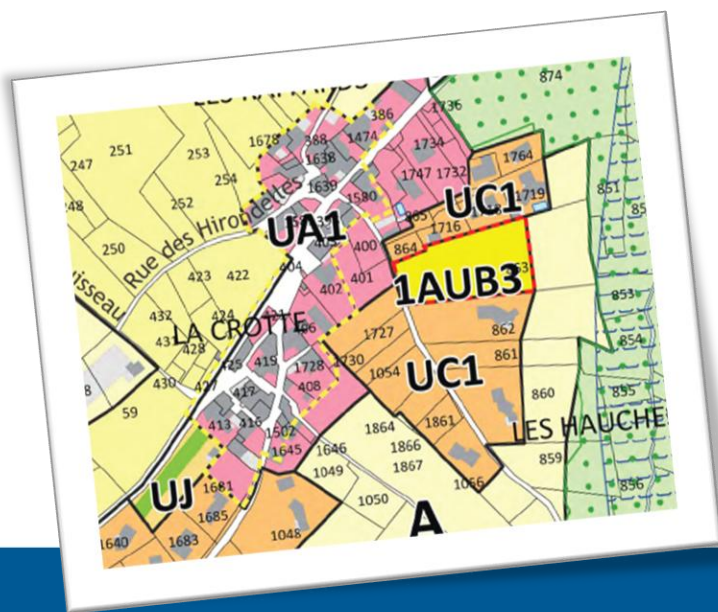
















Une **évaluation
environnementale**



Annexes

Le cartouche de chaque zonage répertorie les prescriptions applicables sur la commune



-  Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
-  Périmètre de centralité défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme
-  Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme
-  Site patrimonial remarquable (SPR)
-  Espace de bon fonctionnement écologique repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Pelouse sèche repérée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Zone humide repérée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  OAP Franges urbaines et agricoles
-  Secteur concerné par un risque naturel d'inondations (se reporter au règlement écrit et aux annexes du PLUi-H)
-  En dehors des espaces urbanisés, secteur inconstructible aux abords des RD820 et 86 au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme
-  Bâtiments repérés comme pouvant changer de destination
-  Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
-  Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

La structure du règlement écrit



- **Des dispositions générales**
- **Un règlement spécifique à chaque zone**
- **Des annexes dont les nuanciers (façade et couverture)**

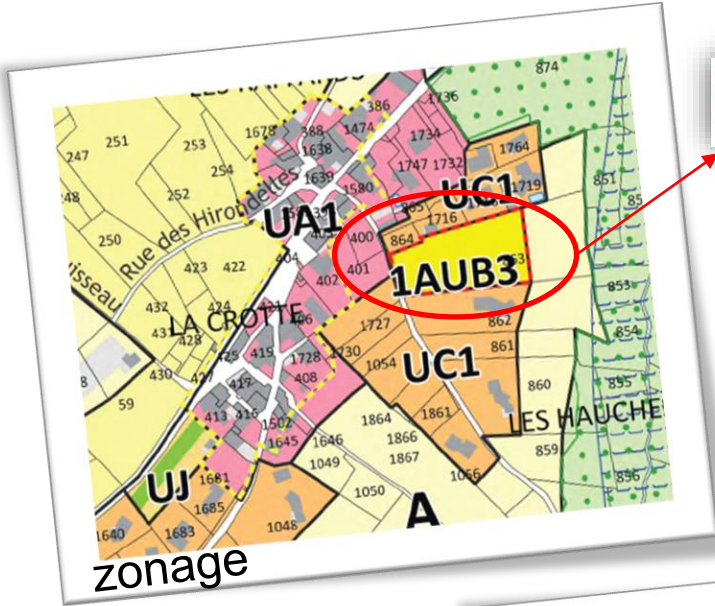
La structure du règlement écrit


DISPOSITIONS GÉNÉRALES	<u>01</u>
CENTRES / UA	<u>02</u>
DENSIFICATION / UB	<u>03</u>
DÉVELOPPEMENT LIMITÉ / UC	<u>04</u>
CŒURS DE HAMEAUX / UH	<u>05</u>
PARCS ET JARDINS / UJ	<u>06</u>

ÉQUIPEMENTS / UE	<u>07</u>
INDUSTRIE / UI	<u>08</u>
COMMERCE / UX	<u>09</u>
À URBANISER / 1AU	<u>10</u>
À URBANISER / 2AU	<u>11</u>
AGRICOLES / A	<u>12</u>
NATURELLES / N	<u>13</u>

