

PLUIH

ANNONAY RHÔNE AGGLO



# Finalisation du PLUi H

Réunion publique

Mardi 12 décembre 2023

# Mot d'accueil

*Par*

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

*Christophe Delord,  
Vice-Président d'Annonay Rhône Agglo en  
charge de l'aménagement du territoire  
Maire de Roiffieux*

# Pour un dialogue fructueux

Respect



Se présenter au moment de la prise de parole

Authenticité



Nous sommes dans le temps de la contribution

Ecoute

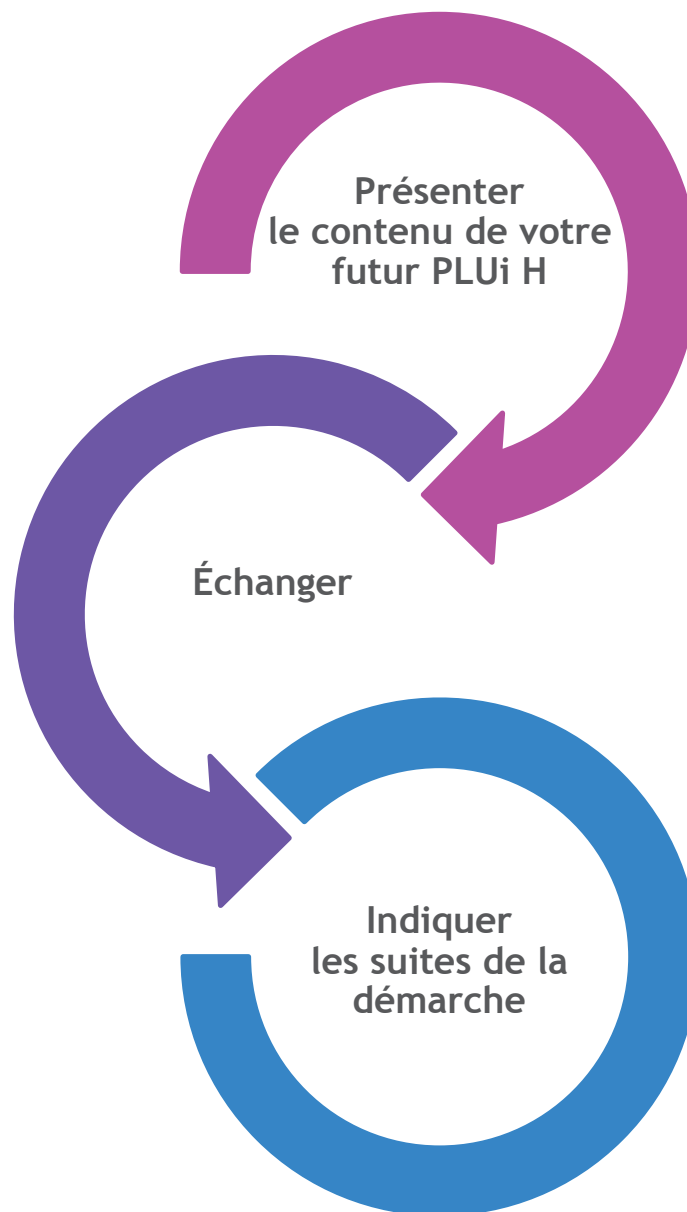


L'intervenant ne doit pas être interrompu



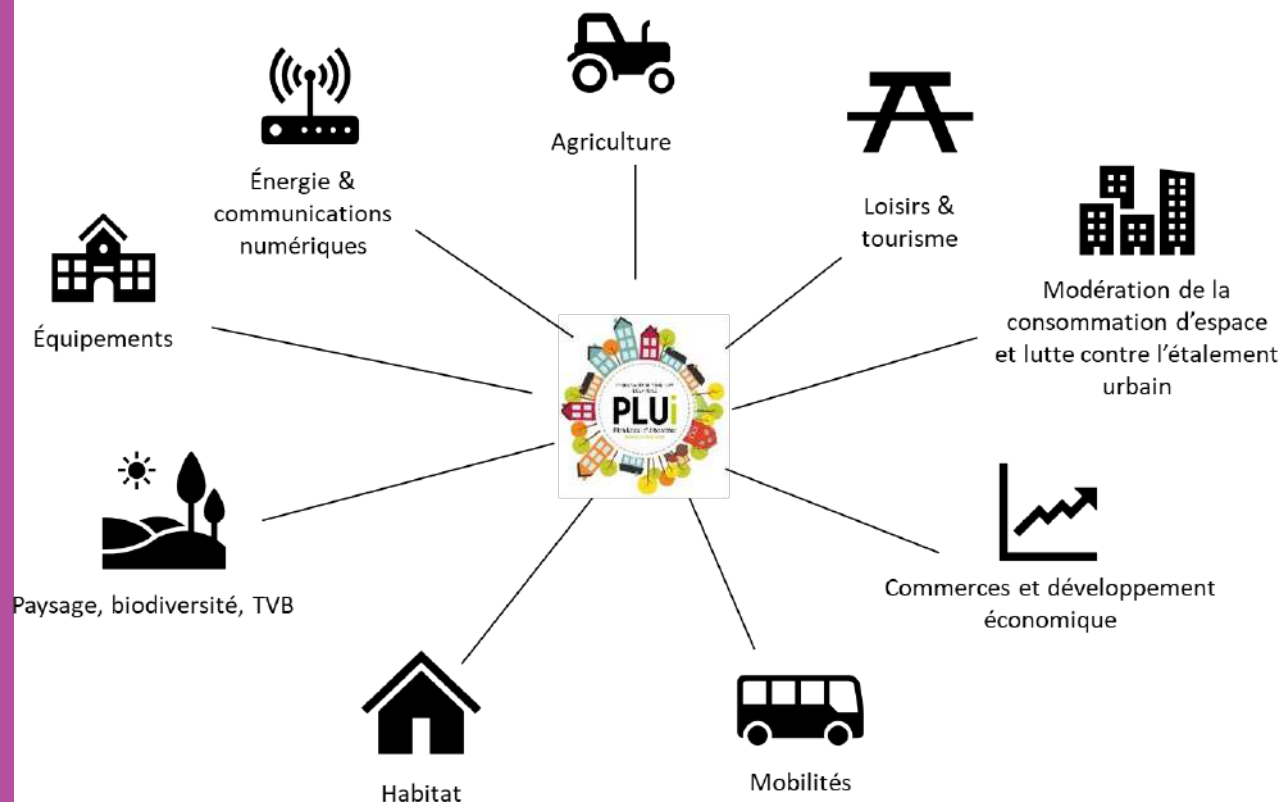
Libre expression

# Objectifs de ce temps de partages



# Rappel : qu'est-ce que le PLUiH ?

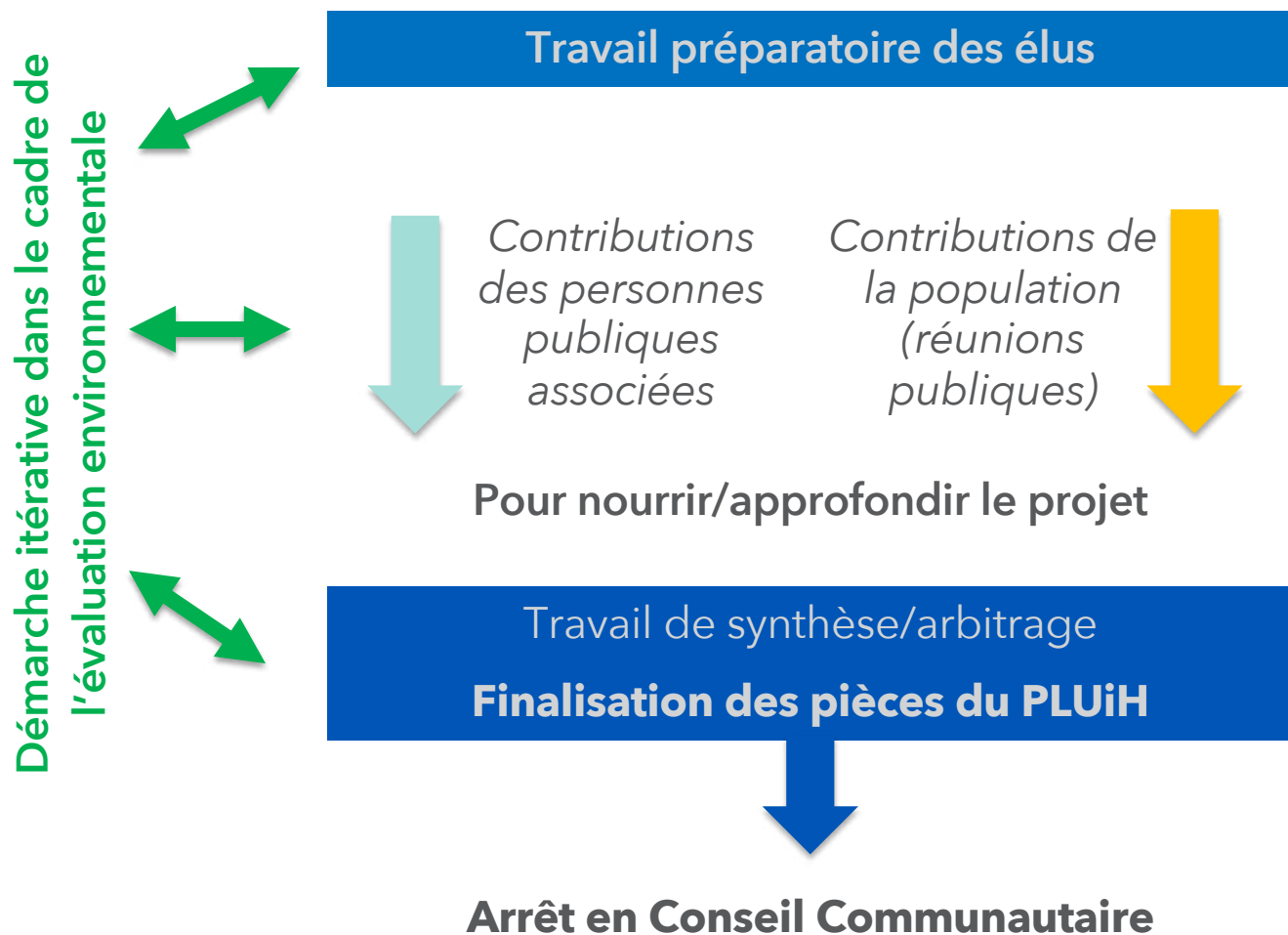
Document de planification qui fixe les **orientations d'aménagement** et les **règles d'urbanisme** du territoire de la Communauté d'Agglomération entre 2024 et 2039



## Pourquoi un PLUiH plutôt que 29 PLU ?

- Elaboration d'un projet de territoire à bonne échelle
- Harmonisation et cohérence dans les règles d'urbanisme
- Mutualisation et économie des ressources et des moyens
- Cohérence des politiques habitat et urbanisme

# Rappel de la démarche de concertation



# UN CONTEXTE LÉGISLATIF EN PLEINE ÉVOLUTION

Quelques éléments de repères

# Un contexte législatif en évolution

## LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050

AGUR 31

2031-2040



2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2021

Une territorialisation des objectifs doit être réalisée au niveau régional via le SRADDET