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

► Les OAP sectorielles



 Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation

légende du zonage

dossier
des
OAP



Règlement écrit :
Règles de construction de la zone 1AUB3 (hauteur, retrait...)



le schéma d'aménagement

les orientations écrites



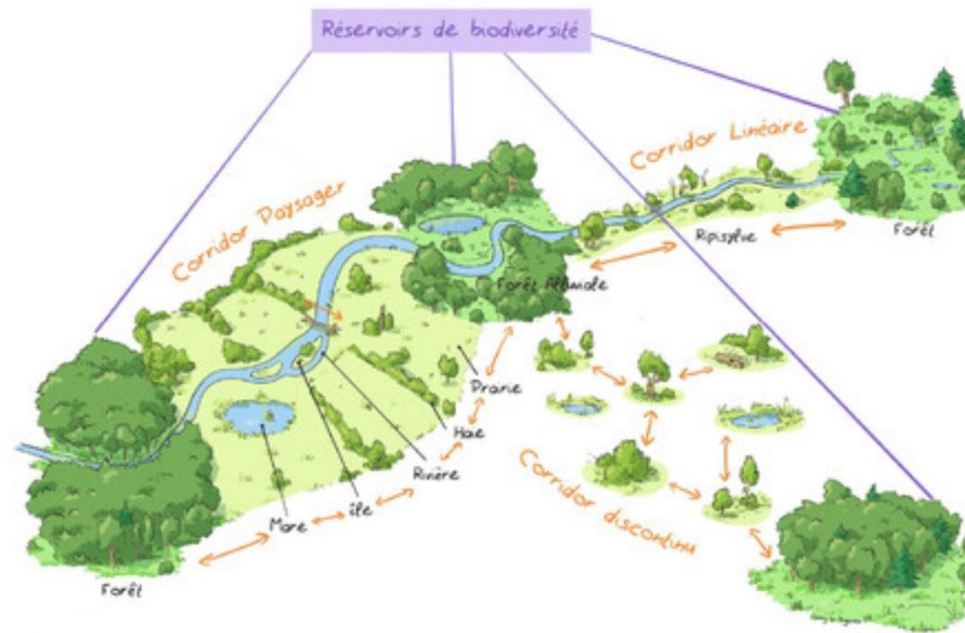
la localisation du secteur

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ Les OAP sectorielles
- ▶ Les OAP thématiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ Les OAP sectorielles
- ▶ Les OAP thématiques
 - ▶ L'OAP Trame Verte et Bleue

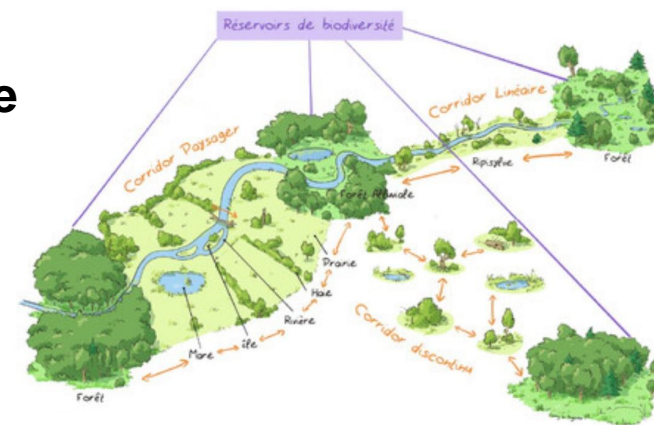


► L'OAP Trame Verte et Bleue

La TVB est un réseau d'espaces et de continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à la préservation de la biodiversité. L'OAP donne des orientations visant à préserver les éléments de la TVB (zones humides, Natura 2000 ou ZNIEFF, espaces boisés, cours d'eau, pelouses sèches, ...)