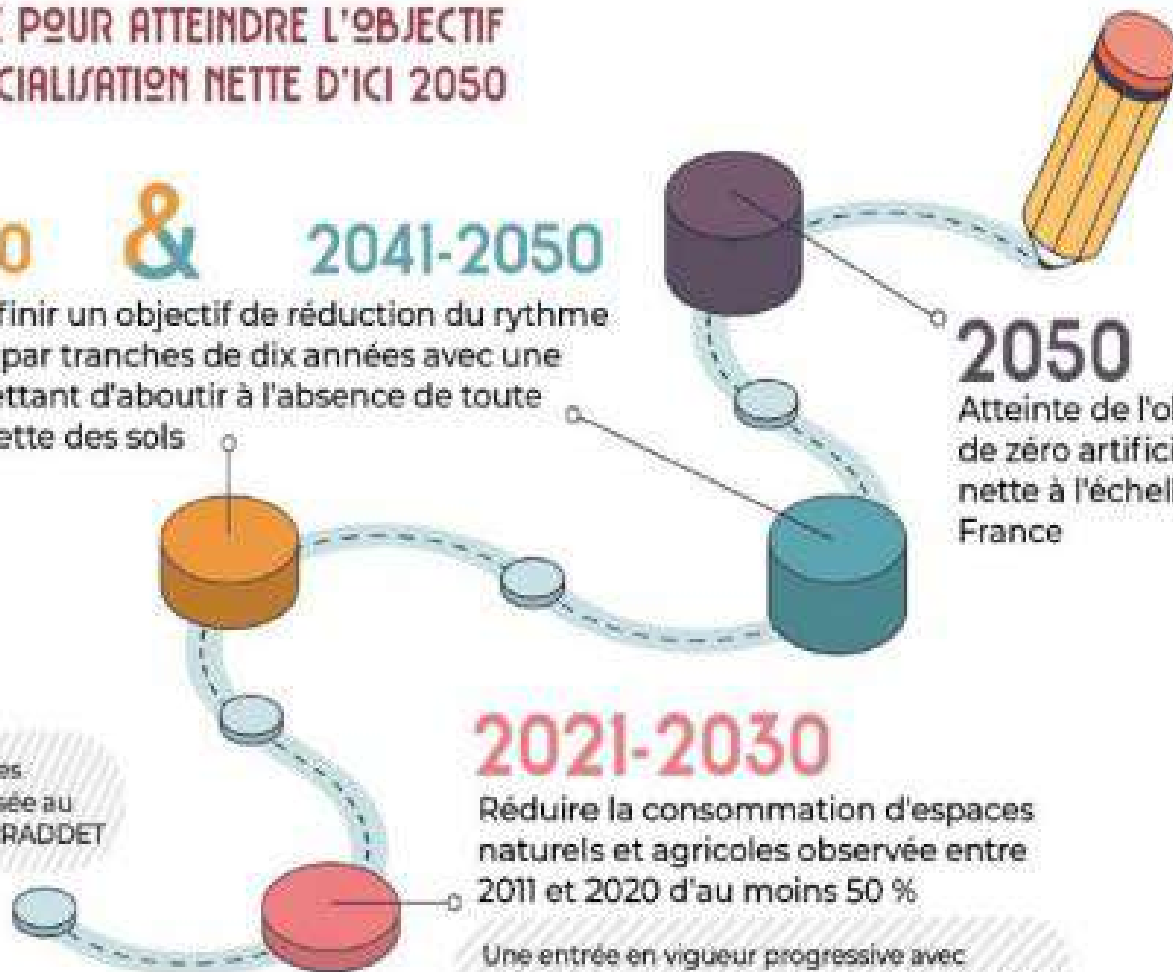
2021-2030

Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2020 d'au moins 50 %

Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière

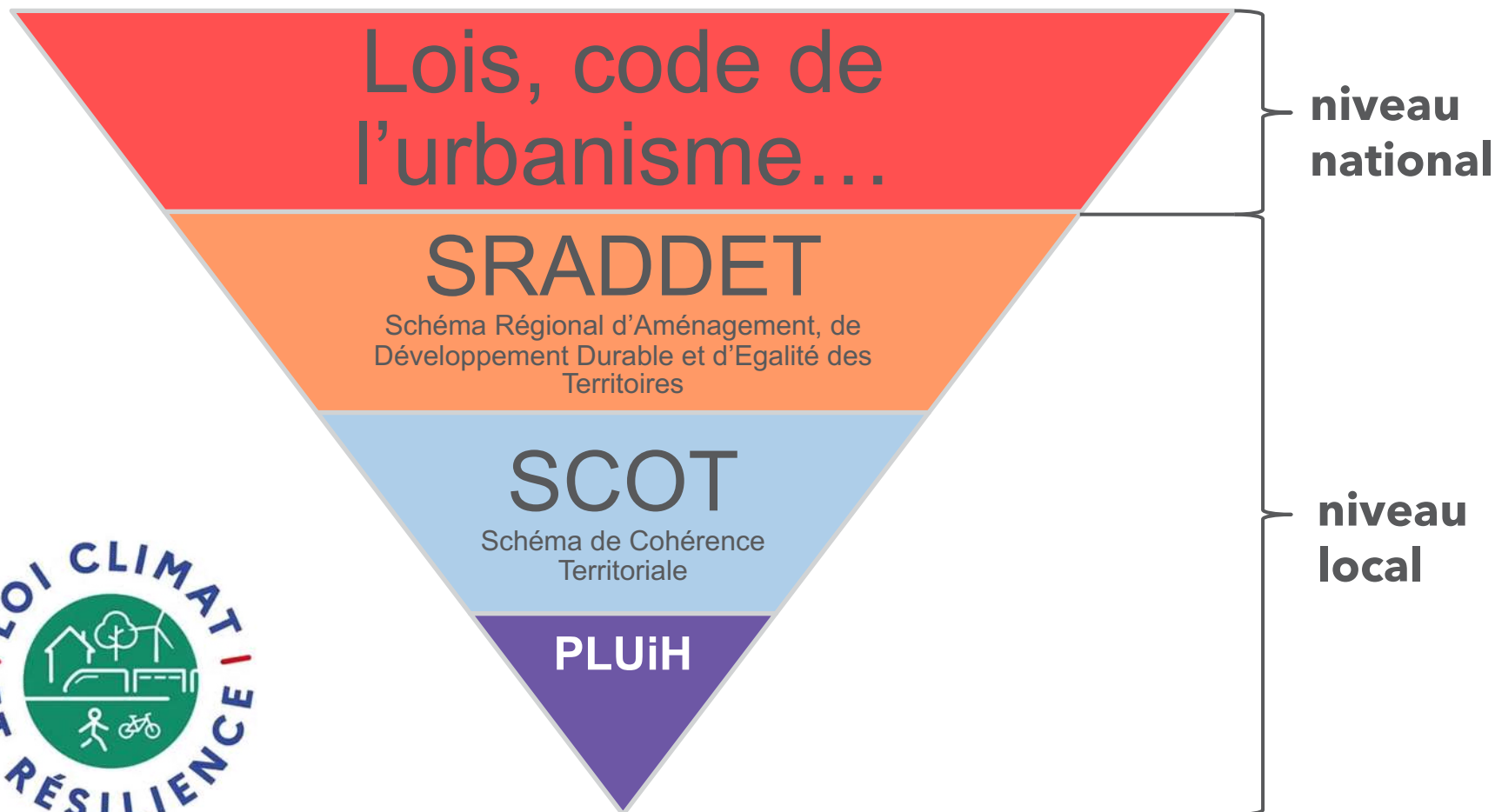
2050

Atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'échelle de la France





# Un contexte législatif en évolution



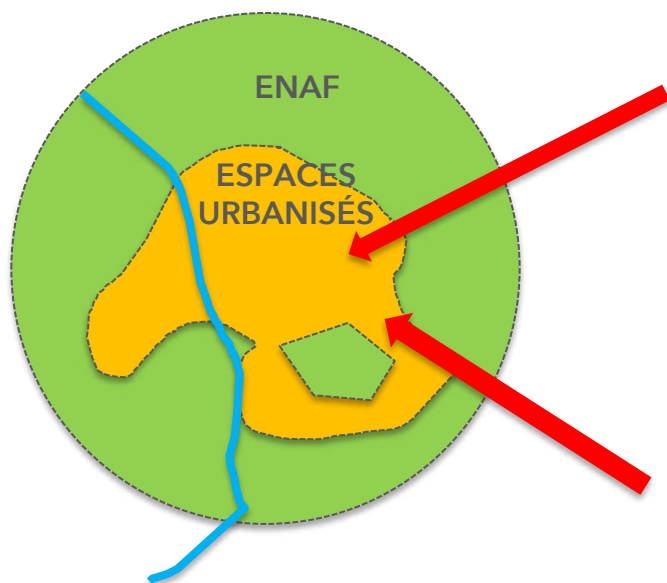
# Un contexte législatif en évolution



- Limiter l'empreinte carbone de l'urbanisation
- Préserver les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (-50%) / limiter l'artificialisation

Le classement en extension doit résulter du solde des besoins non satisfaits dans l'enveloppe urbaine

*Redéfinir les contours des enveloppes urbaines*

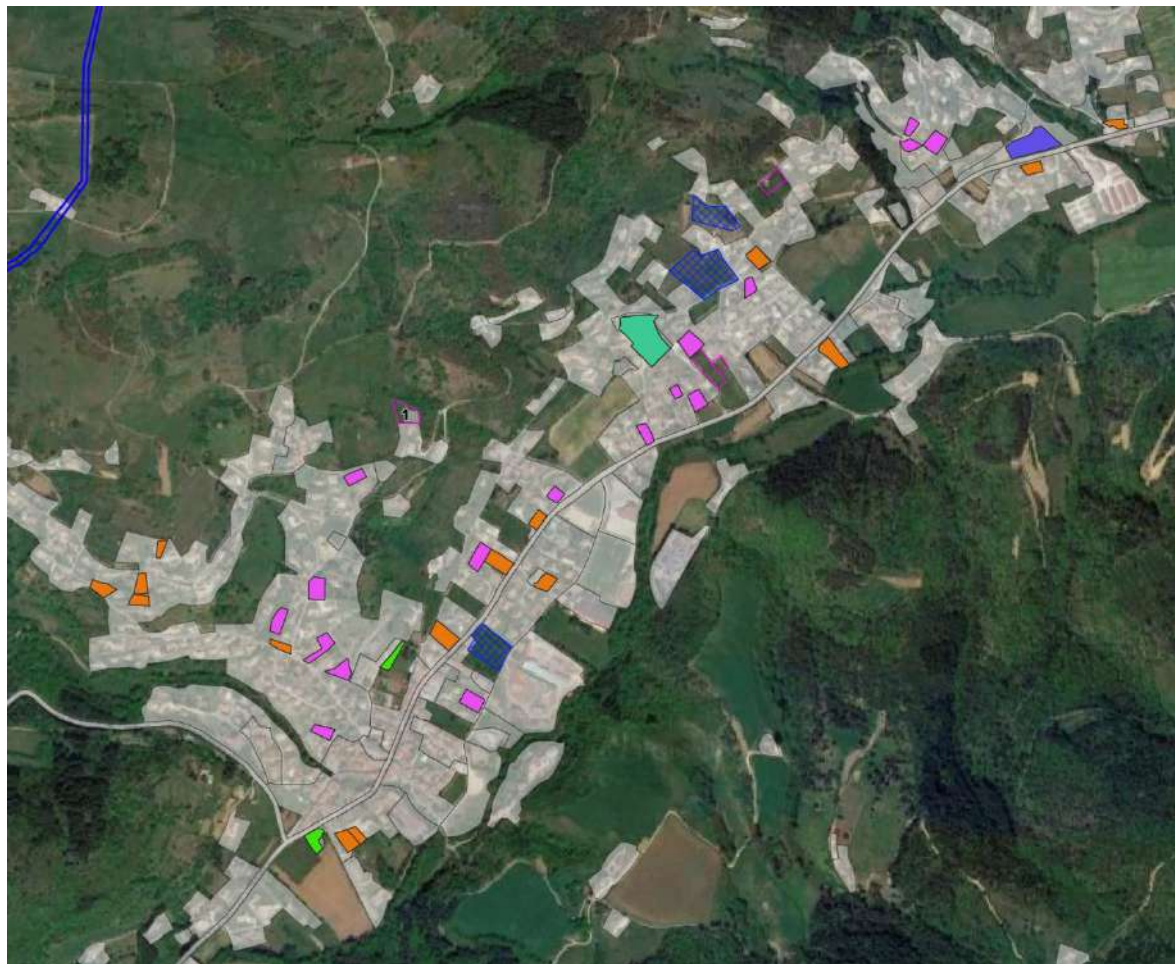


Espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques

Limiter l'artificialisation du sol pour assurer le confort climatique, ainsi que le maintien de la biodiversité en milieu urbain

# Une démarche à décliner dans le PLUiH

- Un travail fin de de délimitations des espaces déjà urbanisés a été mené sur chaque commune
- Les potentiels logements ont été évalués








Des estimatifs de nombre  
de logement ont été  
produits

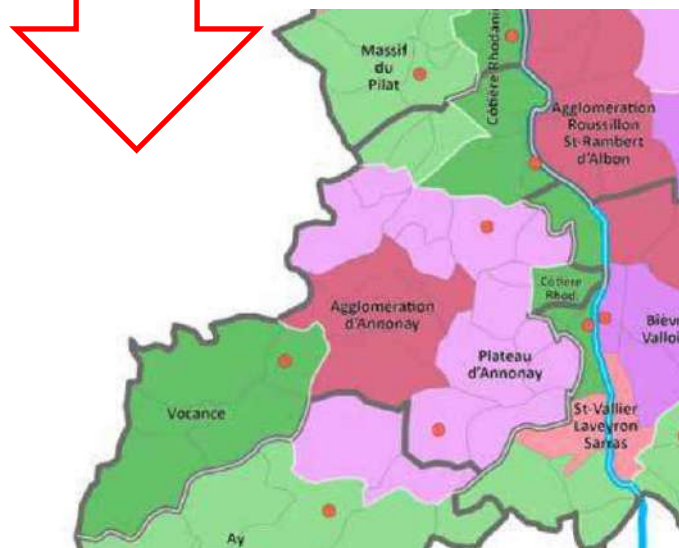
# Une démarche à décliner dans le PLUiH

- 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)