Les différentes orientations portent notamment sur :

- La gestion des eaux pluviales
- La prise en compte des corridors écologiques dans les projets
- Construire à proximité des cours d'eau
- Le type de végétation
- Les aménagements pour la faune

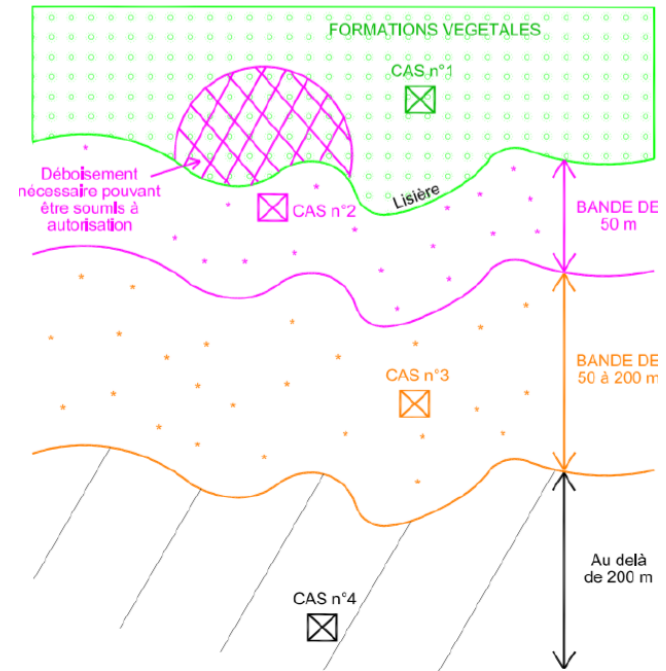


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

► Les OAP sectorielles

► Les OAP thématiques

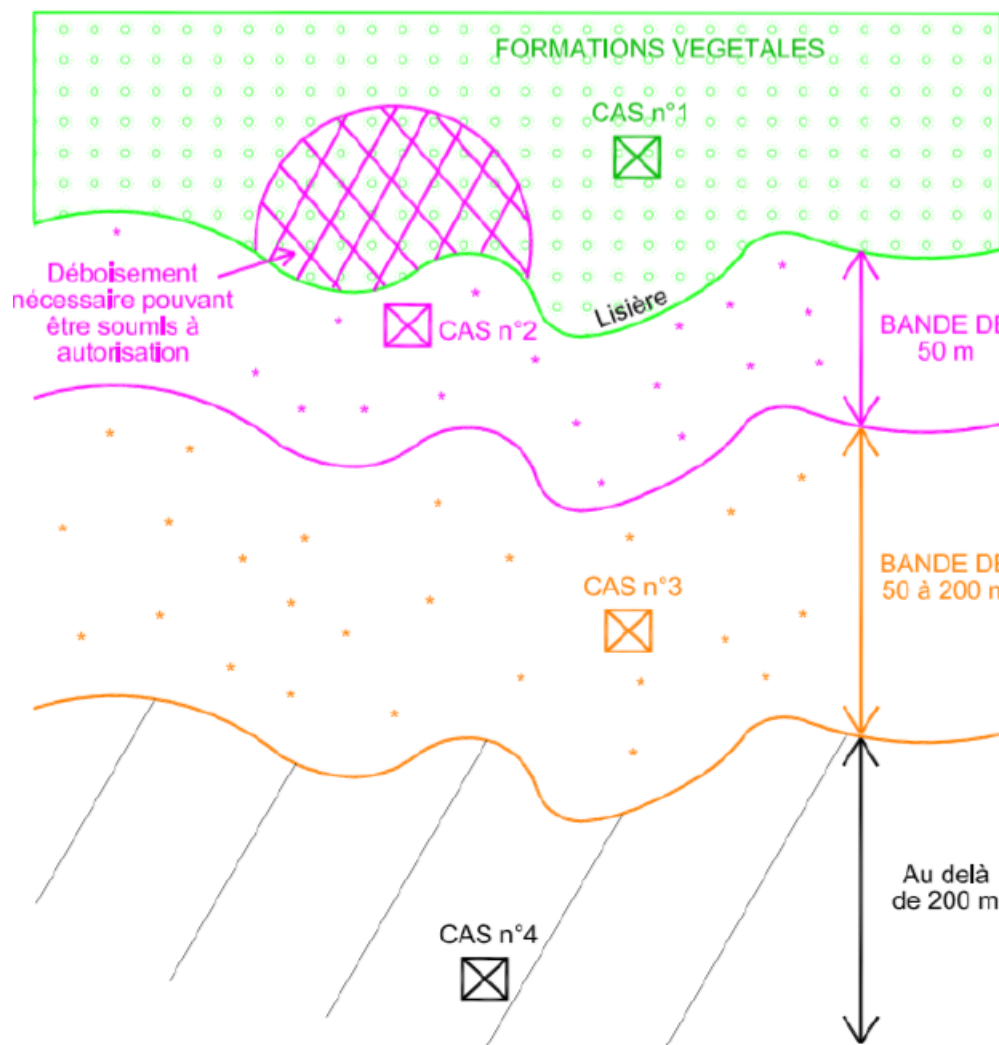
- L'OAP Trame Verte et Bleue
- L'OAP Risque incendie



► L'OAP Risque incendie

Les orientations contenues dans cette OAP sont **une déclinaison de la doctrine de la DDT** de l'Ardèche déjà appliquée afin de prévenir un maximum du risque incendie de forêt.

En fonction des 4 cas ci-contre, différents types d'aménagement sont nécessaires (déboisement, accessibilité, moyen de défense extérieure contre l'incendie, ... , jusqu'à l'impossibilité de construire).



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ **Les OAP sectorielles**

- ▶ **Les OAP thématiques**
 - ▶ L'OAP Trame Verte et Bleue
 - ▶ L'OAP Risque incendie
 - ▶ **L'OAP franges urbaines et agricoles**

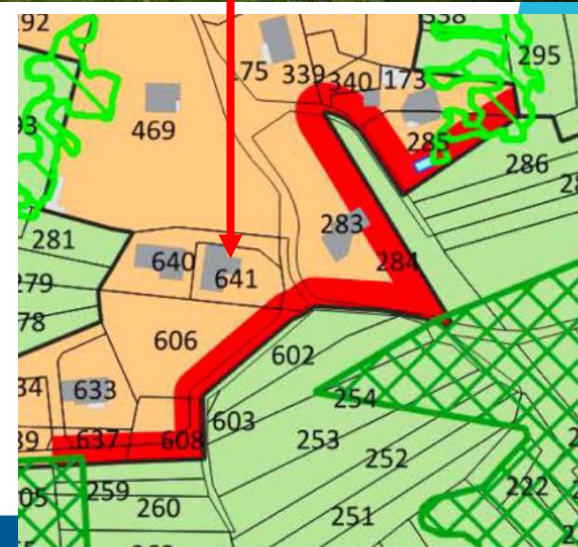
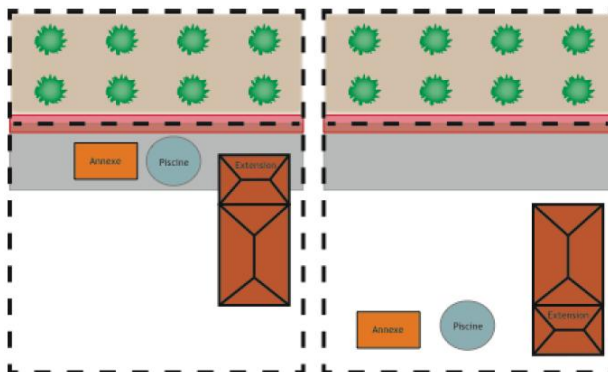


► L'OAP franges urbaines et agricoles

Ces franges sont des espaces de transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles (vergers et vignes) identifiés sur le zonage.

Une marge de recul de 10m interdit les constructions qui génèrent un renforcement de la fréquentation (habitation, les piscines, les cuisines d'été...).

Seules sont autorisées les annexes qui induisent des usages ponctuels tels que les garages, les abris de jardin, ...