**SCoT fixe les objectifs maximum de production de logement**

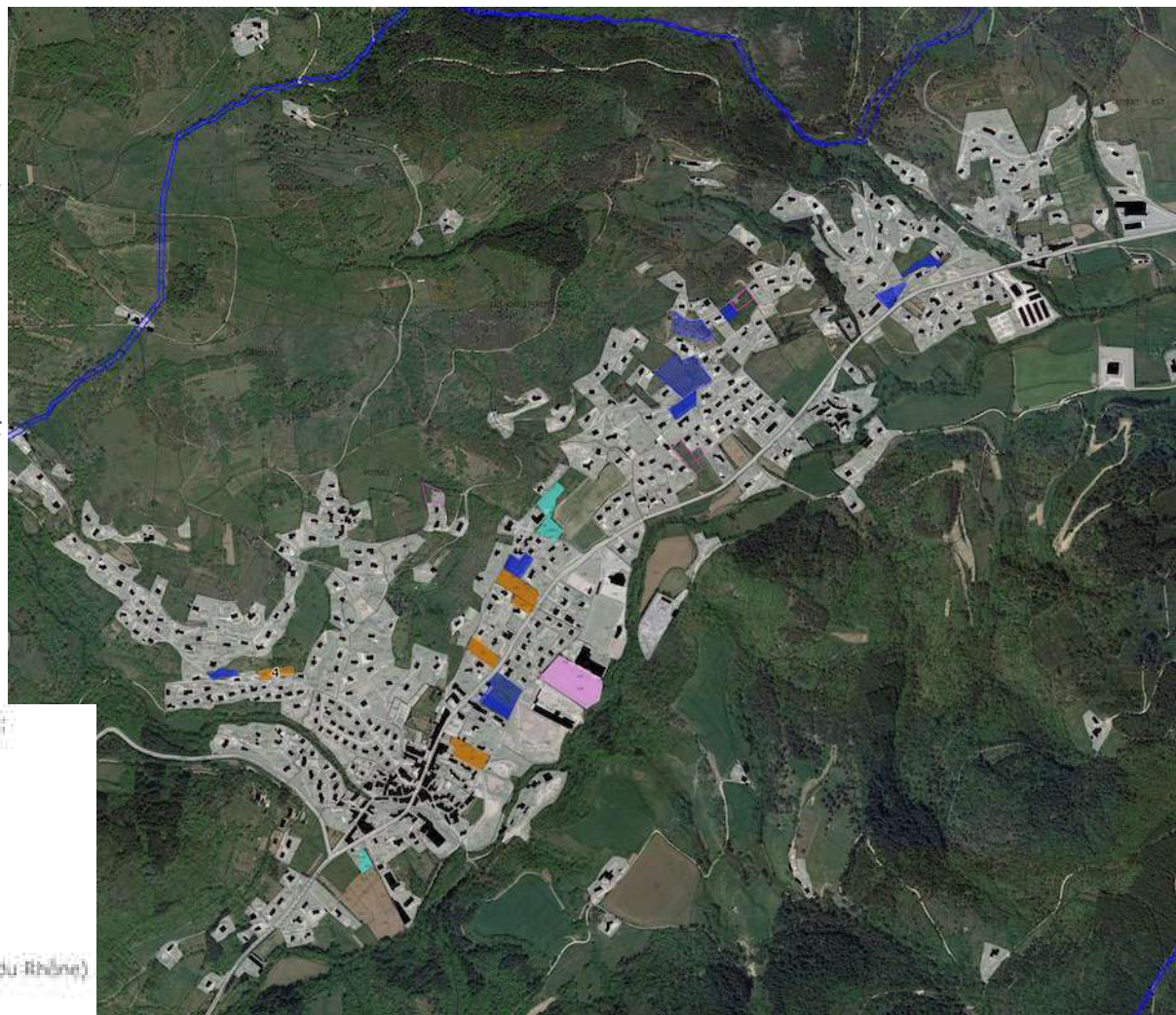
Communes	«Cap» proposé pour la production de logements sans foncier (hors dents creuses mais incluant divisions parcellaires)
Polarités d'agglomération et intermédiaires	25 % de la production dans les villes centres des agglomérations, 20 % dans les autres communes
Polarités locales	15 % de la production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



# Une démarche à décliner dans le PLUiH

- 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)



- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:
- les équipements
  - l'économie
  - Les orientations d'aménagement et de programmation
  - les dents creusées
  - le bâti construit depuis 2020
  - les coupés partis après 2019
  - divers (voies...)
  - Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des rivières du Rhône)
  - Cadastre

# PORTER UN PROJET DE TERRITOIRE TOUT EN MODÉRANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE : FILS CONDUCTEURS DE LA DÉMARCHE

Quelques éléments de repères

# Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

SCoT fixe aujourd'hui la règle du jeu :

16 ha / an de consommation d'espace maximum

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

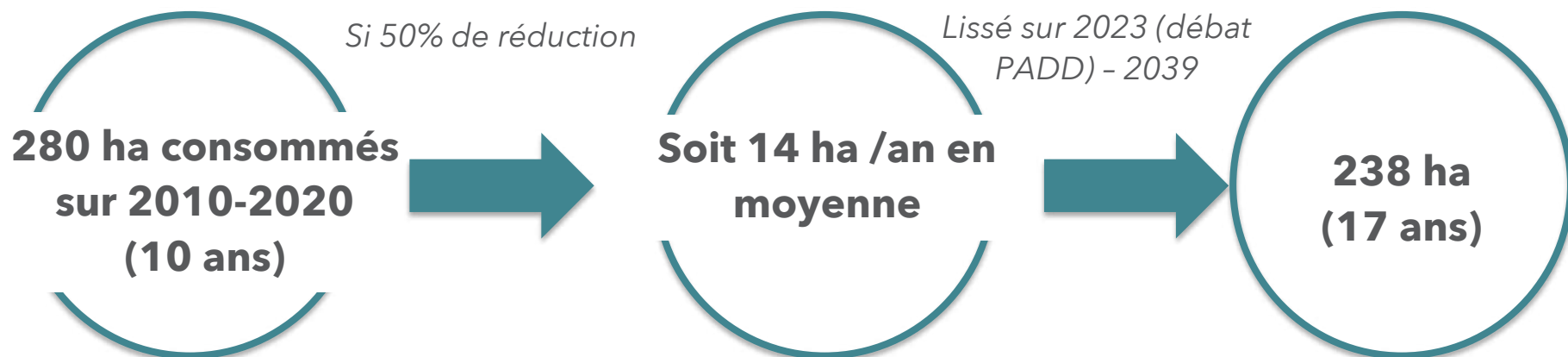
Le SCoT doit intégrer la loi climat d'ici 2026

Le PLUiH pourra être ajusté avec les nouveaux objectifs

**ZONAGE PROPOSÉ (ZONES U, 1AU ET 2AU EN EXTENSION) : ENVIRON 280 HA**

# Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

**Toutefois, dans l'attente de l'évolution du SCoT, le PLUiH doit créer les conditions pour rentrer dans la trajectoire de la loi Climat**