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

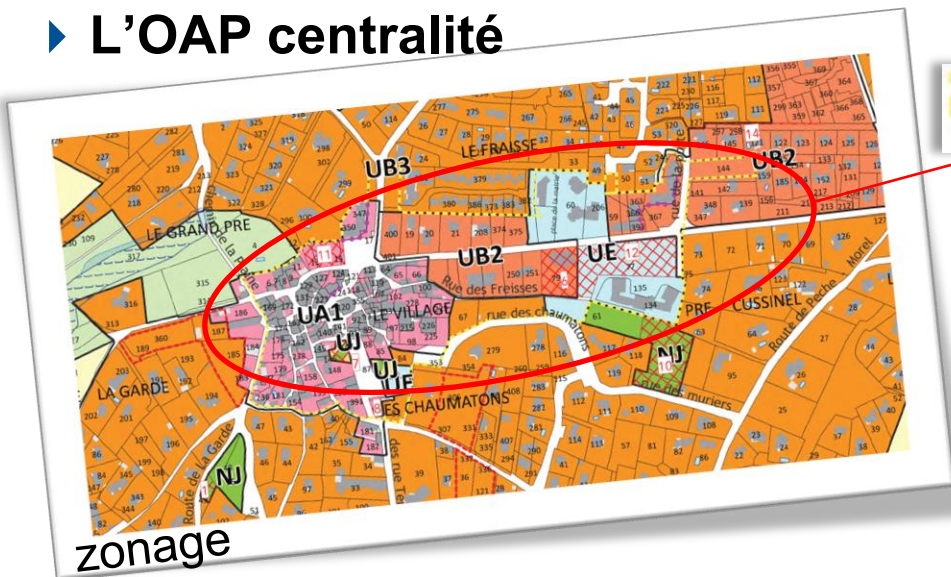
▶ Les OAP sectorielles


▶ Les OAP thématiques

- ▶ L'OAP Trame Verte et Bleue
- ▶ L'OAP Risque incendie
- ▶ L'OAP franges urbaines et agricoles
- ▶ **L'OAP centralité**



► L'OAP centralité



 Périmètre de centralité défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

légende du zonage

L'objectif est de renforcer les centralités de chaque commune en privilégiant l'implantation des fonctions économiques, de services, d'animation et de vie sociale... qui caractérisent l'identité de la commune.

Notamment en orientant l'implantation des maisons médicales et des activités tertiaires structurantes :

- Dans la centralité majeure : Annonay
- Dans les centralités structurantes : Davézieux, Serrières, Boulieu
- Dans les centralités de proximité : Roiffieux, Peaugres, Quintenas, Villevocance, Vernosc, Ardoix, St Cyr, St Marcel, Félines

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

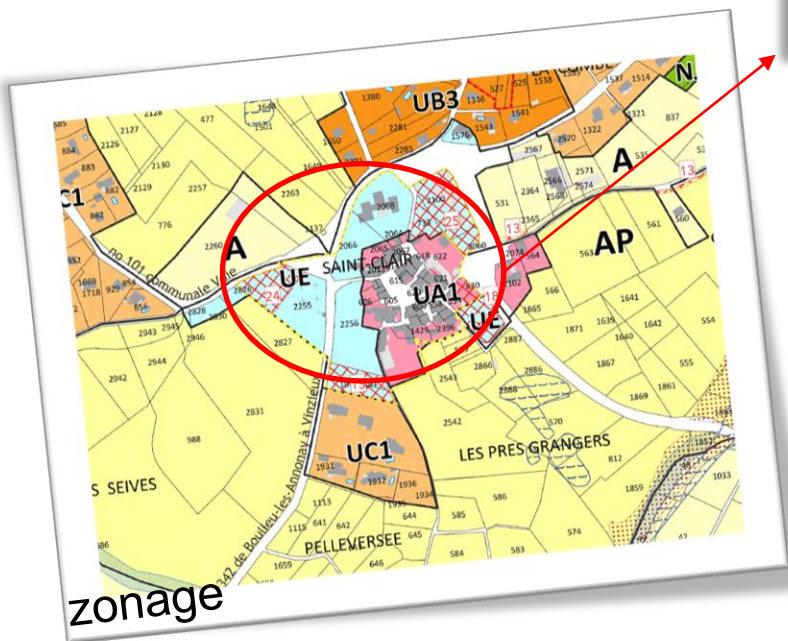
► Les OAP sectorielles


► Les OAP thématiques

- L'OAP Trame Verte et Bleue
- L'OAP Risque incendie
- L'OAP franges urbaines et agricoles
- L'OAP centralité
- **L'OAP commerce**



► L'OAP commerce



 Périmètre de centralité défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

légende du zonage

Localisation du commerce de -300m² de surface de vente -> au sein des centralités des communes

Au-delà -> localisation dans la zone du Mas ou dans la centralité d'Annonay

Destinations concernées :

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

► L'OAP Transition énergétique et écologique

Les commissaires enquêteurs ont émis un avis favorable sur le projet de PLUiH sous réserve de créer une OAP Transition Energétique et Ecologique.



- Elle recense les orientations liées à cette thématique issues des différentes pièces du PLUiH, notamment sur :
 - l'écologie et l'énergie au cœur des projets (isolation par l'extérieur, récupération d'eau de pluie, implantation par rapport à l'ensoleillement, bioclimatisme...)
 - L'environnement dans la gestion des espaces libres (coefficient de pleine terre, espaces éco-aménagés, plantations...)
 - Maintien de la biodiversité (clôtures végétalisées, protection des zones humides et pelouses sèches...)
 - Mobilité active (création de cheminements, assurer la qualité dans la conception...)