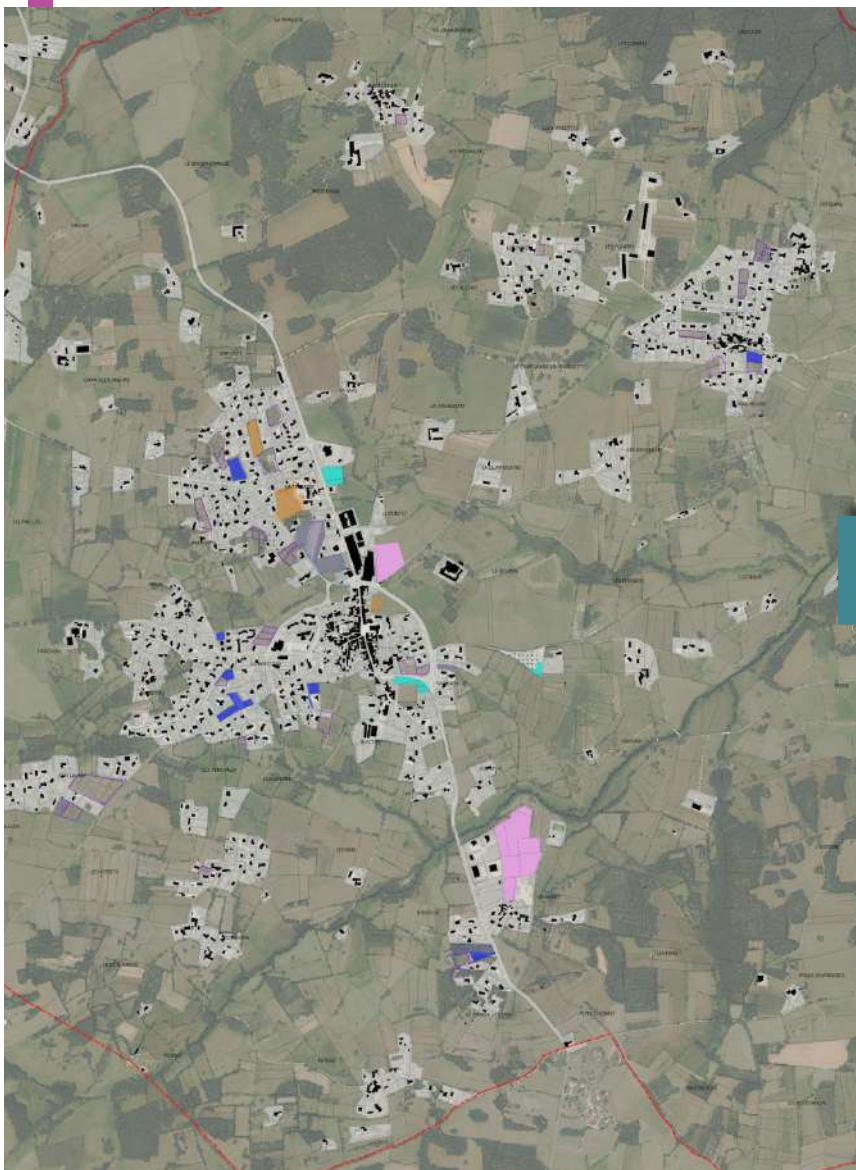


→ Tous types de consommation confondus (habitat, économie, équipements,...)

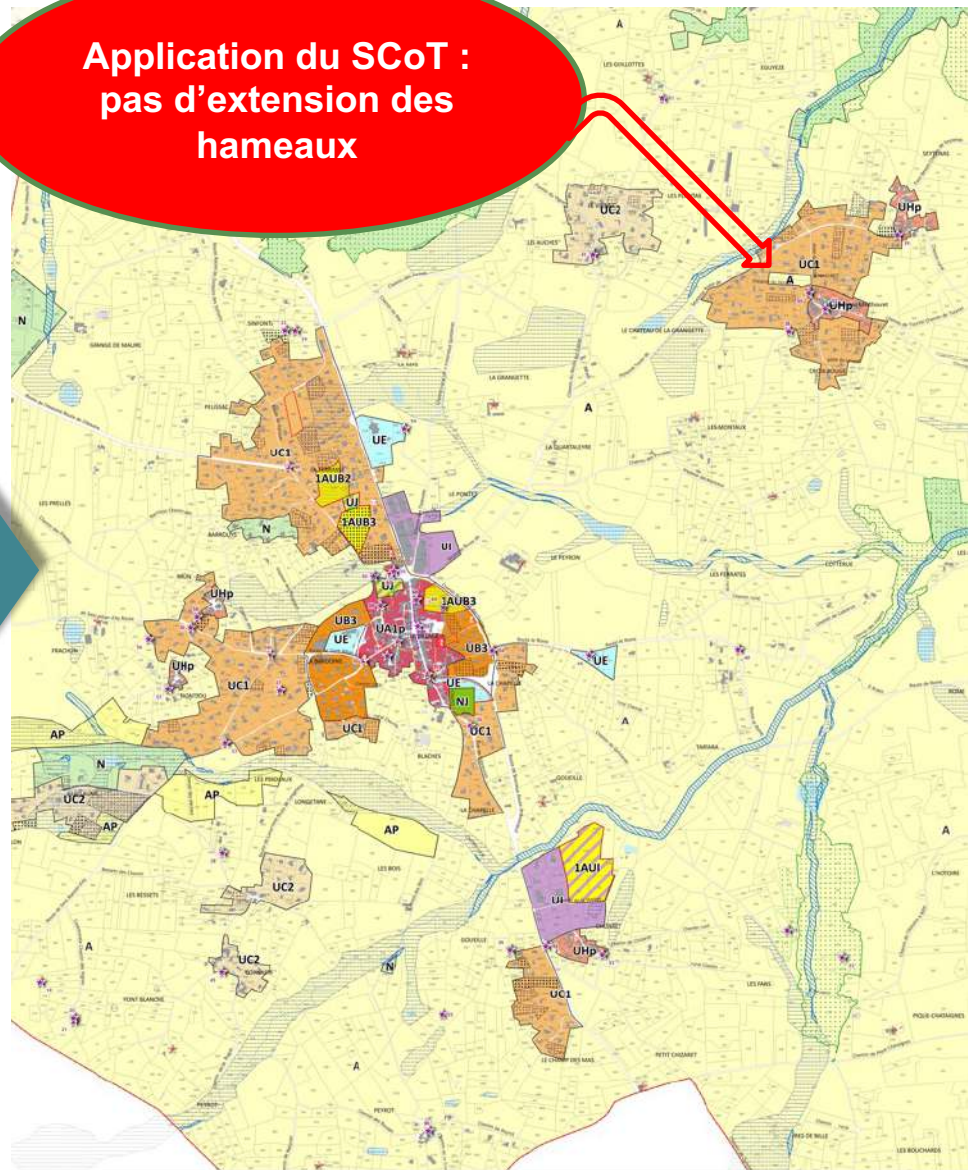
**Le PLUiH garantit dès à présent le respect du rythme de la loi Climat via plusieurs dispositifs (échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, zones 2AU bloquées, ...) et la mise en place d'un suivi de la consommation foncière**



# Exemple sur la commune de Quintenas



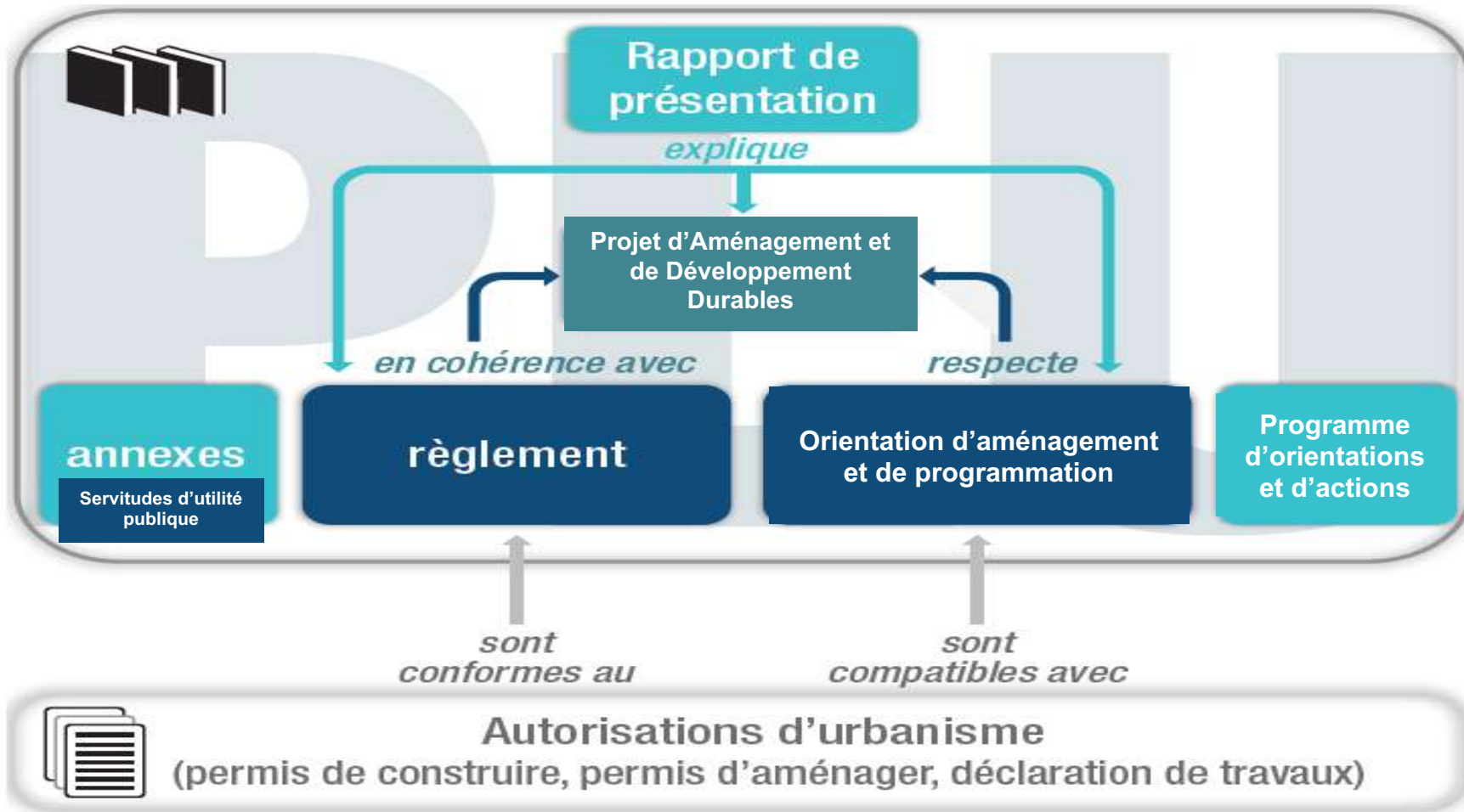
**Application du SCoT :  
pas d'extension des  
hameaux**