Le PLUiH après approbation : un document évolutif

Le PLUiH, un document évolutif



- **Etre en capacité de s'adapter**
 - Aux projets des communes
 - Aux projets des acteurs du territoire
 - Aux problématiques nouvelles (gestion des eaux pluviales, mobilités, renaturation, ...)

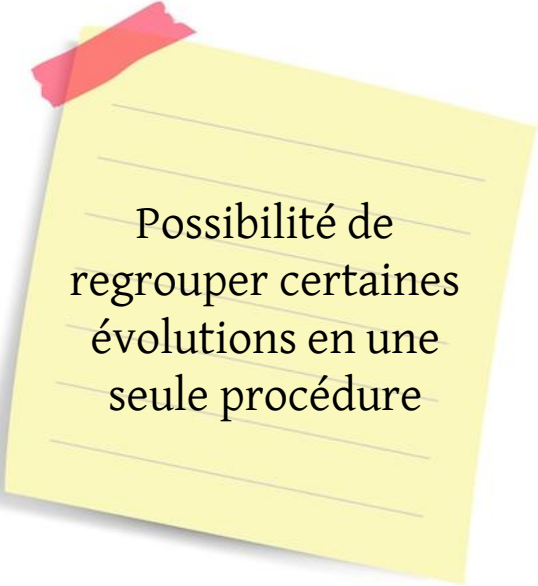


- **Réaliser un bilan à un an après l'entrée en vigueur du PLUiH**



- **Placer le PLUiH dans une logique d'amélioration continue**

Des évolutions déjà engagées



Possibilité de regrouper certaines évolutions en une seule procédure


- ▶ **Serrières – passage en 1AU de la zone du Vernat**
- ▶ **Prise en compte du risque inondation suite au 17 octobre et gestion accrue des eaux pluviales**
- ▶ **Ajustement du pourcentage d'espace éco-aménagé dans les zones UB et UC**
- ▶ **Réduction du retrait par rapport aux limites séparatives**
 - ▶ De 4m à 3m

Le PLUiH, un document évolutif et des modifications à court terme



Lorsque les projets seront aboutis, une intégration dans le PLUiH sera réalisée :

- ▶ **Stade intercommunal de Peaugres**
- ▶ **Projet touristique à Vocance**
- ▶ **Projet de centralité à Villevocance**
- ▶ **Equipement (mairie et école) à Brossainc**
- ▶ **Secteur des Grangettes à St Désirat**
- ▶ **Autres projets**



Maintien des Copils
PLUiH

Le PLUiH en conclusion



Un projet co-construit qui s'appuie sur une vision partagée.



Un projet évolutif afin de répondre aux nouveaux besoins du territoire.



Un projet global qui se donne les moyens de répondre aux parcours résidentiels, au développement économique, aux équipements tout en veillant à la préservation de la biodiversité, des paysages et des terres agricoles.



Un projet durable qui vise à mieux maîtriser les dynamiques actuelles d'urbanisation et inscrire le développement futur dans une trajectoire de sobriété foncière.

Droit de préemption urbain

Conseil communautaire du
10 avril 2025

Droit de préemption urbain (DPU)

- ▶ La compétence en droit de préemption urbain suit la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme => ARA
- ▶ Le DPU s'applique sur les zones U et AU des documents d'urbanisme en vigueur
 - Nécessité de l'instaurer suite à l'approbation du PLUiH sur la base des nouveaux zonages

Droit de préemption urbain (DPU)

Suite à l'approbation du PLUiH :

Instauration du DPU sur la totalité des zones U et AU du PLUiH sur les 29 communes

Délégation du DPU à chacune des communes (zones U et AU sauf zones éco)

➤ délibération d'acceptation à prendre par les communes

Instauration du DPU renforcé sur les zones à vocation d'activité

Délégation du DPU renforcé sur les zones à vocation d'activité au Président d'ARA (zones Ui, Ux, 1AUi et 2AUi)

Instauration de la déclaration préalable de clôture

Conseil communautaire du
10 avril 2025

Déclaration préalable à l'édification de clôture

- ▶ **L'article 2.7 des dispositions générales du règlement prévoit que** "sur tout le territoire communautaire, l'édification de clôture doit faire l'objet d'une demande dans le cadre d'une déclaration préalable. Toutefois, les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable".
- ▶ L'article R 421-12 du code de l'urbanisme dispose que :
 - "Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification de clôture dans une commune où l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."
- ▶ Une **délibération** du Conseil Communautaire est donc nécessaire suite à l'approbation du PLUiH.