# LE PLUIH : MODE D'EMPLOI

Quelques éléments de repères

# Le contenu de votre futur PLUi H



-  Pièces et prescriptions opposables
-  Pièce orientant le PLU
-  Pièces informatives

# Le contenu de votre futur PLUi H



*Pièces opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme*



## POA

Programme d'Orientations et d'Action

Liste et détaille les actions en faveur de l'habitat

## Rapport de présentation

- Diagnostic
- Listes des documents supra-communaux en compatibilité ou prise en compte : SCOT, ...
- Justificatifs du PADD et des pièces réglementaires
- Evaluation environnementale, ...

## PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Horizon

15 ans

## Règlement écrit & graphique

(zonage)

(Conformité)

## OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

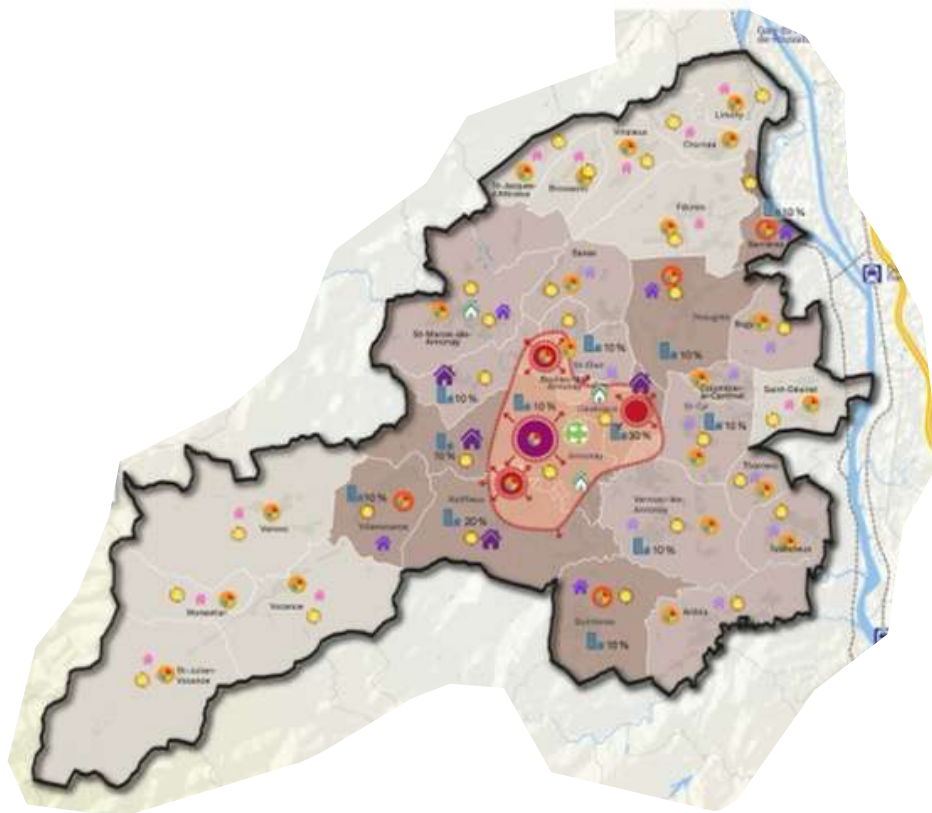
(Compatibilité)

## Annexes

Annexes sanitaires

Servitudes d'utilité publique, ...

# LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



Quelques éléments  
de repères

# Des règles qui découlent du PADD

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Les intentions de la collectivité



Les différents projets (habitat...)



*Orientations traduites par :*

**Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Règlement  
écrit**

**Règlement  
graphique  
(zonage)**

**Programme  
d'Orientations et  
d'Actions Habitat**

# La philosophie générale

## Secteurs à enjeux forts de densité

OAP avec adaptation possible du règlement écrit pour faciliter la densité (OAP sectorielles)

### + Secteurs à enjeux spécifiques

OAP thématique « centralité »

OAP thématique « commerce »

OAP thématique « risque incendie »

OAP thématique « franges urbaines et rurales »

OAP thématique « trame verte et bleue »

## Règlement écrit / Gestion des projets au coup par coup



→ Encourager l'évolution du bâti existant à la démolition reconstruction (sauf en centralité)

### Gestion quotidienne de l'urbanisme

→ Encadrer une densification à la parcelle qui soit compatible avec un environnement hétérogène en limitant la hauteur et en privilégiant les espaces verts de pleine terre

→ Limiter la production de logements sur certains secteurs

# Le POA H - 4 piliers majeurs

## Diversifier l'offre d'habitat au service de la mixité sociale et des parcours résidentiels

- Développer l'offre de logements neufs en cohérence avec l'armature urbaine et la stratégie de développement
- Fluidifier les parcours résidentiels
- Encourager les formes d'habitats intermédiaires plus économes en espace et ressource
- Mettre en œuvre une stratégie foncière

## Agir en faveur de la qualité du parc existant

- Traiter les situations de vacance
- Augmenter l'attractivité du parc existant
- Agir en faveur de la qualité du parc existant
- Lutter contre les situations d'habitat indigne
- Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles ou en difficultés

## Apporter une réponse solidaire aux besoins de la population

- Mettre en œuvre le PPGID et la CIA (politique coordonnée de peuplement à travers les attributions de logements sociaux)
- Favoriser le maintien des personnes en perte d'autonomie dans leur logement
- Renforcer l'offre de logements des publics fragiles et l'accompagnement dans le logement
- Produire de l'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés

## Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat, communiquer et impliquer les habitants



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

## *Coeur d'Agglomération*

### Intérêt :

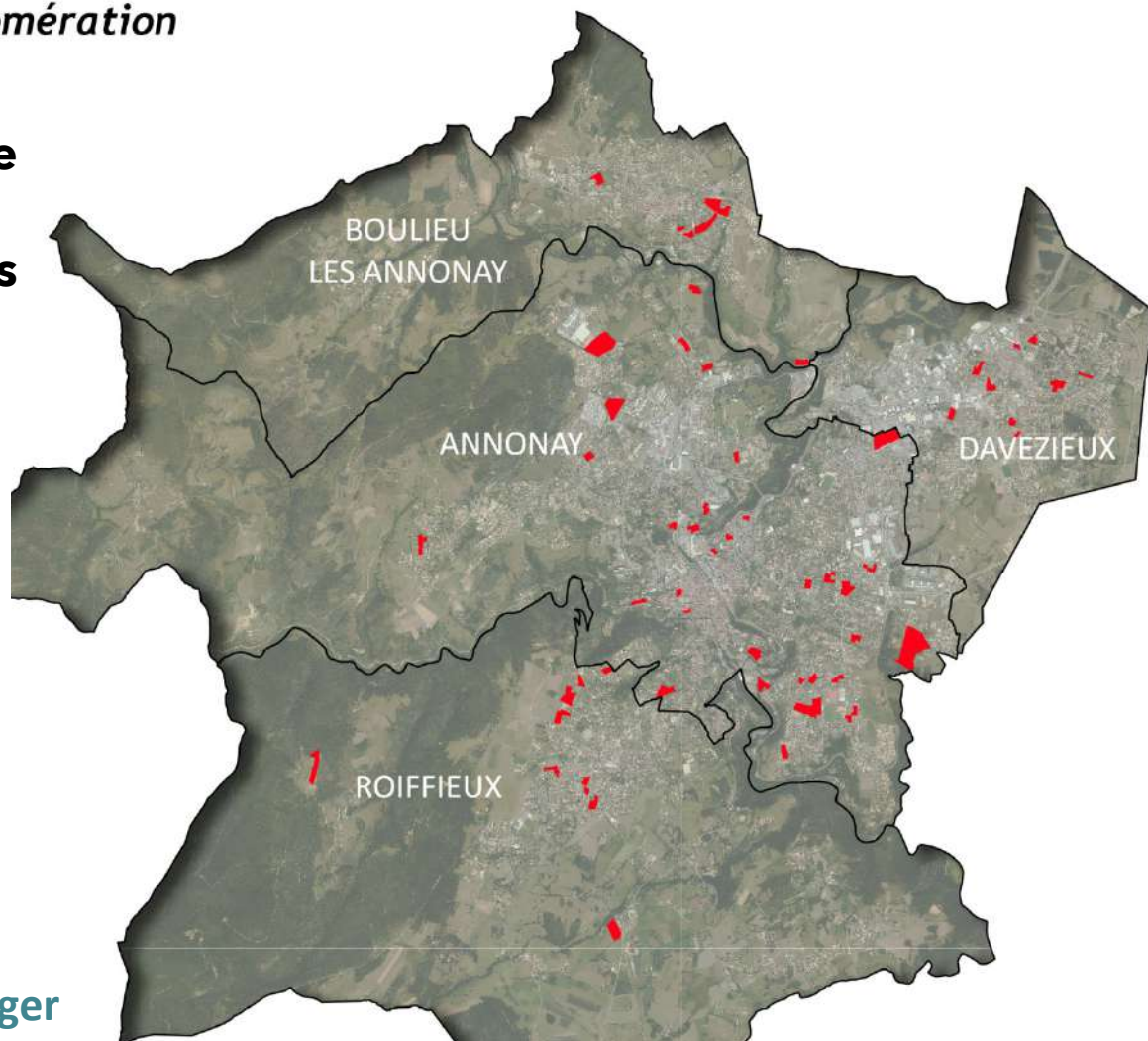
- aller plus loin que le règlement
- des principes et non pas des règles rigides

### Règlement

des volumétries maximum  
pour les constructions

### OAP

des objectifs de densité, de  
desserte et de traitement paysager



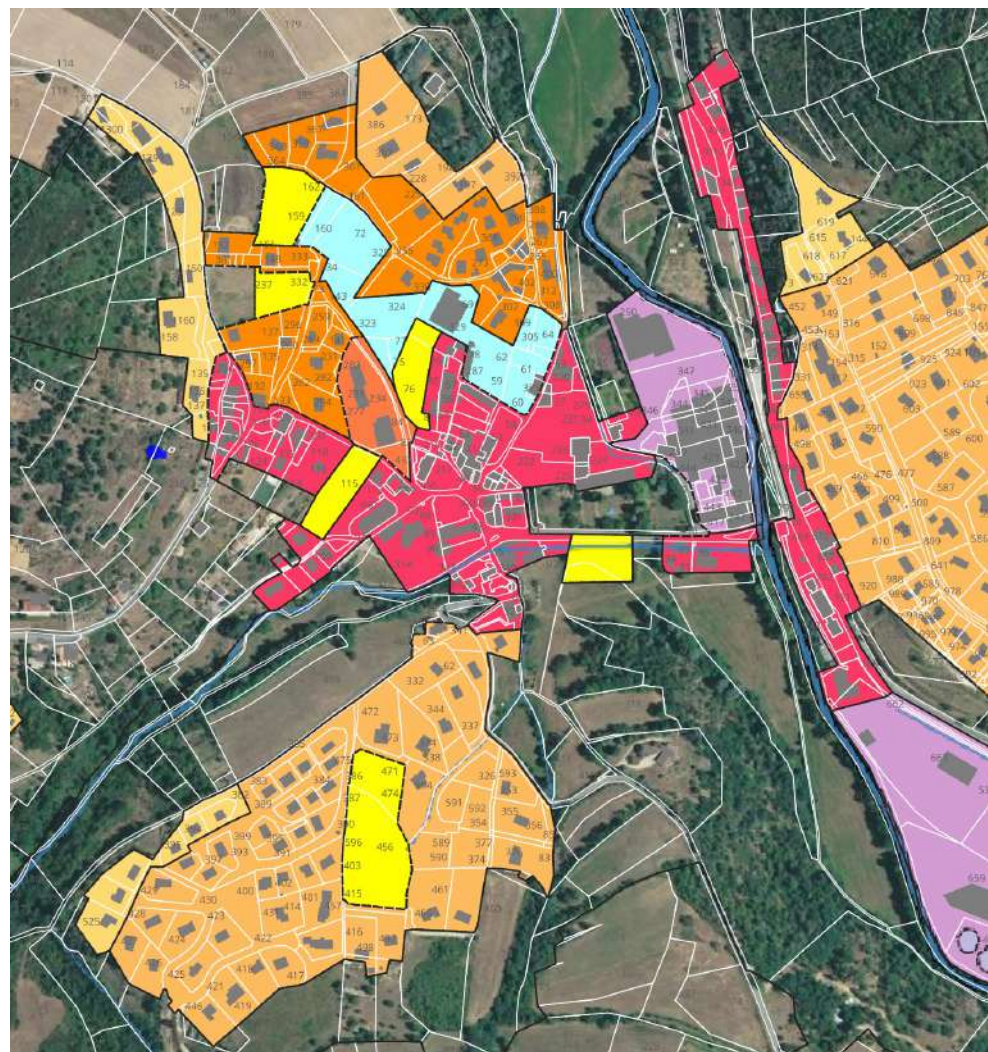
# Le règlement graphique (plan de zonage)

## ZONES URBAINES (U)

- les secteurs déjà urbanisés
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

## ZONES À URBANISER (AU)

- **1AU indicées** : capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate et possibilité d'imposer un projet d'ensemble
- **2AU** : capacité insuffisante des réseaux par rapport aux usages projetés → ouverture conditionnée au renforcement des réseaux + évolution du PLUiH



# Le règlement graphique (plan de zonage)

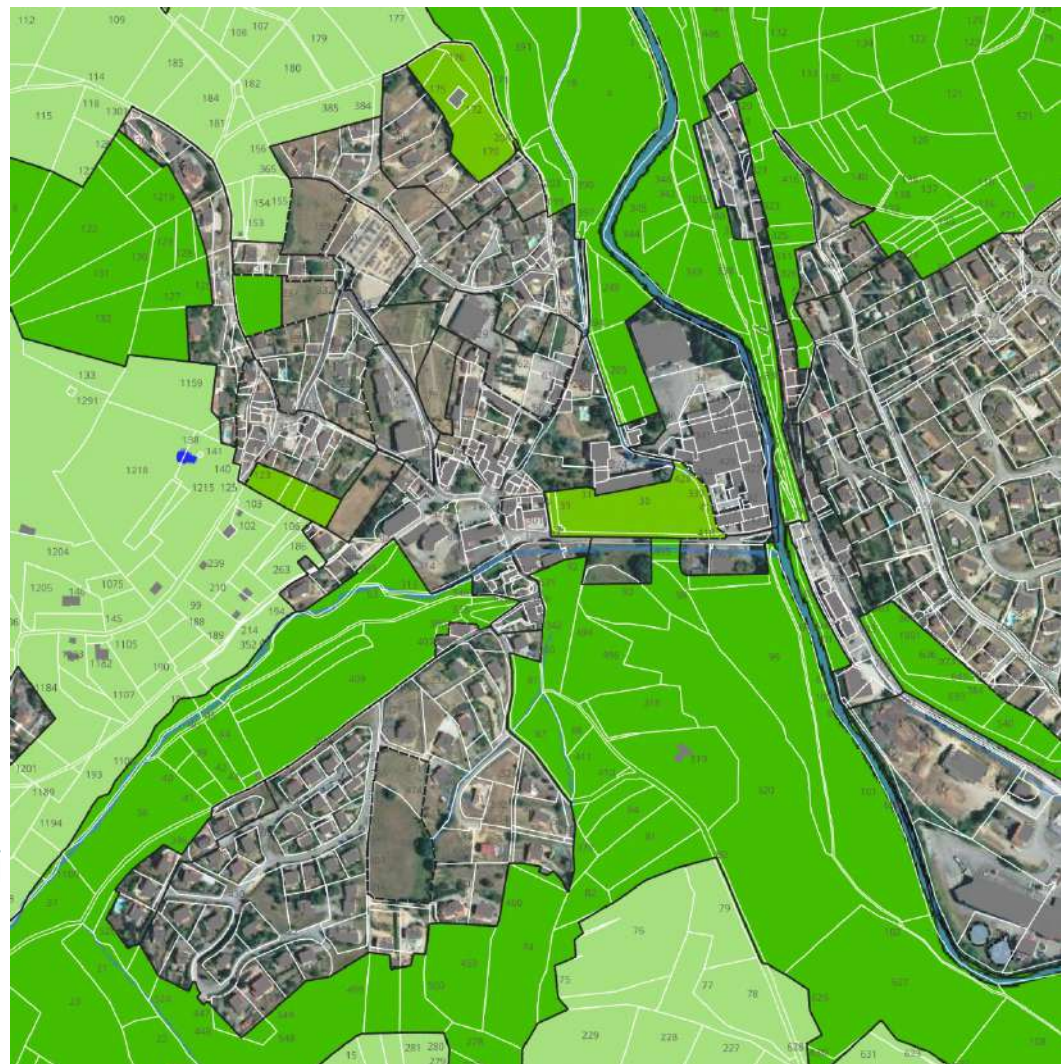
## ZONES AGRICOLES (A)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## ZONES NATURELLES (N)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison de la qualité des sites, de leur caractère d'espaces naturels, des risques ...

Les zones A et N permettent aussi  
la gestion de l'habitat diffus  
existant



# Le règlement graphique (plan de zonage)

## **SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE**



- ▶ **Pour les éléments bâtis et urbains (bâtiment, quartier...)**
  - Réhabilitation encadrée

## **BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A/N**



- ▶ Permet de réhabiliter d'anciens bâtiments agricoles vers du logement par exemple
- ▶ Mais il faut l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS sur le Permis de Construire

## **SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE**



- ▶ Imposer une part de logement social au sein de certaines opérations importantes.
- ▶ Imposer une taille moyenne des logements

## **SERVITUDES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE**



- ▶ Imposer la destination commerciale de certains rez-de-chaussée

# Un règlement écrit plus lisible, en 9 articles

- 1** *Destinations et sous-destinations autorisées*
- 2** *Interdictions et limitations*
- 3** *Mixité fonctionnelle et sociale*
- 4** *Volumétrie et implantation des constructions*
- 5** *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- 6** *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords*
- 7** *Stationnement*
- 8** *Desserte par les voies publiques ou privées*
- 9** *Desserte par les réseaux*

# LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

pour produire des logements répondant aux besoins

pour répondre aux besoins des entreprises

pour promouvoir un fonctionnement urbain de proximité

pour mieux encadrer la densification

pour les mobilités

pour préserver les espaces agricoles et naturels

pour préserver le fonctionnement écologique

# Produire des logements répondant aux besoins

## *Imposer une part de logements sociaux sur certaines opérations*

Le développement de l'offre locative sociale se fera prioritairement sur 11 communes du territoire.

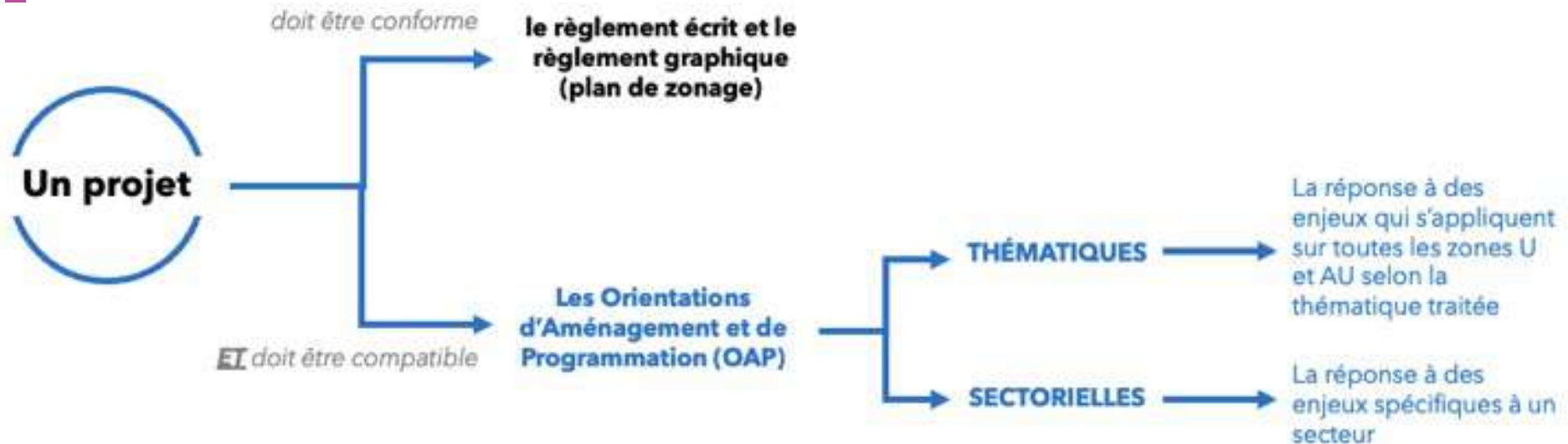
<b>Cœur d'agglomération</b>	<b>Polarités locales</b>	<b>Villages</b>
Annonay Boulieu-lès-Annonay Davézieux Roiffieux	Peaugres Quintenas Serrières Villevoacance	Saint Clair Saint-Cyr Vernosc-lès-Annonay

## La sélection des communes résulte du croisement de plusieurs critères :

- L'armature urbaine,
- Le taux de logements locatifs sociaux déjà présents sur la commune,
- La part de locataire sur la commune,
- Le taux de vacance dans le parc locatif social de la commune,
- L'existence de demande de logement locatif social non satisfaite sur la commune,
- Les niveaux de revenus sur la commune,
- La présence de commerces, d'école, de médecins,
- Le niveau d'accessibilité (desserte par le réseau de transport en commun CoqueliGO et distance au cœur d'agglomération).

# Produire des logements répondant aux besoins

*Mettre en place des OAP*





# Produire des logements répondant aux besoins

## Mettre en place des OAP

### Principe de lecture d'une OAP sectorielle à dominante d'habitat



OAP  
SECTORIELLES

Intégration des dispositions  
propres au secteur

+ *Dans tous les cas*

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

Intégration des dispositions  
générales

+ *Selon les situations*

OAP  
THÉMATIQUES

Intégration des enjeux  
thématiques

Les dispositions générales visent :

- à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- à contribuer et l'adaptation au changement climatique des espaces urbains,
- à réduire l'empreinte carbone des projets de construction ou de rénovation.



#### Volet Empreinte carbone / économie d'énergie / résilience

1. L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité
2. La sobriété énergétique
3. Les mobilités actives



#### Volet adaptation au changement climatique / confort de vie

4. L'habitat durable
5. L'éco-aménagement des espaces libres



#### Volet Biodiversité en milieu urbain

6. Le maintien de la biodiversité



#### Volet Paysage

7. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu



#### Volet Densité

8. Les formes urbaines visées

# Produire des logements répondant aux besoins

## Les OAP sectorielles d'habitat

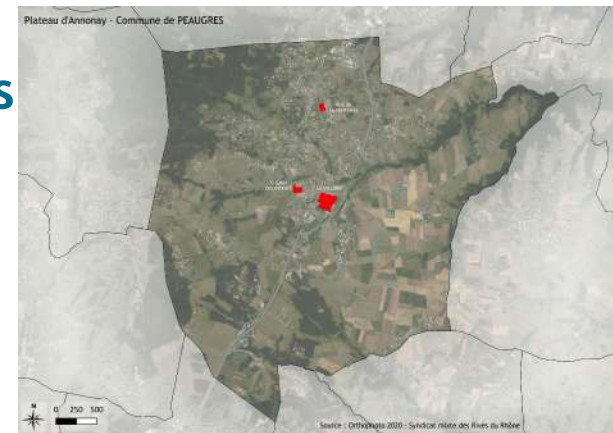
2 types :

- **AVEC SCHÉMA**

*Définit des principes de densité, d'aménagement, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.*

- **DE DENSITÉ**

*Définit uniquement le nombre de logements attendus.*



# Répondre aux besoins des entreprises

Des zones U « industries » dédiées aux activités productives



3 types :

- Zones de niveau SCoT
- Zones de bassin de vie
- Sites locaux

Environ 110 ha d'espaces agricoles ou naturels mobilisés pour le foncier économique

